

Antrag

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

	Datum: 05.08.2018
	Antragstellerin: FDP Fraktion
	Verfasser-/in: Dr. Rüdiger Werner Tobias Kruger
Antrag „Flächenanmeldungen der Stadt Rödermark im Zuge des Verfahrens zur Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplans 2020“	
Beratungsfolge:	
Datum:	Gremium:
15.08.2018	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
16.08.2018	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
28.08.2018	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Im aktuell gültigen regionalen Flächennutzungsplan (Reg-FNP) 2010 waren für Rödermark rund 52,0 ha Erweiterungsfläche vorgesehen, darunter 26,4 ha für Wohnbebauung, 2,5 ha als Mischgebiet, 10,1 ha für Gewerbeansiedlung (plus 6,0 ha ebenfalls für Gewerbe nutzbare Weißfläche an der Kapellenstraße) und 7,2 ha für Gemeinbedarf/Sport. 17,6 ha davon sind bisher aktiviert worden - die kleinen Gewerbegebiete an den Rennwiesen, an der Messenhäuser Str., im zentralen Gewerbegebiet Ober-Roden sowie an der Albert-Einstein-Straße. 34,4 ha stehen somit aktuell zur baulichen Entwicklung in Rödermark noch zur Verfügung. 19,3 ha für Wohnbebauung (Spessartring 7,2 ha, Kinzigstraße 5,9 ha und Alter Seeweg 6,2 ha, wovon sich 1,7 ha an der Mainzer Straße in der Vorplanungsphase befinden), 8,9 ha für Gewerbeflächen (Hainchesbuckel 2,9 ha, Kapellenstraße 6,0 ha) und 7,2 ha für Gemeinbedarf/Sport (1,7 ha Schömsstr. und 5,5 ha südlich der Feuerwehr Ober-Roden). Aufgrund von Änderungen im Landesentwicklungsplan ist eine Fläche davon (Kinzigstraße) gar nicht mehr, andere aus anderen Gründen nur sehr schwierig zu entwickeln.

Lässt man die Flächen für Gemeinbedarf/Sport, für die es im Moment keinen Entwicklungsbedarf gibt, außen vor, stellen sich die Entwicklungsoptionen bzgl. Bauflächen in Rödermark wie folgt dar: Nimmt man die Ankündigungen verschiedener Fraktionen ernst, die Grüne Mitte unbebaut zu lassen, bleiben 1,7 ha Optionsfläche an der Mainzer Straße und 4,5 ha schwer bebaubare Flächen am Alten Seeweg. De facto existieren keine größeren Flächen mehr für Wohnbebauung. Der Bedarf ist aber dennoch auch in Rödermark spürbar vorhanden.

Sollten alle Hürden genommen werden, stehen in absehbarer Zukunft rund 6 ha Gewerbeflächen am Friedhofsdreieck zur Verfügung. Damit dürfte ein gewisser Druck genommen sein. Ob sich die Flächen am Hainchesbuckel in den nächsten 10 Jahren erweitern und aktivieren lassen, ist fraglich. Zumindest eine weitere Option auf Gewerbeflächen ist daher aus Sicht der FDP nötig.

Das Fazit der FDP lautet daher, dass die noch nicht aktivierten Flächen die Bedarfe der nächsten 12 Jahre – objektiv – nicht decken können. In den nächsten Flächennutzungsplan sollten daher zwingend weitere Flächen für Baulandentwicklung aufgenommen werden, die Rödermark dringend benötigte Entwicklungsoptionen eröffnen bzw. offenhalten.

