Stadt Rödermark
Beschlussvorlage
vom 10.11.2025
öffentlich

Drucksache Nr.: DS/354/25
Geschäftszeichen: I/6/1-Pap
Aktenzeichen: 614-25

Vorentwurf Regionaler Flächennutzungsplan/ RegFNP 2030; Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Kommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB – Stellungnahme der Stadt Rödermark

---

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Ö/N
Magistrat der Stadt Rödermark (Vorberatung)	17.11.2025	N
Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie (Vorberatung)	26.11.2025	Ö
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss (Vorberatung)	27.11.2025	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark (Entscheidung)	09.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag:

Mit dem Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis.

Im Rahmen der Offenlage nach dem Raumordnungsgesetz (ROG) 2008 sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach dem Baugesetzbuch (BauGB) innerhalb des Aufstellungsverfahrens des Regionalplans Südhessen (RPS) sowie des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) mit integriertem Landschaftsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main gibt die Stadt Rödermark fristgerecht eine Stellungnahme zu folgenden Vorranggebietsflächen Siedlung sowie Industrie und Gewerbe ab:

1. Das Vorranggebiet Siedlung – Wohnbaufläche, Planung „Nördlich Alter Seeweg“ (A.1) mit einer Größe von 4,3 ha soll aus den Darstellungen des RegFNP/ Karte 1 entfernt werden.

2. Das Vorranggebiet Siedlung – Fläche für den Gemeinbedarf, Planung „Nördlich Alter Seeweg“ (A.2) soll um 0,5 ha erweitert werden (B.3), um eine Verbindung der beiden Teilflächen sowie einen vollumfänglichen Anschluss an die bestehende Schulfläche zu ermöglichen.

3. Das Vorranggebiet Siedlung – Wohnbaufläche, Planung „Östlich Spessartring“ (A.4) soll auf eine Größe von 4,0 ha verkleinert werden.

4. Das Vorranggebiet Siedlung – Wohnbaufläche, Planung „Nördlich Rodaustraße“ östlicher Teilbereich (A.5) soll um die Fläche des vorhandenen Regenrückhaltebeckens um 0,5 ha verkleinert werden.

5. Das Vorranggebiet Industrie und Gewerbe – gewerbliche Baufläche „Nördlich Germania“ (B.1) mit einer Fläche von 3,9 ha soll in die Darstellungen des RegFNP/ Karte 1 aufgenommen werden.

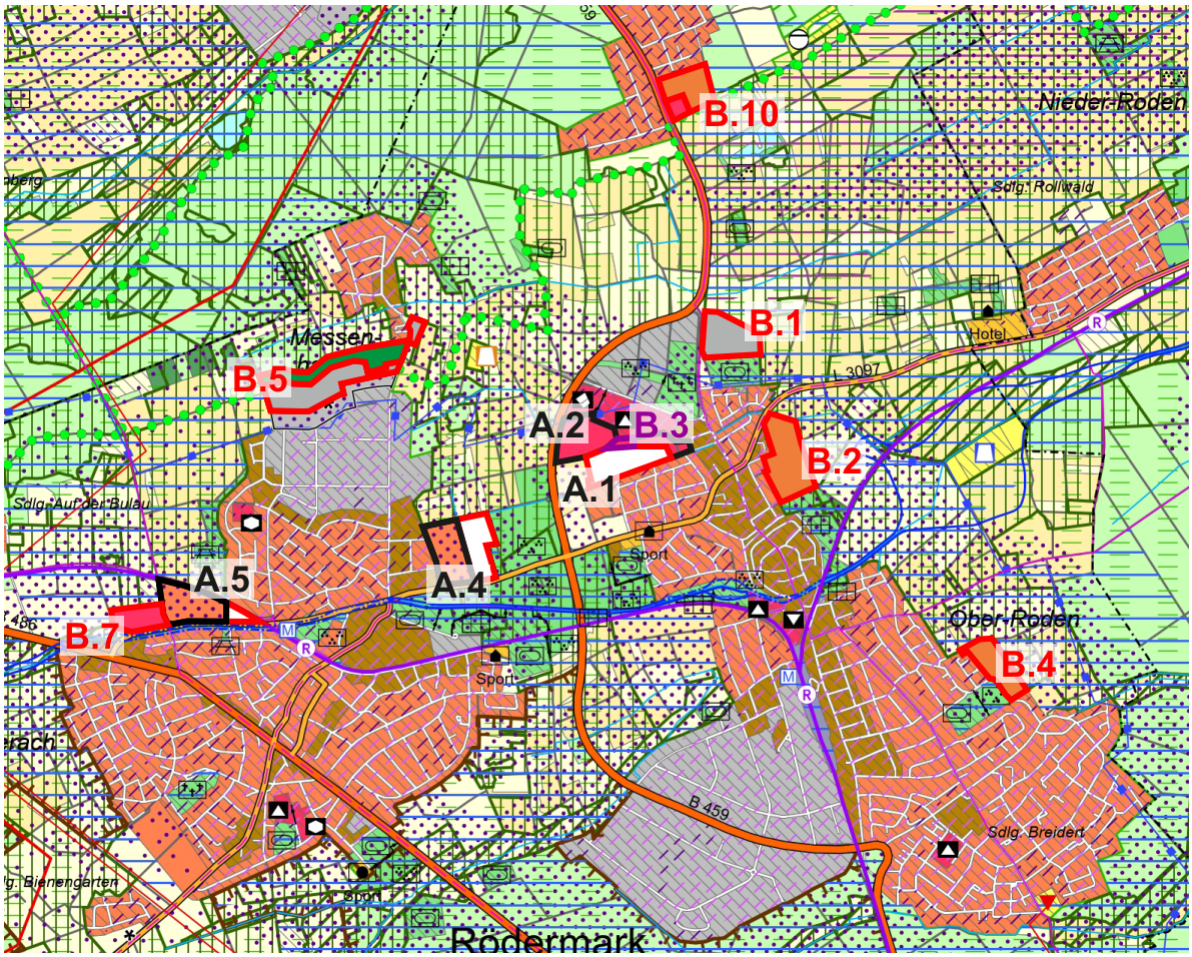
6. Das Vorranggebiet Siedlung – Wohnbaufläche, Planung „Steckengarten“ (B.2) mit einer Größe von 6,0 ha soll in die Darstellungen des RegFNP/ Karte 1 aufgenommen werden.

