

16.09.2016

**Stellungnahme der Verwaltung  
zum Antrag CAL/0220/16 „Erstellen eines Rödermark-Plans“ vom 29.08.2016**

In der Begründung des Antrages heißt es:

*„Es soll ein Rödermark-Plan erstellt werden - eine umfassende, sich auf das gesamte Stadtgebiet beziehende Stadtentwicklungskonzeption, die auch langfristige Zielsetzungen aufstellt. Sämtliche vorliegenden Detail- und Fachpläne sind einzubeziehen sowie wirtschaftliche, kulturelle, soziale und ökologische Belange und Entwicklungsaspekte zu berücksichtigen.“*

Der Beschlussfassungstext lautet wie folgt:

*„Der Magistrat beauftragt zu prüfen und darzustellen, welche Voraussetzungen geschaffen werden müssen, um einen solchen Rödermark-Plan aufzustellen. Insbesondere soll geprüft werden, ob die Einschaltung eines Planungsbüros mit Schwerpunkt Stadtentwicklung möglich und zweckmäßig ist. Falls die Einschaltung eines Planungsbüros für sinnvoll erachtet wird, wird der Magistrat aufgefordert, konkrete Vorschläge zu entwickeln und den finanziellen Handlungsrahmen darzustellen. Es ist zu prüfen, ob der Leitbildprozess aktiviert bzw. reaktiviert werden kann oder muss.“*

Der Stadtentwicklungsplan für Rödermark (Rödermark-Plan) soll im Wesentlichen folgende Inhalte haben:

- *Es sind Möglichkeiten darzustellen, die der derzeitige Regionalplan im Innen und Außenbereich zulässt. Die entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten sind zu bewerten und konkrete Prioritäten und Vorschläge zu benennen.*
- *Es ist darzustellen und zu bewerten, welche Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich dadurch bestehen, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist. Solche Entwicklungsmöglichkeiten sind planerisch zu bewerten.*
- *Es ist zu prüfen, ob Abweichungen von dem gültigen Flächennutzungsplan bis zur Neuaufstellung des Planes möglich sind. Die entsprechenden Voraussetzungen sind darzustellen. Des Weiteren ist auch hier eine planerische Bewertung durchzuführen.*
- *Zur Bereitstellung weiterer Flächen zur Wohnbaunutzung ist zu ermitteln, wo Verdichtung insbesondere Nachverdichtung sinnvoll ist und ob in diesem Zusammenhang bauplanerische Maßnahmen ergriffen werden sollten.*
- *Bei Gewerbegebieten ist darzustellen, inwieweit baurechtswidrige Nutzungen vorliegen, wie und in welchem Umfang diese illegalen Nutzungen verhindert und unterbunden werden oder in einer Neukonzeption aufgehen können.“*

Am Ende des Beschlussfassungstextes befindet sich der folgende Hinweis:

*„Bei dem Aufstellungsprozess für den Rödermark-Plan ist zu berücksichtigen, dass es wichtige Zwischenetappen gibt:*

*Wichtigste mittelfristige Zwischenetappe ist die Fortschreibung des „Regionalen Flächennutzungsplanes“ durch den Regionalverband. Die Stadt Rödermark hat ihre Vorstellungen und Interessen rechtzeitig und qualifiziert in diesen Aufstellungsprozess einzubringen. Es ist darzustellen, welche Qualität die entsprechenden Stellungnahmen erzielen müssen, um tatsächlich beim Aufstellungsprozess berücksichtigt zu werden.*

*Es besteht jedoch auch ein kurzfristiger Handlungsbedarf. Der Aufstellungsprozess soll auch einen Beitrag dazu leisten, darzustellen, welche kurzfristigeren Handlungsmöglichkeiten es in der Stadtentwick-*

lung gibt. Insbesondere soll auch dargestellt werden, wie Flächen zur Befriedigung von notwendigen Bedarfen kurzfristig mobilisiert werden können.“

Stellungnahme zum ersten Teil des Beschlussfassungstextes:

Vorbemerkung:

Die Beantwortung orientiert sich an der Reihenfolge der Fragen, weicht jedoch, sofern es vom Zusammenhang her sinnvoll schien, auch davon ab.

