

# Städtebaulich-funktionales Entwicklungskonzept Rodgau–Dudenhofen, Hegelstraße

**Arbeitsbericht Januar 2021**

CIMA Beratung + Management GmbH  
Neue Weinsteige 44 70180 Stuttgart

T 0711-64864-61  
cima.stuttgart@cima.de  
www.cima.de

WSW & Partner GmbH  
Hertelsbrunnenring 20 67657 Kaiserslautern

T 0631/3423-0-61  
kontakt@wsw-partner.de  
www.wsw-partner.de/



Bearbeitung:

Dr. Stefan Leuning, Florian Gillwald, cima Beratung + Management GmbH

Ingrid Schwarz, Christoph Bökenbrink, WSW + Partner GmbH

Stuttgart/Kaiserslautern, im Januar 2021

#### Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

#### Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

#### Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

# Inhalt

<b>1. Einführung und Ablauf des teilsräumlichen Entwicklungskonzeptes.....</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziel.....	4
1.2 Prozessablauf und Beteiligungsstrukturen .....	5
<b>2. Übergreifende Trends in der Einzelhandels- und Stadtentwicklung.....</b>	<b>8</b>
<b>3. Ausgangssituation/Rahmenbedingungen.....</b>	<b>10</b>
3.1 Lage im Raum .....	10
3.2 Planerische Rahmendaten.....	11
3.3 Planungsrechtliche Situation.....	13
<b>4. Themenanalyse und Stärken und Schwächen.....</b>	<b>14</b>
4.1 Wirtschaft und Arbeitsplätze .....	14
4.2 Einzelhandel und Versorgung .....	17
4.3 Wohnen und Siedlungsstruktur .....	21
4.4 Verkehr und Mobilität.....	27
4.5 Soziales, Freizeit und Tourismus.....	29
4.6 Umwelt, Natur und Klimaschutz.....	30
<b>5. Die Sicht der Bürgerschaft.....</b>	<b>32</b>
<b>6. Entwicklungsleitbild und Entwicklungsziele Quartier Hegelstraße .....</b>	<b>37</b>
<b>7. Funktionale Weiterentwicklung des Quartiers Hegelstraße .....</b>	<b>41</b>
<b>8. Städtebaulich-funktionaler Entwurf Quartier Hegelstraße .....</b>	<b>44</b>
<b>9. Zusammenfassung und Fazit.....</b>	<b>51</b>

## Der Mensch ist der Maßstab für die Stadt.

Jan Gehl, Architekt und Stadtplaner

# 1. Einführung und Ablauf des teilräumlichen Entwicklungskonzeptes

## 1.1 Anlass und Ziel

Die Stadt Rodgau wurde im Jahr 2017 in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ aufgenommen. Nach der Neuaufnahme in das Programm wurde für das Stadtumbaugebiet „Zwischen Rodau und Rodgausee“ ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt.

Ein wichtiger Bestandteil dessen ist die Ausweisung von teilräumlichen Entwicklungskonzepten mit anschließender Erarbeitung städtebaulicher und freiraumplanerischer Entwürfe für ausgewählte innerstädtische Quartiere als Grundlage für die zukünftige Entwicklung.

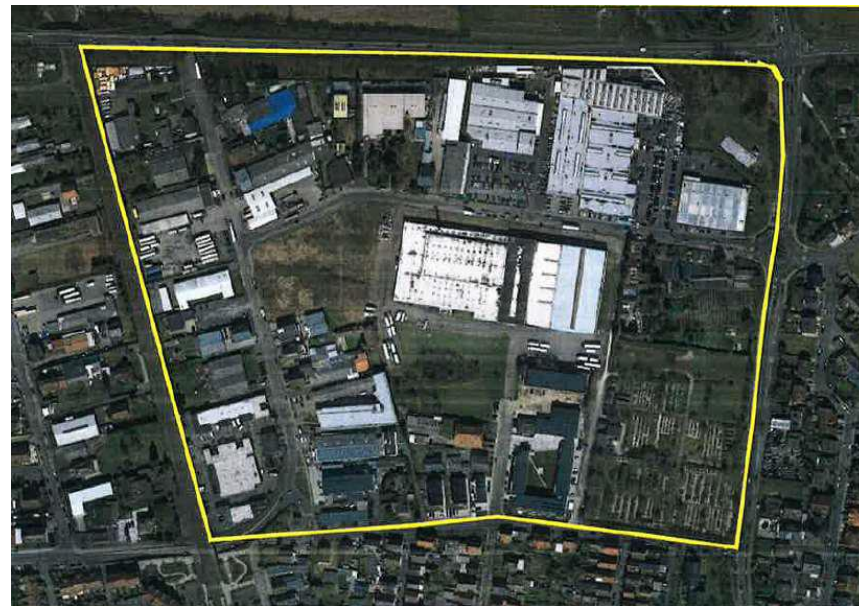
Die Stadt Rodgau hat basierend darauf im Dezember 2019 die CIMA Beratung + Management GmbH zusammen mit dem Büro WSW & Partner beauftragt, für das Quartier Hegelstraße im Norden von Dudenhofen, ein Entwicklungskonzept mit konkreten Handlungsansätzen zu erarbeiten.

Der Untersuchungsraum „Quartier Hegelstraße“ weist eine überwiegend gewerbliche Standortprägung auf. Mit der Standortlage an der Hegelstraße liegt einer der Einzelhandelsschwerpunkte im gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüge der Stadt Rodgau vor, welcher gemäß Einzelhandelskonzept mit ca. 17.000 qm VK überschlägig etwa ein Viertel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche umfasst. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde der Standortbereich Hegelstraße als Ergänzungsstandort ausgewiesen.

In Anbetracht dessen liegt der wesentliche Schwerpunkt der Konzepterstellung auf der Sicherung und dem Ausbau zentraler, gesamtstädtischer Versorgungsfunktionen im Quartier. Dazu zählen insbesondere Einzel-

handelsnutzungen sowie die weiteren gewerblichen Nutzungen, die jeweils in einer Lupenbetrachtung analysiert und bewertet werden. Im Hinblick auf die Umstrukturierung des Quartiers Hegelstraße sind die Aktivierung von Brachflächen für Gewerbe und Einzelhandel, die Neuordnung und Ergänzung des bestehenden Einzelhandels sowie Wohnen als Zuwachsfläche in Einklang zu bringen.

**Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsraumes „Hegelstraße“**



Quelle: Stadt Rodgau

## 1.2 Prozessablauf und Beteiligungsstrukturen

Der Prozessablauf im Rahmen des teilräumlichen Entwicklungskonzeptes für die Hegelstraße ist in zwei wesentlichen Projektphasen gegliedert. Zunächst erfolgt die Analysephase, in der die vorliegenden Konzepte und planerischen Grundlagen gesichtet und bewertet werden. Weiter werden die Standortrahmenbedingungen in Rodgau sowie die Vor-Ort-Strukturen im Quartier Hegelstraße erfasst und beleuchtet.

Im Hinblick auf die vorliegenden Angebotsstrukturen und die Bedeutung des Quartiers als Versorgungsstandort erfolgt eine Lupenbetrachtung der Fokusthemen Einzelhandel und Versorgung sowie der übrigen Gewerbestrukturen und des Handwerks.

Im Anschluss an die Analysephase folgt die Konzeptionsphase, in der die Grundstruktur, die städtebauliche Idee, eine generelle Zielplanung in umsetzungsorientierte Handlungsansätze übersetzt und in einen Umsetzungsplan überführt werden.

Um die größtmögliche Legitimation des teilräumlichen Entwicklungskonzeptes zu erreichen und die Akzeptanz zu erhöhen, ist eine transparente Prozessgestaltung sowie die Einbindung der Bürgerschaft und der Akteure im Quartier zwingend erforderlich.

Parallel zu der Analyse- und Konzeptionsphase erfolgt ein enger und systematischer Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern, mit Eigentümern, Firmenbetreibern, Interessengruppen und Experten. Hierbei ist es essenziell, die Meinungen der lokalen Akteure zu hören und deren Bedürfnisse in den Prozess einzubringen, um ein bedarfsgerechtes Konzept zu garantieren. Um dies zu gewährleisten sind folgende Bausteine vorgesehen:

### **Eigentümergegespräche**

Bedingt durch die in Teilen gewerbliche Nutzungsstruktur des Quartiers in der Hegelstraße ist eine Einbindung der Eigentümer und Firmenbetreiber zu den Bedürfnissen und Interessen sowie den unternehmerischen

Entwicklungszielen am Standort unerlässlich. Weiterhin wird im Rahmen der Interviews die Mitwirkungsbereitschaft an der Entwicklung des Quartiers abgefragt.

Die Eigentümer und Firmenbetreiber wurden in mehreren Gesprächsrunden und in unterschiedlichen Konstellationen befragt. Die Eigentümerinterviews wurden sowohl in Einzel- als auch in Gruppengesprächen durchgeführt. So wurden zunächst die Eigentümer der größeren Flächeneinheiten angesprochen, da diese über die quartiersprägenden Flächen und Funktionen verfügen, deren Einbezug eine Grundvoraussetzung für die Neugestaltung des Quartiers darstellt. Ebenso wurden Gespräche mit den Eigentümern der kleineren Grundstücke sowie mit allen Eigentümern zusammen durchgeführt.

### **Aktive Beteiligung während der Corona-Pandemie**

Während die Eigentümergegespräche in Kleingruppen sowie mit Hilfe von Videokonferenzen durchgeführt werden konnten, war eine Durchführung der ursprünglich vorgesehenen Beteiligungsmodul zur Einbindung der Bevölkerung aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie nicht wie geplant möglich, so dass diese, soweit möglich, durch digitale Formate ersetzt wurden.

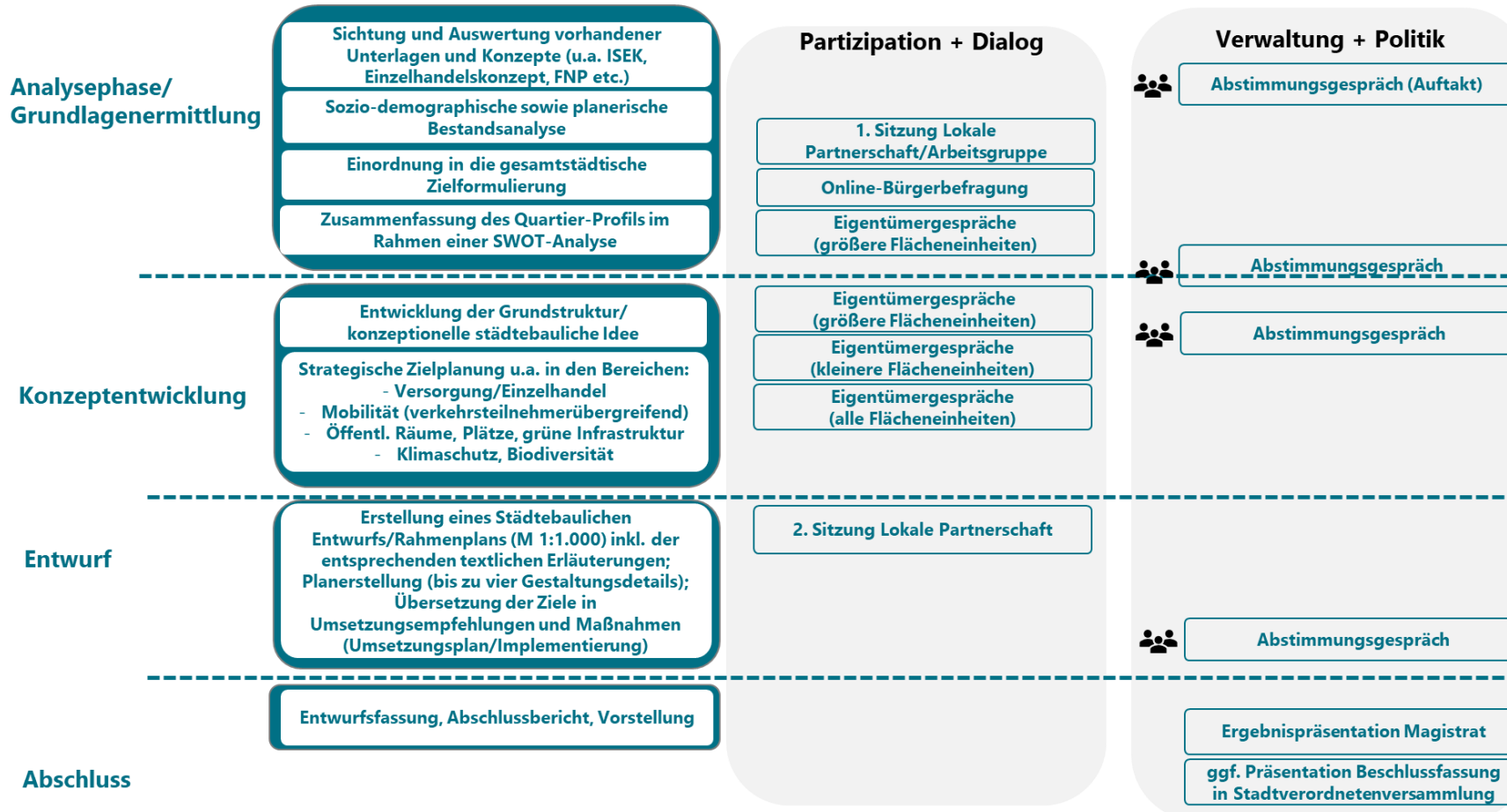
Anstelle der geplanten Auftaktveranstaltung wurde eine breit angelegte Online-Befragung geschaltet, in der bestimmte Bewertungen und Anregungen der Bevölkerung im Hinblick auf die Stadt Rodgau und gezielt auf den Untersuchungsraum „Hegelstraße“ abgefragt wurden. Mit der Einbindung der Lokalen Partnerschaft, welche sich u.a. aus Vertretern der Bewohnerschaft zusammensetzt, wurde ein zusätzlicher Ansatz der Beteiligung gewählt.

## **Projektsteuerung**

Während der Projektbearbeitung fand ein enger Austausch zwischen der Stadt Rodgau, dem Stadtumbaumanagement sowie dem Auftragnehmer, CIMA Beratung + Management GmbH sowie WSW & Partner GmbH zur Projektsteuerung statt. Die Politik wurde u.a. durch Präsentationstermine der Zwischenergebnisse und des Endentwurfs im Magistrat miteinbezogen, um auch den politischen Rückhalt des Konzeptes zu gewährleisten.

Darüber hinaus erfolgte die Einbindung der Lokalen Partnerschaft, die den gesamten Stadtumbauprozess für die Laufzeit des Programms beratend unterstützt und sich u.a. aus Akteuren der politischen Fraktionen, der Interessens- und Sozialverbände, aus dem lokalen Gewerbe und der Bürgerschaft zusammensetzt. In zwei Sitzungen wurden die Lokale Partnerschaft über den Projektfortschritt sowie die Zwischenergebnisse informiert. Die Akteure konnten ihre Meinungen und Anregungen in den Prozess einbringen. Während die erste Sitzung im Rahmen eines Präsenztermins abgehalten werden konnte, wurde die zweite Sitzung als Videokonferenz durchgeführt.

Abb. 2: Prozessablauf und Prozesssteuerung sowie Beteiligungsinstrumente



Quelle: CIMA, WSW



## 2. Übergreifende Trends in der Einzelhandels- und Stadtentwicklung

Der Einzelhandel, nach wie vor eine der wichtigen Leitfunktionen für Innenstädte, sieht sich seit Jahren mit neuen Herausforderungen und sich verändernden Rahmenbedingungen konfrontiert. Einerseits hat sich in den meisten Regionen Westdeutschlands zwischenzeitlich eine Stabilisierung bzw. eine Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung vollzogen, andererseits ergeben sich insbesondere durch die Digitalisierung spürbare und sichtbare Umsatzumverteilungsprozesse vom stationären Einzelhandel zum Online-Handel.

Der E-Commerce verzeichnet daher seit Jahren ein stetiges Umsatzwachstum, wenngleich die Wachstumsraten in den letzten 1-2 Jahren spürbar gesunken sind. Wichtig ist eine branchenspezifische Unterscheidung:

Während sich die eher nahversorgungsrelevanten Güter, wie z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren noch auf einem hohen Niveau beim stationären Einzelhandel befinden, sind Umsatzverluste insbesondere bei den „klassischen“ innerstädtischen Leitsortimenten, wie z.B. Sport, Bekleidung und Schuhe zu beobachten. Der zu beobachtende Rückzug einiger bekannter Labels aus der Bekleidungsbranche, welcher auch in den Mittelstädten zu beobachten ist, ist hierfür ein deutliches Signal.

Im Rückblick auf die Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit ist zu beobachten, dass eine zunehmende Verzahnung von Offline- und Online-Vertriebsformen stattfindet. Verschiedene Einzelhandelsbetriebe erkennen und nutzen die Chance, die sich aus diesen Entwicklungen, die sich unter dem Schlagwort „Onlinerecherchieren – Offline kaufen“ subsumieren lassen (sogenannter „ROPO-Effekt“).

Grundsätzlich ergeben sich sowohl durch gesellschaftliche Veränderungsprozesse als auch die weitreichende Digitalisierung veränderte Kundenansprüche. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das multifunktionale Einkaufserlebnis steht heute im Mittelpunkt. Hierzu zählt insbesondere die Kombination aus „Einkaufen“, „Wohnen“, „Freizeit“ sowie der „Gastronomie“.
- Die Stadtraumqualität gewinnt als Standortfaktor an Bedeutung. Sowohl im Vergleich zu umliegenden Konkurrenzstandorten als auch zu den unbeschränkten Einkaufsmöglichkeiten „im Netz“ ergibt sich durch eine qualitätsvolle Stadtgestaltung eine gute Chance zur Standortprofilierung und damit auch Standortentwicklung. Konsumfreie und konsumbezogene Aufenthaltsräume gilt es hierbei gleichermaßen zu beachten.
- Mit den zunehmend transparenteren Angebotsstrukturen rücken die Elemente „Qualität und Service-Orientierung“ in den Fokus der Verbraucher. Der stationäre Einzelhandel muss sich zunehmend mit besonderen Leistungs- und Serviceangeboten auf dem Markt behaupten.
- Letztlich gibt es Veränderungen im Mobilitätsverhalten der Bürgerinnen und Bürger. Die Bedeutungszunahme der E-Mobilität, (z.B. E-Bikes mit größeren Reichweiten, E-Lastenräder, E-Scooter), ist einerseits Ausdruck für neue Mobilitätsformen, andererseits bewirkt diese auch neue Anforderungen an Stadtgestaltung und Stadtstrukturen (z.B. verbesserte Ausweisung von Abstellmöglichkeiten und E-Ladestationen).

