

Auftraggeber



Stadt Rödermark
Dieburger Straße 13-17
63322 Rödermark

Vertreten durch:
Bürgermeister Roland Kern
Erster Stadtrat Jörg Rotter
Thomas Kron
Thomas Papp
Tanja Kloft
Elke Heidelberg

Auftragnehmer



Rittmannsperger Architekten
Ludwigshöhstraße 9
64285 Darmstadt

in Kooperation mit

Forschungsstelle für
Frei- und Spielraumplanung (FFS)
Birkenweg 1
35644 Hohenahr-Altenkirchen

Bearbeitung:

Ulrike Hesse
Sandra Herrmann
Anna Heer

Christina Seeger
Roland Seeger
Tobias Kusterer

April 2019



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden

HESSEN




StadtRödermark
natürlich, ganz nah dran

Gliederung

Gliederung	III
Abbildungsverzeichnis	VII
Planverzeichnis	X
Tabellenverzeichnis	X
Grußwort des Bürgermeisters Herr Roland Kern.....	XI
Zusammenfassung.....	XIII
TEIL A Einführung und gesamtstädtische Betrachtung.....	1
1 Einführung und grundlegende Rahmenbedingungen	2
1.1 Ausgangslage und Planungsanlass.....	2
1.2 Der Untersuchungsraum.....	4
1.2.1 Stadtgliederung.....	5
1.2.2 Region, Kreis und Raumordnung	6
1.2.3 Die beiden Untersuchungsgebiete.....	7
1.3 Die Städtebauförderungsprogramme und das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept	9
1.3.1 Das Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“	9
1.3.2 Das Förderprogramm „Zukunft Stadtgrün“	10
1.3.3 Das Programmmanagement.....	11
1.3.4 Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ISEK.....	14
1.4 Bestehende Konzepte	16
1.5 Vorgehensweise und Verfahrensablauf.....	18
1.6 Kooperation und Beteiligung während der ISEK-Erstellung	20
2 Gesamtstädtischer Zusammenhang.....	23
2.1 Charakteristik der Gesamtstadt (SWOT)	23
2.2 Demografische Entwicklung	24
2.3 Wirtschaftsstrukturelle Entwicklung	31

2.4 Umweltbezogene Aspekte	37
TEIL B ISEK Stadtumbau „Ortskern Ober-Roden“	48
3 Städtebauliche und sozialräumliche Analyse des Untersuchungsgebiets „Stadtumbau“	49
3.1 Charakteristik des Untersuchungsgebiets (SWOT)	49
3.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Stadtumbau „Ortskern Ober-Roden“	50
3.3 Bevölkerung und Demografie	52
3.3.1 Einwohner und Bewohnerstruktur	52
3.3.2 Aktuelle Bevölkerungsstruktur	54
3.4 Städtebau und Stadtgestalt	57
3.4.1 Siedlungsentwicklung und Denkmalschutz	59
3.4.2 Nutzungen und Bodenrichtwerte	60
3.4.3 Baustruktur und Bausubstanz	62
3.4.4 Öffentlicher Raum	74
3.5 Grüne und blaue Infrastruktur	84
3.5.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen	85
3.5.2 Private Freiflächen	88
3.5.3 Gewässer	89
3.6 Verkehr und Mobilität	92
3.6.1 Fließender und ruhender Verkehr im Gebiet (MIV)	92
3.6.2 Öffentlicher Nahverkehr	95
3.6.3 Fußgänger und Radfahrer (Nahmobilität)	96
3.7 Energie, Umwelt- und Klimaschutz	102
3.7.1 Stadtklima und Klimaanpassung	102
3.7.2 Erneuerbare Energien, Energieeffizienz und Klimaschutz	103
3.8 Soziale Infrastruktur, Kultur, Freizeit und Sport	105
3.8.1 Bildung und Betreuung	105
3.8.2 Freizeit, Kultur und Sport	107
3.9 Lokale Ökonomie	109
4 Leitbild und Entwicklungsziele	113
5 Entwicklungskonzept	116

6	Vorgeschlagenes Fördergebiet „Ortskern Ober-Roden“	118
7	Maßnahmen und Projekte Stadtumbau	122
7.1	Starterprojekte	123
7.2	Räumlich übergreifende Maßnahmen	124
7.3	Historischer Ortskern	143
7.4	Funktionaler Ortskern: Zwischen Rathaus und Kulturhalle	156
7.5	Grünflächen entlang der Rodau	168
8	Finanzierung des Stadtumbaus	180
8.1	Zeit-Maßnahmen-Übersicht	181
8.2	Kosten- und Finanzierungsübersicht	184
	TEIL C ISEK Zukunft Stadtgrün „Urberach-Nord“	186
9	Städtebauliche und sozialräumliche Analyse des Untersuchungsgebiets „Zukunft Stadtgrün“	187
9.1	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Zukunft Stadtgrün „Urberach-Nord“	187
9.2	Bevölkerung und Demografie	188
9.2.1	Einwohner und Bewohnerstruktur	188
9.2.2	Aktuelle Bevölkerungsstruktur	190
9.3	Grüne und blaue Infrastruktur	193
9.3.1	Öffentliche Grün- und Freiflächen	194
9.3.2	Private Freiflächen	207
9.3.3	Gewässer	208
9.4	Städtebau und Stadtgestalt	210
9.4.1	Planungsrechtliche Situation und Nutzungen	210
9.4.2	Baustruktur und Wohnumfeld	211
9.4.3	Öffentlicher Raum	213
9.5	Energie, Umwelt- und Klimaschutz	215
9.5.1	Stadtklima und Klimaanpassung	216
9.5.2	Erneuerbare Energien, Energieeffizienz und Klimaschutz	217
9.5.3	Boden- und Naturschutz	218
9.6	Soziale Infrastruktur, Kultur, Freizeit und Sport	221

9.6.1 Bildung und Betreuung	221
9.6.2 Freizeit, Kultur und Sport	223
9.7 Verkehr und Mobilität.....	225
9.7.1 Fließender und ruhender Verkehr.....	225
9.7.2 Öffentlicher Nahverkehr	225
9.7.3 Fußgänger und Radfahrer	226
10 Leitbilder und Entwicklungsziele	234
11 Vorgeschlagenes Fördergebiet „Urberach-Nord“	240
12 Maßnahmen und Projekte Zukunft Stadtgrün.....	243
12.1 Programmbegleitende Maßnahmen	244
12.2 Öffentliche Grün- und Freiflächen	249
12.3 Private Grünflächen.....	269
12.4 Straßenraum und Verkehr	275
13 Finanzierung des Programms „Zukunft Stadtgrün“	284
13.1 Zeit-Maßnahmen-Übersicht.....	285
13.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht	288
14 Umsetzung und Evaluierung	290
15 Kommunikations- und Beteiligungskonzept.....	297
Quellen	307
Anhang	310

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum	4
Abbildung 2: Lage der Stadt Rödermark im Landkreis Offenbach	6
Abbildung 3: Untersuchungsgebiet Ortskern Ober-Roden	7
Abbildung 4: Untersuchungsgebiet Urberach-Nord	8
Abbildung 5: Der Stadtumbauprozess	10
Abbildung 6: Position und Aufgaben des Programmmanagements	13
Abbildung 7: Planungsprozess Entwicklungskonzept Rödermark	19
Abbildung 8: Bürgerdialog am 09.06.2018 in der Kulturhalle	21
Abbildung 9: SWOT-Analyse der Gesamtstadt mit Fokus Stadtumbau	23
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rödermark 2006-2016	25
Abbildung 11: Altersstruktur der Stadt Rödermark im Vergleich mit den Stadtteilen Ober-Roden und Urberach zum 31.12.2017	27
Abbildung 12: Altersstruktur der Stadtteile Rödermarks zum 31.12.2017	28
Abbildung 13: Relative Entwicklung der Altersgruppen in Rödermark von 2012 auf 2030	30
Abbildung 14: Verteilung der svp Beschäftigten nach Wirtschaftssektoren in Rödermark 2016	33
Abbildung 15: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo je 1.000 Einwohner für Rödermark und den Landkreis	34
Abbildung 16: Einzelhandelsbesatz Stadt Rödermark 2016	35
Abbildung 17: Grünflächensituation der Untersuchungsgebiete Urberach Nord und Ober-Roden	37
Abbildung 18: Freiflächensituation im Park am Entenweiher (li) und in den Randbereichen des Stadtraums (re) – exempl. Rennwiesen	39
Abbildung 19: Ausschnitt aus dem landschaftspflegerischen Maßnahmenplan zur Renaturierung	40
Abbildung 20 - Klimatopkarte für das Stadtgebiet Rödermark (1999)	43
Abbildung 21: Naturschutzgebiete Stadtgebiet Rödermark und Umgebung	45
Abbildung 22: Ausschnitt Kartierung Natur und Landschaft Rödermark	46
Abbildung 23: SWOT-Analyse des Untersuchungsgebiets mit Fokus Stadtumbau	49
Abbildung 24: Untersuchungsgebiet Ortskern Ober-Roden	50
Abbildung 25: Entwicklung der Bewohnerzahlen im Untersuchungsgebiet 2015-2017	53
Abbildung 26: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet 2015-2017	53
Abbildung 27: Räumliche Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet 2015-2017	54
Abbildung 28: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet Ortskern Ober-Roden im Vergleich mit dem Stadtteil Ober-Roden und der Gesamtstadt zum 31.07.2017	55
Abbildung 29: Postkarten aus Ober-Roden, verschiedene Jahrgänge	57
Abbildung 30: links: Urkataster 1877; rechts: historische Karte um 1890	60
Abbildung 31: Ausschnitt aus dem Regionalen FNP mit Untersuchungsgebiet	61
Abbildung 32: Schwarzplan mit Untersuchungsgebiet	63
Abbildung 33: Skizze historischer und funktionaler Ortskern	65

Abbildung 34: Bauprinzip einer Hofreite	66
Abbildung 35: Geschlossener Straßenraum lässt den Rundling erahnen.....	67
Abbildung 36: Nicht strukturgerechte An- und Umbauten; Strukturbrüche	67
Abbildung 37: links: Denkmalgerecht sanierte Hofreite, rechts: Denkmalgeschütztes Fachwerkhaus	68
Abbildung 38: links: Rathaus Ober-Roden, rechts: Dieburger Str. 21 (Jägerhaus).....	69
Abbildung 39: links: Stadtbibliothek Rödermark, rechts: Trinkbornschule	69
Abbildung 40: Kulturhalle Rödermark.....	70
Abbildung 41: links: Volksbank, rechts: Ehemaliges Feuerwehrhaus	70
Abbildung 42: links: Angrenzende private Liegenschaften, rechts: Blick von der Kulturhalle gen Norden.....	70
Abbildung 43: Straßenzüge Mainzer und Dieburger Straße	73
Abbildung 44: Kirchvorplatz St. Nazarius	74
Abbildung 45: Impressionen Marktplatz	75
Abbildung 46: Rathausplatz und Trinkbornplatz.....	76
Abbildung 47: Impressionen Kulturhallenplatz	77
Abbildung 48: Niveaugleich gepflasterte Straße	79
Abbildung 49: Keine bzw. sehr schmale Gehwege innerhalb des Rundlings	80
Abbildung 50: Schadhafte Fahrbahn und Fußwege	80
Abbildung 51: Variierende Bodenbeläge Gehwege	81
Abbildung 52: Vielfalt an Pflasterarten	81
Abbildung 53: Veraltete Sitzgelegenheiten Rathausplatz	81
Abbildung 54: Fahrradständer (Klimaschutzprojekt)	82
Abbildung 55: links: Zugang Rilkestraße/Oberwiesenweg; rechts: Zugang Donaustraße/Rilkestraße	82
Abbildung 56: Grünfläche an der Rodau	85
Abbildung 57: Blick von Westen auf Rilkestraße und einen Teil der Grünanlage	86
Abbildung 58: Wenig einladende Platzfläche mit Sitzgelegenheiten.....	86
Abbildung 59: Grünfläche „Apfelbaum“	86
Abbildung 60: Grünfläche Dieburger Straße / Bahnübergang.....	87
Abbildung 61: Spielplatz Gartenstraße.....	87
Abbildung 62: Sanierungsbedarf Rodaukanal	89
Abbildung 63: links: Parkplatz Obergasse; rechts: Ein-/Ausgang Parkplatz Glockengasse...	94
Abbildung 64: Bahnübergang Dieburger Straße	95
Abbildung 65: Engstellen Gehweg mit Gefahrenpotential	97
Abbildung 66: „Kleiner Rödermärker“ – Schulrouten.....	98
Abbildung 67: Bestand Radverkehrsführung.....	99
Abbildung 68: Versiegelte Schulhof/Außenflächen Trinkbornschule.....	106
Abbildung 69: Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Ober-Roden	109
Abbildung 70: Lageplan „Rodau-Markt“	112
Abbildung 71: Zuordnung von Leitbildern, Handlungsfeldern und Entwicklungszielen	115
Abbildung 72: Untersuchungsgebiet Urberach-Nord.....	187

Abbildung 73: Entwicklung der Bewohnerzahlen im Untersuchungsgebiet Urberach-Nord 2015-2017	188
Abbildung 74: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Gebiet Urberach-Nord 2015-2017	189
Abbildung 75: Räumliche Bevölkerungsentwicklung im Gebiet Urberach-Nord 2015-2017	190
Abbildung 76: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet Urberach-Nord im Vergleich mit dem Stadtteil Urberach und der Gesamtstadt zum 31.07.2017	191
Abbildung 77: Impressionen an den Rennwiesen	194
Abbildung 78: Spielplatz an der Liebigstraße	196
Abbildung 79: Spielplatz Villa Kunterbunt	197
Abbildung 80: Spielplatz Mühlengrund	198
Abbildung 81: Impressionen des Parks am Entenweiher	199
Abbildung 82: Bahnhofsvorplatz Urberach	201
Abbildung 83: Impressionen des Spielparks am Badehaus	203
Abbildung 84: links: Künstliches Bachbett Rodau; rechts: Renaturierter Bereich Rodau	204
Abbildung 85: Impressionen Oberwiesenweg in der "Grünen Mitte"	205
Abbildung 86: Bestehender Konzeptplan Kinder- und Jugendfarm	206
Abbildung 87: Impressionen Kinder- und Jugendfarm	206
Abbildung 88: Spielplatz Rilkestraße	207
Abbildung 89: Impressionen privater Freiflächen	208
Abbildung 90: links: Entwässerungsgraben an den Rennwiesen, rechts: Entenweiher	209
Abbildung 91: Ausschnitt aus dem regionalen FNP	210
Abbildung 92: Ausschnitte aus den Bebauungsplänen „An den Rennwiesen“ und „Seewald“	211
Abbildung 93: Schwarzplan des Untersuchungsgebiets Urberach-Nord	212
Abbildung 94: Hessische Biotopkartierung (1992-2006)	218
Abbildung 95: Kompensationsflächen im Raum Urberach Nord und "Grüne Mitte"	219
Abbildung 96: Spielplatz Mühlengrund	221
Abbildung 97: Bildungseinrichtungen im Raum Rödermark	222
Abbildung 98: SchillerHaus und angrenzende Freifläche	223
Abbildung 99: Zielsystematik Zukunft Stadtgrün Urberach-Nord	239
Abbildung 100: Zielgruppen der Kommunikation	298
Abbildung 101: Stufen der Beteiligung	299
Abbildung 102: Kommunikations- und Beteiligungsstruktur Rödermark	305

Planverzeichnis

Plan 1: Bestandsanalyse Städtebau und Stadtgestalt (Ortskern Ober-Roden)	82
Plan 2: Bestandsanalyse Grün- und Freiräume (Ortskern Ober-Roden)	90
Plan 3: Bestandsanalyse Verkehr (Ortskern Ober-Roden)	100
Plan 4: Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebiets Stadtumbau	120
Plan 5: Maßnahmenplan Ortskern Ober-Roden	178
Plan 6: Bestandsaufnahme Urberach-Nord 1 (West)	227
Plan 7: Bestandsaufnahme Urberach-Nord 2 (Ost)	227
Plan 8: SWOT-Analyse Urberach-Nord 1 (West)	231
Plan 9: SWOT-Analyse Urberach-Nord 2 (Ost)	231
Plan 10: Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebiets Zukunft Stadtgrün	241
Plan 11: Maßnahmenplan Urberach-Nord 1 (West)	281
Plan 12: Maßnahmenplan Urberach-Nord 2 (Ost)	281

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Absolute Entwicklung der Altersgruppen in Rödermark von 2012 auf 2030	30
Tabelle 2: SWOT-Analyse Grüne und blaue Infrastruktur in gesamtstädtischer Betrachtung	41
Tabelle 3: SWOT-Analyse Grüne und blaue Infrastruktur Urberach Nord	193
Tabelle 4: SWOT-Analyse Energie, Umwelt und Klimaschutz Urberach Nord	215
Tabelle 5: SWOT-Analyse Soziale Infrastruktur, Kultur, Freizeit und Sport Urberach Nord	221

Grußwort des Bürgermeisters Herr Roland Kern

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger!

Der Startschuss ist erfolgt – mit der Bewilligung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (kurz ISEK) seitens des Hessischen Umweltministeriums im März und mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 14. Mai 2019 sind die Voraussetzungen und Grundsteine für die zukunftsfähige Weiterentwicklung der Fördergebiete „Ortskern Ober-Roden“ aus dem Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ und „Urberach-Nord“ aus dem Förderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ gelegt.

Schon vor der Erstellung des ISEK entschied sich die Stadt bewusst, der deutlich zu spürenden Herausforderungen der Stadtentwicklung strategisch-konzeptionell zu begegnen und gemeinsam mit Ihnen - den Bürgerinnen und Bürgern Rödermarks – eine gesamtstädtische und fachübergreifende Konzeption für eine zukunftsgerechte nachhaltige Stadtentwicklung zu erarbeiten.

Mit dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept und der Förderung durch das Land Hessen erhält unsere Stadt nun eine großartige Chance in der Anpassung an die baulichen, infrastrukturellen und klimatischen Herausforderungen von Heute und Morgen. Programmziel ist es dabei, städtebauliche Maßnahmen zu Fragen des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Anpassung an demografische und wirtschaftsstrukturelle Veränderungen in einem integrierten Ansatz zu vereinen. Die entwickelten Maßnahmen und Projekte verfolgen daher auf Grundlage einer gesamtheitlichen Betrachtung der vorhandenen Potenziale das gemeinsame Ziel, die Wohn- und Lebensqualität nachhaltig zu verbessern, modernen innerstädtischen Wohn- und Arbeitsraum zu schaffen, öffentliche Grünflächen zu attraktivieren und damit auch die vorhandene innerstädtische Nutzungsmischung zu stärken.

Mithilfe des nun vorliegenden genehmigten ISEKs, das als Handlungsleitfaden zu verstehen ist, beginnt die Phase der Umsetzung, d.h. Projekte und konkrete Maßnahmen können in den nächsten Jahren umgesetzt werden.

Im Vorfeld galt es Antworten auf aktuelle Herausforderungen und bestehende Interessenskonflikte unterschiedlicher Natur zu finden. So sah der ISEK-Prozess eine Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner Rödermarks in Form einer Bürgerbeteiligung mit Workshops sowie verschiedene Veranstaltungen und Diskussionen mit Interessensgemeinschaften und lokalen Akteuren vor. Diese intensive Teilnahme der Bürgerschaft und deren Anregungen, konstruktive Kritik und Ideen ermöglichten es, Leitbilder und Entwicklungsziele zu erarbeiten und somit einen Katalog an Maßnahmen zusammen zu tragen.

An dieser Stelle möchte ich allen herzlich Danke sagen, die sich im ISEK-Prozess aktiv engagiert und durch ihre rege Mitarbeit das Entstehen eines positiv beschiedenen Konzeptes ermöglicht haben. Bedanken möchte ich mich auch für die gute organisatorische und konzeptionelle Betreuung bei Frau Hesse, Frau Herrmann und Herrn Böhme vom Büro Rittmannsperger sowie Herrn und Frau Seeger vom Büro FFS und den jeweiligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Nach wie vor bilden die Beteiligung der Bürgerschaft und Institutionen einen wesentlichen Baustein im weiteren Planungs- und Bearbeitungsprozess. Zum Abschluss deshalb mein Wunsch und Appell an alle Bewohnerinnen und Bewohner Rödermarks:

Nutzen Sie die Möglichkeit, auch weiterhin am „Werden“ unserer Stadt mitzuwirken, halten Sie den Prozess auch in Zukunft lebendig, denn wir tragen alle gemeinsam Verantwortung für die zukünftige Entwicklung unserer schönen und l(i)ebenswerten Stadt!

Herzlichst,

A handwritten signature in black ink, reading "Roland Kern". The signature is written in a cursive style, with the first name "Roland" and the last name "Kern" clearly legible.

Bürgermeister

Zusammenfassung

Die Stadt Rödermark liegt im Landkreis Offenbach in der Mitte zwischen den Städten Frankfurt, Darmstadt und Aschaffenburg. Die fünf Stadtteile mit insgesamt 27.630 Einwohnern (31. Dez. 2017) sind größtenteils im Naturraum „Messeler Hügelland“, einem leicht hügeligen Gebiet in der Untermainebene, angesiedelt. Markantes Fließgewässer der Untermainebene bei Rödermark ist die Rodau, ein südlicher Zufluss des Mains, der das Stadtgebiet von West nach Ost durchfließt.

Die Städte Frankfurt am Main im Nordwesten sowie Darmstadt im Südwesten sind jeweils ca. 20 km weit entfernt. Rödermark liegt am südlichen Rand des formalen Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main (Planungsverband) und gehört damit zum Verdichtungsraum der Planungsregion Südhessen. Prägend für die Stadt sind sowohl ihre familienfreundliche Lage im Grünen als auch ihre verkehrsgünstige Lage und Anbindung in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main.

