

**Der Vorsitzende des Ausschusses für
Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und
Energie**



An die Mitglieder des Ausschusses für
Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
den Herrn Stadtverordnetenvorsteher
und seine Stellvertreter
den Vertreter des Ausländerbeirates
den Vertreter des Seniorenbeirates
die Mitglieder des Magistrates

Schriftführer: Herr Kron
Telefon: 06074 911210

10. Oktober 2018

der Stadt Rödermark

E i n l a d u n g

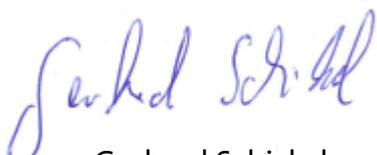
Ich lade Sie ein zu der
**21. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und
Energie**
(Sitzung Nr. 6/2018)
am **Mittwoch, 17.10.2018**, um **19:30** Uhr.
Die Sitzung findet im **Raum Tramin (Zi.Nr. 300), Rathaus Urberach** statt.

Tagesordnung:

- TOP 1 Begrüßung und Feststellen der Beschlussfähigkeit
- TOP 2 Berichts Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion AL/Die Grünen: Mini-
 Kreisel Odenwaldstraße
 Vorlage: CAL/0216/18
- TOP 3 Antrag der FDP-Fraktion: Flächenanmeldungen der Stadt Rödermark im
(StaVo Zuge des Verfahrens zur Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplans
TOP 4) 2020
 Vorlage: FDP/0149/18
- TOP 4 Bildung von Erschließungseinheiten zur Endabrechnung der
(StaVo Erschließungsbeiträge im Baugebiet "An den Rennwiesen"
TOP 7) Vorlage: VO/0182/18
- TOP 5 Verkauf des Grundstücks Gemarkung Urberach Flur 7 Flurstück 269, Otto-
(StaVo Lilienthal-Straße 4 mit 2.386 m²
TOP 8) Vorlage: VO/0181/18

- TOP 6 (StaVo TOP 9) Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan B5.1 "Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße" im Stadtteil Urberach
- Antrag des Vorhabenträgers vom 26.09.2018 bzgl. der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Baugesetzbuch
Vorlage: VO/0204/18
- TOP 7 (StaVo TOP 10) Bund-Länder-Städtebauförderprogramm "Stadtumbau in Hessen"/ Gesamtmaßnahme "Ortskern Ober-Roden"
- Beschluss einer Steuerungsstruktur gemäß Punkt 5.4 der "Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung" (RiLiSE) vom 02.10.2017
Vorlage: VO/0205/18
- TOP 8 (StaVo TOP 11) Bund-Länder-Städtebauförderprogramm "Zukunft Stadtgrün"/ Gesamtmaßnahme "Urberach-Nord"
- Beschluss einer Steuerungsstruktur gemäß Punkt 5.4 der "Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung" (RiLiSE) vom 02.10.2017
Vorlage: VO/0206/18
- TOP 9 (StaVo TOP 12) Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in einem Teilbereich der geplanten Gesamtmaßnahme "Ortskern Ober-Roden" im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms "Stadtumbau in Hessen"
Vorlage: VO/0187/18
- TOP 10 (StaVo TOP 14) Verpackungsgesetz - Neufestlegung der künftigen Sammelsysteme für Verkaufsverpackungen in Rödermark
Vorlage: VO/0179/18
- TOP 11 (StaVo TOP 17) Antrag der SPD-Fraktion: Entwicklung eines Baugebietes in S-Bahnnähe
Vorlage: SPD/0217/18
- TOP 12 Einschlägige Punkte zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
- TOP 13 Mitteilungen und Anfragen

Mit freundlichen Grüßen



gez. Gerhard Schickel
Ausschussvorsitzender

F. d. R.



Thomas Kron
Schriftführer

Antrag

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

 <p>CDU Fraktion Rödermark</p>	<p>Datum: 08.10.2018</p> <p>Antragsteller: CDU-Fraktion und Fraktion Andere Liste/ Die Grünen</p> <p>Verfasser/in: <i>Stefan Gerl Michael Gensert</i></p>				
<p>Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Andere Liste/Die Grünen: Mini-Kreisel Odenwaldstraße (Berichtsantrag)</p>					
<p>Beratungsfolge:</p> <table><thead><tr><th><i>Datum</i></th><th><i>Gremium</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>17.10.2018</td><td>Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie</td></tr></tbody></table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	17.10.2018	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>				
17.10.2018	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie				

Wir bitten, den folgenden Berichtsantrag gemäß § 12 Absatz 7 der Geschäftsordnung an den Magistrat zu verwiesen. Die Berichterstattung des Magistrates soll für die Sitzung des BUSE am 17.10.2018 vorgesehen sein.

Sachverhalt/Begründung:

Vor dem Bauvorhaben der Früchtenicht GmbH wird in der Odenwaldstraße ein Kreisel errichtet.

Berichtsantrag:

Der Magistrat wird daher gebeten, dem Ausschuss über folgende Gegenstände und Fragestellungen zu berichten:

1. Warum wird ein Mini Kreisel errichtet?
2. Es wird darum gebeten, die Planung für den Kreisel vorzustellen.
3. Wie sind Einmündungsbereiche der Odenwaldstraße/Elisabethenstraße von diesem Kreisel betroffen?
4. Wie soll die Verkehrsführung für Fahrzeuge mit großem Wendekreis stattfinden?
5. Wie gestaltet sich die Finanzierung des Kreisels?
6. Gibt es ein Verkehrsgutachten?
7. In welchem Zusammenhang steht der Kreisel zur gesamten Verkehrsführung in der Odenwaldstraße

Wie wird sich die Verkehrssituation in Odenwaldstraße entwickeln? Welche weiteren Maßnahmen zur Steuerung des Verkehrs (sei es fließend, sei es ruhend) sind geplant?

Antrag

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR.:

	<p>Datum: 06.08.2018</p> <p>Antragsteller: FDP-Fraktion</p> <p>Verfasser/in: <i>Dr. Rüdiger Werner</i> <i>Tobias Kruger</i></p>														
<p>Antrag der FDP-Fraktion: Flächenanmeldungen der Stadt Rödermark im Zuge des Verfahrens zur Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplans 2020</p>															
<p>Beratungsfolge:</p> <table><thead><tr><th><i>Datum</i></th><th><i>Gremium</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>15.08.2018</td><td>Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie</td></tr><tr><td>16.08.2018</td><td>Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss</td></tr><tr><td>28.08.2018</td><td>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark</td></tr><tr><td>17.10.2018</td><td>Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie</td></tr><tr><td>18.10.2018</td><td>Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss</td></tr><tr><td>30.10.2018</td><td>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark</td></tr></tbody></table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	15.08.2018	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie	16.08.2018	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	28.08.2018	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark	17.10.2018	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie	18.10.2018	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	30.10.2018	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>														
15.08.2018	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie														
16.08.2018	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss														
28.08.2018	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark														
17.10.2018	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie														
18.10.2018	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss														
30.10.2018	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark														

Sachverhalt/Begründung:

Im aktuell gültigen regionalen Flächennutzungsplan (Reg-FNP) 2010 waren für Rödermark rund 52,0 ha Erweiterungsfläche vorgesehen, darunter 26,4 ha für Wohnbebauung, 2,5 ha als Mischgebiet, 10,1 ha für Gewerbeansiedlung (plus 6,0 ha ebenfalls für Gewerbe nutzbare Weißfläche an der Kapellenstraße) und 7,2 ha für Gemeinbedarf/Sport. 17,6 ha davon sind bisher aktiviert worden – die kleinen Gewerbegebiete an den Rennwiesen, an der Messenhäuser Str., im zentralen Gewerbegebiet Ober-Roden sowie an der Albert-Einstein-Straße. 34,4 ha stehen somit aktuell zur baulichen Entwicklung in Rödermark noch zur Verfügung. 19,3 ha für Wohnbebauung (Spessartring 7,2 ha, Kinzigstraße 5,9 ha und Alter Seeweg 6,2 ha, wovon sich 1,7 ha an der Mainzer Straße in der Vorplanungsphase befinden), 8,9 ha für Gewerbeflächen (Hainchesbuckel 2,9 ha, Kapellenstraße 6,0 ha) und 7,2 ha für Gemeinbedarf/Sport (1,7 ha Schömsstr. und 5,5 ha südlich der Feuerwehr Ober-Roden). Aufgrund von Änderungen im Landesentwicklungsplan ist eine Fläche davon (Kinzigstraße) gar nicht mehr, andere aus anderen Gründen nur sehr schwierig zu entwickeln.

Lässt man die Flächen für Gemeinbedarf/Sport, für die es im Moment keinen Entwicklungsbedarf gibt, außen vor, stellen sich die Entwicklungsoptionen bzgl. Bauflächen in Rödermark wie folgt dar: Nimmt man die Ankündigungen verschiedener Fraktionen ernst, die Grüne Mitte unbebaut zu lassen, bleiben 1,7 ha Optionsfläche an der Mainzer Straße und 4,5 ha schwer bebaubare Flächen am Alten Seeweg. De facto existieren keine größeren Flächen mehr für Wohnbebauung. Der Bedarf ist aber dennoch auch in Rödermark spürbar vorhanden.

Sollten alle Hürden genommen werden, stehen in absehbarer Zukunft rund 6 ha Gewerbeflächen am Friedhofsdreieck zur Verfügung. Damit dürfte ein gewisser Druck genommen sein. Ob sich die Flächen am Hainchesbuckel in den nächsten 10 Jahren erweitern und aktivieren lassen, ist fraglich. Zumindest eine weitere Option auf Gewerbeflächen ist daher aus Sicht der FDP nötig.

Das Fazit der FDP lautet daher, dass die noch nicht aktivierten Flächen die Bedarfe der nächsten 12 Jahre – objektiv – nicht decken können. In den nächsten Flächennutzungsplan sollten daher zwingend weitere Flächen für Baulandentwicklung aufgenommen werden, die Rödermark dringend benötigte Entwicklungsoptionen eröffnen bzw. offenhalten.

Mit dem Aufstellungsbeschluss fiel 2016 der Startschuss für den neuen Reg-FNP 2020. In der ersten Phase wurde der laufende Reg-FNP 2010 evaluiert, es wurde ein umfassendes Monitoring und eine Bestandsanalyse durchgeführt und es wurden an verschiedenen Stellen die Kommunen befragt. Diese ‚Vorbereitenden Arbeiten‘ sollten nach ursprünglicher Zeitplanung mittlerweile abgeschlossen sein. Es folgt die Zusammenführung der Ergebnisse und Festlegung einheitlicher Kriterien. Der nächste Schritt sind Gemeindeggespräche zu deren Entwicklungsabsichten auf Basis der beschlossenen Kriterien. Eine parallele Anfrage der FDP-Fraktion soll klären, an welcher Stelle mit welchen Fragen und welchen Antworten Rödermark am bisherigen Prozess beteiligt war. Nach aktuellem Kenntnisstand der FDP haben die Gemeindeggespräche noch nicht stattgefunden. Ziel des vorliegenden Antrages ist es, durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung dem Magistrat einen konkreten Handlungsauftrag und eine Legitimation für Forderungen der Stadt Rödermark für diese Gespräche zu geben.

Pauschale Forderungen nach weiteren Bauflächen sind das eine, die konkrete Benennung dieser Flächen das andere. Hierzu müssen 2 Fragen geklärt werden. Zum einen die Frage, wie groß der Bedarf der Stadt Rödermark an neuen Flächen bis 2030 tatsächlich sein wird. Hierzu gibt es aus Sicht der antragstellenden Fraktion keine klare Antwort. Rödermark besitzt kaum Potenzial für eine weitere Innenverdichtung, es gibt keine größeren Baubrachen im entwickelten Raum. Selbst für den Neubau von Kindertageseinrichtungen, Schulen oder Seniorenwohnstätten fehlt Baugrund. Der Bedarf gerade an Wohnungsbauflächen für eine größere Zahl von Neubürgern ist zweifelsfrei vorhanden.

Zum anderen muss die Frage geklärt werden, wie viele Flächen für eine Entwicklung als Bauland überhaupt geeignet sind. Hier gibt es neben lokalen Besonderheiten viele regionale und überregionale Kriterien, die erfüllt und beachtet werden müssen.

Eine Analyse aller Freiflächen in Rödermark, die als Anlage beigefügt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass es in Rödermark so gut wie keine Flächen mehr gibt, die sich als Bauland eignen. Es gibt immer mehrere Kriterien, die dagegen sprechen. In den meisten Fällen sind diese so schwerwiegend, dass selbst bei einem Wohlwollen des Regionalverbandes gegenüber der besonderen Situation der Stadt Rödermark eine bauliche Entwicklung ausgeschlossen erscheint. Werden alle in der Analyse beschriebenen Flächen, deren Entwicklung zumindest denkbar ist, als Optionsflächen in den neuen Reg-FNP aufgenommen, würde Rödermark über knapp 70 ha Optionsfläche für bauliche Entwicklungen in den kommenden Jahren und Jahrzehnten verfügen. Gut 40 ha kämen neu hinzu. Diese 70 ha würden sich aufteilen in 35 ha Flächen für den Wohnungsbau, 28 ha für Gewerbe und den übernommenen 7 ha für

Gemeinbedarf/Sport. Nicht alle der beschriebenen Flächen haben eine Chance, auch nach dem Beteiligungsverfahren noch aufgenommen werden zu können. Daher erscheint eine Maximalforderung an dieser Stelle nicht zielführend.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Rödermark wird beauftragt, bei den „Gemeindeggesprächen“ im Rahmen des kommunalen Beteiligungsverfahrens zur Erstellung des neuen regionalen Flächennutzungsplans 2020 folgende Flächenbedarfe für bauliche Nutzungen an den Regionalverband FrankfurtRheinMain nachdrücklich anzumelden:

Der neue Reg-FNP 2020 soll für Rödermark mindestens 25 ha Flächen für Wohnbauentwicklung und mindestens 20 ha Flächen für Gewerbeentwicklung bereitstellen. Entsprechende Flächenvorschläge sind zu machen. Als Basis dazu kann auf die Analyse im Anhang zurückgegriffen werden.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anlage: Bewertung aller Feldfluren von Rödermark auf ihr Potenzial als zukünftiges Bauentwicklungsland anhand der im BürgerGIS abrufbaren Informationen

Vorbemerkungen

In dieser Anlage ist eine Detailbetrachtung aller Rödermärker Feldfluren zu finden. Diese ist folgendermaßen aufgebaut:

Zuerst wird die Flur grob beschrieben. Dann erfolgt eine Auflistung aller „Belegungen“ der Fläche. Unter „Belegung“ sind hier verschiedene Aspekte zu verstehen. Dies können Ergebnisse frühere Kartierungen des Kreises Offenbach sein (Biotope, Biotopverbund, Streuobstwiesen, vernetzende Strukturen, ökologisch wertvolles Grünland), es können aber auch harte Festsetzungen sein wie Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet oder aber auch weichere Festsetzungen des Regionalverbandes wie z.B. Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für Klimafunktionen, Regionalparkroute oder Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Betrachtet wurden auch die Festsetzungen des aktuellen Flächennutzungsplans bzgl. beplanbarer Flächen sowie kommunaler Festsetzungen wie z.B. Geltungsbereiche von Bebauungsplänen, worunter meist ökologische Ausgleichsflächen zu verstehen sind. Alle diese „Belegungen“ sind im BürgerGIS frei abrufbar und stehen jedermann öffentlich zur Verfügung. Über diese im BürgerGIS zugänglichen Informationen hinausgehende Aspekte oder empirischen Erkenntnisse wurden in dieser Anlage ausdrücklich nicht berücksichtigt. Flächen wurden in der Regel mit dem Flächenberechnungstool im BürgerGIS gemessen. Die Werte sind als grobe Abschätzungen zu bewerten und sind nicht flächenscharf. Die Abweichungen zur Wirklichkeit sollten aber in allen Fällen kleiner als 10 % liegen. Die Beschreibungen der Flächen sind nach dem größtmöglichen Maß an Objektivität erfolgt.

Im 2. Teil wurde die Fläche jedes Flurstück bewertet. Bewertungen können naturgemäß nie 100% objektiv ausfallen, auch wenn dies das Ziel war. Nahezu keine Rolle gespielt haben bei der Analyse und der Bewertung alle wirtschaftlichen Aspekte. In der Realität können diese eine entscheidende Rolle dahingehend spielen, ob eine Fläche erschlossen wird oder nicht. Auch keine Rolle gespielt hat bei der Analyse die Flächenverfügbarkeit. Möchte ein Eigentümer nicht entwickeln oder verkaufen, kann auch das geeignetste Gebiet über Jahrzehnte ungenutzt bleiben.