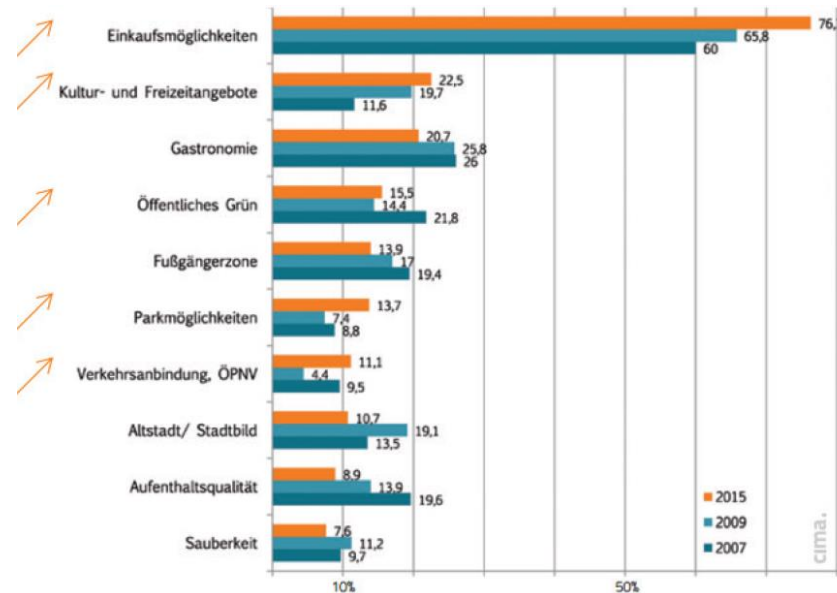


Auch auf der Angebotsseite sind enorme „Bewegungen“ zu beobachten. Diese betreffen sowohl den Einzelhandel selbst als auch die ergänzenden gastronomischen und sonstigen Dienstleistungen. Zwei Aspekte sollen hierbei beispielhaft herausgestrichen werden:

- Bei einem „Showrooming“ informieren sich Kunden und Interessenten im Laden, kaufen anschließend aber Online. Daneben ist festzustellen, dass einzelne Betriebsformen, z.B. Buchhandel, Bekleidung, Schuhe etc. zunehmend auch über kleinere gastronomische Angebote verfügen, um damit Aufenthaltsdauer und Ambiente positiv zu stimulieren.  
 In vielen Fällen, insbesondere in den B- und C-Lagen, verzeichnet der Einzelhandel sinkende Flächenproduktivitäten, woraus im Regelfall geringere gewerbliche Mietniveaus resultieren.
- In der vertikalen Betrachtung ist festzustellen, dass vielerorts Obergeschosse kaum mehr als Einzelhandelsflächen mit entsprechenden Mietniveaus zu vermarkten sind.

Die skizzierten Entwicklungen auf der Angebots- und Nachfrageseite stellen den stationären Einzelhandel vor enorme Herausforderungen. Gerade im traditionellen Einzelhandel wird es immer schwieriger, Unternehmen aufgrund der Unsicherheiten in der Unternehmensnachfolge (frühzeitig) zu ordnen. Denn traditionelle Fachgeschäfte, mit unklarem Profil und fehlenden Standards (z.B. Barrierefreiheit, Schaufenstergestaltung, Innendekoration, Qualität der Sozialräume, energetische Bilanz) werden zweifelsohne weitere Marktanteile verlieren. In der Konsequenz können sich aufgrund von Frequenz- und Umsatzverlusten in den Innenstädten „Trading-Down-Effekte“ mit der Folge von Mindernutzungen/ Leerständen ergeben.

**Abb. 3: Was macht eine attraktive Innenstadt für Sie aus?**



**MERKMALE**, die für die Befragten eine attraktive Innenstadt ausmachen; im Jahresvergleich; Angaben in Prozent; N=1.605 (2016), N = 2.000 (2009); N = 1.800 (2007)

**Trend: Stadt als Erlebnisraum,  
Treffpunkt, Shopping, Kultur, Inszenierung**

Quelle: CIMA-Monitor 2019

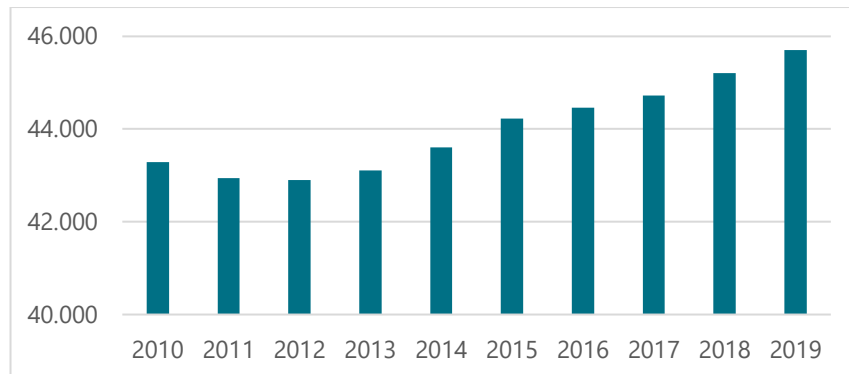
## 3. Ausgangssituation/Rahmenbedingungen

Um handlungsorientierte Entwicklungsperspektiven für das Quartier Hegelstraße ableiten zu können, ist zunächst eine Betrachtung und Bewertung der Standortrahmenbedingungen sowie der planerischen Rahmendaten erforderlich.

### 3.1 Lage im Raum

Die Stadt Rodgau stellt mit ca. 46.000 Einwohnern die einwohnerstärkste Stadt im Landkreis Offenbach im südlichen Rhein-Main-Gebiet dar, welches eine der bedeutendsten Wirtschaftsregionen der Bundesrepublik darstellt. Die Bevölkerungsentwicklung ist positiv und unterstreicht die siedlungsstrukturelle Dynamik in der Region.

**Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt Rodgau**



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

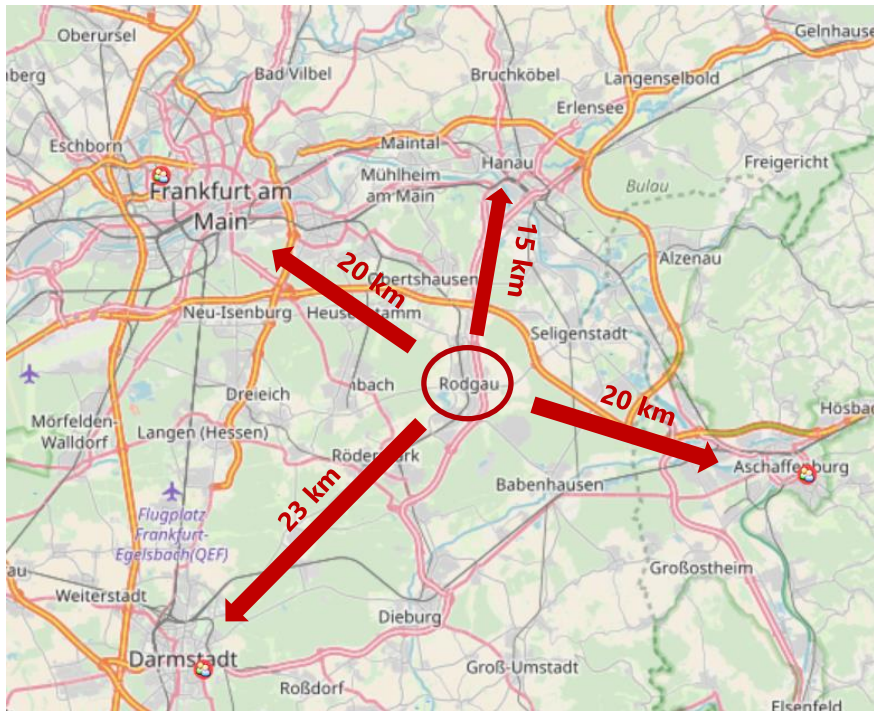
Die Stadt Rodgau ist zentral zwischen verschiedenen Ober- und Mittelzentren gelegen, wobei insbesondere die Stadt Frankfurt am Main in Kombination mit dem angrenzenden Offenbach am Main im Nordwesten in ca. 20 km bzw. 15 km Entfernung hervorzuheben ist. Im Norden (ca. 15 km) ist das Oberzentrum Hanau gelegen, während im Osten die Stadt Aschaffenburg in ca. 20 km Entfernung gelegen ist, die sich bereits auf bayerischem Gebiet befindet. Im Südwesten liegt die Stadt Darmstadt in ca. 23 km Entfernung, so dass die Stadt Rodgau in der Gesamtheit durch eine Vielzahl von Städten umgeben ist, deren Einzugsgebiete und Angebotsstrukturen die Entwicklungsperspektiven der Stadt Rodgau beeinflusst.

Über die B 45 ist die Stadt Rodgau in nord-südlicher Richtung an das Fernstraßennetz angeschlossen. Ein Anschluss an die Bundesautobahn liegt ebenfalls in wenigen Kilometern Entfernung vor.

Durch die S-Bahn Linie S1 Wiesbaden – Rödermark-Ober Roden sind alle Rodgauer Stadtteile an das Schienennetz angebunden. Der Hauptbahnhof Frankfurt am Main wird in etwa 30 Min. erreicht.

Der Flughafen Frankfurt ist mit dem PKW in ca. 25 Min zu erreichen, während mit dem ÖPNV ca. 50 Min benötigt werden.

**Abb. 5: Lage der Stadt Rodgau im Rhein-Main-Gebiet**



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>),  
CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: cima 2020

Die Stadt Rodgau ist eine „junge“ Stadt, die im Zuge der Gemeindegebietsreform in den siebziger Jahren aus den ehemals eigenständigen Gemeinden Dudenhofen, Hainhausen, Jügesheim, Nieder-Roden und Weiskirchen gegründet wurde, so dass in Rodgau keine historisch gewachsenen Strukturen einer gemeinsamen Innenstadt gegeben sind. Vielmehr ist Rodgau als polyzentrische Bandstadt ausgeprägt.

Nieder-Roden stellt mit ca. 16.000 Einwohnern den einwohnerstärksten Stadtteil dar, gefolgt von Jügesheim mit ca. 11.800 Einwohnern.

In Dudenhofen, in dem der Untersuchungsraum „Hegelquartier“ verortet ist, leben ca. 8.160 Einwohner während in Weiskirchen ca. 6.500 Einwohner bzw. in Hainhausen ca. 4.120 Einwohner leben.

## 3.2 Planerische Rahmendaten

Für die sozioökonomische Betrachtung inklusive der funktionalen Lupen „Einzelhandel“ und „Gewerbeflächen“ sind zwei vorhandene Konzeptionen projektspezifisch auszuwerten, nämlich

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Rodgau (beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.12.2013),
- ISEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept (beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.10.2019).

Für die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung Rodgau formuliert das beschlossene Einzelhandelskonzept (EHK) folgende Zielsetzung:

- Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (Sicherung und Ausbau des Stadtteilzentrums Jügesheim zum Stadtzentrum von Rodgau und des Nahversorgungszentrums Stadtteilzentrum Nieder-Roden/Puiseauxplatz),
- flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,
- ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen an Ergänzungsstandorten Flächen für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren und der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Grundsätzlich ist auf die mittelzentrale Versorgungsfunktion Rodgaus hinzuweisen.

Im Standortkonzept werden die beiden zentralen Versorgungsbereiche „Stadtzentrum Rodgau“ und „Stadtteilzentrum Nieder-Roden/

Puiseauxplatz“ ausgewiesen. Der im Rahmen der vorliegenden Untersuchung zu untersuchende Standortbereich, „Ergänzungsstandort Hegelstraße“ ist der Zielsetzung „Ergänzungsstandort“, d. h. als Standortpotenzial für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, zuzuordnen.

In Anbetracht der vorliegenden Angebotsstrukturen und der erfolgten Abkehr von der Zielsetzung eines gesamtstädtischen Stadtzentrums in Jügesheim, entspricht die Einordnung als „Ergänzungsstandort“ nur bedingt den tatsächlichen Gegebenheiten und der Funktion des Quartiers im Einzelhandelsstandortgefüge als prägender Versorgungsstandort für die Gesamtstadt.

Neben den beiden zentralen Versorgungsbereichen und dem Ergänzungsstandort Hegelstraße werden acht Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage ausgewiesen.

Eine weitergehende Detailauswertung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes (EHK) kommt zu dem Ergebnis, dass im Jahr 2013 der Standortbereich Hegelstraße in Bezug auf die vorgesehenen Ergänzungsstandorte eine Priorität hat. Die vorhandene Standortkonzentration „... kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen“.

Klar formuliert ist die strategische Aussage, wodurch die Erhöhung der Kaufkraftbindung bzw. Kaufkraftzuflüsse durch großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel erfolgen soll.

### Einzelhandelsgrundstruktur

Im Rahmen des EHK wird festgestellt, dass der Ergänzungsstandort Hegelstraße über rund 25 % der Rodgauer Verkaufsfläche verfügt. Damit wird die strukturelle Bedeutung dieses Versorgungsstandortes herausgearbeitet.

Die Weiterentwicklung soll zwar auf großflächige, nicht zentrenrelevante Sortimente fokussieren, der Bestand umfasst seinerzeit darüber hinaus

auch nahversorgungsrelevante Betriebe bzw. Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Als planerischen Ansatz empfiehlt das EHK, dass neue Flächen bzw. neue Flächenzuschnitte durch Umstrukturierungen vorhandener Ladeneinheiten bzw. ein aktives Umsiedlungsmanagement geschaffen werden können (eine entsprechende bauleitplanerische Begleitung wird als wichtig erachtet).

Neben den einzelhandelsrelevanten Aussagen zum Ergänzungsstandort Hegelstraße wird im EHK ergänzend formuliert, dass die Entwicklungschancen der benachbarten Areale für Handwerks- und Gewerbegebiete zu sichern sind (z. B. durch die Instrumente des städtebaulichen Konzeptes bzw. eine entsprechende Bauleitplanung).

Im EHK werden insgesamt rund 220 Einzelhandelsbetriebe in der Gesamtstadt Rodgau dokumentiert, die über eine Gesamtverkaufsfläche von rund 69.500 qm verfügen. Gegenüber der Bestandserhebung der cima aus dem Jahr 2008 ist eine strukturelle Konstanz festzustellen. Unter räumlichen Gesichtspunkten weist das EHK (2013) folgende Bestandszahlen aus:

Tabelle 1: Angebotsstrukturen Rodgau

Strukturdaten	Dudenhofen	Hainhausen	Jügesheim	Nieder-Roden	Weiskirchen
Anzahl der Betriebe	35	19	82	70	15
Verkaufsfläche (in qm)	32.380	6.060	11.460	17.390	2.160

Quelle: Einzelhandelskonzept Rodgau

In der Gesamtbetrachtung wird deutlich, dass Jügesheim über rund 37 % der Betriebe verfügt (höchste Konzentration), gefolgt von Nieder-Roden mit einem Anteil von 32 % an den Betrieben. Den höchsten Verkaufsflächenanteil umfasst Dudenhofen mit rund 47 %, gefolgt von Nieder-Roden mit rund 25 %.

Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Rodgau ergibt sich eine gesamtstädtische Zentralität in einer Größenordnung von 72 %. Der Bereich der Nahrungs- und Genussmittel verfügt sowohl über die höchste Zentralität als auch mit Abstand über die höchste Jahresumsatzleistung.

### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich ist das Gebiet erstmals im Bebauungsplan D 6 „nördlich der Mainzer Straße“ (1967) überwiegend als „Gewerbegebiet“ sowie unmittelbar westlich der Nieuwpoorter Straße als Friedhof mit Erweiterungsfläche (derzeit noch Standort d. Gartenbaubetriebs „Haufler“) ausgewiesen. Lediglich eine kleine Teilfläche nördlich der Mainzer Str. zwischen Raiffeisenstraße und Siemensstraße wurde als „Mischgebiet“ festgesetzt.

1981 wurde der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass weitere Flächen nördlich der Mainzer Straße als Mischgebiet ausgewiesen wurden. Eine weitere Änderung aus dem Jahr 2015 betrifft eine Fläche unmittelbar westlich der Siemensstraße im Einmündungsbereich zur Mainzer Straße zur planerischen Vorbereitung der Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit einer max. Gebäudehöhe von 11,00m in der Gebietsart „Mischgebiet“, obwohl hier eine reine Wohnnutzung vorliegt.

Es fällt in der Örtlichkeit darüber hinaus auf, dass die gem. Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 bei weitem überschritten werden. Nach Anlage der privaten Stellplatzflächen dürfte ein Versiegelungsgrad von ca. 0,8 erreicht werden.

## 4. Themenanalyse und Stärken und Schwächen

In der nachfolgenden thematischen Analyse werden die wesentlichen Funktionsbereiche des Untersuchungsraumes analysiert und bewertet. Die Betrachtungen fokussieren sich dabei insbesondere auf die nachfolgenden Handlungsbereiche:

- Wirtschaft und Arbeitsplätze
- Einzelhandel und Versorgung,
- Wohnen und Siedlungsstruktur
- Verkehr und Mobilität,
- Soziales, Freizeit und Tourismus
- Umwelt, Natur und Klimaschutz

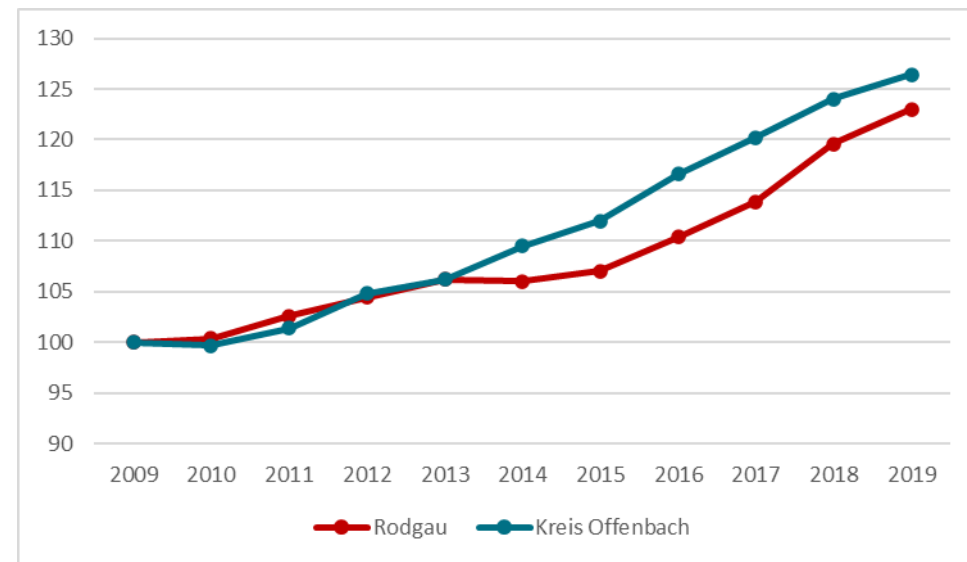
### 4.1 Wirtschaft und Arbeitsplätze

Die Stadt Rodgau ist administrativ dem Landkreis Offenbach und wirtschaftsstrukturell der Metropolregion FrankfurtRheinMain zugeordnet. Der Kreis Offenbach zählt als Bestandteil der Metropolregion zu einem der wirtschaftsstärksten Kreise in Deutschland insgesamt. So wird dem Landkreis im Prognos Zukunftsatlas der Gesamtrang 23 in Bezug auf die Standortparameter Dynamik, Innovation und Wohlstand zugeordnet. Zu dieser guten Platzierung tragen die Kompetenzbranchen Informations- und Kommunikationstechnologie, wissensintensive Dienstleistungen, Maschinenbau und Automotive sowie Logistik bei.<sup>1</sup>

Die Wirtschaftsstruktur in Rodgau, mit den rund 10.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, wird von unterschiedlichen Branchenseg-

menten geprägt: An erster Stelle steht das verarbeitende Gewerbe mit einem Anteil von rund 16-17 % an den Beschäftigten gefolgt von den unternehmensbezogenen Dienstleistungen (14,2 %) sowie dem Verkehrsbereich (12 %) und dem Großhandel (11,4 %). Die ca. 67.300 Übernachtungen in den 16 statistisch erfassten Beherbergungsbetrieben dürften in erster Linie auf das Segment Geschäftstourismus entfallen.