Ende 2017 wurde die Stadt Rödermark in die Städtebauförderungsprogramme „Stadtumbau in Hessen“ (Gesamtmaßnahme „Ortskern Ober-Roden“) sowie „Zukunft Stadtgrün“ (Gesamtmaßnahme „Urberach-Nord“) aufgenommen. Das vorliegende ISEK Rödermark umfasst die Entwicklungskonzepte für die beiden Förderprogramme

STADTUMBAU „ORTSKERN OBER-RODEN“

Fördergebiet: Abgrenzung und Kurzcharakteristik

Das ca. 34,0 ha große Untersuchungsgebiet „Stadtumbau Ortskern Ober-Roden“ umfasst – wie der Name bereits sagt – den funktionalen und historischen zentralen Bereich von Ober-Roden. Eingeschlossen sind der historische Kern (Rundling), dessen südlich anschließende funktionale Erweiterung (öffentliche Nutzungen zwischen Rodau und Bahntrassen), die Hauptverkehrsadern (Ausfallstraßen) sowie der Grünzug entlang der Rodau. Beinhaltet sind alle wesentlichen öffentlichen Funktionen (z.B. Rathaus, Schule, Hort, Kulturhalle, Kirche) und den überwiegenden Teil des zentralen Versorgungsbereiches. Vollständig erfasst sind der fränkische Rundling sowie die einzigen zentralen öffentlichen Grünflächen Ober-Rodens und alle innerstädtischen Bereiche der Rodau.

Im Gebiet „Ortskern Ober-Roden“ liegen strukturelle, funktionale und gestalterische Missstände vor, deren Behebung im Zentrum der Gesamtmaßnahme Stadtumbau steht. Charakteristisch und besonders am Ortskern ist die historische Figur des fränkischen Rundlings als städtebauliche Figur mit Alleinstellungsmerkmal. Besondere Aufgaben für den Stadtumbau erwachsen zum einen aus dem derzeit nicht wahrnehmbaren Rundling als zentrales Identifikationsmerkmal. Zum anderen besteht Handlungsbedarf im funktionalen Ortskern als öffentliches Zentrum Ober-Rodens im Hinblick auf die bislang nur teilweise gestalteten Freiräume und angrenzenden (öffentlichen) Liegenschaften mit Sanierungsbedarf und offenen Zukunftsfragen (ehemalige Feuerwehr, sog. Jägerhaus). Die Liegenschaften und Freiflächen eröffnen Potentiale für neue Entwicklung, die Gestaltung öffentlich nutzbarer Freiräume und

Verlagerung von Nutzungen. Ein breites Kultur-, Bildungs- und Betreuungsangebot vor Ort und die Konzentration von öffentlichen und sozialen Nutzungen zeichnen das Gebiet aus.

Aus städtebaulicher Sicht fallen der oftmals noch geschlossene Straßenraum (→ Rundling im Straßengrundriss) und einzelne ortsbildprägende Liegenschaften, die historisch sensibel modernisiert wurden, positiv auf. Aufgrund der heterogenen Baustile und -zeiten prägen stellenweise Strukturbrüche sowie Erneuerungs- und Gestaltungsbedarfe das Ortsbild. Mit Hinblick auf die Wohn- und Lebensqualität besteht ein Mangel an Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum des Ortskerns; die Plätze und Freiflächen sind untereinander kaum verknüpft. Entlang der gemischt genutzten Hauptstraßen sind Ansätze eines Trading Down Prozesses zu verzeichnen, denen aktiv entgegenwirkt wird.

Ein wertvolles Potential im Gebiet ist der Verlauf des Bachs Rodau durch das Gebiet. Derzeit ist dieser jedoch nicht erlebbar und in seiner ökologischen Funktion eingeschränkt. Rund um den fränkischen Rundling befinden sich an mehreren Stellen Grünflächen, die gegenwärtig einer Überarbeitung und Neugestaltung bedürfen. Da (auch historisch bedingt) der Großteil der öffentlichen und privaten Flächen versiegelt ist, mangelt es darüber hinaus an Spiel- und Bewegungsflächen für die Bewohner des Ortskerns. Potentiale erwachsen in dieser Hinsicht aus den erwähnten Grünflächen sowie aus der Nähe und dem Anschluss des Untersuchungsgebietes an die Kulturlandschaft und die „Grüne Mitte“.

Das sich aus der Analyse ergebende vorgeschlagene Fördergebiet umfasst eine Fläche von 25,8 ha.

Leitbild und Entwicklungsziele

Aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse werden übergreifende Oberziele zur Entwicklung des Untersuchungsgebietes abgeleitet. Diese fungieren als übergeordnetes Leitbild des Stadtbbaus.

- > Attraktivierung des Wohn- und Wirtschaftsstandorts Ortskerns Ober-Roden
- > Schaffung eines belebten, identitätsstiftenden und ansprechenden Lebensumfelds
- > Zukunftsfähige Weiterentwicklung und Gestaltung der sozialen und kulturellen Angebote
- > Ausbau und Förderung der blauen und grünen Infrastruktur
- > Stabilisierung einer ausgewogenen Bevölkerungsmischung
- > Förderung des Austauschs aller Bevölkerungsgruppen

Herauskristallisiert haben sich vier räumliche Handlungsbereiche:

- ❖ Historischer Ortskern mit stadtbildprägenden Gebäuden und öffentlichem Raum
- ❖ Funktionaler Ortskern mit Kulturhallenplatz und öffentlichen Gebäuden
- ❖ Hauptgeschäftsstraße mit angrenzenden Stadtplätzen
- ❖ Grüner Rahmen um den Rundling und blaue Achse in die Kulturlandschaft

Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept beschreibt die wesentlichen Handlungsansätze der Gesamtmaßnahme Stadtumbau Ober-Roden.

Der historische Ortskern (Rundling) steht dem funktionalen Ortskern (öffentliches Zentrum) gegenüber und verschneidet sich räumlich am Rathaus mit diesem. Dieses strukturelle und geschichtliche **Gegenüber** ist **gestalterisch herauszuarbeiten und miteinander auszutarieren**.

Der **historische Ortskern** soll zukünftig in einem sensiblen Umgang mit der historischen Substanz entwickelt werden. Die historischen und für den Ort wertvollen Liegenschaften sollen unter den Zielen einer **Bewahrung zukunftsfähig entwickelt** werden. Für neuere Bauten reichen wenige, auf das Wesentliche beschränkte Vorgaben, um eine verbindende Struktur zu erhalten. Dem **öffentlichen Raum** kommt funktional, aber auch gestalterisch die Funktion eines **Bindeglieds** zu. Deshalb ist es wichtig, ihn in der Altstadt durchgehend und qualitativ hochwertig zu gestalten.

Der **Raum zwischen Rathaus und Kulturhalle** bietet einmalige Flächenpotenziale zur Entwicklung eines öffentlichen Zentrums als Anziehungspunkt für Kultur, Bildung und öffentliche Dienstleistung. Einige kommunalen Gebäude sind aus der Nutzung gefallen bzw. Nutzungen sind verlagerbar. Die Stadt hat hier unmittelbare Eingriffs- und Gestaltungsmöglichkeiten, die sie im Stadtumbau ausschöpfen will. Der **Ausbau der Funktionen rund um den Kulturhallenplatz** stärkt auch das historische Zentrum (weiche Standortfaktoren), welches ein adäquates Raumangebot nicht zur Verfügung stellen könnte. Zentrale Bedeutung hat dabei die Gestaltung und Nutzung des großen Kulturhallenplatzes.

Die wichtigen öffentlichen Plätze reihen sich entlang der **zentralen Hauptstraße** wie an einer Kette auf. Die Straße soll in ihrer Anlage als **Hauptentwicklungssachse der lokalen Ökonomie** anziehend gestaltet und wirtschaftlich entwickelt werden. Dabei können die andienenden Plätze Funktionen zum Aufenthalt, aber auch als kommerzielle Verkaufsfläche (Markt etc.) übernehmen.

Senkrecht zur Hauptstraße verläuft die Rodau. Sie soll als Wasserlauf das **blaue Landschaftselement** in den Stadtraum bringen und daher in ihrer Qualität **vollständig neu entwickelt** werden. Kreuzungspunkt beider Achsen ist der **Rathausplatz**, der gleichzeitig das **Gelenk** zwischen funktionalem und historischem Ortskern ist – hier greifen alle Elemente ineinander. Dieser Aufgabe soll der Platz mit allen Anschlüssen gerecht werden können.

Die **Grünflächen** im Stadtumbaugebiet legen sich **ringförmig** um das historische Zentrum und bilden den Übergang in die Kulturlandschaft. Für den überwiegend „grauen“ Kern sind die am Rand liegenden Grünflächen umso wichtiger. Sie markieren strukturell den Rand des historischen Siedlungsgebietes und sollen als wertvolle **Ausgleichs- und Erholungsflächen** für alle Bewohner ausgebildet werden. Sie erlebbar für die Bevölkerung zu machen, bedeutet, ihre Zugänglichkeit sicherzustellen. Ihre Qualität ist aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit so zu gestalten und zu pflegen, dass sie dem hohen Nutzungsdruck gerecht werden können.

ZUKUNFT STADTGRÜN „URBERACH-NORD“

Fördergebiet: Abgrenzung und Kurzcharakteristik

Der rund 40,5 ha große Untersuchungsbereich für die Gesamtmaßnahme Zukunft Stadtgrün „Urberach-Nord“ umfasst vorrangig die Wohngebiete nördlich der Rodaustraße und südwestlich der Liebigstraße („Seewald“ und „An den Rennwiesen“). Ebenfalls eingeschlossen sind der Park am Entenweiher und der Urberacher Bahnhof. Im Osten ist darüber hinaus das Areal rund um das Badehaus einschließlich der östlich angrenzenden Freifläche Bestandteil des Untersuchungsgebiets. Ferner gehört die Kinder- und Jugendfarm als Exklave ebenfalls zum Untersuchungsgebiet.

Das Untersuchungsgebiet „Urberach-Nord“ ist insbesondere von einer Unterversorgung der Bewohner in Bezug auf die Zugänglichkeit qualitativ hochwertiger Grün- und Freianlagen gekennzeichnet. Die vorhandenen Spiel- und Freiflächen sind größtenteils erneuerungsbedürftig; Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum finden sich fast gar nicht. Die vorhandenen Flächen eröffnen dabei wertvolle Potentiale für Naherholung, Freizeit und Naturerleben. Dies gilt zum einen für Freiflächen innerhalb der Siedlung (z.B. Park am Entenweiher, Spielplatz Liebigstraße), zum anderen entfalten die angrenzende Kulturlandschaft positive Wirkungen (Lage im Grünen). Der Bach Rodau, der durch das Gebiet fließt, ist über weite Strecken kaum erlebbar und in seiner ökologischen Funktion gestört. Rund die Hälfte der Gebietsbewohner hat einen Migrationshintergrund, sodass Integration und Teilhabe besondere Herausforderungen darstellen. Stellenweise bestehen sozialräumliche Problemlagen, besonders im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus mit Sanierungsbedarf und vergleichsweise starker Immissionsbelastung durch den hohen Verkehrsbelastung (Stichwort Umweltgerechtigkeit). Zentral für das Untersuchungsgebiet sind ferner mehrere stadtweit bedeutsame soziale Einrichtungen (Mehrgenerationenhaus, Kinder- und Jugendfarm).

Die Abgrenzung des vorgeschlagenen Fördergebiets umfasst rund 42,8 ha.

Leitbild und Entwicklungsziele

Aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse werden Oberziele zur Entwicklung des Untersuchungsgebietes abgeleitet. Diese fungieren als übergeordnetes Leitbild für Zukunft Stadtgrün.

- > Verbesserung der sozialen Infrastruktur durch emotionale Bindung
- > Identifikationsstiftung durch Bürgerbeteiligung
- > Attraktivierung des öffentlichen Raums durch optisch ansprechende Gestaltung
- > Nutzungsqualitäten der Grünräume durch Multicodierung stärken
- > Gesundheitsförderung durch Darbietung von grünen Aufenthaltsräumen
- > Die vielfältigen Potentiale der vorhandenen grünen und blauen Infrastruktur nutzen und vernetzen
- > Klimaschutz und Klimaanpassung vorantreiben
- > Förderung der Biodiversität und Artenvielfalt
- > Begrünung der grauen Infrastruktur

- > Attraktivierung des Stadtbilds mit einem freundlichen und einladenden Charakter Senkung schädlicher Immissionen
- > Handlungsspielraum für Umweltbildung und Naturerfahrung erhöhen

Entwicklungskonzept

Zukunft Stadtgrün soll ein nachhaltiger Gewinn für Urberach-Nord werden, indem die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen durch das gemeinschaftliche Schaffen von Wohlfühlorten zur gegenseitigen Toleranz, Akzeptanz und Wertschätzung gelangen. Hier spielt das vorhandene hohe bürgerliche Engagement eine entscheidende Rolle. Zur Erreichung der Ziele sollen zukünftig insbesondere Kommunikations- und Begegnungsräume geschaffen und ausgebaut werden, die einem multikulturellen und generationenübergreifenden Ansatz folgen. Einen hohen Stellenwert nimmt die Herstellung, Sanierung/Erneuerung und Qualifizierung von Spiel-, Sport- und Freizeitflächen ein. Auch Gemeinschaftsgärten sollen zukünftig als Begegnungsorte fungieren. Dabei sollen die Grünstrukturen im Gebiet vernetzt werden, was nicht nur dem Wohlbefinden der Bewohner, sondern auch ökologischen Aspekten Rechnung trägt. In dieser Hinsicht sollen dem Naturschutz und der Biodiversität ein besonderer Stellenwert eingeräumt werden.

TEIL A

Einführung und gesamt- städtische Betrachtung

1 Einführung und grundlegende Rahmenbedingungen

1.1 Ausgangslage und Planungsanlass

Am 08. November 2017 bzw. am 01. Dezember 2017 wurde die Stadt Rödermark in die Städtebauförderungsprogramme „Stadtumbau in Hessen“ (Gesamtmaßnahme „Ortskern Ober-Roden“) sowie „Zukunft Stadtgrün“ (Gesamtmaßnahme „Urberach-Nord“) aufgenommen. In einem ersten Schritt wird für die beiden Gesamtmaßnahmen ein gemeinsames Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt.

Im April 2018 wurde das Büro Rittmannsperger Architekten GmbH in Darmstadt in Kooperation mit der Forschungsstelle für Frei- und Spielraumplanung (FFS) von der Stadt Rödermark beauftragt, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die beiden von der Stadt abgegrenzten Untersuchungsgebiete zu erarbeiten.

Mithilfe des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau in Hessen“ sollen die städtebaulichen Aufgaben, die aus den Folgen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels sowie des Klimawandels hervorgehen, angegangen werden. Das 2017 neu aufgelegte Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün in Hessen“ unterstützt hessische Kommunen, um mehr und qualitativ hochwertigere grüne Infrastruktur zu gestalten.

Im **Untersuchungsgebiet „Ortskern Ober-Roden“** liegen städtebauliche/gestalterische, strukturelle und funktionale Missstände vor, deren Behebung im Zentrum der Gesamtmaßnahme **Stadtumbau** stehen. Besondere Aufgaben erwachsen zum einen aus dem derzeit nicht wahrnehmbaren Rundling als städtebauliche Figur mit Alleinstellungsmerkmal und als zentrales Identifikationsmerkmal. Zum anderen besteht Handlungsbedarf im funktionalen Ortskern als öffentliches Zentrum Ober-Rodens im Hinblick auf die bislang nur teilweise gestalteten Freiräume und angrenzenden (öffentlichen) Liegenschaften mit Sanierungsbedarf und offenen Zukunftsfragen (ehemalige Feuerwehr, sog. Jägerhaus). Aus städtebaulicher Sicht prägen Gestaltungsdefizite und stellenweise Strukturbrüche das Ortsbild. Darüber hinaus besteht ein Mangel an Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum des Ortskerns. Es sind Ansätze eines Trading Down Prozesses entlang der gemischt genutzten Hauptstraßen zu verzeichnen. Es gibt keine qualitativ hochwertigen Grünflächen im städtischen Gebiet Ober-Rodens; der Großteil der öffentlichen und privaten Flächen ist versiegelt. Der Bach Rodau, der mitten durch das Gebiet fließt, ist nicht erlebbar und in seiner ökologischen Funktion gestört. Diese komplexen Problemlagen und weitere Herausforderungen sollen im Rahmen des Stadtumbaus in einem integrierten Ansatz angegangen werden.

Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „**Zukunft Stadtgrün**“ wird in Rödermark das **Untersuchungsgebiet „Urberach-Nord“** betrachtet. Besonders prägnant ist hier der Umstand, dass im gesamten Betrachtungsgebiet eine Unterversorgung der Bewohner in Bezug

auf die Zugänglichkeit qualitativ hochwertiger Grün- und Freianlagen vorliegt. Verbesserungspotentiale bestehen vor allem in den Bereichen der mehrgeschossigen Wohnbebauung. Im Sinne der Umweltgerechtigkeit sind diese gegenüber den umliegenden Wohngebieten insofern benachteiligt, dass sie keinen eigenen, privaten Zugang zu Grünstrukturen haben. Es gilt somit, gestaltete öffentliche Grünräume mit einer konsequenten Vernetzung zu schaffen. Dies ist erforderlich, um allen Bürgerinnen und Bürgern des Betrachtungsgebiets und in Teilen darüber hinaus die Möglichkeit zur Naherholung, Freizeitgestaltung und zum Naturerlebnis zu gewähren.

Durch das Schaffen entsprechender Angebote können nicht nur Aspekte der Gesundheitsförderung der Anwohnerschaft erreicht werden. Durch zusätzliche Grünräume können zudem Zugewinne für die Biodiversität und Artenvielfalt sowie die Klimaanpassung erzielt werden. Im Rahmen entsprechender Partizipationsmodelle wird zudem die soziale Kontrolle gestärkt und die Identifikation mit dem Gedanken „Wir Rödermärker“ gefördert.

Eine aktive Beteiligung und das „Mitpacken“ bei einer späteren Umsetzung steigert gleichzeitig die emotionale Wertigkeit einer Maßnahme. So kann durch die Dualität der Investition und Partizipation ein grünes Urberach-Nord entstehen, das den Bedürfnissen seiner Bürgerinnen und Bürger gerecht wird.

1.2 Der Untersuchungsraum

Die Stadt Rödermark liegt im Landkreis Offenbach in der Mitte zwischen den Städten Frankfurt, Darmstadt und Aschaffenburg. Die fünf Stadtteile mit insgesamt 27.630 Einwohnern (31. Dez. 2017) sind größtenteils im Naturraum „Messeler Hügelland“, einem leicht hügeligen Gebiet in der Untermainebene, angesiedelt. Die Stadtteile Ober-Roden sowie Waldacker im Osten des Stadtgebiets befinden sich in der Untermainebene, während die westlichen Stadtteile (Urberach, Bulau, Messenhausen) von leichter Topografie geprägt sind. Markantes Fließgewässer der Untermainebene bei Rödermark ist die Rodau, ein südlicher Zufluss des Mains, der das Stadtgebiet von West nach Ost durchfließt.

Die Städte Frankfurt am Main im Nordwesten sowie Darmstadt im Südwesten sind jeweils ca. 20 km weit entfernt. Prägend für die Stadt sind sowohl ihre familienfreundliche Lage im Grünen als auch ihre verkehrsgünstige Lage und Anbindung in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main.



Abbildung 1: Lage im Raum¹

Verkehrsanbindung

Über die Bundesstraße B 45 (Sinsheim nach Wöllstadt) sowie die abgehenden B 486 und B 459 ist Rödermark an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Innerhalb von 10 bis 20 km sind die Bundesautobahnen A 3, A 5 und A 661 zu erreichen. Der Flughafen Frankfurt/Main ist eine knappe halbe Autostunde entfernt.

Die Stadt Rödermark verfügt über zwei Bahnhöfe: Vom Bahnhof Ober-Roden aus besteht Anbindung an das S-Bahn-Netz Rhein-Main (S1 nach Wiesbaden/Frankfurt) und an die sog. Dreieichbahn (RB 61), welche als Ost-West-Verbindung den Anschluss an die S3 (Darmstadt-

¹ Eigene Darstellung auf Grundlage von Peter Meyer Verlag, 2009 (http://www.petermeyerverlag.de/radeln_rhein-main.0.html; 10.07.2018)

Frankfurt) sicherstellt. Die S-Bahn-Station in Ober-Roden stellt einen wichtigen Knotenpunkt im öffentlichen Nahverkehr für die Berufspendler nach Frankfurt am Main dar. Der zweite Bahnhof Urberach wird von der Dreieichbahn bedient. Somit ist der Frankfurter Hauptbahnhof von Rödermark aus per Zug/S-Bahn in einer halben bis Dreiviertelstunde zu erreichen (15-30 Minuten Taktung). Darüber hinaus verkehren einzelne Stadtbus- und Regionalbuslinien, die Rödermark an die umliegenden Kommunen (einschließlich Darmstadt) anbinden.

1.2.1 Stadtgliederung

Rödermark besteht aus den Stadtteilen Ober-Roden, Urberach, Waldacker, Messenhausen und Bulau und umfasst rund 3.000 ha. Die Kommune Rödermark entstand am 1. Januar 1977 im Zuge der Gebietsreform in Hessen per Gesetz durch Zusammenschluss der Gemeinden Ober-Roden und Urberach. Am 23. August 1980 bekam Rödermark offiziell die Stadtrechte verliehen.

Der Stadtteil **Ober-Roden** wurde erstmals im 8. Jahrhundert urkundlich erwähnt. Dort befand sich höchstwahrscheinlich ein Nonnenkloster (Kloster Rotaha). Dessen Lage wird im Bereich der heutigen Kirche St. Nazarius vermutet. Heute leben im Ort knapp 13.000 Menschen auf rund 17,6 km².

Der Stadtteil **Urberach** bildet den zweiten großen Siedlungsbereich Rödermarks und liegt westlich der sogenannten „Grünen Mitte“. Der Ort verteilt sich auf rund 12,4 km² und hat rund 12.200 Einwohner. Erstmals urkundlich erwähnt wurde der Stadtteil 1275.

Waldacker mit rund 3.000 Einwohnern wurde erst in den 1930er Jahren besiedelt und gehörte vor der Gemeindegebietsreform des Jahres 1977 bereits zu der damaligen Gemeinde Ober-Roden. Der Ort bildet den nördlichsten Stadtteil von Rödermark und liegt an der Bundesstraße nach Dietzenbach.

