

Opfere Landschaft für „Gewerbepark“?

Rosbach plant die Errichtung eines gigantischen „Gewerbeparks“ mit enormen Auswirkungen auf Landschaft und Umwelt, Verkehr und Siedlungsstruktur sowie auf das Nachbarschaftsverhältnis mit Friedrichsdorf. Angegebene Vorteile wie neue Arbeitsplätze und höhere Gewerbesteuererinnahmen erscheinen bei näherer Betrachtung fragwürdig. Sind dieser Expansionstrend und die Unterstützung der „Amazonisierung“ gewollt? Ist das „Gewerbepark“ die Vision unserer Stadtentwicklung? Was wollen die Bürger und wo will Rosbach hin? Aber fangen wir von vorne an:

Was ist geplant?

Die Stadt Rosbach plant am südwestlichen Rand ihrer Feldgemarkung die Errichtung bzw. eine erhebliche Erweiterung eines Gewerbegebietes. Das Gebiet mit der Bezeichnung „Gewerbepark Dickmühle“ gehört zum Stadtteil Rodheim vor der Höhe und grenzt im Süden unmittelbar an das Siedlungsgebiet von Friedrichsdorf-Burgholzhausen. Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 34 ha, was in etwa 34x der Fläche des Rodheimer Schwimmbadgeländes entspricht. Es wird im Osten von der Weinstraße (als historische Straße ist diese ein denkmalgeschütztes kulturhistorisches Landschaftselement), im Nordwesten und Westen von der Umgehungsstraße Friedrichsdorf-Köppern bzw. dem Rodheimer Vorderwald und der BAB 5, sowie im Süden von der Erlenbachau, der Dickmühle und dem Burgholzhausener Siedlungsgebiet begrenzt. Im nördlichen Teil des Planungsgebietes werden bereits ca. 2 ha seit einigen Jahren gewerblich genutzt (Betonmischwerk und Boralglas), für weitere 7 ha liegen die planerischen Voraussetzungen für eine Nutzung als Gewerbegebiet vor. Für die sich südlich anschließende Fläche von ca. 25 ha soll laut WZ vom 6.5.2017 der Antrag zur Änderung des regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP, Stand 2010) beim Regionalverband FrankfurtRheinMain gestellt werden. Ziel ist es, die im RegFNP festgeschriebene Nutzungsbeschränkung dahingehend zu ändern, dass das Gebiet möglichst bald für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht.

Nach dem derzeit gültigen Stand des RegFNP ist das Erweiterungsgebiet als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ vorgesehen. Darüber hinaus treffen für das Gebiet noch die folgenden ökologischen Schutzkategorien zu: „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und für den Grundwasserschutz“. Diese Belange haben vor allem Auswirkungen auf Burgholzhausen. Am westlichen Rand des Planungsgebietes verläuft im RegFNP des Weiteren ein längerer Abschnitt des „Vorranggebietes Regionalparkkorridor“, worin auch die landschaftliche Qualität als Naherholungsgebiet zum Ausdruck kommt. Auch die historische Weinstraße bietet besonders im betroffenen Abschnitt ausgezeichnete panoramaartige Ausblicke über das Erlenbachtal und den Harthwald zum Hochtaunus mit Altkönig und Großem Feldberg.

Durch die Nähe des Gebietes zur BAB-5-Anschlussstelle Friedberg und die Umgehungsstraße von Friedrichsdorf-Köppern ist das Gebiet relativ verkehrsgünstig gelegen, sodass die Erwägungen einer gewerblichen Nutzung nachvollziehbar sind. Allerdings kommt es hier bereits bei der derzeitigen Auslastung häufiger zu Verkehrsstörungen/Staus durch Überlastung.

