

Gesamtfortschreibung Regionaler Flächennutzungsplan

RegFNP 2020

MAGI 26.11.2018/ BUSE 06.02./ 12.02.2019

Regionaler Flächennutzungsplan



Aufgabenstellung/STAVO-Beschluss v. 30.10.2018

Interfraktioneller Dringlichkeitsantrag: Flächenmeldungen der Stadt Rödermark im Zuge des Verfahrens zur Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplans

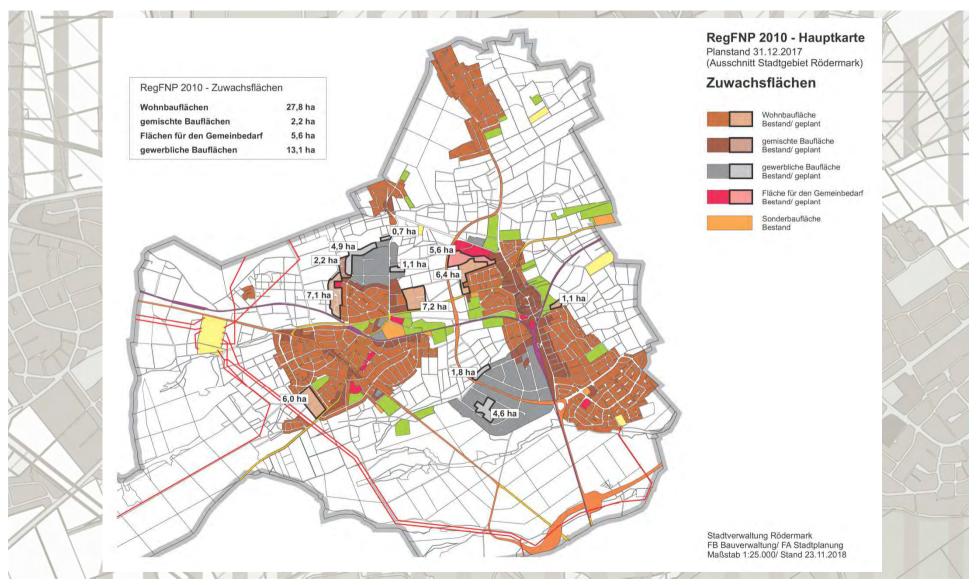
- 1. Der Magistrat wird beauftragt darzustellen, wo und mit welchen Flächeninhalten im derzeit gültigen RegFNP Gewerbe-/ und Wohnbauflächen dargestellt sind.
- 2. Der Magistrat wird beauftragt darzustellen, für welche Flächen und mit welchen Flächeninhalten Beschlüsse zur Einleitung von Bauleitplanverfahren gefasst wurden.
- 3. Der Magistrat wird beauftragt zu prüfen, wo und in welcher Weise Optionsflächen im RegFNP für die Entwicklung von Gewerbe-/ und Wohnbauflächen dargestellt werden können.

zu 3.

In die Prüfung sind neben den Erkenntnissen aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept und den Untersuchungen zur Grünen Mitte auch die Erkenntnisse gemäß der Anlage aus dem genannten Antrag der FDP-Fraktion einzubeziehen. Die jeweiligen planerischen Konfliktpotenziale dieser Flächen sind darzustellen.