Der Stadtteil **Messenhausen** wurde 1282 erstmals erwähnt und liegt nur wenige hundert Meter nördlich von Urberach. Auf der relativ kleinen Gemarkung, welche an Dietzenbach angrenzt, leben rund 800 Menschen. Im Jahr 1958 schloss sich das Dorf Messenhausen Ober-Roden an.

Der kleinste Stadtteil Rödermarks, **Bulau**, mit knapp 100 Einwohnern liegt im Nordwesten des Rödermärker Stadtgebiets südlich des bewaldeten Höhenzugs „Bulau“.

Bedeutung für die Gesamtstadt wird der sogenannte „**Rödermarkplan**“ erhalten, wobei das Wort „Plan“ nicht als übergeordnetes Kartenwerk, sondern eher als (projekt- und umsetzungsbezogenes) „Programm“ zu verstehen ist. Mit dem Rödermarkplan möchte die Stadt eine übergeordnete Konzeption zur Stadtentwicklung erarbeiten, die sich auf das gesamte Stadtgebiet bezieht und langfristige Zielsetzungen aufstellt. Im Oktober 2016 beschloss die Stadtverordnetenversammlung, dass die Voraussetzungen für einen solchen Rödermarkplan geprüft werden sollen; weitere Beschlussfassungen erfolgten insbesondere auch im Hinblick auf die Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts bislang nicht. Wesentliche inhaltliche Vorhaben sind die Entwicklungsmöglichkeiten für Wohn- und

Gewerbeflächen, die sich der Stadt Rödermark im Innen- und Außenbereich bieten, die Stärkung und Belebung der Ortskerne, die ökologische Aufwertung der Landschaft sowie die Stärkung der Grünen Mitte in ihrer Funktion als Naherholungsraum und Bindeglied zwischen den beiden großen Stadtteilen.² Das vorliegende ISEK bildet damit eine Grundlage für den Rödermarkplan bezogen auf ein abgegrenztes räumliches Gebiet und zeigt für die beiden Städtebauförderungsgebiete Potentiale, Ziele und Maßnahmen auf.

1.2.2 Region, Kreis und Raumordnung

Rödermark grenzt im Norden an die Stadt Dietzenbach, im Osten an die Stadt Rodgau, im Süden an die Gemeinden Eppertshausen und Messel (Teil des Landkreises Darmstadt-Dieburg) sowie im Westen an die Stadt Dreieich.

Rödermark gehört dem **Landkreis Offenbach** an, der zentral im Rhein-Main-Gebiet liegt und Teil der Metropolregion Frankfurt ist. Die Kreisstadt ist seit 2002 Dietzenbach.



Abbildung 2: Lage der Stadt Rödermark im Landkreis Offenbach³

Rödermark ist Bestandteil der Planungsregion Südhessen und liegt am südlichen Rand des formalen Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main (Planungsverband). Die Kommune gehört damit zum Verdichtungsraum der Planungsregion Südhessen. Rödermark ist als Mittelzentrum eingestuft, welches an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt – Dreieich – Dieburg sowie Offenbach – Rödermark/Dieburg liegt.⁴

² Vgl. Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark (2016)

³ Abbildung: Hagar66 (2009)

⁴ Vgl. Regionalversammlung Südhessen – Regionalverband Frankfurt/RheinMain (2011)

1.2.3 Die beiden Untersuchungsgebiete

Das Untersuchungsgebiet „Stadtumbau Ortskern Ober-Roden“ umfasst – wie der Name bereits sagt – den funktionalen und historischen zentralen Bereich von Ober-Roden. Eingeschlossen sind der historische Kern (Rundling), dessen südlich anschließende funktionale Erweiterung (öffentliche Nutzungen zwischen Rodau und Bahntrassen), die Hauptverkehrsadern (Ausfallstraßen) sowie der Grünzug entlang der Rodau.

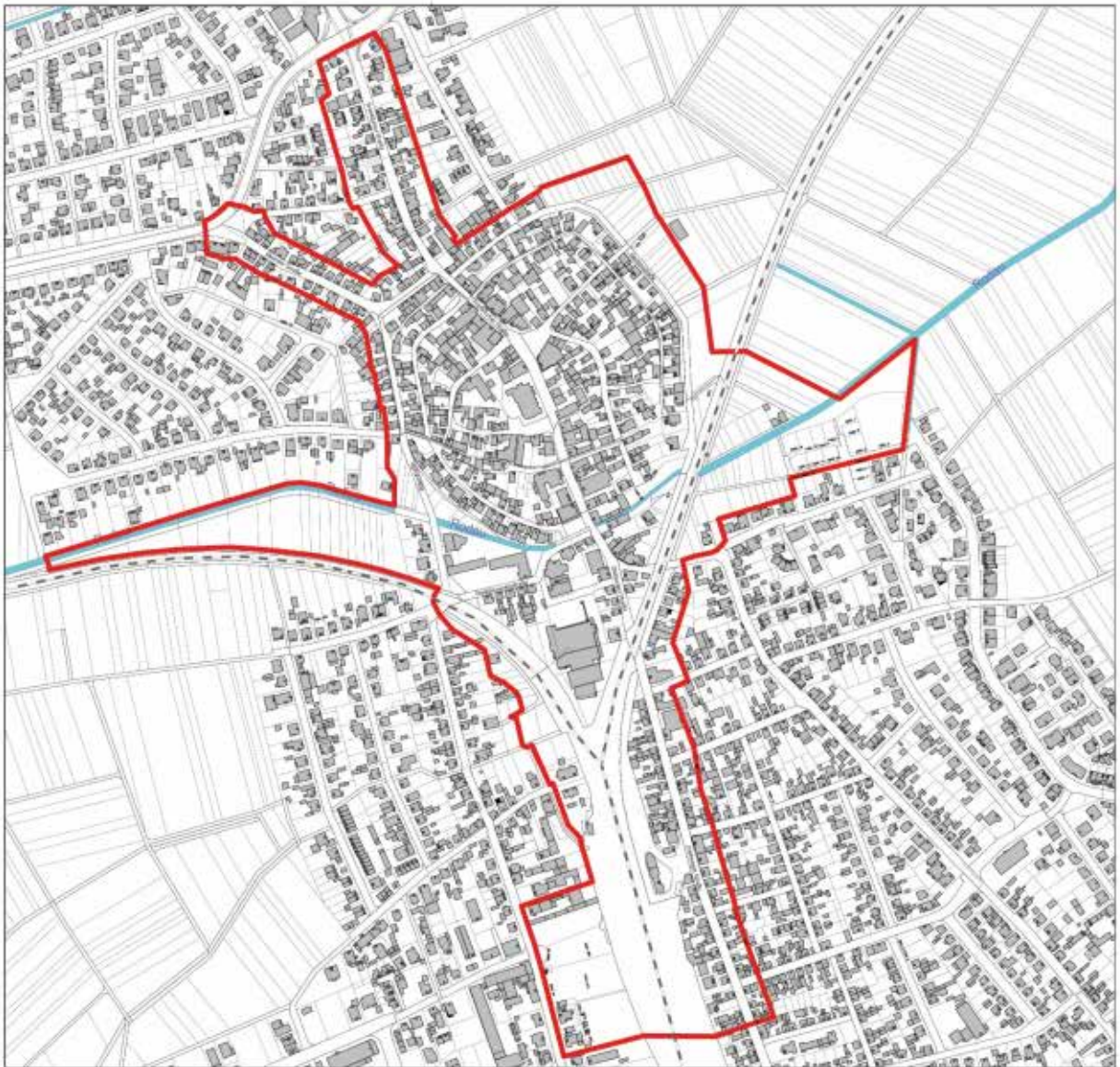


Abbildung 3: Untersuchungsgebiet Ortskern Ober-Roden

Die Gesamtmaßnahme „Stadtumbau Ortskern Ober-Roden“ wird in **Teil B** des vorliegenden Konzepts ab Seite 49 behandelt.

Der Untersuchungsbereich für die Gesamtmaßnahme Zukunft Stadtgrün „Urberach-Nord“ umfasst vorrangig die Wohngebiete nördlich der Rodaustraße und südwestlich der Liebigstraße („Seewald“ und „An den Rennwiesen“). Ebenfalls eingeschlossen sind der Park am Entenweiher und der Urberacher Bahnhof. Im Osten ist darüber hinaus das Areal rund um das Badehaus einschließlich der östlich angrenzenden Freifläche Bestandteil des Untersuchungsgebiets. Ferner gehört die Kinder- und Jugendfarm als Exklave ebenfalls zum Untersuchungsgebiet.

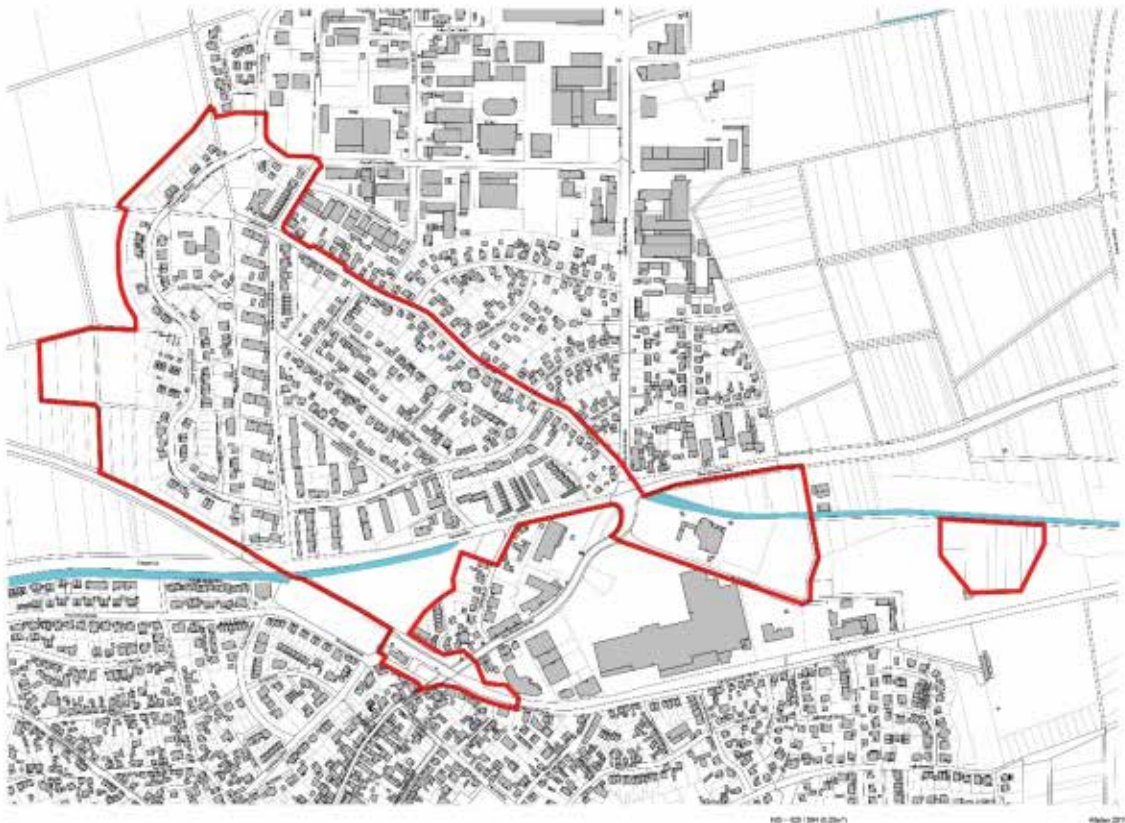


Abbildung 4: Untersuchungsgebiet Urberach-Nord

Teil C dieses Entwicklungskonzepts widmet sich dem Zukunft-Stadtgrün-Untersuchungsgebiet (ab Seite 187).

1.3 Die Städtebauförderungsprogramme und das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept

1.3.1 Das Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“

Leitgedanke des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau in Hessen“ ist, Kommunen bei den baulichen, infrastrukturellen und klimatischen Herausforderungen von Heute und Morgen zu unterstützen. Ziel des Programms ist es, städtebauliche Maßnahmen zu Klimaschutz, Klimaanpassung sowie zur Anpassung an demografische und wirtschaftsstrukturelle Veränderungen in einem integrierten Ansatz zu vereinen. Mit den §§ 171a bis 171d hat der Stadtumbau Eingang in das Baugesetzbuch gefunden.

Die bauliche Anpassung der Siedlungsstrukturen sowie der Gebäude und Infrastrukturen zur Bewältigung des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels ist für das Programm von zentraler Bedeutung. Die Folgen des ökonomischen und demografischen Strukturwandels stellen die Kommunen vor die Herausforderung, auf diese Entwicklung auch vorbeugend städtebaulich zu reagieren. Die Vermeidung drohender oder die Behebung bestehender städtebaulicher Funktionsverluste steht damit im Mittelpunkt des lokalen Handels.

Weitere Themen im Stadtumbau sind darüber hinaus die Anpassung an den Klimawandel bzw. den nachhaltigen Schutz des Klimas sowie die Wohnraumversorgung. Während des zehnjährigen Förderzeitraums sollen Kommunen u.a. in die Lage versetzt werden, städtebauliche Maßnahmen zum Klimaschutz umzusetzen und sich auf die Folgen des Klimawandels vor Ort einzustellen. „Vor dem Hintergrund des Aufgabenspektrums kommt der grünen und blauen Infrastruktur die Rolle eines wichtigen Bindeglieds zu. Dessen Stärkung leistet zum einen entscheidenden Beitrag zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels, z.B. durch die Kühlung von Quartieren und die Versickerung von Niederschlägen. Zum anderen schaffen attraktive Grünflächen- und Gewässergestaltungen Lebens- und Standortqualität. Beides ist als weicher Standortfaktor für Städte im demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel von hoher Bedeutung.“⁵

Um diesen komplexen Anforderungen des Stadtumbauprozesses gerecht zu werden, kann Stadtumbau nur durch **integrierte, abgestimmte Stadtentwicklung** bewältigt werden. Der Stadtumbau verfolgt einen ganzheitlichen Planungsansatz unter Beachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder.

⁵ HMUKLV (2017a)

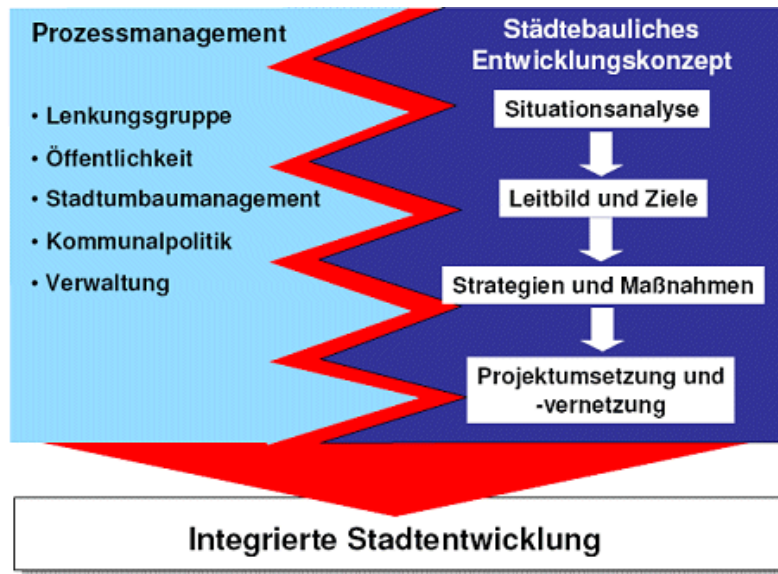


Abbildung 5: Der Stadtumbauprozess⁶

1.3.2 Das Förderprogramm „Zukunft Stadtgrün“

Das 2017 neu aufgelegte Städtebauförderprogramm "Zukunft Stadtgrün in Hessen" unterstützt hessische Kommunen, um mehr und qualitativ hochwertigere grüne Infrastruktur zu gestalten.

Die Natur in der Stadt ist ein wesentlicher Bestandteil des städtischen Raums. Parkanlagen, Grün- und Wasserflächen, Straßen- und Platzbegrünung, Gärten und grüne Dächer machen Städte und Gemeinden attraktiv und lebenswert. Die städtische Lebensumwelt beeinflusst die Lebensqualität an einem Standort, hat Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung und erfüllt vielfältige Funktionen, u. a. als Umwelt-, Sozial- und Identifikationsraum. Der Begriff Stadtnatur umfasst sowohl das sogenannte „Stadtgrün“ (urbane Grünräume) als auch das „Stadtblau“ (urbane Gewässer).

Der Bedeutung von Stadtgrün wird heutzutage ein hoher Stellenwert zugeschrieben. Es ist Konsens, dass Grünräume im Hinblick auf die Gesellschaft einen direkten und indirekten positiven Beitrag zum psychisch-mental, physischen-gesundheitlichen und sozialen Wohlbefinden leisten. Stadtnatur eröffnet Räume zur körperlichen Bewegung und für soziale Kontakte, dient als Erholungsraum und trägt damit in besonderer Weise zur Lebensqualität bei. Daher werden Stadtgrün und Stadtblau zu den gesundheitsförderlichen Ressourcen der Umwelt gezählt.

Darüber hinaus übernehmen Natur und Landschaft wichtige Ausgleichsfunktionen gegenüber umweltbezogenen Stressoren in ökologischer Hinsicht. Vegetation verbessert die Luftqualität (Schadstofffilter), sorgt für einen klimatischen Ausgleich und reduziert Wetter-Extremereignisse. Stadtnatur bietet Lebensraum für Tiere und Pflanzen und trägt so zum Artenschutz und

⁶ Kommunale Arbeitsgemeinschaft Bergstraße (o.J.)

zum Erhalt der biologischen Vielfalt in der Stadt bei. Ferner fungiert Stadtgrün als Reservefläche für Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse, leistet einen Beitrag zur Grundwasserneubildung und zum Bodenschutz.

Vor dem Hintergrund dieser vielfältigen positiven Wirkungen wurde 2017 das Städtebauförderungsprogramm „Zukunft Stadtgrün“ initiiert. Die Finanzhilfen des Bundes und der Länder fördern die Verbesserung der urbanen grünen und blauen Infrastruktur und dienen der Anlage, Sanierung, Qualifizierung und Vernetzung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen. „Besonders vor dem Hintergrund der erforderlichen Innenentwicklung für mehr Wohnraum ist die Förderung der nachhaltigen Qualität und Ausstattung von allen Quartieren mit Stadtgrün von großer Bedeutung. In diesem Sinne verknüpft das Bund-Länder-Programm „Zukunft Stadtgrün“ Stadtentwicklung und Grünentwicklung miteinander.“⁷ Die Maßnahmen leisten damit einen Beitrag zur Lebens- und Wohnqualität, zur gesellschaftlichen Teilhabe, zur Verbesserung des Stadtklimas und der Umweltgerechtigkeit sowie zum Erhalt der biologischen Vielfalt und der Naturerfahrung. Vorteile ergeben sich dadurch auch für die Identifikation der Bürger mit ihrer Heimat und den lokalen Tourismus.

1.3.3 Das Programmmanagement

Von Seiten des Fördermittelgebers sind für beide Städtebauförderungsprogramme „Stadtumbau“ und „Zukunft Stadtgrün“ externe Managements angedacht, die das Programm, ihre Umsetzung und den Prozess begleiten. Dieses Programmmanagement teilt sich auf in das **Stadtumbaumanagement** und das **(Quartiers-)Management Zukunft Stadtgrün**.

Gemäß Punkt 5.4 der „Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung“ (RiLiSE) vom 02.10.2017 hat der Zuwendungsempfänger spätestens ein Jahr nach der Aufnahme in das Förderprogramm eine Steuerungsstruktur aufzubauen, in der die erforderlichen stadtplanerischen, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Kompetenzen vertreten sind. Zu diesen Steuerungsstrukturen wird neben der sog. Lokalen Partnerschaft (siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) das Programmmanagement gezählt. Die Implementierung dieser verbindlichen Steuerungsstrukturen war Inhalt der Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung Rödermark im Oktober 2018.

Verantwortung, Organisation und Steuerung der vielschichtigen Projekte im Rahmen des Stadtumbaus sowie des Prozesses Zukunft Stadtgrün liegen bei den Kommunen. Aufgrund der Vielzahl der Beteiligten und Aufgaben sowohl an der Planung, bei der Finanzierung als auch bei der Durchführung ist eine Steuerung durch ein Programmmanagement wichtig. Es hat sich als sinnvoll und hilfreich erwiesen, eine Reihe der Aufgaben an einen externen Projektsteuerer – das Management Zukunft Stadtgrün – als „verlängerter Arm der Verwaltung“ zu übertragen. Für die Durchführung des Programms ist zudem die Einrichtung einer Lokalen Partnerschaft (LoPa) als begleitendes bürgerschaftliches Organ vorgesehen (vgl. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

⁷ HMUKLV (2017b)

Das Management begleitet die Durchführung der Maßnahmen und organisiert alle notwendigen Schritte des Förderprogramms. Unter die Tätigkeiten eines Programmmanagements fallen üblicherweise folgende Aufgaben:

- Strukturierung und Umsetzung der Gesamtmaßnahme (Steuerung und Begleitung der Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen im Sinne der Programmziele, Initialisierung und Koordination, Beratung aller Beteiligten, Vorbereitung von Sitzungs- und Beschlussvorlagen, Erstellung der jährlichen Antragsunterlagen)
- Aktualisierung des Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzeptes einschließlich der Zeitplanung
- Koordination des Kommunikations- und Abstimmungsprozesses (Vernetzung sämtlicher am Erneuerungsprozess beteiligter Akteure, Vermittlung bei Konflikten und unterschiedlichen Positionen, Koordination und Mitarbeit in der Lokalen Partnerschaft, Verhandlungen)
- Finanzierungsmanagement (Akquisition von Fördermitteln und Drittmitteln, Vorbereitung der Beantragung und Abrechnung, kontinuierliches Finanzcontrolling, Erstellung und Durchführung von Finanzierungs- und Fördermittelkonzepten)
- Partizipation und Öffentlichkeitsarbeit
- Dokumentation und Berichtswesen
- Evaluation und Erfolgskontrolle
- Betreuung der Einzelmaßnahmen (Wahrnehmung von Standardaufgaben der städtebaulichen Erneuerung, insbesondere Ausgestaltung von städtebaulichen Verträgen und Verhandlungsverfahren, Kontrolle der Leistungsergebnisse, sachliche und verfahrensseitige Begleitung und Koordination von Planungen, Gutachten, Wettbewerben)

Die Grafik stellt diese Position und Aufgabenbereiche der Programmmanagements dar und verdeutlicht die Funktion des Managements als „Schlüsselgelenk“ in der Umsetzung der beiden Städtebauförderungsprogramme.