7. Das Vorranggebiet Siedlung – Wohnbaufläche, Planung „Östlich Seligenstädter Straße/ In der Dreispitze“ (B.4) mit einer Größe von 3,0 ha soll in die Darstellungen des RegFNP/ Karte 1 aufgenommen werden.

8. Das geplante Gewerbegebiet „Hainchesbuckel“ (B.5), bestehend aus einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe – gewerbliche Baufläche „Hainchesbuckel“ (B.5) mit einer Fläche von 7,5 ha sowie einer Grünfläche mit einer Fläche von 2,9 ha soll in die Darstellungen des RegFNP/ Karte 1 aufgenommen werden.

9. Das Vorranggebiet Siedlung – Fläche für den Gemeinbedarf, Planung „Nördlich Rodaustraße“ westlicher Teilbereich (B.7) mit einer Fläche von 2,4 ha soll in die Darstellungen des RegFNP/ Karte 1 aufgenommen werden.

10. Das Vorranggebiet Siedlung – Wohnbaufläche, Planung sowie die Fläche für den Gemeinbedarf, Planung „Waldacker, südlich Am Buchrain“ (B.10) mit einer Größe von 3,1 ha sowie 0,6 ha sollen in die Darstellungen des RegFNP/ Karte 1 aufgenommen werden.



Die vorgenannten Punkte sind im Rahmen der Stellungnahme entsprechend zu begründen.

Begründung:

Am 15.09.2025 wurde im Staatsanzeiger des Landes Hessen durch das Regierungspräsidium Darmstadt und den Regionalverband FrankfurtRheinMain die Offenlage nach dem Raumordnungsgesetz (ROG) 2008 sowie die frühzeitige Beteiligung der

Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans Südhessen (RPS) sowie des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) mit integriertem Landschaftsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf/ Vorentwurf wird im Zeitraum vom 19.09. bis 28.11.2025 (u.a.) im Internet im Beteiligungsportal des Landes Hessen unter https://beteiligungsportal.hessen.de/portal/rpda/beteiligung/themen/1005552 veröffentlicht. Innerhalb des genannten Zeitraum sowie auch noch bis zum 15.12.2025 können Stellungnahmen – vorrangig über das Beteiligungsportal – eingereicht werden.

Im Folgenden sollen die wesentlichen Planungsgrundsätze sowie -ziele der Raumordnung kurz erläutert werden, welche letztendlich Grundlagen der Darstellung der Flächen für die Entwicklung zukünftiger Wohn- und Gewerbegebiete darstellen.

Raumstruktur

Die Stadt Rödermark wurde gemäß Landesentwicklungsplan (LEP/ 4. Änderung) in die zentralörtliche Kategorie „**Polyzentrales Mittelzentrum** im Regionalverband FrankfurtRheinMain“ innerhalb des Strukturraums „**Hochverdichteter Raum**“ (HVR) eingestuft. Des Weiteren befindet sich die Stadt Rödermark im Verlauf der „**überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachsen *Offenbach – Rodgau – Rödermark“* sowie** „***Dreieich – Rödermark – Dieburg***“.

„Die weitere Siedlungsentwicklung soll vorrangig in Städten und Gemeinden im Verlauf der Achsen stattfinden. Im Ballungsraum um Frankfurt soll sich insbesondere die weitere Siedlungsentwicklung der polyzentralen Mittelzentren möglichst an den Nahverkehrsachsen ausrichten.“ (Grundsatz G2.3.1-2)

Siedlungsflächenentwicklung/ Flächenkontingente

Maßgebliche Grundlage für die Festlegung für die Festlegung und Darstellung der zukünftigen Siedlungsflächen, bzw. der Flächenkontingente Wohnen sowie Industrie und Gewerbe der einzelnen Kommunen bildet die aktuelle Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis zum Jahr 2040. Auf dieser Basis wurde von der Trägerin der Regionalplanung eine Prognose der Wohnsiedlungsflächen bzw. Wohnungsbedarfe erstellt.

