

Gemeinsame öffentliche Sitzung von Finanzausschuss und Umwelt- und
Planungsausschuss der Stadt Rosbach v.d.H. am 4.5.2017 –
anhand der vorgelegten Materialien ergänzte Mitschrift

1) Darstellung der bisherigen Beschlusslage und Vorgeschichte durch Bürgermeister Alber

- Der Beschlussvorschlag lautet gemäß Vorlage GRV/2017/219:

„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.

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.

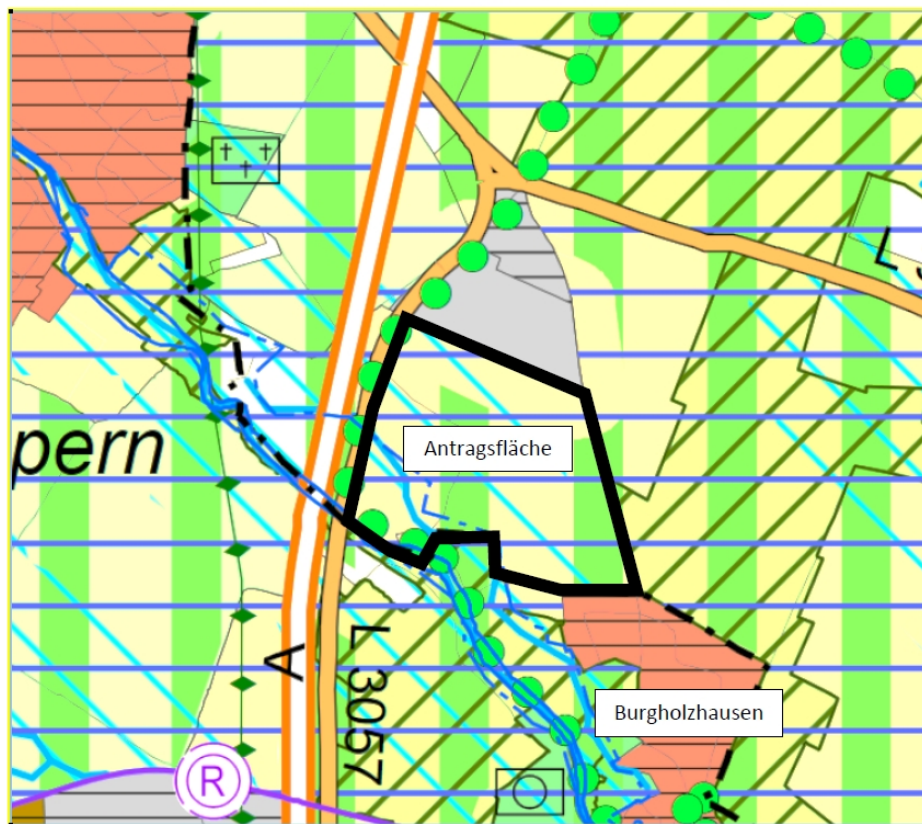
Die Antragsunterlagen sind nach Maßgabe und in Abstimmung mit der oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main zu erarbeiten.

[...]

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.“

Antrag auf Änderung des RegFNP im Bereich der Dickmühle, Rodheim

Hier: räumlicher Geltungsbereich auf Basis RegFNP (genordet, ohne Maßstab)



Quelle: Sitzungsvorlage GRV/2017/219 der Stadt Rosbach v.d.H.

- Der Vorschlag beruft sich auf eine (einstimmige) **Beschlussfassung aus dem Jahr 2009**, die eine Prüfung des Struktur- und Entwicklungsplans sowie des Regionalen Flächennutzungsplans von 2002/2003 anstrebt. Der **Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) von 2002/2003** blieb

hinter den Forderungen der Stadt Rosbach, das ganze Gebiet nördlich der Dickmühle von ca. 34 ha als Gewerbegebiet auszuweisen, deutlich zurück und **weist gegenwärtig angrenzend an die gewerblich genutzte und überbaute Fläche von 2 ha nur 7 ha als mögliche gewerbliche Erweiterungsfläche aus.** Laut Herrn Alber halte der Struktur- und Entwicklungsplan aufgrund von ausgewiesenen Lücken im Grünzug eine Bebauung im besagten Bereich aber für zulässig.

