

Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden

Antrag

Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)

für den Bereich des Bebauungsplanes A32 „Gewerbegebiet Kapellen-
straße“

Kurzfassung

Stand: 17.02.2022

Projektnummer: 21-2450.1

Projektleitung: Adler / Schenk

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Antrag

Die Stadt Rödermark beantragt hiermit die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 gemäß § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) zugunsten eines Gewerbegebietes für den Bereich des Bebauungsplanes A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“

1. Veranlassung, Beschreibung und Notwendigkeit des Vorhabens

In der Stadt Rödermark wird bereits seit mehreren Jahren die Option einer Gewerbegebietsentwicklung im Bereich zwischen der Kapellenstraße sowie dem Rödermarkring (Bundesstraße B 459) diskutiert. Das Plangebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im nördlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteils Ober-Roden. Im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung und Erschließung sollen in diesem Bereich nunmehr bedarfsorientiert Gewerbegrundstücke ausgewiesen und die künftige Bebauung somit bis an den Rödermarkring herangeführt werden. Am 16.02.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark für diesen Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ beschlossen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung auf der Grundlage eines hierfür erstellten städtebaulichen Konzeptes.

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes jedoch bislang überwiegend nur eine sogenannte Weißfläche ohne planerische Aussage dar. Zwar wurde im Zuge der Aufstellung des derzeit rechtsgültigen Regionalplanes / Regionalen Flächennutzungsplanes im Bereich der Weißfläche die Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ vorgesehen, jedoch wurde im Verlauf des Planaufstellungsverfahrens auf die Ausweisung eines entsprechenden „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe“ verzichtet, sodass die raumordnerischen Festlegungen und flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nicht Gegenstand der Offenlegung des Planentwurfs waren und somit keine Rechtskraft erlangt haben. Neben der Weißfläche (rd. 6,1 ha) wird der Bereich des Plangebietes im RPS/RegFNP 2010 weiterhin als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Park“ und „Friedhof“ (rd. 0,6 ha und rd. 0,7 ha) sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (0,1 ha) im Norden sowie zum Teil bereits als Gewerbliche Baufläche Bestand (rd. 0,6 ha) im Süden dargestellt. Die Darstellung als „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Friedhof“ und „Park“ führt zur regionalplanerischen Festlegung von Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung (Z3.4.1-3) in diesem Bereich. Darüber hinaus befindet sich im südöstlichen Bereich der Verlauf einer Fernwasserleitung.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe Z3.4.2-4 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden. Demnach kann der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ nicht als gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark hat daher in ihrer Sitzung am 06.07.2021 die Beantragung einer Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 sowie die Einreichung eines Antrags auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 beschlossen.

2. Abweichungstatbestand vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)

Folgende im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für den Bereich des Plangebietes enthaltene Festlegung ist zur Beurteilung der Planungsabsicht relevant.

Bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“

Zielvorgabe Z3.4.2-4

Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden. Sofern keine „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den „Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung“ und zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung wegen der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.

Bewertung zu Z3.4.2-4:

Die vorliegende beantragte Planung steht nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe

Das Plangebiet ist im derzeit rechtswirksamen RPS/RegFNP 2010 überwiegend als „Weißfläche“ dargestellt und zum Teil als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ festgelegt, sodass die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ nicht in einem „Vorranggebiet für Industrie- und Gewerbe“ erfolgt. Demnach ist der Bebauungsplan A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ zunächst nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Grundsätzlich ist jedoch hervorzuheben, dass die Stadt Rödermark gemäß der Vierten Änderung des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 im System der zentralörtlichen Gliederung raumordnerisch als sogenanntes polyzentrales Mittelzentrum im Verbandsgebiet des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main eingestuft ist. Entsprechend dieser Einstufung werden der Stadt Rödermark im RPS/RegFNP 2010 insgesamt 20 ha „Gewerbliche Bauflächen Planung“ zugewiesen. Jedoch werden im RPS/RegFNP 2010 in den Stadtteilen Ober-Roden und Urberach nur rd. 13,2 ha Fläche zeichnerisch als „Gewerbliche Baufläche Planung“ dargestellt. Von diesen ausgewiesenen Flächen sind rd. 9,4 ha im Rahmen folgender Bebauungspläne seit mehreren Jahren bauleitplanerisch erfasst:

- Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden“ (1972), 1. Änderung (2015), 4,7 ha
- Bebauungsplan A 43 „Westlich der Albert-Einstein-Straße“ (1991), 1,8 ha
- Bebauungsplan A 10.1 „Gewerbegebiet III“ (1984), 1,1 ha
- Bebauungsplan B 32 "An den Rennwiesen" (2006), 1,8 ha

Bezüglich des regionalplanerisch zugewiesenen Gewerbeflächenkontingents der Stadt Rödermark ist der Betrachtungszeitraum seit 2006 relevant, sodass die „Gewerblichen Bauflächen“ (rd. 1,8 ha) und „Gemischten Bauflächen“ (insgesamt rd. 2,2 ha; anteilig rd. 1,1 ha Gewerbe) des Bebauungsplanes B°32 „An den Rennwiesen“ (2006) auf die bisher ausgewiesenen Gewerbeflächen anzurechnen sind.

Weiterhin wurde im Stadtteil Ober-Roden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes A 29 „Westlich des Bahnhofs“ (2015) ein rd. 0,7 ha umfassendes Mischgebiet ausgewiesen, sodass hier anteilig rd. 0,4 ha auf das Gewerbeflächenkontingent entfallen. Demnach sind im Stadtgebiet von Rödermark seit dem Jahr 2006 insgesamt rd. 3,3 ha Gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommen worden.