Mit dem Aufstellungsbeschluss fiel 2016 der Startschuss für den neuen Reg-FNP 2020. In der ersten Phase wurde der laufende Reg-FNP 2010 evaluiert, es wurde ein umfassendes Monitoring und eine Bestandsanalyse durchgeführt und es wurden an verschiedenen Stellen die Kommunen befragt. Diese ‚Vorbereitenden Arbeiten‘ sollten nach ursprünglicher Zeitplanung mittlerweile abgeschlossen sein. Es folgt die Zusammenführung der Ergebnisse und Festlegung einheitlicher Kriterien. Der nächste Schritt sind Gemeindeggespräche zu deren Entwicklungsabsichten auf Basis der beschlossenen Kriterien. Eine parallele Anfrage der FDP-Fraktion soll klären, an welcher Stelle mit welchen Fragen und welchen Antworten Rödermark am bisherigen Prozess beteiligt war. Nach aktuellem Kenntnisstand der FDP haben die Gemeindeggespräche noch nicht stattgefunden. Ziel des vorliegenden Antrages ist es, durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung dem Magistrat einen konkreten Handlungsauftrag und eine Legitimation für Forderungen der Stadt Rödermark für diese Gespräche zu geben.

Pauschale Forderungen nach weiteren Bauflächen sind das eine, die konkrete Benennung dieser Flächen das andere. Hierzu müssen 2 Fragen geklärt werden. Zum einen die Frage, wie groß der Bedarf der Stadt Rödermark an neuen Flächen bis 2030 tatsächlich sein wird. Hierzu gibt es aus Sicht der antragstellenden Fraktion keine klare Antwort. Rödermark besitzt kaum Potenzial für eine weitere Innenverdichtung, es gibt keine größeren Baubrachten im entwickelten Raum. Selbst für den Neubau von Kindertageseinrichtungen, Schulen oder Seniorenwohnstätten fehlt Baugrund. Der Bedarf gerade an Wohnungsbauflächen für eine größere Zahl von Neubürgern ist zweifelsfrei vorhanden.

Zum anderen muss die Frage geklärt werden, wie viele Flächen für eine Entwicklung als Bauland überhaupt geeignet sind. Hier gibt es neben lokalen Besonderheiten viele regionale und überregionale Kriterien, die erfüllt und beachtet werden müssen.

Eine Analyse aller Freiflächen in Rödermark, die als Anlage beigefügt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass es in Rödermark so gut wie keine Flächen mehr gibt, die sich als Bauland eignen. Es gibt immer mehrere Kriterien, die dagegen sprechen. In den meisten Fällen sind diese so schwerwiegend, dass selbst bei einem Wohlwollen des Regionalverbandes gegenüber der besonderen Situation der Stadt Rödermark eine bauliche Entwicklung ausgeschlossen erscheint. Werden alle in der Analyse beschriebenen Flächen, deren Entwicklung zumindest denkbar ist, als Optionsflächen in den neuen Reg-FNP aufgenommen, würde Rödermark über knapp 70 ha Optionsfläche für bauliche Entwicklungen in den kommenden Jahren und Jahrzehnten verfügen. Gut 40 ha kämen neu hinzu. Diese 70 ha würden sich aufteilen in 35 ha Flächen für den Wohnungsbau, 28 ha für Gewerbe und den übernommenen 7 ha für Gemeinbedarf/Sport. Nicht alle der beschriebenen Flächen haben eine Chance, auch nach dem Beteiligungsverfahren noch aufgenommen werden zu können. Daher erscheint eine Maximalforderung an dieser Stelle nicht zielführend.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Rödermark wird beauftragt, bei den „Gemeindeggesprächen“ im Rahmen des kommunalen Beteiligungsverfahrens zur Erstellung des neuen regionalen Flächennutzungsplans 2020 folgende Flächenbedarfe für bauliche Nutzungen an den Regionalverband FrankfurtRheinMain nachdrücklich anzumelden:

Der neue Reg-FNP 2020 soll für Rödermark mindestens 25 ha Flächen für Wohnbauentwicklung und mindestens 20 ha Flächen für Gewerbeentwicklung bereitstellen. Entsprechende Flächenvorschläge sind zu machen. Als Basis dazu kann auf die Analyse im Anhang zurückgegriffen werden.