Ergaben sich bei der Analyse in einer Feldflur Flächen, die für eine bauliche Nutzung auch nur im Entferntesten denkbar sind, wurde das erwähnt. In den Fällen, wo eine bauliche Nutzung sinnvoll sein könnte, werden im 3. Teil konkrete Vorschläge gemacht, welche zusätzlichen Flächen die Stadt Rödermark beim Regionalverband als Bauerwartungsland in den nächsten Flächennutzungsplan aufgenommen haben möchte. Dabei muss klar unterschieden werden zwischen der Benennung einer möglicherweise sinnvollen Fläche für zukünftige Bebauung und den tatsächlichen politischen Vorstellungen für eine zukünftige Bebauung. Diese differieren durchaus deutlich zugunsten des Status Quo. Es sei daran erinnert, dass Rödermark von den im letzten Reg-FNP zur Verfügung stehenden Bauflächen bis zum heutigen Zeitpunkt erst 1/3 tatsächlich bebaut hat. Hierbei handelt es sich neben 3 kleinen Arrondierungsflächen für Gewerbe ausschließlich um das Baugebiet An den Rennwiesen.

Die Forderung einer Kommune nach Aufnahme einer Fläche als potenzielles Bauland in den Flächennutzungsplan heißt nicht, dass diese Fläche am Ende des Beteiligungsverfahrens auch tatsächlich neu aufgenommen werden wird. Bei einigen der vorgeschlagenen Flächen werden am Ende aus guten Grund die Argumente gegen eine Entwicklung überwiegen. Um trotzdem am Ende einige neue Entwicklungsoptionen zu haben, ist es daher zwingend nötig, mehr Flächen anzumelden, als wahrscheinlich benötigt werden, darunter einige Flächen, die diskussionsbedürftig sind.

Es muss angemerkt werden, dass diese Analyse sich nur mit einem der Ziele der Regionalplanung und damit des neuen Reg-FNP befasst, nämlich dem Siedlungs- und Gewerbeflächenkonzept. Nicht angesprochen werden das Freiraum- und Landschaftskonzept, das Mobilitätskonzept sowie das Märkte- und Zentrenkonzept.

Da der Rödermarkplan, dessen Erstellung von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, mit größter Wahrscheinlichkeit weder bei der Gemeindebefragung noch zum heißen Start des Beteiligungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan belastbar vorliegen wird, würde Rödermark in der ersten Runde blank dastehen. Das kann nicht im Sinne der Rödermärker Kommunalpolitik sein und ist nicht im Sinne der FDP. Der Magistrat ist daher mit einem robusten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung dahingehend zu beauftragen, weitere konkrete Optionsflächen im zu erstellenden Reg-FNP beim Regionalverband einzufordern. Dies ist der Zweck dieses Antrags.

Ausgangssituation

Anders als viele Nachbarkommunen zeichnet sich Rödermark durch eine strukturierte Landschaft aus, die ein hohes Freizeit- und Naherholungspotenzial bieten, was für Rödermark ein wichtiger Standortfaktor und auch ein Alleinstellungsmerkmal ist. Diese Strukturvielfalt sorgt aber auch dafür, dass es vielerlei Einschränkungen für die flächenmäßige Entwicklung Rödermarks gibt (Landschaftsschutzgebiete, Regionaler Grünzug, Biotope und Biotopverbunde, ökologisch wertvolles Grünland, u.v.m.). Rödermark nimmt hier im Vergleich mit vielen anderen Kommunen durchaus eine gewisse Sonderstellung ein, ist in Bezug auf seine Entwicklungsmöglichkeiten in der Fläche benachteiligt. Eine massive Ausweitung der bebauten Fläche ist unter diesen Umständen nicht möglich, aber sie sollte auch kein Ziel der kommunalen Politik sein. Neue Baugebiete – so sehr es dafür Bedarf gibt – verändern die gewohnte Umgebung und reduzieren den Freizeit- und Naherholungswert und stoßen daher in der Bevölkerung in der Regel generell auf wenig Begeisterung.

ANALYSE

Ober-Roden

Flur 18 (Zwischen Breidertring und Birkenweg)

Allgemeines: 31,5 ha Feldflur, zum Großteil Ackerflächen und Wiesen, einige Brachflächen.

In dem Bereich gibt es ein kleines Biotop (Flurstücke 71-73). Nur die Flurstücke 118-124 liegen im Landschaftsschutzgebiet. Die Flurstücke 138-142, 116-117, 71-73, 15-18, 20-22 sowie 3-7 sind zusätzlich in der RAK als Vernetzungselemente, lokale Projekte gekennzeichnet. In den Flurstücken 3-7 und 15/16 liegen Flächen, die in die Streuobstkartierung von 1991 aufgenommen wurden. In der Flur gibt es keine als Wasserschutzgebiet gekennzeichneten Flächen.

Wie 99 % aller Freiflächen in Rödermark ist die Flur im aktuellen regionalen Flächennutzungsplan („Reg-FNP“) als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ gekennzeichnet. Während der westliche Teil nur als „Fläche für Landwirtschaft“ klassifiziert ist, ist für den östliche Teil eine „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (nachfolgend ‚Ökofläche‘ genannt) eingetragen. Außerdem ist das Gebiet „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Ein Teil der Feldflur östlich der Dreispitze liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans A 52, das Flurstück 189/1 im Bereich des Bebauungsplans A 50.

Die gesamte Feldflur unterliegt einem hohen Freizeitdruck und wird intensiv für Spaziergänge und als Hundausführfläche genutzt.

Bewertung: Aufgrund der Flächenbelegungen würde sich ein größerer Teil des Areal für Wohnbebauung eignen. Aufgrund des hohen Freizeit- und Naherholungswertes sollte jedoch in weiten Teilen davon abgesehen werden.

Vorschlag Reg-FNP: Die Flurstücke 74-80 und 189/1 (1,89 ha) sollten zur Wohnbauerwartungsfläche werden. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die Freizeitnutzung wird nicht eingeschränkt, der Naherholungswert bleibt weitestgehend erhalten, es gibt keinen Konflikt mit dem Naturschutz und mit der übergeordneten Raumplanung.

Flur 19 (hinter ehem. Festplatz)

Allgemeines: 5,8 ha Feldflur, zum Großteil Ackerflächen und Wiesen, einige Brachflächen, direkt hinter der Seligenstädter Str., dem Spielplatz Birkenweg sowie dem Neubaugebiet an der Rodau. Die Flächen nur zu einem geringen Prozentsatz im Landschaftsschutzgebiet. Ein Teilbereich ist als (nicht mehr vorhandenes) Biotop kartiert.

Laut Reg-FNP liegt die komplette Fläche im Wasserschutzgebiet, es handelt sich um eine Ökofläche, ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“. Ein Teil des Areals ist auch dem Hochwasserschutz vorbehalten.

Bewertung: Aufgrund der Flächenbelegungen wäre eine Bebauung nur schwer darstellbar. Auch aufgrund des hohen Freizeit- und Naherholungswertes sollte davon abgesehen werden.

Flur 17 (Zwischen Birkenweg und S-Bahn)

Allgemeines: 58,2 ha Feldflur, meist Ackerflächen und (Feucht)wiesen, vereinzelte Brachflächen, diese teilweise waldartig. Davon 9,8 ha Naturschutzgebiet, der Rest Landschaftsschutzgebiet. Ein Großteil der Flächen sind ökologisch sehr wertvoll (Feuchtwiesen) und beherbergen immer noch eine Reihe seltener Pflanzen und Tiere. Alle für die Flur 19 genannten Flächenbelegungen im Reg-FNP treffen auch auf die Flur 17 zu, dazu kommen diverse eingetragene Biotope, Vernetzungselemente. Faktisch die gesamte Feldflur 17 ist als Regionaler Grünzug eingetragen.

Bewertung: Dies ist ein Kerngebiet in Bezug auf Naherholung mit hohem ökologischen Wert. Eine Bebauung ist hier ausgeschlossen.

Flur 15 (Von Germania über Gaubatz bis S-Bahn)

Allgemeines: 31,6 ha Feldflur, davon 14,2 ha Landschaftsschutzgebiet, überwiegend Ackerflächen und Grünland, vereinzelt Streuobstwiesen und verwilderte Grundstücke.

Die Fläche ist komplett als Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Sie ist zum überwiegenden Teil eine Ökofläche, in Teilbereichen ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie komplett ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“. Ca. 70 % sind bereits als regionaler Grünzug ausgewiesen. Die verbliebenen 30 % sind allerdings nur als „Fläche für Landbewirtschaftung“ klassifiziert, so dass sich hier theoretisch ein Potenzial für zukünftige Wohnbaunutzung auftut.

Bewertung: Die Fläche besitzt weitgehend einen hohen bis sehr hohen Freizeit- und Naherholungswertes. Die Klassifizierung als Landschaftsschutzgebiet und die weiteren Flächenbelegungen schließen eine Erschließung zu Wohnbauzwecken weitestgehend aus. Bei 3 Teilflächen sind die schärfsten Einschränkungen nicht gegeben und eine zukünftige Wohnbebauung erscheint möglich. Die eine Teilfläche schließt sich unmittelbar an die bestehende Bebauung in der Nieder-Röder-Str. an und erscheint deshalb sinnvoll (auch wenn hier Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen wären), während der 2. Teilbereich eine gewisse Lücke zur bestehenden Bebauung am Karnweg lassen und das Landschaftsbild stark negativ beeinflussen würde. Außerdem ist eine Teilfläche eine Ausgleichsfläche des Bebauungsplans A 53. All diese Einschränkungen könnten dazu führen, dass eine Bebauung unwirtschaftlich wird. Die Flächen sollten daher nur im Notfall tatsächlich einer Bebauung zugeführt werden.

Die Flächen nördlich des Germania-Sportplatzes haben zwar die gleichen mittleren Einschränkungen, sind also theoretisch ebenfalls potenzielle Erweiterungsgebiete, würden aber das Sportplatzgelände umschließen, was zu Problemen mit dem Lärmschutz führen würde. Durch den Sportplatz haben diese Flächen auch direkte keine Verbindung zur bisherigen Bebauung. Auch diese Flächen sollten nur im Notfall tatsächlich einer Bebauung zugeführt werden. Bei beiden letztgenannten Teilflächen müssten Lärmschutzmaßnahmen zur Nieder-Röder-Str. bzw. zur Frankfurter Str. hin eingeplant werden.

Vorschlag Reg-FNP: 1. Die Flurstücke 73/1-80-1 und 259/1-261/1 (2,5 ha) sollten zur Wohnbauerwartungsfläche werden. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die Freizeitnutzung wird nur partiell eingeschränkt (ein Weg führt durch das Gebiet), der Naherholungswert bleibt überwiegend erhalten, es gibt nur geringe Konflikte mit dem Naturschutz (Lebensraum des Feldhasen, Pflanzenbewuchs im Grabenbereich) und überschaubare mit der übergeordneten Raumplanung.

2. Die Flurstücke 363-368 (2,1 ha) sollten zur Wohnbauerwartungsfläche werden. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Freizeit- und Naherholungswert, es gibt keine Konflikte mit dem Naturschutz und überschaubare mit der übergeordneten Raumplanung.

3. Die Flurstücke 266/1-273 (2,1 ha) sollten zur Wohnbauerwartungsfläche werden. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die am Jügesheimer Weg liegt, der für die Freizeit- und Naherholung von großer Bedeutung ist, es gibt moderate Konflikte mit dem Naturschutz (trockener Wiesenstandort, Streuobstwiese) und überschaubare mit der übergeordneten Raumplanung.

Flur 16 (S-Bahn Gaubatz bis Parkhotel)

Allgemeines: 34,3 ha Feldflur, darunter 5,7 ha Naturschutzgebiet und 6,1 ha wohnungsferne Gärten, überwiegend Ackerflächen und Grünland, vereinzelt verwilderte Grundstücke. Während alle Flächen südlich der L 3097 entweder Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet sind und auch sonst diverse Flächenbelegungen besitzen (Biotope, wertvolles Grünland, Vernetzung, Regionaler Grünzug, ist der Teil nördlich der L 3097 weniger belegt. Allerdings unterliegt hier mehr als die Hälfte der Fläche dem Bebauungsplan A 64. Lediglich die Flurstücke 2-46 sind hiervon nicht betroffen. Allerdings liegen die Flurstücke 31-46 teilweise im Regionalen Grünzug und es gibt hier

ein eingetragenes Biotop, so dass sich für eine theoretische Bebauung lediglich die Flurstücke 2-30 bedingt eignen (6,6 ha). Allerdings liegen auch diese Flächen im Wasserschutzgebiet.

Bewertung: Für weite Teile der Flur 16 ist eine zukünftige Bebauung ausgeschlossen. Für einen Teilbereich nördlich der L 3097 ist diese allerdings möglich. Die Konflikte mit dem Naturschutz sind gering, die Fläche wird kaum für Naherholung und Freizeit genutzt, die Einschränkungen durch den Reg-FNP nur mäßig. Allerdings liegt diese Fläche weit entfernt von bisheriger Bebauung, würde also eine eigenständige Siedlungsfläche bilden. Dazu kommen nötige Lärmschutzmaßnahmen an der L 3097. Außerdem würden die Abstände zum landwirtschaftlichen Betrieb Gaubatz zu gering sein, die Bewohner wären Emissionen ausgesetzt. Aus diesen Gründen sollte hier von einer Bebauung und von der Aufnahme als Optionsfläche in den Reg-FNP Abstand genommen werden. Da die Abstände zur bisherigen Bebauung ausreichend sind, wäre hier sogar ein kleines neues Gewerbegebiet möglich. Die Akzeptanz an dieser Stelle wäre allerdings äußerst gering und die geringe Größe könnte dazu führen, dass eine Erschließung unwirtschaftlich ist. Allerdings handelt es sich um eines der wenigen Gebiete, wo ein neues Gewerbegebiet überhaupt theoretisch denkbar wäre, weshalb diese Option nicht völlig aus den Augen gelassen werden sollte.

Flur 13 (Hörnersgraben Richtung Rollwald)

Allgemeines: 43,2 ha Feldflur, überwiegend Ackerflächen, vereinzelt Grünland und Brachflächen. Es handelt sich um eine der wichtigsten und großflächigsten Ackergebiete in Rödermark, nur ein sehr kleiner Teil ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, ein kleiner Teil ist Bestandteil des Bebauungsplans A 64, es gibt eine Ausgleichsfläche des Bebauungsplans A 53, die als Kleingarten genutzte und einige verwilderte Flächen sind als Biotop und Vernetzungsfläche gekennzeichnet, es gibt 2 Streuobstwiesen. Die Fläche liegt im Wasserschutzgebiet, ist Vorrangfläche Regionaler Grünzug und gehört zu kleinen Teilen zu selbigen.

Bewertung: Das Areal besitzt zwar keinen besonders hohen Freizeit- und Naherholungswert und ist für den Naturschutz in weiten Teilen von untergeordneter Bedeutung (bis auf die Brutareale von Schwarzkehlchen, Neuntöter, Grünspecht und Feldlerche), kommt aber schon aufgrund seiner Lage weit entfernt jeglicher Bebauung für eine Entwicklung nicht in Frage.

Flur 14 (Zwischen Jügesheimer Weg und B 459)

Allgemeines: 55,4 ha Feldflur, überwiegend Ackerflächen, vereinzelt Grünland und Brachflächen. Das Gebiet umfasst neben dem Angelteich des ASV Rödermark mit den Flachseen im Berngrund eines der wertvollsten Biotope in der Gemarkung. Nur der Bereich südlich des Hörnersgraben ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, es gibt im Norden eine Ausgleichsfläche des Bebauungsplans A 53. Im Areal befinden sich eine bewohnte Liegenschaft sowie der Modellflugplatz. Die Fläche südlich des Hörnersgraben hat diverse Belegungen (Biotop, Vernetzungsfläche, Streuobstwiese, Regionaler Grünzug, Ökofläche). Die gesamte Flur liegt im Wasserschutzgebiet, ist Vorrangfläche Regionaler Grünzug und ist auch mit dem Berngrund und der Grenze zum Eulerweg Bestandteil des selbigen.

Bewertung: Theoretisch wäre eine Bebauung des größten Teil der Flur möglich, allerdings gewährleistet die Flur die räumliche Abgrenzung von Waldacker und Ober-Roden, ist von hohem Freizeit- und Naherholungswert und besitzt 2 Teilbereiche, die für den Naturschutz von höchster Priorität sind. Auch ist keine Bebauung an bestehendes Siedlungsgebiet möglich, so dass eine Ausweisung als Bebauungsgebiet weder sinnvoll noch möglich ist.

Flur 12 (Jügesheimer Weg über Angelsportheim bis Katharinenhof)

Allgemeines: 23,8 ha Feldflur, überwiegend Ackerflächen, vereinzelt Grünland und ganz wenig Brachflächen. Die Feldflur enthält hier keine Biotop und ist kein Landschaftsschutzgebiet. Die gesamte Flur liegt im Wasserschutzgebiet und ist Vorrangfläche Regionaler Grünzug.

Bewertung: Aufgrund der Lage Abseits jeglicher Bebauung macht eine Bebauung – auch optional – keinen Sinn.

Flur 11 (Waldacker Südost)

Allgemeines: Ein Großteil der Flur umfasst die bebaute Fläche von Waldacker Süd, dazu kommen angrenzende Waldgebiete, das wertvolle Biotop der Heide von Waldacker, die ehemalige Kläranlage und der Sickerteich, der Tennisclub und die ehemalige Deponie. Es gibt nur eine kleine landwirtschaftliche Fläche. Die Regionalparkroute mit dem 50. Breitengrad führt hier hindurch. Die Flächen sind Bestandteil des Regionalen Grünzugs.