Weiterhin ist hervorzuheben, dass im Rahmen der Aufstellung des derzeit rechtsgültigen RPS/RegFNP 2010 für das Gebiet im Bereich „Im Heiligten“ westlich der Ortslage von Ober-Roden ursprünglich eine „Gewerbliche Baufläche Planung“ mit einer Größe von rd. 10 ha vorgesehen war, jedoch wurde im Verlauf des Planaufstellungsverfahrens auf die Ausweisung eines entsprechenden „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe“ verzichtet und zugunsten einer „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, überlagert von „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie teilweise „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, entschieden. Dementsprechend befinden sich im Stadtgebiet von Rödermark gegenwärtig keine größeren zusammenhängenden gewerblich nutzbaren Bauflächen, die den Anforderungen an aktuelle Gewerbeansiedlungen entsprechen. Nach dem Gemeindeblatt des Regionalen Flächennutzungsplanes wird die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung in der Stadt Rödermark auf die beiden großen Stadtteile Urberach und Ober-Roden konzentriert. Neben kleineren Entwicklungsflächen in den Gewerbegebieten von Urberach und Ober-Roden, wurde dabei explizit für die langfristige Gewerbeentwicklung im Stadtgebiet eine ca. 7,5 ha große „Gewerbliche Baufläche“ innerhalb des vorliegend beantragten Bereichs „Nördlich der Kapellenstraße“ vorgesehen, bevor dieser Bereich von der Genehmigung ausgenommen wurde.

Mit der ursprünglich vorgesehenen Darstellung als „Gewerbliche Baufläche Planung“ wurde insofern bereits die grundsätzliche Eignung der Fläche für eine Gewerbegebietenentwicklung beschrieben. Hierbei ist unter anderem hervorzuheben, dass sich das Gebiet in einer verkehrsgünstigen Lage in räumlicher Nähe zum Rödermarkring (B 459), zur Kapellenstraße sowie zur Frankfurter Straße befindet und darüber hinaus keine Alternativflächen in der entsprechenden Größenordnung im Stadtgebiet verfügbar sind. Weiterhin befindet sich der Bereich der vorgesehenen bedarfsorientierten Gewerbegebietenentwicklung im Norden der Ortslage von Ober-Roden, sodass aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsgefüges bis an den Rödermarkring (B 459) erfolgen kann.

Zusammenfassend wird auf die grundsätzliche Standorteignung der beantragten Fläche und insbesondere vor dem Hintergrund der fehlenden Standortalternativen auf die Notwendigkeit der Bereitstellung von Flächen für die kurz- bis mittelfristige gewerbliche Entwicklung der Stadt Rödermark sowie zur Sicherung der Funktion als gewerblicher Standort hingewiesen.

Es wird daher die Abweichung von der Zielvorgabe Z3.4.2-4 beantragt.

3. Zusammenfassung

Die Stadt Rödermark beabsichtigt im nördlichen Anschluss an die Ortslage von Ober-Roden im Bereich zwischen der Kapellenstraße sowie dem Rödermarkring (Bundesstraße B 459) Gewerbeflächen zu entwickeln und somit dem steigenden Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken gerecht zu werden.

Aus Sicht der Stadt Rödermark kann vorliegend von dem betroffenen Ziel der Raumordnung abgewichen werden, da unter anderem:

- Rödermark aufgrund der raumordnerischen Einstufung als sogenanntes polyzentrales Mittelzentrum eine entsprechende Funktion als Gewerbestandort einnehmen soll und demnach rd. 20 ha „Gewerbliche Bauflächen Planung“ im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesen wurden,
- seit dem Jahr 2006 im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne B 32 „An den Rennwiesen“ (2006) und A 29 „Westlich des Bahnhofs“ (2015) lediglich ein Anteil von rd. 3,3 ha am zugewiesenen Gewerbeflächenkontingent in Anspruch genommen worden ist,
- durch die Rücknahme der raumordnerischen Festlegung des Gebietes „Im Heiligten“ als „Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe“ rd. 10 ha Fläche für eine Gewerbegebietsentwicklung entfallen sind,
- im Gemeindeblatt des Regionalen Flächennutzungsplanes explizit für die langfristige Gewerbeentwicklung im Stadtgebiet eine ca. 7,5 ha große „Gewerbliche Baufläche“ innerhalb des vorliegend beantragten Bereichs „Nördlich der Kapellenstraße“ vorgesehen ist, bevor dieser Bereich von der Genehmigung ausgenommen wurde und insofern bereits die grundsätzliche Eignung der Fläche für eine Gewerbegebietsentwicklung beschrieben wurde,
- sich das Gebiet in einer verkehrsgünstigen Lage in räumlicher Nähe zum Rödermarkring (B 459), zur Kapellenstraße sowie zur Frankfurter Straße befindet und darüber hinaus keine Alternativflächen in der entsprechenden Größenordnung im Stadtgebiet verfügbar sind,
- sich der Bereich der vorgesehenen bedarfsorientierten Gewerbegebietsentwicklung im Norden der Ortslage von Ober-Roden befindet, sodass aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsgefüges bis an den Rödermarkring (B 459) erfolgen kann und
- sich im Stadtgebiet von Rödermark gegenwärtig keine größeren zusammenhängenden gewerblich nutzbaren Bauflächen befinden, die den Anforderungen an aktuelle Gewerbeansiedlungen entsprechen und eine kurz- bis mittelfristige gewerbliche Entwicklung ermöglichen.