„Grundlage für die Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040 sind die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen der HessenAgentur vom Juni 2019. In deren Rahmen wird vom Basisjahr 2017 aus bis zum Jahr 2035 ein Zuwachs in der Bevölkerungsentwicklung im Regierungsbezirk Darmstadt von knapp 173.000 Einwohnern auf rund 4,15 Millionen oder einem relativen Zuwachs von 4,3 Prozent erwartet.

Da sich aus der reinen Änderung der Bevölkerungszahl nicht direkt auf die benötigte Anzahl von Wohneinheiten in einem bestimmten Zeitraum schließen lässt, wurde dies im Rahmen der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040 durch das Institut Wohnen und Umwelt im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen abgeschätzt. Diese berücksichtigt neben dem reinen Mengeneffekt – also die Änderung der Bevölkerungszahl – weitere relevante Wirkgrößen wie auch den Nachholbedarf, welcher das Wohnungsdefizit im Ausgangsjahr der Prognose repräsentiert. Aus diesem Grund liegt im Regierungsbezirk Darmstadt, gemäß den Prognosen, die Anzahl der jährlich benötigen neuen Wohneinheiten über dem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungszuwachs bis 2035 bzw. 2040. Als bedarfsdeckende jährliche Anzahl neuer Wohneinheiten werden somit zwischen 2018 und 2040 13.000 Reinzugänge bzw. 17.000 Fertigstellungen für den Regierungsbezirk Darmstadt angegeben.

Zur Erstellung der Wohnsiedlungsflächenprognose wurden in einem ersten Schritt auf Basis der Wohnungsbedarfsprognose, welche den Wohnungsbedarf auf Ebene der Landkreise bzw. der kreisfreien Städte abschätzt, eine Verteilung der Wohneinheiten auf die einzelnen Kommunen vorgenommen.“ (RPS/ RegFNP/ gemeinsamer Textteil – Entwurf/ Vorentwurf 2025/ Kap. 3.1.1.5)

Bei der Herleitung der Siedlungsflächenkontingente wurde auf Grundlage der Zentralität sowie der strukturräumlichen Einordnung jeder Kommune in Südhessen ein Mindestwert bestimmt. Diesen sogenannten Basiswert erhält jede Kommune, unabhängig von der für sie ermittelten möglichen Flächenkulisse für Vorranggebiete Siedlung, Planung. (RPS/ RegFNP/ gemeinsamer Textteil – Entwurf/ Vorentwurf 2025/ Kap. 3.1.3.3)

Für das Siedlungsflächenkontingent der Stadt Rödermark ergibt sich ein Basiswert von 13,0 ha. Dieser setzt sich zusammen aus 10,0 ha aufgrund der zentralörtlichen Einstufung als Mittelzentrum sowie 3,0 ha aufgrund der Lage innerhalb des hochverdichteten Raums.

Auf diesen Basiswert können bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen weitere Zuschläge aufaddiert werden. Zum einen, wenn aufgrund der Prognose ein Mehrbedarf vorliegt (und dieser auch durch entsprechende Wohnsiedlungsflächen umgesetzt werden kann). Zum anderen, wenn eine Kommune als „Entlastungskommune“ eingestuft wurde.

„Da insbesondere die Oberzentren Frankfurt am Main, Darmstadt und Offenbach am Main bezüglich der möglichen Vorranggebiete Siedlung, Planung, ein Bedarfsdeckungsdefizit von in Summe rund 1.000 ha aufweisen, ist hierfür ein regionaler Ausgleich notwendig. Bei der Suche nach geeigneten Räumen, um das Bedarfsdeckungsdefizit in der Planungsregion Südhessen zu verteilen und somit die Oberzentren zu entlasten, wurden anhand geeigneter Kriterien Entlastungskommunen bestimmt. Für Entlastungskommunen muss entsprechend eine größere Siedlungsentwicklung, als durch die Bedarfslage vor Ort begründet, ermöglicht werden.“ (RPS/ RegFNP/ gemeinsamer Textteil – Entwurf/ Vorentwurf 2025/ Kap. 3.1.3.3)

Die Stadt Rödermark ist innerhalb der Entwurfs des RPS/ Vorentwurfs des RegFNP als Entlastungskommune dargestellt. Darüber hinaus wurde der Stadt das Vorliegen eines Mehrbedarfs an Wohnsiedlungsflächen attestiert.

Der Ermittlung der gewerblichen Flächenkontingente wurde ein flächenunabhängiger Basiswert zugrunde gelegt. Auf diesen werden bei Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen verschiedene Zuschläge angerechnet. Der Basiswert wird hierbei direkt vom Basiswert des Siedlungsflächenkontingents der jeweiligen Kommune abgeleitet und ergibt sich als dessen halber Wert. (vgl. RPS/ RegFNP/ gemeinsamer Textteil – Entwurf/ Vorentwurf 2025/ Kap. 3.1.1.6, 3.1.3.3)

Für die Stadt Rödermark wurden folgende **Flächenkontingente** festgelegt:

- → Wohnsiedlungsflächen bzw. **Vorranggebiet Siedlung: 31 ha**
- → Gewerbliche Flächen bzw. **Vorranggebiet Industrie und Gewerbe: 13 ha**

Vorranggebiete Siedlung wurden im Vorentwurf des RegFNPs in der Regel als Wohnbaufläche, Planung, dargestellt. Eine Darstellung als Gemischte Baufläche, Planung, erfolgte grundsätzlich dann, wenn für die konkrete Fläche eine Nutzungsmischung vorgesehen ist. Im Einzelfall konnte auch eine Darstellung als Sonderbaufläche, Planung, oder Fläche für den Gemeinbedarf, Planung, erfolgen.