Bewertung: Eine Ausdehnung der Bebauung ist aufgrund der genannten Nutzungen und Beschränkungen ausgeschlossen.

Flur 8 (Zwischen Schützenhaus, Wingertstraße und B 459)

Allgemeines: 38,7 ha Feldflur, zu meist Acker- und Wiesenflächen, aber auch einige verwilderte und gerade in Richtung Wingertstraße auch waldähnliche Flächen.

Das gesamte Areal ist Landschaftsschutzgebiet, die Hälfte ist zusätzlich als Biotop, ökologisch wertvolle Fläche oder Vernetzungsfläche gekennzeichnet. Die Fläche liegt weiterhin zu 80 % innerhalb des Bebauungsplans A 42, der eine Bebauung ausschließt.

Bewertung: Es handelt sich zum Großteil um ökologisch hochwertige Flächen (Permerslache) mit vielen schützenswerten Vogelarten. Durch das Gebiet verlaufen einige gut genutzte Wege, so dass es auch einen hohen Naherholungswert besitzt. Aufgrund der vielfältigen Belegungen der Flächen ist eine zukünftige Bebauung faktisch ausgeschlossen.

Flur 7 (Zwischen Kapellenstr., Frankfurter Str. und Schützenhaus)

Allgemeines: Die Flur sollte zweigeteilt betrachtet werden. Die bisher unbebaute Fläche zwischen Rödermarkring, Kapellenstraße und Frankfurter Straße beträgt 7,8 ha und besteht zu gleichen Teilen aus Ackerland, Grünland und Brachen. 3,3 ha davon sind Bestandteil der Bebauungspläne A 42 und A 45 (Ausgleichsflächen Bau Rödermarkring), 6,6 ha sind im Flächennutzungsplan als Weißfläche eingetragen (die Fläche nördlich des Friedhofs bis zum Abzweig Frankfurter Straße ist hier nicht dabei). Die komplette unbebaute Fläche soll nach einem Stadtverordnetenbeschluss zum Gewerbegebiet entwickelt werden.

Der Teil der Flur nördlich von Rödermarkring und Kapellenstraße umfasst 27,5 ha Feldflur, mehrheitlich Feuchtwiesen und einige Ackerflächen, einige Streuobststreifen und vereinzelte verwilderte Flächen. Das gesamte Gebiet ist Landschaftsschutzgebiet und Bestandteil des Bebauungsplans A 42. Daneben sind viele Flächen als Biotop kartiert, es handelt sich um ökologisch wertvolle Grünflächen, die zudem Vernetzungsflächen sind. Der größte Teil gehört außerdem zum Regionalen Grünzug, der südliche Teil ist „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Bewertung: Es handelt sich zum Großteil um ökologisch hochwertige Flächen (Permerslache) mit vielen schützenswerten Vogelarten. Durch das Gebiet verlaufen einige gut genutzte Wege, so dass es auch einen hohen Naherholungswert besitzt. Aufgrund der vielfältigen Belegungen der Flächen ist eine zukünftige Bebauung faktisch ausgeschlossen.

Vorschlag Reg-FNP: Das bisher unbebaute Gebiet ist bereits weitestgehend im Reg-FNP enthalten. Die Fläche sollte von einer Weißfläche zu einer Gewerbebeerwartungsfläche umgewandelt werden.

Aufgrund der anhaltenden politischen Diskussion sollten ca. 10.000 qm im Kreuzungsbereich Rödermarkring und Kapellenstraße nicht als Optionsfläche für Gewerbe, sondern gleich für großflächigen Einzelhandel angemeldet werden.

Flur 4 (Zwischen Kapellenstr. und Altem Seeweg)

Allgemeines: Auch dieses Flurstück sollte zweigeteilt betrachtet werden.

Zum einen gibt es 12,0 ha unbebaute Feldflur zwischen Rödermarkring, Altem Seeweg und Kapellenstraße. Darin enthalten ist der Kinderspielplatz alter Seeweg. Eine Teilfläche ist Bestandteil des Bebauungsplans A 41. 5,5 ha dieser Fläche ist im aktuellen Reg-FNP als Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen. Dies sind im Wesentlichen die an die Schule, die Sporthallen und die Feuerwehr angrenzenden Flächen, die mehrheitlich waldähnliche Verwilderungsflächen sind. Von der restlichen Fläche sind 4,5 ha bereits als Optionsflächen für Wohnbebauung eingetragen, darunter die Spielplatzfläche. Auf der Fläche sind diverse Kleinstbiotope kartiert, es gibt mehrere Flächen, die als wertvolles ökologisches Grünland kartiert sind.

Zum anderen enthält die Flur 20,3 ha Feldflur westlich des Rödermarkrings zwischen Kapellenstr. und Altem Seeweg. Darin enthalten ist der Wertstoffhof (Kompostanlage). Bis auf den Wertstoffhof und eine 3 ha große Fläche unmittelbar am Rödermarkring und dem alten Seeweg liegt diese Fläche im Landschaftsschutzgebiet. Sie wird zumeist landwirtschaftlich genutzt, enthält aber auch einige waldähnliche Verwilderungsflächen. Der nördliche Teil ist „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, die gesamte Fläche ist Teil des Regionalen Grünzugs und bis auf 2 ha auch Teil des Bebauungsplans A 41. Sie enthält in der Nähe der Kompostanlage mehrere Biotope und ist zu 80 % Vernetzungsraum.

Bewertung: Das Areal östlich des Rödermarkrings ist bereits Bauerwartungsland, allerdings erscheint dieses Areal aus verschiedenen Gründen wenig geeignet für eine Bebauung. Zum einen würden dadurch viele Kleinbiotope zerstört, der östliche Teil ist dauerfeucht, eine Bebauung unmittelbar an das Schulgelände kann zu Problemen führen, es würde ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet verschwinden, die verkehrliche Erschließung ist schwierig, denn sie müsste durch ein bestehendes Wohngebiet stattfinden und der Freizeit- und Naherholungswert des Alten Seewegs und der angrenzenden Flächen würde erheblich beschnitten. Die ökologische Wertigkeit des Gebiets ist hoch.

Das Areal westlich des Rödermarkrings ist gefühlt Bestandteil der „Grünen Mitte“. Da sie nur an den Rändern (Alter Seeweg) der Naherholung dient, ist sie relativ ungestört und besitzt daher eine hohe ökologische Bedeutung. Aufgrund dieser Tatsache, den vielen anderen Belegungen und der räumlichen Entfernung zur bestehenden Bebauung ist eine Ausweisung als Bauland faktisch ausgeschlossen.

Vorschlag Reg-FNP: Die Flächenzuweisungen des aktuellen Reg-FNP sollen bestehen bleiben. Auch wenn künftige Wohnbebauung an dieser Stelle im Vergleich zu anderen Standorten eher zurückgestellt werden sollte, macht es wenig Sinn erneut potenzielle Erweiterungsflächen zurückzugeben. Die Flächen für Gemeinbedarf machen an dieser Stelle Sinn, ermöglichen sie sowohl eine eventuelle Erweiterung der Schule, der Feuerwehr oder auch den Bau einer komplett neuen Sportstätte.

Flur 3 (Zwischen Urberach, Altem Seeweg und Dreieichbahn)

Allgemeines: Diese Flur enthält insgesamt 47,8 ha Feldflur, die sehr vielschichtig ist und deshalb in 3 Bereiche untergliedert werden sollte: Den Bereich nördlich des alten Seewegs (15,3 ha), den Bereich zwischen Altem Seeweg und der L 3097 (18,0 ha) und dem Bereich zwischen der L 3097 und der Dreieichbahn (14,5 ha).

Den Bereich nördlich des Alten Seewegs ist mehrheitlich verwildert und waldähnlich, dazwischen gibt es landwirtschaftliche Flächen und Streuobstwiesen. Bis auf 3 ha im südwestlichen Teil ist die

gesamte Fläche Teil des Bebauungsplans A 41. Fast die Hälfte der Fläche ist als Biotop kartiert, darunter mehrere gesetzlich geschützte Biotope. 70 % der Fläche ist Vernetzungsgebiet. Die komplette Fläche ist Teil des regionalen Grünzugs.

7,2 ha der Gesamtfläche des Bereichs zwischen dem Alten Seeweg und der L 3097 sind im aktuellen Reg-FNP als Bauerwartungsland (Wohnbebauung) eingetragen. Die restlichen Flächen waren ursprünglich auch einmal Bauerwartungsland, wurden aber von der Stadt „zurückgegeben“. Heute wird das Areal überwiegend landwirtschaftlich genutzt, es befinden sich mehrere Streuobstwiesen (teilweise verwildert) und als Biotop gekennzeichnete Feuchtwiesen im Areal. Der zurückgegebene Teil links und rechts des Rödermarkrings ist Teil des Regionalen Grünzugs. Die Teilfläche zwischen L 3097 und Dreieichbahn ist zentraler Bestandteil der „Grünen Mitte“. Die Nutzung ist vielfältig und reicht von Landwirtschaft über Feuchtwiesen, Renaturierungsgebiet, der Kinder- und Jugendfarm, über Kleingärten bis hin zur Weidenkirche. Teile der Fläche sind Bestandteil der Bebauungspläne A 23, A 62 und A 62.1. Es gibt eine Streuobstwiese und mehrere geschützte Biotope. Die gesamte Fläche ist Teil des Regionalen Grünzugs.

Bewertung: Der Bereich nördlich des Alten Seewegs ist durch die Flächenbelegungen und als Bestandteil der „Grünen Mitte“ faktisch von einer weiteren Bebauung ausgeschlossen, obwohl sich ein kleiner Bereich (Flurstücke 154 und 155, 1,0 ha) durchaus für Wohn- oder Mischbebauung eignen würden.

Die 7,2 ha Wohnbauerwartungsfläche zwischen Altem Seeweg und L 3097 liegen in der „Grünen Mitte“, was einer Komplettbebauung entgegen spricht. Gerade in Richtung L 3097 werden die Wiesen immer feuchter, es handelt sich um ökologisch wertvolle Flächen. Die Freizeit- und Naherholungsrelevanz der Fläche ist durchschnittlich, der Alte Seeweg ist ein viel genutzter Verbindungsweg zwischen den Stadtteilen, der aber auch nach einer Bebauung genutzt werden könnte. Eine Bebauung würde den Abstand zwischen den Stadtteilen deutlich verringern, insbesondere dann, wenn die Flächen hinter dem alten Gaswerk in Flur 2 bebaut werden. Eine Lärmschutzwand würde den bisher offenen Ortseingang von Urberach optisch total verändern. Eine Wohnbebauung nur in den Flurstücken 81-84 (1,9 ha, Verlängerung des Spessartrings) würde vertretbar sein. Eine Bebauung dieses Areals würde weder den Ortseingang übermäßig verändern, noch den Naherholungswert einschränken. Die Fläche hat ökologisch eine untergeordnete Rolle. Der Bereich zwischen L 3097 und Dreieichbahn ist das Kernstück der Grünen Mitte und schon aus diesem Grund von einer Bebauung freizuhalten. Auch die anderen Flächenbelegungen widersprechen einer Bebauung. Die ökologische Wertigkeit der Feuchtwiesen an der teilweise renaturierten Rodau ist hoch.

Vorschlag Reg-FNP: Die bisherigen Festlegungen sollen bestehen bleiben. Sollte das Areal in der „Grünen Mitte“ nicht vollständig genutzt werden, kann es als Tauschfläche erhalten.

Flur 2 (Um den TG Sportplatz)

Allgemeines: 5,3 ha unbebaute Feldflur. 1,7 ha nördlich der L 3097 und südlich des Alten Seewegs sind Wohnbauerwartungsland und sollen laut Stadtverordnetenbeschluss einer Bebauung zugeführt werden. Ein Bevorratungsbeschluss liegt vor. Bei dem Areal handelt es sich um verwilderte Flächen, ein Teil davon ist in die Streuobstkartierung aufgenommen. Die Flächen südlich der L 3097 bis zur Rodau sind Wiesen, darunter eine Streuobstwiese und eine Wiesenbrache. Im Reg-FNP ist die Fläche als Grünfläche/Sportanlage eingetragen. Der Bereich ist außerdem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Bewertung: Der Teil nördlich der L 3097 ist Bauerwartungsland. Durch die Brachliege und Verwilderung ist ein ökologisch sehr wertvolles Areal entstanden. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Bebauung daher abzulehnen. Aufgrund der fehlenden Flächenbelegungen und dem seit Jahren bestehenden Status als Bauerwartungsland ist eine Bebauung rechtlich dennoch verhältnismäßig einfach darstellbar und daher höchstwahrscheinlich.

Der Teil südlich der L 3097 ist als Bestandteil des Kerngebiets der „Grünen Mitte“ faktisch von einer weiteren Bebauung ausgeschlossen.

Vorschlag Reg-FNP: Die bisherigen Festlegungen sollen bestehen bleiben.

Flur 26 (Zwischen Dreieichbahn, Rödermarkring und Albert-Einstein-Str.)

Allgemeines: 26,5 ha Feldflur, zum größeren Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowohl Ackerflächen als auch Wiesen, aber auch einige verwilderte Flächen sowie aufgegebene wohnungsferne Gärten. Die Fläche enthält 2 kartierte Streuobstwiesen sowie 10 gesetzlich geschützte Biotop. Es gibt ökologisch wertvolles Grünland sowie ökologische Vernetzungselemente. Eine Teilfläche an der Dreieichbahn ist im Reg-FNP als wohnungsferne Gärten eingetragen. Die komplette Fläche ist Bestandteil des Regionalen Grünzugs und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Es gibt zwei Vorrangflächen für Landwirtschaft. Ein Teil der Flächen war bei der Erstellung des aktuellen Reg-FNP heftig diskutiert worden. In der ersten Fassung waren in Flur 26 und der benachbarten Flur 27 noch 10 ha Gewerbebeerweiterungsfläche vorgesehen. Nach Widerstand aus der Bevölkerung und einer genaueren ökologischen Betrachtung wurde diese Fläche letztendlich gestrichen und stattdessen in den regionalen Grünzug aufgenommen.

Bewertung: Das Gebiet ist Bestandteil der erweiterten Grünen Mitte. Es handelt sich nahezu durchgehend um ökologisch wertvolle Flächen mit einer ungewöhnlich hohen Artenvielfalt durch den Übergang von sehr trockenen Magerrasengesellschaften an der Dreieichbahn bis hin zu klassischen Feuchtwiesen am Lengertengraben. Das Areal wird intensiv für Freizeit- und Naherholungsaktivitäten genutzt. Es ist zusammen mit der benachbarten Flur 27 das bedeutendste Kaltluftentstehungsgebiet für Ober-Roden. Mit den aktuellen Festlegungen ist eine Bebauung schwierig, aber nicht völlig unmöglich. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Wohngebiet entspricht nicht den Richtlinien des Regionalverbandes. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Rödermarkring wäre möglich, allerdings findet sich genau hier die höchste Konzentration an geschützten Feuchtbiotopen. Daher sollte hierauf verzichtet werden. Auch eine Erweiterung der Wohnbebauung westlich der Marienstraße würde Konflikte mit den bisherigen Festlegungen, mit dem Naturschutz und der Bevölkerung hervorrufen, sollte aber nicht völlig ausgeschlossen werden. Bedingt geeignet erscheinen hier die Flurstücke 102-110 (1,1 ha meist aufgegebene wohnungsferne Gärten), 123-127 (1,2 ha Ackerstreifen + Magerwiese) sowie 159-163 (1,3 ha Verwilderungsflächen).

Vorschlag Reg-FNP: Um Optionen für die Zukunft zu schaffen, sollte beantragt werden, die Flurstücke 102-110, 123-127 und 159-163 zu Bauerwartungsland für Wohnbebauung zu machen.

Flur 27 (Zwischen Rödermarkring und Eichenbühl)

Allgemeines: 34,7 ha Feldflur, davon 8,5 ha östlich des Rödermarkrings und 26,2 ha westlich davon. Die Flächen rund um den Rödermarkring herum sind Bestandteil des Bebauungsplans A 22. Die hiervon nicht betroffenen Flächen westlich des Rödermarkrings sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Eine kleine Fläche gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplans A 43.

Bei den östlichen Flächen handelt es sich z.T. um Ackerflächen, z.T. um Wiesenflächen, aber fast die Hälfte sind verwilderte Flächen. Es gibt eine kartierte Streuobstwiese. Die Flächen nahe der Albert-Einstein-Straße sind allesamt ökologisch wertvolles Grünland und Vernetzungselemente.

Die kompletten westlichen Flächen sind Bestandteil der Streuobstkartierung von 1991, Vernetzungsflächen und im südlichen Bereich ökologisch wertvolles Grünland. Mit insgesamt 25 gesetzlich geschützten Biotopen besitzt die Flur die höchste Biotopdichte in ganz Rödermark. Folgerichtig ist das gesamte Areal Bestandteil des Regionalen Grünzugs und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Bewertung: Das Areal ist Bestandteil der erweiterten „Grünen Mitte“. Die Flur besitzt aufgrund ihrer sehr strukturierten Beschaffenheit eine sehr hohe ökologische Bedeutung. Verwilderungsflächen wechseln mit Streuobstwiesen und mit Feuchtwiesen ab. Es gibt viele, reichlich genutzte Wegeparzellen, so dass der Freizeit- und Naherholungswert ebenfalls sehr hoch ist. Die Bebauung der Flächen westlich der B 459 ist faktisch ausgeschlossen. Auch der Versuch, einen Teil der Flächen östlich der B459 zum Gewerbeerwartungsland zu machen, hätte kaum Aussicht auf Realisierung.