### **Grundsätzliches zur Aufgabenstellung „Erstellung eines Rödermarkplans“**

Voraussetzung für die Umsetzung einer Stadtentwicklungskonzeption ist zunächst ein politischer Grundsatzbeschluss über die Ziele.

Zur Umsetzung ist sodann eine ausreichende personelle und finanzielle Ausstattung erforderlich. Die finanziellen Spielräume sind auf Grund der Haushaltskonsolidierung leider immer kleiner geworden. Eine Einschaltung eines Planungsbüros zur Entwicklung eines „Gesamtplans“ wird trotz der knappen Ressourcen nicht für sinnvoll erachtet. Es liegen schon jetzt ausreichend Erkenntnisse vor. Das Problem ist nicht das fehlende Wissen. Vielmehr hapert es an der Umsetzung. Demzufolge müssen Aufträge an Fachplanungsbüros für die Umsetzung der als richtig erkannten Maßnahmen projektbezogen eingesetzt werden und nicht für ein übergeordnetes Planwerk. Es gilt der alte Grundsatz, dass auch die beste Konzeption kein Garant für die Umsetzung ist.

Die im Leitbildprozess gewonnenen Erkenntnisse können dabei fortlaufend berücksichtigt werden. Das gleiche gilt für die Meldungen aus den bestehenden Leitbildgruppen und Stadtteilinitiativen (Quartiersgruppen). Einer speziellen Wiederbelebung des Leitbildprozesses bedarf es nicht, da dieser nach wie vor lebendig ist. Zu erkennen ist jedoch, dass viele gute Ideen aus Ressourcenknappheit nicht umgesetzt werden können. Dadurch besteht die große Gefahr, dass sich bei den Bürgern, welche sich engagiert haben, Frustration und Enttäuschung aufbaut. Weitere Konzeptionen und Ideen zu entwickeln, kann dies sogar weiter befördern und sollte daher nur ergänzend erfolgen. Entscheidender ist die Intensivierung des Vollzugs.

Dass der Begriff Rödermark-„Plan“ nicht als Kartenwerk verstanden werden sollte, wird im Folgenden weiter begründet:

Das abgestufte System der Raumordnung in der Bundesrepublik Deutschland sowie unterschiedlichste Fachplanungen führen dazu, dass jeder m<sup>2</sup>-Meter, insbesondere in den Ballungsräumen, mittlerweile mehrfach mit teilweise sich widersprechenden Planungen und Nutzungen belegt ist. Dadurch entsteht ein großes „Gezerre“.

Die Auflösung der sich dadurch ergebenden Konflikte ist Teil des komplizierten, hochgradig formalisierten sogenannten „Abwägungsprozesses“. Die Vorgaben hierfür unterliegen dem Zeitgeist, welcher wiederum in die gesetzlichen Bestimmungen einfließt. Nicht zuletzt ergeben sich Veränderungen in der Beurteilung aufgrund des auch vor Ort nie abgeschlossenen politischen Willensbildungsprozesses.

Ein „Rödermarkplan“ wird daher nie abschließender Natur sein. Darüber hinaus lässt sich die für die konkrete Beurteilung erforderliche Erkenntnistiefe für die Fläche der gesamten Kommune gar nicht im Vorfeld erzielen.

Einen Eindruck über die Komplexität der erforderlichen Beurteilungen gibt die webbasierte Umweltprüfung des Regionalverbandes. Hierbei kann man einen Gebietsumring, z.B. für eine Wohngebietsentwicklung, definieren und sich anschließend automatisiert die Restriktionen und Konflikte anzeigen lassen.

Link:

<http://mapview.region-frankfurt.de/websup/webSup.html>

Die förmlich festgesetzten Schutzgebiete (z.B. NSG, LSG, WSG usw.) können gut über das BürgerGIS des Kreises Offenbach eingesehen werden.

