

Vorlage - GRV/2017/219-1

Betreff: Erweiterung des Gewerbegebietes "Dickmühle", Rodheim
Hier: Antrag auf Änderung des Regionalen
Flächennutzungsplanes und Abweichung vom Regionalplan
Süd Hessen

Status: öffentlich Vorlage-Art: Gremienvorlage

Bezüglich:

[GRV/2017/239](#)

Federführend: Stadtplanung und Grundstücksverwaltung,
Wirtschaftsförderung

Bearbeiter/- Stuhl,
in: Volker

Beratungsfolge:

Stadtverordnetenversammlung Entscheidung

[27.06.2017](#)

[STVV/2017/013 12. öffentliche Sitzung der
Stadtverordnetenversammlung](#)

Sachdarstellung:

Historie

2002/2003 hat der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (jetzt Regionalverband FrankfurtRheinMain) zusammen mit der Stadt einen Landschaftsplan für Rosbach erstellt. Ein Teilplan des Landschaftsplanes war der Struktur- und Entwicklungsplan Siedlung (**Anlage 1**). Dieser Teilplan beinhaltete u.a. Flächen für Siedlungserweiterungen nach den Vorstellungen der Stadt. Der Plan sah im Bereich nördlich der Dickmühle eine ca. 34 ha große Fläche (Bestand + Erweiterung) für die Entwicklung eines Gewerbegebietes vor. Bei Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) durch den Regionalverband wurde für diese Fläche die Ausweisung als Gewerbegebiet beantragt. Der Regionalverband blieb jedoch hinter den Forderungen der Stadt zurück und hat im Bereich der Dickmühle lediglich eine Erweiterungsfläche von rd. 7 ha ausgewiesen.

In den Beteiligungsverfahren während der Planaufstellung (2007 - 2009) hat die Stadtverordnetenversammlung den Magistrat beauftragt, die Realisierbarkeit des Gewerbegebietes Dickmühle in der ursprünglich vorgesehenen Größe zu prüfen (**Anlage 2**). Die strittigen Punkte wurden im Aufstellungsverfahren ganz bewusst nicht mehr aufgegriffen, um den Abschluss des langwierigen Verfahrens nicht noch weiter zu verzögern.

Aktuelle Situation

Die überörtliche Erschließung des nördlichen Rhein-Main-Gebietes erfolgt im Wesentlichen über die BAB 5. Die rege Nachfrage nach den Gewerbegrundstücken an der Südumgebung in Ober-Rosbach dokumentiert den Bedarf an verkehrsgünstig, nah an der A 5, gelegenen

Gewerbeflächen im nördlichen Rhein-Main-Gebiet.

In Ober-Rosbach befindet sich der Bebauungsplan OR 25 „Gewerbegebiet Südumgehung Ost 2. BA“ für die letzte, im RegFNP ausgewiesene rd. 11,5 ha große Gewerbefläche in der Aufstellung.

Das Gewerbegebiet soll noch um die verbleibende Fläche bis zur Bahnstrecke (rd. 8,2 ha) erweitert werden, hierzu ist jedoch eine Änderung des RegFNP erforderlich, da dieser Bereich noch nicht als Gewerbefläche ausgewiesen ist. Die Fläche kann aufgrund der unmittelbar, jenseits der Bahnstrecke, beginnende Wohnbaufläche „Obergärten II/Hartmanns Garten“ aber teilräumlich nur als eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden, innerhalb dessen nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nach Süden hin bildet die Südumgehung die Grenze der Siedlungsentwicklung.

Damit richtet sich der Blick auf die bestehende und geplante gewerbliche Baufläche „Dickmühle“ im Westen der Gemarkung Rodheim. Dort sind bereits die Boral GmbH, ein Hersteller von hitzebeständigen Gläsern und Haushaltswaren sowie die Heidelberger Beton GmbH - Gebiet Rhein-Main ansässig. Weitere Firmen sind dort eingemietet. Ein Bebauungsplan existiert für diese Flächen nicht. Hieran südlich schließt sich die rd. 7 ha große geplante gewerbliche Baufläche an. Die Lage an der parallel zur Autobahn geführten Landesstraße L 3057 und die Tatsache, dass das Gebiet von der Anschlussstelle Friedberg aus ohne bebaute Ortslagen durchqueren zu müssen, verkehrlich erreicht werden kann, ist ein Argument für die Erweiterung. Dass die Signatur für den Regionalen Grünzug im RegFNP hier bereits Aussparungen aufweist, kann als Indiz dafür gewertet werden, dass auch seitens des Regionalverbandes bereits an eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche gedacht worden ist.