Im Regelfall wurden Vorranggebiete Industrie und Gewerbe als Gewerbliche Bauflächen, Planung dargestellt. Aus städtebaulichen Gründen kann auch eine Darstellung als Sonderbaufläche im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung, in Frage kommen. (vgl. RPS/ RegFNP/ gemeinsamer Textteil – Entwurf/ Vorentwurf 2025/ Kap. 3.1.4.1)

Auf das Flächenkontingent nicht angerechnet werden Planungen zu Vorhaben, die nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) im Außenbereich privilegiert zulässig sind und die der Ver- oder Entsorgung dienen sowie Planungen, die dem Ausbau der Freiflächenphotovoltaik dienen, da entsprechende Planungen in der Regel nicht ausschließlich dem örtlichen Interesse dienen, sondern zur Umsetzung von überörtlichen Strategien und Bedarfen benötigt werden. (vgl. RPS/ RegFNP/ gemeinsamer Textteil – Entwurf/ Vorentwurf 2025/ Kap. 3.1.3.3)

Die festgelegten kommunalen Flächenkontingente stellen einen Grundzug der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) dar. *„Mithilfe dieser Festlegung wird sichergestellt, dass einer der Pfeiler dieses Plans – die Beschränkung der Neuinanspruchnahme bislang ungenutzter Flächen auf* [insgesamt] *5.500 ha – gesteuert und seine Einhaltung nachverfolgt werden kann. Führt eine Überschreitung der Flächenkontingente zu einer Überschreitung des „Flächendeckels“, ist dieser Grundzug auch berührt. Eine Überschreitung der Flächenkontingente wird daher künftig ausschließlich dann möglich sein, wenn gleichzeitig eine andere Kommune auf die Inanspruchnahme ihres Flächenkontingents verzichtet.“* (RPS/ RegFNP/ gemeinsamer Textteil – Entwurf/ Vorentwurf 2025/ Kap. 3.1.3.3)

Kriterien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Die Regionalversammlung Südhessen hat am 06.05.2022 folgende (allgemeinen) Kriterien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beschlossen (**Gunstfaktoren**):

- Lage im zentralen Ortsteil einer Kommune
- Lage entlang einer Entwicklungsachse
- 1.000 m Entfernung zum nächsten Schienenhaltepunkt (fußläufige Erreichbarkeit)
- 4.000 m Entfernung zum nächsten Schienenhaltepunkt (Erreichbarkeit per Rad)
- Lage entlang einer regionalplanerisch festgelegten Nah- und/ oder Regionalachse
- Lage im Umfeld einer bestehenden und/ oder zukünftigen überörtlichen Radverbindung

*„Zusätzlich wurden im Rahmen der Abwägung sog. **Ungunstfaktoren** berücksichtigt. Hierunter fallen beispielsweise die in der „Landesweiten Klimaanalyse Hessen“ vorgeschlagenen Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen, Räume mit schützenswerten Böden oder besonders für die Landwirtschaft geeignete Räume.“* (RPS/ RegFNP/ gemeinsamer Textteil – Entwurf/ Vorentwurf 2025/ Kap. 3.1.1.4)

Zudem wurden neue Flächen im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main insbesondere hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit Flächen für den Biotopverbund und den Flächen der Bedeutsamen Landschaften überprüft. (vgl. RPS/ RegFNP/ gemeinsamer Textteil – Entwurf/ Vorentwurf 2025/ Kap. 3.1.1.4)

Ein weiterer Beschluss der Regionalversammlung Südhessen sieht vor, den im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellten aber noch nicht entwickelten Vorranggebiete Siedlung, Planung, unabhängig von der Bewertung der Flächen in der „Landesweiten Klimaanalyse Hessen“, ein besonders hohes Gewicht beizumessen.

Entwurf Regionalplan Südhessen/ Vorentwurf Regionaler Flächennutzungsplan

Die für die Stadt Rödermark vorgesehenen Vorranggebiete Siedlung sowie Vorranggebiete Industrie und Gewerbe sind in Anlage_01 wiedergegeben. Es ist augenfällig, dass die dargestellten Vorranggebiete (Siedlung sowie Industrie und Gewerbe) nahezu ausnahmslos aus dem aktuellen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) übernommen bzw. fortgeführt wurden.

Einzige signifikante Ausnahme bildet das ca. 5,3 ha große Vorranggebiet Siedlung im Bereich „nördlich Rodaustraße (Ost)“. Das dargestellte Vorranggebiet Industrie und Gewerbe im Bereich „Hainchesbuckel (Süd)“ wurde geringfügig verändert, steht aber unter dem Vorbehalt einer noch ausstehenden „Natura 2000-Prüfung“.