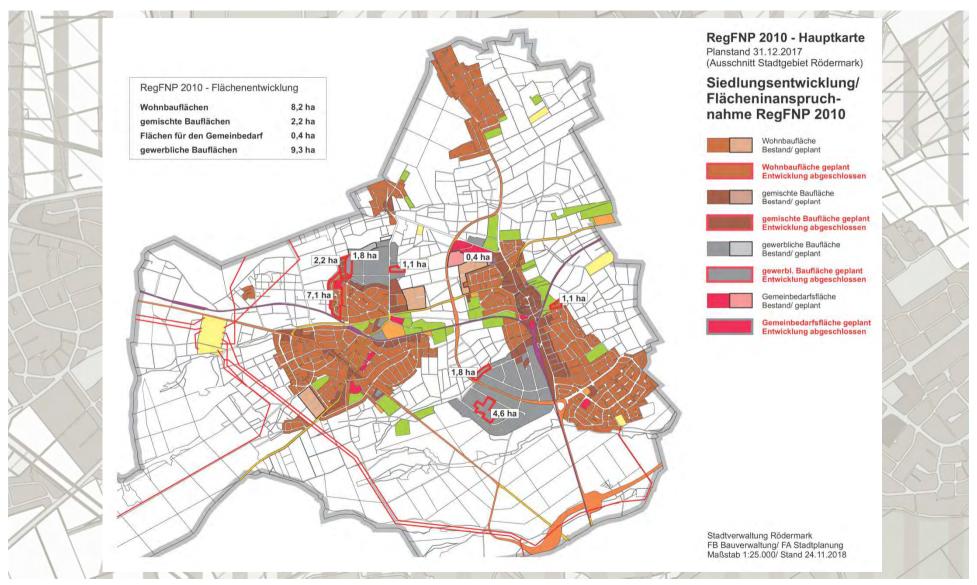
RegFNP 2010 – Zuwachsflächen





Flächenentwicklungen – realisiert





RegFNP 2010 – Flächenentwicklungen



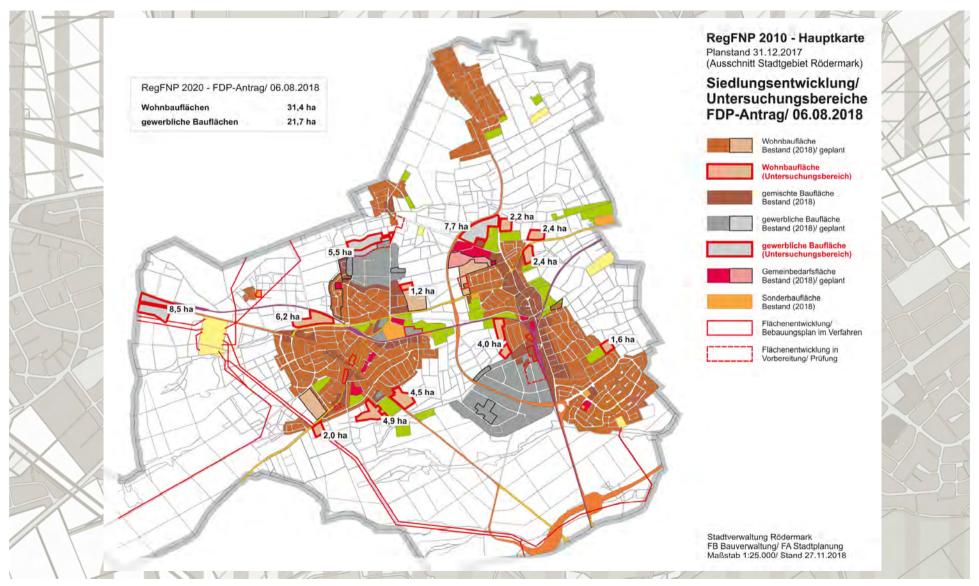
Flächenentwicklung -	Zusammenfassung
1 Idian Chian Chia	

	RegFNP 2010	davon
	Zuwachsflächen	entwickelt
Wohnbauflächen	27,8 ha	8,2 ha
gemischte Bauflächen	2,2 ha	2,2 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	5,6 ha	0,4 ha
gewerbliche Bauflächen	13,1 ha	9,3 ha