Mit der interessierten Unternehmensgruppe VGP wurde eine Entwicklungsmöglichkeit des Gebietes für produktive Bereiche erörtert. Es besteht die Absicht, im Bereich der Dickmühle einen Gewerbepark zu errichten.

Gemäß den Richtlinien zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des RegFNP des Regionalverbandes, sind bei der Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen ab einer Größe von 0,5 ha entsprechende Zuwachsflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet zurückzunehmen. Wenn dies nicht möglich ist, kann in begründeten Fällen darauf verzichtet werden.

Ein nennenswerter Ausgleich für den Zuwachs von rd. 25 ha ist nicht möglich, da keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Lediglich im Bereich südlich des Baugebietes „Die Sang“ (**Anlage 5**) verfügt die Stadt noch über eine Zuwachsfläche Gewerbe mit einer Größe von rd. 1,7 ha, die im Gegenzug aufgegeben werden kann.

Bekanntermaßen beabsichtigt REWE sein Frischelager nach Wölfersheim zu verlegen. Dort sollen ca. 100.000 m² Lagerfläche entstehen. Wölfersheim hat hierfür die Ausweisung eines 30 ha großen Sondergebietes Logistik ohne Flächenausgleich beantragt.

Die Gesamtfläche des Gewerbegebietes Dickmühle würde sich nach Genehmigung der Erweiterungsfläche wie folgt zusammensetzen:

Bestand Gewerbefläche ca.2 ha
Vorhandene Zuwachsfläche ca.7 ha
Zusätzliche Erweiterungsfläche ca. 25 ha
Gesamtfläche ca. 34 ha

Investor

Die VGP-Gruppe ist ein führender Projektentwickler für Semi-Industrielle-Gewerbeparks in Deutschland, der Tschechischen Republik und weiteren Ländern im Zentraleuropa sowie in Spanien. Das Unternehmen entwickelt Grundstücke und Immobilien, vermietet diese und übernimmt die langfristige kaufmännische und technische Verwaltung der Gebäude. VGP wurde 1998 gegründet und ist seit 2007 an den Börsen in Brüssel und Prag notiert. In Deutschland ist die Gruppe seit 2013 aktiv und hat in diesem Zeitraum schon mehr als 520.000 m² Gewerbemietflächen entwickelt. In 2016 hat VGP mit der Allianz Versicherungsgruppe ein gemeinsames Unternehmen (*joint venture*) gegründet, welches die vollendeten und vermieteten Bauten von VGP ins Eigentum übernimmt und langfristig verwaltet. (Weitere Informationen unter www.vgpparks.de)

Konzept

Das Konzept von VGP (**Anlage 4**) sieht im Bereich der Dickmühle den Bau eines Gewerbeparks mit 4 Hallen vor. Eine große, von beiden Seiten anfahrbare, Logistikhalle mit ca. 63.000 m² und zwei mittelgroße bis große Hallen mit ca. 31.000 m² und 38.000 m² sowie eine kleinere Einheit mit ca. 12.000 m².

Dieser Mix aus vier unterschiedlich großen Hallen resultiert aus den Erfahrungen und aktuellen Nachfragen des Investors. Es können wenige große und zahlreiche kleine Nutzer/Mieter untergebracht werden. Die Mindestgröße der Mietflächen beträgt 1.000 m².

Durch die Stellung der Hallen soll der Schallschutz für die Wohnquartiere in Burgholzhausen sichergestellt werden. Die Verkehrsführung kann über einen neuen Anschlusspunkt entlang der L 3057 (zusätzliche Abbiegespur von Norden, evtl. zusätzliche Auffahrtspur nach Norden) und über die aktuelle Kreuzungssituation mit der L 3204 erfolgen.

Entsprechend den topografischen Gegebenheiten ist im südöstlichen Bereich die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens angedacht. Der Überlauf kann an den Erlenbach angeschlossen werden. Der Schmutzwasserkanal könnte an die Kanalisation von Burgholzhausen angeschlossen werden. Südlich der Halle D soll eine intensive Bepflanzung den Sichtschutz für die angrenzenden Wohngebiete sicherstellen.

Das Konzept sieht 5-12 Mieteinheiten vor. Der Investor geht von 550 - 850 Mitarbeitern (vorwiegend niedrige und mittlere Lohngruppen) am Standort aus. Es ist mit 8 – 20 LKW-Bewegungen je Stunde zu rechnen.