Innerhalb des Vorentwurfs sind weiterhin Sonderbaufläche im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung mit den Zweckbestimmungen Kläranlage sowie Umspannanlage dargestellt. Diese Flächen werden allerdings nicht auf das Flächenkontingent Vorranggebiet Industrie und Gewerbe angerechnet, da diese Vorhaben nach § 35 BauGB privilegiert sind sowie der Ver- und Entsorgung dienen.

Aus dem Vorentwurf ergeben sich für die Stadt Rödermark folgende Zuwachsflächen (Anlage_01, schwarze Schrift bzw. Flächeneinfassung):

→ Wohnsiedlungsflächen bzw. **Vorranggebiet Siedlung: 29,1 ha**
→ Gewerbliche Flächen bzw. **Vorranggebiet Industrie und Gewerbe: 4,1 ha**

„Flächenanmeldungen“ Stadt Rödermark

Basierend auf dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.05.2019 hat die Verwaltung dem Regionalverband FrankfurtRheinMain im Rahmen der Kommunengespräche 1.0 sowie 2.0 die städtischen Entwicklungsvorstellungen übermittelt. Die aus dem aktuellen RegFNP 2010 resultierenden Zuwachsflächen sollten unverändert in den neuen Vorentwurf des RegFNPs übernommen werden.

Die zusätzlichen „Flächenanmeldungen“ der Stadt Rödermark besitzen folgende Größenordnungen (Anlage_02, rote Schrift bzw. Flächeneinfassung):

→ Wohnsiedlungsflächen bzw. **Vorranggebiet Siedlung: 33,3 ha**
→ Gewerbliche Flächen bzw. **Vorranggebiet Industrie und Gewerbe: 14,3 ha**

Addiert man die zusätzlichen Flächenanmeldungen der Stadt Rödermark zu den innenhalb des Vorentwurfs des RegFNPs dargestellten Flächen der Vorranggebiete Siedlung sowie Industrie und Gewerbe und vergleicht diese mit den ermittelten Flächenkontingenten, wird man nicht umhinkommen, ein *gewisses Überangebot* an Zuwachsflächen konstatieren zu müssen.

Gemäß dem Ziel der Raumordnung Z3.1.2-3 dürfen die ermittelten Flächenkontingente bei der tatsächlichen Entwicklung von Bauland nicht überschritten werden. Innerhalb der Plandarstellung können aber Vorranggebiete, Planung, in einem das Flächenkontingent der jeweiligen Kommune übersteigenden Umfang festgelegt bzw. dargestellt werden. Die Erwartungshaltung einer Verdoppelung von Zuwachsflächen – über das ermittelte Flächenkontingent hinaus – dürfte sich allerdings als unrealistisch herausstellen!

Überarbeitete Darstellung der Vorranggebiete Siedlung sowie Industrie und Gewerbe innerhalb des Vorentwurfs des RegFNP 2025 (Anlage_03, Anlage_04)

In einem weiteren Arbeitsschritt wurden daher die innerhalb des Vorentwurfs dargestellten Zuwachsflächen (**A.1 – A.6**) sowie die zusätzlichen Flächenmeldungen des STAVO-Beschlusses (**B.1 – B.10**) einer kritischen Überprüfung unterzogen.

A. Dargestellte Vorranggebiete Siedlung sowie Industrie und Gewerbe im RegFNP 2010 sowie innerhalb des Vorentwurfs 2025

A.1 Wohnbaufläche, Planung „Nördlich Alter Seeweg“ (4,3 ha)

Aufgrund der tatsächlich vorhandenen naturräumlichen Ausgangssituation sowie der Eigentumsverhältnisse ist eine konkrete Gebietsentwicklung wirtschaftlich nicht darstellbar. Es wird daher vorgeschlagen, die Darstellung „Vorranggebiet Siedlung – Wohnbaufläche, Planung“ aus dem Vorentwurf des RPS/ RegFNP 2030 zu entfernen. Siehe auch A.2

A.2 Fläche für den Gemeinbedarf, Planung „Nördlich Alter Seeweg“ bzw. „Südlich

Oswald-von-Nell-Breuning-Schule“ (5,5 ha)

Es wird vorgeschlagen, die dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf als Erweiterungsfläche für die angrenzende Oswald-von-Nell-Breuning-Schule beizubehalten. Sie sollte um 0,5 ha erweitert werden (siehe B.3), um eine Verbindung der beiden Teilflächen sowie einen vollumfänglichen Anschluss an die bestehende Schulfläche zu ermöglichen.

A.3 Gewerbliche Baufläche, Planung „Hainchesbuckel“ – Südlicher Teilbereich (4,1 ha)

Es wird vorgeschlagen, das dargestellte Vorranggebiet Industrie und Gewerbe – gewerbliche Baufläche, Planung“ beibehalten. Siehe auch B.5

A.4 Wohnbaufläche, Planung „Östlich Spessartring“ (7,5 ha)

Es wird vorgeschlagen, das dargestellte „Vorranggebiet Siedlung – Wohnbaufläche, Planung“ aufgrund seiner Lagegunst (Nähe zum Bahnhaltepunkt Rödermark Urberach, zentraler Versorgungsbereich Fachmarktzentrum, verkehrliche Erschließung) beizubehalten, aber von der ursprünglichen Größe von 7,5 ha auf 4,0 ha zu verkleinern.