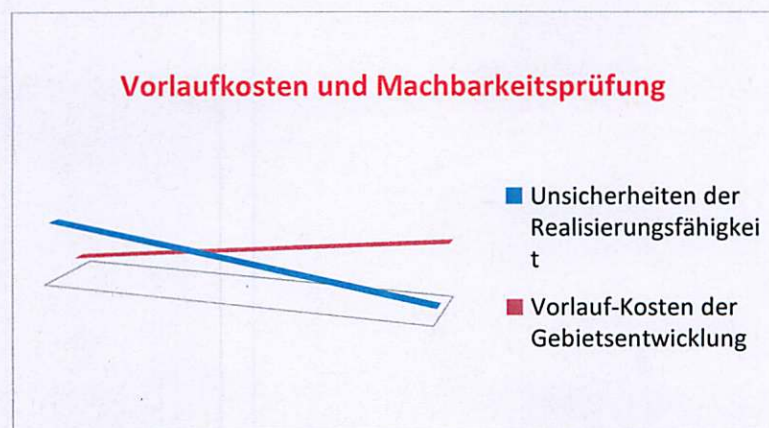
Das Gleiche gilt für die Wohnbauzuwachs- und Gewerbezuwachsflächen (unter Bauleitplanung ->Menüpunkt: RegFNP: ->Hauptkarte).

Link:

<https://buergergis.kreis-offenbach.de/>

Die enorme Komplexität wurde zuletzt bei der aktuellen Baugebietsentwicklung „An der Rodau“ (Gebiet des ehemaligen Festplatzes mit weiteren Flächen) sehr gut deutlich.

Bei dem für Baugebietsentwicklungen erforderlichen aufwändigen Planungsprozess bestehen vor Allem am Anfang erhebliche Unsicherheiten, die erst nach und nach beseitigt werden können. Besonders am Anfang ist die Gefahr des „GEHT NICHT“ sehr groß. Dieser Sachverhalt ist im nachstehenden Schaubild stark schematisch dargestellt.



Es sind immer wieder „STOP“ bzw. „GO“-Entscheidungen erforderlich, um die Kostenentwicklung vor dem Hintergrund der Prüfung der Realisierungsfähigkeit im Griff zu behalten.

Alle Faustformeln können gelten:

- Am Anfang einer Entwicklung geringer Mitteleinsatz zur Erzielung einer Ersteinschätzung = Machbarkeitsprüfung
- Danach schrittweises Erhöhen der „Tiefenschärfe“ und „Hinabsteigen“ in die Komplexität
- Definierte Projektschritte mit „STOP bzw. „GO“ –Entscheidungen
- Hoher Mitteleinsatz erst bei ausreichender Realisierungswahrscheinlichkeit

Wollte man den Rödermark-**Plan** als Planwerk verstehen, müsste man quasi mit dem letzten Schritt beginnen, d.h. schon am Beginn sehr viel Geld und Zeit aufwenden, ohne dass zu diesem Zeitpunkt die Machbarkeit hinreichend geklärt ist.

Im Folgenden soll aufgezeigt werden, wie wichtig es für eine Kommune ist, sich bei Planungen „Freiheitsgrade“ zu erhalten. Besonders das Zusammenspiel mit der Grundstücksverfügbarkeit hat schon sehr viele Planungen zu „Bürotigern“ werden lassen.

### **Baulandentwicklungsphilosophie**

Die Stadt Rödermark hat bei der letzten Novellierung des Regionalen Flächennutzungsplans freiwillig Flächenzuwachspotenziale „zurückgegeben“. Schon bei der Diskussion rund um das Thema „Regionalplanerischer Flächenausgleich“ für das Baugebiet „An der Rodau“ zeigte sich, dass der Regio-

nalverband auf Grund der zwischenzeitlich beschlossenen „Richtlinie zum Flächenausgleich“ es nicht zulässt, Zuwachsflächen neu aufzunehmen. Der Grundsatz lautet: „Neue Flächen nur im Tausch gegen aktuell vorhandene.“