Anfang Mai 2017 hat der belgische Investor VGP sein Vorhaben für die Umgestaltung des noch nicht gewerblich genutzten Areals zu einem „multi-user Gewerbepark“ präsentiert. Es sieht eine nahezu vollständige Versiegelung und großflächige Überbauung des Geländes mit vier z.T. riesigen Hallen vor. Die größte davon hat bei 430 m Seitenlänge und mit 63.000 m² Grundfläche fast die 20-fache Fläche der Rodheimer Sporthalle. Die Gebäudehöhen von 15 m entsprechen dem 1,5-fachen der Sporthalle. Als Gebäudenutzung des von der VGP bewirtschafteten Geländes wird ein „Mieter-Mix“ aus Logistik, Montage und Produktion genannt, wie z.B. Amazon, DHL, Autozulieferer oder Lekkerland. Das damit verbundene Verkehrsaufkommen wird allein schon vom Investor auf etwa 300 LKWs täglich geschätzt. Etwa 500 bis 800 Arbeitsplätze im „unteren und mittleren Lohnbereich“ sollen dort entstehen.

Das Vorhaben wird durch die Stadt Rosbach ungeachtet der Tatsache verfolgt, dass „ein nennenswerter Ausgleich für den Zuwachs von rd. 25 ha (...) nicht möglich (ist), da keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen.“ Weiter heißt es zur eigentlich notwendigen Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen für diesen massiven Eingriff in die Natur und Landschaft, dass „wenn dies nicht möglich ist, (...) in begründeten Fällen darauf verzichtet werden (kann)“ (aus Vorlage GRV/2017/219 vom 4.5.2017). Es stellt sich die Frage, welche Voraussetzungen denn für einen „begründeten Fall“ vorliegen müssen.

Aus dem genannten Planungsvorhaben und den örtlichen Gegebenheiten ergeben sich folgende Punkte bzw. weitere Fragen, die es zu bedenken gilt:

Folgen für Landschaft, Natur und Umwelt vor Ort

Das großflächig und mit riesigen Hallen überbaute Areal stellt nicht nur einen erheblichen Landschaftsverbrauch dar, es beeinträchtigt als „Gebäude-Block“ vor dem Vorderwald auf massive Art auch das Landschaftsbild und damit die Eignung als Naherholungsgebiet. Der zwischen Autobahn und Gewerbegebiet eingekeilte Vorderwald wird noch mehr von seiner Umgebung isoliert. Die fast vollständige Flächenversiegelung führt bei Starkregenereignissen zu Abflusswellen, die nur schwer eine Ableitung als vorgeklärtes Wasser in den Vorfluter Erlenbach sicherstellen können. Das Abwasser wird mit erheblichen Schmutzanteilen vor allem durch Reifenabrieb verbunden sein. Dies birgt bei dem teilweise sandig-lehmigen Untergrund (die Lößbedeckung ist hier nur gering oder kaum vorhanden) auch Risiken für den Grundwasserschutz. Durch die vorgesehene Art der Bebauung wird die bodennahe Luftzirkulation blockiert und die Frischluftzufuhr entlang der Erlenbachau zu Lasten von Burgholzhausen behindert.

Ausgehend vom Gewerbegebietsgelände sind zumindest in Burgholzhausen Belästigungen durch Produktionslärm, LKW-Verkehr und weiterem gewerbespezifischem Lärm zu erwarten. Ähnliches trifft für Abgase und Feinstaub zu.

Der Rosbacher Stadtteil Rodheim wurde, wie häufiger von Neubürgern zu erfahren ist, vor allem auch aufgrund seiner landschaftlichen Qualitäten und seines ländlichen Charakters als Wohnort gewählt, wo sich die Anzeichen der Verstädterung noch in Grenzen halten. Dieser vielfältige landschaftliche und auch teilweise noch dörfliche Charakter einer Siedlung im Ballungsraum macht viel von der hiesigen Lebensqualität aus. Ähnliches gilt wohl auch für Burgholzhausen.