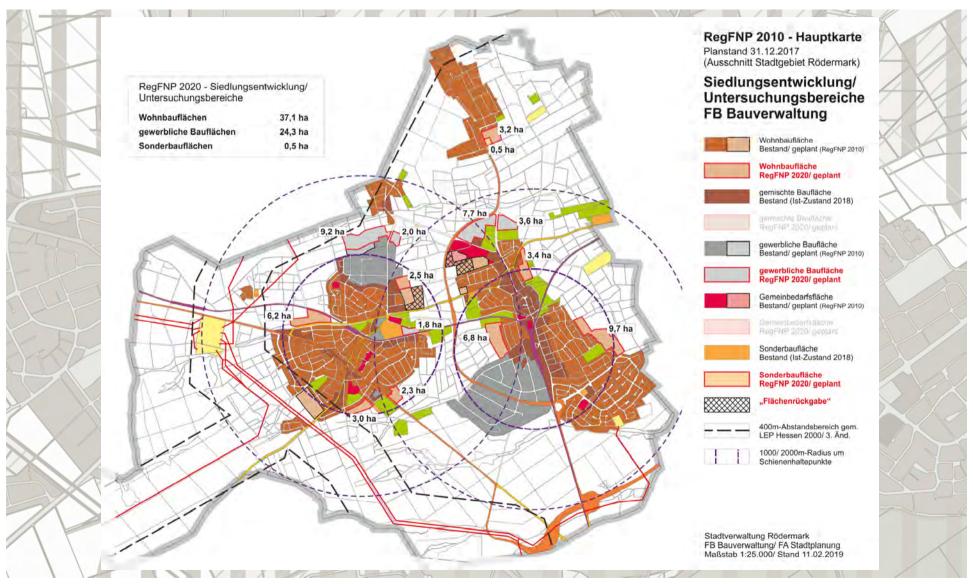
- > verbleibende Wohnbaufläche/ Zuwachs: 19,6 ha davon:
 - Bereich nördlich Alter Seeweg (Ober-Roden): 4,6 ha
 - Bereich östlich Spessartring: 7,7 ha
 - Bereich südwestlich Kinzigstraße: 6,4 ha

RegFNP 2020 - FDP-Antrag/ Anlage













Lage: Ober-Roden/ Flur 15

Größe: ca. 3,4 ha

Geplante Nutzung: Wohnbaufläche

Realnutzung (2016): Nutz-/ Freizeitgärten,

Ackerland, Grünland

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- Restriktionen (Planfläche/ Wirkzone): 0,0/ 0,1
- Konflikt (Planfläche/ Wirkzone): 7,1/1,1

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

sehr erheblich

- Straßenverkehrslärm (15%)
- Biotope (52%): Grünland/ extensiv genutzt
 (HBK), Fettwiese (LP), Fettweide (LP)
- Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktion – BFD50 (53%)
- Potenzielle Überschwemmungsflächen (54%)
- Trinkwasserschutzgebiet III, IIIA, IIIB (100%)
- Grundwasserneubildung (42%)
- Hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (100%)
- Hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (97%)
- Hohe Wärmebelastung "Bioklima" (100%)





Lage: Ober-Roden/ Flur 18

Größe: ca. 9,7 ha

Geplante Nutzung: Wohnbaufläche

Realnutzung (2016): Ackerland, Grünland,

Freifläche

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- Restriktionen (Planfläche/ Wirkzone): 0,0/ 0,1
- Konflikt (Planfläche/ Wirkzone): 5,5/1,0

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

erheblich

- Biotope (21%): Magergrünland (LP),
 Grünland/ extensiv genutzt (HBK), Fettwiese (LP), Fettweide (LP)
- Geotope/ geologische Besonderheiten:
 Anmoor (21%)
- Grundwasserneubildung (95%)
- Hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (100%)
- Hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (90%)
- Hohe Wärmebelastung "Bioklima" (100%)





Lage: Ober-Roden/ Flur 26

Größe: ca. 6,8 ha

Geplante Nutzung: Wohnbaufläche

Realnutzung (2016): Ackerland, Grünland,

Freifläche

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- Restriktionen (Planfläche/ Wirkzone): 0,0/ 0,1
- Konflikt (Planfläche/ Wirkzone): 5,7/0,6

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

erheblich

- Potenzielle Seveso II/III-Störfallbetriebe (20%)
- Biotope (28%): Baumreihe/ Allee (HBK),
 Magerrasen (HBK), Gehölze (HBK),
 Magergrünland (LP), Grünland/ extensiv
 genutzt (HBK), Fettwiese (LP), Fettweide (LP)
- Biotopverbundsystem (24%)
- Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktion – BFD50 (42%)
- Hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (79%)
- Hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (93%)
- Hohe Wärmebelastung "Bioklima" (100%)