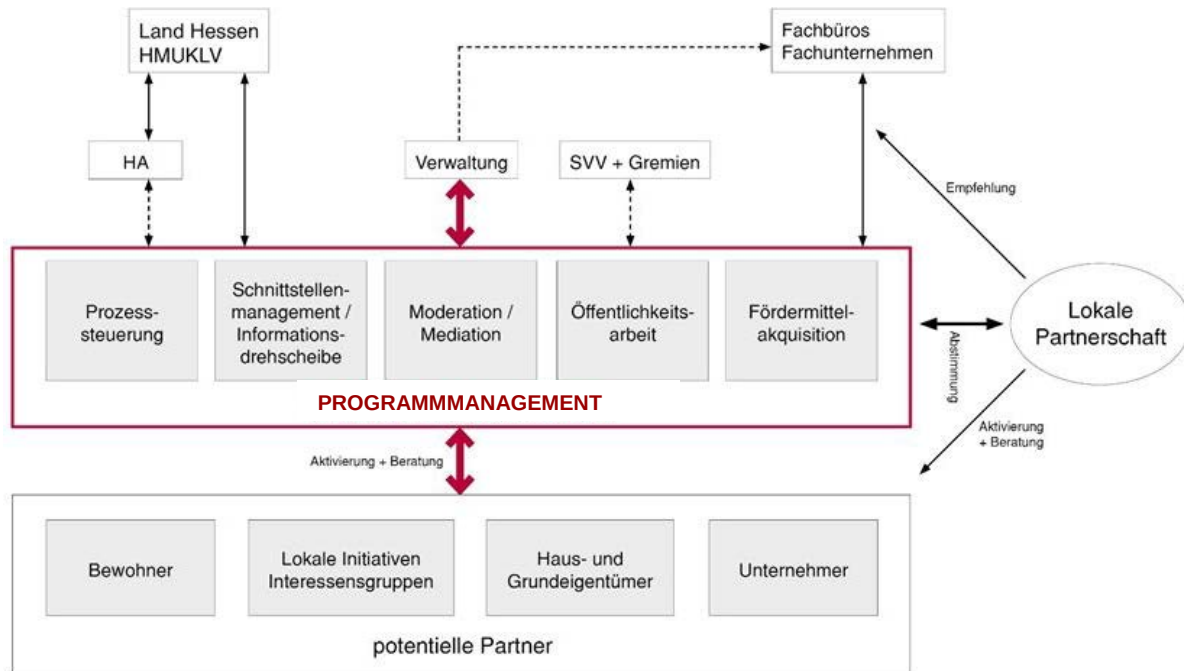


Abbildung 6: Position und Aufgaben des Programmmanagements

Das Programmmanagement kann damit aus fachlich organisatorischer Perspektive den Prozess begleiten, alle Beteiligten zusammenführen und Prozesse zur Umsetzung der Maßnahmen initiieren. Ferner kann auch das Management der Fördermittel – auch in der Koordination mit anderen Förderquellen – dem Management zugeordnet werden.

Analog zum bereits erprobten Stadtumbaumanagement (derzeit zweite Förderperiode) sind auch für die Begleitung des Programms Zukunft Stadtgrün örtliche Steuerungsstrukturen in Form eines Programmmanagements vorgesehen. Aufgrund des erst seit 2017 bestehenden Förderprogramms „Zukunft Stadtgrün“ liegen noch keine Erfahrungswerte und gängige Aufgabenbereiche für das Management Zukunft Stadtgrün vor. Es ist davon auszugehen, dass sich die Aufgaben des Managements analog den oben aufgeführten Funktionen und Tätigkeiten darstellen werden. Den rechtlichen Rahmen für die Quartiersmanagements geben auf Bundesebene die Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung und auf Länderebene die entsprechenden Förderrichtlinien vor. Wie auch beim Stadtumbau obliegt die Verantwortung, Organisation und Steuerung der Projekte im Programm Zukunft Stadtgrün der Kommune. Dabei hat es sich in anderen – älteren – Städtebauförderungsprogrammen als sinnvoll und hilfreich erwiesen, eine Reihe der Aufgaben an einen externen Projektsteuerer als Programmmanager zu übertragen, der eng mit der Verwaltung zusammenarbeitet.

1.3.4 Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ISEK

Grundlage für sowohl den Stadtumbau als auch das Programm Zukunft Stadtgrün bildet das **städtebauliche Entwicklungskonzept**, das ausgehend von einer zuvor erstellten Bestandsanalyse sowohl Leitbilder und Ziele als auch Maßnahmen und Projektvorschläge einschließlich Kosten- und Finanzierungskonzept formuliert. Dabei werden die jeweiligen Stärken und Schwächen der Programmgebiete „Ortskern Ober-Roden“ und „Urberach-Nord“ aus fachlicher Sicht herausgearbeitet und Potentiale einer zukünftigen Stadtentwicklung beschrieben. Im Kern enthält das Konzept einen Katalog an Maßnahmen zur Umsetzung in den kommenden Jahren. Das Handlungskonzept (**„Drehbuch“**) ist das Ergebnis eines kooperativen Planungsprozesses, auf dessen Grundlage investive und nicht-investive Projekte in den Gebieten „Ortskern Ober-Roden“ und „Urberach-Nord“ unter Einsatz von Fördermitteln entwickelt und realisiert werden können. Der Unterschied zur traditionellen Rahmenplanung liegt in der Dynamik des Erneuerungskonzepts, das während des Entwicklungs- und Umsetzungsprozesses von den örtlichen Akteuren angepasst, nachjustiert und weiterentwickelt werden kann.

Das ISEK sammelt konkrete, langfristig wirksame und vor allem lokal abgestimmte Lösungsansätze für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgabengebieten wie zum Beispiel städtebauliche, funktionale oder sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse. Es zeigt Problembereiche für einen konkreten Teilraum auf und bearbeitet sie ergebnisorientiert. Dabei berücksichtigt es regionale und gesamstädtische Rahmenbedingungen. **Wichtig für das Verständnis ist die Tatsache, dass das Entwicklungskonzept keine fertig ausgearbeitete Planung beinhaltet, sondern Aufgaben für die Stadtentwicklung Rödermarks formuliert.** Ziel ist die Weiterentwicklung eines Quartiers im Sinne einer sozialen, ökonomischen und ökologischen Aufwertung.

Das vorliegende ISEK Rödermark ist in drei große Teile unterteilt. Der erste Abschnitt **TEIL A** (Kapitel 1, 2 und 3) gilt übergreifend für beide Fördergebiete „Ortskern Ober-Roden“ (Stadtumbau) und „Urberach-Nord“ (Zukunft Stadtgrün). **Teil B** umfasst darauf aufbauend das Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet „**Ortskern Ober-Roden**“ mit der zugehörigen Bestandsanalyse, den Leitbildern/Entwicklungszielen, den Maßnahmen sowie der Zeit- und Finanzierungsplanung. **Teil C** beinhaltet die gleichen Inhalte für das Programmgebiet „**Urberach-Nord**“ im Rahmen von Zukunft Stadtgrün. Damit ergibt sich folgender Kapitelaufbau:

Im **Kapitel 1** sind die grundlegenden Rahmenbedingungen sowie die regionale Einordnung des Standortes dargestellt. **Kapitel 2** geht näher auf die Gesamtstadt Rödermark ein und untersucht wichtige Eckdaten, wobei diese in einer SWOT zusammengestellt sind. Mit **Kapitel 3** beginnt TEIL B, das die ausführliche städtebauliche sozialräumliche Analyse des Untersuchungsgebiets Stadtumbau „Ortskern Ober-Roden“ einschließlich einer Übersicht der Stärken und Schwächen umfasst. In den **Kapiteln 4 und 5** sind die Handlungsansätze und Entwicklungsziele dargestellt. **Kapitel 6** stellt den Vorschlag für das Stadtumbau-Fördergebiet dar und begründet den Gebietszuschnitt.

Alle Maßnahmen und Projekte, die aus fachlicher Sicht in enger Abstimmung mit der Kommune und den Bürgern entwickelt wurden, sind im **Kapitel 7** beschrieben und im **Kapitel 8** mit einem Umsetzungszeitraum und mit Kosten hinterlegt übersichtlich dargestellt. Die Kosten-

und Finanzierungsübersicht schätzt ab, welche Gesamtkosten für welche Maßnahme anfallen. Hierbei ist zu beachten, dass alle Kosten in Planungen, Ausschreibungen, Workshops und Wettbewerben konkretisiert werden müssen.

An das Stadtumbaukonzept schließt das Entwicklungskonzept Zukunft Stadtgrün Urberach-Nord an (TEIL C). In **Kapitel 9** wird der Bestand ausführlich analysiert; analog zum Gebiet Ober-Roden sind daran anschließend in **Kapitel 10** die Leitbilder und Entwicklungsziele umrissen. Das vorgeschlagene Fördergebiet ist in **Kapitel 11** dargestellt. Die im Zuge des Konzepts entwickelten Maßnahmen einschließlich Zeit- und Finanzierungsplanung sind in den **Kapiteln 12 und 13** aufgeführt.

In **Kapitel 14** werden Aussagen zur Umsetzung der beiden Entwicklungskonzepte und deren Evaluation getroffen. **Kapitel 15** beinhaltet das Kommunikations- und Beteiligungskonzept für den Umsetzungszeitraum der beiden Städtebauförderungsprogramme in Rödermark. Im **Anhang** sind die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen ausführlich und vollständig dokumentiert.

1.4 Bestehende Konzepte

Vonseiten der Stadt Rödermark wurden in den vergangenen Jahren mehrere Konzepte und Planungen erarbeitet bzw. beauftragt, von denen einige für die beiden Untersuchungsgebiete von Relevanz sind und diesem Konzept zugrunde liegen.

❖ Nahmobilitätsplan Stadt Rödermark 2017

Ausführliche und aktuelle Aussagen zur Nahmobilität in Rödermark trifft der Nahmobilitätsplan Stadt Rödermark 2017. Dargestellt ist eine Bestandsanalyse und Bewertung allgemein sowie für bestimmte Vertiefungsbereiche. Darüber hinaus benennt das Nahmobilitätskonzept konkrete Maßnahmenvorschläge sowohl für die Gesamtstadt als auch für die drei Vertiefungsbereiche: Zwischen Trinkbornstraße und Rödermarkring Ober-Roden, Grüne Mitte und das Zentrum Urberachs mit Bahnhofstraße, Ober-Rodener Straße und der B486.

❖ Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2016

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Rödermark beschreibt ausgehend von einer Markt- und Standortanalyse (Bestandsanalyse, Haushaltsbefragung) Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung. Der konzeptionelle Teil formuliert konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels und erarbeitet Ansiedlungsleitsätze und eine Sortimentsliste. Der Prozess wurde durch einen Arbeitskreis begleitet, der sich aus Vertretern von Politik und Verwaltung, des Einzelhandels und der Region zusammensetzte.

❖ Stadtleitbild Rödermark 2012

Im Laufe des Jahrs 2012 wurde ein Stadtleitbild für Rödermark gemeinsam von politischen Vertretern, der Verwaltung und den Bürgern der Stadt erarbeitet. Aufbauend auf einer Bestandsaufnahme in Form einer repräsentativen Befragung fanden zwei Bürgerversammlungen statt; die gebildeten Arbeits-, Koordinierungs- und Steuerungsgruppen tagten ergänzend dazu. Zu 15 verschiedenen Handlungsfeldern wurden von den Akteuren Stärken und Schwächen sowie Ziele herausgearbeitet. Von den insgesamt vier Arbeitsgruppen mit jeweils thematischen Schwerpunkten (Teilnehmer aus Politik, Verwaltung und Bürgerschaft) wurden darauf aufbauend zahlreiche Maßnahmen entwickelt, von denen besonders wichtige zu sog. Leitprojekten wurden. Um die Umsetzung der zahlreichen Leitprojekte kümmern sich spezifische Bürger als Paten besonders. Am Ende des Prozesses heißt das Leitbild der Stadt Rödermark: „Der Mensch im Mittelpunkt – die Wirtschaft als Grundlage“.

❖ Stadtleitbildprojekte

Aus dem Stadtleitbildprozess ist eine Vielzahl von Leitprojekten entstanden, von denen heute einige noch aktuell sind: Dazu gehören vor allem die „Analyse und Schritte zur Gestaltung eines attraktiven und lebenswerten Ortskernes“, die Initiative „L(i)ebenswertes Rödermark – Sauberkeit“, die „Erarbeitung von Konzepten zur stärkeren Sichtbarmachung/Erlebbarkeit der Rodau im Stadtbild von Urberach und Ober-Roden“ sowie der „Ausbau erlebnisorientierter Spielplätze sowie des Angebots bzw. Treffpunkte für Jugendliche“. Außerdem haben sich in

den einzelnen Stadtteilen eine Vielzahl unterschiedlicher Quartiersgruppen und Nachbarschaftsinitiativen etabliert.

❖ Repräsentativbefragung 2012

Die Bürgerbefragung zum Image und zur Lebensqualität stellt einen Baustein des Leitbildprozesses der Stadt Rödermark dar. Die repräsentative Befragung von 666 Bürgern im Frühjahr 2012 diente als Grundlage für das Leitbild der Stadt Rödermark, welches Ende 2012 verabschiedet wurde. Das Interview umfasste unter anderem Fragen zu den Stärken und Schwächen der Stadt und enthielt Einschätzungen zu den Angeboten in Rödermark, zur Verkehrssituation und weiteren wichtigen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung.

❖ Klimaschutzkonzept 2012

Das Klimaschutzkonzept Rödermark, welches im Rahmen der Kommunalen Klimaschutzinitiative der Bundesregierung entstand, ermittelt den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen der Stadt Rödermark und analysiert die Potentiale vor Ort. Dabei liegt der Fokus der Potentialanalyse auf dem Bereich Erneuerbare Energien, dem (Wohn-)Gebäudebestand, dem Verkehr und den kommunalen Gebäuden. Aus dieser umfangreichen Analyse wird ein Maßnahmenkatalog abgeleitet. Dieser Maßnahmenkatalog wurde mit lokalen Akteuren, Politik, Verbänden, Kreditinstituten, dem Energieversorger und mit den Bürgern erstellt. Im partizipativen Prozess wurde ein kontinuierlicher Steuerungskreis eingerichtet, sechs Themenkreise, welche sich aus der Klimaschutzwerkstatt heraus bildeten, sowie vier Arbeitsgruppen mit unterschiedlichen Themenschwerpunkten, die aus den Themenkreisen entstanden und konkrete Maßnahmen erarbeiteten. Die Maßnahmen verteilen sich auf die Handlungsfelder Gebäude/Energie und Gebäude, Erneuerbare Energien, Mobilität/Wirtschaft und Bewusstsein/Konsum.

❖ Spielplatzstudie 2012

Die Spielplatzstudie – erarbeitet von der Arbeitsgruppe „RömKids“ – umfasst eine Bestandsaufnahme des Ist-Zustandes im Mai 2012, zeigt die demografische Ausgangslage auf und stellt eine Nutzer- und Bedarfsanalyse der nächsten 20 Jahre vor. Darauf aufbauend werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie die Spiel- und Freizeitplätze in Rödermark unter den gegebenen finanziellen Rahmenbedingungen optimiert, verändert und erweitert werden könnten.

❖ Umweltbericht Stadtklima und Lufthygiene 2010

Die kurze Studie zu Stadtklima und Lufthygiene gibt einen (theoretischen) Überblick über die beiden Aspekte und untersucht die klimatische und lufthygienische Situation in Rödermark bzw. der Region. Darüber hinaus werden Handlungspotentiale genannt.

❖ Gestaltungssatzung und -fibel für den historischen Ortskern Ober-Roden im Entwurf

Zwischen 2008 und 2010 wurde von der Planungsgruppe Darmstadt ein Vorschlag für eine Gestaltungssatzung und -fibel erarbeitet. Diese formuliert gestalterische Leitbilder und Möglichkeiten zur rechtlichen Umsetzung. Die Einführung der detaillierten Satzung wurde jedoch 2011 nach kontroversen Diskussionen nicht weiterverfolgt.

1.5 Vorgehensweise und Verfahrensablauf

Von April 2018 bis Juli 2018 wurde vom Büro Rittmannsperger Architekten GmbH, Darmstadt, gemeinsam mit der Forschungsstelle für Frei- und Spielraumentwicklung, Hohenahr-Altenkirchen, die Bestandserhebung für das ISEK durchgeführt. Diese hat zum Ziel, besonderen Handlungsbedarf für die Festlegung der Förderungsgebiete im Rahmen der Programme „Stadtumbau in Hessen“ und „Zukunft Stadtgrün in Hessen“ zu ermitteln.

Bei der Erarbeitung des vorliegenden Konzepts konnte auf **vorhandene Untersuchungen und Datenbestände**, die einerseits von der Stadt Rödermark zur Verfügung gestellt wurden und andererseits aus eigenen Recherchen zusammengestellt werden konnten, aufgebaut werden. Die Unterlagen wurden alle gesichtet, aufbereitet, eingearbeitet und bilden die Basis für das Konzept. Im Wesentlichen handelt es sich um die folgenden Unterlagen:

- Digitaler Katasterplan des Untersuchungsgebietes
- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010; Bebauungspläne
- Statistische Daten zur Stadtentwicklung und Einwohnerdaten, die über ekom21, das Statistische Landesamt, die Bertelsmann Stiftung, die HA Hessen Agentur und weitere statistische Stellen bezogen werden konnten
- Politische Beschlüsse
- Internetpräsenz der Stadt Rödermark
- Konzepte und Gutachten: u.a. Nahmobilitätsplan Rödermark 2017, Fortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt+Handel 2016, Erarbeitung Nutzungs- und Gestaltungskonzept für die Plätze Ortskern Ober-Roden von IGOR (inkl. Umfrage Ortskern), Stadtleitbild Rödermark 2012 inkl. Repräsentativbefragung und entstandene Leibildprojekte, Klimaschutzkonzept 2012, Spielplatzstudie 2012, Bestandsanalyse Ortskern Planungsgruppe Darmstadt inkl. Entwurf Gestaltungssatzung, etc.
- Dokumente und Informationen unterschiedlicher Institutionen: Bundesagentur für Arbeit, Regionalverband Rhein-Main, Prognos etc.

Der zweite Baustein der Bestandsanalyse bilden die örtlichen Bestandsaufnahmen mit mehreren ausgedehnten **Begehungen und fotografischer Erfassung**. Bei den Begehungen wurde ein besonderes Augenmerk auf Bebauungsstruktur und Überbauungsgrad des Gebietes, die Gestalt der Bebauung und Stadträume, öffentliche und halböffentliche Räume sowie die untersuchungsrelevanten Aspekte des ruhenden und fließenden Verkehrs gelegt. Wesentliches Element waren die Nutzungen und eine gegebenenfalls erforderliche Neuentwicklung von einzelnen Bereichen. Im Gebiet „Zukunft Stadtgrün“ waren darüber hinaus Grün- und Wasserflächen, Grünflächenvernetzung, Biodiversität, Boden- und Naturschutz, Stadtklima und Klimaanpassung von besonderer Bedeutung.

Die dritte Ebene der Bestandsaufnahme und Analyse erfolgte mithilfe von **Abstimmungsgesprächen** mit der Verwaltung und im **Austausch mit Bewohnern** und Akteuren vor Ort (siehe Kapitel 1.6).

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme wurden für jedes Handlungsfeld aufbereitet und in Stärken-Schwächen-Analysen zusammengefasst. Aufbauend darauf wurden für die Entwicklungsziele und Maßnahmen herausgearbeitet.

Der **Erarbeitungsprozess** des gemeinsamen ISEK Stadtumbau und Zukunft Stadtgrün ist in der untenstehenden Abbildung dargestellt.

Planungsprozess gemeinsames ISEK Stadtumbau und Zukunft Stadtgrün

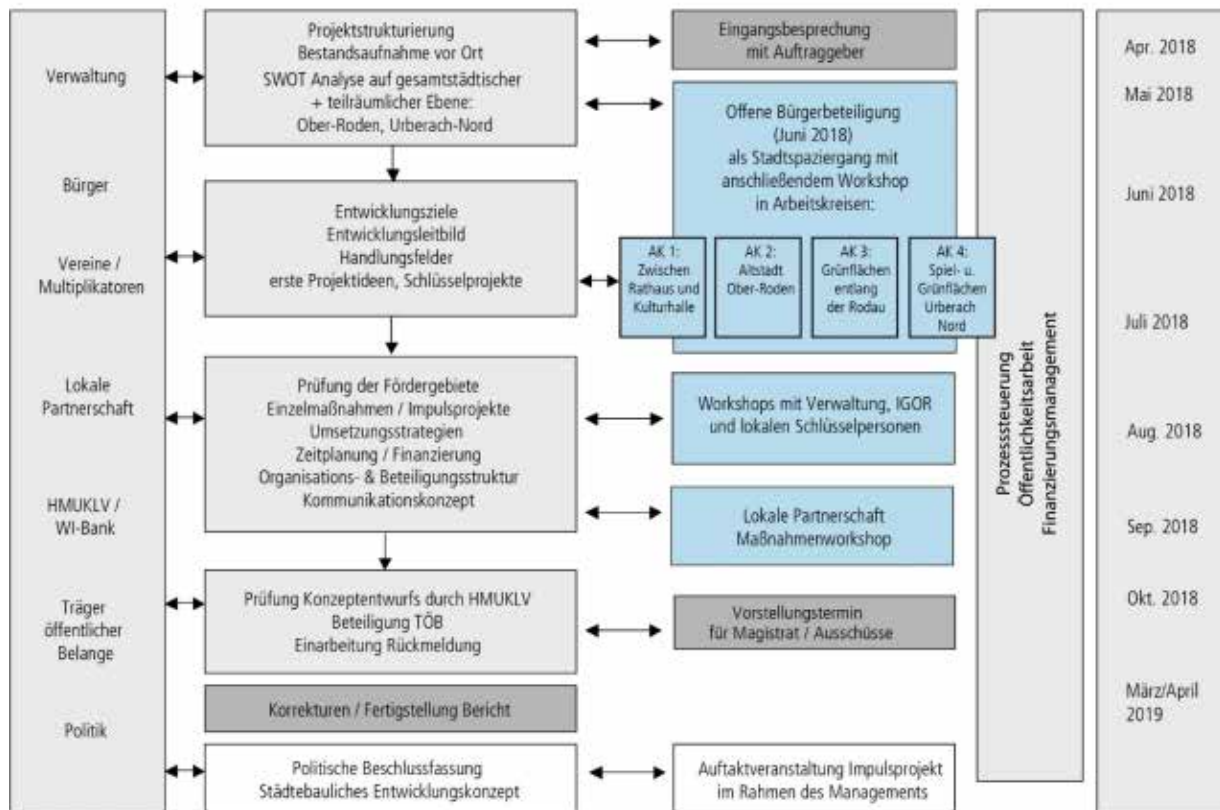


Abbildung 7: Planungsprozess Entwicklungskonzept Rödermark

1.6 Kooperation und Beteiligung während der ISEK-Erstellung

Im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung und des ganzheitlich ausgelegten Stadterneuerungsprozesses ist die Einbindung privater und öffentlicher Akteure von zentraler Bedeutung. Im Zuge der Erarbeitung des ISEK wurden die folgenden Beteiligungsformate angewandt.