Folgen für Verkehr und Wohnflächenbedarf in der näheren Umgebung

Vor allem die Logistikbetriebe als Warenumschlagsplatz werden mit einem spürbaren Verkehrsaufkommen für Zulieferung und Belieferungsverkehr (Kurierdienste) verbunden sein, das typischerweise auch in den frühen Morgenstunden und am Abend auftritt, möglicherweise auch nachts. Gleichzeitig kommt es zu diesen Zeiten bereits heute häufig schon zu Staus auf der Nord-Süd-Achse A5, sodass dann auf alternative Strecken ausgewichen wird. Wahrscheinlich ist für den Ost-West-Verkehr ohnehin auch die Inanspruchnahme der Strecke mit der Ortsdurchfahrt durch Rodheim attraktiv, da nach Fertigstellung der B3a südlich von Nieder-Wöllstadt auch eine günstige Verbindung zur B45 besteht. Die Benutzung der Rosbacher Südumgehung ist weniger wahrscheinlich, da dies nicht nur einen Umweg bedeuten würde, sondern diese durch die immer noch vorhandene enge Ortsdurchfahrt von Ober-Wöllstadt eingeschränkt ist.

Mit der stärkeren Aus-, teilweise auch Überlastung durch den Verkehr ist nicht nur eine erhöhte Lärmbelastung, sondern auch eine stärkere Abgas- und Feinstaubbelastung verbunden; hiervon ist vor allem die Ortsdurchfahrt Rodheim betroffen.

Wohnortnahe Arbeitsplätze sind wünschenswert. Bei der aktuell niedrigen Arbeitslosenquote in Rosbach und Friedrichsdorf ist davon auszugehen, dass die neu entstehenden Arbeitsplätze im „unteren und mittleren“ Lohnbereich nur zu einem geringen Teil durch ortsansässige Bürger in Anspruch genommen werden. Auch nicht dann, wenn man die wegfallenden Logistikarbeitsplätze bei einem möglichen Weggang von REWE-Logistik nach Wölfersheim-Berstadt berücksichtigt. Will man wohnortnahe Arbeitsplätze bereitstellen, stellt sich die Frage nach dem Wo. Wird damit die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete und erneuter Flächenverbrauch verbunden sein? Brauchen wir dann auch eine neue Umgehungsstraße? Wer kann sich von den Arbeitskräften im angestrebten Lohnbereich leisten, im hiesigen relativ hochpreisigen Umfeld zu wohnen? Wie stark werden die von außerhalb (auch aus günstigeren Wohngebieten) kommenden Pendler die aktuell schon angespannte Verkehrssituation während der Hauptverkehrszeiten belasten?

Shopper per Mausklick („Amazonisierung“) versus Bauernmarkt

Von den angestrebten Branchen im Gewerbepark soll ein erheblicher Teil auf Logistikfirmen entfallen. Online-Shopping liegt im Trend der Zeit und die Produktpalette umfasst inzwischen auch kurzlebige Waren und Lebensmittel, wie z.B. durch „AmazonFresh“. Diese Art des Handels bzw. Einkaufs verlagert die persönlichen Einkaufswege auf den Lieferservice durch Kurier, die oft unter fragwürdigen Arbeitsbedingungen bei geringer Entlohnung arbeiten müssen. Diese Zustelldienste sind zumindest im Umfeld der Logistikunternehmen mit einer starken Konzentration der entsprechenden Fahrzeuge verbunden. Ein weiterer Effekt dieses neuen Konsumverhaltens ist der zunehmende Rückgang des Einzelhandels bis zur Verödung der Dorfzentren (Wie passt das zur Initiative „Ab in die Mitte“?) und von Einkaufsstraßen in den Städten (z.B. der Kaiserstraße in Friedberg). Und auch die wünschenswerte Vermarktung regionaler und saisonaler Produkte in wohnortnahen Geschäften und Märkten, wie z.B. dem Rosbacher Bauernmarkt, sind mit Online-Shopping schwer vereinbar. Wollen wir diese Form der Standardisierung unseres Konsumverhaltens, statt der Unterstützung einer regionalen „Ökologisierung“?