A.5 Wohnbaufläche, Planung „Nördlich Rodaustraße“ – Östlicher Teilbereich (5,3 ha)

Es wird vorgeschlagen, das dargestellte „Vorranggebiet Siedlung – Wohnbaufläche, Planung“ beizubehalten, aber um die Fläche des vorhandenen Regenrückhaltebeckens von 0,5 ha zu verkleinern.

A.6 Wohnbaufläche, Planung „Westlich Kinzigstraße“ (6,5 ha)

Es wird vorgeschlagen, das dargestellte „Vorranggebiet Siedlung – Wohnbaufläche, Planung“ vollumfänglich beizubehalten. Aufgrund der Regelung, das neu entwickelte Wohnbauflächen einen Mindestabstand von 400 m zur Trassenmitte von Höchstspannungsfreileitungen einhalten müssen (LEP, 3. Änderung), ist dieses Gebiet momentan nicht entwickelbar. Es ist aber davon auszugehen bzw. zu hoffen, dass der Landesgesetzgeber diese Regelung – aufgrund des Mangels an Wohnbauflächen (gerade in Ballungsräumen) – ändert oder aber zumindest Ausnahmetatbestände definiert.

B. Vorranggebiete Siedlung und Industrie und Gewerbe – Zusatzmeldungen (STAVO-Beschluss)

B.1 Gewerbliche Baufläche, Planung „Nördlich Germania“ (3,9 ha)

Die Stadt Rödermark hat in den vergangenen Jahren das Gewerbegebiet „Kapellenstraße“ entwickelt. Die Erschließung ist insoweit bereits hergestellt, einzig der Straßenendausbau ist noch nicht vollumfänglich abgeschlossen (Asphaltdeckschicht im Bereich der Wendeanlage, Gehwege). Aufgrund des Mangel bzw. des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen in Rödermark muss bereits eine Erweiterung des Gewerbegebiets in Erwägung gezogen werden. Dieses insbesondere auch vor dem Hintergrund, Firmen, welche im Gewerbegebiet „Kapellenstraße“ ansässig sind, perspektivisch Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten am Standort Rödermark bieten zu können.

Das geplante Gewerbegebiet „Nördlich Germania“ grenzt östlich an das bestehende Gewerbegebiet „Kapellenstraße“ an. Im Süden schließt sich unmittelbar das Sportgelände des „1. FC Germania 08 e.V. Oder-Roden“ an. Über die B 459 ist die Fläche auch an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Entfernung zum Anschlusspunkt an die B 45 beträgt ca. 3,5 km. Der Bahnhaltepunkt Rödermark Ober-Roden (RB 61 „Dreieichbahn“, S 1 Rödermark – Wiesbaden) befindet sich in ca. 1.600 m Entfernung.

Innerhalb des Vorentwurfs des RPS/ RegFNP 2030 ist die Fläche als „Vorbehaltsgebiet und

Fläche für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“, „Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen“ (südlicher Teilbereich), „Fläche für den überörtlichen Biotopverbund“ sowie „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dargestellt.

Es wird vorgeschlagen, die 3,9 ha große Fläche im Rahmen der Stellungnahme zum Vorentwurf des RPS/ RegFNP 2030 (erneut) als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe – gewerbliche Baufläche, Planung“ anzumelden.

B.2 Wohnbaufläche, Planung „Steckengarten“ (6,0 ha)

Die Wohnbaufläche/ Planung „Steckengarten“ befindet sich nordöstlich des historischen Ortskerns des Stadtteils Ober-Roden. Es würde sich unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung anschließen. Die „Straßenanschlüsse“ sind bereits vorhanden.

Die Fläche befindet in einer Entfernung von ca. 1.000 m zum Bahnhaltepunkt Rödermark Ober-Roden (RB 61 „Dreieichbahn“, S 1 Rödermark – Wiesbaden). Über die L 3097 sowie die B 459 ist die Fläche an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Entfernung zu den nächsten Anschlusspunkten an die B 45 beträgt ca. 3,0 km.

Innerhalb des Vorentwurfs des RPS/ RegFNP 2030 ist die Fläche als „Vorbehaltsgebiet und Fläche für Landwirtschaft“, „Vorranggebiet und Fläche für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“, „Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen“, „Fläche für den überörtlichen Biotopverbund“ (Teilbereich) sowie „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ (Teilbereich) dargestellt.

Es wird vorgeschlagen, die ursprünglich angemeldete Fläche „Steckengarten“ von 3,4 ha auf 6,0 ha zu vergrößern und im Rahmen der Stellungnahme zum Vorentwurf des RPS/ RegFNP 2030 (erneut) als „Vorranggebiet Siedlung – Wohnbaufläche, Planung“ anzumelden.

B.3 Fläche für den Gemeinbedarf, Planung „Nördlich Alter Seeweg“ bzw. „Südlich Oswald-von-Nell-Breuning-Schule“ (0,5 ha)

Es wird vorgeschlagen, die dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf als Erweiterungsfläche für die angrenzende Oswald-von-Nell-Breuning-Schule beizubehalten (A.2). Sie sollte um 0,5 ha erweitert werden (B.3, der hoffentlich besseren Lesbarkeit violett dargestellt), um eine Verbindung der beiden Teilflächen sowie einen vollumfänglichen Anschluss an die bestehende Schulfläche zu ermöglichen.

