

Aktenzeichen:	
federführendes Amt:	Bürgermeister
Antragssteller:	
Datum:	29.07.2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Dorfentwicklung- Bau- und Umweltausschuss	11.08.2026	
Gemeindevertretung	18.08.2026	

Prüfung einer städtebaulichen Neuordnung des Gewerbegebietes "Ruhweide"
hier: Entwicklung eines urbanen Quartiers mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen

Erläuterung:

Das Gewerbegebiet „Ruhweide“, gelegen zwischen der Riedstraße, der Augrabestraße und der Jahnstraße, zählt zu den älteren Gewerbestandorten der Gemeinde Groß-Rohrheim. Das Gebiet umfasst einschließlich der Grünschnittsammelstelle sowie des Standortes des ZAKB eine Gesamtfläche von etwas mehr als 6 ha.

An der Ecke Riedstraße/Jahnstraße befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Firma Baustoffe Stay, das vor einigen Jahren von der Firma Union Baustoffe Hornbach übernommen und zunächst weiterbetrieben wurde. Zum April dieses Jahres wurde der Geschäftsbetrieb endgültig eingestellt. Hierdurch ist eine zusammenhängende Grundstücksfläche mit einer Größe von 8.041 m² brachgefallen.

Der Grundstückseigentümer ist auf die Gemeinde zugekommen und hat um Prüfung einer sinnvollen Nachnutzung gebeten. Aus Sicht des Eigentümers wird eine Wohnbebauung prioritär in Betracht gezogen. Hierzu hat bereits ein erster unverbindlicher Austausch mit einem Bauträger über mögliche Entwicklungsperspektiven stattgefunden.

Nach einer ersten Einschätzung erscheint eine erneute gewerbliche Nutzung der Fläche aufgrund des Grundstückszuschnitts, der vorhandenen Bebauung sowie der heutigen Marktbedingungen nur eingeschränkt realistisch. Demgegenüber eröffnet die Größe der Fläche die Chance, diesen Bereich städtebaulich neu zu ordnen und einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen.

Dabei sollte aus Sicht der Verwaltung nicht ausschließlich die ehemalige Baustoffhandlung betrachtet werden. Vielmehr bietet sich die Möglichkeit, einen größeren Teil des Gewerbegebietes „Ruhweide“ einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung zu unterziehen. Ziel könnte die Entwicklung eines modernen Quartiers sein, in dem Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen künftig miteinander vereinbart werden können.

Hierfür käme insbesondere die Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes mit dem Ziel der Ausweisung eines Urbanen Gebietes (§ 6a BauNVO) oder einer vergleichbaren gemischten Gebietskategorie in Betracht. Urbane Gebiete ermöglichen eine zeitgemäße Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistungen, Büro-, Einzelhandels- und sonstigen gewerblichen Nutzungen und bieten damit die notwendige Flexibilität für eine nachhaltige Quartiersentwicklung.

Mit einer solchen städtebaulichen Entwicklung würde die Gemeinde konsequent den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verfolgen. Anstatt neue Baugebiete im Außenbereich auszuweisen und zusätzliche Freiflächen in Anspruch zu nehmen, könnte bereits erschlossene und teilweise brachliegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Damit würde zugleich ein wichtiger Beitrag zur Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches geleistet. Angesichts des weiterhin hohen Wohnraumbedarfs im Rhein-Main-Neckar-Raum sowie der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt bietet sich hier die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum an einer infrastrukturell gut erschlossenen Stelle zu schaffen und gleichzeitig vorhandene Flächenpotenziale effizient zu nutzen.

Diese Vorgehensweise entspricht den Zielsetzungen des Baugesetzbuches sowie den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und unterstützt gleichzeitig die Ziele der Gemeinde Groß-Rohrheim, den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten und vorhandene Infrastruktur optimal auszunutzen.

Durch eine Änderung des Planungsrechts von einem reinen Gewerbegebiet hin zu einem Gebiet mit Wohnnutzungsmöglichkeiten ist davon auszugehen, dass einzelne Grundstücke innerhalb des Plangebietes eine erhebliche Wertsteigerung erfahren können.

Vor diesem Hintergrund soll im weiteren Verfahren geprüft werden, inwieweit die Gemeinde im Rahmen von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB oder anderer rechtlich zulässiger Instrumente erreichen kann, dass Grundstückseigentümer, deren Flächen durch die neue Planung eine erhebliche Wertsteigerung erfahren, angemessen an den Kosten der städtebaulichen Entwicklung beteiligt werden.

Ziel ist es, dass die durch die gemeindliche Planung entstehenden Wertzuwächse zumindest teilweise der Allgemeinheit zugutekommen und die Gemeinde nicht allein die mit der Entwicklung verbundenen Kosten trägt.

Eine rechtliche und wirtschaftliche Prüfung möglicher Modelle der planungsbedingten Wertabschöpfung soll daher Bestandteil des weiteren Entwicklungsprozesses sein.

Selbstverständlich setzt eine solche Entwicklung voraus, dass die Belange der bestehenden Gewerbebetriebe, sowie sämtliche immissionsschutzrechtlichen, verkehrlichen, entwässerungstechnischen und umweltrechtlichen Anforderungen umfassend untersucht werden. Ebenso sollen die Eigentümer der betroffenen Grundstücke frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen werden.

Sollten die politischen Gremien die grundsätzliche Zielrichtung befürworten, soll im nächsten Schritt ein qualifiziertes Planungsbüro beauftragt werden, ein erstes städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten.

Erst auf Grundlage dieses Entwicklungskonzeptes sollen die politischen Gremien über das weitere planerische Vorgehen sowie über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entscheiden. Die vorliegende Beschlussfassung dient daher ausschließlich der Einleitung eines ergebnisoffenen Prüf- und Planungsprozesses.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die Gemeinde Groß-Rohrheim begrüßt grundsätzlich die Prüfung einer städtebaulichen Neuordnung des Gewerbegebietes „Ruhweide“ mit dem Ziel, Entwicklungsmöglichkeiten für ein urbanes Quartier mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen zu untersuchen.
2. Dabei soll insbesondere geprüft werden, inwieweit durch eine Innenentwicklung und Nachverdichtung zusätzlicher Wohnraum geschaffen und das Gebiet nachhaltig weiterentwickelt werden kann.
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, ein geeignetes Planungsbüro mit der Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Gebiet zu beauftragen.
4. Das Entwicklungskonzept ist anschließend den politischen Gremien zur Beratung und Entscheidung über das weitere Vorgehen vorzulegen.