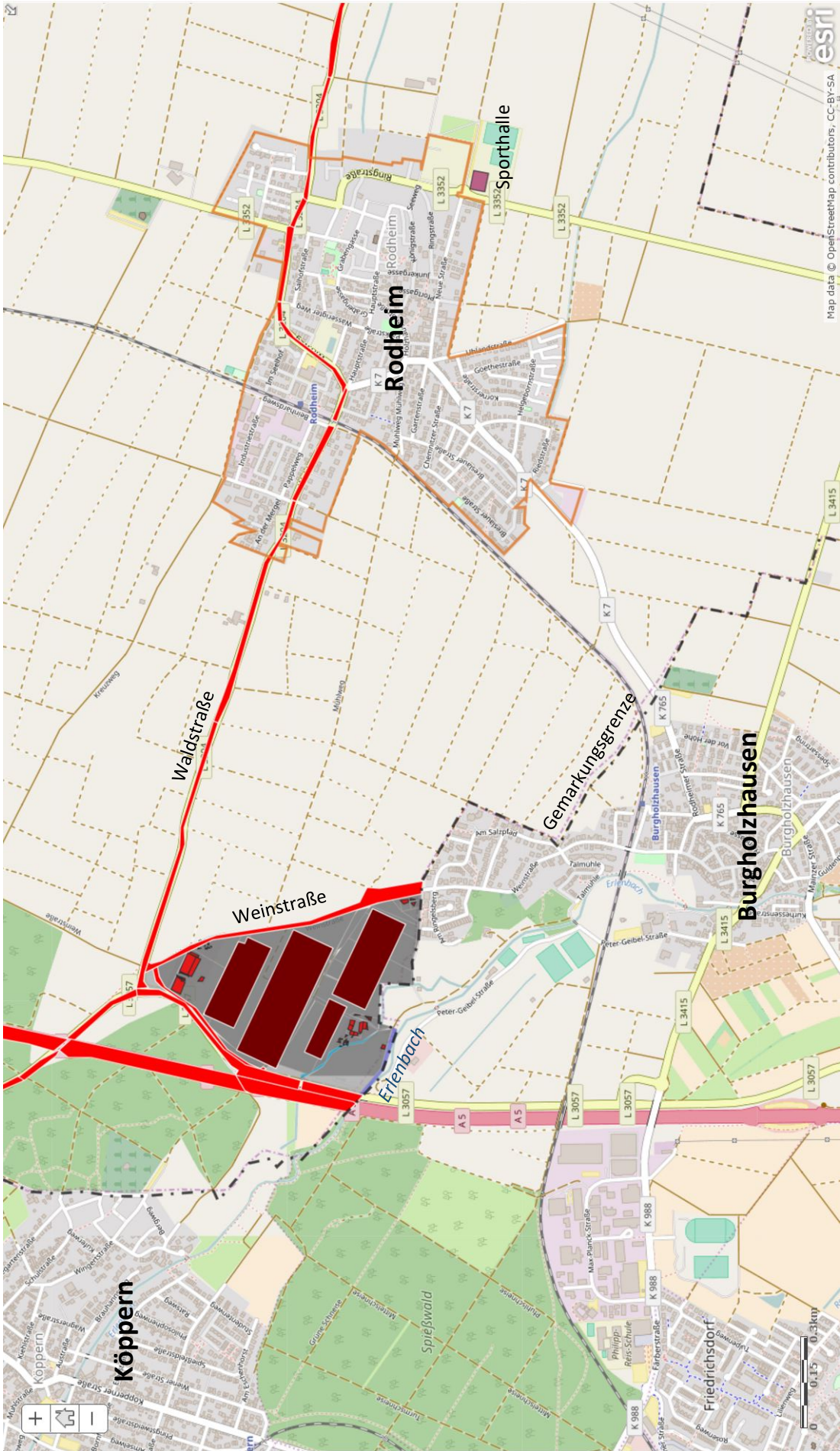
Rosbach als Standort eines „Gewerbeparks“ im Kontext des geplanten Stadtentwicklungskonzepts