B.4 Wohnbaufläche, Planung „Östlich Seligenstädter Straße/ In der Dreispitze“ (3,0 ha)

Die Wohnbaufläche/ Planung „Östlich Seligenstädter Straße/ In der Dreispitze“ schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung des Stadtteils Ober-Roden an.

Die Fläche befindet in einer Entfernung von ca. 850 m zum Bahnhaltepunkt Rödermark Ober-Roden (RB 61 „Dreieichbahn“, S 1 Rödermark – Wiesbaden). Über den Breidertring sowie die B 459 ist die Fläche an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Entfernung zu den nächsten Anschlusspunkten an die B 45 beträgt ca. 2,0 km.

Innerhalb des Vorentwurfs des RPS/ RegFNP 2030 ist die Fläche als „Vorbehaltsgebiet und Fläche für Landwirtschaft“, „Vorranggebiet und Fläche für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“, „Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen“, „Fläche für den überörtlichen Biotopverbund“ sowie „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ (Teilbereich) dargestellt.

Es wird vorgeschlagen, die ursprünglich angemeldeten Flächen von 9,5 + 6,9 ha auf 3,0 ha zu reduzieren und im Rahmen der Stellungnahme zum Vorentwurf des RPS/ RegFNP 2030 (erneut) als „Vorranggebiet Siedlung – Wohnbaufläche, Planung“ anzumelden.

B.5 Gewerbliche Baufläche, Planung „Hainchesbuckel“ – Nördlicher Teilbereich (7,5/ 2,9 ha)

Die Stadt Rödermark beabsichtigt bereits seit mehreren Jahrzehnten das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet „Seewald“ zu erweitern. 1996 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan, mit dem Ziel der bauleitplanerischen Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich „Hainchesbuckel“, gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde bereits durchgeführt. Letztendlich konnte die Gebietsentwicklung – aufgrund der nicht vorhandenen Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer – aber nicht zum Abschluss gebracht werden.

Zwischenzeitlich wurde mit dem Hauptgrundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem dieser seine Mitwirkungsbereitschaft bekundet hat. Auf dieser Basis wurde 2023 ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines insgesamt ca. 15,5 ha großen Industrie- und Gewerbegebiets gemäß § 9 und § 8 Baunutzungsverordnung (einschließlich Grünpuffer und veränderter Verkehrsanbindung über die Kapellenstraße) geschaffen werden. Ein Ziel der Gebietsentwicklung besteht insbesondere darin, das Gelände bzw. den Bestand des Betriebs des Recyclingunternehmens „Rügemer“ bauleitplanerisch zu sichern. Aktuell ist lediglich eine BImSchG-Genehmigung für einen Teilbereich des Betriebsgeländes vorhanden.

Innerhalb des rechtswirksamen RegFNP 2010 ist der betreffende Bereich teilweise als „gewerbliche Baufläche, Bestand“ (1,25 ha), „gewerbliche Baufläche, Planung“ (3,8 ha), „Fläche für die Landbewirtschaftung“, „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“, „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

Innerhalb des Entwurfs des RegFNP 2030 ist der betreffende Bereich als „gewerbliche Baufläche, Bestand“ (1,25 ha), „gewerbliche Baufläche, Planung“ (4,1 ha, für die die Erforderlichkeit einer „Natura 2000-Prüfung“ vermerkt ist), „Vorbehaltsgebiet und Fläche für die Landwirtschaft“, „Vorranggebiet und Fläche für die Landwirtschaft“, „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“ sowie „Vorranggebiet Klima“ dargestellt.

Seitens der Stadt Rödermark wird darum gebeten, eine 10,4 ha große Fläche im Zuge der Neuaufstellung des RPS/ Reg FNP 2030 im Bereich „Hainchesbuckel“ zu berücksichtigen. Diese Fläche setzt sich aus einer 7,5 ha großen „gewerblichen Baufläche, Planung“ sowie einer 2,9 ha großen „Grünfläche“ zusammen. Diese „Grünfläche“ stellt einen Puffer zu den nördlich angrenzenden Waldbereich dar und sichert weitere schützenswerte Flächen. Es ist zudem geplant, einen Teil der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich umzusetzen.

Das geplante Gewerbegebiet „Hainchesbuckel“ ist ca. 1.100 m vom bestehende Haltepunkt des Regionalverkehrs Rödermark Urberach („Dreieichbahn“ Dieburg – Frankfurt/ Main) sowie ca. 2.500 m vom bestehenden S-Bahn-Haltepunkt Rödermark Ober-Roden (S1 Rödermark – Wiesbaden) entfernt. Der Anschlusspunkt an die B 45 befindet sich in einer Entfernung von ca. 4,4 km. Die Verbindung zum geplanten Gebiet ist über die B 459 bzw. den Rödermarkring hergestellt.

Durch den bestehenden Gewerbebetrieb ist bereits eine Beeinträchtigung (Halden, Haufwerke) der klimatischen Bedeutung des Gebiets gegeben. Durch entsprechende Festsetzungen eines Bebauungsplans kann hierauf reagiert, diese Situation sogar verbessert werden. Der vorgesehene nördliche Abschluss (Grünpuffer) des Gewerbegebiets eröffnet zudem die Möglichkeit, die Darstellung „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“ umzusetzen bzw. konkret auszugestalten.