Bürgerinitiative IGOR

Bereits in der Phase der Antragstellung zur Aufnahme in das Programm Stadtumbau fand eine enge Kooperation zwischen der Stadtverwaltung Rödermark und der „Interessensgemeinschaft lebenswerter Ortskern Ober-Roden“ (IGOR) statt. Die Gruppierung engagiert sich insbesondere für die Ortskerngestaltung und -verschönerung Ober-Rodens und hat sich zum Ziel gesetzt, einen lebenswerten Ortskern zu schaffen. In einer fachbereichsübergreifenden Arbeitsgruppe wirkten Mitglieder von IGOR am Prozess der Formulierung des Stadtumbau-Antrags als gleichberechtigte Partner mit, was als ein gelungenes Zusammenspiel von Bürgerschaft und Verwaltung beurteilt wurde.

Im Zuge der Leitbildprojekte (Leitbildprozess) wurde von IGOR 2014 eine Bürgerbefragung im Ortskern initiiert, deren Ergebnisse präsentiert und veröffentlicht wurden. Im Zuge des Leitprojekts „Analyse und Schritte zur Gestaltung eines attraktiven und lebenswerten Ortskerns im Stadtteil von Ober-Roden“ wurden darüber hinaus die Plätze und Wegebeziehungen im Ortskern untersucht, mit dem Ziel eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts. Ferner bestehen enge Verbindungen mit dem Projekt "Business Angles für Rödermark", in dessen Zuge ehemalige Führungskräfte kleine und mittlere lokal ansässige Unternehmen beraten. Mit ihrem Engagement bildet IGOR ein wichtiger strategischer Partner im Zuge der Ortskernentwicklung.

Freunde des Dinjerhofs

Der Verein „Freunde des Dinjerhofs e.V.“ wurde gegründet, um Kunst und Kultur, Brauchtum und Heimatpflege, ebenso wie Denkmalschutz und Denkmalpflege zu fördern. Die Mitglieder des Vereins sind in der Regel alteingessene Bürger im Ortskern, die vielfach im Eigentum von wertvollen historischen Liegenschaften sind und sich engagiert um diese kümmern. Der Verein führt regelmäßig Veranstaltungen durch und setzt sich für die Ortskernentwicklung ein. Aufgrund ihrer Multiplikatorenfunktion bilden seine Mitglieder wichtige Partner im Stadtumbau-prozess.

Bürgerbeteiligung und Arbeitskreise

Im Rahmen des am 09.06.2018 stattgefundenen Bürgerdialogs wurden von rund 40 Rödermärer Bürgerinnen und Bürgern Ziele und Maßnahmenansätze für den Stadtumbau und das Programm Zukunft Stadtgrün erarbeitet. Dabei wurden in drei parallelen Arbeitskreisen zu den Themen „Altstadt Ober-Roden“, „Zwischen Rathaus und Kulturhalle“ sowie „Spiel- und Grünflächen Urberach-Nord/Grünflächen entlang der Rodau“ zunächst Stadtteilrundgänge zum Austausch und zur Ideensammlung angeboten. Im Anschluss daran wurde in Kleingruppen in zwei Phasen weitergearbeitet. Dabei umfasste die Dialogphase 1 als Einstieg in die Thematik die Formulierung von Erwartungen und Vorstellungen zu den beiden Städtebauförderungsprogrammen. Phase 2 vertiefte dann diese Zielvorstellungen und ermöglichte es den Bürgern,

Maßnahmenansätze zu entwickeln, zu diskutieren und zu präsentieren. Die Ergebnisse wurden dokumentiert und flossen in die Erarbeitung des Handlungskonzepts ein. Sie sind im Anhang beigefügt.



Abbildung 8: Bürgerdialog am 09.06.2018 in der Kulturhalle

Ergänzend zum intensiven Beteiligungsworkshop wurden dessen Ergebnisse im Nachgang für zwei Wochen in der Kulturhalle ausgestellt. Hier hatten die Besucher dieser **Ausstellung** auch nachträglich die Möglichkeit, ihre Anregungen miteinzubringen.

Es ist geplant, die drei Arbeitskreise aus dem Bürgerdialog in der Umsetzungsphase weiterzuführen (siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Projektbezogen können hier wesentliche Gestaltungsvorschläge und Nutzungsideen erarbeitet werden. Die Arbeitskreise sind an der inhaltlichen Weiterentwicklung der Projekte damit unmittelbar beteiligt.

Gespräche mit lokalen Schlüsselpersonen

Im Zuge der Erarbeitung des integrierten Entwicklungskonzepts zum Stadtumbau wurden zwischen Juli und September 2018 mehrere intensive Gespräche mit relevanten lokalen Schlüsselpersonen und Multiplikatoren geführt. Dabei wurde den Gesprächspartnern das Programm Stadtumbau sowie der Prozess näher gebracht und über die Chancen und Möglichkeiten des Programms diskutiert. Die lokalen Multiplikatoren hatten die Möglichkeit, ihre Meinungen, persönlichen Ideen, Anregungen und Kritik in den Prozess und das Entwicklungskonzept einzuspielen. Es wurde über die aktuelle Situation gesprochen, Potentiale und Chancen ausgelotet, erste Ideen formuliert sowie Handlungserfordernisse und Strategien besprochen. Vor diesem Hintergrund wurde sowohl mit den Gesprächspartnern als auch mit der Kommune kontrovers über unterschiedliche Schwerpunktsetzungen innerhalb des Stadtumbaugebiets diskutiert. Ferner fand ein intensiver Austausch über die lokalen Begebenheiten und Hintergründe statt, bei dem zahlreiche Informationen an die Bearbeiter herangetragen wurden. Die Ergebnisse und Erkenntnisse aus den konstruktiven Gesprächen flossen in die Konzeptentwicklung ein.

Workshops mit Schlüsselpersonen

Im Zuge des Erarbeitungsprozesses des Stadtumbaukonzeptes wurden zwei Workshops (Rückkopplung der Analyse und Vorbereitung von Maßnahmen) mit zentralen Schlüsselpersonen durchgeführt. Diese sind auch in der Lokalen Partnerschaft vertreten. Die Anwesenden brachten Anregungen mit ein und wirkten bei der Priorisierung der Maßnahmen mit. Im Bereich Zukunft Stadtgrün konnte der Workshop zu den Maßnahmen bereits gemeinsam mit dem zukünftigen Teilnehmerkreis der Lokalen Partnerschaften durchgeführt werden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Vom 11.01.2019 bis 13.02.2019 hatten die von der Stadt ausgewählten Behörden und Institutionen Gelegenheit zu den Maßnahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Stellung zu nehmen. Zur Beurteilung des Vorhabens erhielten sie eine gekürzte Fassung des Konzepts (ohne ausführliche Bestandsanalyse). Die inhaltlichen Rückläufe der Beteiligten wurden in den Maßnahmenkatalog eingearbeitet und entsprechend kenntlich gemacht.

Die Liste der beteiligten Behörden und Institutionen findet sich im Anhang.

Lokale Partnerschaft

Aus dem Beteiligungsprozess während der Erstellung des ISEK heraus wurde die Lokale Partnerschaft (LoPa) ins Leben gerufen. Dieses bürgerschaftliche Gremium wird die Umsetzung der Programme fortlaufend begleiten. Konkretisiert wird das Gremium in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..**

2 Gesamtstädtischer Zusammenhang

2.1 Charakteristik der Gesamtstadt (SWOT)



Abbildung 9: SWOT-Analyse der Gesamtstadt mit Fokus Stadtumbau

2.2 Demografische Entwicklung

Im Zuge des wirtschaftlichen und demografischen Wandels ist für die Städte zum Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitsplätze die Konkurrenz um Bewohner hinzugekommen. Die zukünftigen Strukturen der Gesellschaft werden durch die demografische Entwicklung bestimmt, welche von der Fertilität, der Mortalität sowie der Migration geprägt wird. Veränderte Bevölkerungsstrukturen sowie unterschiedliche Bevölkerungsbewegungen führen dazu, dass die Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahr 2050 deutlich schrumpfen wird.

Das Land Hessen zählt zu den entwicklungsstärksten Bundesländern Deutschlands. Die aktuellen Themen Bevölkerungsrückgang und Überalterung der Bevölkerung sind im Bundesland sehr unterschiedlich präsent. Während das Rhein-Main-Gebiet und der westliche Teil Hessens als eindeutig wachsende Metropolregion kategorisiert werden kann, zählen beispielsweise Nord- und Osthessen zu den ländlich geprägten Regionen mit negativer Bevölkerungsentwicklung und deutlich wachsendem Anteil älterer Bewohner. Rödermark als Teil des Ballungsraums Rhein-Main ist damit grundsätzlich einem Wachstumsraum zuzurechnen.

Davon, wie stark der Bevölkerungsrückgang ausgeprägt ist, hängt viel ab: wie viel Wohnraum wird zukünftig gebraucht, welche Infrastrukturen müssen vorgehalten werden, wie wird die Auslastung der Infrastrukturen sein? Festzustellen ist gleichzeitig, dass der demografische Wandel die deutschen Städte und Gemeinden längst erreicht hat. Zurückgehende Geburtenzahlen sind seit Mitte der 60er Jahre überall zu verzeichnen und durchziehen schubweise und generationenversetzt die Auslastung von Kreißsälen, Kindergärten, Schulen und Hörsälen. Die Zuwanderung aus dem Ausland unterliegt ausgeprägten Schwankungen im Zeitverlauf und ist daher mit hohen Unsicherheiten behaftet.

Die prägnante Zusammenfassung des demografischen Wandels „Wir werden weniger, älter und bunter“ lässt sich bereits heute in den allermeisten Kommunen beobachten. Im Rhein-Main-Gebiet wird die allgemeine Tendenz der Schrumpfung (Bevölkerungsrückgang) bislang durch Wanderungsgewinne kompensiert. Nichtsdestotrotz ergeben sich für den Ballungsraum Konsequenzen und Handlungserfordernisse, um heute die Weichen für morgen zu stellen.

Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Rödermark hatte Ende 2017 27.629 Einwohner.⁸ Wie in der untenstehenden Abbildung ersichtlich, wuchs die Einwohnerzahl der Stadt seit 2010 stetig (+6,6 %). In den Jahren vor 2010 schwankte die Bevölkerungsentwicklung leicht, blieb jedoch auf ähnlichem Niveau.

⁸ Vgl. Hessisches Statistisches Landesamt (2018)

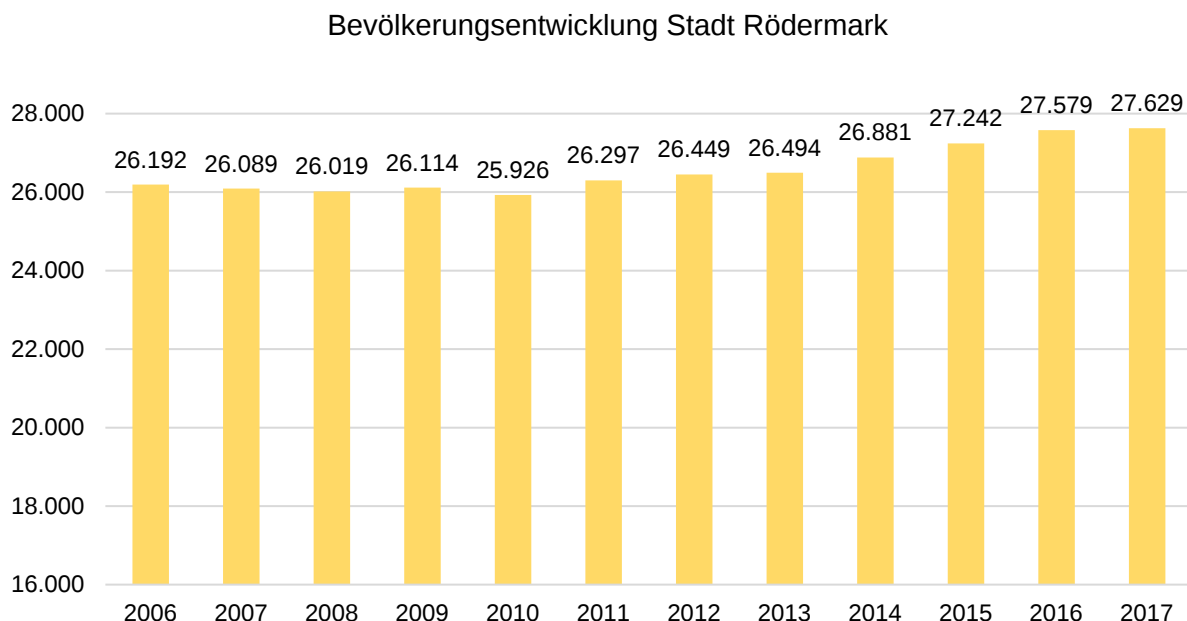


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rödermark 2006-2016⁹

Betrachtet man die Bevölkerungsdynamik genauer, so zeigt sich, dass der **natürliche Saldo** (d.h. die Differenz aus der Anzahl der Geburten und Sterbefälle) seit 2009 bis 2017 stets negativ ist. Die daraus resultierende theoretisch rückläufige Einwohnerzahl kann jedoch durch Zuzüge kompensiert werden: Während vor 2010/2011 noch mehr Fort- als Zuzüge erfasst wurden, kann in den letzten 5 Jahren ein positiver und kontinuierlich steigender **Wanderungssaldo** verzeichnet werden. Diese Änderung im Wanderungssaldo spiegelt sich in der absoluten Bevölkerungsentwicklung wider. Insbesondere seit 2014 kann Rödermark einen hohen Zuzug verzeichnen (+ 750 EW).¹⁰

Analog zum bundesdeutschen Trend fällt auf, dass der Anteil der **nichtdeutschen Bevölkerung** in Rödermark seit einigen Jahren spürbar wächst. Während der Ausländeranteil¹¹ auf Gesamtstadtebene vor 2011 noch einstellig war, wuchs er in den letzten 5 Jahren um rund 4,8 %. Hinter dieser Prozentzahl steht ein absoluter Zuwachs in Höhe von rund 1.460 nicht deutsche Einwohner von Ende 2012 bis Ende 2017, wodurch die absolute Zahl der Ausländer in Rödermark eineinhalb Mal so groß ist wie noch 2012. Zum 31.12.2017 machen Ausländer 15,8 % der Bevölkerung aus; auf Landkreisebene sind es 18,4 %.

Rund ein Viertel der Einwohner in Rödermark hat einen Migrationshintergrund^{12,13} Aus den statistischen Daten ist darüber hinaus ablesbar, dass die Wanderungsgewinne der letzten

⁹ Daten vgl. ekom21 / Stadt Rödermark (2018), Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune (2017b) sowie Hessisches Statistisches Landesamt (2017a)

¹⁰ Vgl. Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune (2017b)

¹¹ Ausländer sind Personen, die keine Deutschen im Sinne des Artikels 116, Absatz 1 Grundgesetz sind, d.h. in der Regel keine deutsche Staatsangehörigkeit besitzen.

¹² Die Kategorie „Personen mit Migrationshintergrund“ umfasst gemäß dem Bundesamt für Migration und Flüchtlinge Personen, „wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren ist“, d.h. sie sind Menschen mit Zuwanderungsgeschichte

¹³ Vgl. ekom21 / Stadt Rödermark (2018)

Jahre zum überwiegenden Teil auf den Zuzug von Ausländern nach Rödermark zurückzuführen sind.^{14, 15, 16}

Bevölkerungsstruktur

Die **Bevölkerungsdichte** beträgt in Rödermark 925 Einwohner pro km². Die Bevölkerungsdichte ist damit ähnlich hoch wie im Regionalverband Rhein-Main mit 951 EW/km². Im Gegensatz zum dicht besiedelten Ballungsraum liegt die Einwohnerdichte im Bundesland Hessen bei nur 294 EW pro km². In Darmstadt hingegen leben 1.290 Einwohner auf einem Quadratkilometer, in Frankfurt/Main sind es 2.966 Einwohner (Stand 2016).¹⁷

Die aktuelle **Altersstruktur der Bevölkerung** in Rödermark (Ende 2017), die in der untenstehenden Abbildung dargestellt ist, weist als Gesamtstadt nur geringfügige Abweichungen von den Durchschnittswerten des Landkreises Offenbach auf.^{18, 19} In der Abbildung ist die Verteilung der Altersklassen in den beiden großen Stadtteilen Ober-Roden und Urberach, in denen sich die beiden Programmgebiete befinden, ergänzt. Im Vergleich zum Regionalverband Frankfurt Rhein-Main ist festzustellen, dass die Bewohner der Gesamtstadt Rödermark etwas älter sind. Während etwas weniger Kinder und Jugendliche bis 14 Jahre sowie knapp 2 % weniger erwerbsfähige Bürger zwischen 15 und 64 Jahren in der Kommune als im Regionalverband leben, sind in Rödermark knapp 3 % mehr Rentner und Senioren über 65 Jahre gemeldet.²⁰

¹⁴ Vgl. Hessisches Statistisches Landesamt (2017a)

¹⁵ Vgl. Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune (2017b)

¹⁶ Vgl. ekom21 / Stadt Rödermark (2018)

¹⁷ Vgl. Hessisches Statistisches Landesamt (2017a)

¹⁸ Vgl. ekom21 / Stadt Rödermark (2018)

¹⁹ Vgl. Hessisches Statistisches Landesamt (2017a)

²⁰ Vgl. Regionalverband FrankfurtRheinMain (2018)

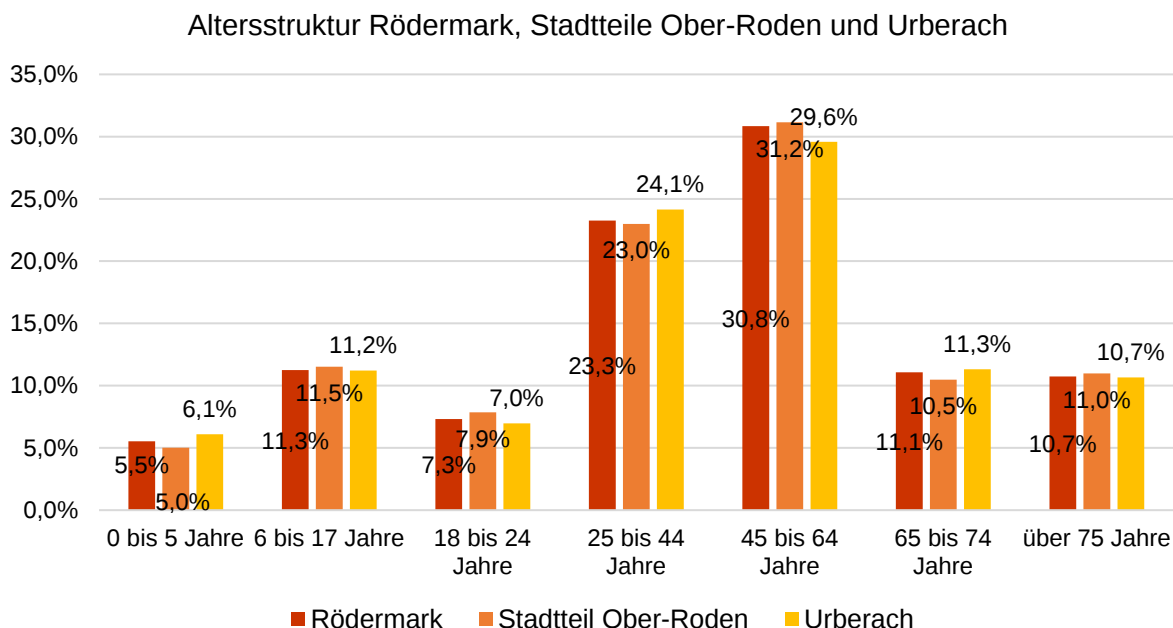


Abbildung 11: Altersstruktur der Stadt Rödermark im Vergleich mit den Stadtteilen Ober-Roden und Urberach zum 31.12.2017²¹

Das **Durchschnittsalter** in der Stadt Rödermark beträgt Ende 2017 44,2 Jahre.²²

Auffällig ist, dass sich beim Vergleich des Jahres 2016 mit den Werten aus dem Jahr 2006 der demografische Wandel bereits zeigt. Die Anteile der Jüngeren (0-14 Jahre) und der Personen zwischen 15 und 64 Jahren sind gesunken (-0,9 % bzw. -3,2%), während der Anteil der Rentner und Senioren im Zeitraum zwischen 2006 und 2016 um 4,0 % angestiegen ist.²³ Dieser klare Hinweis auf die Veränderung der Rödermärker Altersstruktur hin zu einer deutlich älteren Gesellschaft zeigt Handlungsbedarf für die Stadt auf.