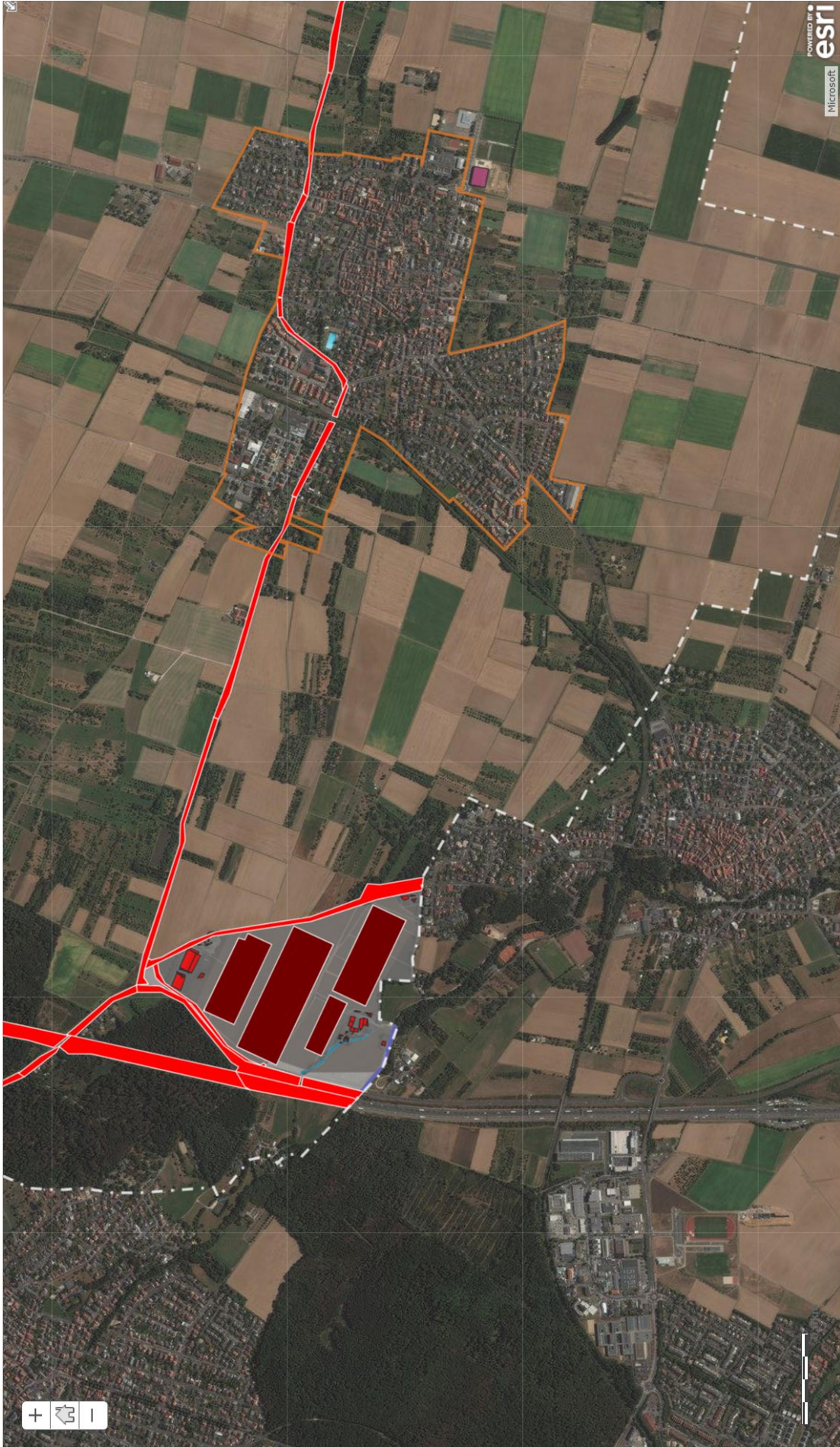
Rosbach verfügt heute bereits über relativ große Gewerbeflächen (117 ha, einschl. der bis 2010 im RegFNP genehmigten 34 ha) – vor allem südlich von Ober-Rosbach und im Bereich des Rosbacher Brunnens in Nieder-Rosbach. Von den in der letzten Dekade neu ausgewiesenen und größtenteils genehmigten Zuwachsflächen (34/37 ha) stehen bis heute noch erhebliche Anteile zur Verfügung: rund 20 ha (davon 8,2 ha, die noch nicht als Gewerbegebiet ausgewiesen sind) in Rosbach-Süd und weitere 7 ha Rodheim-Dickmühle. Des Weiteren gibt es in begrenztem Umfang noch freie Gewerbeflächen im Neubaugebiet „Sang“. Was wird aus dem derzeit noch von REWE genutzten Frischehalle-Areal? Wie sieht die nachhaltige Nutzung des Rosbacher Brunnengeländes (ca. 11 ha) und seiner Großhalle aus?