Es wird ein Mix aus Logistik, Montage und Produktion angestrebt.

Durch den Gewerbepark entstehen weitere Arbeitsplätze für Rosbach und die Region in nicht unerheblicher Zahl. Darüber hinaus werden Gewerbesteuerereinnahmen generiert.

Die vorgesehene Erweiterungsfläche umfasst auch das heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Anwesen der Dickmühle. Die Überplanung soll in Abstimmung mit den

Eigentümern erfolgen.

Verfahren

Der Investor erwirbt die Flächen direkt von den Eigentümern und trägt die Kosten des Bauleitplanverfahrens, die Erschließungskosten und die Folgekosten.

Die Beschreibung des Vorhabens, die Eckpunkte des Bebauungsplanes und die Kostenübernahme sollen in einem Vertrag geregelt werden.

Die abschließende Entscheidung über den Abschluss des Vertrages und die Aufstellung eines Bebauungsplanes trifft die Stadtverordnetenversammlung.

Bürgermeister Alber hat den Bürgermeister von Friedrichsdorf, Herrn Burghardt, in einem persönlichen Gespräch über das Vorhaben informiert.

Die Erweiterungsflächen befinden sich im Privateigentum. Die Verwaltung hat mit den Grundstückseigentümern gesprochen. Ein Erwerb der Flächen durch den Investor erscheint möglich zu sein.

Beschlussvorschlag:

1.

Beim Regionalverband FrankfurtRheinMain ist eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 mit dem Ziel zu beantragen, die geplante gewerbliche Baufläche zwischen der L 3204 und der L 3057 im Stadtteil Rodheim nördlich der Dickmühle um ca. 25 ha zu erweitern. Vor Antragstellung ist dies im Verfahren der Stadtentwicklung für die Stadt Rosbach v.d. Höhe zu erörtern.

Ein Flächenausgleich für die zusätzlichen Gewerbeflächen kann in Höhe von 1,7 ha erfolgen.

Der Antrag umfasst auch die erforderliche Abweichung von den Zielen der Raumordnung gemäß Regionalplan Südhessen.

Die Antragsunterlagen sind nach Maßgabe und in Abstimmung mit der oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main zu erarbeiten.

Die Gebietsfläche im Stadtteil Ober-Rosbach zwischen „Gewerbegebiet Südumgehung Ost 2. Bauabschnitt“ und der Bahnlinie bleibt hiervon unberührt.

2.

Der Magistrat wird beauftragt, parallel zu diesem Verfahren, die vertraglichen Grundlagen zwischen der Stadt und der VGP Industriebau GmbH, Prinz-Georg-Straße 78, 40479 Düsseldorf, zur Errichtung eines Gewerbeparks im Bereich der Dickmühle auszuarbeiten und dem Haupt- und Finanzausschuss zur Beratung vorzulegen. Die abschließende Entscheidung über den Abschluss dieses Vertrages trifft die Stadtverordnetenversammlung.

3.

Die im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 enthaltene gewerbliche Baufläche zwischen der L 3204 und der L 3057 im Stadtteil Rodheim nördlich der Dickmühle wird vollständig entwickelt. Hierzu ist ein Bebauungsplan aufzustellen, die Entscheidung über eine Erweiterung der Fläche (Tz. 1) im Reg. – FNP ist dabei abzuwarten.

Gez.







(Alber)
Bürgermeister

Anlagen:

1. Struktur- und Entwicklungsplan (Auszug)
2. Beschluss Stadtverordnetenversammlung vom [10.11.2009](#)
3. Räumlicher Geltungsbereich Erweiterungsfläche Dickmühle
4. Konzept Gewerbepark VGP
5. Gewerbefläche südlich des Baugebietes „Die Sang 1. Bauabschnitt“

Anlagen:

Nr. Name

- | | | | |
|---|---|--|--|
|  | 1 | Anlage 1 Struktur und Entwicklungsplan (1905 KB) | |
|  | 2 | Anlage 2 Beschluss STVV Beteiligung RegFNP (458 KB) | |
|  | 3 | Anlage 3 Geltungsbereich Erweiterung Dickmühle (593 KB) |  (311 KB) |
|  | 4 | Anlage 4 Konzept VGP (955 KB) | |
|  | 5 | Anlage 5 Gewerbefläche südlich des Baugebietes Die Sang 1. Bauabschnitt (225 KB) | |