Der Regionalverband weist in seinen Veröffentlichungen regelmäßig darauf hin, dass genügend Potenziale im Raum vorhanden seien, allerdings von den Kommunen nicht ausgeschöpft werden würden. Rödermark hat im RegFNP aktuell noch ca. 35 ha Baugebietszuwachsflächen. Der Trugschluss des Regionalverbandes liegt darin, anzunehmen, dass allein das Vorhandensein einer Potenzialfläche (Wohnbau- und Gewerbezuwachsflächen) auch eine Entwicklung ermöglichen würde. Durch die Ausweisung im Regionalen Flächennutzungsplan entsteht jedoch noch kein Quadratmeter tatsächliches Bauland. Die Grundlage dafür wird erst bei der verbindlichen Bauleitplanung (=kommunaler Bebauungsplan) gelegt. Der Regionale Flächennutzungsplan ist demgegenüber nur behördenverbindlich und entfaltet keine unmittelbare Rechtswirksamkeit gegenüber Dritten.

Des Weiteren folgert der Regionalverband aus der Tatsache, dass gemessen am Wohnraumbedarf viel zu wenig Bauland aus den potenziellen Zuwachsflächen heraus entwickelt wird, dass sich die Kommunen nicht ausreichend darum kümmern würden. Aktuelle Überlegungen beim Regionalverband haben daher zum Inhalt, wie man die Kommunen motivieren könnte, mehr Bauland zu schaffen.

Es wird dabei vollkommen negiert, dass selbst hoher Mitteleinsatz nicht zwingend zum Erfolg führt. Im Folgenden soll dies an 2 Beispielen demonstriert werden.

Bemühungen um die Entwicklung des Areals „Südlich Alter Seeweg/Mainzer Straße“ reichen schon 20 Jahre zurück. Im letzten Jahrzehnt erfolgte dann am 09. Juli 2003 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan. Ziel war zunächst die Schaffung von Wohnbauland. Parallel zur Erstellung eines Bebauungsplanentwurfes (incl. verschiedener Gutachten, z.B. zu Lärm, Verkehr) wurde die Baulandumlegung angeordnet und Erörterungsgespräche mit den Eigentümern geführt. Allein die Vergaben von Aufträgen für Planungen und Gutachten sowie Vermessung summierten sich zu einem stattlichen Betrag von ca. 100.000 €. Eine Realisierung konnte aufgrund verschiedener Faktoren dennoch nicht erfolgen.

Aktuell wird, wie bekannt, unter Einschaltung der HLG ein erneuter „Anlauf“ unternommen.

Ähnlich verhält es sich mit der angedachten Gewerbegebietsentwicklung „Am Hainchesbuckel“.

Für den Regionalverband sind die Bemühungen der Stadt „nicht sichtbar“. Es scheint so, als sei die Kommune nicht aktiv. Bei einem Termin bei Herrn Beigeordneten Horn (Regionalverband) am 08.09.2016 wies Herr Bürgermeister Kern auf diesen Widerspruch hin. Nichtsdestoweniger wurde dort die Grundeinschätzung aufrechterhalten. Zitat: „Da ist Rödermark dann vielleicht eine Ausnahme“.

Da Richtungsentscheide der Verbandskammer sehr große Auswirkungen haben können, wie das Beispiel der neuen „Richtlinie zum Flächenausgleich“ zeigt, sollte politisch gegengesteuert werden, damit ein Beschluss der Verbandskammer, welcher aus vorgenannter Einschätzung heraus in der Zukunft gefasst werden könnte, zu keiner weiteren Einschränkungen der kommunalen Planungshoheit der Verbandskommunen führt.

Eine denkbare Schlussfolgerung könnte, wenn man mal mit der Phantasie spielt, ja sein: Wer nicht entwickelt, muss Zuwachsflächen abgeben.

Die Ursache für die Haltung des Regionalverbandes liegt darin, dass er selbst kein Bauland entwickelt und von daher dort entsprechende Erfahrungen fehlen.

