

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 vorgeschlagen 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 Hundenausführfläche 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 Biotop. 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 Biotop 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 Biotop 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.