Messenhausen

Flur 1 (Östlich der Urberacher Straße)

Allgemeines: 16,6 ha Feldflur, Ackerflächen, Feuchtwiesen, Streuobststreifen sind vorherrschend, daneben einige kleinere verwilderte Flächen. Die komplette Fläche südlich der Kapellenstraße und bis auf die Flurstücke 85-90 (11.600 qm) auch die Fläche nördlich der Kapellenstraße sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Nördlich der Kapellenstraße sind einige geschützte Biotope kartiert, nahezu die gesamte Fläche nördlich besteht aus ökologisch wertvollem Grünland und ist Vernetzungsfläche nach RAK. Neben der Kompostierungsanlage sind größere Streuobstflächen kartiert, der weitaus größte Teil der Gesamtfläche, insbesondere der Teil nördlich der Kapellenstraße, ist Teil des Regionalen Grünzugs und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Die Regionalparkroute führt durch die Flur.

Bewertung: Aufgrund der vielfältigen Flächenbelegungen ist eine Erweiterung der Wohnbaufläche von Messenhausen nach Osten maximal auf die Flurstücke 85-90 beschränkt. Aber auch hier handelt es sich um eine Feuchtwiese, bei der der Regionalverband Schwierigkeiten machen wird. Auf eine Ausweisung als Wohnbauerwartungsland sollte daher verzichtet werden.

Flur 2 (Hainchesbuckel)

Allgemeines: 30,5 ha Feldflur, inkl. des Recyclingplatzes Rügemer (3,0 ha) und der Schönwaldau (1,1 ha), Ackerflächen, Feuchtwiesen, Kleingärten, Streuobstwiesen und verwilderte Flächen. Im Grabenbereich zwischen Messenhausen und Recclingbetrieb gibt es mehrere gesetzlich geschützte Biotope, an der Nordgrenze sowie nördlich der Schönwaldau liegen kartierte Streuobstwiesen, der Bereich um den Graben, das Wäldchen und die Schönwaldau ist Landschaftsschutzgebiet und Teil des Regionalen Grünzugs, im gleichen Bereich gibt es auch Vernetzungsflächen und ökologisch wertvolles Grünland. Die Regionalparkroute verläuft durch die Flur. Außerdem handelt es sich um ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Bewertung: Während der zentrale Teil der Flur vielfältig geschützt ist, gilt das weder für den Bereich nördlich des verlängerten Eichenwegs noch für das Ackerland westlich des Recyclingplatzes. Im Prinzip ist Wohnbebauung westlich der Dreieichstraße möglich. Die Streuobststreifen und Kleingärten erscheinen allerdings erhaltenswert sowohl in Hinblick auf die Naherholung als auch auf den Naturschutz. Daher sollte hier eine Beschränkung auf folgende Flächen erfolgen: 90/11-90/13, 90/15-90/17 sowie 88/7 und 88/8 (insgesamt 1,7 ha), die bisher als Ackerland genutzt werden. Auf diesen Flächen gäbe es weder mit dem Naturschutz noch mit einer Einschränkung der Freizeitnutzung Konfliktpotenzial. Ebenfalls möglich wäre eine Bebauung der Ackerflächen 74-82 (1,4 ha). Hier würde die bisherige Idylle der Ortsgrenze Messenhausen allerdings empfindlich negativ verändert, so dass diese Option bis auf weiteres nicht gezogen werden sollte.

Die Ackerfläche westlich des Recyclingplatzes bietet eine der wenigen Optionen auf die Schaffung weiterer Gewerbeflächen. Entsprechende Beschlüsse sind von der Stadtverordnetenversammlung getroffen worden.

Vorschlag Reg-FNP: 1,7 ha an die bestehende Bebauung angrenzendes Ackerland (Flurstücke 90/11-90/13, 90/15-90/17 sowie 88/7 und 88/8) soll als Bauerwartungsland für Wohnbebauung in den kommenden Reg-FNP aufgenommen werden.

Die im aktuellen Reg-FNP vorhandene Gewerbeerweiterungsflächen sollen deutlich nach Norden erweitert werden und im neuen Reg-FNP die Flurstücke 12 bis 37/1 umfassen, wobei bei den Flurstücken 16-37/1 etwa die südlichen 75 % eingetragen werden sollen (ca. 10 ha inkl. Bestand Recyclingbetrieb)

Urberach

Flur 7 (Zwischen Bulauweg, Rodaustraße, Zur Wallstadt und Rennwiesen)

Allgemeines: 92,7 ha Feldflur. Allein schon aufgrund der Größe sollte die Feldflur zur Detailbetrachtung in 3 Teilbereiche unterteilt werden: Den Bereich zwischen Neubaugebiet Rennwiesen, der Dreieichbahn, Am Zilliggarten und Zur Wallstatt (52,7 ha Feldflur), dem Bereich zwischen Am Zilliggarten, Dreieichbahn und Bulauweg (21,5 ha) und dem Bereich zwischen Dreieichbahn und B 486 bzw. Rodaustraße (18,5 ha).

Der Bereich zwischen Neubaugebiet Rennwiesen, der Dreieichbahn, Am Zilliggarten und Zur Wallstatt besteht zum Großteil aus Ackerland. Im Bereich Zur Wallstatt befinden sich etliche Pferdekoppeln, verwilderte Grundstücke sowie ein parkähnliches Grundstück. In Richtung der Straße Am Zilliggarten gibt es einige Streuobststreifen sowie kleinere verwilderte Bereiche. Ein Teilbereich inkl. eines Bolzplatzes und einer BMX-Bahn liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans B 32. Das parkähnliche sowie die benachbarten Grundstücke in der Schönwaldau sind die einzigen Flächen mit Status Landschaftsschutzgebiet. Als Biotope oder Vernetzungsflächen sind nur die teilweise verwilderten Streuobststreifen nahe der Straße am Zilliggarten kartiert. Im Reg-FNP sind der nordwestliche Teil der Fläche als Wasserschutzgebiet und der südwestliche als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ gekennzeichnet. Ein kleines Areal am Hainchesbuckel sowie die im Bebauungsplan liegenden Grünflächen sind Teil des Regionalen Grünzugs. Die Regionalparkroute verläuft durch die Flur. Dennoch sind die Einschränkungen für eine weitere Bebauung auf einem Großteil der Fläche relativ gering.

Die Flächen westlich des Zilliggartens, östlich des Bulauwegs und nördlich der Dreieichbahn liegen bis auf den Bulaufestplatz und die an das Hotel Odenwaldblick angrenzenden Flächen komplett im Landschaftsschutzgebiet. Neben einer Sandmagerrasengesellschaft sind einige Feuchtbiotope gesetzlich geschützt. Es überwiegen Nutzungen als Ackerflächen, daneben gibt es wenige Grünflächen und einige Streuobstwiesen. Ein Teilbereich ist als Regionaler Grünzug kartiert. Die komplette Fläche ist „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Die Flächen südlich der Dreieichbahn werden überwiegend als Acker genutzt. Sie liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet und es gibt nur einen kleinen Streifen Regionalen Grünzugs, der auch einige Feuchtbiotope enthält. An der Dreieichbahn gibt es eine verwilderte Fläche, die noch als Streuobstwiese kartiert ist. Etwa die Hälfte der Fläche östlich der Straße Am Zilliggarten liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans B 10.

Bewertung: Die ökologische Wertigkeit der Flächen östlich des Zilliggartens sind relativ gering. westlich davon gibt es einige Flächen mit hoher ökologischer Bedeutung. Eine Fläche ist als FFH-Gebiet besonders geschützt. Für den Naturschutz bedeutungslos sind die Flächen zwischen Dreieichbahn und Rodaustraße. Das Areal nördlich der Dreieichbahn unterliegt einer hohen Freizeit- und Naherholungsnutzung, während die Flächen südlich der Dreieichbahn praktisch keinerlei Bedeutung in diesem Sinne haben.

Bei der Diskussion um das Baugebiet an den Rennwiesen wurde eine bauliche Ausdehnung des Gebietes bis zum Zilliggarten verworfen. Es spricht vieles dagegen, diese Diskussion wieder aufzurollen. Daher sollte vorerst von einer weiteren Bebauung dieses Areals abgesehen werden.

Das Areal nördlich der Dreieichbahn und westlich des Zilliggartens hat zum einen keinen Kontaktpunkt zur bestehenden Bebauung und zum anderen so viele Flächenbelegungen, dass eine bauliche Entwicklung ausgeschlossen ist. Bei dem Gebiet zwischen B486 und Dreieichbahn gibt es zwar deutlich weniger planungsrechtliche Einschränkungen, aber die anderen Argumente gelten auch für diese Flächen, weshalb diese für eine Bebauung nicht in Frage kommen.

Anders sieht es mit den Flächen zwischen Dreieichbahn und Rodaustraße aus. Eine Wohnbebauung an dieser Stelle bietet kaum Konflikte. Nicht mit dem Naturschutz, nicht mit der überregionalen Planung und die Fläche verfügt über keinen Naherholungswert. Die Flächen 109/1-111/1 und 114-127 mit insgesamt rund 5,5 ha eignen sich daher prinzipiell gut für den Wohnungsbau. Besonders die verkehrstechnische Erschließung über den Zilliggarten und die Rodaustraße ist ideal. Konflikte gibt es höchstens im Bereich des Lärmschutzes (Lärmschutzwand zur Rodaustraße erforderlich und passive Maßnahmen zur Dreieichbahn), mit dem Bebauungsplan B 10 und den Flächen im Gebiet und der Tatsache, dass etwa die Hälfte des Flurstücks 109/1 (rund 4500 qm) als Regionaler Grünzug eingetragen ist.

Vorschlag Reg-FNP: Die Flurstücke 109/1-111/1 und 114-127 sollen als Wohnbauerwartungsflächen ausgewiesen werden.

Flur 6 (Nördlich der B 486 von westlicher Stadtgrenze bis Bulauweg)

Allgemeines: 29,1 ha Feldflur. Auch diese Flur sollte in 3 Teilen betrachtet werden: Das Areal zwischen Bulau und B 486 (5,0 ha), das Areal an der Grenze zu Offenthal nördlich der Dreieichbahn (21,0 ha) und das Areal an der Grenze zu Offenthal südlich der Dreieichbahn (3,2 ha).

Die Flächen zwischen Bulau und B 486 westlich des Bulauwegs sind meist Ackerflächen. Dazu kommen einige Verwilderungsflächen nördlich der Dreieichbahn. Es gibt keine geschützten Biotope, kein ökologisch wertvolles Grünland, keine Streuobstwiesen, kein Landschaftsschutzgebiet und keinen Regionalen Grünzug. Die Flächen sind lediglich komplett „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Bei den Flächen Richtung Offenthal nördlich der Dreieichbahn handelt es sich zum allergrößten Teil um Ackerflächen. Es gibt keinerlei bindenden Nutzungseinschränkungen seitens der überregionalen Planung oder des Naturschutzes. Der Naherholungswert für Rödermärker Bürger ist eher gering.

Die Flächen südlich der Dreieichbahn sind als Vorranggebiet für Landwirtschaft gekennzeichnet. Dies stellt auch hier den einzigen Konflikt bzgl. einer möglichen baulichen Entwicklung dar.

Bewertung: Theoretisch könnten die Flurstücke 33-35 (5700 qm) südlich der Bulau für Wohnbauzwecke freigegeben werden. Konflikte sind nicht zu erkennen. Allerdings ist das Areal so klein, dass es fraglich erscheint, ob sich eine Erschließung lohnt. Außerdem ist hier unklar, ob das Landesgesetz bzgl. Abstand von Hochspannungsleitungen hier greift. Die Flächen südlich der Dreieichbahn haben keinen Anschluss an bestehende Bebauung, weshalb sich hier keine Bebauung anbietet.

Die Flächen Richtung Offenthal nördlich der Dreieichbahn sollten der Landwirtschaft vorbehalten bleiben. Eine Wohnbebauung ist hier aufgrund der fehlenden Nähe zur bestehenden Bebauung faktisch ausgeschlossen. Für eine gewerbliche Bebauung erscheint die schlechte Erschließung ein maßgebliches Gegenargument. Anders sieht es mit den Flächen südlich der Dreieichbahn aus. Diese könnte zusammen mit Flächen in der Flur 5 ein neues Gewerbegebiet mit bestem verkehrstechnischem Anschluss an die B 486 bilden. Da die Flächenanalyse gezeigt hat, dass es in Rödermark außer den in der Vorbereitung der Entwicklung befindlichen Arealen Hainchesbuckel und Kapellenstraße keine weiteren realistischen Optionsflächen für Gewerbe gibt, sollten diese Flächen auf der grünen Wiese als Optionsflächen in den Reg-FNP aufgenommen werden.

Vorschlag Reg-FNP: Die Flurstücke 88 und 89 sowie 93 und 94 mit insgesamt 3,2 ha sollen als Gewerbeoptionsflächen in den Reg-FNP aufgenommen werden.

Flur 5 (Südlich der B 486 von Umspannwerk bis westlicher Stadtgrenze)

Allgemeines: 56,6 ha Feldflur, darunter einige Hektar Waldwiesenzüge. Der weitaus größte Teil ist großflächiges Ackerland gefolgt von Grünland. Lediglich die Waldwiesenzüge im Rodauquellgebiet sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen; hier gibt es auch ökologisch wertvolles Grünland und mehrere gesetzlich geschützte Biotope. Das Rodauquellgebiet ist auch Teil des Regionalen Grünzugs. Für die großen Ackerflächen südlich der B 486 gibt es dagegen keine weiteren Festlegungen. Ein kleinerer Teil ist als Vorranggebiet für Landwirtschaft gekennzeichnet.

Bewertung: Das mehrfach geschützte Rodauquellgebiet sowie die ökologisch wertvollen Flächen unmittelbar westlich des Umspannwerks sind für eine Bebauung tabu. Anders sieht es mit den landwirtschaftlichen Flächen südlich der Bundesstraße aus. Hier könnten – zusammen mit den beschriebenen Flächen aus Flur 6 – verkehrstechnisch günstig gelegene Gewerbeflächen entstehen. Da sie recht weit von jedweder Bebauung entfernt liegen, könnten vergleichsweise hohe Erschließungskosten entstehen. Nicht bekannt ist dem Ersteller die Rechtslage bezüglich Gewerbeansiedlungen unter oder nahe bei Hochspannungsleitungen. Das Areal könnte ohne Konflikte mit dem Naturschutz bebaut werden. Am Rande verlaufen einige Naherholungswege, die erhalten werden müssen. Auch hier sind kaum Konflikte zu erwarten. Die Gesamtfläche der Flurstücke 1-26 beträgt 19,8 ha, wobei hier Abzüge für einen Graben sowie die sich quer durch das Areal ziehenden Hochspannungsmasten gemacht werden müssen. Die Fläche zwischen der B 486 und den Hochspannungsmasten beträgt 8,8 ha. Dies wäre die Mindestfläche.

Vorschlag Reg-FNP: Im Bereich der Flurstücke 1-26 soll eine Optionsfläche für Gewerbeansiedlungen geschaffen werden, deren Mindestgröße 9 ha betragen soll.

Flur 4 (Südlich der B 486 von Umspannwerk bis Jochert und verlängerter Weserstraße)

Allgemeines: 65,3 ha Feldflur, darunter Ackerland und Grünland, aber auch größere Streuobstflächen und verwilderte Areale. Außerdem liegen 3,9 ha des FFH-Gebietes „Sandmagerrasen von Urberach“ in der Flur.

Die gesamte Flur ist ökologisch besonders wertvoll. Das an den Bebauungsplan B 14.2 angrenzende Areal ist das größte zusammenhängende Streuobstgebiet Rödermarks. Hier gibt es zahlreiche Biotopflächen und das Gebiet ist Vernetzungsgebiet. Auch die Nutzung des Areals für Freizeit und Naherholung ist sehr hoch.

Bis auf 2 größere Ackerflächen und das Areal östlich des Umspannwerks ist die gesamte Feldflur als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Das gleiche Gebiet ist Teil des Regionalen Grünzugs. Ökologisch von Bedeutung ist auch der Abschnitt zwischen Rodau und B 486, wo es mehrere gesetzlich geschützte Biotope und ökologisch wertvolles Grünland gibt.

Bewertung: Die Flur ist besonders wichtig für Naturschutz und Naherholung, eine Bebauung daher nicht wünschenswert und durch die Festsetzungen auch kaum realisierbar.