Die Entwicklung des „Industrie- und Gewerbegebiets Hainchesbuckel“ besitzt für sie Stadt Rödermark höchste Priorität. Aufgrund der Standortanforderungen des bestehenden Recyclingbetriebs „Rügemer“ sind Alternativstandorte ausgeschlossen. Es wird daher beantragt, eine 7,5 ha große Fläche als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe – gewerbliche Baufläche, Planung“ sowie eine 2,9 ha große „Grünfläche“ in der nördlichen Fortsetzung des bestehende „Gewerbegebiets Seewald“ in den Regionalplan Südhessen sowie den Regionalen Flächennutzungsplan/ RegFNP 2030 aufzunehmen und die bestehenden bzw. vorgesehenen Darstellungen in diesem Bereich entsprechend zu streichen.

Aufgrund der herausgehobenen Bedeutung der Gebietsentwicklung „Hainchesbuckel“ beabsichtigt die Stadt Rödermark, auf der Basis des RegFNP 2010 einen entsprechenden Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung sowie zur Änderung des RegFNP 2010 zu stellen.

B.6 Wohnbaufläche, Planung „Nördlich Spessartring“ (2,3 ha)

Es wird vorgeschlagen, auf eine erneute Flächenmeldung zu verzichten.

B.7 Fläche für den Gemeinbedarf, Planung „Nördlich Rodaustraße“ – Westlicher Teilbereich (2,4 ha)

Innerhalb des Vorentwurfs des RegFNP 2030 ist bereits der östliche Teilbereich „Nördlich Rodaustraße“ als Wohnbaufläche, Planung dargestellt (s.a. A.5). Der westliche Teilbereich wurde dagegen nicht aufgenommen. Dieser Teilbereich soll aber insbesondere Flächen für eine perspektivische Verlagerung der Feuerwehr Urberach bereitstellen.

Es wird vorgeschlagen, die 2,4 ha große Fläche „Nördlich Rodaustraße“ – westlicher Teilbereich als „Vorrangfläche Siedlung – Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sicherheit und Ordnung, Planung“ (Feuerwehr) erneut zu melden.

B.8 Wohnbaufläche, Planung „Südlich Eichenbühl/ Jenaer Straße“ (2,3 ha)

Es wird vorgeschlagen, auf eine erneute Flächenmeldung zu verzichten.

B.9 Wohnbaufläche, Planung „Südlich Pestalozzistraße“ (2,8 ha)

Es wird vorgeschlagen, auf eine erneute Flächenmeldung zu verzichten.

B.10 Wohnbaufläche, Planung, Fläche für den Gemeinbedarf/ Planung „Waldacker, südlich Am Buchrain“ (3,1/ 0,6 ha)

Die insgesamt 3,7 ha große Fläche befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Waldacker. Sie setzt sich aus einer geplanten 3,1 ha großen „Vorrangfläche Siedlung – Wohnbaufläche, Planung“ sowie einer geplanten 0,6 ha großen „Vorrangfläche Siedlung – Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Soziale Zwecke, Planung“ zusammen.

Die gemeldete Fläche wurde nicht in den Vorentwurf des RegFNP 2030 übernommen. Sie ist aber in Kapitel 15.1 des gemeinsamen Textteils des RPS/ RegFNP 2030, Entwurf/ Vorentwurf 2025 als einer der „Räume zur Sicherung langfristiger Siedlungsentwicklung“ dargestellt. Gemäß Z 3.2.1-3 sind diese Räume so zu sichern, *„dass dort mittel- bis langfristig Siedlungsentwicklung stattfinden kann. Nutzungen, die einer Festlegung dieser Räume als Vorranggebiete Siedlung, Planung, im nächsten Regionalplan Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main entgegenstehen oder diese wesentlich erschweren, sind dort unzulässig.“*

Es wird vorgeschlagen, die Festsetzung des Ziels 3.2.1-3 zum Anlass zu nehmen, auf den Bedarf an dieser Fläche hinzuweisen und erneut auf eine Darstellung innerhalb des

Regionalen Flächennutzungsplans hinzuwirken.

Die Überprüfung der innerhalb des Vorentwurfs dargestellten Zuwachsflächen (**A.1 – A.6**) sowie der zusätzlichen Flächenmeldungen gemäß STAVO-Beschluss (**B.1 – B.10**) führt zu folgenden Flächenszenarien bzw. Größenordnungen:

- → Wohnsiedlungsflächen bzw. **Vorranggebiet Siedlung: 36 ha** (20,4 + 15,6 ha)
- → Gewerbliche Flächen bzw. **Vorranggebiet Industrie und Gewerbe: 15,5 ha** (4,1 + 11,4 ha)

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

1 - Anlage_01_VG_Vorentwurf_RÖ_251104_oM (öffentlich)

2 - Anlage_02_VG_STAVO_RÖ_251104_oM (öffentlich)

3 - Anlage_03_VG_Vorentwurf_RÖ_STAVO_Var_251105_oM (öffentlich)

4 - Anlage_04_VG_Vorentwurf_RÖ_Kennzeichnung_251110_oM (öffentlich)

5 - Anlage_05_RegFNP_Legende (öffentlich)