- Das Planfeststellungsverfahren für die Änderungen und Umbauten an der BAB5-Anschlussstelle Rosbach/Friedberg ist abgeschlossen.
- Der **Großteil** der neu zu beantragenden Fläche soll von der **Firma VGP** genutzt werden. **Im südwestlichen Bereich** des ausgewiesenen Gebiets sind **Gewerbeflächen für Rodheimer (Klein-) Unternehmen** vorgesehen.
- Eine Abstimmung/**Beschlussfassung** ist erst nach einer weiteren Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 22.6. für die nächste Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am **27.6.2017** vorgesehen.

2) Vorstellung des Unternehmens VGP Industriebau GmbH und seiner Pläne an der Dickmühle durch den Juniorpartner, Herrn Van Geet

a) VGP und ähnliche Projekte

- **VGP** ist ein familiär geführtes, 1998 gegründetes, inzwischen börsennotiertes belgisches Bauunternehmen und **seit 2013 in Deutschland** tätig. Seit 2016 besteht ein Joint Venture mit Allianz Real Estate. Sitz in Deutschland ist Düsseldorf.
- Zwei Kollegen, die auch hatten kommen sollen, waren wegen des Unwetters über Frankfurt verhindert.
- Aktuell hat VGP 126 gewerbliche Mieter in Deutschland; die Auslastung der Gebäude liegt konstant bei > 95 %. VGP baut selbst, angeblich aber immer in Zusammenarbeit mit dem lokalen Baugewerbe.
- **Schwerpunkt sind multifunktionale Lager- und Produktionshallen**; innerhalb Deutschlands sind davon gegenwärtig 415.000 m² in D fertiggestellt. Leichtes fertiges Gewerbe ist z.B. der VGP-Kunde drylock.
- Im Bereich **Lagerlogistik** stellen **E-Commerce-Kunden** den überwiegenden Anteil; die Lager sind hochgradig automatisiert.
- Ein **ähnlicher Gewerbepark** existiert z.B. schon **in Rodgau**; dort waren 600 Arbeitsplätze versprochen, es sind 900 realisiert. Es werde auf ausreichende Ausgleichsflächen geachtet. In Rodgau befindet sich ein **Wohngebiet angrenzend auf der anderen Seite der B45**, die angeblich mehr Lärm macht als der Gewerbepark; trotzdem habe man eine **Lärmschutzwand** errichtet. Es existiere eine **Warteliste** von Unternehmen (⇔ !Anderslautende kritische Berichterstattung in der lokalen Presse, allerdings von 2015, vgl. <https://www.op-online.de/region/rodgau/rueckschlag-gewerbesteuer-rodgau-vgp-gruppe-baut-zwar-zieht-aber-nicht-nach-rodgau-4648246.html>, MM), **gerade in der Rhein-Main-Region** sei VGP daher dringend auf der Suche nach neuen Standorten in der Größe von 25–50 ha.

b) Der neue Gewerbepark „Dickmühle“

- Geplant ist auf dem bezeichneten **34 ha-Gelände** ein „**neuer Multi-User-Gewerbepark**“ in unmittelbarer Nähe zu Frankfurt/Main mit guter Verkehrsinfrastruktur und BAB-Anbindung. Die **Nähe zur A5** ist optimal.