Klarstellender Weise soll darauf hingewiesen werden, dass der Unterzeichner dem Grunde nach die hervorragende Arbeit des Regionalverbandes bei der Regionalen Flächennutzungsplanung und seine Informations- und Weiterbildungsangebote sehr hoch schätzt. Natürlich leistet der Regionalverband wichtige Arbeit in der Vorbereitung von Planungen und bei dem regionalen interkommunalen Aus-

gleich. Auch das Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs wird unterstützt. Dabei darf jedoch die nötige Mobilisierung von Bauland nicht erschwert werden.

Der Zielkonflikt „Reduzierung des Flächenverbrauchs = Schaffung von neuen Wohnbauflächen“ ist mit den gegenwärtigen Instrumentarien nicht zufriedenstellend gelöst.

Was aber ist bei der konkreten Baulandentwicklung zu beachten?

Nur bei Anwendung der klassischen „Amtlichen Baulandumlegung“ und dem Instrument der „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“, beides hochgradig formalisierte Zwangstauschverfahren, lässt sich aus der Festsetzung im Regionalen Flächennutzungsplan heraus über kommunale Bebauungspläne sicher Bauland entwickeln. Allerdings sind diese Verfahren für eine Kommune nicht kostendeckend, d.h. die Stadt müsste die Baugebietsentwicklung subventionieren. Aus diesem Grund kommt die klassische „Amtliche Baulandumlegung“ in Rödermark und der großen Mehrzahl der anderen Kommunen nicht mehr zur Anwendung. Gegen städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sprechen daneben noch weitere Gründe.

Gerade in Zeiten knapper Kassen ist es wichtig, zu einem für alle Seiten fairen Baulandentwicklungsmodell zu kommen. Dies stellt oft eine Kombination des freihändigen Ankaufs und eines modifizierten Umlegungsverfahrens dar. Mit den Grundstückseigentümern werden hierzu städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB abgeschlossen. Wichtig hierbei ist, dass die Kommune zunächst auf eine Bauleitplanung verzichtet und als ersten Schritt selbst oder über einen beauftragten Dienstleister, wie bei der Stadt Rödermark die HLG, die Grundstücksicherung bewerkstelligt. Für die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern muss immer die „Nullvariante“, also der Verzicht auf die Gebietsentwicklung möglich sein. Schon eine Konkretisierung über einen Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan bedeutet ein deutliches Erschwernis für die Verhandlungen, da die Werterwartung der Eigentümer sofort sprunghaft steigt, manchmal sogar in einem Ausmaß, welches die beabsichtigte Gesamtentwicklung gänzlich in Frage stellen kann. Die (Be-)Planung verunmöglicht das, was sie beabsichtigt, in dem sie es definiert.