**Abb. 6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Zeitraum 2009-2019 in Stadt Rodgau und Kreis Offenbach (in %), Index für 2009 = 100**



Quelle: IHK Offenbach am Main, Bearbeitung: cima

<sup>1</sup> [www.standortplus.de](http://www.standortplus.de) (Zugriff am 11.02.2020).



**Tabelle 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) absolut in der Stadt Rodgau sowie dem Kreis Offenbach insgesamt**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Rodgau</b>	8.628	8.665	8.854	9.006	9.166	9.146	9.232	9.526	9.824	10.318	10.610
<b>Kreis OF</b>	101.762	101.442	103.166	106.660	108.082	111.434	113.963	118.629	122.328	126.182	128.577

In der Summe ergibt sich eine Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte je 1.000 EW) in Höhe von rund 220-225, d.h. ein recht niedriger Wert für ein Mittelzentrum mit diesen Lagefaktoren.

Die Stadt Rodgau hat ihre Gewerbeflächen (Bestand mit verfügbaren Flächen) auf den Service-Seiten der Wirtschaftsförderung des Landkreises Offenbach kommuniziert. Hier werden folgende Aussagen getroffen:

- Gewerbegebiet Nieder-Roden Süd mit einem verfügbaren Gewerbeflächenangebot von rund 40.000 qm,
- Gewerbegebiet Jügesheim mit einem verfügbaren Gewerbeflächenangebot von rund 13.000 qm,
- Gewerbegebiet Dudenhofen-West mit einem verfügbaren Angebot von ca. 3.000 qm,
- Gewerbegebiet VGP-Gewerbe- und Logistikpark (keine verfügbaren Flächen).

Das Untersuchungsgebiet „Hegelstraße“ wird – neben den vorhandenen Einzelhandelsflächen – auch von mittelständischen Betrieben geprägt. Hierzu zählen sowohl Dienstleistungsbetriebe als auch Handwerks- und mittelständische Produktionsbetriebe.

**Abb. 7: Grundstücksnutzungen und Betriebe im Gebiet**



Quelle Luftbild: Stadt Rodgau, Bearbeitung: WSW + Partner 2020



**Tabelle 3: Betriebliche Strukturen im Untersuchungsraum**

1	<i>Hotel Schlafplatz</i>
2	<i>Oliver Hof Automobile</i>
3	<i>BLEMO Frequenzumrichter, Steuerkanzlei Biehnert</i>
4	<i>Elektrogeräte Interactive Displays</i>
5	<i>Karosseriebau Autolackiererei Petranovic, Sikkens Autolacke</i>
6	<i>Tamed Light Solutions, Omicron Laserage, Speed Step IT, Schreinerei und Küchen Born, digital print solutions, Werkzeuge Schärfdienst Leitz, Lampertz Sicherheit, Holzverarbeitung Herzog</i>
7	<i>Das Aktuelle FitneBstudio</i>
8	<i>Fliesen Sehnert</i>
9	<i>Gabelstapler Stapelfeldt</i>
10	<i>Allianz Weimer Kloos</i>
11	<i>Gewerbepark Rodgau Geb. C: Stegmann Systems Softwareentwicklung</i>
12	<i>Gewerbepark Rodgau Geb. B+D: u.a. Apparatebau Haustechnik Olaf Meinel, Schuldnerberatung ADJULEX, Technische Dienstleistungen Scherz, Kfz-Meisterbetrieb Patrick Reuss, O.V.B. Immobilienmakler und -verwaltung</i>
13	<i>Gewerbepark Rodgau Geb. E: City Spielhalle, Crown Automaten</i>
14	<i>Gewerbepark Rodgau Geb. A: zweistern Merchandising, Steuerberatung Wiederspahn, Gebäudereinigung Ugur Cimen, Steinmann Hausmeister &amp; Gartenservice, Lederservice Loose, splendid learning GmbH, SW Immobiliensanierung, Aeolus Bikes, IVB Konzept Immobilien, AVIS Autovermietung</i>
15	<i>Sondermaschinen Herrtwich</i>
16	<i>Elektro Lemster</i>

17	<i>HUG Elektronik</i>
18	<i>Keller Spedition, mvs Metallvertrieb + Service, Ambulante Hauskrankenpflege, Humanitas Kinderhilfe</i>
19	<i>Stanztechnik Richter</i>
20	<i>Metalltechnik Schröder</i>
21	<i>Getränke Brand</i>
22	<i>Pool Profi Team</i>
23	<i>Döbert´s Wirtshaus, Hessenkoch Catering</i>
24	<i>Keller Spedition</i>
25	<i>VM Building Solutions Dach- und Fassadenmaterial</i>
26	<i>Atelier steinleart, Anhänger Vermietung</i>
27	<i>Videotechnik</i>
28	<i>Lohnmüller Erhard GmbH Kunststoffe Stahlbau- &amp; Schlossereibedarf</i>
29	<i>Stenger Natursteine</i>
30	<i>EDEKA Ermel, K&amp;U Bäckerei</i>
31	<i>Toom Baumarkt</i>
32	<i>Belmodi Bekleidung, Rofu Kinderland, Schuh-Welt</i>
33	<i>Besser-Holz (Lager)</i>
34	<i>Fahrrad XXL (Lager)</i>
35	<i>Mainregal Lagertechnik</i>

Quelle: Zusammenstellung wsw

Im Hinblick auf die Leitbild- und Perspektiventwicklung der Hegelstraße als mittelständisch geprägter Unternehmensstandort ergibt sich zusammenfassend folgendes Bild:

**Tabelle 4: Stärken-/Schwächendarstellung „Wirtschaft und Arbeitsplätze“**

Stärken und Potenziale	Schwächen und Herausforderungen
+ Lage in einer der dynamischsten Wirtschaftsregionen in Mitteleuropa + gute Erreichbarkeit über die K174 (mit direkter Einsehbarkeit und Werbewirkung) + relative Nähe zur nächsten Anschlussstelle an die A3 (Frankfurt/Main – Aschaffenburg/Würzburg) + prosperierender Wohnstandort Rodgau mit zahlreichen Infrastrukturen, die sich positiv auf Fachkräftebindung und -akquisition auswirken + positive Beschäftigtenentwicklung in Rodgau insgesamt mit einer mittelständisch strukturierten Wirtschaft + fußläufige Nähe des S-Bahn-Halt	- städtebauliche Defizite und Defizite im öffentlichen Raum (u. a. Zustand der Erschließungsstraßen, Parkmöglichkeiten für Beschäftigte/Besucher/Lkw) - mögliche Nutzungskonflikte durch umliegende Wohnbebauungen - keine klare Standortprofilierung erkennbar (z. B. in Richtung eines Handwerkerparks oder einer Dienstleistungsmeile); fehlende Hochschuleinrichtung als Impulsgeber für lokales Gewerbe - bislang fehlendes Nachnutzungskonzept für eine städtebaulich-funktionale Weiterentwicklung des Chmelik-Areals - Wettbewerbssituation zu den umliegenden Gewerbe-

+ Standortangebot des Gewerbe Parks + aktive Wirtschaftsförderung auf städtischer und auf Landkreisebene	standorten (z.B. Rödermark, Dietzenbach) - begrenztes Flächenpotential für die Bestandsentwicklung bzw. Ansiedlungsakquisition - recht geringe Arbeitsplatzzentralität (d.h. viele Auspendler)
---	--

Quelle: cima-Zusammenstellung 2020.

## 4.2 Einzelhandel und Versorgung

Wie bereits im Rahmen der Konzeptevaluierung des ISEK sowie des Einzelhandelskonzeptes dargestellt, bildet der Standortbereich „Hegelstraße“ einen wichtigen Einzelhandels- und Versorgungsstandort für Rodgau. Gebäude- bzw. immobilienorientiert lassen sich drei Teilsegmente feststellen:

- Vollsortimenter (Edeka) mit integriertem Bäckerei- und kleinem Café-Betrieb,
- Bau- und Heimwerkermarkt,
- funktional integrierter Standort für Mode, Schuhe, Spielwaren.

Die drei Immobilien bilden in sich keine geschlossene Standortentwicklung, z. B. im Sinne eines gemeinsamen Stellplatzangebot.

Sortimentsspezifisch lassen sich die vorhandenen Strukturen in der Hegelstraße in die nachfolgenden drei Kategorien untergliedern:

- Die sog. Belmodi-Immobilie umfasst drei integrierte Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten,
- der Bau- und Heimwerkermarkt ist als typisches nicht-zentrenrelevantes Sortiment einzuordnen,

- der Vollsortimenter mit integriertem Bäckerei- und Café-Betrieb ist als typischer Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Produkten zu klassifizieren.

Insgesamt liegt die Verkaufsfläche des Einzelhandelsstandortes „Hegelstraße“ bei rund 17.000 qm. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes „Hegelstraße“ wird für den Individualverkehr einerseits über die sichtbare Lage von der K174, andererseits über die Nieuwpoorter Straße geprägt. Der nächste ÖPNV-Halt (Bushaltstelle) befindet sich im Kreuzungsbereich Dudenhöfer Straße/Hegelstraße; die Entfernung zum S-Bahn-Halt beträgt rund 500 m.

Als projektrelevante betriebliche Ergänzungen ist auf die vorhandene Baumschule (Verlagerung vorgesehen) hinzuweisen. Weitere haushaltsorientierte Dienstleistungen beinhalten im mittelbaren Umfeld ein Fitness-Studio sowie ein Wirtshaus.

Die nächstgelegenen Wohneinheiten, die fußläufig erreichbar sind, befinden sich in den nahegelegenen Wohnbereichen entlang der Mainzer Straße sowie im Wohnumfeld Niederwiesenring/Nachtigallenweg.

Als wesentliche nachfragebezogenen Rahmendaten ist auf die einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft der Stadt Rodgau mit ca. 105,6 sowie die Einzelhandelszentralität, d.h. die Relation von vorhandenem Kaufkraftpotenzial in Rodgau und der Umsatzleistung der Betriebe, in Höhe von 64,6 hinzuweisen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft beträgt aktuell rund 268 Mio. €. Durch geplante Wohnbauentwicklungen in der Gesamtgemeinde ist davon auszugehen, dass sich die Einwohnerzahl von Rodgau insgesamt – und damit auch das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial – in den kommenden Jahren deutlich erhöhen wird.

Abb. 8: Einzelhandelsstrukturen im Quartier Hegelstraße



Quelle: CIMA

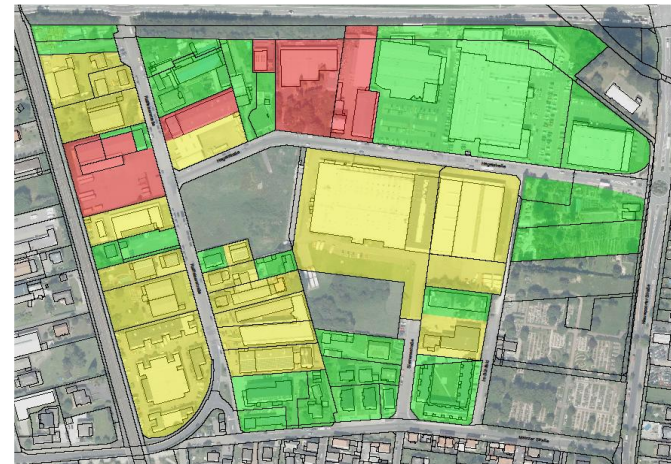
Im Hinblick auf die Leitbild- und Perspektiventwicklung der Hegelstraße als Einzelhandels- und Versorgungsstandort ergibt sich zusammenfassend folgendes Bild:

**Tabelle 5: Stärken-/Schwächendarstellung "Einzelhandel und Versorgung"**

Stärken und Potenziale	Schwächen und Herausforderungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Bevölkerungswachstum in Rodgau mit damit verbundenen zunehmenden Kaufkraftpotenzialen</li> <li>+ stabile wirtschaftliche Strukturen und Entwicklungen, auch durch die Lage in der dynamischen Metropolregion Rhein-Main</li> <li>+ von der Nieuwpoorter Straße und der K174 einsehbarer Standort mit Bekanntheitsgrad und Werbewirkung</li> <li>+ vorhandenes ebenerdiges Pkw-Stellplatzpotenzial</li> <li>+ Lebensmittel-Vollsortimenter als frequenzstarker Betrieb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- recht geringe Einzelhandelszentralität in der Gesamtstadt Rodgau insgesamt für ein Mittelzentrum (d.h. ein erheblicher Kaufkraftabfluss)</li> <li>- entwicklungsbedürftiger optischer/architektonischer Eindruck des Gesamtstandortes</li> <li>- keine gemeinsamen Stellplatzpotenziale</li> <li>- keine gemeinsamen Eingangssituationen des Handelsstandortes aus Kundensicht</li> <li>- Fehlen eines Drogeriemarktes als nahversorgungsrelevante Ergänzungsfunktion</li> <li>- keine klare sortimentspezifische bzw. betriebstypenspezifische Profilierung des Einzelhandelsstandortes „Hegelstraße“</li> <li>- Eine wünschenswerte verbesserte Anbindung über ÖPNV</li> </ul>

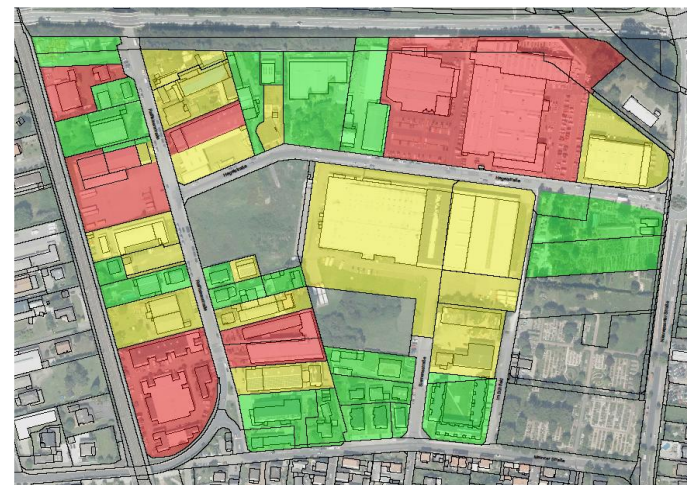
Quelle: cima-Zusammenstellung 2020

**Abb. 9: Emissionen durch Betriebstätigkeiten**



Quelle Luftbild: Stadt Rodgau, Bearbeitung: WSW + Partner 2020

**Abb. 10: Emissionen (Verkehrserzeugung)**



Quelle Luftbild: Stadt Rodgau, Bearbeitung: WSW + Partner 2020



### **Zwischenfazit:**

Das Zwischenfazit lässt sich aus zwei Betrachtungsebenen ziehen:

- Betriebswirtschaftliche Sicht,
- städtebauliche Sicht.

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht handelt es sich um einen gut einsehbaren und bekannten eingeführten Standort an einer hochfrequentierten, überörtlichen Straße. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist auf Defizite im Erscheinungsbild sowie der inneren Organisation des Standortes (z. B. Kundenbewegungen in der Hegelstraße, fehlendes gemeinsames Stellplatzangebot) hinzuweisen. Eine in sich geschlossene Gesamtkonzeption ist nicht erkennbar.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen integrierten Standort in zentraler Lage der Stadt Rodgau insgesamt. D.h., gerade für nahversorgungsrelevante Sortimente, aber auch die sog. nicht-zentrenrelevanten Sortimente, ergeben sich gute und städtebaulich sinnvolle Perspektiven. Im direkten Standortumfeld befinden sich sowohl weitere gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen. Die Erreichbarkeit für den ÖPNV ist grundsätzlich gewährleistet, ist aber über seine direkte Anbindung in der Hegelstraße perspektivisch deutlich zu optimieren. Die städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten im Quartier sind aktuell wenig ausgeprägt.

**Tabelle 6: Versorgungsstrukturelle Entwicklungsansätze für Neuansiedlungen/ Erweiterungen**

Bereich	Segment	Städtebaulich-funktionale Anmerkungen
<b>Nahversorgung; kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	Drogeriemarkt Lebensmittel-Discounter Biomarkt	Grundsätzlich sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Strukturen in Dudenhofen  Einordnung in ein gesamtstädtisches Nahversorgungskonzept notwendig
<b>Zentrenrelevante Sortimente; mittelfristige Bedarfsgüter</b>	Schuhe, Bekleidung	Optimierung Betriebstyp Fachmarkt denkbar (Wirkungen auf Zentren zu prüfen)
	Uhren, Schmuck, Optik usw.	Ausschluss auf Grund der kleinteiligen Strukturen
	Sport, Elektro	großflächige Fachmarktstrukturen denkbar (aber z.T. eher unrealistisch)
	Deko, Heimtextilien	tendenziell Ausschluss bzw. Festlegung als Randsortiment
	Fachmärkte für Aktionswaren	Denkbare Formate

<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente, volumige Bedarfsgüter</b>	Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter	Optimierung vorhandener Strukturen sinnvoll
	Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke usw.	keine strukturpräsende Bedeutung
	Fahrräder, Kfz-Zubehör	kann im B-Plan aufgenommen werden
	Zooartikel/Tiernahrung	denkbar, ggf. im Einzelhandelskonzept zu prüfen
	Möbelfachmarkt, Küchenfachmarkt	im kleinformatischen Bereich denkbar

Quelle: cima-Zusammenstellung, 2020

### 4.3 Wohnen und Siedlungsstruktur

Innerhalb des Stadtteils Dudenhofen leben derzeit ca. 8.160 Einwohner, wovon nach den zugeleiteten Informationen ca. 320 Einwohner auf den Untersuchungsraum „Hegelstraße“ entfallen.

Das Quartier „Hegelstraße“ wird im Norden durch die in Dammlage verlaufende Kreisverbindungsstraße (K174) räumlich und funktional begrenzt. Nach Osten markiert die Nieuwpoorter Straße die Gebietsgrenze zu daran östlich anschließender Ein- und Zweifamilienhausbebauung entlang des in Nord – Südrichtung verlaufenden Rodauparks.

Die westliche Gebietsgrenze bildet die zweigleisige S-Bahnlinie (Rödermark Ober-Roden - Wiesbaden), die eine deutliche Zäsur zu den gewerblich geprägten Baustrukturen an der Kronberger Straße darstellt.

Nach Süden schließt sich die „gewachsene“ Siedlungsstruktur des Ortsteils Dudenhofen an, die sich neben ursprünglich landwirtschaftlichen Anwesen durch meist giebelständig zur Straße stehende Wohngebäude auszeichnet. Durch Abriss- und Neubaumaßnahmen hat sich der ursprüngliche Siedlungscharakter aus dem ersten Drittel des 20. Jahrhunderts zum Teil bereits deutlich verändert.

Während der nordöstliche Bereich der Hegelstraße ganz vorrangig durch die großflächigen Einzelhandelsnutzungen, u.a. Edeka-Lebensmittelmarkt, toom-Baumarkt sowie der angrenzenden Fachmärkte geprägt ist, verschiebt sich die Nutzungsstruktur in westlicher Richtung zunehmend auf produzierendes Gewerbe, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe. Überwiegend befinden sich die Wohnungen von Betriebsinhabern und/oder Personal auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken entweder als separates Wohnhaus oder als in das Betriebsgebäude integrierte Wohnung.