Flur 14 (Rund um den Bienengarten inkl. Sterkel und Kreis)

Allgemeines: 86,5 ha Feldflur, fast ausschließlich Ackerflächen, einige Grünflächen und Feuchtwiesen sowie Flächen für Pferdehaltung. Kaum Brachen und Verwilderungsflächen. Die Flur liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Es sind insgesamt 8 kleinere gesetzlich geschützte Biotope eingetragen, darunter 1,9 ha des FFH-Gebietes „Sandmagerrasen von Urberach“. Zwischen Bienengarten und Landwirtschaftlichen Betrieb Kreis gibt es diverse ökologische Vernetzungselemente. Es sind insgesamt 3 Streuobstwiesenflächen kartiert. Die Flächen zwischen Bienengarten und FFH-Gebiet sind Teil des Regionalen Grünzugs, ansonsten gibt der Reg-FNP für die Flur nur schwache Nutzungsvorgaben. Das Areal südwestlich der Kinzigstraße ist seit langem Bauerwartungsland für Wohnbebauung. Durch das Areal verläuft eine Hochspannungsleitung.

Bewertung: Neben der vorhandenen Optionsfläche zur Wohnbebauung (Flurstücke 91-102, 115-

134, insgesamt 5,9 ha) wären auch die Flurstücke 245-252 eine Option für Wohnbebauung, wenn es nicht die 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 gäbe, die bestimmt, dass zukünftig Wohnbebauung erst in einem Abstand von 400 m von Hochspannungsleitungen zulässt. „Bei der Festsetzung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen oder in denen Gebäude vergleichbarer Sensibilität, insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen zulässig sind, ist ein Abstand von mindestens 400 m zu einer planungsrechtlich gesicherten Trasse einer Höchstspannungsleitung einzuhalten.“ Mit dieser beschlossenen Novellierung des Landesentwicklungsplans ist das potenzielle Baugebiet Kinzigstraße gestorben, eine Ausweitung der Wohnbebauung in der Flur 14 nicht mehr möglich.

Flur 13 (hintere Römerstraße, Waldwiesenzüge)

Allgemeines: 43,4 ha Feldflur, darunter 22,3 ha Waldwiesenzüge, der Rest Ackerflächen sowie Flächen für Pferdehaltung. In den Waldwiesenzügen gibt es diverse gesetzlich geschützte Biotope, es handelt sich vollständig um ökologisch wertvolles Grünland, dem auch noch Vernetzungsfunktionen zugesprochen werden. Dementsprechend sind sie auch Teil des Regionalen Grünzugs.

Bewertung: Weder die vielfältig geschützten Waldwiesenzüge noch die landwirtschaftlichen Flächen am Waldrand kommen für eine Bebauung in Frage.

Flur 12 (Zwischen B 486 und Römerstraße bis Pferdehof Geis)

Allgemeines: 34,1 ha Feldflur unbebaute Feldflur, zumeist landwirtschaftliche Flächen (einige Ackerflächen, viele Wiesen und Weideland), entlang der Pestalozzistraße einige Streuobstwiesen, mehrere waldähnliche Flächen und kleinere Verwilderungsflächen. Die sich entlang des Grabens ziehenden Feuchtwiesen sind als ökologisch wertvolles Grünland klassifiziert und zusammen mit dem größeren Waldstück Landschaftsschutzgebiet. Es gibt mehrere gesetzlich geschützte Biotope und ein Großteil der Feldflur ist ökologisches Vernetzungselement. Einige kleinere an die Bebauung angrenzende Flächen liegen im Geltungsbereich der Bebauungspläne B 27 (10,500 qm) und B 17 (8000 qm). Bis auf ein kleines Gebiet westlich der MTV-Tennishalle und den Ackerflächen westlich des Pferdehofs ist die gesamte Flur Teil des regionalen Grünzugs. Der Bereich zwischen der B 486 und der verlängerten Schömbssstraße ist im Reg-FNP als Erweiterungsfläche Gemeinflächen/Sport eingetragen.

Bewertung: Aus Sicht des Reg-FNP gibt es für die Flurstücke 18/9, 18/10, 51/2-60 (insgesamt 4,5 ha) keine Einschränkungen, Wohnbebauung wäre möglich. Allerdings führen durch das Areal einige Freizeitwege, das Areal besitzt einen erheblichen Naherholungswert, ein Teil der Fläche ist bereits Bestandteil eines Bebauungsplans und es ist zweifelhaft, ob eine Rundumbauung einer bestehenden Sportanlage (MTV-Tennishalle) Sinn macht. Mögliche Konflikte mit dem Naturschutz sind relativ gering, aber das Konfliktpotenzial mit der Bevölkerung muss an dieser Stelle höher eingeschätzt werden als an anderen Stellen.

Flur 11 (Nördlich der B 486 zwischen BSC und Eichenbühl)

Allgemeines: 16,8 ha Feldflur, zur Hälfte Ackerland, einige Wiesen, mehrere Streuobstwiesen und viele Verwilderungsflächen. Die Flächen links und rechts des Grabens sowie die zentrale landwirtschaftliche Fläche inklusive eines verwilderten Streifens nördlich davon sind Landschaftsschutzgebiet. Die an den Eichenbühl anschließenden Flächen sind Bestandteil der Streuobstkartierung von 1991, es gibt Vernetzungsflächen und insbesondere die Flächen um den Graben sind ein Biotopkomplett mit ökologisch wertvollen Feuchtwiesen und gesetzlich geschützten Biotopen. Die unmittelbar an den Eichenbühl angrenzenden Flächen liegen im

Geltungsbereich des Bebauungsplans B 18. Nahezu die gesamte Fläche ist Bestandteil des Regionalen Grünzugs und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Am südöstlichen Ende der Flur gibt es ein Sondergebiet für Sportliche Nutzungen (BSC). Für eine Ackerfläche unmittelbar an der B 486 südöstlich der Jenaer Straße gibt es keinerlei Einschränkungen.

Bewertung: Die an die Flur 27 von Ober-Roden angrenzenden Flächen besitzen eine ähnliche ökologische Wertigkeit wie die in Flur 27. Auch sind die Flächen von hohem Freizeit- und Naherholungswert. Eine Bebauung ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht für die unmittelbar an die Traminer Straße angrenzende Fläche. Die Flurstücke 241-243 und 280-290 eignen sich für eine Wohnbebauung wie nur wenige andere in Rödermark. Für einen Teil des 3,8 ha großen Areals besteht gewisses Konfliktpotenzial. So gilt für das Flurstück 280 (4700 qm) bereits der Bebauungsplan B 18. Das verwilderte Grundstück 287 und die Wegeparzelle 286 (5000 qm) liegen in der Vernetzungszone und beherbergen ein kartiertes Biotop. Diese Flurstücke sowie Teile der Flurstücke 288-290 (6200 qm) sind Bestandteil des Regionalen Grünzugs. Die Flurstücke 241 und 242 (2000 qm) sind zwar nicht Bestandteil eines Bebauungsplans, werden aber bereits gewerblich genutzt. Theoretisch könnte man eine zukünftige Bebauung auch auf die Flurstücke 291-295 (10.800 qm) ausdehnen, allerdings wäre dann eine Beeinträchtigung der Klimafunktion zu erwarten, die neue Bebauung würde sehr nahe an den geschützten Grabenbereich heranreichen und der neue Ortseingang wäre optisch weniger akzeptabel durch den stärker versetzten Beginn der Bebauung links und rechts. Außerdem liegen diese Flächen komplett im Regionalen Grünzug und sind dadurch deutlich schwerer zu realisieren.

Da es sich bei den Flächen bis auf das Flurstück 287 um Ackerflächen handelt, gäbe es aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Die Nutzung der bisherigen Wege für die Naherholung wäre weiterhin uneingeschränkt möglich, da diese komplett um das beschriebene Areal herumführen. Optisch würde sich die Ortseinfahrt von Urberach deutlich verändern, weil an der B 486 Lärmschutzwände benötigt würden.

Vorschlag Reg-FNP: Die Flurstücke 243 und 280-290 (insgesamt 3,6 ha) sollen zum Wohnbauerwartungsland werden. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die Freizeitnutzung wird nicht eingeschränkt, der Naherholungswert bleibt weitestgehend erhalten, es gibt keine Konflikte mit dem Naturschutz und keine unüberwindbaren Konflikte mit der übergeordneten Raumplanung.

Anmerkungen

Es bleibt festzuhalten, dass keine potenzielle Erweiterungsfläche völlig konfliktfrei ist. Bei jeder neuen Fläche, die bebaut werden könnte, gibt es auch Gründe, warum dies nicht getan werden sollte. Mal sind es Klimaschutzfunktionen, mal Festsetzungen als Regionaler Grünzug, mal sind es Biotope, mal sind es Vorrangflächen für Landwirtschaft.

Gar nicht in Betracht gezogen wurden Waldflächen, da es heutzutage in Deutschland erfahrungsgemäß nahezu unmöglich ist, Primärwaldflächen für Bauprojekte zu opfern. Keines der vorgeschlagenen neuen Optionsgebiete liegt in einem Landschaftsschutzgebiet oder gar einem Naturschutzgebiet, da dieser Schutzstatus als das höherwertige Interesse zu werten ist. Wir haben versucht, auch den festgelegten „Regionalen Grünzug“ unangetastet zu lassen. Das war nicht immer zu 100 % möglich. Hier muss geprüft werden, ob im Zweifel Ausgleichsmaßnahmen denkbar sind, die eine Bebauung ermöglichen würden. Auch ist es nicht immer möglich, ökologisch wertvolles Grünland, Wasserschutzgebiete oder Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen unangetastet zu lassen.

Ganz wesentlich ist der Konflikt mit der Landwirtschaft. Alle vorgeschlagenen Areale sind aktuell zum größten Teil oder ausschließlich Ackerflächen. Landwirtschaftliche Nutzflächen mit ertragreichen Böden haben einen Wert. Zwar nicht aus Sicht des Naturschutzes, der diese Flächen oftmals nicht zu unrecht als Agrarwüste bezeichnet, ist doch die Anzahl der auf einem Acker oberirdisch lebenden Arten mit denen einer Wüste vergleichbar. Und auch nicht aus Sicht der Freizeit- und Naherholungsnutzung, denn landwirtschaftliche Flächen dürfen nicht betreten werden und haben für die Naherholung eine untergeordnete Bedeutung. Dennoch muss man sich bewusst sein, dass man seine eigene Lebensgrundlage beschneidet, wenn man landwirtschaftliche Flächen für Bebauung hergibt. Auch kann der eine oder andere landwirtschaftliche Betrieb durch den Verlust eines Teils seiner Ertragsfläche unwirtschaftlich werden – umso kleiner der Betrieb, umso schneller ist diese Linie erreicht. Auch deshalb haben gerade ertragreiche Böden als Vorranggebiet für Landwirtschaft einen sehr hohen Schutzstatus, der einer Bebauung entgegensteht.

Es gibt in Rödermark keine größeren Flächen, die alle Bedingungen des Regionalverbandes für neues Bauland erfüllen. Diese sind sehr eng gesteckt und spiegeln die Ziele des Landesentwicklungsplans wider, der den Flächenverbrauch stark begrenzen möchte und mehr auf Innenentwicklung und Verdichtung setzt. Ist eine Innenentwicklung wie im Falle von Rödermark kaum noch möglich bzw. nicht ausreichend, die Bedarfe zu decken, ist Außenentwicklung gestattet. Dass die Bedarfe da sind, zeigt sowohl das sehr große Interesse an den Baugrundstücken im Neubaugebiet an der Rodau als auch die allgemeine Wohnungsnot und damit der deutliche Anstieg der Mietpreise in Rödermark.

Zusammenfassung und Fazit

Die Analyse der Flurstücke zeigt, dass weitere Bebauung in Waldacker de facto unmöglich ist, in Ober-Roden nur eingeschränkt möglich ist, es kleinere Optionen für Messenhausen und die Bulau gibt und auch Urberach mehr Restriktionen als Freiräume aufweist, aber langfristig mehr Entwicklungsoptionen bietet.

Fasst man die flurweisen Analysen zusammen, ergibt sich folgendes Bild:

Ober-Roden:

Es stehen noch 25,5 ha unbebaute Entwicklungsflächen aus dem Reg-FNP 2010 zur Verfügung. Diese befinden sich an der Kapellenstraße bzw. in der grünen Mitte rund um den Alten Seeweg. Neu hinzukommen könnten 11,2 ha, 10 ha davon ausschließlich zu Wohnbauzwecken.

Messenhausen:

Aus 2,9 ha Gewerbeoptionsfläche (am Hainchesbuckel) im Reg-FNP 2010 könnten über 8 ha werden. Außerdem könnten 1,7 ha für Wohnbauzwecke mobilisiert werden, so dass im Reg-FNP 2020 insgesamt 9,8 ha stehen könnten.

Urberach:

7,6 ha Entwicklungsflächen aus dem Reg-FNP 2010 sind noch unbebaut, 5,9 ha südwestlich der Kinzigstraße entfallen aus den genannten Gründen zukünftig. Es bleiben daher lediglich 1,7 ha noch nicht entwickelte Flächen für Gemeinbedarf/Sport. Im neuen Reg-FNP 2020 könnten wieder 22,8 ha mögliche Entwicklungsflächen genannt sein, davon 9,1 ha neue Wohnbauflächen und 12 ha Gewerbeflächen in einem völlig neuen Gewerbegebiet.

Wohnen:

Nach dem Wegfall des potenziellen Wohnbaugebietes südwestlich der Kinzigstraße bleiben Rödermark aus dem aktuellen FNP nur noch die beiden Areale in der Grünen Mitte mit 13,4 ha. Der Bedarf ist vorhanden und es gibt noch einige bessere Areale als die bisher eingetragenen, z.B. an der Rodastr., an der Traminer Straße und an der Nieder-Röder-Str. Daher wird vorgeschlagen, an insgesamt 9 Standorten kleinere Flächen mit insgesamt 22,0 ha neu hinzuzunehmen (insgesamt dann 35,4 ha).

Gewerbe:

Noch 9,5 ha der Gewerbeoptionsflächen des aktuellen FNP sind unbebaut und ohne Planungsrecht. Weitere Optionen sind dringend nötig. Es wird daher vorgeschlagen, die Gewerbeoptionsflächen im neuen Reg-FNP auf 27,9 ha auszudehnen. Dies wird zum einen erreicht durch die Vergrößerung der vorhandenen Optionsflächen auf 15,9 ha sowie eine komplett neue Optionsfläche an der B 486 Richtung Offenthal.

Gemeinbedarf/Sport:

Die Optionsflächen erscheinen ausreichend und sollten unverändert übernommen werden.

Die in der Anlage beschriebenen neuen Flächen (22 ha für Wohnbebauung und 18 ha für Gewerbeansiedlungen) sollen die Optionen der Stadt erweitern und es ihr ermöglichen, auf die zukünftigen Bedarfe zu reagieren. Sie sollen keinesfalls die beschlossene Erstellung eines Rödermarkplans ersetzen. Der Rödermarkplan soll darlegen, wie die Stadt sich in der Zukunft entwickeln möchte, was die Schwerpunkte der baulichen Entwicklung sein sollen und am Ende eine Grobplanung für die Entwicklung im kommenden Jahrzehnt vorgeben. Der vorliegende FDP-Antrag versucht hier, einen äußeren Rahmen aufzuzeigen und die denkbaren Entwicklungsmöglichkeiten darzulegen.

Eine Aufnahme als Optionsfläche in den Flächennutzungsplan heißt nicht, dass diese Flächen in den nächsten 10 Jahren – bzw. überhaupt – tatsächlich bebaut werden oder gar, dass der Antragsteller eine komplette Bebauung dieser Flächen fordert. Die Flächen zeigen nur einen Rahmen auf, der den weiteren Flächenbedarf zur Entwicklung der Stadt Rödermark decken muss. Welche Flächen zu welchem Zeitpunkt tatsächlich zur Bebauung freigegeben werden, sollte aus dem fertigen Rödermarkplan ablesbar sein. Dazu macht die Analyse aus der Anlage zu diesem Antrag keinerlei Aussagen.

Die Erschließungskosten sind geringer und die Rentabilität sicherlich höher, wenn man statt vieler kleinerer wenige größere Entwicklungsgebiete vorweisen kann. Diese sind in Rödermark allerdings auf dem ersten Blick nicht zu finden.

Ziel der vorstehenden Ausarbeitung ist es daher auch aufzuzeigen, dass es möglich ist, Rödermark weiterzuentwickeln, ohne die Lebensqualität seiner Bürger deutlich zu beschränken und ohne seine Identität zu verlieren.

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0182/18 AZ: I/6/1/ Datum: 10.09.2018 Verfasser: IW
Bildung von Erschließungseinheiten zur Endabrechnung der Erschließungsbeiträge im Baugebiet "An den Rennwiesen"	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
17.09.2018	Magistrat
17.10.2018	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
18.10.2018	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
30.10.2018	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Am 19.11.2012 hat der Magistrat der Stadt Rödermark Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag für das Baugebiet "An den Rennwiesen" beschlossen. In dem Beschluss wurde jede Straße einzeln berechnet und veranlagt. Dies entsprach der damaligen Rechtsprechung.