Lage: Urberach/ Flur 8, Ober-Roden/ Flur 3

Größe: ca. 2,5 ha

Geplante Nutzung: Wohnbaufläche Realnutzung (2016): Gehölze, Freifläche

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- Restriktionen (Planfläche/ Wirkzone): 0,0/0,1
- Konflikt (Planfläche/ Wirkzone): 5,6/1,5

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

erheblich

- Landschaftsschutzgebiet (92%)
- Biotope (33%): Schlagfluren u. Vorwald (HBK),
 Gebüsch (LP), Feldgehölz (LP), Baumgruppe
 (LP), Fettwiese (LP), Fettweide (LP)
- Biotopverbundsystem (97%)
- Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktion – BFD50 (29%)
- Hohe Wärmebelastung "Bioklima" (100%)
- Bedeutender unzerschnittener Landschaftsraum (97%)





Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- Restriktionen (Planfläche/ Wirkzone): 0,0/ 0,1

— Konflikt (Planfläche/ Wirkzone): 2,6/1,2

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

erheblich

Konfliktpotenziale/ Planfläche (u.a.):

- Straßenverkehrslärm (38%)
- Biotopverbundsystem (23%)
- Hohe Wärmebelastung "Bioklima" (100%)

Lage: Urberach/ Flur 11

Größe: ca. 2,3 ha

Geplante Nutzung: Wohnbaufläche

Realnutzung (2016): Ackerland, Freifläche





Lage: Urberach/ Flur 2, 12

Größe: ca. 3,0 ha

Geplante Nutzung: Wohnbaufläche

Realnutzung (2016): Ackerland, Grünland,

Gehölz

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- Restriktionen (Planfläche/ Wirkzone): 0,1/0,1
- Konflikt (Planfläche/ Wirkzone): 2,8/0,9

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

erheblich

Restriktionen/ Planfläche:

- Kompensationsflächen (6%)
- Biotope/ BNatSchG, HAGBNatSchG (4%)

- Biotope (32%): Streuobstwiese m. Fettwiese
 (LP), Fettweide (LP), Gehölze (HBK), Gebüsch,
 Feldgehölz, Baumgruppe (LP)
- Biotopverbundsystem (53%)
- Hohe Wärmebelastung "Bioklima" (100%)





Lage: Urberach/Flur 1, 3, 7

Größe: ca. 6,2 ha

Geplante Nutzung: Wohnbaufläche

Realnutzung (2016): Ackerland, Grünland,

Laubwald

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- Restriktionen (Planfläche/ Wirkzone): 0,0/ 0,2
- Konflikt (Planfläche/ Wirkzone): 5,2/1,1

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

erheblich

Restriktionen/ Planfläche:

Biotope/ BNatSchG, HAGBNatSchG (<1%)

- Straßenverkehrslärm (44%)
- Schienenverkehrslärm (23%)
- Biotope (12%): Gehölze (HBK), Fettwiese (LP),
 Fettweide (LP)
- Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktion – BFD50 (40%)
- Potenzielle Überschwemmungsfläche (40%)
- Verschmutzungsempfindlichkeit (41%)
- Kaltlufthaushalt (99%)
- Hohe Wärmebelastung "Bioklima" (100%)





Lage: Waldacker/ Ober-Roden Flur 11, 14

Größe: ca. 3,7 ha

Geplante Nutzung: Wohnbaufläche,

Sonderbaufläche

Realnutzung (2016): Ackerland, Gehölz,

Freifläche

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- Restriktionen (Planfläche/ Wirkzone): 0,1/0,3
- Konflikt (Planfläche/ Wirkzone): 7,1/0,6

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

sehr erheblich

Restriktionen/ Planfläche:

Biotope/ HAGBNatSchG (11%)