Auffällig ist im „Gewerbepark - Rodgau“ (Raiffeisenstraße 2), dass in der Vergangenheit offenbar eine „Umnutzung“ einstiger Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnungen stattgefunden hat.

**Abb. 11: Raiffeisenstraße 2 (Gewerbepark Rodgau) Umnutzungstendenzen von gewerblicher zu Wohnnutzung**



Fotos: WSW + Partner 2020

Die gewerblich geprägten Bereiche des Quartiers entfalten aufgrund ihrer sehr heterogenen Bauformen und –stile sowie der Gebäudestellungen auf den jeweiligen Grundstücken keinen einheitlichen städtebaulichen Charakter.

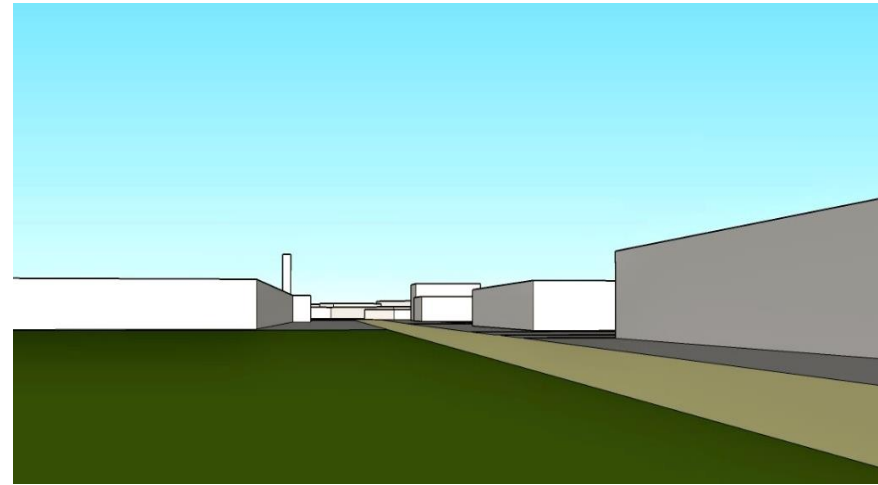


**Abb. 12: Hegelstraße, östlicher Teil: großvolumige Zweckbauten, hohe Versiegelungsgrade und fehlende Raumkanten beeinträchtigen den städtebaulichen Charakter**



Fotos: WSW + Partner 2020

**Abb. 13: Städtebaulicher Eindruck Hegelstraße**



Quelle: WSW + Partner 2020

**Abb. 14: Raiffeisenstraße: hauptsächlich Gewerbenutzungen mit teilweise separaten oder auch in das Gebäude integrierten Wohnungen der Betriebsinhaber bzw. des Personals, Gebäude größtenteils mit Wohnhauscharakter**



Fotos: WSW + Partner 2020

**Abb. 15: Städtebaulicher Eindruck Raiffeisenstraße**



Quelle: WSW + Partner 2020

Im südlichen Teil des Quartiers hat sich auf der Nordseite der Mainzer Str. sowie rechts und links der Siemensstraße in jüngster Zeit reine Wohnnutzung in Form von 2–3 geschossigen Mehrfamilienhäusern entwickelt. Diese Wohnnutzung stellt die Weiterführung der vorherrschenden Gebietsart südlich der Mainzer Straße sowie auf der Ostseite der Nieuwpoorter Straße dar, wobei die Nieuwpoorter Straße aufgrund ihrer Breite und Verkehrsbelastung eine deutliche Trennwirkung erzeugt.

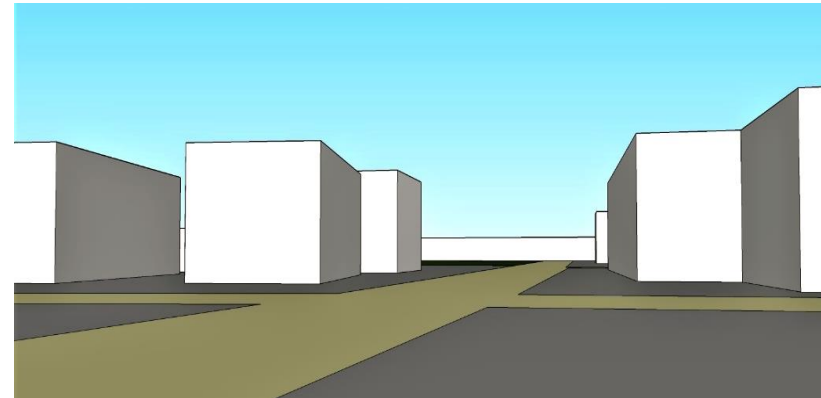
Auffällig im Bereich der in jüngster Zeit entstandenen Wohnbebauung an der Siemensstraße ist der enorm hohe Versiegelungsgrad durch Stellplatzflächen und das nahezu vollständige Fehlen von gärtnerisch angelegten privaten Grünflächen!

**Abb. 16: Mainzer Straße, Siemensstraße: reine Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau mit hohen Versiegelungsgraden und mangelnder Grünflächenausstattung**



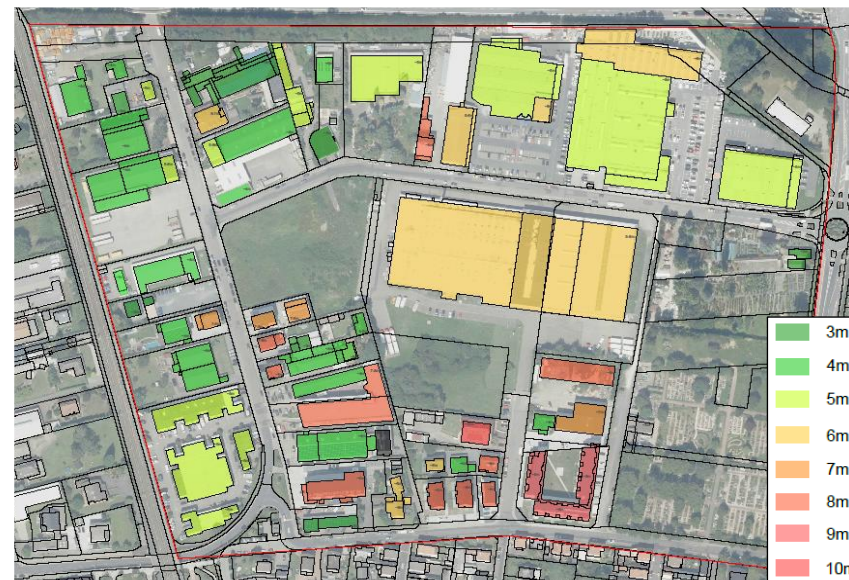
Fotos: WSW + Partner 2020

**Abb. 17: Städtebaulicher Eindruck Mainzer Straße, Siemensstraße**



Quelle: WSW + Partner 2020

**Abb. 18: Gebäudehöhen**



Quelle: WSW + Partner 2020



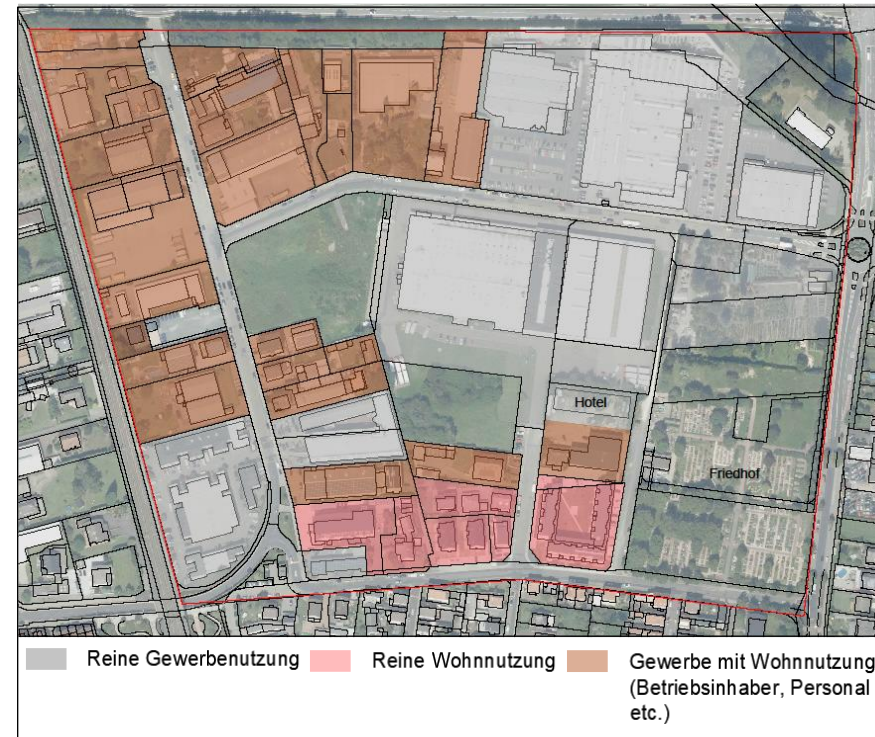
### Bevölkerungsstruktur

Hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur ist auf den vergleichsweise hohen Anteil der ausländischen Bewohner hinzuweisen, der sich auf annähernd ein Viertel beläuft und damit deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von ca. 15 % liegt.

Im Hinblick auf die Altersstruktur zeigt sich, dass sowohl der Anteil der Bevölkerung der unter 18-jährigen als auch der über 65-jährigen unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt.

Resultierend aus den zur Verfügung stehenden Daten lässt schließen, dass es sich zum einen um Bewohner handelt, die in Ihrer Immobilie sowohl ihren Betrieb als auch ihren Wohnbereich vereint haben. Zum anderen lässt sich vermuten, dass es sich bei den Bewohnern um Angestellte im Untersuchungsraum handelt.

Abb. 19: Wohnnutzungen im Untersuchungsraum



Quelle Luftbild: Stadt Rodgau, Bearbeitung: WSW + Partner 2020

Im Hinblick auf die Siedlungsstruktur sowie die Perspektive als Wohn- und Gewerbestandort ergibt sich zusammenfassend folgendes Bild:

**Tabelle 7: Stärken-/Schwächendarstellung "Wohnen und Siedlungsstruktur"**

Stärken und Potenziale	Schwächen und Herausforderungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ vorliegende Angebotsstrukturen der Grundversorgung</li> <li>+ Freiflächen mit Entwicklungspotenzial für wohnort- und arbeitsstättennahe Erholung</li> <li>+ S-Bahnhof in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsraum bietet Potential als Wohnstandort für Arbeitspendler</li> <li>+ kurze Wege zwischen Arbeits- und Wohnort möglich</li> <li>+ an den Untersuchungsraum angrenzende Siedlungsgebiete als Nachfrager der Einzelhandelsangebote</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnnutzungen derzeit mit eher untergeordnetem Charakter im Untersuchungsraum</li> <li>- Wenig attraktiver Wohnraum (Freibereiche!) im Quartier vorhanden</li> <li>- städtebauliche Defizite aufgrund disperser Baustrukturen</li> <li>- geringe Aufenthaltsqualität insbesondere im nördlichen Quartiersbereich</li> <li>- vorhandene Gewerbebetriebe mit zum Teil hohem Störgrad (im Hinblick auf „Wohnen“) durch Emissionen und Verkehrserzeugung</li> <li>- Verkehrsbelastung durch LKW-Verkehr</li> </ul>

Quelle: cima-/ WSW & Partner, Zusammenstellung 2020

## 4.4 Verkehr und Mobilität

Der Untersuchungsraum ist mit dem Anschluss an die B45, die die wesentliche Nord-Süd-Achse in der Stadt Rodgau darstellt, sowie mit der Rodgau-Ring-Straße für den PKW-Verkehr sehr gut erschlossen. Über die B45 ist sowohl die B26 als auch die A3 zügig zu erreichen.

Die Erschließung der Gewerbestandorte über die Hegelstraße ist als gut zu bewerten. Der Straßenraum ist ausreichend breit dimensioniert und über einen Kreisverkehrsplatz an die Nieuwpoorter Straße angebunden.

Die Andienungssituation der großflächigen Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (toom, Edeka) ist jedoch aufgrund der vorgelagerten nicht optimal organisierten Parkplatzsituation ungünstig. Gerade bei Ein- und Ausfahrtbereichen wurden im Hinblick auf die Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern während der Standortbesichtigung Konfliktsituationen aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse und der bestehenden straßenparallelen Wegebeziehungen wahrgenommen. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer besteht Verbesserungsbedarf!

Die Hegelstraße mündet im Westen in die in Nord – Süd – Richtung verlaufende Raiffeisenstraße, die sich im weiteren Verlauf im Süden in westliche Richtung als Mainzer Straße bis zur Rodgau – Ringstraße fortsetzt und das Quartier damit an das überörtliche Straßennetz anbindet. Hoher Parkdruck durch Mitarbeiter- und Kunden PKW zeigt sich durch insbesondere auf der Westseite zugeparkte Gehwegflächen.

Nach Norden hin endet die Raiffeisenstraße als Stich unter der Überführung der Kreisquerverbindung (L 3121). Eine bedarfsgerechte Wendemöglichkeit für LKW ist nicht vorhanden.

Der im Süden des Quartiers „Hegelstraße“ verlaufende Abschnitt der Mainzer Straße ist als Gewerbegebietserschließung aufgrund des geringen Fahrbahnquerschnitts, insbesondere aber wegen der angrenzend vorherrschenden Wohnnutzungen zur Erschließung eines Gewerbestandortes nur

sehr eingeschränkt geeignet. Dieser Abschnitt ist für LKW > 7,5 t mit Ausnahme von Anliegerverkehr gesperrt und auf Tempo 30 begrenzt.

Mit dem S-Bahnhof „Rodgau-Dudenhofen“ ist in unmittelbarer Nähe eine Anbindung an den ÖPNV und an das Schienennetz gegeben, wodurch der Ballungsraum Frankfurt/Offenbach innerhalb von 30 Minuten zu erreichen ist und somit der Untersuchungsraum perspektivisch auch als Wohnort für Arbeitspendler attraktiv sein könnte.

Ebenso bietet der S-Bahn-Anschluss auch einen positiven Standortfaktor für die im Quartier ansässigen Unternehmen, die von der guten Erreichbarkeit profitieren.

**Abb. 20: Erreichbarkeiten**



Quelle Luftbild: Stadt Rodgau, Bearbeitung: WSW + Partner 2020

**Abb. 21: ÖPNV**



Quelle Luftbild: Stadt Rodgau, Bearbeitung: WSW + Partner 2020

Im Hinblick auf den Aspekt Erreichbarkeit und Mobilität ergibt sich zusammenfassend folgendes Bild:

**Tabelle 8: Stärken-/Schwächendarstellung "Verkehr und Mobilität"**

Stärken und Potenziale	Schwächen und Herausforderungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Anschluss an die B 45 als wichtige Verbindung in nord-südlicher Richtung in unmittelbarer Nähe gegeben</li> <li>+ S-Bahnhof in unmittelbarer Nähe ermöglicht schnelle Erreichbarkeit des Ballungszentrums Frankfurt am Main/Offenbach</li> <li>+ S-Bahn-Anschluss positiver Standortfaktor für die im Quartier ansässigen Unternehmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschließung des Untersuchungsraumes im Bereich der Mainzer Straße nicht optimal</li> <li>- beengter Straßenraum im Bereich der Hegelstraße, insbesondere im Hinblick auf den LKW-Verkehr</li> <li>- Unsicherheitsgefühl für Radfahrer und Fußgänger aufgrund der beengten Platzverhältnisse</li> </ul>

Quelle: cima-Zusammenstellung 2020

## 4.5 Soziales, Freizeit und Tourismus

Innerhalb des Untersuchungsraumes im Quartier Hegelstraße ist bedingt durch die vorrangig gewerblich geprägte Nutzungsstruktur mit einer geringen Aufenthaltsqualität derzeit nur ein geringer Freizeitwert gegeben.

Als einzig nennenswerte Freizeitnutzung ist derzeit der Rodgausee zu nennen, der über ein Strandbad verfügt und etwa 1,5 km in westlicher Richtung vom Quartier entfernt liegt.

Perspektivisch kann durch eine bessere Anbindung des Rodgausees und des Rodauparks an das Quartier die Naherholungsqualität erreicht werden. Von einer touristischen Anziehungskraft des Quartiers ist auch künftig nicht auszugehen.

Im Hinblick auf den Aspekt Freizeit und Soziales ergibt sich zusammenfassend folgendes Bild:

**Tabelle 9: Stärken-/Schwächendarstellung "Soziales, Freizeit und Tourismus"**

Stärken und Potenziale	Schwächen und Herausforderungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Nähe zum Rodgausee und zum Rodaupark</li> <li>+ Rodgausee kann durch bessere Anbindung perspektivisch die Naherholungsqualität erhöhen</li> <li>+ derzeit unbebaute zentrale Freiflächen im Quartier könnten i.V.m. der Friedhofserweiterungsfläche zu einer „grünen Mitte“ ausgebaut werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- derzeit wesentlich gewerblich geprägtes Quartier mit geringer Freizeit- und Aufenthaltsqualität</li> <li>- Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen</li> <li>- auch künftig kein touristisches Potential erkennbar</li> </ul>

Bearbeitung: CIMA / WSW & Partner 2020



## 4.6 Umwelt, Natur und Klimaschutz

Der Untersuchungsraum gehört naturräumlich zum Oberrheinischen Tiefland und ist geographisch Teil der Untermainebene. Neben einem flachen Relief zeichnet sich die Gegend klimatisch betrachtet durch Jahresmittelwerte von 10,5 Grad Celsius und 640 mm/m<sup>2</sup> Niederschlag aus, womit sie zu den mildesten und regenärmsten Regionen im gesamten Bundesgebiet zählt. Der Boden des Gebietes ist lössarm, sandig und nährstoffarm.<sup>2</sup>

Unter den Rahmenbedingungen des Klimawandels kommt der Erhaltung bzw. Entwicklung von unversiegelten Freiflächen eine hohe Bedeutung zu. Getrennt durch die Landesstraße K174, befindet sich nördlich des Untersuchungsgebietes eine im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Fläche, die zumindest temporär durch Verdunstungsraten zur Kaltluftproduktion beitragen kann. Die Aue der Rodau mit Rodaupark im Osten des Gebietes ist ein weiterer, für die klimatischen und ökologischen Belange bedeutsamer, wenn auch schmaler Korridor, der auch für die Erholungsfunktion der Bevölkerung der angrenzenden Siedlungsbereiche eine wesentliche Rolle spielt und ein verbindendes Element zwischen den Stadtteilen der Stadt Rodgau darstellt. Als weiteres Frischluftentstehungsgebiet sind auch die etwas weiter im Westen gelegenen landwirtschaftlichen Flächen zu zählen.<sup>3</sup>

Im öffentlichen Raum des Untersuchungsgebiets selbst herrscht schon aufgrund der Gebietsart „Gewerbegebiet“ ein hoher Versiegelungsgrad, von zum Teil > 80% der Grundstücksflächen, wodurch lokale Wärme- und Trockenheitsinseln entstanden sind. Durch die fehlende Verknüpfung der vorhandenen Grünstrukturen mit den umliegenden Freiflächen sowie dem Fehlen einer attraktiven autofreien Verbindung zwischen dem Rodgausee und dem Untersuchungsgebiet bis zum Rodaupark wirkt das Quartier

dadurch als „Fremdkörper“. Die Neuanlage eines gestalteten, der Öffentlichkeit zugänglichen Raums der Begegnung, wie zum Beispiel ein Quartiersplatz mit Grünstruktur und schattenspendenden Bäumen sowie Möglichkeiten des Rastens an Parkbänken, würde neben der gesteigerten Aufenthalts- und Naherholungsqualität zu einer Verringerung der thermischen Belastung und gleichzeitigen Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse führen. Hinzu kommen Versickerungsmöglichkeiten und eine verbesserte Retention des Niederschlagswassers als Beitrag zum Hochwasserschutz und zur Entlastung der Kanalisation und Gewässer. Die Stärkung der Grünvernetzung fördert damit nicht nur den Umweltverbund im Modal Split durch die Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Ost und West, sondern dient auch als wichtiger Beitrag zur Klimafolgenanpassung.