Die Stadt Rosbach hat den lobenswerten Anspruch, ihre künftige Stadtentwicklung im Rahmen eines Dialogs mit der Bevölkerung, Unternehmen, Politikern und Experten voranzubringen, die in einem Leitbild, Zielen und Projektideen zu möglichst vielen kommunalen Themenfeldern münden sollen. Da der geplante „Gewerbepark“ einen vielfältigen und massiven Eingriff in die Entwicklung Rosbachs haben wird, sollten derartige Entscheidungen unbedingt erst nach Abschluss dieses Stadtentwicklungskonzepts (bis Ende 2017?) und in Abstimmung mit den Bürgern getroffen werden.

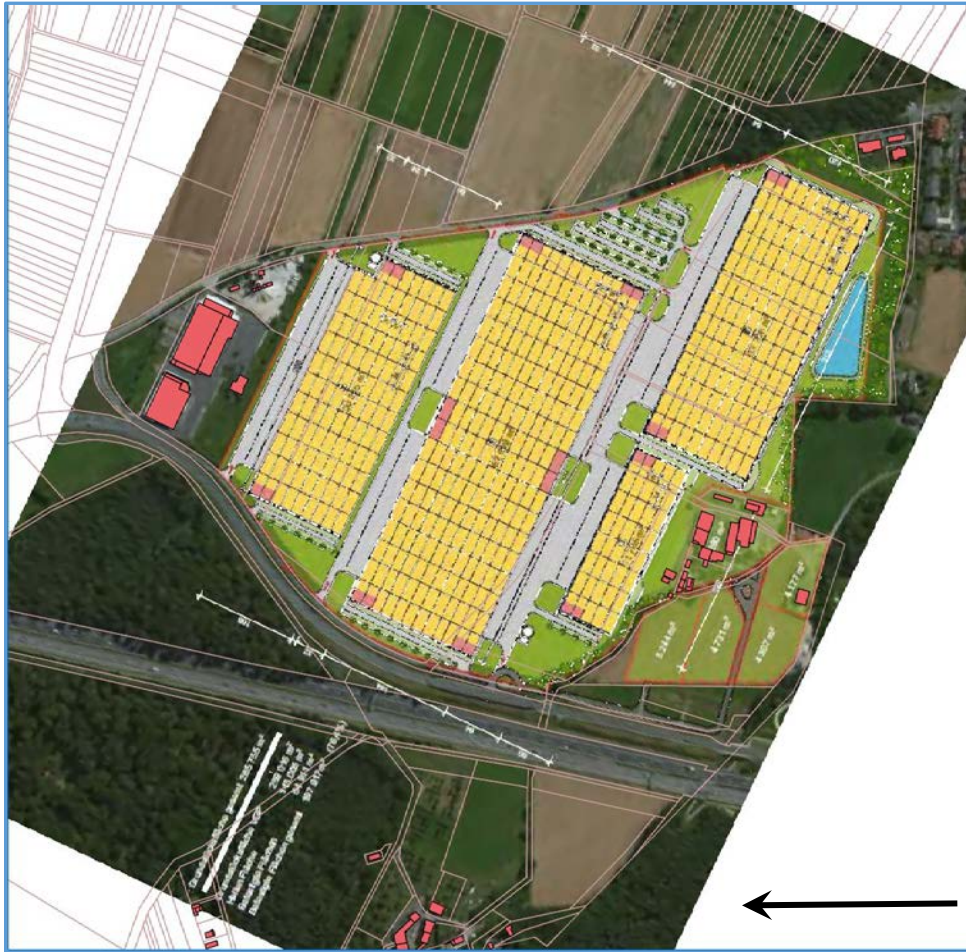
Was wollen die Bürger und wo will Rosbach hin?