- Straßenverkehrslärm (42%)
- Biotope (79%): Baumreihen, Alleen (HBK),
 Streuobst (HBK), Fettwiese, Fettweide (LP)
- Trinkwasserschutzgebiet III, IIIA, IIIB (100%)
- Grundwasserneubildung (100%)
- Verschmutzungsempfindlichkeit (41%)
- Kaltlufthaushalt (91%)
- Hohe Wärmebelastung "Bioklima" (100%)





Lage: Ober-Roden/ Flur 7

Größe: ca. 7,7 ha

Geplante Nutzung: gewerbliche Baufläche

Realnutzung (2016): Verkehrsgrün,

Ackerland, Grünland

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- Restriktionen (Planfläche/ Wirkzone): 0,0/ 0,1
- Konflikt (Planfläche/ Wirkzone): 5,1/1,6

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

erheblich

- Straßenverkehrslärm (26%)
- Biotope (15%): Hecke, Baumreihe (LP),
 Gebüsche, Feldgehölz, Baumgruppe (LP),
 Fettwiese (LP), Fettweide (LP)
- Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktion – BFD50 (30%)
- Potenzielle Überschwemmungsflächen (35%)
- Grundwasserneubildung (60%)
- Hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (100%)
- Hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (45%)
- Hohe Wärmebelastung "Bioklima" (100%)





Lage: Ober-Roden/ Flur 14, 15

Größe: ca. 3,6 ha

Geplante Nutzung: gewerbliche Baufläche

Realnutzung (2016): Ackerland

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- Restriktionen (Planfläche/ Wirkzone): 0,0/0,1
- Konflikt (Planfläche/ Wirkzone): 6,6/1,6

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

sehr erheblich

- Straßenverkehrslärm (17%)
- Biotope (12%): Gehölze (HBK), Gebüsche,
 Feldgehölz, Baumgruppe (LP), Fettwiese (LP),
 Fettweide (LP)
- Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktion – BFD50 (74%)
- Potenzielle Überschwemmungsflächen (79%)
- Trinkwasserschutzgebiet III, IIIA, IIIB (100%)
- Grundwasserneubildung (23%)
- Hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (100%)
- Hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (45%)
- Hohe Wärmebelastung "Bioklima" (100%)





Lage: Urberach, Messenhausen/ Flur 1, 2, 7

Größe: ca. 9,2 ha

Geplante Nutzung: **gewerbliche Baufläche** Realnutzung (2016): **Industrie/ Gewerbe,**

Ackerland, Grünland, Laubwald

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- Restriktionen (Planfläche/ Wirkzone): 0,0/ 0,1
- Konflikt (Planfläche/ Wirkzone): 3,9/1,8

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

erheblich

- Biotope (9%): Kleingarten, Grabeland (LP),
 Fettwiese (LP), Fettweide (LP)
- Altfläche (10%)
- Kaltlufthaushalt (49%)
- Hohe Wärmebelastung "Bioklima" (84%)
- Vielfalt des Landschaftsbildes (24%)
- bedeutende unzerschnittene Räume (100%)





Lage: Messenhausen/Flur 1

Größe: ca. 2,0 ha

Geplante Nutzung: gewerbliche Baufläche

Realnutzung (2016): Ackerland

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- Restriktionen (Planfläche/ Wirkzone): 0,0/ 0,2
- Konflikt (Planfläche/ Wirkzone): 5,4/2,1

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

erheblich

- Landschaftsschutzgebiet (100%)
- Gebiete mit hoher Grundwasserneubildung über Grundwasserleitern (26%)
- Kaltlufthaushalt (100%)
- hohe Wärmebelastung "Bioklima" (84%)
- Vielfalt des Landschaftsbildes (19%)
- bedeutende unzerschnittene Räume (100%)





Lage: Urberach, Messenhausen/Flur 9, 11

Größe: ca. 1,8 ha

Geplante Nutzung: **gewerbliche Baufläche**Realnutzung (2016): **Industrie/ Gewerbe**