Stark eingeschränkt werden die Möglichkeiten einer solchen Freiraumgestaltung jedoch durch den hohen PKW-Parkdruck im Gebiet, welcher sich im Fall der geplanten Neuansiedlungen weiter Einzelhandelsbetriebe weiter erhöht. Durch einen unverändert hohen Versiegelungsgrad des öffentlichen (und privaten) Raums im Untersuchungsgebiet werden sich die lokalklimatischen Auswirkungen des Klimawandels verschärfen. Ohne grünordnerische Aufwertung des öffentlichen Raums, einer Vernetzung der Grünzüge oder auch großflächige Dachbegrünungen führen die Folgen des verschlechterten Klimas künftig zu einer starken Beeinträchtigung der Wohnqualität und Arbeitsplatzbedingungen.

Um dem entgegenzuwirken, versucht die Stadt Rodgau bereits durch verschiedene Formen der Beratung, die Bürger über Möglichkeiten der Energieeinsparung und andere Klimaschutzmaßnahmen im privaten Bestand (hier: z. B. Wohnbauflächen südlich der Mainzer Straße) zu informieren. Neben einem Klimaschutz-Flyer der Stadt ist dabei der Energieberatungspunkt Rodgau zu nennen, welchen die Stadt zusammen mit der

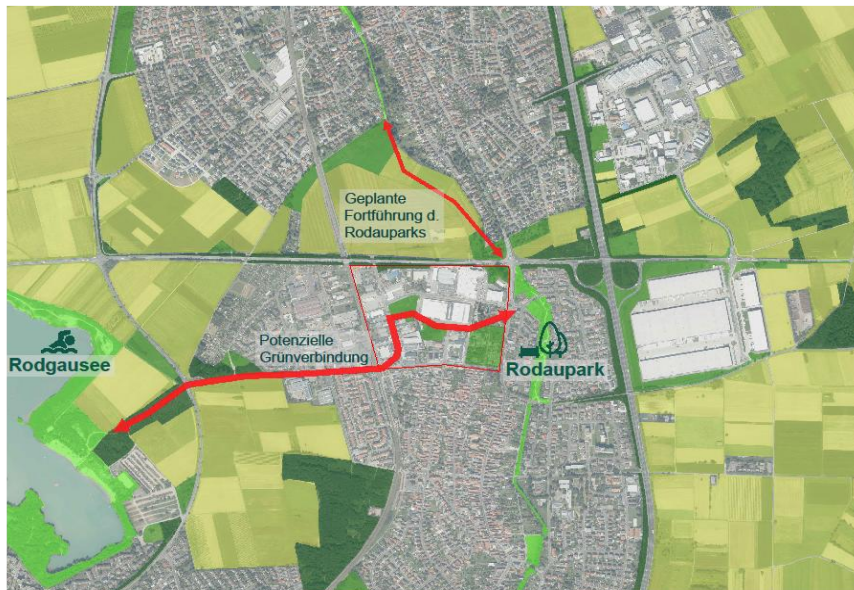
---

<sup>2</sup> Vgl. Integrierter Klimaschutz und Klimaanpassung (2019), Konzept der Stadt Rodgau

<sup>3</sup> Vgl. ISEK „Zwischen Rodau und Rodgausee“ (2018), Stadt Rodgau

Verbraucherzentrale Hessen betreibt. Hier haben die sanierungswilligen Bürgerinnen und Bürger Rodgaus die Möglichkeit, sich in allen Belangen zu Klimaschutz im eigenen Gebäude beraten zu lassen, was zu Einsparungen im privaten Bestand sowie zu einer Bewusstseinsweiterung für dieses Thema führen soll.<sup>4</sup>

**Abb. 22: Überörtlich Grünstrukturen und Vernetzungspotentiale**



Quelle Luftbild: Stadt Rodgau, Bearbeitung: WSW + Partner 2020

Im Hinblick auf den Aspekt Umwelt, Natur und Klimaschutz ergibt sich zusammenfassend folgendes Bild:

**Tabelle 10: Stärken-/Schwächendarstellung "Umwelt, Natur und Klimaschutz"**

Stärken und Potenziale	Schwächen und Herausforderungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Nähe zu Grünräumen mit hohen stadtklimatischen Bedeutungen</li> <li>+ derzeit unbebaute Grundstücksflächen südlich der Hegelstraße bieten Möglichkeiten zur Entwicklung eines Grünzugs im Quartier mit Anknüpfungsmöglichkeit an den Rodaupark</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hoher Versiegelungsgrad des öffentlichen und privaten Raums im Gebiet</li> <li>- Neubebauung (Geschoßwohnungsbau) mit sehr hohen Versiegelungsgraden und fehlenden Grünflächen</li> <li>- fehlendes oder ungepflegtes Grün in den Straßenräumen, ohne Vernetzung der Grünflächen mit den Naturräumen</li> <li>- starke Einschränkung der Möglichkeiten einer Freiraumgestaltung durch hohen PKW-Parkdruck im Gebiet</li> <li>- Gefahr der Verschärfung einer lokalen Verschlechterung des Klimas</li> </ul>

Bearbeitung: CIMA / WSW & Partner 2020

<sup>4</sup> Vgl. Integrierter Klimaschutz und Klimaanpassung (2019), Konzept der Stadt Rodgau

## 5. Die Sicht der Bürgerschaft

Um neben der Analyse der Fachbüros auch die Perspektive der Bürgerschaft in das teilträumliche Entwicklungskonzept einzubeziehen, wurde ein umfänglicher Beteiligungsprozess durchgeführt.

Die Durchführung einer „persönlichen“ Bürgerbeteiligung war aufgrund der fortwährenden Corona-Pandemie nicht möglich. Daraufhin hat sich die Stadt Rodgau für die Durchführung einer online-gestützten Bürgerbefragung entschieden, um im Rahmen des teilträumlichen Entwicklungskonzeptes Anregungen, Ideen, Bewertungen und Wünsche aus der Bürgerschaft einzubeziehen. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst. Eine ausführliche Auswertung wurde dem Auftraggeber separat übergeben.

Im Rahmen einer Online-Befragung wird grundsätzlich allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich an dem Gesamtprozess zur Erarbeitung eines teilträumlichen Entwicklungskonzeptes für den Standortbereich „Quartier Hegelstraße“ zu beteiligen.

Konkret umfasste die durchgeführte Online-Befragung zwei Oberziele:

- Einschätzung und Bewertung von grundlegenden Strukturentwicklungen und Handlungsfeldern auf der gesamtstädtischen Ebene. Damit wird der Ansatz verfolgt, mögliche Projekte, die für die Weiterentwicklung des Standortbereiches „Quartier Hegelstraße“ in Frage kommen, zu identifizieren.
- Eruierung von konkreten Ideen und Handlungsansätzen für das Planareal „Quartier Hegelstraße“.

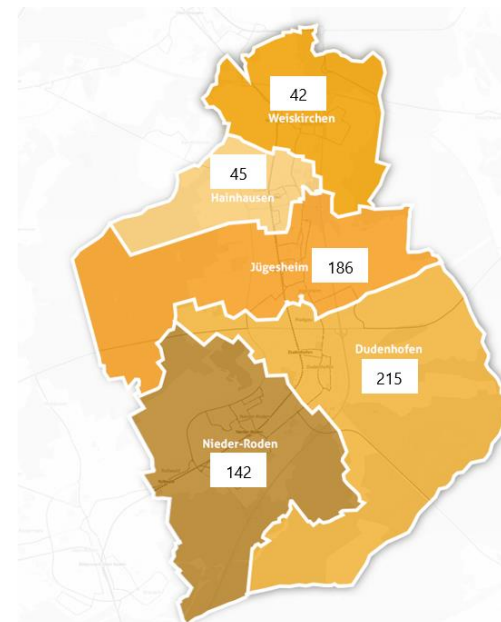
Die online-gestützte Bürgerbefragung in Rodgau wurde in der KW 22 gestartet und in der KW 27 abgeschlossen. Somit hatten die interessierten Bürgerinnen und Bürger insgesamt die Möglichkeit, den Fragebogen in einem Zeitraum von 5-6 Wochen zu bearbeiten.

Insgesamt wurden von der cima 752 qualifizierte Befragungen online-gestützt in die Auswertung einbezogen. Insgesamt – und auch im Vergleich mit anderen Online-Befragungen – ist in Rodgau von einer sehr hohen Qualität der Antworten auszugehen.

Mit den insgesamt 752 in die Auswertung einbezogenen Fragebögen ist zunächst festzuhalten, dass im Rahmen der Befragung ein repräsentatives Meinungsbild bzgl. der Stadt Rodgau vorliegt, indem auch die jeweiligen Stadtteile ausreichend vertreten sind.

Die Gesamtanzahl der Antworten der Online-Befragung gliedert sich in Bezug auf die Stadtteile wie folgt:

**Abbildung 23: Herkunft der Teilnehmer der Befragung**



Quelle: Stadtwerke Rodgau; Bearbeitung cima

Im Rahmen des allgemeinen Einstiegs zur übergeordneten Betrachtung des Standortes Rodgau wurden zunächst die Stärken und Schwächen aus Sicht der Bürgerschaft abgefragt.

Als zentrale, wesentliche **Stärke** hat sich die „zentrale Lage/ gute Erreichbarkeit/ gute Verkehrsanbindung“ im Rhein-Main-Gebiet mit der Nähe zu verschiedenen Großstädten, wie z.B. Frankfurt am Main, herauskristallisiert.

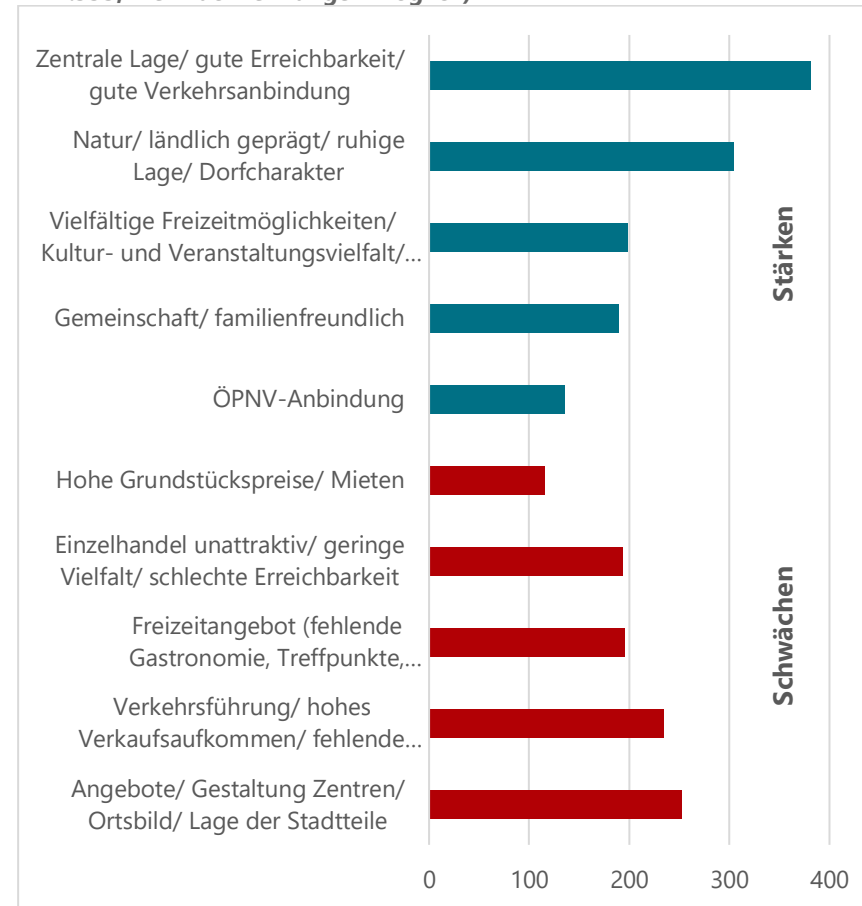
Gleichzeitig schätzen die Umfrageteilnehmer die „Natur und die ländlich geprägte Lage“, welches die am zweithäufigsten genannte Stärke darstellt und damit die Wünsche vieler Bewohner nach einem ruhigen Wohnort mit Nähe zu einer Metropole, mit den entsprechenden Angebots- und Versorgungsstrukturen, zum Ausdruck bringt. Auch die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und das Vereinswesen werden ebenso wie die Familienfreundlichkeit/ das Gemeinschaftsgefühl als wesentliche Stärken der Stadt Rodgau wahrgenommen.

Bei den **Schwächen** haben sich aus Sicht der teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger zum einen die Gestaltung der Ortskerne/Ortszentren (häufigste Nennung) sowie zum anderen die vorhandenen Angebotsstrukturen in den verschiedenen Ausprägungen (u.a. Freizeit/Gastronomie, Einzelhandel) herauskristallisiert.

Auch das Kernthema Verkehr mit den Aspekten Verkehrsaufkommen, Erreichbarkeit und fehlende Parkmöglichkeiten wurde von den Teilnehmenden vergleichsweise häufig genannt.

Vertiefend auf die Thematik Einzelhandel wurde die Angebotsqualität/-vielfalt in Kombination mit der Erreichbarkeit bereits am dritthäufigsten genannt. Dies ist im Besonderen im Standortbereich Hegelstraße zu betrachten, der nahezu ein Viertel der gesamtstädtischen Einzelhandelsfläche umfasst.

**Abbildung 24: Was sind Ihrer Meinung nach, die drei wesentlichen Stärken /Schwächen der Stadt Rodgau? (jeweils die 5 meistgenannte Antworten, N=1.555, Mehrfachnennungen möglich)**

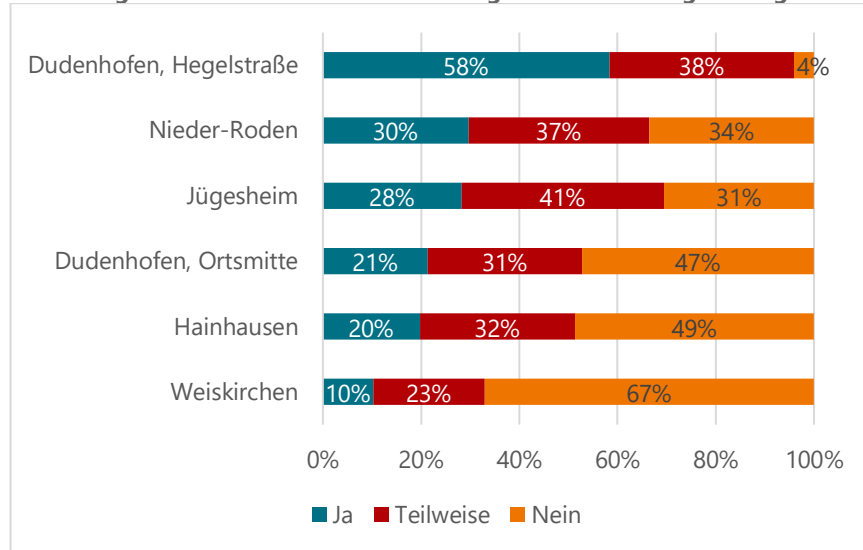


Quelle: Bürgerbefragung Rodgau 2020

Da der Einzelhandel eine der Schwerpunktfunktionen im Quartier Hegelstraße darstellt, wurde um Rückschlüsse auf das Einkaufsverhalten der Rodgauer Bevölkerung schließen zu können, gezielt nach den **regelmäßig aufgesuchten Einkaufsorten** gefragt.

96 % der Teilnehmenden gaben an, dass der Einzelhandelsstandort Hegelstraße zumindest teilweise von ihnen genutzt wird. Entsprechend suchen lediglich 4 % den Standort Hegelstraße nie zum Einkaufen auf.

**Abbildung 25: Welche Einkaufsorte in Rodgau nutzen Sie regelmäßig?**

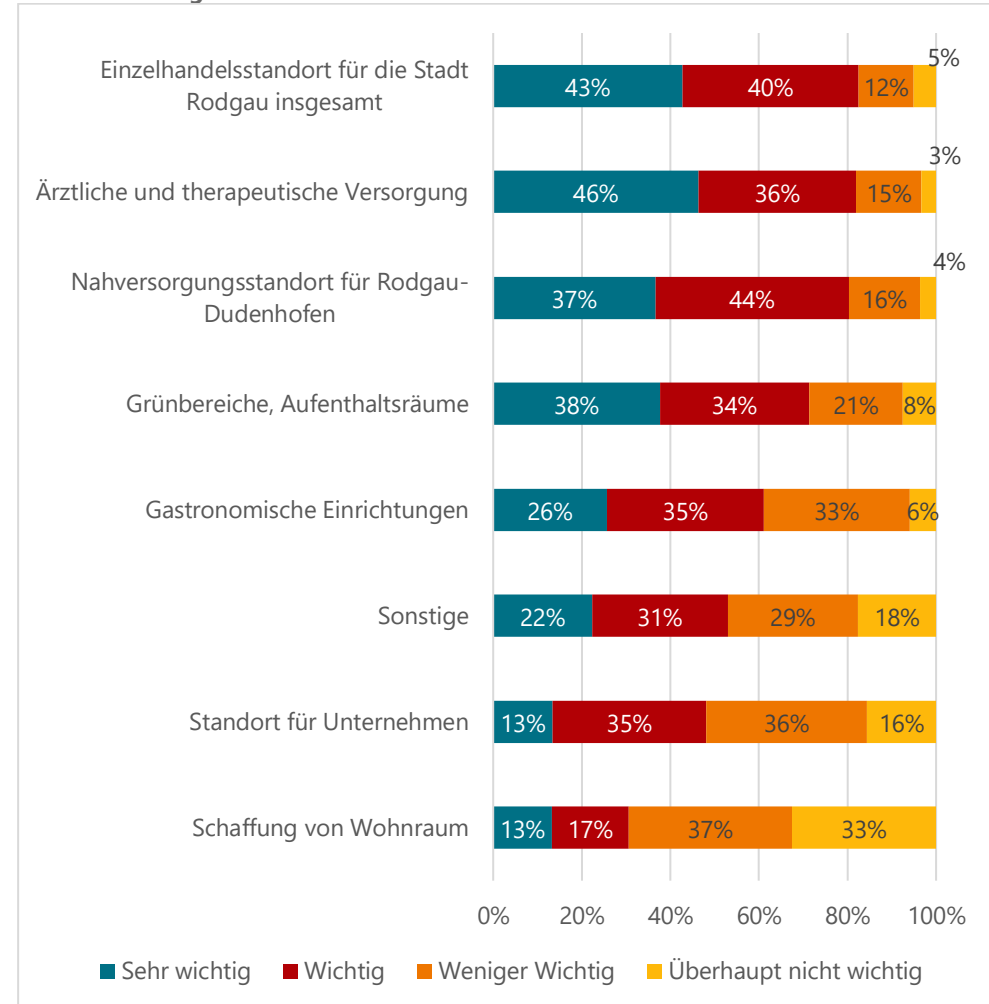


Quelle: Bürgerbefragung Rodgau 2020

Hinsichtlich der Fragestellung, welche **Funktionen** sich die Teilnehmenden **für den Standort Hegelstraße** wünschen, wird die Bedeutung als Einzelhandelsstandort nochmals herausgestellt (83% „wichtig“ oder „sehr wichtig“). Nahezu auf einem identischen Niveau mit 82% liegt die Funktion der ärztlichen und therapeutischen Versorgung.