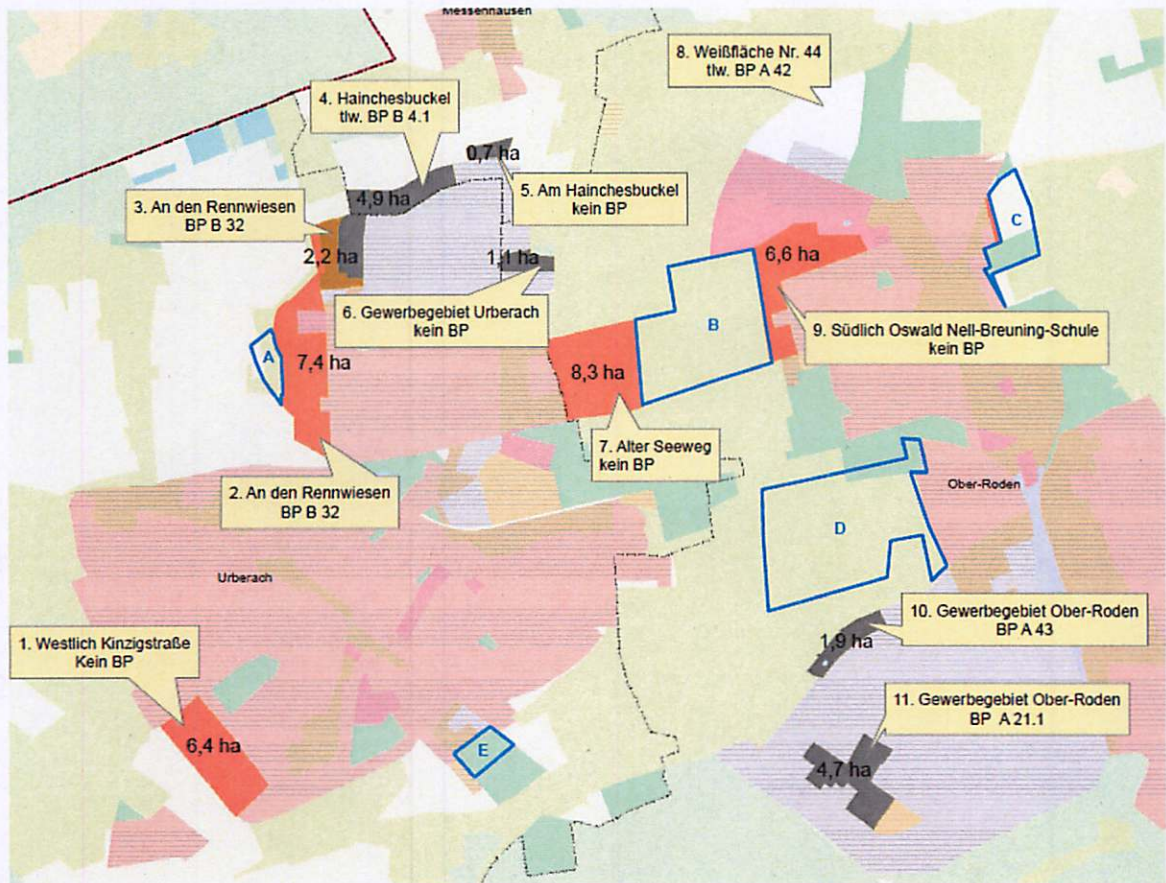
Die Konsequenz daraus ist, dass ein Rödermarkplan bezüglich Baugebietsentwicklungen auf genaue räumliche Festlegungen verzichten sollte.

Wichtig ist, dass die Stadt in den kommenden Jahren zum Verkauf angebotene Landwirtschaftsflächen, für die eine Bebauung, eine Nutzung für naturschutzrechtlichen oder regionalplanerischen Ausgleich oder ein Einsatz als landwirtschaftliche Tauschfläche grundsätzlich für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann, käuflich erwirbt.

„Ohne Grundstück kein Entwicklerglück!“

Sowohl beim freihändigen Ankauf als auch bei den modifizierten Baulandumlegungsverfahren bedarf es Alternativen und Flexibilität. Bei den anstehenden Verhandlungen über die Fortschreibung des Flächennutzungsplans sollte weiter auf diesen Umstand hingewiesen werden.

Wie haben sich aber nun die Wohnbau- und Gewerbeflächen-Zuwachsflächen im RegFNP in den letzten Jahren entwickelt? Wo steht Rödermark heute?



Übersicht über Bauland-Entwicklungsflächen im Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Rödermark (blau umrandet =zurückgegebene Zuwachsflächen)

**Aktuelle Flächenpotentiale für Baugebietsentwicklungen in Rödermark**

Nr.	Bezeichnung	RegFNP	ha	BP	Bemerkung
1	Westlich der Kinzigstraße	WOBA	6,4	☀	Langfristige Entwicklungsmöglichkeit
2	Am Hainchesbuckel	GE	4,9	☀	
4	Gewerbegebiet Urberach	GE	1,1	☀	
5	Alter Seeweg	WOBA	8,3	☀	Umsetzung problematisch wegen Feuchtwiesenbereichen
6	Nördlich der Kapellenstraße	Weißfläche	7,5	☀	ursprünglich G, geplant; Ausgleich zu "Im Heiligten" (D)
7	Südlich Oswald Nell-Breuning-Schule	WOBA	6,6	☀	

**Summe**

**34,8**

**Flächenrücknahmen Rödermark (FNP/ RegFNP im Hauptverfahren des RegFNP 2010)**

Bezeichnung	FNP	ca. ha	BP	Bemerkung
-------------	-----	--------	----	-----------