Zwischenzeitlich hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 30.01.2013 festgelegt, dass in bestimmten Fällen eine rechtliche Verpflichtung zur Zusammenlegung einzelner Straßen entsteht. Dies ist dann der Fall, wenn zum Zeitpunkt unmittelbar vor der endgültigen Herstellung der ersten Anlage absehbar ist, dass bei getrennter Abrechnung der sich für die Hauptstraße ergebende Beitragssatz voraussichtlich um mehr als ein Drittel höher sein wird, als die jeweils für die Nebenstraßen geltenden Beitragssätze.

Im Baugebiet "An den Rennwiesen" wird dies der Fall sein, weshalb Erschließungseinheiten gebildet werden müssen.
Zusammen veranlagt werden:

- Erich-Kästner-Straße/Karl-May-Weg/Astrid-Lindgren-Weg
- Carl-Benz-Straße/Marie-Curie-Straße

Die Kosten für die Otto-Lilienthal-Straße werden voraussichtlich so hoch sein, dass sie nicht unter die genannte Regelung fallen. Die Otto-Lilienthal-Straße wird von daher allein abgerechnet.

Die bereits gezahlten Vorausleistungen kommen bei allen Beitragsbescheiden zur Verrechnung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt für die Endabrechnung der Erschließungskosten im Baugebiet "An den Rennwiesen" folgende Erschließungseinheiten zu bilden.

- Erich-Kästner-Straße/Karl-May-Weg/Astrid-Lindgren-Weg
- Carl-Benz-Straße/Marie-Curie-Straße
- Otto-Lilienthal-Straße

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

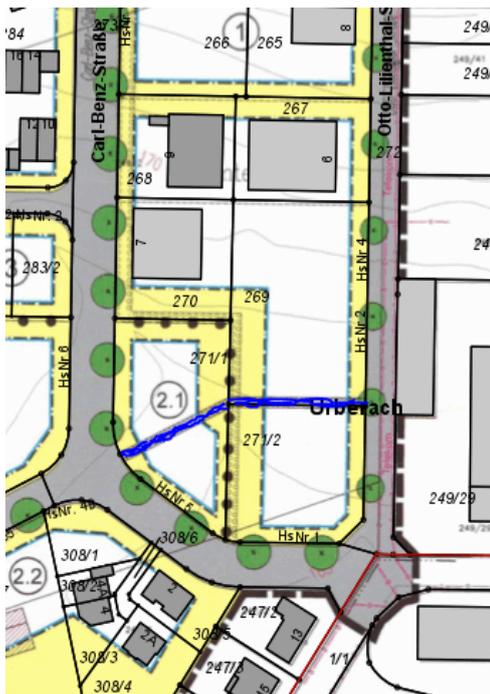
Finanzielle Auswirkungen:

NEIN

Für dieses Grundstück liegt noch ein Verkaufsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.04.2014 (VO/0046/14) an die Firma Gerüstbau Mark GmbH & Co. KG vor. Die Firma Mark ist im Juni 2014 von Ihrer Verkaufsabsicht zurückgetreten und hat ein Grundstück von Privat erworben. Die formelle Aufhebung des Beschlusses erfolgt im Zuge der neuen Beschlussfassung.

Über das Grundstück Otto-Lilienthal-Straße 4 verläuft ein Kanal zur Erich-Kästner-Straße. Aufgrund höhenmäßiger Zwangspunkte konnte der Kanal in diesem Bereich nicht in die Straßenparzellen verlegt werden.

Im Bebauungsplan wurde die Lage des Kanals sowohl im zeichnerischen Teil als auch in den textlichen Festsetzungen entsprechend vermerkt.



Der Verlauf des Kanals über das Grundstück beeinträchtigt in jedem Falle die Nutzungsmöglichkeiten. Die Fläche darf nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Pflanzen bepflanzt werden. Der Stadt Rödermark muss ein jederzeitiges Betretungsrecht zum Zwecke der Unterhaltung oder Reparatur des Kanals gewährt werden. Die Rechtsprechung legt bei diesen Beeinträchtigungen grundsätzlich eine Wertminderung fest. In diesem Falle wären es 20 % des Kaufpreises der betroffenen Teilfläche (Kanal einschließlich Schutzstreifen).

Der Kaufpreis für Gewerbegrundstücke beträgt 100,00 €/m².

Die Teilfläche (Kanal und Schutzstreifen) hat eine Größe von 200 m². Geht man von einer Wertminderung von 20 % aus, so sind dies 4.000,00 €.

Der Kaufpreis für das gesamte Grundstück würde mit Reduzierung 234.600,00 € betragen.

Im Kaufpreis sind die Erschließungskosten enthalten. Auf den Abwasserbeitrag entfallen 39.583,74 €, auf den Erschließungsbeitrag entfallen 29.681,84 €.

Der Verkauf erfolgt zu den üblichen Bedingungen für Gewerbegrundstücke (Bauverpflichtung, Nutzungsverpflichtung, Aufpreiszahlung bei Schaffung von Wohnraum).

Sowohl die vorgenannten Bedingungen als auch der Kanalverlauf bzw. das Betretungsrecht werden im Grundbuch gesichert.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Rödermark verkauft das Grundstück Gemarkung Urberach Flur 7 Flurstück 269, Otto-Lilienthal-Straße 4 mit 2.386 m², an die Firma MKU-Chemie GmbH.

Der Kaufpreis beträgt 100,00 €/qm inkl. Erschließungskosten.

Für eine Teilfläche von 200 m², über die der Kanal der Stadt Rödermark verläuft, erfolgt eine Kaufpreisreduzierung um 20 %, insgesamt 4.000,00 €.

Der Kaufpreis für das gesamte Grundstück beträgt somit 234.600,00 € inkl. Erschließungskosten.

Alle im Rahmen des Kaufvertrages entstehenden Kosten trägt der Erwerber.

Der Verkauf erfolgt zu den üblichen Vertragsbedingungen für Gewerbegrundstücke.

Der Kanalverlauf bzw. das Betretungsrecht für die Stadt Rödermark werden im Grundbuch gesichert, ebenso die vertraglichen Verpflichtungen des Erwerbers.

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.04.2014 (VO/0046/14) zum Verkauf des Grundstücks Gemarkung Urberach Flur 7 Flurstück 269, Otto-Lilienthal-Straße 4, an die Firma Gerüstbau Mark GmbH & Co. KG ist nicht mehr bindend und wird hiermit aufgehoben.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Der derzeitige Buchwert des Grundstücks Gemarkung Urberach Flur 7 Nr. 269 beträgt 110.369,11 €. Abzüglich der Erschließungskosten in Höhe von 69.265,58 € beläuft sich der Ertrag aus dem Grundstücksverkauf auf 54.965,31 €. /12.09.2018 Be

Anlage:

Betriebs- und Arbeitsabläufe

VORLAGE

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0204/18 AZ: I/6/1/610-102 Datum: 02.10.2018 Verfasser: pap
Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan B5.1 "Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße" im Stadtteil Urberach - Antrag des Vorhabenträgers vom 26.09.2018 bzgl. der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Baugesetzbuch	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
08.10.2018	Magistrat
17.10.2018	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
18.10.2018	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
30.10.2018	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Die BAUSTOLZ Frankfurt GmbH als Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 26.09.2018 einen Antrag an den Magistrat gestellt mit der Zielsetzung, auf dem Anwesen Darmstädter Straße 80 (Gelände der ehemaligen Kelterei Schwarzkopf) insgesamt zwei Wohngebäude in Form von Reihenhäusern mit WEG-Teilung zu errichten. (Anlage_05) Der bisherige Gebäudebestand soll abgerissen und es sollen zwei Reihenhausbauwerke mit jeweils drei bzw. sieben Reiheneigenheimen errichtet werden. Vorgesehen ist dabei eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss. Die Gebäude sollen mit Flachdach errichtet werden.

Die Erschließung erfolgt dabei von der Darmstädter Straße aus, etwa auf Höhe der heutigen Zufahrt. Die erforderlichen Stellplätze werden im westlichen Teil des Plangebietes nachgewiesen. Vorgesehen ist hierbei die Errichtung von zehn Carports und weiterer zehn oberirdischer Stellplätze.

Das Grundstück des Vorhabenträgers (Anwesen Darmstädter Straße 80) liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 5 „Pestalozzi“. Dieser setzt bislang den Bereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans als „Gewerbegebiet“ fest. Die geplante Errichtung von Wohngebäuden ist demnach planungsrechtlich nicht zulässig, weshalb für das beschriebene Projekt des Vorhabenträgers die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich ist.

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, „wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem [Satzungs-] Beschluss nach § 10 Abs. 1 [BauGB] verpflichtet (Durchführungsvertrag)“.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst dabei nicht nur die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans mit den geplanten Wohngebäuden auf dem Anwesen Darmstädter Straße 80, sondern als Anpassungsbereiche auch die Fläche des benachbarten Gewerbegrundstückes Darmstädter Straße 78/ 78A sowie Flächen der angrenzenden Darmstädter Straße.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt auf Antrag der BAUSTOLZ Frankfurt GmbH vom 26.09.2018 gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Anwesen Darmstädter Straße 80 (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans) unter Einbeziehung des Grundstücks des Anwesens Darmstädter Straße 78/ 78A und Teilen der Flurstücke der angrenzenden Darmstädter Straße (Anpassungsbereich im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB) im Stadtteil Urberach einzuleiten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den bisherigen Bebauungsplan Nr. 5 „Pestalozzi“ in allen seinen Festsetzungen.

Der Bauleitplan erhält die Bezeichnung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan B 5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“ im Stadtteil Urberach

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Urberach Flur 2 Nr. 248 und 249 (Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie die Flurstücke 94/1, 98/2 teilweise und 98/3 teilweise (Anpassungsbereich).

Die genaue Abgrenzung ist der beigefügten Karte (siehe Anlage_01) zu entnehmen.

Sollten sich bei der Planung Abweichungen an dem vorstehend beschriebenen Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Magistrat ermächtigt, der Stadtverordnetenversammlung einen geänderten Geltungsbereich im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorzulegen.

Beabsichtigte Planung:

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von zwei Wohngebäuden in Form von Reihenhäusern mit WEG-Teilung (10 Reiheneigenheime) auf dem Anwesen Darmstädter Straße 80 in Urberach geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt hierzu den Bebauungsplan Nr. 5 „Pestalozzi“ in allen seinen Festsetzungen, der planungsrechtlich hier bislang ein „Gewerbegebiet“ festsetzt.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen

Anlage_01 Geltungsbereich

Anlage_02 Grundstücksuntersuchung/ Bebauungskonzept

Anlage_3.1-3.3 Ansichten/ Grundrisse

Anlage_4.1/ 4.2 Ansichten Musterhäuser

Anlage_5 Antrag_Vorhabenträger_26.09.2018

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Fachbereich 6	Vorlage-Nr: VO/0205/18 AZ: I/6/1/610-1701 Datum: 02.10.2018 Verfasser: pap
Bund-Länder-Städtebauförderprogramm "Stadtumbau in Hessen"/ Gesamtmaßnahme "Ortskern Ober-Roden" - Beschluss einer Steuerungsstruktur gemäß Punkt 5.4 der "Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung" (RiLiSE) vom 02.10.2017	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
08.10.2018	Magistrat
17.10.2018	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
18.10.2018	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
30.10.2018	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Am 08.11.2017 wurde die Stadt Rödermark in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ (Gesamtmaßnahme/ Fördergebiet „Ortskern Ober-Roden“) aufgenommen. Derzeit wird das „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept“ (ISEK) – einschließlich einer konkreten Projekt-/ und Maßnahmenliste – erarbeitet (gemeinsames ISEK mit Gesamtmaßnahme „Urberach-Nord“/ Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“). Der Entwurf des ISEKs muss bis zum 31.10.2018 dem Fördermittelgeber (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) zur Prüfung vorgelegt werden.

Gemäß Punkt 5.4 der „Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung“ (RiLiSE) vom 02.10.2017 hat der Zuwendungsempfänger spätestens ein Jahr nach der Aufnahme in das Förderprogramm eine Steuerungsstruktur aufzubauen, in der die erforderlichen stadtplanerischen, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Kompetenzen vertreten sind. Voraussetzung für die Förderung von Einzelmaßnahmen ist eine funktionierende Steuerungsstruktur. Eine entsprechende Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung ist erforderlich.

Die Steuerungsstruktur im Sinne des Punkts 5.4 der RiLiSE besteht aus den Elementen

- „Stadtumbaumanagement“ sowie
- „Lokale Partnerschaft“.

Stadtumbaumanagement

Gemäß der Intention des Fördermittelgebers unterstützt und berät das Stadtumbaumanagement bei der Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts innerhalb des Förderzeitraums. Es fungiert als zentrale Schnittstelle zwischen den Stadtumbauakteuren.

Die Hauptaufgaben des Stadtumbaumanagements bestehen daher insbesondere in der

- Steuerung der jeweiligen Gesamtprozesse der Programmumsetzung „Stadtumbau in Hessen“ (einschließlich der Organisation und Moderation der „Lokalen Partnerschaft“)
- Vermittlung zwischen unterschiedlichen Interessen mit dem Ziel einer integrierten Stadtentwicklung
- Rolle des zentralen Ansprechpartners bzw. „Projektkümmers“
- Initiierung und Steuerung der Öffentlichkeitsarbeit
- Sicherstellung der Zeit-, Mittel- und Finanzplanung

Das Stadtumbaumanagement kann sowohl mit eigenem Personal wie auch mittels einer externen Beauftragung (förderfähig) organisiert resp. realisiert werden. Für die Stadt Rödermark wird im Folgenden eine Kombination aus interner Bereitstellung sowie einer externen Beauftragung der erforderlichen personellen Ressourcen vorgeschlagen.

Seit April 2017 ist bereits – zunächst befristet – eine „städtische Stadtumbaumanagerin“ vornehmlich für die verwaltungsinterne Programmentwicklung sowie Organisations- und Steuerungsaufgaben der Gesamtmaßnahme „Ortskern Ober-Roden“ („Stadtumbau in Hessen“) zuständig. Der Fortbestand dieser Stelle, d.h. die personelle Kontinuität ist über die gesamte Programmlaufzeit sicherzustellen.

An ein externes Büro bzw. an externe Büros sind insbesondere nachfolgende Leistungen zu vergeben:

- Abstimmung mit dem „internen“ Projektmanagement
- Initiierung sowie Steuerung der Öffentlichkeitsarbeit (Ansprechstrategie, Homepage etc.)
- Moderation einschließlich Vor- und Nachbereitung der Sitzungen der „Lokalen Partnerschaften“ (jeweils 3-4 Sitzungen pro Jahr); Erarbeitung eines Regelwerks für die „Lokalen Partnerschaften“
- Weiterführung/ Organisation der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung (Arbeitskreise, Runde Tische etc.)
- Beratung bzgl. Förderanträgen, Evaluationsberichten, Beschlussvorlagen, Ausschreibungen/ Auftragsvergaben etc.
- Evaluation und gegebenenfalls Fortschreibung des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts“
- Berichterstattung in politischen Gremien
- (gegebenenfalls) Stadtteilbüro z.B. als Beratungsangebot im Rahmen eines „kommunalen Anreizprogrammes“

Aufgrund der genannten Aufgaben und Leistungen eines Stadtumbaumanagements ist nach einer ersten überschlägigen Schätzung von Kosten in Höhe von ca. 30.000-40.000 € pro Jahr auszugehen. Bei dem Förderzeitraum von zehn Jahren entspricht dies einem Gesamtkostenvolumen von insgesamt 300.000-400.000 Euro. Gemäß RiLiSE sind Kosten für die „Steuerung“ (Punkt 9.2) sowie „Vergütung von Beauftragten“ (Punkt 9.13) förder- bzw. zwendungsfähig. Die erforderlichen Finanzmittel sind im städtischen Haushalt bereitzustellen. Eine entsprechende Ausschreibung für ein externes Stadtumbaumanagement mit den genannten Leistungen sollte umgehend erfolgen.

Lokale Partnerschaft

Ein wesentliches Element der Städtebauförderung stellt die Vorbereitung und Umsetzung von Projekten bzw. konkreten – förderfähigen – Einzelmaßnahmen in öffentlich-privater Partnerschaft dar. Durch die prozessbegleitende Einbindung sowie Vernetzung der relevanten Akteure in einer „Lokalen Partnerschaft“ sollen unterschiedliche Interessen koordiniert und lokales Fachwissen genutzt, Ressourcen gebündelt sowie Eigeninitiativen Privater angestoßen werden.

Innerhalb der Lokalen Partnerschaft sollen die zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme erforderlichen stadtplanerischen, sozialen, wirtschaftlichen sowie ökologischen Kompetenzen vertreten sein. Die Anzahl sowie Zusammensetzung der Mitglieder der Lokalen Partnerschaft ist abhängig von der örtlichen Problem-/ und Ausgangslage. Die Lokale Partnerschaft ist als Begleitstruktur zu verstehen, die regelmäßig oder bei Bedarf (ca. drei-/ viermal pro Jahr) zusammentritt und an den Stadtumbauprozessen beratend und initiiierend mitwirkt.

Die inhaltliche Vor-/ und Nachbereitung sowie insbesondere die Moderation der Sitzungen der Lokalen Partnerschaften sollte durch ein unabhängiges, externes Fachbüro übernommen werden (Stadtumbaumanagement/ förderfähige Einzelmaßnahme).