Während ca. 60% die gastronomischen Nutzungen künftig als wichtige Funktion in der Hegelstraße erachten, ist künftig die Bedeutung der Hegelstraße als Unternehmens- und vor allem Wohnstandort für die Befragten von untergeordneter Bedeutung.

**Abbildung 26: Welche Funktionen sollte der Bereich Dudenhofen-Hegelstraße zukünftig umfassen?**



Quelle: Bürgerbefragung Rodgau 2020

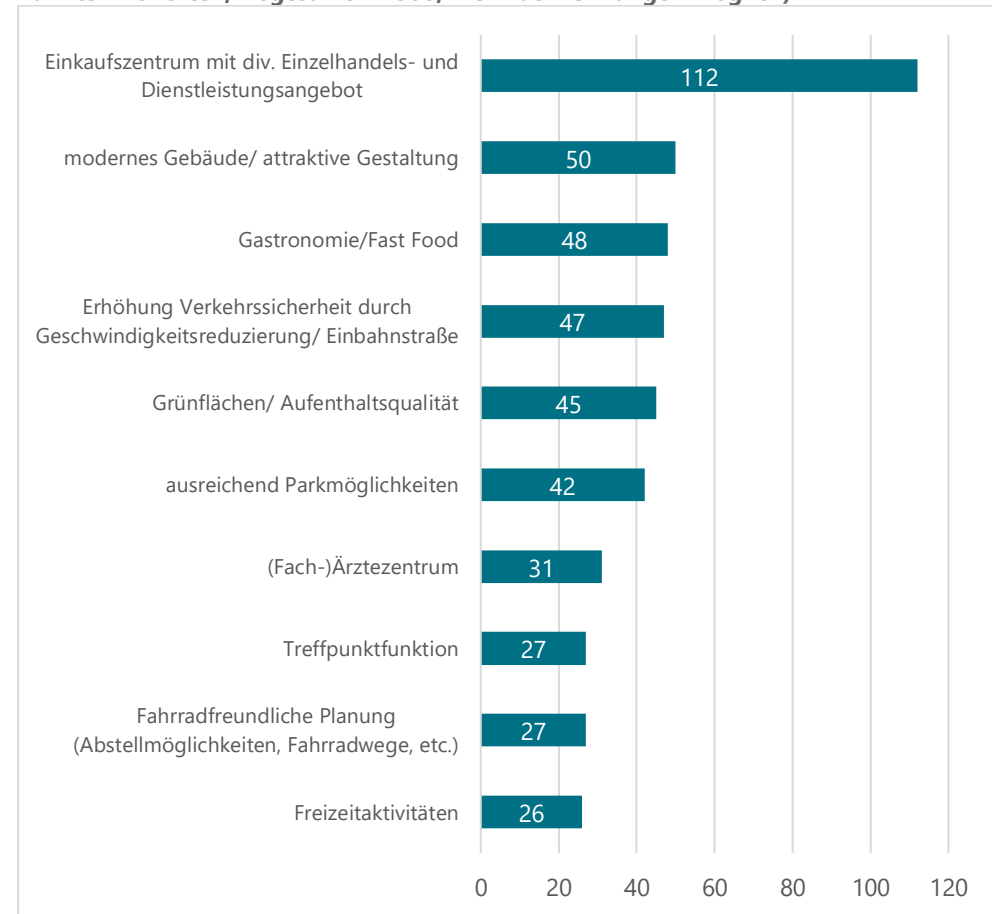
Bei der Fragestellung nach **konkreten Maßnahmevorschlägen** und Ideen zur **Weiterentwicklung des Standortbereiches Dudenhofen-**

**Hegelstraße** steht die Entwicklung eines Einkaufszentrums mit verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen an erster Stelle. Im Sinne der Multifunktionalität ist auch das gastronomische Angebot hinzu-zurechnen, welches am dritthäufigsten genannt wurde.

An zweiter Stelle ist den Befragten vor allem eine attraktive Gestaltung des Bereiches mit einer zeitgemäßen Architektur wichtig, welches unter Berücksichtigung der aktuellen Gegebenheiten zu erwarten war.

Als weiterer wichtiger Themenkomplex ist der Bereich Verkehr/Erreichbarkeit zu erachten, wobei der Autoverkehr bzw. die Parkmöglichkeiten ebenso im Fokus wie eine fahrradfreundliche Verkehrsinfrastruktur stehen. Weitere Nennungen sind u.a. ein (Fach-)Ärztzentrum, Treffpunktfunktionen sowie verschiedene Freizeitaktivitäten.

**Abbildung 27: Haben Sie Maßnahmenvorschläge oder Ideen zur Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Dudenhofen-Hegelstraße? (10 meistgenannte Antworten, insgesamt N=508, Mehrfachnennungen möglich)**



Quelle: Bürgerbefragung Rodgau 2020



## Zusammenfassung Bürgerbefragung

Stellt man die Befragungsergebnisse in den Gesamtkontext der vorgenommenen städtebaulich-funktionalen Analysen lassen sich folgende Aspekte zusammenfassend darstellen:

- Die zentrale Lage in der Nähe zu Frankfurt/Offenbach und Aschaffenburg wird ebenso wie die Natur und landschaftliche Qualität als wesentlicher Standortfaktor der Gesamtstadt Rodgau wahrgenommen. Resultierend daraus ergibt sich eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Als Defizite werden vorrangig Aspekte, wie die bestehenden Angebots- und Versorgungsstrukturen sowie die mangelnde Aufenthaltsqualität und die nicht vorhandenen Treffpunktfunktionen identifiziert.
- Aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger hat das Quartier - Hegelstraße aktuell und auch zukünftig eine wichtige Funktion als Einzelhandels- und (Nah-)Versorgungsstandort sowohl für die Gesamtstadt als auch den Stadtteil Dudenhofen. Die Thematik „Versorgung“ wird aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger aus den Segmenten Einzelhandel, Gastronomie, Gesundheitswesen oder auch Kultureinrichtungen/Freizeitmöglichkeiten hergeleitet.
- Um der Funktion als für die Stadt Rodgau angebotsprägender Einzelhandels- und Versorgungsstandort gerecht zu werden wird eine Verbesserung der Standortrahmenbedingungen, u.a. in Bezug auf die bauliche Gestaltung, die Aufenthaltsqualität und die Erreichbarkeit vorausgesetzt.
- Trotz der aktuell wahrgenommenen begrenzten Wohnraumentwicklungspotenziale in der Stadt Rodgau wird die Realisierung von weiterem Wohnraum im Quartier Hegelstraße von den Teilnehmenden ebenso wie die Weiterentwicklung als Arbeitsplatzstandort mit einer untergeordneten Priorität bedacht.

Aus Sicht der Rodgauer Bevölkerung ergibt sich damit als Perspektive für die Zukunft des Quartiers Hegelstraße:

Ein ansprechend gestalteter, **multifunktionaler Einzelhandels- und Versorgungsstandort** mit **gesamstädtischer und stadtteilbezogener Funktion** und einer hohen Aufenthaltsqualität.



## 6. Entwicklungsleitbild und Entwicklungsziele Quartier Hegelstraße

In der zusammenfassenden Bewertung ist, abgeleitet aus den Ergebnissen der städtebaulich-funktionalen SWOT-Analyse sowie den Anregungen der Bürgerschaft Rodgaus, in Richtung „**Entwicklungsleitbild bzw. Entwicklungsziele**“ die im ISEK formulierte Vision „Neue Mitte Rodgau“ neu zu formulieren.

Im Sinne einer Quartiersentwicklung als multifunktionaler Versorgungs- und Einzelhandelsstandort mit gesamtstädtischer sowie stadtteilbezogener Funktion gehen wir von folgendem Ziel- und Funktionsmix für das künftige Quartier Hegelstraße aus:

- Nachhaltige Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion für Rodgau und Sicherung der Nahversorgung in Dudenhofen
- Rodgau profiliert sich als Wirtschaftsstandort und schafft in Dudenhofen Arbeitsplätze!
- Multifunktionalität sichern und konsequent ausbauen!
- Effiziente Bodennutzung und städtebauliche Qualitäten optimieren!
- Aufenthaltsqualitäten entwickeln!
- Mobilität neu denken!
- Grün- und Freiraum für alle sozialen Gruppen attraktiv gestalten!

Die Zielfunktionen werden im nachfolgenden vertiefend erläutert:

### I

#### Nachhaltige Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion für Rodgau und Sicherung der Nahversorgung in Dudenhofen

Sowohl die Einzelhandelsanalyse als auch die cima-Erhebungen und -Bewertungen haben das unterdurchschnittliche Ausstattungsniveau des Mittelzentrums Rodgau in puncto Einzelhandel und Versorgung zum Ausdruck gebracht. Die analytischen Ergebnisse decken sich ebenfalls mit dem Empfinden der Bevölkerung in Rodgau, wie die Bürgerbefragung gezeigt hat.

Resultierend daraus ist stadtentwicklungspolitisch darauf abzielen, Neuentwicklungen kundenorientiert auf einen Standort zu fokussieren, dabei jedoch bestehende Nahversorgungslagen und Versorgungsbereiche in ihrer Funktion nicht zu gefährden.

Der Standort „Hegelstraße“ bietet dahingehend Entwicklungspotenziale, um die nahversorgungsrelevanten Sortimente zu ergänzen (z.B. Drogeriewaren), die innenstadtorientierten Sortimente zu optimieren (in Richtung Fachmarktconzepte) sowie die nicht-zentrenrelevanten Sortimente zu festigen (insbesondere den Bau- und Heimwerkermarkt mit seinen Ergänzungspotenzialen).

Als wesentliche Ziele können festgehalten werden:

- Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Rodgau, insbesondere Erhöhung der lokalen Kaufkraftbindung,
- Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion im Stadtteil Dudenhofen,

- Sicherung und qualitätsvolle Weiterentwicklung der bestehenden Sortimente.

## II

### **Rodgau profiliert sich als Wirtschaftsstandort und schafft in Dudenhofen Arbeitsplätze!**

Die aktuelle Analyse der wirtschaftlichen Strukturdaten hat gezeigt, dass die Ausstattung mit Arbeits- und Ausbildungsplätzen im Mittelzentrum Rodgau noch unterdurchschnittlich ist.

Vor diesem Hintergrund ist ein Ziel, einerseits die bestehende Wirtschaftsstruktur qualitativ und quantitativ weiterzuentwickeln, andererseits die Standortentwicklung zu nutzen, um Rodgau noch stärker als attraktiven Wirtschaftsstandort in der Region zu profilieren. Das Quartier Hegelstraße bietet hierfür die nötigen Standortqualitäten, um attraktive Rahmenbedingungen für dienstleistungs- und technologieorientierte Unternehmen zu schaffen. Die wesentlichen Zielsetzungen lauten:

- Stärkung des Wirtschaftsstandortes Rodgau durch die Ansiedlung von neuen Unternehmen und Stärkung bestehender Unternehmensstrukturen,
- Entwicklung von ergänzenden technologie- und branchenbezogenen Impulsen für Rodgau insgesamt,
- aktives Aufgreifen der (aktuellen) Anforderungen der Digitalisierung (u.a. Flexibilisierung der Büroarbeitsplätze),
- Bestandssicherung und qualitative Weiterentwicklung der vorhandenen mittelständischen Strukturen.

## III

### **Multifunktionalität sichern und konsequent ausbauen!**

Ausdruck eines modernen, städtischen Quartiers ist ein hoher Grad an Multifunktionalität. Sowohl angesichts der gesamtstädtischen Entwicklungsperspektive als auch der von der Bevölkerung geäußerten Ansprüche in Bezug auf das Quartier Hegelstraße ist die Neustrukturierung des Standortes „Hegelstraße“ zu nutzen, um relevante öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Infrastruktureinrichtungen anzusiedeln (u.a. Kinderbetreuung, Stadtteilbibliothek, Veranstaltungsräumlichkeiten für unterschiedliche Zielgruppen, ärztlich-therapeutische Dienstleistungen). Eine Anbindung an die bestehenden Wohnlagen sowie an die südlich an das Quartier Hegelstraße angrenzenden Siedlungsgebiete ist anzustreben. Als Unterziele können festgehalten werden:

- Konsequenter Ausbau der Multifunktionalität des Quartiers in unterschiedlichen Bereichen (u. a. Gastronomie, Dienstleistungen, Gesundheitswesen, soziale Einrichtungen, Einzelhandelsnutzung, Treffpunkte, Bürgerzentrum),
- stärkere Nutzung der vertikalen Entwicklungsmöglichkeiten (im Sinne einer nachhaltigen, optimierenden Bodennutzung) im Hinblick auf die Entwicklung der Multifunktionalität des Quartiers,
- Weiterentwicklung der vorhandenen Funktionen in Richtung Kunst & Kultur als Ergänzungsbaustein (Kunst im öffentlichen Raum, Kunstraum Rodgau)

#### IV

### Effiziente Bodennutzung und städtebauliche Qualitäten optimieren!

Die aktuellen Strukturen im Kernbereich der Hegelstraße, d.h. Gewerbehallenbereich, Freifläche, Einzelhandelsnutzung, Gärtnerei-Betrieb, werden insbesondere durch eingeschossige Bauten geprägt. Im Sinne einer nachhaltigen effizienten Stadtentwicklung ist es notwendig, die Multifunktionalität auch in vertikaler Sichtweise deutlich zu erhöhen. Dienstleistungsbetriebe und -einrichtungen sowie Wohnnutzungen lassen sich in einer vertikalen Betrachtung darstellen. Auch eine Funktionsbündelung von Einzelhandel und (öffentlichen) Einrichtungen ist städtebaulich im Sinne eines multifunktionalen Quartiers sinnvoll:

- Realisierung von optimalen Flächennutzungsstrukturen im Bereich der nördlichen Hegelstraße (derzeit Einzelhandelsnutzung), z. B. durch die Optimierung des notwendigen Pkw-Stellplatzbedarfs und Überlegungen im Hinblick auf eine Mehrgeschossigkeit der Gebäude,
- strukturelle Neuentwicklung des Standortbereiches „südliche Hegelstraße“ durch mehrgeschossige Gebäude (u.a. soziale Infrastrukturen, Büro-Arbeitsplätze, Gesundheitswesen),
- Realisierung von attraktiven Kommunikations- und Platzbereichen (insbesondere im Hinblick auf die Realisierung des geplanten Grünbereiches „südlich der Hegelstraße“) und damit Stärkung der Aufenthaltsqualitäten.

#### V

### Aufenthaltsqualitäten entwickeln!

Sowohl im Kernbereich der Hegelstraße als auch im Übergangsbereich zwischen Hegelstraße und den angrenzenden Wohnnutzungen bestehen Defizite in puncto der Aufenthalts- und Freiraumqualität. Straßenräume sind unattraktiv „gefasst“, Parkplätze sind nicht integriert angebracht. Die „Übergangsräume“ zwischen Wohnen und Gewerbe verlaufen nicht strukturiert. Die Bürgerbefragung hat zudem verdeutlicht, dass die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Quartier einen wesentlichen Aspekt im Hinblick auf die Akzeptanz des Quartiers durch die Bevölkerung darstellt. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität stellt eine Grundvoraussetzung für den angestrebten Charakter eines lebhaften und modernen Stadtquartiers dar. Im räumlichen Fokus für eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität stehen v.a. das Gärtnereigelände sowie die Hegelstraße selbst.

- Städtebauliche Weiterentwicklung und Strukturierung des öffentlichen Straßenraumes (u.a. Parkierung, Querungsräume für Fußgänger, Mobilitätsangebote für Fahrradfahrer),
- intensive Verknüpfung des gewerblichen Bereiches mit einem geplanten Grünbereich im südlichen Quartiersumfeld,
- Vernetzung des Quartiers Hegelstrasse mit den umliegenden Wohngebieten.

## VI

### Mobilität neu denken!

Die Neuentwicklung eines Quartiers im Mittelzentrum Rodgau, als Bestandteil der dynamischen Metropolregion Frankfurt Rhein/Main, muss auch die neuen Zielsetzungen der „Smart Citys“ aufgreifen. Eine optimale Erreichbarkeit und Zugänglichkeit für den Langsamverkehr (z. B. Top-Fahrradanbindung, E-Bike-Profilierung) in Verbindung mit einem gut entwickelten ÖPNV bilden die Basisbausteine. Soweit möglich ist innerhalb des Quartiers Hegelstraße auf eine Reduzierung von Durchgangsverkehren, insgesamt auf eine Verlangsamung des Verkehrs hinzuwirken. Anzustrebende Zielstellungen lauten:

- Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeiten für Pkw und Lkw,
- Optimierung des Stellplatzangebotes im gesamten Quartier,
- Prüfung einer Reduzierung des Lkw-Verkehrs,
- Realisierung von Angeboten für Fahrradfahrer (inklusive E-Bike),
- Herstellung von sicheren Querungsmöglichkeiten für die Fußgänger.

## VII

### Grün- und Freiraum für alle sozialen Gruppen attraktiv gestalten!

Im Sinne des angestrebten Quartierscharakters ist die Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowohl im Rahmen der SWOT-Analyse als auch innerhalb der Bürgerbefragung als Zielstellung identifiziert worden. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität ist eine attraktive Gestaltung der Grün- und Freiflächen erforderlich. Dieses dient der Treffpunktfunktion und damit der Belebung des Quartiers. Die Grün- und Freiflächen sind entsprechend den unterschiedlichen Ansprüchen der verschiedenen Nutzungsgruppen zu gestalten und zugänglich zu machen:

- Realisierung eines größeren, in sich geschlossenen Grünbereiches im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes (u.a. Aufenthaltsqualitäten für Bürgerinnen und Bürger sowie Beschäftigte und Kunden/Besucher),
- Optimierung und Herausbildung von Platzsituationen mit entsprechenden Treffpunktfunktionen (z. B. Café-Betrieb),
- Sicherung und Realisierung von Querungsmöglichkeiten zwischen den Funktionsbereichen „südliche Hegelstraße“ und „nördliche Hegelstraße“.

Die dargelegten Zielstellungen in Bezug auf den angestrebten Funktionsmix und die städtebauliche Neuordnung wurden in eine Entwurfsskizze übertragen, welche in den nachfolgenden Kapiteln erläutert wird.

## 7. Funktionale Weiterentwicklung des Quartiers Hegelstraße

Die funktionale Weiterentwicklung des Quartiers Hegelstraße wird nachfolgend unter drei Aspekten näher beleuchtet:

- Weiterentwicklung der Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen
- Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes
- sonstige Funktionsbereiche (u.a. Gastronomie, soziale Infrastruktur, Gesundheitswesen).