Karsten Brunk und Daniel Schmidt, 28.5.2017

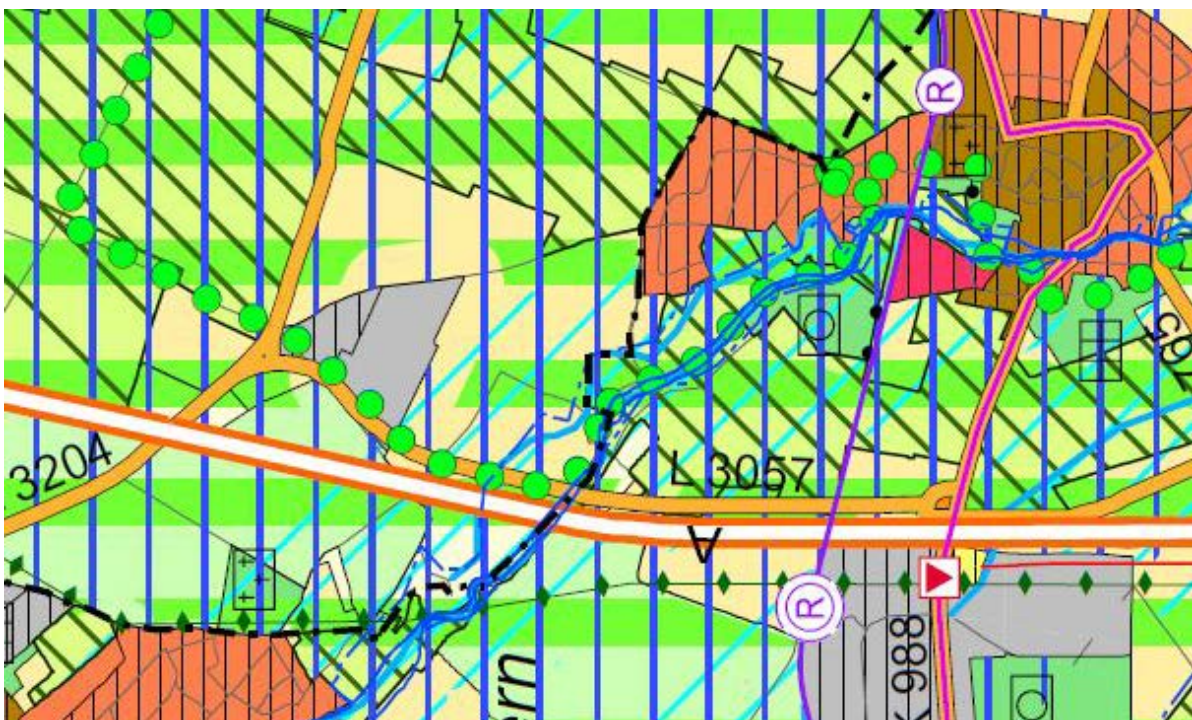




Planungsskizze (georeferenziert)
(aus VGP-Präsentation zum Multi-user Gewerbepark, Standort Dickmühle)