Zusammensetzung „Lokale Partnerschaft Ortskern Ober-Roden“

	Gruppe/ Organisation	Personen (Anzahl)
1	Verwaltung Stadt Rödermark Bürgermeister Erster Stadtrat Stabsstelle Wirtschaftsförderung FB_2/ Finanzen FB_4/ Kinder, Jugend u. Senioren – Jugend FB_5/ Kultur/ Vereine/ Ehrenamt FB_6/ Bauverwaltung FB_6/ Bauverwaltung – Stadtplanung FB_6/ Bauverwaltung - Stadtplanung FB_6/ Bauverwaltung – Umwelt (Klimaschutz)	Roland Kern Jörg Rotter Till Andrießen Dagmar Daum Stephanie Grabs Gregor Wade Thomas Kron Thomas Papp Tanja Kloft Daniela Mogk
2	Interessengemeinschaft lebenswerter Ortskern Ober-Roden (IGOR)	N.N. (3)
3	Freunde im Dinjerhof e.V.	N.N. (2)
4	Vertreter/in Seniorenbeirat	N.N. (1)
5	Vertreter/in Ausländerbeirat	N.N. (1)
6	Trinkbornschule	N.N. (1)
7	Schulkindbetreuung Trinkbornschule – Verein der Freunde und Förderer der Trinkbornschule e.V.	N.N. (1)
8	Katholische Pfarrgemeinde St. Nazarius	N.N. (1)
9	Evangelische Kirchengemeinde Ober-Roden	N.N. (1)

Teilnehmerzahl gesamt	21
------------------------------	-----------

Bei Bedarf ist der Personenkreis entsprechend anzupassen bzw. zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark beschließt die Implementierung einer verbindlichen Steuerungsstruktur gemäß Punkt 5.4 der „Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung“ (RiLiSE) vom 02.10.2017 für die Gesamtmaßnahme „Ortskern Ober-Roden“ (Städtebauförderprogramm „Stadtumbau in Hessen“) bestehend aus den Elementen „Stadtumbaumanagement“ sowie „Lokale Partnerschaft Ortskern Ober-Roden“.

Das Stadtumbaumanagement soll in Kombination eigener bzw. interner Personalressourcen sowie der Beauftragung eines externen Stadtumbaumanagements erfolgen. Hierzu ist zum einen die bereits geschaffene Stelle einer „städtischen Stadtumbaumanagerin“ für die gesamte Programmlaufzeit zu sichern. Zum anderen sind die im Sachverhalt genannten Leistungen eines externen Stadtumbaumanagements umgehend auszuschreiben und zu vergeben. Das Finanzierungsvolumen liegt bei 30.000-40.000 Euro pro Jahr, d.h. bezogen auf die Gesamtförderdauer bei einem Gesamtbetrag von 300.000-400.000 Euro. Die entsprechenden Finanzmittel sind im städtischen Haushalt bereitzustellen. Eine teilweise Refinanzierung über Städtebaufördermittel ist sicherzustellen.

Eine „Lokale Partnerschaft Ortskern Ober-Roden“ mit dem im Sachverhalt dargestellten Personenkreis ist zu gründen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

JA

(wird nachgereicht)

Anlagen

keine

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Fachbereich 6	Vorlage-Nr: VO/0206/18 AZ: I/6/1/610-1701 Datum: 02.10.2018 Verfasser: pap
Bund-Länder-Städtebauförderprogramm "Zukunft Stadtgrün"/ Gesamtmaßnahme "Urberach-Nord" - Beschluss einer Steuerungsstruktur gemäß Punkt 5.4 der "Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung" (RiLiSE) vom 02.10.2017	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
08.10.2018	Magistrat
17.10.2018	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
18.10.2018	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
30.10.2018	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Am 01.12.2017 wurde die Stadt Rödermark in das Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ (Gesamtmaßnahme/ Fördergebiet „Urberach-Nord“) aufgenommen. Derzeit wird das „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept“ (ISEK) – einschließlich einer konkreten Projekt-/ und Maßnahmenliste – erarbeitet (gemeinsames ISEK mit Gesamtmaßnahme „Ortskern Ober-Roden/ Städtebauförderprogramm „Stadtumbau in Hessen“). Der Entwurf des ISEKs muss bis zum 31.10.2018 dem Fördermittelgeber (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) zur Prüfung vorgelegt werden.

Gemäß Punkt 5.4 der „Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung“ (RiLiSE) vom 02.10.2017 hat der Zuwendungsempfänger spätestens ein Jahr nach der Aufnahme in das Förderprogramm eine Steuerungsstruktur aufzubauen, in der die erforderlichen stadtplanerischen, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Kompetenzen vertreten sind. Voraussetzung für die Förderung von Einzelmaßnahmen ist eine funktionierende Steuerungsstruktur. Eine entsprechende Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung ist erforderlich.

Die Steuerungsstruktur im Sinne des Punkts 5.4 der RiLiSE besteht aus den Elementen

- „Stadtumbaumanagement“ sowie
- „Lokale Partnerschaft“.

Stadtumbaumanagement

Gemäß der Intention des Fördermittelgebers unterstützt und berät das Stadtumbaumanagement bei der Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts innerhalb des Förderzeitraums. Es fungiert als zentrale Schnittstelle zwischen den Stadtumbauakteuren.

Die Hauptaufgaben des Stadtumbaumanagements bestehen daher insbesondere in der

- Steuerung der jeweiligen Gesamtprozesse der Programmumsetzung „Zukunft Stadtgrün“ (einschließlich der Organisation und Moderation der „Lokalen Partnerschaft“)
- Vermittlung zwischen unterschiedlichen Interessen mit dem Ziel einer integrierten Stadtentwicklung
- Rolle des zentralen Ansprechpartners bzw. „Projektkümmers“
- Initiierung und Steuerung der Öffentlichkeitsarbeit
- Sicherstellung der Zeit-, Mittel- und Finanzplanung

Das Stadtumbaumanagement kann sowohl mit eigenem Personal wie auch mittels einer externen Beauftragung (förderfähig) organisiert resp. realisiert werden. Für die Stadt Rödermark wird im Folgenden eine Kombination aus interner Bereitstellung sowie einer externen Beauftragung der erforderlichen personellen Ressourcen vorgeschlagen.

Das interne Stadtumbaumanagement wird von der Bauverwaltung/ Fachabteilung Umwelt (Frau Heidelberg) wahrgenommen, eine personelle Kontinuität ist über die gesamte Programmlaufzeit sicherzustellen.

An ein externes Büro sind insbesondere nachfolgende Leistungen zu vergeben:

- Abstimmung mit dem „internen“ Projektmanagement
- Initiierung sowie Steuerung der Öffentlichkeitsarbeit (Ansprechstrategie, Homepage etc.)
- Moderation einschließlich Vor- und Nachbereitung der Sitzungen der „Lokalen Partnerschaften“ (jeweils 3-4 Sitzungen pro Jahr); Erarbeitung eines Regelwerks für die „Lokalen Partnerschaften“
- Weiterführung/ Organisation der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung (Arbeitskreise, Runde Tische etc.)
- Beratung bzgl. Förderanträgen, Evaluationsberichten, Beschlussvorlagen, Ausschreibungen/ Auftragsvergaben etc.
- Evaluation und gegebenenfalls Fortschreibung des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts“
- Berichterstattung in politischen Gremien

Aufgrund der genannten Aufgaben und Leistungen eines Stadtumbaumanagements ist nach einer ersten überschlägigen Schätzung von Kosten in Höhe von ca. 20.000 € pro Jahr auszugehen. Bei einem Förderzeitraum von zehn Jahren entspricht dies einem Gesamtkostenvolumen von insgesamt 200.000 Euro. Gemäß RiLiSE sind Kosten für die „Steuerung“ (Punkt 9.2) sowie „Vergütung von Beauftragten“ (Punkt 9.13) förder- bzw. zuwendungsfähig. Die erforderlichen Finanzmittel sind im städtischen Haushalt bereitzustellen. Eine entsprechende Ausschreibung für ein externes Stadtumbaumanagement mit den genannten Leistungen sollte umgehend erfolgen.

Lokale Partnerschaft

Ein wesentliches Element der Städtebauförderung stellt die Vorbereitung und Umsetzung von Projekten bzw. konkreten – förderfähigen – Einzelmaßnahmen in öffentlich-privater Partnerschaft dar. Durch die prozessbegleitende Einbindung sowie Vernetzung der relevanten Akteure in einer „Lokalen Partnerschaft“ sollen

unterschiedliche Interessen koordiniert und lokales Fachwissen genutzt, Ressourcen gebündelt sowie Eigeninitiativen Privater angestoßen werden.

Innerhalb der Lokalen Partnerschaft sollen die zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme erforderlichen stadtplanerischen, sozialen, wirtschaftlichen sowie ökologischen Kompetenzen vertreten sein. Die Anzahl sowie Zusammensetzung der Mitglieder der Lokalen Partnerschaft ist abhängig von der örtlichen Problem- / und Ausgangslage. Die Lokale Partnerschaft ist als Begleitstruktur zu verstehen, die regelmäßig oder bei Bedarf (ca. drei- / viermal pro Jahr) zusammentritt und an den Stadtumbauprozessen beratend und initiiierend mitwirkt.

Die inhaltliche Vor- / und Nachbereitung sowie insbesondere die Moderation der Sitzungen der Lokalen Partnerschaften sollte durch ein unabhängiges, externes Fachbüro übernommen werden (Stadtumbaumanagement / förderfähige Einzelmaßnahme).

Zusammensetzung „Lokale Partnerschaft Urberach-Nord“

	Gruppe/ Organisation	Personen (Anzahl)
1	Verwaltung Stadt Rödermark Bürgermeister Erster Stadtrat FB_2/ Finanzen FB_4/ Kinder, Jugend u. Senioren FB_4/ Kinder, Jugend u. Senioren – Jugend FB_6/ Bauverwaltung FB_6/ Bauverwaltung – Umwelt FB_6/ Bauverwaltung – Umwelt (Klimaschutz)	Roland Kern Jörg Rotter Dagmar Daum Edith Itta Stephanie Grabs Thomas Kron Elke Heidelberg Daniela Mogk
2	Stadtleitbildgruppe „AG Stadtgrün“	N.N. (1-2)
3	Quartiersgruppe Urberach	N.N. (1-2)
4	Quartier am Entenweiher	N.N. (1-2)
5	Vertreter/in Seniorenbeirat	N.N. (1)
6	Vertreter/in Ausländerbeirat	N.N. (1)
7	NABU Rödermark	N.N. (1)
8	Schiller Haus	N.N. (1-2)
9	Kinder- / und Jugendfarm Rödermark e.V.	N.N. (1)
	Teilnehmerzahl gesamt	16-20

Bei Bedarf ist der Personenkreis entsprechend anzupassen bzw. zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark beschließt die Implementierung einer verbindlichen Steuerungsstruktur gemäß Punkt 5.4 der „Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung“ (RiLiSE) vom 02.10.2017 für die Gesamtmaßnahme „Urberach-Nord“

(Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“) bestehend aus den Elementen „Stadtumbaumanagement“ sowie „Lokale Partnerschaft Urberach-Nord“.

Das Stadtumbaumanagement soll in Kombination eigener bzw. interner Personalressourcen sowie der Beauftragung eines externen Stadtumbaumanagements erfolgen. Hierzu ist zum einen die verwaltungsinterne personelle Kontinuität über die gesamte Programmlaufzeit zu sichern. Zum anderen sind die im Sachverhalt genannten Leistungen eines externen Stadtumbaumanagements umgehend auszuschreiben und zu vergeben. Das Finanzierungsvolumen liegt bei 20.000 Euro pro Jahr, d.h. bezogen auf die Gesamtförderdauer bei einem Gesamtbetrag von 200.000 Euro. Die entsprechenden Finanzmittel sind im städtischen Haushalt bereitzustellen. Eine teilweise Refinanzierung über Städtebaufördermittel ist sicherzustellen.

Eine „Lokale Partnerschaft Urberach-Nord“ mit dem im Sachverhalt dargestellten Personenkreis ist zu gründen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

JA

(wird nachgereicht)

Anlagen

keine

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Fachbereich 6	Vorlage-Nr: VO/0187/18 AZ: I/6/1/610-11 Datum: 11.09.2018 Verfasser: pap
Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in einem Teilbereich der geplanten Gesamtmaßnahme "Ortskern Ober-Roden" im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms "Stadtumbau in Hessen"	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
17.09.2018	Magistrat
17.10.2018	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
18.10.2018	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
30.10.2018	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Am 08.11.2017 wurde die Stadt Rödermark in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ mit der geplanten Gesamtmaßnahme/ Fördergebiet „Ortskern Ober-Roden“ aufgenommen. Derzeit wird das „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept“ (ISEK) – in dem die Ziele und Maßnahmen schriftlich darzustellen sind (§171 b Abs. 2 BauGB) – durch das hierfür beauftragte Büro Rittmannsperger Architekten GmbH/ Darmstadt erstellt. Der Entwurf des ISEKs muss bis spätestens 31.10.2018 dem Fördermittelgeber vorgelegt werden.

Zur Sicherung der Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen kann die Stadt Rödermark auf der Grundlage des § 171 d BauGB eine Stadtumbauesatzung erlassen, „in dem zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen die in § 14 Abs. 1 [BauGB/ Veränderungssperre] bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung bedürfen“. Innerhalb des Geltungsbereichs einer Stadtumbauesatzung steht der Gemeinde zudem ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

Der Beschluss einer solchen Stadtumbauesatzung setzt allerdings die Festlegung (durch Beschluss) eines Stadtumbauebiets gemäß § 171 b Abs. 1 BauGB zwingend voraus. Der Beschluss eines Stadtumbauebiets kann wiederum nur auf der Grundlage des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts getroffen werden. Diese Beschlüsse können voraussichtlich Anfang 2019 (nach erfolgter Prüfung/ Freigabe des Entwurfs des ISEKs durch den Fördermittelgeber) gefasst werden.

Zur Verringerung der Gefahr, dass bis zur Vorlage der Voraussetzungen zum Beschluss einer Stadtumbauesatzung durch Grundstücksgeschäfte Fakten geschaffen werden, welche eine spätere Umsetzung einzelner Stadtumbaumaßnahmen erschweren oder gar unmöglich machen würde, wird vorgeschlagen, auf der Grundlage des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein „besonderes Vorkaufsrecht“ durch Satzung zu begründen.

Der Wortlaut der geplanten Satzung ist in beigefügter Anlage wiedergegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark beschließt die *Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in einem Teilbereich der geplanten Gesamtmaßnahme „Ortskern Ober-Roden“ im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau in Hessen“* im Wortlaut des als Anlage beigefügten Satzungsentwurfs vom 10.09.2018.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen

Anlage_01_Vorkaufsrechtssatzung_Text

Anlage_02_Geltungsbereich

Satzung

über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch in einem Teilbereich der geplanten Gesamtmaßnahme „Ortskern Ober-Roden“ im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau in Hessen“

Auf der Grundlage der §§ 5 sowie 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291) sowie des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (GVBl. I S. 3634) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark in ihrer Sitzung am _____ die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zweck der Satzung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Innenstadtbereich des Stadtteils Ober-Roden ist die Umsetzung der Stadtumbaugesamtmaßnahme „Ortskern Ober-Roden“ geplant. Stadtumbaumaßnahmen beinhalten in erster Linie bauliche Anpassungen innerhalb der Stadt- und Siedlungsstrukturen sowie der Gebäude und Infrastrukturen zur Bewältigung des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels sowie Maßnahmen zur Klimaanpassung und Klimaschutz.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem dieser Satzung beigefügten Lageplan. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs steht der Stadt Rödermark ein besonderes Vorkaufsrecht an bebauten sowie unbebauten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs nach § 2 dieser Satzung zu.