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

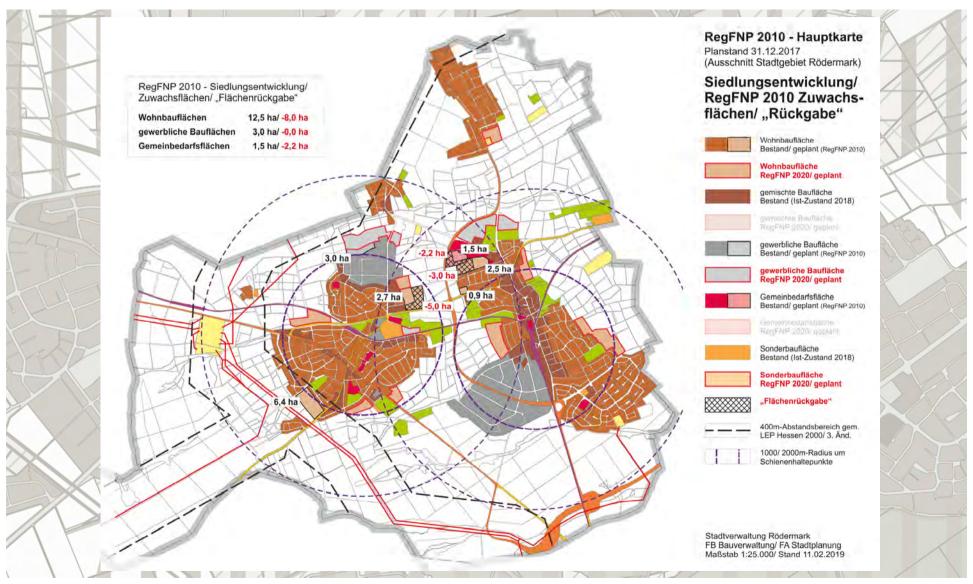
- Restriktionen (Planfläche/ Wirkzone): 0,0/ 0,1
- Konflikt (Planfläche/ Wirkzone): 2,8/1,2

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

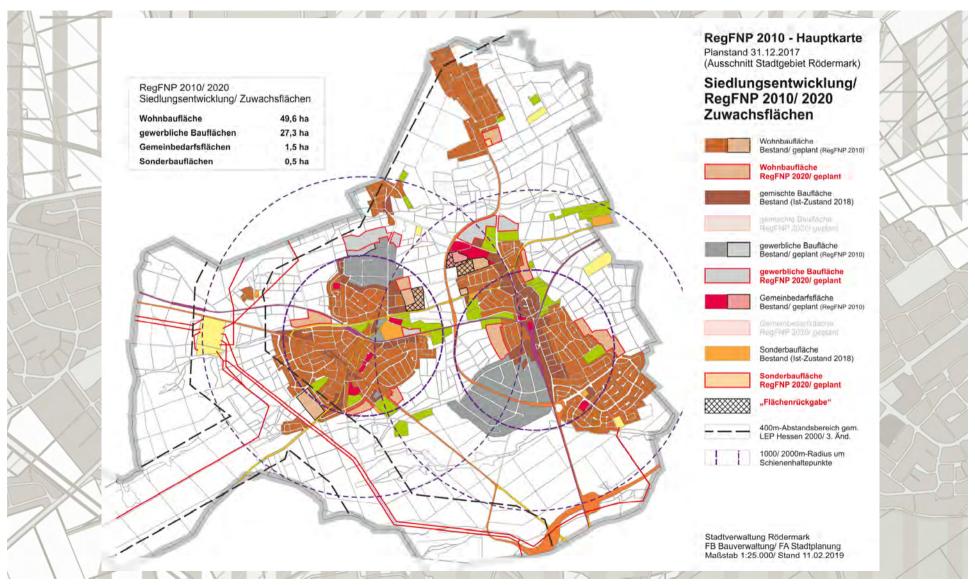
erheblich

- Biotope (26%): Fettwiese, Fettweide (LP)
- potenzielle Überschwemmungsfläche (60%)
- Gebiet mit hoher
 Verschmutzungsempfindlichkeit des
 Grundwassers (60%)
- hohe Wärmebelastung "Bioklima" (100%)













Stadt Rödermark/ Fachbereich Bauverwaltung/ Fachabteilung Stadtplanung/ 12.02.2019