A	Westlich Rennwiesen	WOBA	1,5	☺	
B	Ehemals "Neue Mitte"	MI, WOBA	15,0	☺	Das städtebauliche Ziel des Zusammenwachsens der beiden Stadtteile wird nicht weiter verfolgt.
C	Zum Herrnacker / Karnweg	WOBA	4,0	☺	
D	Im Heiligten	MI, WOBA	20,0	☺	
E	Urberach Süd	MI, WOBA	1,7	☺	

**Summe Rücknahmen****42,2**

Rödermark hat mit dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung Ernst gemacht und in dieser Absicht auf Zuwachspotenziale verzichtet.

Es stellt eine nicht nur gefühlte Ungerechtigkeit dar, dass diejenigen Kommunen, die ihre Zuwachspotenziale „festgehalten“ haben, heute besser gestellt sind.

In der bereits mehrfach zitierten Richtlinie zum Flächenausgleich wird ausdrücklich die Möglichkeit eröffnet, Ausgleichsflächen für den regionalplanerischen Flächenausgleich auch in anderen Kommunen nachzuweisen. Der Gedanke dahinter ist der, dass Zuwachsflächen frei monetär gehandelt werden sollen, ähnlich wie im Emissionshandel auf nationaler Ebene. Dieser Ansatz wird umweltwissenschafts-theoretisch als „bubble policy“ bezeichnet, weil gleichsam eine Blase aufgeblasen wird, unter der sich die Dinge zu regeln haben.

Und wer viel hat, bekommt auch viel (Geld).

Für die Stadt Rödermark empfehlen sich zwei Handlungsstränge:

1. Verhandlungen mit dem Regionalverband über Aufnahme neuer Zuwachsflächen in Rahmen der Fortschreibung des Reg FNP (Priorität: hoch, Erfolgsaussichten: gering)
2. Entwicklung unter der Zugrundelegung der aktuell zur Verfügung stehenden Reg-FNP-Zuwachsflächen von knapp 35 ha

Zu 2)

Auch mit den aktuellen Zuwachsflächen von knapp 35 ha lässt sich handeln. Wenn sich zeigt, dass auf den ausgewiesenen Zuwachsflächen keine Entwicklung möglich ist, so sind durchaus auch Entwicklungen auf bisher nicht als Zuwachsfläche ausgewiesenen Flächen denkbar. Im Sinne der Richtlinie zum Flächentausch muss allerdings dann an anderer Stelle auf die Entwicklung verzichtet werden, so dass es mit der Zeit zu einer zunehmenden Verknappung kommt, die die benötigten Freiheitsgrade einschränkt. Außerdem sei noch einmal auf die mehrfache Belegung der grundsätzlich möglichen Flächen mit aus Sicht der Baulandentwicklung vorliegenden Restriktionen hingewiesen.

Zumindest sollte daher versucht werden, nicht weitere Vorwegbindungen entstehen zu lassen, es sei denn, diese entsprechen ausdrücklich den städtischen Zielvorstellungen.

Bei der Wahl einer Alternativfläche für eine bereits im RegFNP ausgewiesene Zuwachsfläche sind je nach Standort unterschiedliche Erschwernisse bzw. teilweise auch absolute Ausschlusskriterien zu berücksichtigen. Grundsätzlich gibt es zwar die Möglichkeit bei einem konkreten Vorhaben Abweichungen von bisherigen Planfestsetzungen zu erwirken. Doch dies ist fast immer sehr schwierig.

Als Beispiel sei auf den Versuch der Stadt hingewiesen den „Hof Akita“ am Standort zu halten. Hierzu wäre eine Befreiung von den Festsetzungen und der Abgrenzung der Landschaftsschutzgebietsverordnung erforderlich gewesen. Für weitere Suche nach Alternativen im Stadtgebiet wurde sehr viel Zeit investiert. Bekanntermaßen war das gemeinsame Mühen jedoch nicht von Erfolg gekrönt.