§ 4 Inkrafttreten

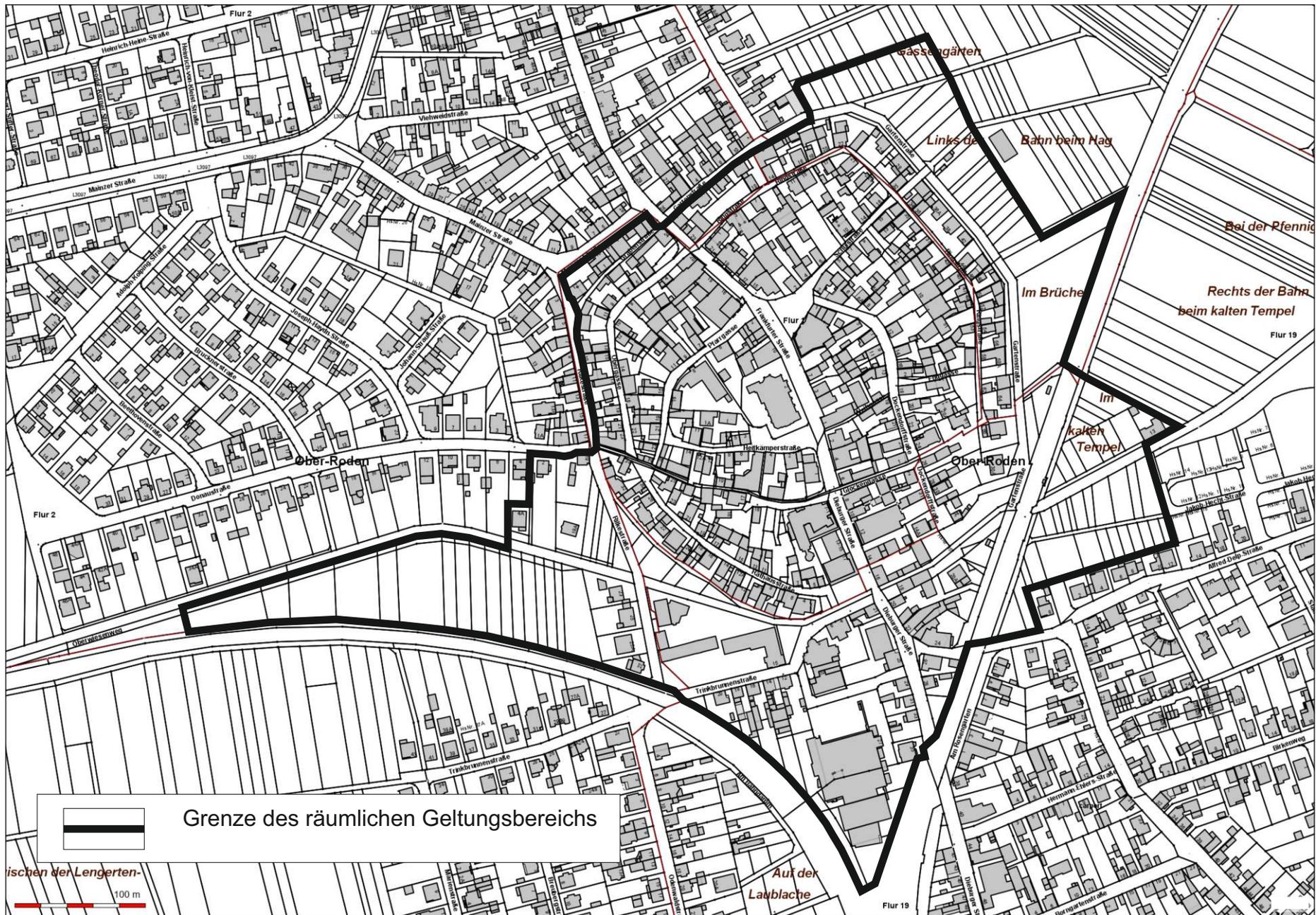
Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 5 Geltungsdauer

Diese Satzung tritt mit Rechtskrafterlangung einer Stadtumbausatzung für den Bereich der geplanten Gesamtmaßnahme „Ortskern Ober-Roden“ gemäß § 171 d Baugesetzbuch außer Kraft.

Anlage zu § 2 der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch in einem Teilbereich der geplanten Gesamtmaßnahme „Ortskern Ober-Roden“ im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau in Hessen“

- Räumlicher Geltungsbereich -



VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Kommunale Betriebe Rödermark	Vorlage-Nr: VO/0179/18 AZ: KBR Datum: 07.09.2018 Verfasser: Kroneisen, Matthias
Verpackungsgesetz - Neufestlegung der künftigen Sammelsysteme für Verkaufsverpackungen in Rödermark	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
26.09.2018	Betriebskommission EB "Kommunale Betriebe Rödermark"
01.10.2018	Magistrat
17.10.2018	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
18.10.2018	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
30.10.2018	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt:

1. Hintergrund

Am 01.01.2019 wird das Verpackungsgesetz (VerpackG) mit seinen maßgeblichen Teilen in Kraft treten; zeitgleich tritt die seither geltende Verpackungsverordnung außer Kraft.

Als Ergebnis der langwierigen politischen Diskussion um ein Wertstoffgesetz bleibt es auch künftig dabei, dass die Entsorgung von Verpackungen den dualen Systemen obliegt, während die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) für die Sammlung, Sortierung und Verwertung der stoffgleichen Nichtverpackungen zuständig sind.

Zu den im VerpackG vorgesehenen Neuerungen gehören u. a. die Erhöhung der von den dualen Systemen nachzuweisenden Recyclingquoten für Verpackungsabfälle (§ 16 Abs. 2 VerpackG) und die Errichtung einer mit hoheitlichen Befugnissen ausgestatteten "Zentralen Stelle" zur Kontrolle der Tätigkeit der dualen Systeme (§§ 24 ff. VerpackG). Gegenüber den örE erhält die "Zentrale Stelle" keine Befugnisse.

Die Regelungen für die künftige Abstimmung zwischen den örE und den dualen Systemen finden sich in § 22 VerpackG. Die Abstimmung erfolgt durch eine schriftliche Abstimmungsvereinbarung (§ 22 Abs. 1 VerpackG), die zwischen dem örE und einem von den dualen Systemen zu bestimmenden gemeinsamen Vertreter (§ 22 Abs. 7 VerpackG) vor Ort zu verhandeln ist. Es gibt nur noch eine einheitliche Abstimmungsvereinbarung, die alle abstimmungsrelevanten Aspekte von § 22 VerpackG umfasst und für alle dualen Systeme gilt. Für die Wirksamkeit der Vereinbarung mit dem örE genügt es, wenn zwei Drittel der beteiligten dualen Systeme dem Verhandlungsergebnis zustimmen (§ 22 Abs. 7 VerpackG).

Abweichend davon kann der öRE mittels eines Verwaltungsaktes einseitig Rahmenvorgaben hinsichtlich der Art des Sammelsystems, der verwendeten Behälter und deren Leerungshäufigkeit machen (§ 22 Abs. 2 VerpackG). Im Rahmen der Verhandlungen über die Abstimmungsvereinbarung sind darüber hinaus die neuen gesetzlichen Vorgaben für die Mitbenutzung von Wertstoffhöfen (§ 22 Abs. 3 VerpackG) und den Umgang mit der gemeinsam erfassten PPK-Fraktion (Papier/Pappe/Karton, § 22 Abs. 4 VerpackG) zu beachten. Gesonderte Vereinbarungen über die PPK-Fraktion mit einzelnen Systemen gibt es nach dem Willen des Gesetzgebers künftig nicht mehr. Im Rahmen der Abstimmung kann eine gemeinsame Wertstofffassung vereinbart werden (§ 22 Abs. 5 VerpackG).

2. Aktuelle Erfassung von Verkaufsverpackungen in Rödermark

2.1 Leichtverpackungen (LVP) aus Kunststoff, Metall, Verbundstoff

- Straßensammlung 14-tägig von "Gelben Säcken" und Norm-Behältern (1.100-l-Container bei Großwohnanlagen/-kunden)
- Gestellung von "Gelben Säcken" durch Sammelunternehmen (Grundverteilung 2 x Rollen je 15 Säcke pro Haushalt, Nachverteilung – nach Bedarf – über Ausgabestellen in den Stadtteilen)
- Bringsystem via Container auf der Altstoffannahmestelle in der Kapellenstraße (Bereitstellung von 3 Stück je 40 m³ zur Sammlung; Abholung 2 x 2 Container pro Woche = rund 200 Leerungen pro Jahr)

2.2 Leichtverpackungen (LVP) aus Papier/Pappe

- Straßensammlung 4-wöchentlich von Altpapier via Bündelsammlung und auf freiwilliger Basis in Normbehältern (im Eigentum der Bürger/-innen)
- Mitbenutzung der städtischen Altpapiersammlung bei Kosten-/Erlösbeteiligung
Beteiligung an Transportkosten = 25,5 %, Beteiligung an den Erlösen = 17 %

2.3 Verkaufsverpackungen aus Glas

- Bringsystem via Altglascontainer 25 Standorte (24 x Standorte + 1 x Wertstoffhof)

95 Container mit je 1,8 m³ (35 x weiß, 31 x grün, 29 x braun)

Mindestanschlußdichte" der Container von < 1 : 800/EW = Entgelt 1,15 €/EW

Mindestanschlußdichte" der Container von < 1 : 1.200/EW = Entgelt 0,98 €/EW

Mindestanschlußdichte" der Container von > 1 : 1.200/EW = Entgelt 0,81 €/EW

Einwohner zum 30.06.2016 = 27.757 gem. Hess.Stat.Landesamt

Anschlußdichte = 1.110 Einwohner pro Standort bzw. 1.156 ohne Annahmestelle

Nebenentgelt für Nutzung und Reinigung der

Glascontainerstandplätze = 0,98 €/Einw./a (bei Einwohnerdichte < 1:1.200 EW)

Abfallberatung = 0,26 €/Einw./a

Gesamt für Rödermark = 1,24 €/Einwohner/a

3. Veranlassung

Aufgrund der neuen gesetzlichen Regelungen des Verpackungsgesetzes muss bis spätestens 01.01.2021 zwischen der Stadt Rödermark als einsammlungspflichtiger Körperschaft und den Systembetreibern eine neue Abstimmungserklärung vereinbart worden sein.

Gleiches gilt für die Nebenentgeltvereinbarung für die Nutzung von Glascontainerstandorten und die Abfallberatung.

Die Stadt Rödermark hat erstmalig die Möglichkeit, das Erfassungssystem für Leichtverpackungen vorzugeben. Die Forderungen müssen jedoch verhältnismäßig sein. So darf z.B. nur ein Behältersystem gefordert werden, wenn die Wertstoffe in der Kommune auch mit Behältern gesammelt werden; ähnlich verhält es sich mit den Abholintervallen.

4. Vor- und Nachteile von LVP-Erfassungssystemen

100%iges LVP-Behältersystem	
Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none">▪ Säcke können nicht mehr auf der Straße zerreißen▪ Verteilungsproblem der Säcke entfällt▪ Beschwerden über die Qualität der Säcke entfallen	<ul style="list-style-type: none">▪ Platzprobleme bei vielen Liegenschaften, dadurch ggf. Rückverlagerung der LVP-Abfälle in den Restabfallbehälter▪ Qualität des LVP-Sammelgutes ist bei Behältersammlungen nachweislich deutlich schlechter als bei einer Sacksammlung; ggf. werden die Behälter (da zuordnungsfähig) künftig bei Fehlbefüllungen nicht mehr geleert▪ Zusätzliche Beistellungen in Säcken werden nicht mitgenommen▪ Zusatzaufwand durch Verteilung/Zuordnung der "Gelben Tonnen"▪ Ggf. Zusatzkosten für die Stadt wegen LVP-Behälterbeschaffung▪ Verringerung der städtischen Papiermenge und dadurch der Erlöse, da Altpapier verstärkt in die kostenlose 14-tägige LVP-Tonne geworfen wird, anstatt vierwöchentlich via Bündelsammlung oder kostenpflichtigem Papiergefäß der Stadt überlassen wird▪ Ggf. notwendige Einführung einer flächendeckenden Altpapiertonne durch die Stadt; dadurch finanzieller und personeller Mehraufwand

LVP-Mischsystem (Behälter + Säcke)	
Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Platzprobleme, da jeder sein System frei wählen kann ▪ Die Qualität des Sammelgutes via Säcke liegt über der von Behältern ▪ Die Notwendigkeit der Stadt, flächendeckend eine kommunale Altpapiertonne anzubieten entfällt ▪ Der Verlust von Altpapier via LVP-Tonne ist geringer als bei 100%er Behältersammlung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verteilungsprobleme bei der Ausgabe der Säcke bleiben bestehen ▪ Beschwerden über die Qualität der Säcke bleiben bestehen ▪ Bei unsachgemäßer Handhabung besteht weiterhin die Gefahr herumfliegender Verpackungsabfälle im Straßenraum

5. Empfehlung der künftigen Erfassungssysteme in Rödermark

Im Wesentlichen sollen die gewohnten Erfassungssysteme beibehalten werden. Zur Erhöhung des Bürgerservice sollen die Bürger/-innen selbst entscheiden, ob die Verkaufsverpackungen via "Gelber Säcke" oder "Gelber Tonne" gesammelt werden (***Veränderungen zum bisherigen System in fetter Kursivschrift***).

5.1 Leichtverpackungen (LVP) aus Kunststoff, Metall, Verbundstoff

- Straßensammlung 14-tägig von "Gelben Säcken" und Norm-Behältern (***120-/240-l-MGB und 1.100-l-Container***)
- ***Kostenlose Behälterausgabe/-bewirtschaftung gem. Kundenwunsch durch Systembetreiber***
- Gestellung von "Gelben Säcken" durch Sammelunternehmen (Grundverteilung 2 x Rollen je 15 Säcke pro Haushalt, Nachverteilung – nach Bedarf – über Ausgabestellen in den Stadtteilen)
- Bringsystem via Container auf der Altstoffannahmestelle in der Kapellenstraße (Bereitstellung von 3 Stück je 40 m³ zur Sammlung; Abholung nach Bedarf)

5.2 Leichtverpackungen (LVP) aus Papier/Pappe

- Mitbenutzung der städtischen Altpapiersammlung bei Kosten-/Erlösbeteiligung
Beteiligung an Transportkosten (= *neue Sortieranalyse ?!*)
Beteiligung an den Erlösen (= *neue Sortieranalyse ?!*)

5.3 Verkaufsverpackungen aus Glas

- Bringsystem via Altglascontainer 25 Standorte (24 x Standorte + 1 x Wertstoffhof)
95 Container mit je 1,8 m³ (35 x weiß, 31 x grün, 29 x braun)
Erweiterung der Standort und Containerzahl nach Bedarf

6. Weitere Vorgehensweise

Bisher ist seitens der Systembetreiber noch kein Verhandlungspartner für Rödermark festgelegt worden; bis zum Abschluss der Verhandlungen gelten die seitherigen Regelungen.

Die Stadt Rödermark steht mit dem Kreis Offenbach und den anderen Kreiskommunen in Kontakt. Es ist geplant, eine Übersicht der aktuellen Erfassungssysteme im Kreisgebiet zu erstellen sowie der Wunschsysteme. Hierfür sollen in den Kommunen die Maximalforderungen zusammengestellt werden.

Inwieweit der Verhandlungspartner der Sytembetreiber den Wünschen zustimmt, ist hinsichtlich des Kostenaufwandes fraglich. So könnte die Forderung nach kostenlosen Behältern (unentgeltliche Gestellung von "Gelben Tonnen") dazu führen, dass andererseits die Sammelcontainer auf der Altstoffannahmestelle wegfallen.

Aus dem Kreis der Systembetreiber gibt es Bestrebungen, bei Einführung kostenloser Behälter die Säcke komplett abzuschaffen und das Abholintervall von 14-tägig auf vierwöchentlich zu verlängern; d.h. Zusatzsäcke würden dann stehen bleiben!!

Aus diesem Grund werden die Vertreter der Stadt Rödermark darauf achten, mindestens den "Status Quo" zu halten (u.a. 14-tägliche Sammlung und Containergestellung auf der Altstoffannahmestelle).

Um eine bessere Verhandlungsposition zu haben, ist angedacht, auch für den Kreis Offenbach eine Gruppe von Verhandlungsführern zusammenzustellen; über die Besetzung wurde noch nicht gesprochen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dem empfohlenen Einsammlungskonzept zuzustimmen. Dieses sieht vor, mindestens die bisherigen Erfassungssysteme beizubehalten und bei den Leichtverpackungen die freiwillige Aufstellung von "Gelben Tonnen" zu ermöglichen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Antrag

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

	<p>Datum: 08.10.2018</p> <p>Antragsteller: SPD-Fraktion</p> <p>Verfasser/in: <i>Norbert Schultheis</i></p>								
Antrag der SPD-Fraktion: Entwicklung eines Baugebietes in S-Bahnnähe									
<p>Beratungsfolge:</p> <table><thead><tr><th><i>Datum</i></th><th><i>Gremium</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>17.10.2018</td><td>Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie</td></tr><tr><td>18.10.2018</td><td>Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss</td></tr><tr><td>30.10.2018</td><td>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark</td></tr></tbody></table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	17.10.2018	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie	18.10.2018	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	30.10.2018	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>								
17.10.2018	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie								
18.10.2018	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss								
30.10.2018	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark								

Sachverhalt/Begründung:

Der von niemandem mehr geleugnete Mangel an bezahlbarem Wohnraum im Planungsverband Rhein-Main macht es erforderlich, dass jede Kommune im Ballungsraum solidarisch einen Beitrag zur Beseitigung des Mangels leistet. Im Rahmen einer integrierten Planung sind Flächen rund um die S-Bahnhöfe besonders geeignet, langfristig zur Verkehrsvermeidung beizutragen. Daher sollte die Stadt Rödermark diese Flächen besonders berücksichtigen, und beim Planungsverband noch vor Verabschiedung des neuen Flächennutzungsplanes einen Flächentausch beantragen.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird beauftragt, durch ein Gutachten klären zu lassen, welche ökologischen Sachverhalte der Ausweisung eines Baugebietes südlich der Dreieichbahnstrecke im Anschluss an die Bebauung Ober-Rodens entgegenstehen und durch welche Maßnahmen in diesem Bereich ein Ausgleich der Eingriffe möglich ist. Auf der Grundlage des Gutachtens soll ein Baugebiet in der Größe von ca. 20 ha - incl. der Ausgleichsflächen - zügig entwickelt werden.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung: