

# Antrag

	Datum:	28.08.2016
	Antragstellerin:	<b>FDP-Fraktion</b>
	Verfasser/in:	<i>Tobias Kruger Dr. Rüdiger Werner</i>
<b>Antrag der FDP-Fraktion: „Bestandsaufnahme des Ist-Zustand: Gewerbegebiet A27 östlich der Odenwaldstraße““</b>		
Beratungsfolge:		
<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>	
07.09.2016	Ausschuss für Bau, Umwelt, Sicherheit und Energie	
08.09.2016	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	
20.09.2016	Stadtverordnetenversammlung	

## **Sachverhalt/Begründung:**

Der Direktor des Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main, Ludger Stuve, forderte die Kommunen im Rhein-Main Gebiet nachdrücklich dazu auf, kurz- und mittelfristig neue Siedlungs- und Gewerbeflächen auszuweisen und nutzbar zu machen. Die aktuellen Prognosen des hessischen Statistischen Landesamtes vom Februar 2016 sehen einen Bevölkerungszuwachs im Kreis Offenbach in den nächsten 15 Jahren um rund 30.000 Personen voraus. Bei einer gleichmäßigen Verteilung muss sich Rödermark auf eine Bevölkerungszunahme um über 2000 Einwohner einstellen. Wollte man diese Personen auf Neubaugebiete mit Einfamilien-, Reihen- und kleinen Mehrfamilienhäusern verteilen, müssen dazu bei einem durchschnittlichen Flächenbedarf pro Person von rund 250 qm rund 50 ha Neubaufäche bereitgestellt werden. Diese Größenordnung steht im Flächennutzungsplan nicht zur Verfügung. Die zusätzlichen Einwohner müssen daher vor allem in verdichteter Bebauung untergebracht werden. Nur durch Außen- und Innenentwicklung gemeinsam kann es gelingen, die benötigten Wohnflächen bereitzustellen.

Ein Areal mit besonderem Potenzial zur Innenentwicklung ist das Gewerbegebiet östlich der Odenwaldstraße, das von dem Bebauungsplan A27 aus dem Jahr 2001 abgedeckt wird. In den letzten Jahrzehnten hat der Magistrat es wissentlich zugelassen, dass der Gewerbeanteil in diesem rund 5,5 ha großen Gebiet sukzessive zurückgegangen und die dem Bebauungsplan in weiten Teilen widersprechende Wohnnutzung in den Vordergrund getreten ist, u. a. in Form einer Flüchtlingsunterkunft für 100 Personen. Ein Teil des Gebietes wurde zur Darstellung einer Wohnbebauung auf dem ehem. Hitzel & Beck-Areal bereits überplant, auf einem städtischen Grundstück steht ein reines Wohnhaus und eine Kindertagesstätte.

Für den Antragsteller erscheint es objektiv nicht realistisch, dass die ursprüngliche und durch den Bebauungsplan festgelegte vorrangige Gewerbenutzung irgendwann wieder in den Vordergrund treten wird. Mit der auf vielen Grundstücken in den Vordergrund getretenen Wohnnutzung sind Tatsachen geschaffen worden. Um auf die teilweise planwidrige Nutzung des Geländes zu reagieren, wäre es eine Option, den Bebauungsplan der tatsächlichen Nutzung (mithin dem Status quo) anzupassen und das Potenzial des Gebietes damit besser zu erschließen – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des noch vorhandenen Gewerbes. Selbstverständlich müssten bei einer teilweisen oder vollständigen Umwidmung von Gewerbeflächen an anderer Stelle Gewerbeausgleichsflächen geschaffen werden (siehe Antrag „Gewerbeausgleichsflächen“).

Um hierzu die richtigen Entscheidungen treffen zu können, ist eine Bestandsaufnahme unerlässlich.

**Beschlussvorschlag:**

Der Magistrat wird beauftragt, eine Bestandsaufnahme des Ist-Zustandes des Geltungsbereichs des Bebauungsplans östlich der Odenwaldstraße vorzunehmen. Ziel der Bestandsaufnahme ist es, eine Entscheidung herbeiführen zu können, ob und unter welchen Bedingungen eine Änderung des Bebauungsplans möglich ist, um das Potenzial dieses Areals besser zu nutzen als in der jüngeren Vergangenheit. Dabei sollten u.a. folgende Fragen erörtert werden.

- Wie viele Wohnungen existieren aktuell (ohne die Planungen auf dem ehem. Hitzel & Beck-Areal) im Bereich des Bebauungsplans A27?
- Wie viele davon entsprechen den Festlegungen des Bebauungsplans.
- Wie viele Menschen haben ihren Wohnsitz in diesem Areal angegeben (ohne Flüchtlinge/Asylbewerber)?
- Wie viele Gewerbe sind in diesem Bereich noch angemeldet?
- Welcher Art sind diese Gewerbe und welche Anforderungen stellen sie an ihre unmittelbare Umgebung?