### 1. Einzelhandels- und Versorgungsstruktur

Die Ausgangsbedingungen sind an dieser Stelle nochmals zusammenzufassen:

- Die Stadt Rodgau weist insgesamt eine niedrige Kaufkraftbindungsquote aus. D. h., dass wir derzeit von einem großen Kaufkraftabfluss in die benachbarten Städte ausgehen müssen.
- Die funktionalen Strukturen des aktuellen Einzelhandelsstandortes „Hegelstraße“ sind unzureichend, u. a. im Hinblick auf die Gestaltung der Betriebe sowie die verkehrliche Situation (z. B. aufgesplittertes Stellplatzangebot, wenig optimale Anlieferungsmöglichkeiten).

Vor dem Hintergrund der beiden Rahmenbedingungen lassen sich die funktionalen Perspektiven im Bereich Einzelhandel und Versorgung wie folgt darstellen:

- Der großflächige Bau- und Heimwerkermarkt stellt sowohl für die Gesamtstadt Rodgau als auch für das Quartier einen wichtigen Besucher- und Kundenmagnet dar. Da es sich mit diesem Betrieb,

der ggf. um weitere Verkaufsflächen im Bereich Gartencenter weiterentwickelt werden muss, um einen sehr großflächigen Betrieb mit einem entsprechenden Flächenbedarf handelt, präferieren wir eine Standortsicherung. Detailbezogen ist davon auszugehen, dass die wesentlichen Verkaufsflächendimensionen auf einer Ebene stattfinden.

- Lebensmittel werden aktuell durch den vorhandenen Vollsortimenter in Verbindung mit dem Bäckerei-/Cafébetrieb gekennzeichnet. Neben der Bestandssicherung des vorhandenen Betriebes ergeben sich weitere Potenziale bei Lebensmitteln, u. a. bei einem Lebensmittel-Discounter (ca. 1.200 - 1.400 qm Verkaufsfläche) sowie einem Bio-Supermarkt (ca. 800 – 1.000 qm Verkaufsfläche).
- Im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist darüber hinaus ein mittelflächiger Fachmarkt im Segment Möbel/Möbelaccessoires denkbar.

Insgesamt muss darauf hingewirkt werden (z. B. in Form der Bauleitplanung), dass der Charakter eines Fachmarktstandortes erhalten bleibt. Kleinflächige Betriebe sind im Rahmen der Bauleitplanung weitestgehend auszuschließen. Die von der Bevölkerung u. a. formulierten Ergänzungswünsche in Richtung eines Elektrofachmarktes sind aufgrund der aktuellen Entwicklungen (Stichwort: Verkaufsflächenreduzierung in diesem Segment aufgrund der Digitalisierung bzw. des Online-Handels) kaum denkbar.

Die skizzierten gezielten Verkaufsflächenentwicklungen sind in jedem Fall als großflächige Ergänzung einzuordnen und bedürfen deshalb einer raumordnerischen/regionalplanerischen Einordnung, die z.B. im Rahmen



der notwendigen Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes erfolgen kann.

## 2. Gewerbe und Dienstleistungen

Insbesondere im Hinblick auf die Ansiedlung von Unternehmen bzw. die Schaffung von Arbeitsplätzen in Rodgau ist eine komplette Neupositionierung des Quartiers notwendig. Denkbare Segmente liegen einerseits im Bereich der Dienstleistungsarbeitsplätze für unternehmensnahe Segmente (u. a. Unternehmerpark für mittelständische Unternehmen, einzelne Abteilungen von größeren Unternehmen, Entwicklung einer Co-Working-Area für Klein- und Kreativunternehmen) sowie andererseits den gemischten gewerblichen Nutzungen von Immobilien (u. a. Handwerk & Dienstleistungen, Gewerbe & Dienstleistungen). Im Hinblick auf einen flächensparenden Umgang mit dem Boden ist eine mehrgeschossige Entwicklung in jedem Fall notwendig.

## 3. Sonstige Funktionsbereiche

In Ergänzung zu den Leitfunktionen Einzelhandel und Gewerbe/Dienstleistungen ergibt sich die Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit, weitere Funktionen – auch im Hinblick auf die gewünschte Multifunktionalität des Quartiers – vorzusehen. Hierzu zählen insbesondere:

- Aufbau von Ressourcen für die Kinderbetreuung (auch mit einem stadtteilbezogenen Gesamtansatz),
- Entwicklung von Treffpunktfunktionen für die Bevölkerung (z. B. Stadtteilbibliothek, stadtteilbezogener Medienraum),
- Standortoptionen für den Gesundheitsbereich (inklusive Therapiebereich),

- Standortoptionen für die Weiterentwicklung des Gastronomieangebotes (insbesondere die System-Gastronomie wird seit einigen Jahren als Ansiedlungswunsch von der Bevölkerung geäußert).

Der Gesamtansatz der gewerblichen und Dienstleistungsentwicklung sollte dem Leitbild einer nachhaltig-innovativen Philosophie folgen. Das heißt, dass sowohl ökologische und soziale Aspekte als auch die ökonomischen Zielfunktionen berücksichtigt werden müssen. Ein leistungsfähiges Mobilitätsangebot, z. B. Stärkung der Erreichbarkeit mit Fahrrad/E-Bikes, die Realisierung von Mobilität-Hubs sowie ein attraktiver ÖPNV, ist mittlerweile zwingender Standard bei der Revitalisierung von Gewerbestandorten.

### Städtebaulich-funktionale Vertiefung: Ein Handwerker- und Gewerbehof Rodgau als Impulsmaßnahme

Handwerker- und Gewerbehöfe bilden seit einigen Jahrzehnten – neben den stärker bekannten Technologie- und Gründerzentren – ein probates Mittel der kommunalen Wirtschaftsförderung, um gerade kleine und mittlere Betriebe zu unterstützen (Stichwort: aktive Bestandssicherung).

Aktuell hat die cima im Auftrag der Stadt Frankfurt, der Handwerkskammer Frankfurt Rhein-Main sowie der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main eine umfassende Marktanalyse zu den Nachfragestrukturen für einen Handwerker- und Gewerbehof in der Metropolregion erarbeitet. Hierfür sind im gesamten Kammergebiet zahlreiche Betriebe interviewt bzw. befragt worden, um zu möglichen Standortmustern, Anforderungen sowie betrieblichen Bedarfen Aussagen zu treffen. Auch wenn an dieser Stelle auf Detailergebnisse nicht weiter eingegangen wird, bestätigt die aktuelle cima-Studie, dass es in diesem Segment, d.h. der kleineren und mittleren Handwerks- und Gewerbebetriebe, einen latenten Nachfragebedarf nach solchen Projekten gibt.

Der Idee eines Handwerker- und Gewerbehofes als aktives als Instrument der Wirtschaftsförderung liegen Einschätzungen zu Grunde, wonach es gerade für den Mittelstand in einer Metropolregion zunehmend schwieriger wird, adäquate Flächen für die Bestandsentwicklung (z.B. Erweiterungsmaßnahmen, Standortoptimierungen) zu nutzen. Langjährige Erfahrungen an anderen Standorten, z. B. München und Hamburg, zeigen, dass ein Handwerker- und Gewerbehof hier einen probaten Lösungsansatz darstellt.

Handwerker- und Gewerbehöfe, deren standort- und immobilienbezogene Ausrichtungen sehr unterschiedlich umgesetzt werden können, haben aufgrund ihrer mehrstöckigen Struktur den Vorteil, dass eine flächenoptimierte Gewerbeentwicklung stattfinden kann. Im Einzelfall – und dies wäre sicherlich auch ein Ansatz für die Stadt Rodgau, lässt sich in einem Handwerker- und Gewerbehof sicherlich auch ein Teilbereich für Gründungsinteressierte und ggf. auch eine Co-Working-Area integrieren.

In der bundesweiten Betrachtung ist nach wie vor zu beobachten, dass die rund 100 vorhandenen Projekte sich vornehmlich auf Großstädte konzentrieren – der Druck auf verfügbare Entwicklungsflächen dürfte hierbei ein Hauptaugenmerk darstellen. Nachdem die bisherigen Analysen im Rahmen des städtebaulichen Quartierskonzeptes zum Ergebnis gekommen sind, dass sowohl die Stadt Rodgau insgesamt als auch die Hegelstraße über gute Standortbedingungen, u. a. Verkehrsanbindungen, verfügen, stellt dieser Ansatz jedoch auch für das Mittelzentrum eine diskussions- und vertiefungswürdige Strategie dar.

#### Exkurs: Gewerbehof München-Nord

Derzeit wird in München der Gewerbehof Nord fertiggestellt. Im Gewerbehof München-Nord können sich ab dem Jahr 2020 auf ca. 10.000 qm Geschossfläche ca. 50 kleinere und mittelständische Betriebe ansiedeln. Die Mietflächen sind ab 40 qm teilbar. Dank der besonderen Infrastruktur des Gebäudes, z. B. Deckenbelastbarkeit und besonders leistungsfähigen Lastenaufzügen, ist es möglich, auch in den Obergeschossen mit schwereren Maschinen zu produzieren.

München hat bereits sehr guten Erfahrungen mit diesem auch von dieser kommunalen Seite unterstützen Instrument. In neuen Gewerbehöfen bestehen knapp 120.000 qm Betriebsfläche mit rund 20 bis 145 Betrieben pro Projekt.

Analysiert man auf Basis der oben erwähnten aktuellen cima-Analyse für den Raum Frankfurt Rhein-Main die Nachfrage- und Bedarfsstrukturen, wird deutlich, dass vorhandene Erweiterungsmöglichkeiten und Stellplatzangebote ein wichtiges Merkmal bei der Einschätzung von mittelständischen Betriebsstandorten darstellen. Über 20 % der von der cima befragten Unternehmen können sich – unabhängig von der aktuellen Einschätzung des jeweiligen Betriebsstandorts – eine Ansiedlung in einem Handwerker- und Gewerbehof vorstellen. Allein dieser Wert, der sicherlich für eine Projektentwicklung in Rodgau noch tiefer zu untersuchen wäre, zeigt das latente Nachfragepotenzial in dieser leistungsfähigen Region. Neben den positiv imagewirkenden Aspekten einer Projektentwicklung in der Hegelstraße ist auf einen weiteren Wirtschaftsförderungsaspekt hinzuweisen: die Unterstützung von Standortsynergien und zwischenbetrieblichen Kooperationen.

Auch wenn die aktuelle cima-Analyse im Auftrag von der Stadt Frankfurt, Handwerkskammer Rhein-Main und IHK sicherlich nicht 1:1 auf den Standort Rodgau, Hegelstraße, zu übertragen ist, werden aus unserer Sicht die grundsätzlich latenten Bedarfspotenziale deutlich. Neben der Bedarfssituation ist u.E. grundsätzlich vorhandenen Standort- und Erreichbarkeitspotenziale des Quartiers hinzuweisen.

## 8. Städtebaulich-funktionaler Entwurf Quartier Hegelstraße

Im Rahmen der Zielplanung wurden zunächst gemäß dem Projektfortschritt und dem Abstimmungsprozess mit den Grundstücks-/Immobilien-eigentümern im Bereich Hegelstraße zunächst Entwurfsskizzen in zwei Varianten angefertigt.

In dem vorliegenden Konzeptentwurf wurden zunächst die Grundstücksflächen berücksichtigt, welche nach mehrfacher Rückkopplung mit den Eigentümern für eine grundsätzliche Umstrukturierung zur Verfügung stehen.

Von den Eigentümern wurde signalisiert, dass Ihre Flächen in den Restrukturierungsprozess eingebracht werden können. Hierbei handelt es sich um die wesentlichen Eigentümer, deren Grundstücke über eine gewisse Flächendimensionierung verfügen und damit maßgeblich für den Charakter des Quartiers verantwortlich sind. Es handelt sich dabei um ein Gesamtflächenpotenzial von ca. 8,0 ha.

Das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept geht von einer vollständigen Neuordnung der Flächen aus, die nach Rücksprache und Erörterung der Zielvorstellungen zur Verfügung stehen. Ziel der Neustrukturierung ist die grundlegende funktionale und gestalterische Aufwertung des Quartiers Hegelstraße als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort.

Eine parkartig gestaltete „grüne Achse“ in Ost – West – Richtung ergänzt die südlich der Hegelstraße vorgesehenen hochwertigen Einzelhandels – Dienstleistungs- und Versorgungsangebote (Lebensmittelvollsortimenter, Medienzentrum, Ärztehaus, Kindergarten) um attraktive Freibereiche und trägt mit großkronigen Bäumen und Wasserflächen zur kleinklimatischen Aufwertung bei. Die parkartige Anlage ermöglicht darüber hinaus eine sichere Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem Bahnhofpunkt und dem Rodaupark und stellt eine landschaftliche Zäsur zwischen den entlang der Hegelstraße vorgesehenen publikums- und verkehrsintensiven Betrieben und den mischgebietstypischen ruhigeren Nutzungen im Süden an

der Siemensstraße und „Im Bühlfeld“ dar. Zusätzliche Wohnnutzungen (Geschoßwohnungsbau) Umfang öffnen sich nach Norden zur Parkanlage.

Die Anlage von großflächig extensiv begrünten Dachflächen und die Verwendung von Holz als Baumaterial berücksichtigen Aspekte des Klima- und Ressourcenschutzes sowohl hinsichtlich der Vermeidung von Emissionen bei der Herstellung (z. B. Beton) als auch beim Betrieb und der Unterhaltung der großvolumigen Gebäude

Abbildung 28: Entwurfskonzept Neuordnung Quartier Hegelstraße



Quelle: WSW & Partner

## Entwurfskonzept

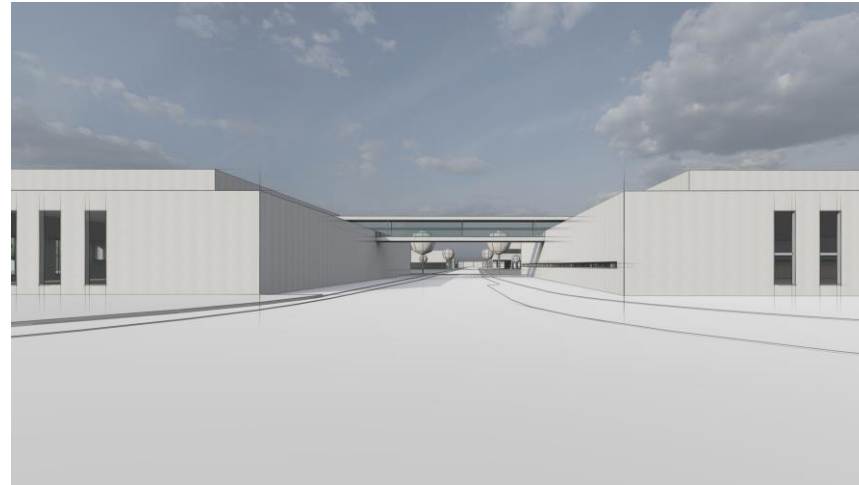
Östlich verortet sich der neue raumprägende Eingangsbereich zum Gewerbepark über den Kreisel an der Nieuwpoorter Straße. Zwei gleichgroße 3-geschossige Baukörper, die mit einem verglasten Verbindungssteg im 2. Obergeschoss miteinander verbunden werden, akzentuieren die Einfahrt in den Gewerbepark in Form einer Torsituation.

Der nördliche Baukörper bietet im Erdgeschoss Fläche für einen zusätzlichen Discounter (BGF 2600m<sup>2</sup>), im 1. + 2. Obergeschoss Büroflächen (1. OG BGF 2400m<sup>2</sup> + 2. OG BGF 960m<sup>2</sup>).

Der südliche Baukörper eröffnet im Erdgeschoss die Möglichkeit zum Umzug des derzeit nördlich der Hegelstraße vorhandenen Spielwaren-, Textil- und Schuhgeschäftes (Belmodi), für das in Summe ca. 2700m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zur Verfügung stehen. Auch hier befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss Büroflächen (1. OG BGF 2400m<sup>2</sup> + 2. OG BGF 960m<sup>2</sup>).

Die Büroflächen sowohl im nördlichen als auch im südlichen Baukörper profitieren von großzügigen nach Südwesten orientierten Dachterrassen. Prägend für beide Bauten ist die im 2. Obergeschoss verknüpfende Brücke, die neben einer flexiblen Nutzung und Vernetzung von Büroflächen städtebaulich den repräsentativen Eingangsbereich zum neuen Gewerbe- und Dienstleistungspark betont.

Abbildung 29: Neue Eingangssituation in die Hegelstraße aus Blickrichtung Kreisel in der Nieuwpoorter Straße



Grafik: WSW & Partner

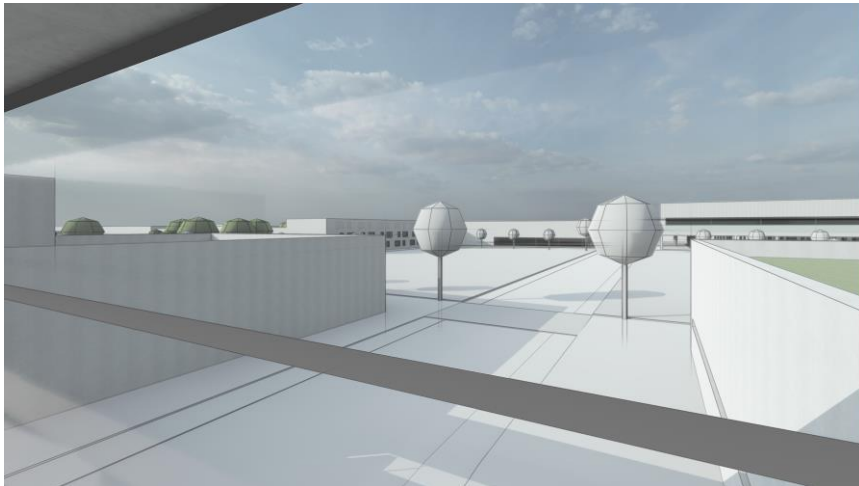
Auf der Nordseite der Hegelstraße schließt sich an den Discounter ein ebenfalls ergänzender Drogeriemarkt in eingeschossiger Bauweise an. (BGF 1250m<sup>2</sup>).

Der bisher vorhandene Baumarkt (Toom) erfährt eine grundlegende Neustrukturierung. Die zukünftig mögliche Bruttogeschossfläche wird erheblich erweitert. Der L-förmige Baukörper (BGF 11500m<sup>2</sup>) ist in seinem Nord-Süd ausgerichteten Teil aufgeständert. Unter den im 1. Obergeschoss vorgesehenen Verkaufsflächen befinden sich ebenerdig Kundenparkplätze, die den Parkplatzbereich nördlich der Hegelstraße ergänzen.

Die Raumkante des Nord-Süd ausgerichteten Teils des Baumarktes wird gegenüber im südlichen Gewebeteil durch Bebauung aufgenommen. Hier findet der derzeit nördlich der Hegelstraße bestehende Supermarkt (EDEKA) Einzug ins Erdgeschoss (BGF 3600m<sup>2</sup>). Ein als Staffelgeschoss vorgesehenes 1. Obergeschoss bietet Raum für weitere Büroflächen (1. OG BGF 2000m<sup>2</sup>) mit Süd – West ausgerichteter Dachterrasse.