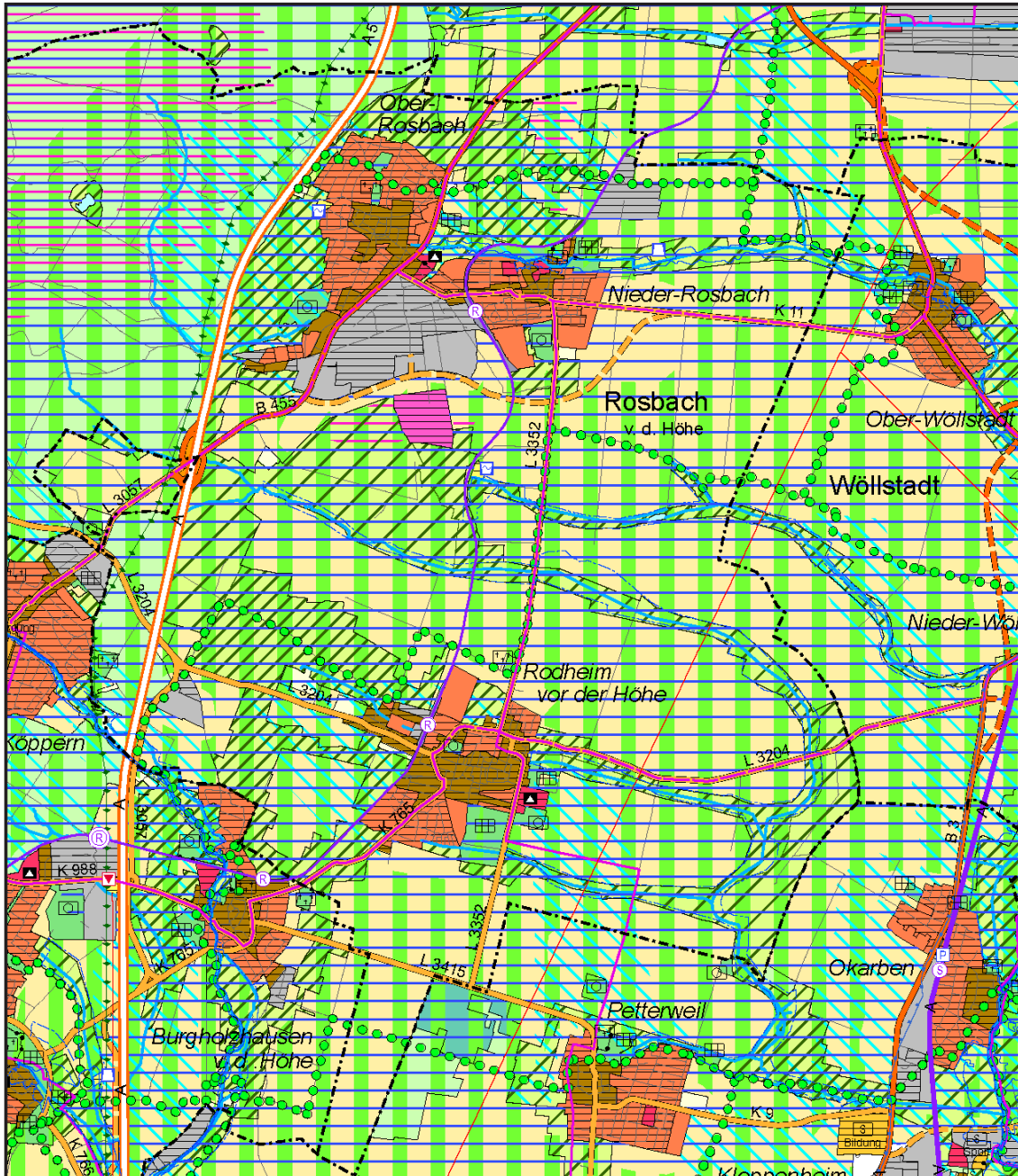


Ausschnitt RegFNP2010



Rosbach v. d. Höhe

Ausschnitt aus der Hauptkarte



Flächenübersicht (Auszug)

Gemarkungsfläche 4533 ha

Flächennutzungen	insgesamt	davon geplant
Wohnbaufläche	190 ha	41 ha
Gemischte Baufläche	97 ha	6 ha
Gewerbliche Baufläche	117 ha	34 ha
Grünfläche	57 ha	
Ökologisch bedeutsame Flächennutzung	909 ha	
Regionalparkkorridor	14 km	