#### Arrondierungen in Ortsrandlagen

In den Randbereichen der Ortslagen sind kleinere Wohnbau oder auch Mischgebiets- oder Gewerbeentwicklungen möglich, ohne dass ein Änderungsverfahren zum Regionalen Flächennutzungsplan durchgeführt werden müsste. In diesem Fall ist auch kein regionalplanerischer Flächenausgleich erforderlich. Wo immer möglich, sollte daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, diese Mini-Entwicklungen zu verfolgen. Der maßgebliche Schwellenwert hierfür sind 0,5 ha. Eine nach dieser Maßgabe aufgesetzte Entwicklung wird gerade für den Bereich „Steckengarten“ geprüft.

Knackpunkt ist dabei in der Regel die Erschließung, zum einen die Frage, ob diese überhaupt bewerkstelligt werden kann (Bauen in zweiter Reihe?), zum anderen die Frage, ob die Erschließungskosten tragbar bleiben, wenn sie auf wenige Bauplätze umgelegt werden müssen.

Außerdem ist der Zeit- und Kostenaufwand zur Baulandentwicklung – wiederum bezogen auf einen Bauplatz – unverhältnismäßig groß.

#### Weitere potenzielle Innenentwicklungsflächen

An dieser Stelle tbc (to be continued)

#### Nachverdichtungspotentiale

(Ein entsprechendes Kataster wird derzeit von der Verwaltung erstellt und es liegen erste interessante Ergebnisse vor)

-> tbc

#### Gewerbegebietsentwicklung und –sicherung unter besonderer Berücksichtigung baurechtswidriger Nutzungen

-> tbc

Im zweiten Teil des Beschlussfassungstextes wird auf verschiedene zu berücksichtigende Faktoren eingegangen.

*„Der Aufstellungsprozess des Rödermark-Plan soll offen gestaltet werden. Die Beteiligung der Bürgerschaft und die Einschaltung eines Planungsbüros soll ermöglicht werden.“*

*Eine Leitlinie für die Stadtentwicklung soll folgende Parameter berücksichtigen:*

- *Es ist davon auszugehen, dass der Zustrom von Menschen in das Rhein-Main-Gebiet anhält und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum erforderlich ist.*
- *Es ist davon auszugehen, dass Flächen für das Bestandsgewerbe, aber auch für Neuansiedlungen von Unternehmen und Gewerbe bereit zu stellen sind.*
- *Welchen Bedarf es an Flächen Wohnungsbau, Gewerbe und Gewerbeansiedlung, kulturelle Einrichtungen, Nahversorgung, Einkaufen, Sport und Naherholung gibt.*
- *Wo die entsprechenden Bedarfe flächenmäßig dargestellt werden können.*
- *Wie die einzelnen Areale des Stadtgebiets in Zukunft genutzt werden sollen und wo Planungen und gegebenenfalls auch Überplanungen durchgeführt werden sollen.*
- *Welche Planungsoptionen im Hinblick auf die Fortschreibung des Regionalen Flächennutzungsplanes zu schaffen sind.*



- *Welche Impulse zur Erreichung der Planziele gesetzt werden müssen.*
- *Die zukünftige Struktur der Stadt.*
- *Maßnahmen zur Stärkung und Belebung der Ortskerne sowie die Bestimmung ihrer Funktion für die Stadt*
- *Die Grüne Mitte ist in ihrer Funktion als Naherholungsraum und Bindeglied zwischen den beiden Stadtteilen zu stärken.*
- *Verortung und Funktion der Stadt Rödermark im Kultur- und Wirtschaftsraum Rhein-Main.*
- *Darstellung der Möglichkeiten zur Sicherung zukünftigen Belange von Land und Forstwirtschaft, Naturschutz und Naherholung*

Stellungnahme zum zweiten Teil des Beschlussfassungstextes:

Viele der vorgenannten Punkte sind bereits weiter oben mit in die Beantwortung eingeflossen.

Auf die restlichen soll im Folgenden eingegangen werden.

**Erhaltung städtebaulich wertvoller Strukturen**

->tbc

**Belebung der Ortskerne**

-> tbc

**Grüne Mitte**

-> tbc

(Aus Entwurf 12.09.2016 Kron)