**Abbildung 30: Ausblick von der Verbindungsbrücke am östlichen Quartierseingang auf die Querungshilfe in der Hegelstraße und die Parkplatzräume vor den großflächigen Einzelhandelsnutzungen**



Grafik: WSW & Partner

Von zentraler Bedeutung für die Sicherheit und Kundenfreundlichkeit ist die Entzerrung des Andienungsverkehrs mit Schwerlast LKW vom Kundenverkehr. Die Anlieferung des Baumarktes sowie des Discounters und des Drogeriemarktes nördlich der Hegelstraße erfolgt auf West- und Nordseite des Baumarktes, wo im Bereich der derzeitigen Kläranlage eine Wendemöglichkeit geschaffen wird. Der zukünftig auf der Südseite der Hegelstraße vorgesehene EDEKA Markt wird ebenfalls auf dessen Westseite unabhängig vom Kundenparkplatzverkehr angeliefert.

**Abbildung 31: Durch „Baumtore“ und Farbgebung im Fahrbahnbereich akzentuierte Querungshilfen verbinden die großflächigen Einzelhandelsnutzungen nördlich (u.a. Baumarkt) und südlich (u.a. EDEKA) der Hegelstraße**



Grafik: WSW & Partner

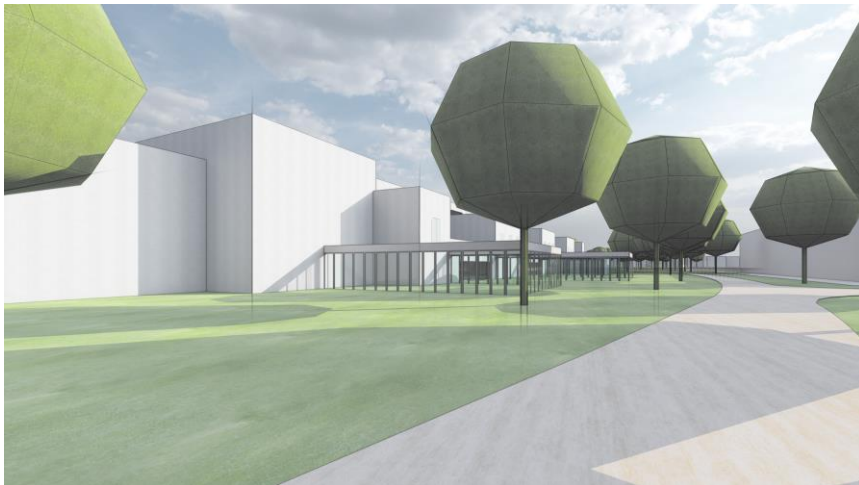
Die fußläufigen Verbindungen zwischen den Haupteinkaufsbereichen nördlich und südlich der Hegelstraße werden durch Querungshilfen im Fahrbahnbereich sowie durch Akzentuierung in Form optischer Verengungen z. B. durch „Baumtore“ verdeutlicht und unterstützt.

Die räumliche Fassung der Kunden- und Angestelltenparkplätze (EDEKA, Belmodi, Büronutzungen) südlich der Hegelstraße erfolgt durch einen West - Ost orientierten Baukörper.

Das nach Süden direkt der Grünfläche zugeordnete Gebäude bietet im Erdgeschoss Räumlichkeiten für eine Kindertagesstätte (BGF 2400m<sup>2</sup>) mit zum Park hin orientierten Freibereichen. im 1. und ggf. 2. Obergeschoss können weitere Büroflächen (1.OG BGF 2000m<sup>2</sup> + 2.OG BGF 1650m<sup>2</sup>) angeboten werden. Besonderes Merkmal der KiTa bilden die zum Park auskragenden und an die wellenförmige Struktur der Grünanlage angepasste verglaste Spielräume, die hellen und wettergeschützten Raum, eingebettet im Grünen, bieten.

Mehrere einzelne nach Süden ausgerichtete Dachterrassen stellen eine hochwertige Ergänzung der Büroflächen in den Obergeschossen als Außenbereiche mit Blick auf den Park dar.

**Abbildung 32: Blick von Süden aus der Parkanlage auf die Kita mit verglasten Freibereichen und darüber liegenden Büroflächen mit Dachterrassen**

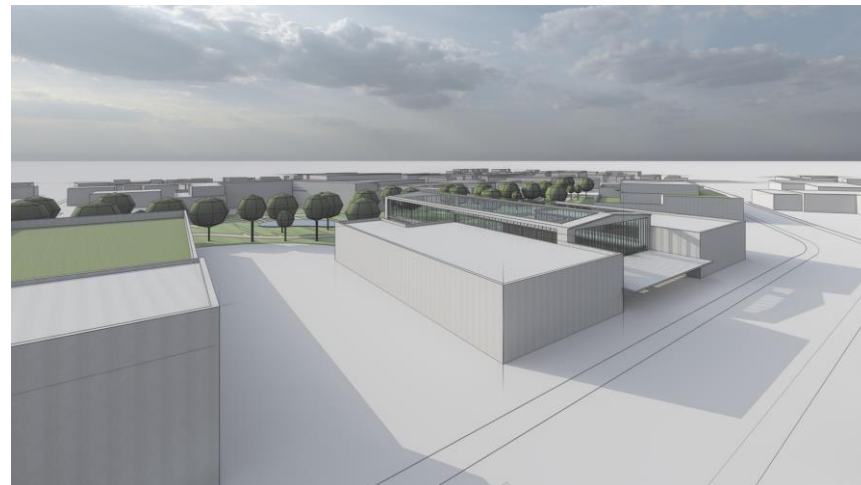


Grafik: WSW & Partner

Als weiteres Angebot wird westlich des zukünftigen EDEKA Marktes ein Medien- und Kommunikationszentrum vorgesehen. Dieses kann als zusätzliches Angebot das gesellschaftliche und kulturelle Leben in Rodgau ergänzen. Einen architektonischen Akzent bildet das verglaste und licht-offene Mittelschiff (BGF 1500m<sup>2</sup>). Die hier entstehende Grundfläche im Erdgeschoss bietet Raum für flexible Nutzungen im kulturellen Bereich, bspw. für Ausstellungen, Verkaufsstände oder Veranstaltungen. Die verglaste Halle verknüpft das Gebäude mit dem hier aufgeweiteten Park, wo ein „Lesegarten“ und ein kleiner Freilichtbühnenbereich das kulturelle Angebot oder auch gastronomische Nutzungen (s.u.) erweitern.

Die Seitenschiffe des Medien- und Kommunikationszentrums bieten im Erdgeschoss und Obergeschoss Flächen (BGF EG 2000m<sup>2</sup> + BGF OG 2000m<sup>2</sup>) für bspw. Gastronomie, Bibliothek, Mediathek, VHS und ähnliche Angebote, die zum längeren Verweilen einladen. Die Aufenthaltsqualität wird durch die natürliche Licht- und hohe Raumqualität der Galerie positiv unterstützt.

**Abbildung 33: Medien- und Kommunikationszentrum südlich der Hegelstraße mit verglastem Mittelschiff und Öffnung zur Parkanlage**



Grafik: WSW & Partner

Den westlichen Abschluss des Gewerbeparks markiert ein dreigeschossiges Ärztehaus (BGF 2500m<sup>2</sup>) mit zusätzlichen Nutzflächen z. B. Praxen für unterschiedliche Heilberufe, Apotheke etc. Büroflächen im Erd- und Obergeschoss orientieren sich nach Süden zum Park mit vorgelagerten Dachterrassen (BGF 1.OG 2100m<sup>2</sup> + BGF 2. OG 1150m<sup>2</sup>).

**Abbildung 34: Blick vom Ärztehaus nach Osten in die Parkanlage**



Grafik: WSW & Partner

Als verbindendes Element und landschaftliche Zäsur raumprägend, wirkt eine parkartig gestaltete Grünanlage zwischen dem Gewerbe- und Dienstleistungsbereich an der Hegelstraße und den südlich liegenden mischgebietstypischen Nutzungen. Formgebend ist eine wellenförmige „Softline“, die die Wegführung und den Naturcharakter organisch wirken lässt.

**Abbildung 35: Vogelperspektive von Ost nach West auf die parkartige Anlage und die vorgeschlagene Neustrukturierung an der Hegelstraße**

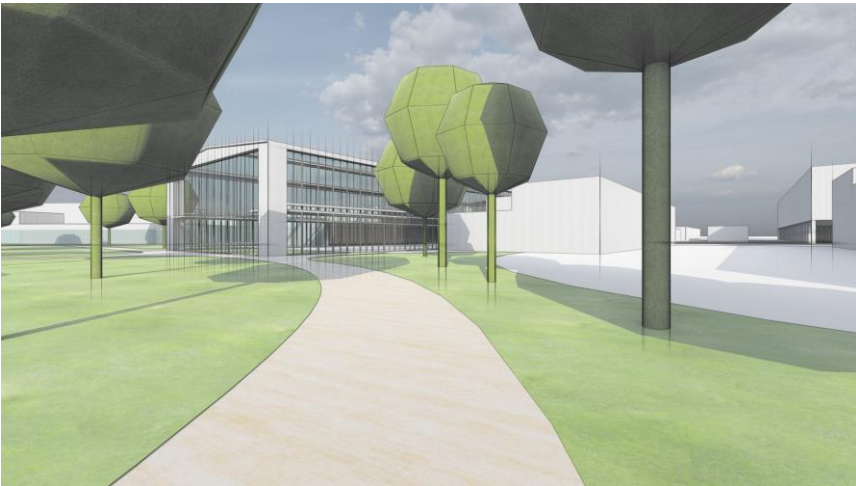


Grafik: WSW & Partner

Von Ost nach West sind diverse „Themengärten“ vorgesehen, die mit der Funktion der nördlich unmittelbar angrenzenden Nutzungen korrespondieren und diese als Freibereich ergänzen. Vorgeschlagen sind ein Bewegungsgarten (Mehrgenerationensspielplatz), ein Kinder- und Spielgarten, ein Lesegarten und abschließend ein „Therapiegarten“ südlich des Ärztehauses.

Eine besondere Funktion gewinnt der Lesegarten im Zentrum der Grünachse am Medien- und Kommunikationszentrum mit Teich, großen Grünflächen, schattenspendenden Bäumen und reicher Flora als naturnaher wohn- und arbeitsstättennaher Aufenthalts- und Erholungsbereich.

**Abbildung 36: Nach Süden orientierte verglaste Halle des Medien- und Kommunikationszentrums**



Grafik: WSW & Partner

Zu diesem Bereich öffnet sich ein größeres Gebäude, das in Form von Staffelgeschossen der hohen Nachfrage nach Wohnraum (auch betreutem Wohnen!) entgegenkommt. (EG BGF 1550m<sup>2</sup>+1.OG BGF 1450m<sup>2</sup>+2.OG 1350m<sup>2</sup>).

## 9. Zusammenfassung und Fazit

Die zentralen Ergebnisse des teilräumlichen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Standortbereich Rodgau-Dudenhofen (Hegelstraße) werden nachfolgend in folgenden drei Aspekten zusammengefasst:

- Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse,
- Perspektiven der Standortentwicklung,
- Empfehlungen.

### 1. Zusammenfassung

Die wesentlichsten Ergebnisse der städtebaulich-funktionalen Analyse, sowohl auf regionaler Ebene, der gesamtstädtischen Ebene als auch der Quartiersebene, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Mit rund 46.000 Einwohnern bildet die Stadt Rodgau die einwohnerstärkste Stadt im Landkreis Offenbach. Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt ist in den vergangenen Jahren äußerst dynamisch, zahlreiche Neubau- und Verdichtungsprojekte sind aktuell beobachtbar und kennzeichnen damit die dynamische Entwicklung in der Wirtschaftsregion insgesamt.
- Rund 10.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte verteilen sich in Rodgau auf unterschiedliche Branchen- und Technologiesegmente. Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung ist damit von einer eher unterdurchschnittlichen Ausstattung an Arbeitsplätzen (z. B. charakterisiert durch die Kennziffer Beschäftigte je 1.000 Einwohner) gekennzeichnet.
- Die Stadt Rodgau ist integrierter Bestandteil der dynamischen Metropolregion FrankfurtRheinMain und liegt verkehrsgünstig zu umliegenden Oberzentren, z. B. Frankfurt am Main, Offenbach, Hanau, Aschaffenburg und Darmstadt (mit einer Entfernung von

maximal 25 km). In verkehrlicher Hinsicht ist auf die direkte Anbindung einiger Stadtteile von Rodgau an das regionale S-Bahn-Netz hinzuweisen.

- Das Quartier „Hegelstraße“, verkehrsgünstig im Stadtteil Dudenhofen gelegen, stellt einen wichtigen Gewerbe- und Einzelhandelsstandort in Rodgau dar. Aufgrund der städtebaulichen und funktionalen Defizite wurde im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) empfohlen, dieses Quartier neu zu strukturieren und städtebaulich aufzuwerten.
- Das Quartier Hegelstraße wird funktional sowohl durch mittelständische Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe als auch Einzelhandelsbetriebe geprägt. In Bezug auf den Einzelhandel verfügt dieser Standortbereich über rund 25 % an der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Rodgau. Standortprägend ist insbesondere der Bau- und Heimwerkermarkt sowie der Edeka-Lebensmittelvollsortimenter.
- Neben den mittelständisch geprägten Gewerbestrukturen ist aus städtebaulicher Sicht insbesondere auf die umliegende Wohnbebauung im Süden hinzuweisen.
- Die städtebaulich-funktionale Analyse hat, vertiefend zu den Ergebnissen des ISEK, insbesondere zum Ergebnis, dass Defizite in der Aufenthaltsqualität, der Gestaltung des Straßenraumes sowie der funktionalen Gestaltung der Einzelhandelsbetriebe vorliegen. Darüber hinaus prägen leerstehende Hallenbereiche die Immobiliensituation.

In der Gesamtbetrachtung ist festzuhalten, dass sich das Quartier „Hegelstraße“, ca. 80.000 qm umfassend, verkehrsgünstig gelegen im Stadtteil Dudenhofen befindet. Das Quartier übernimmt aktuell eine wichtige



Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt, ist jedoch gestalterisch und funktional weiterzuentwickeln. Das Mittelzentrum Rodgau wird aktuell insbesondere durch einen Zuwachs an Einwohnern geprägt. Die Bevölkerung in Rodgau, so ein zentrales Ergebnis der durchgeführten Haushaltsbefragung im Jahr 2020 lebt „gerne“ bzw. „sehr gerne“ in Rodgau. Positive Impulse für die Quartiersentwicklung sind darüber hinaus durch die Integration der Stadt – in Verbindung mit der verkehrlichen Erreichbarkeit – in die Metropolregion Frankfurt/RheinMain abzuleiten.

## 2. Perspektiven

Die Darstellung der Perspektiven für das Quartier sind aus unterschiedlichen Blickwinkeln heraus entwickelt worden. Zum einen die Ergebnisse der durchgeführten cima-Haushaltsbefragung (2020), zum anderen die mehrfachen Gespräche mit den Immobilieneigentümern sowie die Ableitung von Chancen aus der durchgeführten städtebaulich-funktionalen Betrachtung.

Im Einzelnen lassen sich folgende Perspektiven bündeln:

- Durch eine Revitalisierung des gesamten Einzelhandelsstandortes im Quartier Hegelstraße ergeben sich enorme Potenziale zur Stärkung und Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur in Rodgau. Anzusprechen ist hierbei nicht nur eine branchenbezogene Ergänzung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur, sondern insbesondere auch eine Optimierung der Standortqualität durch eine Bündelung von Stellplatzkapazitäten. Branchenbezogen ist u. a. die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters/Lebensmittel-Biomarktes, eines Drogerie-Fachmarktes sowie eines Fachmarktes für Tiernahrung plausibel.
- Aus gewerbeplanerischer Sicht dürften bei einer Umstrukturierung insbesondere büroorientierte Immobilien sowie gemischte Immobilien (im Sinne eines mehrgeschossigen Gewerbe-/ Handwerkerparks) im Mittelpunkt stehen. Hiermit wird das Ziel verfolgt, die Beschäftigtenquote in Rodgau nachhaltig weiterzuentwickeln

und ergänzende, imagefördernde Impulse für den Wirtschaftsstandort zu entwickeln.

- Neben den handelsbezogenen und ökonomischen Funktionen – im Sinne eines Leitbildes einer multifunktionalen Quartiersentwicklung – sind auch ergänzende soziale Infrastrukturen (Stichwort: Kinderbetreuung) sowie ärztlich-therapeutische Funktionen einzubeziehen.
- Durch die vorgeschlagene Realisierung eines attraktiven Grünbereiches ergibt sich nicht nur eine notwendige städtebauliche Zäsur zwischen den gewerblichen Nutzungen und den angrenzenden Wohnnutzungen, sondern es ergibt sich sowohl für die ansässige Bevölkerung als auch für die Beschäftigten und Kunden ein attraktives Standortumfeld.
- Eine wichtige Aufgabenstellung für die Quartiersentwicklung liegt in einer Aufwertung des öffentlichen Raumes. Insbesondere geht es darum, den Straßenraum sowie die notwendigen Stellplätze und Anlieferungsverkehre gestalterisch aufzuwerten.

Sowohl unter Berücksichtigung der sozio-ökonomischen und planerischen Analyse als auf Grundlage der intensiven Abstimmungen mit den Immobilieneigentümern ergeben sich in der Gesamtbetrachtung exzellente Standortentwicklungspotenziale für das gesamte Quartier. Hierzu gehört sowohl die nachhaltige Stärkung des Einzelhandels- und Versorgungsstandortes Rodgau, die Weiterentwicklung des Wirtschaftsraumes mit entsprechenden Arbeitsplatzeffekten sowie eine nachhaltige städtebauliche Aufwertung, die auch zu einem Imagegewinn der Gesamtstadt beiträgt.

### 3. Empfehlungen

Die aus der Bestandsanalyse und Bewertung sowie der Perspektivbetrachtung abgeleiteten Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Für die nachhaltige Weiterentwicklung des Quartiers Hegelstraße sind sowohl die planerischen Grundlagen zu schaffen (Anpassung der Bauleitplanung, Bebauungsplan) als auch die damit zusammenhängenden städtebaulichen Planungen zu aktualisieren (insbesondere das Einzelhandelsentwicklungskonzept muss fortgeschrieben werden).
- Die strukturelle und städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers muss auch weiterhin im engen Dialog mit den relevanten Immobilieneigentümern erfolgen. Hierbei gilt es auch zu klären, in welcher Form eine abgestimmte und gemeinsame Quartiersentwicklung (u.a. Projektentwicklung, Projektfinanzierung/Investorenmodell) erfolgen soll.
- Für Teilmodule des vorgelegten städtebaulich-funktionalen Entwurfs sind ggf. vertiefende fachliche Betrachtungen notwendig. Dies betrifft z. B. den Umfang und die Zielgruppenspezifizierung des vorgeschlagenen Handwerker- und Gewerbehofes.
- Auch die Qualität und Quantität der büroorientierten Nutzungen ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund der möglichen Wirkungen der Corona-Pandemie vertieft gutachterlich aufzubereiten.

In der Projektrückschau hat sich gezeigt, dass der frühzeitig gestartete und laufende Dialog mit den Immobilieneigentümern einen wichtigen Ansatz bei der Quartiersentwicklung darstellt. Dieser dialogorientierte Planungs- und Abstimmungsprozess ist auch unter fachlichen Aspekten in jedem Fall fortzusetzen.