Da im letzten Jahrzehnt der Anteil der Kinder unter 15 Jahren (an der Bevölkerung) in der Gesamtstadt leicht zurückging (-0,9 % von 2006 auf 2017), ist insbesondere bei der Bereitstellung von Infrastrukturen für Klein- und Schulkinder die langfristige Entwicklung im Blick zu behalten. Andererseits steigen der Bedarf an Kindertagesbetreuung sowie die Ansprüche an die Qualität der Betreuung, was eine adäquate Abwägung zwischen den Entwicklungen erfordert. Ein bedarfsdeckendes und attraktives Betreuungsangebot (Kitas, Hort) für Kinder und Jugendliche ist maßgeblich für einen Standort, um eine stabile Bewohnerstruktur zu halten und neue Bewohner hinzuzugewinnen. Besonders das Angebot an Bildungseinrichtungen sowie die Lebensqualität ist für junge Familien entscheidend bei der Wahl ihres Wohnortes. (siehe auch Kapitel 3.8 Soziale Infrastruktur).

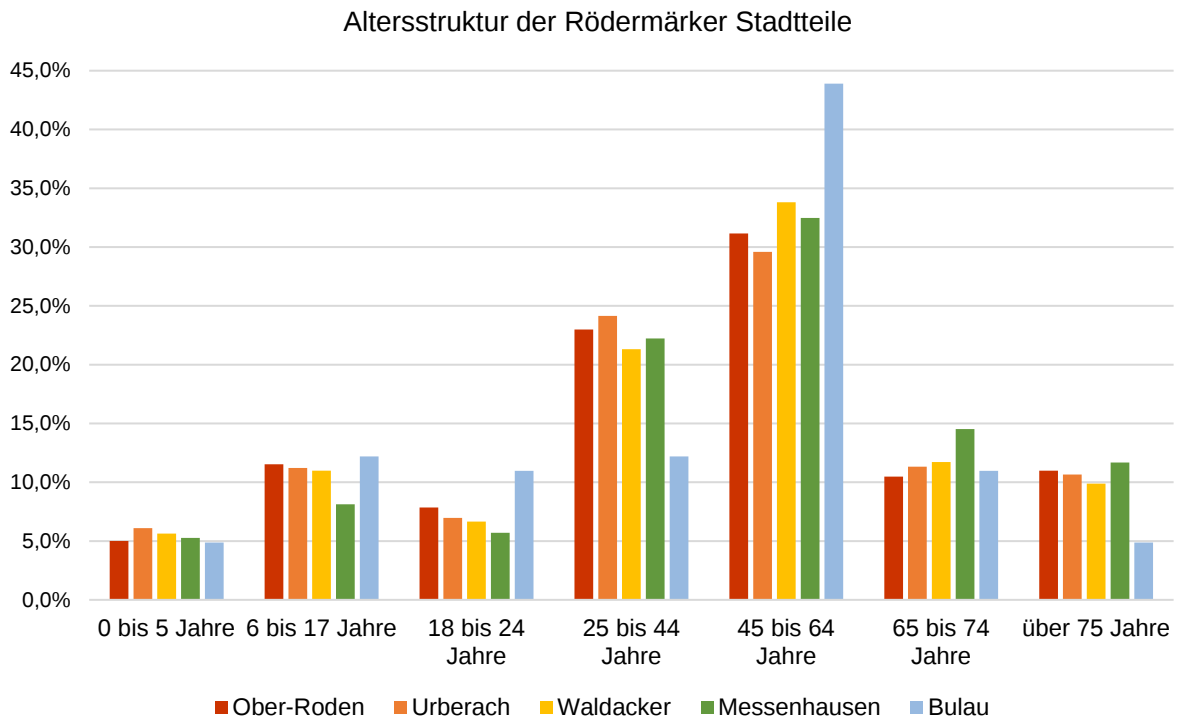
Die nachfolgende Abbildung stellt ergänzend die **Altersstruktur aller Rödermärker Stadtteile** im Vergleich dar. Die beiden einwohnerstärksten Stadtteile Ober-Roden und Urberach haben dabei die jüngste Bewohnerschaft. Bei Messenhausen zeigt sich eine im Vergleich zu

²¹ Daten vgl. ekom21 / Stadt Rödermark (2018)

²² Vgl. ekom21 / Stadt Rödermark (2018)

²³ Vgl. Hessisches Statistisches Landesamt (2017a)

den anderen Stadtteilen ältere Bewohnerschaft mit größeren Anteilen von Rentnern und Senioren, während weniger Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene dort leben. Die statistische Auffälligkeit für Bulau in einigen Altersgruppen, v.a. die der 45-64-Jährigen, ist aufgrund der kleinen Gesamteinwohnerzahl von 82 Einwohner des kleinen Orts weniger relevant.



	Ober-Roden	Urberach	Waldacker	Messenhausen	Bulau
0 bis 5 Jahre	5,0%	6,1%	5,6%	5,3%	4,9%
6 bis 17 Jahre	11,5%	11,2%	11,0%	8,1%	12,2%
18 bis 24 Jahre	7,9%	7,0%	6,7%	5,7%	11,0%
25 bis 44 Jahre	23,0%	24,1%	21,3%	22,2%	12,2%
45 bis 64 Jahre	31,2%	29,6%	33,8%	32,5%	43,9%
65 bis 74 Jahre	10,5%	11,3%	11,7%	14,5%	11,0%
über 75 Jahre	11,0%	10,7%	9,9%	11,7%	4,9%

Abbildung 12: Altersstruktur der Stadtteile Rödermarks zum 31.12.2017²⁴

²⁴ Daten vgl. ekom21 / Stadt Rödermark (2018)

Bevölkerungsprognose

Die Hessen Agentur prognostiziert der Stadt Rödermark eine **leicht wachsende Bevölkerungsentwicklung** bis zum Jahr 2030. Ausgehend von der Einwohnerzahl 2015 (ca. 27.200 EW) wird die Einwohnerzahl gemäß der Prognose auf ca. 28.400 Einwohner im Jahr 2030 steigen (+4,2 %).²⁵ Auch der Regionalverband FrankfurtRheinMain geht 2016 im Zuge seiner Wohnungsbedarfsprognose von einem ähnlichen Wachstum auf ca. 28.100 Einwohner in 2030 (inkl. Flüchtlingen) aus. Im Vergleich dazu soll der gesamte Regionalverband FrankfurtRheinMain um rund 8,5 % wachsen.²⁶ Dabei ist jedoch zu beachten, dass sich – im Gegensatz zur Entwicklung der Geburtenrate und Lebenserwartung – das Wanderungsverhalten im Zeitverlauf durch ausgeprägte Schwankungen auszeichnet. Daher ist die Prognose der zukünftigen räumlichen Bevölkerungsentwicklung mit hohen Unsicherheiten behaftet, dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Zuwanderungen durch Geflüchtete.

Dem Landkreis Offenbach wird ein Bevölkerungswachstum in Höhe von 8,7 % von 2014 auf 2030 prognostiziert, wobei die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (-2,0 %) durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann. Ein Viertel der Landkreisbevölkerung wird 2030 voraussichtlich über 65 Jahre alt sein; das Durchschnittsalter wird bis dahin um knapp 2 Jahre steigen. Die prognostizierten Werte zur Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Offenbach liegen meist genau im Durchschnitt des Regierungsbezirks Darmstadt.

Unabhängig von der absoluten Entwicklung der Einwohnerzahl in Rödermark wird sich die **Altersstruktur der Bevölkerung** verändern. Gemäß dem bundesweiten demografischen Wandel wird zukünftig die Gesellschaft immer älter werden, während der Anteil der jüngeren Bevölkerung abnehmen wird. Das zeigt gleichzeitig auf, dass die Lebenserwartung steigt und die deutsche Bevölkerung gesünder alt wird.

Die untenstehende Abbildung veranschaulicht, wie sich die Altersstruktur der Rödermärker Bevölkerung gemäß dem bundesdeutschen Trend verändern wird. Ausgehend vom Jahr 2012 findet eine Alterung der Gesellschaft bis 2030 statt. Rödermark wird voraussichtlich einen vergleichsweise leichten Rückgang von Kindern/Jugendlichen und Einwohnern im erwerbsfähigen Alter zu verzeichnen haben. Dem gegenüber steht ein deutliches Wachstum der Altersgruppe 65+; besonders die Zahl der Hochbetagten über 80 Jahren wird sich mehr als verdoppeln.^{27, 28} Die absoluten Zahlen zu dieser Entwicklung finden sich in der darunterstehenden Tabelle. Den Landkreis Offenbach erwarten ähnliche Entwicklungen, wobei dort bis 2030 noch von einem leichten Anstieg der Kinderzahlen ausgegangen wird. Die prozentualen Veränderungen in Bezug auf die Gruppe der Rentner, Senioren und Hochbetagten fallen dabei weniger dramatisch aus als in Rödermark.²⁹

²⁵ Vgl. HA Hessen Agentur GmbH (2017)

²⁶ Vgl. Regionalverband FrankfurtRheinMain (2016)

²⁷ Vgl. Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune (2017b)

²⁸ Vgl. HA Hessen Agentur GmbH (2017)

²⁹ Vgl. Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune (2017b)

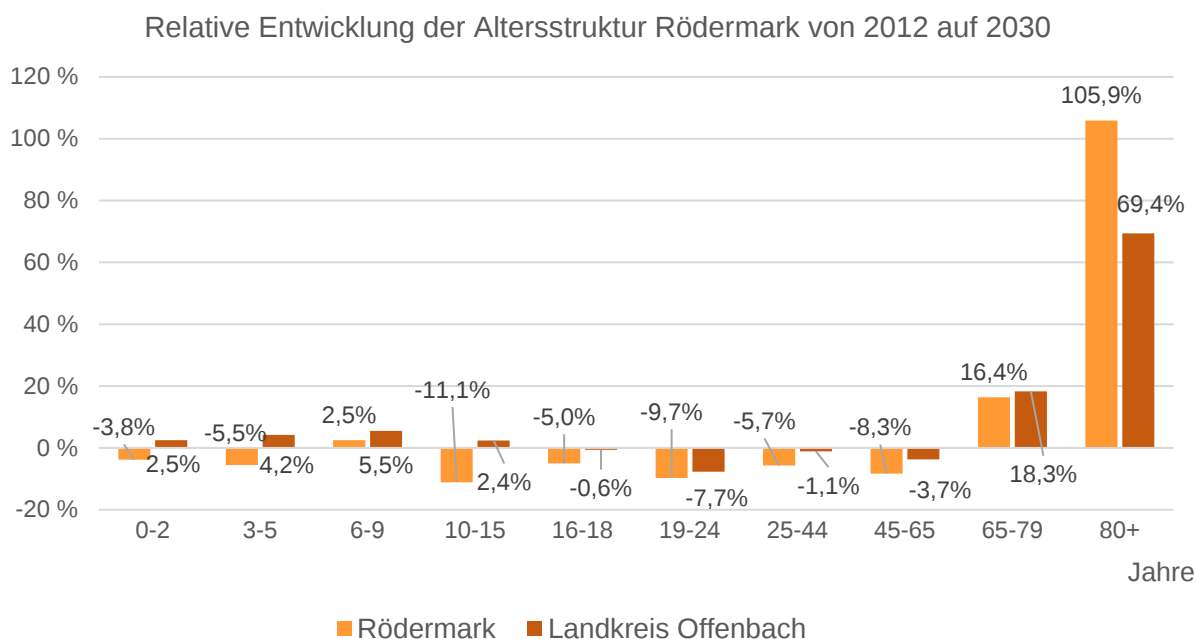


Abbildung 13: Relative Entwicklung der Altersgruppen in Rödermark von 2012 auf 2030³⁰

Absolute Entwicklung der Altersstruktur der Stadt Rödermark von 2012 auf 2030										
	0-2-Jährige	3-5-Jährige	6-9-Jährige	10-15-Jährige	16-18-Jährige	19-24-Jährige	25-44-Jährige	45-64-Jährige	65-79-Jährige	über 80-Jährige
2012	640	710	910	1.640	790	1.520	6.470	8.300	4.330	1.150
2030	610	670	930	1.450	750	1.380	6.110	7.610	5.040	2.370

Tabelle 1: Absolute Entwicklung der Altersgruppen in Rödermark von 2012 auf 2030³¹

Dementsprechend wird das Durchschnittsalter der Einwohner in Rödermark, welches sich 2015 auf 44,7 Jahre belief, bis 2030 auf 48,3 bzw. 47,5 Jahre (je nach Prognose) steigen.³²

Die Entwicklung einer **älter werdenden Bevölkerung** verweist auf die Notwendigkeit, auf die Belange und Ansprüche dieser Altersgruppe einzugehen. Die Bereitstellung von Freizeit- und Bildungsangeboten für alle Altersgruppen gehören genauso zu einer kommunalen Infrastruktur wie öffentliche Treffpunkte oder (ambulante) Pflege- und Betreuungseinrichtungen für Senioren und ältere Menschen. Eine besondere Herausforderung für viele Kommunen stellt bei einer alternden Gesellschaft die Umgestaltung des städtischen Raumes hin zu einer barrierearmen bzw. barrierefreien Umgebung dar, in der sich die Menschen in ihrem Alltag problemlos fortbewegen und am öffentlichen Leben teilhaben können. Diese öffentliche Aufgabe spielt bei der zukünftigen Stadtentwicklung eine zentrale Rolle, wie die prognostizierte Entwicklung der Altersstruktur belegt.

³⁰ Vgl. Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune (2017b)

³¹ Vgl. Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune (2017b)

³² Vgl. HA Hessen Agentur GmbH (2017) bzw. Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune (2017a)

2.3 Wirtschaftsstrukturelle Entwicklung

Rödermark und der Landkreis Offenbach sind Bestandteil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Die Metropolregion kann mit einer international herausragenden Stellung als Verkehrsdrehscheibe, Messe- und Finanzplatz sowie Wissenschafts- und Dienstleistungsstandort aufwarten und ist eine der wirtschaftlich bedeutendsten europäischen Metropolregionen. Während in Frankfurt selbst der Finanzsektor überwiegt, so haben sich in der Umgebung weitere Dienstleistungen etabliert (u.a. Automobilindustrie und Bau- und Immobilienwirtschaft).

Entsprechend der raumordnerischen Einordnung ist Rödermark als Mittelzentrum ausgewiesen und ist folglich ein Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen.

Die städtische **Stabsstelle Wirtschaftsförderung** bietet Unternehmen, Standortpartnern, Gewerbetreibenden und Gründern Beratungs- und Serviceleistungen. Die sehr aktive Wirtschaftsförderung der Kommune wird ergänzt durch zivilgesellschaftliches Engagement vor Ort. Als Austauschplattform der Wirtschaft fungiert das „Unternehmer Forum Rödermark“ (UFR). Der lokale Gewerbeverein verzeichnet wie an vielen vergleichbaren Standorten einen deutlichen Rückgang des Mitgliederengagements in den letzten Jahren. Beratend aktiv ist die ehrenamtliche Vereinigung der „Business Angels“. Sie bietet in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung eine kostenlose betriebliche Beratung für Einzelhändler und Gewerbetreibende an.

Der Prognos Zukunftsatlas 2016 klassifiziert im deutschlandweisen Ranking der Regionen den Landkreis Offenbach als Region mit „sehr hoher Dynamik“ und „hohen Zukunftschancen“ (Klasse 3 von 8, wobei Klasse 1 beste Chancen und 8 ein sehr hohes Risiko bedeutet). Im Rahmen des Digitalisierungskompasses, bei dem untersucht wird, welche Chancen die Digitalisierung der jeweiligen Region ermöglicht, werden dem Landkreis „sehr gute Chancen“ zugeschrieben (Klasse 3 von 6).³³

Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaft der Stadt Rödermark ist mittelständisch geprägt; der Schwerpunkt liegt auf kleinen und mittelständischen Unternehmen mit 1 bis 500 Mitarbeitern. Nach Aussagen der Wirtschaftsförderung Rödermark sind rund 2.800 Gewerbebetriebe mit Hauptsitz in der Stadt ansässig.³⁴ Es finden sich einzelne internationale Unternehmen sowie viele Familienunternehmen. Neben Einzelhandel und Handwerk sind einige größere Unternehmen und Firmen im Bereich Maschinenbau, in der Informations- und Kommunikationstechnik, in der Chemie und im Handel ansässig (z.B. SIGMA (Deutschland) GmbH, Ceotronics AG, Zeppelin GmbH, Video E. Hartig GmbH). Dabei liegt der Anteil der Dienstleistungen 2017 bei 69 %; das produzierende Gewerbe macht rund 31 % aus.³⁵ Die nachfolgend aufgeführten statistischen Daten zeigen auf, dass Rödermark nur eine eingeschränkte Bedeutung als Arbeitsstandort hat; so gibt es vergleichsweise wenige Arbeitsplätze vor Ort.

³³ Vgl. Prognos (2016)

³⁴ Vgl. Stadt Rödermark, InnovationsCenter Rödermark (2017)

³⁵ Vgl. Stadt Rödermark, InnovationsCenter Rödermark (2017)

Beschäftigung und struktureller Wandel

Mitte 2017 waren rund 10.400 **sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer** am Wohnort in Rödermark erfasst, wovon 14,4 % ausländische Arbeitnehmer sind. Beschäftigt am Arbeitsort waren rd. 6.320 Personen.³⁶ Im Vergleich zum Jahr 2000 war die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort minimal rückläufig (zum Vergleich: Regionalverband +12,5 %); die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort nahmen dagegen um ca. 6,5 % zu (Regionalverband: +15,8 %).³⁷ Seit 2010 wuchs die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort wieder kontinuierlich in einem ähnlichen Maße wie der hessische und nationale Durchschnitt, jedoch weniger stark als im Landkreis.³⁸

Die Verteilung der Beschäftigten in Rödermark entsprechend den Wirtschaftssektoren, wie sie in der untenstehenden Abbildung dargestellt ist, macht deutlich, dass der sekundäre Sektor mit rund 32,1 % eine vergleichsweise wichtige Rolle spielt. Im Regionalverband Frankfurt Rhein-Main liegt der Dienstleistungsanteil bei über 82 % - in Rödermark sind es rund 69 % (2016).³⁹

Der **Wirtschafts- und Arbeitsmarkt** ist seit vielen Jahren einem **tiefgreifenden Wandel** unterzogen: sowohl der klassische Strukturwandel zwischen den Sektoren als auch die Veränderungsprozesse innerhalb der Sektoren verändern die Anforderungen an Arbeitnehmer und Standorte.

Durch die **bundesweite Verschiebung der Beschäftigten zwischen den Sektoren**, die seit vielen Jahren zu beobachten ist, ist die Bedeutung der Landwirtschaft (primärer Sektor) sowie des produzierenden Gewerbes (sekundärer Sektor) rückläufig; an Bedeutung im Arbeitsmarkt gewinnen seit vielen Jahren sowohl der tertiäre als auch der quartäre Sektor in einer Informations- und Kommunikationsgesellschaft. Neben diesen wird für den Standort Rödermark das spezialisierte produzierende Gewerbe auch weiterhin eine wichtige Rolle einnehmen (bspw. Maschinenbautechnik).

³⁶ Vgl. Bundesagentur für Arbeit (2018)

³⁷ Vgl. Regionalverband FrankfurtRheinMain (2018)

³⁸ Vgl. IHK Offenbach am Main (2018)

³⁹ Vgl. Regionalverband FrankfurtRheinMain (2018)

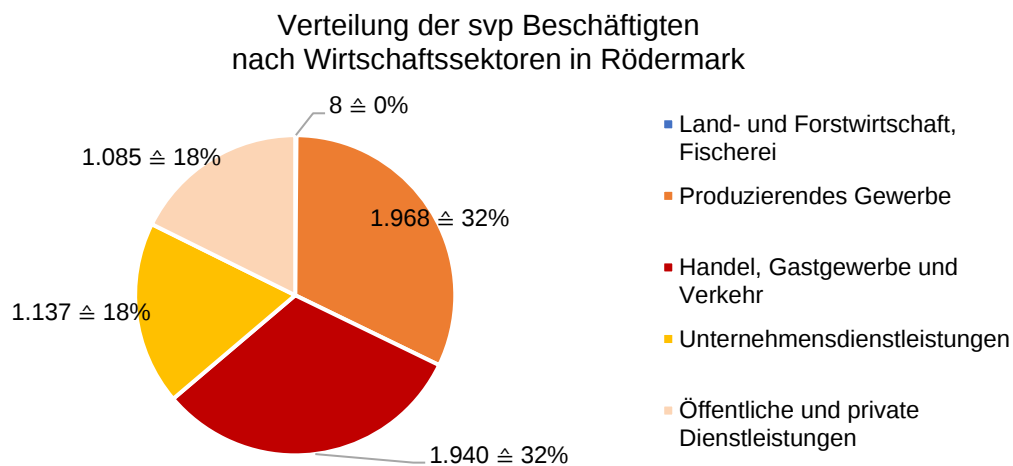


Abbildung 14: Verteilung der svp Beschäftigten nach Wirtschaftssectoren in Rödermark 2016⁴⁰

Der strukturelle Wandel zeigt sich nicht nur im enormen Bedeutungsgewinn des tertiären und quartären Sektors, sondern insbesondere in den **Veränderungen innerhalb der wirtschaftlichen Sektoren**. Im sekundären Sektor wandeln sich insbesondere durch die fortschreitende Automatisierung und den zunehmenden Einsatz von Informations- und Kommunikationstechnologien (IuK) die Anforderungen an die Arbeitskräfte. Zusammen mit Trends wie Globalisierung (→ Wettbewerb, Unternehmenskonzentration) und demografischer Wandel (→ Fachkräftemangel) kommt es daher zu spürbaren sektoralen und räumlichen Veränderungen. Insbesondere die Industrie 4.0 hat enorme Auswirkungen auf die Standorte: Neben dem Breitbandausbau als grundlegender harter Standortfaktor wird die Qualifizierung von Arbeitskräften immer wichtiger. Zudem wächst die Serviceorientierung (z.B. Product as a service). Gleichzeitig erwächst aus der zunehmenden Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnologien eine Standortungebundenheit, die sich zu einem Vorteil des ländlichen Raums entwickeln kann. Diese vielseitigen und komplexen Entwicklungen erzeugen Handlungsbedarf seitens der privaten und öffentlichen Akteure. Die Anforderungen an die Standorte (harte und weiche Standortfaktoren) und damit die Kommunen ändern sich, wodurch im Bereich der Stadtplanung Kooperationen und Abstimmung mit dem Wirtschaftssector immer wichtiger werden.

Die Anzahl der Betriebe im verarbeitenden Gewerbe sowie deren Beschäftigtenzahl ging in Rödermark zwischen 2010 und 2016 zurück, wobei der Umsatz anstieg.

In Rödermark waren Mitte 2018 rund 560 **Arbeitslose** gemeldet, wobei dies 3,5 % der erwerbsfähigen Bevölkerung darstellen (Durchschnitt Regionalverband: 4,8 %).⁴¹ Davon sind fast 40 % Ausländer.⁴² Die Arbeitslosenquote im Landkreis Offenbach liegt im April 2018 bei 4,4 %.⁴³

⁴⁰ Vgl. Hessisches Statistisches Landesamt (2017a)

⁴¹ Vgl. Regionalverband FrankfurtRheinMain (2018)

⁴² Vgl. Bundesagentur für Arbeit (2018)

⁴³ Vgl. Bundesagentur für Arbeit (2017)

Nach Angaben der Bertelsmann Stiftung liegt 2015 in Rödermark die **SGB II Quote** bei 6,1 %, d.h. gut 6 % der Bevölkerung unter 65 Jahren erhalten Leistungen nach SGB II, was unterhalb des Kreisdurchschnitts (8,4 %) liegt. Die ALG II-Quote liegt in Rödermark bei 5,0 % (LK: 6,7 %).

Pendler

Mitte 2016 pendelten knapp doppelt so viele Beschäftigte aus Rödermark aus als ein. Während rund 4.320 Einpendler zu verzeichnen sind, verlassen rund 8.330 Beschäftigte die Stadt. Das bedeutet, dass viele Menschen in Rödermark den Arbeitsplatz nicht am Wohnort haben. Das Diagramm zeigt die Zahl der Pendler in Rödermark im Vergleich mit dem Landkreis Offenbach.

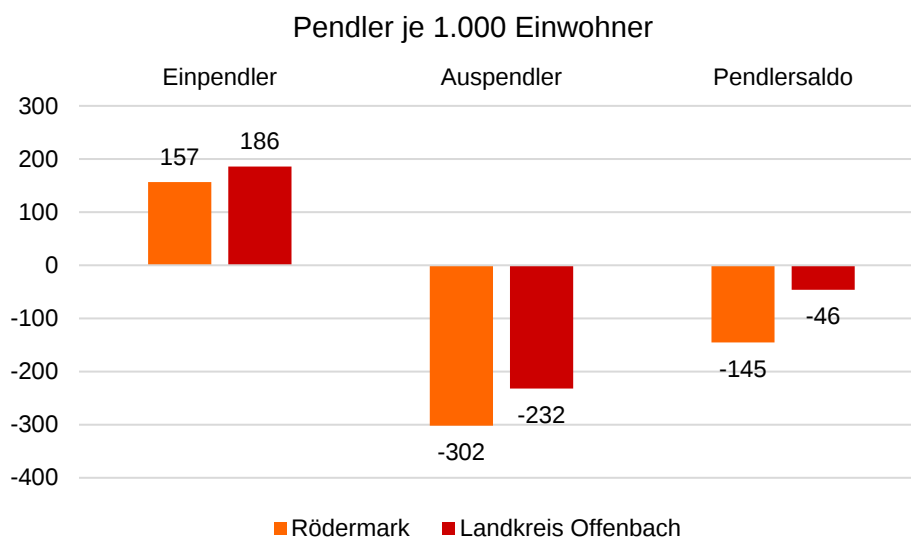


Abbildung 15: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo je 1.000 Einwohner für Rödermark und den Landkreis

Rödermarks Lage innerhalb der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main mit entsprechenden Arbeitgebern und seine gute verkehrliche Anbindung machen es zu einem attraktiven Wohnstandort. Gleichzeitig hat Rödermark eine vergleichsweise geringe Arbeitsplatzzentralität von 0,6.⁴⁴ Es wird deutlich, dass Rödermark eher ein Wohnstandort ist und viele Berufstätige täglich auspendeln, um in den wirtschaftlich bedeutsameren Standorten im Ballungsgebiet zu arbeiten.

Kaufkraft, Einzelhandel und Mieten

Die **Kaufkraft** je Einwohner als Wohlstandskennziffer lag 2015 bei rund 56.650 € pro Haushalt.⁴⁵ Das Kaufkraftniveau der Stadt liegt damit mit einem Index von 113,6 % (2018) deutlich höher als der nationale Durchschnitt (100 %).⁴⁶ Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft lag bei einem Indexwert von 109,4 und damit etwas höher als im Landkreis (107,8).

⁴⁴ Vgl. Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune (2017b)

⁴⁵ Vgl. Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune (2017b)

⁴⁶ Vgl. IHK Offenbach am Main (2018)

Seit den 2000er Jahren hat der Strukturwandel im Einzelhandel in Rödermark eingesetzt, so dass kleine, inhabergeführte Fachgeschäfte sowie der innerstädtische Lebensmittel-einzelhandel zurückgehen. Dies bedingt auch punktuelle Leerstände in den Ortskernen. Mehrere Vollsortimenter und Discounter finden sich vor allem im Südwesten von Ober-Roden (Gewerbegebiet) sowie östlich des Bahnhofs Urberach auf dem Gelände der 1996 geschlossenen Niederlassung der Firma Bosch, ehemals „Telenorma“. Im Allgemeinen hat Rödermark gemäß dem Einzelhandelskonzept eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung mit 1,32 m²/EW im Jahr 2016 (Bundesdurchschnitt bei 1,52 m²/EW).⁴⁷

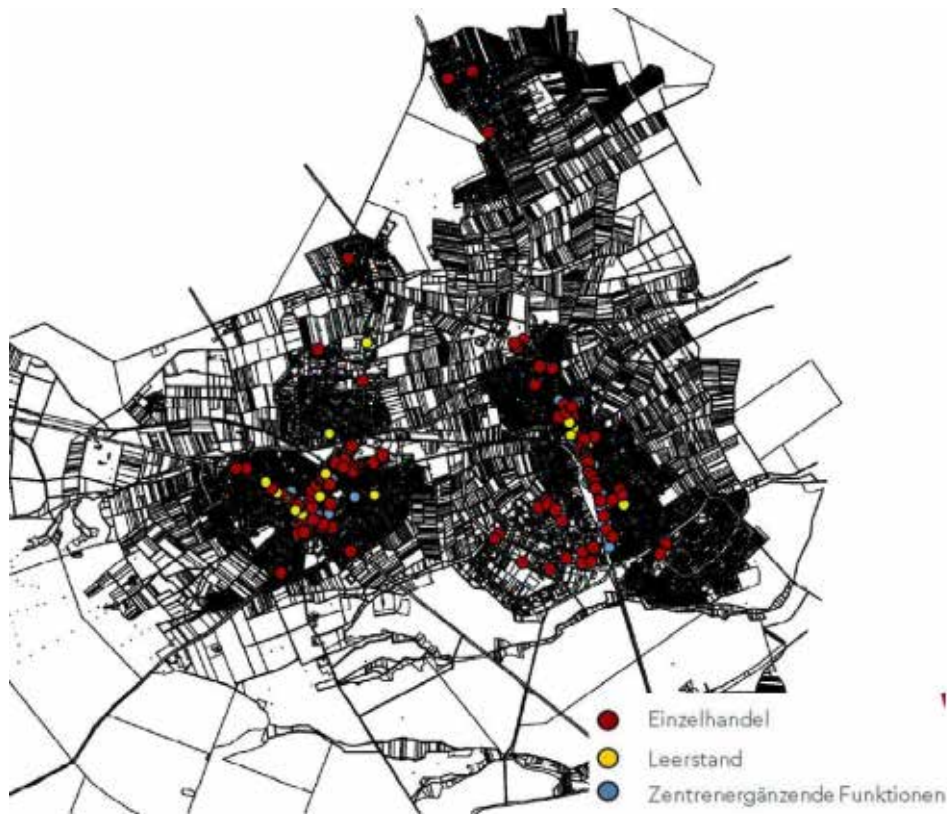


Abbildung 16: Einzelhandelsbesatz Stadt Rödermark 2016⁴⁸

Die **Einzelhandelszentralität** ist ein Indikator für die Standortattraktivität. Sie steht im direkten Zusammenhang mit den Kundenströmen zwischen den Städten und ihrem Umland und beschreibt den Kaufkraftzufluss bzw. -abfluss einer Kommune oder Region. Die Einzelhandelszentralitätsziffer der Stadt Rödermark beträgt 71,2 (2018)⁴⁹, was bedeutet, dass dort ein starker Kaufkraftabfluss vorherrscht. Die vergleichsweise hohe Kaufkraft fließt damit in recht großem Maße in umliegende Kommunen der Metropolregion ab. Der Kaufkraftabfluss ist insbesondere strukturell begründet durch die geografische Lage Rödermarks mit vier Oberzentren im unmittelbaren Umfeld. Der Einzelhandelsumsatz pro Kopf liegt mit 4.766 € niedriger als im Landkreis 5.386 € und in Hessen (6.105 €).

⁴⁷ Vgl. Stadt+Handel (2016)

⁴⁸ Stadt+Handel (2016)

⁴⁹ Vgl. IHK Offenbach am Main (2018)

2016 wurde das **Einzelhandelskonzept** der Stadt Rödermark erarbeitet, das in seinem konzeptionellen Teil Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung formuliert. Beinhaltet sind Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels, Nahversorgungsstandorten, Ansiedlungsleitsätze inkl. planungsrechtlicher Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen sowie eine Sortimentsliste. Ausgehend von diesen Aussagen empfiehlt das Einzelhandelskonzept zur aktivierenden Weiterentwicklung der Ortszentren eine vertiefende wirtschaftliche Analyse, die Initiierung eines City Managements, städtebauliche Maßnahmen sowie eine aktive Wirtschaftsförderung unter Einbezug der Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer. Eine inhaltliche Detaillierung dieser Maßnahmen in konkrete Umsetzungsbausteine steht noch aus. Hier wird der Bedarf gesehen, das Einzelhandelskonzept in dieser Hinsicht zu konkretisieren. Investiv kann der Stadtumbau außerdem über das Anreizprogramm Impulse zu einer Erneuerung des Geschäftsbestands setzen.

2.4 Umweltbezogene Aspekte

Grüne und blaue Infrastruktur

Die Idee der grünen und blauen Infrastruktur stellt eine gezielte Verbindung von Grün- und Freiflächen dar. Sie bildet im Idealfall ein strategisch geplantes Netzwerk natürlicher und naturnaher Flächen mit unterschiedlichen Umweltmerkmalen. Diese sind miteinander verbunden und schaffen die räumliche Grundlage für eine nachhaltige Nutzung der Ökosysteme und ihrer Leistungen. Die Stadtplanung hat in diesem Kontext die Aufgabe, der Natur gezielt Platz zurückzugeben, um Biodiversität und Ökosystemdienstleistungen zu fördern. Es geht folglich darum, den Nutzen bzw. die Vorteile, die Menschen von Ökosystemen beziehen, bestmöglich zu schützen, zu fördern und zu erweitern, indem den grünen und blauen Infrastrukturen ein wesentlicher Stellenwert in der Planung eingeräumt wird.

Die grüne Infrastruktur beschreibt hierbei die Gesamtheit aller Grün- und Freiräume natürlichen oder naturnahen Ursprungs. Unter blauer Infrastruktur versteht man in der Regel alle Oberflächengewässer wie Seen, Flüsse, Bäche, Teiche und Stauseen.

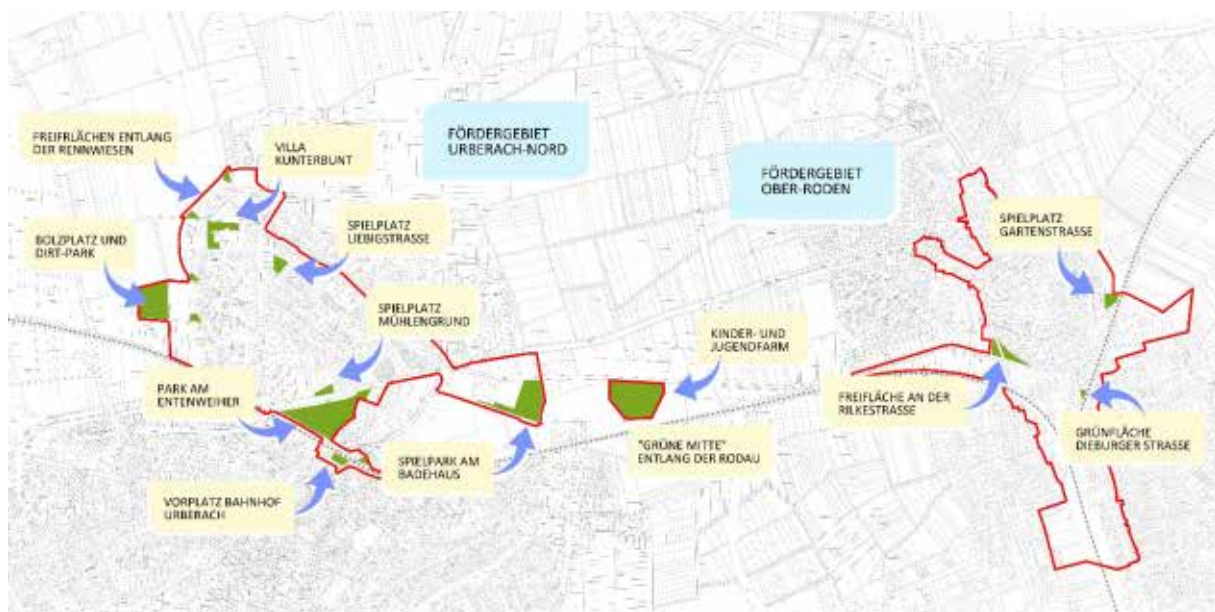


Abbildung 17: Grünflächensituation der Untersuchungsgebiete Urberach Nord und Ober-Roden

Legende:

Grenzen Untersuchungsgebiete „Urberach Nord“ und „Ortskern Ober-Roden“ ■ Öffentliche Freiflächen ■

Die Lage „im Grünen“ ist kennzeichnend für die Stadt Rödermark; Natur und Landschaft finden sich in unmittelbarer Nähe. Die Stadt Rödermark - bestehend aus den Stadtteilen Ober-Roden, Urberach, Messenhausen, Bulau und Waldacker - befindet sich inmitten großzügiger Grünflächen mit agrarwirtschaftlicher Nutzung. An diese angrenzend finden sich Waldstrukturen wieder. Rödermark liegt somit in einem ländlich geprägten Umfeld, das sich auf unterschiedlichen Maßstabsebenen wie Klima, Naherholung und Naturerlebnis positiv auf das Leben in der Kleinstadt auswirkt.

Die Flächen an den Stadträndern sind von großer Bedeutung. Sie verbinden die Stadt durch großzügige Grünflächen und Freiräume und bieten großes Potenzial zur Verbesserung des Stadtklimas, Förderung der Biodiversität und dem Ausbau der sozialen Infrastruktur Rödermarks. Besonderer Betrachtung obliegt hier der Kernbereich der „Grünen Mitte“ entlang des Oberwiesenwegs zwischen Urberach und Ober-Roden. Sie wird in West-Ost-Richtung durch den in Abschnitten naturnah ausgebauten Bachlauf der Rodau geprägt. Das ursprüngliche städtebauliche Leitbild des Zusammenwachsens der beiden großen Stadtteile Ober-Roden und Urberach wurde inzwischen zugunsten der „Grünen Mitte“ modifiziert, sodass der Bereich im regionalen Flächennutzungsplan als regionaler Grünzug dargestellt ist. Im Leitbildprozess wurde deutlich, dass die „Grüne Mitte“ einen hohen Stellenwert als Erholungsfläche aufweist. Zu einem Ort von besonderer Aufenthaltsqualität hat sich der renaturierte Abschnitt der Rodau entwickelt.

Die umfassenden Grünräume außerhalb der Stadt weisen somit derzeit eine Struktur auf, die einen Kontrast zum besiedelten Raum der Kleinstadt darstellt. Gemessen an diesem schaffen die Flächen des Umlands eine Grundlage für Freiräume mit Naherholungscharakter im weiteren Sinne. Gleichzeitig nehmen sie positiven Einfluss auf das Stadtklima. Sie stellen somit ein durchaus schützenswertes Gut dar, das im Sinne der Freiraumerlebnisses kompensatorisch gegenüber dem versiegelten Stadtraum wirkt.

Bereits im Rahmen des Stadtleitbildprozesses wurde festgestellt, das Rödermark einerseits zwar von Kulturlandschaft umgeben ist, aber andererseits innerhalb der Siedlungsbereiche größere und qualitativ hochwertige – vor allem miteinander vernetzte – Grünflächen fehlen. Die innerstädtischen Grünflächen werden als nicht ausreichend angesehen und es sind Mängel in der Aufenthaltsqualität zu verzeichnen.

Die Grünräume innerhalb der Stadt beschränken sich weitgehend auf privates Gartengrün und Abstandsgrün im Siedlungsraum. Dieses stellt sich in unterschiedlichen Formen dar. Von gestalteten Außenräumen bis hin zu kargen Brachflächen sind hier alle Varianten der Gartengestaltung vorhanden. Dennoch bilden sie im Kontext der geringen Anzahl öffentlicher Grünflächen im Stadtraum Räume mit einem grundsätzlichen Erholungswert. Von besonderer Bedeutung in diesem Zusammenhang sind die zahlreichen Flächen der Kleingartenanlagen, die sowohl an den Siedlungsrändern als auch innerhalb der Ortsteile an einigen Stellen zu finden sind.

Stadtraumübergreifende Freiräume bilden der Park am Entenweiher, vereinzelte Spielbereiche, sowie die Grünverbindung zwischen Urberach und Ober-Roden – der „Grünen Mitte“ –, welche an der Rodau entlangführt. Ebenfalls an dieser gelegen, befinden sich Schrebergartenanlagen sowie die Kinder- und Jugendfarm. Wenngleich diese vorhandenen Flächen einer konzeptionellen Überarbeitung bedürfen, bieten sie und weitere bisher ungenutzte Flächen innerhalb des Stadtraums ein großes Handlungsspielfeld. Dieses gilt dem Ausbau und der Vernetzung von Freiflächen im Sinne einer schlüssigen grünen Infrastruktur, die dem Anspruch an Naherholung, Freizeitgestaltung und nachhaltiger Nutzung von Ökosystemen gerecht wird. Zudem sind sie insofern von besonderem Status, da sich im Siedlungsraum selbst nahezu keine öffentlichen Grünflächen befinden. Diese sind zudem ohne erkennbaren

Zusammenhang und bilden keine stringente Grünstruktur. Hinzu kommt, dass sich die großen Angebote nahezu ausnahmslos an den Rändern der städtischen Gebiete wiederfinden.



Abbildung 18: Freiflächensituation im Park am Entenweiher (li) und in den Randbereichen des Stadt- raums (re) – exempl. Rennwiesen

Im Stadtgebiet finden sich zahlreiche kleine Bäche und Gräben, wobei der Bach Rodau, welcher an der westlichen Stadtgebietsgrenze entspringt, die prägendste blaue Infrastruktur ist. Die Rodau entspringt in einem waldreichen Quellgebiet südwestlich von Urberach und mündet nach knapp 30 km in den Main. Die biologische Wasserqualität ist gemäß dem Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie als gut einzustufen; die Struktur des Baches wurde jedoch sehr stark bis vollständig verändert und begradigt.⁵⁰ Im östlichen Bereich des Stadtgebiets Rödermark durchfließt der Bach (gen Osten) die Kläranlage der Stadt, wobei „hinter“ der Kläranlage (damit „hinter“ Rödermark) das Bachwasser verstärkt durch Mikroplastikpartikel und Medikamentenrückstände belastet ist, die bislang noch nicht vollständig im Klärprozess entfernt werden können.

Die Rodau prägt als landschaftliches und kulturhistorisches Element das Stadtgebiet. Im Bereich des Stadtgebietes ist die Rodau jedoch nur in kleinen Abschnitten zugänglich und besitzt nur selten einen vielfältig strukturierten Uferbereich. Oftmals ist sie kanalisiert oder verrohrt, sodass ihre ökologische Funktion als Lebensraum sowie ihre wasserwirtschaftliche Bedeutung beeinträchtigt ist. Westlich der Trinkbornschule ist ein kleiner Bereich als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet (HQ100).

Renaturiert ist der Bach nur in der „Grünen Mitte“ zwischen Ober-Roden und Urberach. Im Jahr 2009 wurde das Teilstück der Rodau auf der Höhe der Kinder- und Jugendfarm ökologisch aufgewertet: Auf einer Länge von rund 460 m wurde der Bach umgestaltet: auf einem Streifen von 50 m wurde ein neuer geschwungener Gewässerverlauf mit Auenbereichen und Ufergehölzsaum geschaffen. Der Bachlauf der Rodau steigert hier durch seinen Verlauf und seine naturnahe Einbindung in die Umgebung sowohl den potentiellen Erlebniswert des Baches als auch seinen Wert in Bezug auf ökologische Prozesse und Biodiversität. Der Ansatz einer fortschreitenden Renaturierung ist an dieser Stelle somit sehr empfehlenswert und in Zukunft vor dem Hintergrund der ansonsten starken Verbauung des Bachlaufs weiter zu verfolgen.

⁵⁰ Vgl. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (o.J.)

Auch können durch entsprechende Maßnahmen Gewinne für die Lebensqualität in Rödermark erzielt werden.



Abbildung 19: Ausschnitt aus dem landschaftspflegerischen Maßnahmenplan zur Renaturierung⁵¹

Ergänzend zur Rodau als Fließgewässer wird die blaue Infrastruktur durch den künstlichen Entenweiher erweitert. Dieser wird durch einen Zu- und Ablauf von der Rodau gespeist und befindet sich in einer Parkanlage nördlich des Bahnhofs Urberach. Am Weiher finden sich verschiedene Populationen aus Flora und Fauna wieder, die die Natur in die Stadt zurücktragen.

