

Anmerkungen Fragen zum Antrag 1GRV/2017/219 Dickmühle

(Die in „“ stehenden Teile sind aus der Vorlage. Anmerkungen: Fragen dazu.)

„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.“

Anmerkung: Welche Argumente sprachen 2002/2003 und 2007-2009 gegen eine Ausweitung des Gewerbegebiets Dickmühle auf 34 ha?

Sind diese strittigen Punkte zwischenzeitlich ausgeräumt? Wenn diese weiterhin bestehen, sind sie dann auch weiterhin in der Planung zu berücksichtigen?

„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.“

*Anmerkung: Auszug aus der „BUND Stellungnahme zum RPS-E / RegFNP-VE 2007B.13 Wetteraukreis - Zum Regionalplan *** Kapitel-Nr. Kapitel-Bezeichnung - 3.4 Siedlungsstruktur Anregungen / Bedenken / Stellungnahmen*

Die Siedlungszuwachsflächen für Wohn- und Gewerbeflächen sind für den Wetteraukreis eindeutig überdimensioniert. Sie betragen etwa 920 ha an Wohnbaufläche und etwa 690 ha an Gewerbefläche. Zusammen sind das ca. 1.610 ha also fast 3000 Fußballfelder, um die Größe der Zuwachsflächen zu veranschaulichen. Betrachtet man zunächst nur die Wohnbauzuwachsfläche von etwa 920 ha, so liegt sie um fast 50 % höher als im gültigen Regionalplan Südhessen 2000, in dem bisher nur 630 ha ausgewiesen sind. Andererseits wird nur ein Bevölkerungswachstum von etwa 7 % für den Wetteraukreis erwartet. Hier ergibt sich also ein krasses Missverhältnis. Noch ungünstiger liegen die Verhältnisse bei den Gewerbezusatzflächen. Diese sollen von 415 ha im gültigen Regionalplan Südhessen 2000 auf etwa 690 ha also um ca. 65 % wachsen. Das Hessische Naturschutzgesetz (HENatG) verlangt in seinen Zielen und Grundsätzen des § 1 Abs. 2 u.a unter Ziffer 2, dass Siedlungen und Bauten so zu planen sind, dass sie möglichst wenig Fläche außerhalb bebauter Ortsteile in Anspruch nehmen. Auch das Baugesetzbuch führt in § 1a den Grundsatz an, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Diese beiden Grundsätze sehen wir bei den Siedlungsgebietszuwachsen des Regionalplanentwurfs grobmissachtet. Wir verlangen eine vernünftige Anpassung der Bauzuwachsflächen an das zu erwartende Bevölkerungswachstum. Quelle:

<http://docplayer.org/43056657-Stellungnahme-zum-entwurf-des-regionalplans-suedhessen-2007-vorentwurf-des-regionalen-flaechennutzungsplans-frankfurt-rhein-main.html>

Warum versucht Rosbach die bestehende, abgesprochene Planung mit dem RegFNP im großen Stil für noch mehr Gewerbe zu ändern? Mit welchen Auswirkungen, positiv wie negativ, ist durch noch mehr Gewerbeflächen für die Gemeinde Rosbach zu rechnen?

„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.“

Anmerkung: Das Burgholzhäuser Wohngebiet grenzt ebenfalls unmittelbar an die zur Bebauung vorgesehene Fläche Dickmühle. Macht es für die Befürworter des Antrags einen Unterschied, ob Rosbacher oder Friedrichsdorfer Wohngebiete von den Gewerbebebauungen beeinträchtigt werden?

„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.“

Anmerkung: Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Dickmühle ist kein begründeter Fall. Erforderlichenfalls ist dies gerichtlich prüfen zu lassen. Andernfalls wären die Planungen und Absprachen im RegFNP Makulatur und jede Gemeinde könnte Änderungen fordern.

„Bekanntermaßen beabsichtigt REWE sein Frischelager nach Wölfersheim zu verlegen. Dort sollen ca. 100.000 m² Lagerfläche entstehen.“

„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.“

Anmerkung: $63.000 + 31.000 + 38.0000 \text{ m}^2 = 132.000 \text{ m}^2$ - somit genügend für REWE Hat Rosbach REWE das Gelände angeboten? Bei ja: warum wurde es abgelehnt? Bei nein: warum wurde nicht versucht REWE durch das Areal Dickmühle in Rosbach zu halten?

„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 Gewerbesteuererinnahmen generiert.

Anmerkung: dies ist nicht gesichert. In meinem ersten Mail habe ich entsprechende Beispiele benannt.

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

Anmerkung: Da in dem zum Antrag beigefügten Plan die bestehenden Gebäude der Dickmühle als weiter im Bestand eingezeichnet sind, kann nur das Ackerland der Dickmühle gemeint sein. Dieses wird entgegen der Angabe im Antrag zu gut 90% landwirtschaftlich bewirtschaftet. Wer anderes behauptet, wohnt zu weit von dem Areal Dickmühleweg weg, besucht es selten bzw. hat es sich bisher nicht in Natura angesehen.

„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.

Anmerkung: Es entsteht durch die Umwandlung von Acker- in Gewerbefläche ein Planungsgewinn von rd. 5 Mio. € (34.000 qm x. ca. 150,- €). Wäre es da nicht für Rosbach günstiger, die Grundstücke selbst zu erwerben, die Planung in die eigene Hand zu nehmen und den Mehrertrag dem Haushalt zuzufügen?

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

Anmerkung: Ich bitte um Anfrage und Bericht, wann dies war, in welcher Form (telefonisch, schriftlich) und welche Antwort von Herrn Burghardt gegeben wurde.

01.06.2017

Gez. Steffen Etzel