- VGP-Nutzung mit **140.000 m² Hallenflächen für leichte Produktion, Logistik und „sonstige Gewerbebetriebe“**. Angestrebt wird ein „Branchenmix aus Handel, Lebensmittel und leichtem produzierenden Gewerbe“, keine Schwerindustrie.
- Bürgermeister Alber sieht im geplanten Projekt eine willkommene „**Portfolio-Erweiterung**“ mit „vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten“.
- Die zu erwartende **Höhe der Gebäude** beträgt **10–12 m, maximal 15 m**. Diese Größenordnung passt für 99% der angestrebten Mieter. Es sollen bewusst **keine Hochregallager** gebaut werden, da bei diesen fast keine andere Nutzung möglich ist. Geplant sind **Stahlbeton-Konstruktionen** mit einer Lebensdauer von ca. 40 Jahren. (Und dann?) VGP nutzt **Photovoltaik**, wo möglich und erreicht für seine Gewerbeimmobilien den **Umweltstandard „Silber“**.
- Geplant ist eine **großzügige Lkw-Infrastruktur mit Parkplätzen, Sanitärbereich und Restaurant** für die Lkw-Fahrer (in der Projektzeichnung allerdings noch nicht enthalten, MM); es soll gerade kein zusätzlicher Verkehr durch die Gemeinden führen und diese belasten.
- Zur Unternehmensform: VGP gründet **Betriebsgesellschaften für jeden einzelnen Gewerkepark**, die **zu 100% im Besitz der Muttergesellschaft** bleiben und schließt Erbpachtverträge a priori aus.
- Im Bereich zum Erlenbach hin (bzw. in der gegenwärtigen Zeichnung in Richtung Schülermühle) ist ein **Regenrückhaltebecken** geplant.
- Die gegenwärtige landwirtschaftliche **Fläche ist im Privatbesitz**. VGP will direkt mit den Eigentümern verhandeln und das Land direkt erwerben.
- Im Planungspapier sind **200–500 Lkw-Bewegungen pro Tag vorgesehen**, VGP geht von 300 aus (je 150 An- und Abfahrten). Es handelt sich bei Lagerhallen und Logistikunternehmen um einen **24/7-Betrieb mit Spitzen in den frühen Morgenstunden und am Abend**.
- Der Lärmschutz der Anwohner soll durch **Lärmschutzwände** gewährleistet werden.



Quelle: VGP/Sitzungsvorlage GRV 2017/219 der Stadt Rosbach v.d.H., blaue Nachbearbeitung: Monika Müller

3) Diskussion und Rückfragen an das Projekt

1. *Ökologische Aspekte*

- Der **Regionale Flächennutzungsplan** sieht an der Dickmühle ein **Vorranggebiet für den regionalen Grünzug mit besonderer Klimafunktion** vor; die **Hauptfrischluftzufuhr für Rodheim, Burgholzhausen und Petterweil** geschieht über diese Fläche. Eine zusätzliche Frischluft-Barriere wird nun schon durch das Gewerbegebiet am Köpperner Kreuz geschaffen. Eine Überbauung des Gebiets in der ganzen Breite hätte wegen dieser Klimafunktion gravierende Konsequenzen für das Umland.
- Die Neufassung des **Landesentwicklungsplans** sieht eine **deutliche Reduzierung des zusätzlichen Flächenverbrauches** vor. **Rosbach** hat aber **keine** wesentlichen **Ausgleichsflächen** anzubieten; nur an der „Sang“ könnten 1,7 ha gewerbliche Fläche aufgegeben werden. Im Hinblick auf mögliche Renaturierungsmaßnahmen im Ausgleich wurde ausweichend auf die **Nidda-Renaturierung** verwiesen, also Kompensationsmaßnahmen, die **nicht im Gebiet der Gemeinde Rosbach** liegen. Hier gilt also das gleiche wie beim Flächenausgleich: Rosbach lebt im Genehmigungsfall auf Kosten der Umgebung.
- **Industriehallen sind wärmetechnisch äußerst schädlich**, es ist mit einer starken **Aufheizung der großen Flachdächer** zu rechnen, die den schädlichen Klimaeffekt der geplanten Hallen weiter verstärken wird.
- **40 Jahre** sind keine sehr lange **Gebäude-Lebensdauer**. Was wird anschließend mit den Industrieruinen?! Was, wenn sich die Erwartungen hinsichtlich der Mieter nicht erfüllen und ein teilweiser oder kompletter **Leerstand** droht? Dann hat man viel Gelände planiert für nichts und wieder nichts! Herr Van Geet wollte oder konnte über Mietinteressenten für das Gebiet keine konkreten Angaben machen.
- Zusatz MM: Bei einem **24/7-Betrieb** ist mit einer nicht unerheblichen nächtlichen **Lichtverschmutzung** zu rechnen, die mit den nahen Biotopen am Erlenbach und auf der gegenüberliegenden Seite der Weinstraße kaum vereinbar ist.