Als belebendes Element im urbanen Raum und im Kontext der Parkanlage ist der Entenweiher in seiner mannigfaltigen Gestalt zu fördern und stärker in einen Naturerlebnisraum einzubinden, der im gesamtstädtischen Bereich von großer Bedeutung wäre. Durch geeignete Maßnahmen kann hier ein Freiraum entstehen, der als Anlaufpunkt für die Bevölkerung fungiert.

⁵¹ Volg Müller-Volg (2006): Landschaftspflegerischer Begleitplan: Renaturierung der Rodau Teilabschnitt West 1, Maßnahmenplan

Stärken	Schwächen
++ Großzügige Grünräume des Umlands Viele potenzielle Flächen zur Verbesserung der Grünflächenstruktur „Grüne Mitte“ als verbindendes Band zwischen den Stadtteilen mit großem Entwicklungspotenzial Große Flächen als kompensatorische Räume für Sozialstrukturen	-- keine Grünflächenvernetzung im gesamten Stadtraum Hoher Versiegelungsgrad im urbanen Raum Wenige durchgestaltete Grünräume Geringer Erlebniswert der blauen Infrastruktur Derzeit geringe Nutzung der bestehenden Potenziale
++ Entwicklungspotenziale der Strukturen auf gesamtstädtischer Ebene Strahlungswirkung von Maßnahmen auf weiterführende Nachhaltigkeitsaspekte Chancen der Teilentsiegelung und Förderung bestehender Freiräume Renaturierungsmaßnahmen im Sinne der blauen Infrastruktur	-- Entfallen von Naherholungs- und Freizeitgestaltungsangeboten Zunehmende Überschwemmungssituationen bei immer extremeren Witterungsperioden Immense vorhandene Potenziale nicht ausreichend ausnutzen Flächenverlust durch zunehmende Bebauung und Versiegelung

Chancen

Risiken

Tabelle 2: SWOT-Analyse Grüne und blaue Infrastruktur in gesamtstädtischer Betrachtung

Klimaschutz, Stadtklima und Klimaanpassung

Die Stadt Rödermark befindet sich in einer schwach hügeligen Landschaftsstruktur im Messel-er Hügelland. Das Gutachten zu Stadtklima und Umwelthygiene attestiert Rödermark ein thermisch sehr ausgeglichenes Freilandklima mit geringen Anzeichen einer urbanen Überwärmung.

Die topografischen Verhältnisse haben Einfluss auf die stadtklimatischen Verhältnisse. So kann sich das flache Taland tagsüber stark aufheizen, da Südwestwinde in der Regel über das Stadtgebiet hinwegziehen. Durch umliegende Hügel befindet sich Rödermark in diesem Fall im Windschatten. Gerade an strahlungsintensiven Sommertagen kann dies zu Erhitzung führen und als potentieller Stressfaktor für den menschlichen Organismus wirken. Verstärkt wird dies durch die Tatsache, dass durch fehlende Winde Schadstoffe nicht ausreichend abtransportiert werden können. Die regionaltypischen Nordostwinde können jedoch ungehindert das Stadtgebiet erreichen.⁵²

In der Klimatopkarte stellt sich Rödermark als leichte Wärmeinsel dar. Im Vergleich zum Frankfurter Stadtraum handelt es sich hier jedoch nur um eine geringfügige Wärmebildung, die nahezu zu vernachlässigen ist. Lediglich der Bereich der Gewerbe- und Industriegebiete ist als bedenkenswert zu betrachten. Hier liegt durch die industrielle Abwärme das Potenzial vor, eine stärkere Wärmeinsel auszubilden. Durch ausreichende Ausgleichsflächen kann dieser Effekt derzeit jedoch kompensiert werden – es gilt daher eben diese Flächen zu schützen.

⁵² Vgl. Kroneisen, Matthias / Stadt Rödermark (Hrsg.) (2008)

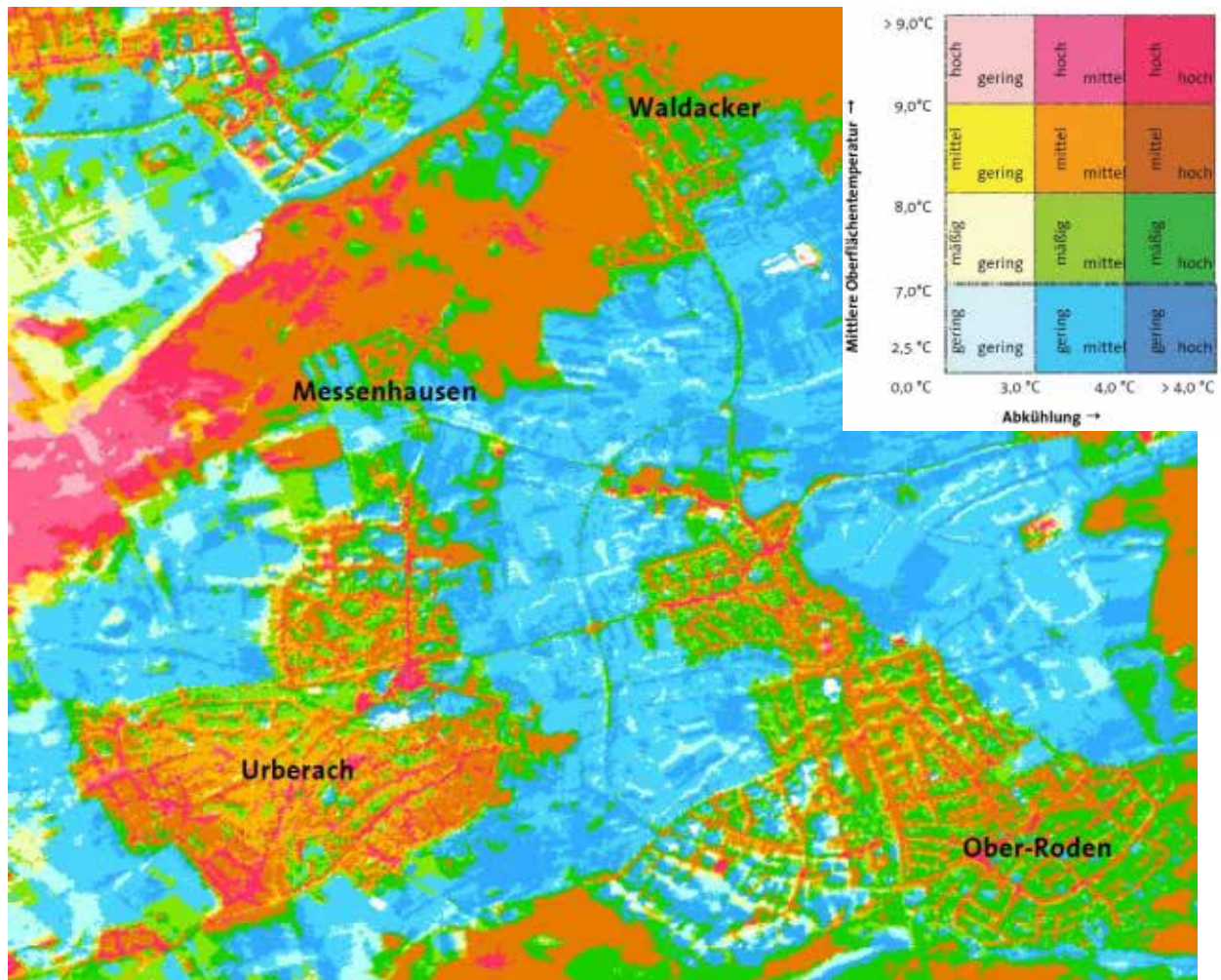


Abbildung 20 - Klimatopkarte für das Stadtgebiet Rödermark (1999)⁵³

Nachts hingegen kann sich das Stadtgebiet Rödermark durch talläufige Kaltluftbänke wieder abkühlen. Auch bei Nordwestwinden kann eine ausreichende Durchlüftung des Stadtraums erreicht werden. Eine markante Kaltluftschneise bildet die Rodau, entlang welcher frische Luft in die Stadtteile Urberach und Ober-Roden transportiert wird. Die „Grüne Mitte“ zwischen Urberach und Ober-Roden ist durch ihre großzügigen Freiflächen als eine der wertvollsten klimabeeinflussenden Faktoren anzusehen und ist dringend zu schützen, um den klimatisch besonderen Gunstraum zu erhalten. Dieser zeichnet sich als ausgeglichenes Freilandklima mit geringen Anzeichen einer urbanen Erwärmung aus. Ebenso wertvoll für deren Erhalt, sind die Freiflächen um Urberach und Ober-Roden einzustufen, die die Stadtteile gürtelartig umschließen.⁵⁴

Insgesamt ist die Stadt Rödermark im Bereich Klimaschutz sehr aktiv und hat 2012 ein **Klimaschutzkonzept** beschlossen; seit 2014 gibt es einen Klimaschutzmanager/-managerin. Darüber hinaus hat die Kommune 2009 die Charta „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und

⁵³ Vgl. Kroneisen, Matthias / Stadt Rödermark (Hrsg.) (2008)

⁵⁴ Vgl. Kroneisen, Matthias / Stadt Rödermark (Hrsg.) (2008)

2012 das Bündnis für biologische Vielfalt unterzeichnet. Ferner liegt ein Umweltbericht „Stadtklima und Lufthygiene“ aus 2010 vor, welcher die Situation und Handlungspotentiale Rödermarks beschreibt.

Der gesamte Endenergieverbrauch in Rödermark ist in den Jahren zwischen 1990 und 2010 um ca. -33% gesunken. Der Primärenergieverbrauch wird zu über der Hälfte durch den Sektor Haushalte bestimmt, sodass hier die größten Potentiale für die weitere CO₂-Reduzierung in Rödermark liegen. Das Klimaschutzkonzept, auf welches an dieser Stelle verwiesen wird, formuliert hierzu zahlreiche Maßnahmen sowie darüber hinaus für die Handlungsfelder Erneuerbare Energien, Mobilität/Wirtschaft und Bewusstsein/Konsum.⁵⁵ Die beschriebenen Optimierungsmöglichkeiten im (Wohn-)Gebäudebestand und dem damit verbundenen Maßnahmenkatalog legen den Grundstein für eine energie- und umweltbewusstere Lebensweise in Rödermark.

Die Ortskerne sind größtenteils versiegelt (Ober-Roden: 90 %), was v.a. bei extremen Wetterereignissen, die sich allgemein mehren, zu Problemen bei der Wasserableitung/Kanalisation führt. Die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung wird auf die beiden großen Stadtteile Urberach und Ober-Roden konzentriert (s.u.).

Seit mehreren Jahren fördert die Stadt Rödermark entsprechend der Förderrichtlinie Klimaschutz im Wohnbau den Neubau von Wohngebäuden, die mindestens dem Standard eines „KfW-40 Effizienzhaus“ entsprechen (bis 2017: Passiv- und Nullenergiehaus)

Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, Innenentwicklung und naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Die Siedlungsentwicklung Rödermarks ist auf die beiden größten Stadtteile Ober-Roden und Urberach begrenzt, um eine Zersiedelung zu vermeiden. Folgende Baugebiete (Wohnen) in Ortsrandlagen bzw. im Innenbereich wurden von der Stadt Rödermark aktuell (2017-2019) ausgewiesen bzw. erschlossen:

- „An der Rodau“ auf dem alten Festplatz Ober-Roden (50 Einwohner)
- Transformation ehemalige Industriebrache in der Odenwaldstraße (WohnQuartett) am S-Bahnhof Ober-Roden (400 Einwohner)⁵⁶
- Außenbereich: An den Rennwiesen Urberach

Die Stadt Rödermark hat im Zuge der letzten Novellierung des Regionalen Flächennutzungsplans Flächenzuwachspotentiale zurückgegeben. Dies erfolgte vor dem Hintergrund des konsequent verfolgten Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“. Unter anderem wurde damals entschieden, die „Grüne Mitte“ zwischen den Stadtteilen Urberach und Ober-Roden in einer Kernzone für Naturschutz- und Erholungszwecke zu sichern und nicht für Bebauung zur Verfügung zu stellen.⁵⁷

Im Regionalen FNP 2010 wurden der Stadt 51 ha zugewiesen, von denen im Herbst 2016 noch 34,8 ha zur Verfügung standen. Dabei stellt sich heute als problematisch dar, dass einer

⁵⁵ Vgl. Deutsches Energieberater-Netzwerk (DEN) e.V., febis Service GmbH, merkWATT (2012)

⁵⁶ Vgl. Kreis Offenbach (2018)

⁵⁷ Vgl. Stadtverwaltung Rödermark (2016)

Entwicklung dieser Potentialflächen häufig unterschiedliche Faktoren entgegenstehen (z.B. Eigentumsverhältnisse, hohe Kosten). Aufgrund der Entwicklungshemmnisse wird auch Flächentausch in Betracht gezogen. Baugebiete im Außenbereich werden in die Gesamtplanung miteinbezogen; in Ortsrandlagen werden ferner Arrondierungen (<0,5 ha) untersucht. Ein Kataster über die vorhandenen Nachverdichtungspotentiale wurde 2017 von der Verwaltung erstellt.⁵⁸

Die Bewerbung der Stadt Rödermark um das Städtebauförderprogramm Stadtumbau für den Ortskern Ober-Roden legt den städtischen Fokus auf die Innenentwicklung dar. Damit wird die Bedeutung eines attraktiven und funktionierenden Ortskerns für die Gesamtstadt hervorgehoben. Parallel dazu werden seitens der Stadt Rödermark Außenbereichs- und Arrondierungsflächen geprüft. Hier spielt insbesondere der Rödermarkplan eine Rolle, in dessen Rahmen auch eine Bedarfsanalyse erfolgen soll.

Im Sinne naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen befinden sich sowohl entlang den Rennwiesen im Nordwesten Urberachs als auch entlang der „Grünen Mitte“ zwischen Urberach und Ober-Roden Flächen, die im hessischen Kompensationskataster formalrechtlich ausgewiesen einer entsprechenden kompensatorischen Nutzung zugesprochen sind.

Naturschutz und Biodiversität

Innerhalb des Stadtgebiets Rödermark gibt es nur kleine Flächen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Hessischen Naturschutzgesetz besonders geschützt sind. Diese Naturschutzgebiete befinden sich sowohl nordöstlich vom Ortsteil Ober-Roden entlang der Rodau in Richtung Nieder-Roden sowie südöstlich des Ortsteils. Ein weiterer Bereich findet sich an der südlichen Stadtgrenze nahe des Kreuzungspunkts B45/K180 wieder. Wenngleich sie keinen direkten Bezug zu Rödermark aufweisen, wirken sie sich landschaftsprägend auf die Lage der Kleinstadt im Ballungsraum Rhein-Main aus.



Abbildung 21: Naturschutzgebiete Stadtgebiet Rödermark und Umgebung⁵⁹
Legende: Naturschutzgebiete ■

⁵⁸ Vgl. Stadtverwaltung Rödermark (2016)

⁵⁹ Hessisches Naturschutzinformationssystem – Natureg, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV)

Rund um die besiedelte Stadtfläche und am Rande des Stadtgebiets sind einige Flächen als FFH-, Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete festgesetzt, darüber hinaus sind geschützte Waldflächen vorhanden.

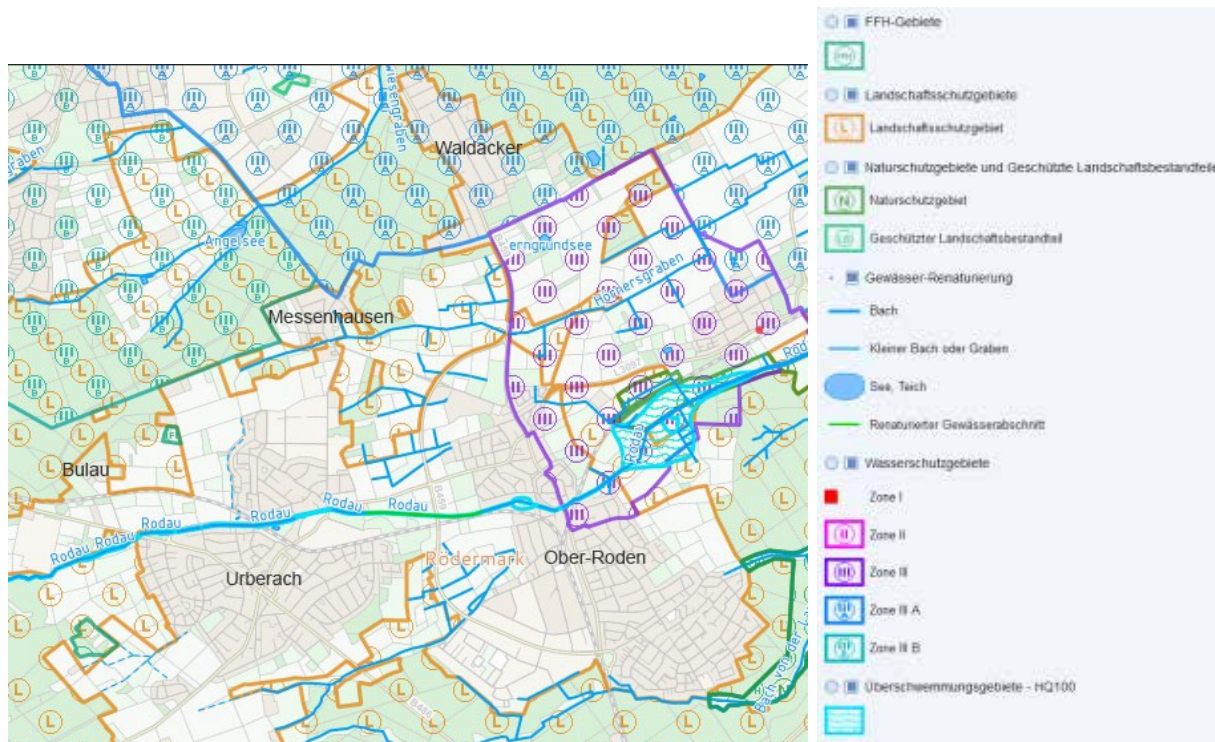


Abbildung 22: Ausschnitt Kartierung Natur und Landschaft Rödermark ⁶⁰

Außerdem sind rund um die Siedlungskörper, darunter auch in der sog. „Grünen Mitte“ zwischen Urberach und Ober-Roden, zahlreiche schutzwürdiger Biotope kartiert. Die „Grüne Mitte“ bildet einen der wenigen städtischen Bereiche, wo biologische Vielfalt erleb- und erfahrbar ist. Im Norden und Nordosten des Stadtgebiets befinden sich großflächige Wasserschutzgebiete, die auch den östlichen Teil des Ortskerns Ober-Roden umfassen (siehe Abbildung).⁶¹

Es gibt in Rödermark eine Vielzahl von Flächen, welche sich in hohem Maße eignen, dem Naturschutz und des Biodiversitätsgedankens Rechnung tragen zu können. Erste Ansätze hierzu wurden bereits umgesetzt, so beispielsweise der renaturierte Bereich der „Grünen Mitte“. Um den allgemeinen Gedanken der nachhaltigen und ökologischen Entwicklung des Standorts gerecht zu werden, gilt es hier jedoch noch gezielter vorzugehen und die biodiverse Identität weiter zu fördern. Diese kann sich auf den unterschiedlichsten Flächen im gesamten Stadtbild vom Straßenbegleitgrün bis hin zur Parkanlage wiederfinden. In der Entwicklung im Innenbereich liegt ein wichtiges Potential für die Förderung von weiteren Kleingrünflächen; insbesondere im Rahmen der Erstellung von Straßenbegleitgrün und der besseren Nutzung von Abstandsräumen, welches sich hauptsächlich im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus befindet. Urban-Gardening und versickerungsfähige Flächen anstelle des hohen Grades

⁶⁰ Kreis Offenbach (o.J.): Bürger GIS Landkreis Offenbach

⁶¹ Vgl. Kreis Offenbach (o.J.)

der Versiegelung können hier beispielsweise positive Effekte auf die Entwicklung von Miniaturlandbiotopen generieren.

Lärm, Versiegelung und Altlasten

In Rödermark sind die umweltbelastenden Faktoren relativ gering. Industriegebiete und Bereiche von Einzelhandelsmärkten mit entsprechenden Belastungseigenschaften liegen jedoch an den Rändern der Stadt und nehmen indirekt auch Einfluss auf diese. Neben verkehrstechnischer Belastungen, welche vor allem in den Bereichen der Hauptverkehrsstraßen vorkommen und den damit verbundenen Schadstoff- und Lärm-Emissionen, stellen auch die Industrieflächen eine Störungsquelle dar.

Die großen Versiegelungsflächen betrachtend, handelt es sich hier um Bereiche, die sich auf das Kleinklima und durch ihren hohen Abflusswert Einfluss den Wasserhaushalt nehmen. Der Versiegelungsgrad in der Gesamtstadt ist durch breite Straßenzüge und vergleichsweise kleine Grünflächen insgesamt stark erhöht. Hier könnte durch eine Teilentsiegelung und die Verwendung drainagefähiger Materialien und das Schaffen zusätzlicher Grünflächen Entlastungen erzielt werden. Vor allem der Wasserhaushalt spielt in Zeiten der klimatischen Veränderung eine große Rolle, da längere Dürreperioden bei gleichzeitig steigender Zahl der Starkregenereignisse eine immense Belastung bedeuten.

Einen ähnlichen Einfluss nehmen auch die Bauten des mehrgeschossigen Wohnungsbaus, welche durch ihre dreidimensionale Struktur und oftmals senkrechte Ausrichtung zu den Windschneisen noch zusätzlich windbremsend wirken und somit potenzielle Frischluftschneisen blockieren.

Die Bahnstrecke trennt die Stadt Rödermark in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Ebenso verhält es sich mit Biotopstrukturen und potenziellen Habitaten, die sich entlang der Bahnstrecke befinden. Einen entsprechenden zerschneidenden Einfluss nehmen auch die weiteren Verkehrsstraßen.

Im Rahmen der Verlegung der Rodau in ein künstliches Bachbett, wurde deren natürlicher Verlauf zerstört. Im Zusammenhang der Renaturierungsmaßnahmen wurde diese künstliche Einfassung jedoch bereits in Teilen wieder aufgelöst und ein erneut naturverbundener Teilbereich der Rodau wieder hergestellt.

In Rödermark liegen derzeit keine großflächigen Altlastenflächen mehr vor.