2. *Die Anwohner: Burgholzhausen*

- Die Frage nach Friedrichsdorfer Position dazu konnte Bürgermeister Alber nicht befriedigend beantworten. Informationen hierzu aus dem Publikum wurden nicht zugelassen. Der **Friedrichsdorfer Bürgermeister und der Ortsvorsteher von Burgholzhausen wurden „informiert“**, heißt es; das Projekt soll im Ortsbeirat vorgestellt werden.
- Die **Verkehrsinfrastruktur muss** für die zu erwartenden **650–850 Arbeitskräfte** (wohl zu einem erheblichen Teil Leiharbeiter), die sich kaum Wohnungen in der näheren Umgebung werden leisten können, **ausgebaut werden**. Dies liegt **in kommunaler Verantwortung**, VGP schließt eine **Anschubfinanzierung** aber nicht aus.
- Es muss „natürlich“ ein **Lärmgutachten** eingeholt und befolgt werden. Das gleiche gilt für ein nötiges **Verkehrsgutachten**. Die Kosten hierfür trägt VGP.
- Es wurde deutlich, dass ein etwaiger **zusätzlicher Bedarf an Wohnungen für Geringverdiener** von der Stadt Rosbach nicht gedeckt werden kann (geplant sind lediglich 30 neue Sozialwohnungen in der Sang).
- Die **Kanalisation** müsste mit Stadt Friedrichsdorf koordiniert werden!!! Das gegenwärtig geplante **Rückhaltebecken** scheint vor allem bei **Starkregenereignissen** wie im Juli 2014 absolut **unzureichend**, auch trotz aller gegenteiligen Beteuerungen seitens VGP, die mehrfach auf ihre hervorragende **Sickerwasser-Technologie** verweisen. Die Flächenversiegelung und die Hangneigung könnten bei Starkregen nicht nur eine **Überflutung der Umgebungsstraße** und

eine **Überschwemmung der Erlenbachaue** mit schadstoffhaltigen Abwässern zur Folge haben, sondern möglicherweise sogar einen Erdbeben.

- Fraglich ist auch ein **Lärmschutz der Rodheimer (!!!) Bevölkerung** bei der vorwiegenden Westwindlage. MM: Und die Burgholzhäuser?
- Ungeklärt ist ebenso, wie der **Schutz des Erlenbachs und des Biotops der Erlenbachaue** gewährleistet werden soll.
- Die **nötige Größenordnung** der bebaubaren Fläche beträgt nach Auskunft von Herrn Van Geet im **Optimum 25–50 ha**; seine „untere Schmerzgrenze“, unterhalb der eine Ansiedlung nicht lohnt, liegt bei **ca. 10–15 ha**.
- Völlig offen ist auch die Frage, wie ein **wirksamer Brandschutz** gewährleistet werden kann und ob die Rodheimer Feuerwehr überhaupt von ihren Fahrzeugen her bei der geplanten Höhe und Größe der Hallen in der Lage wäre, einen Löscheinsatz durchzuführen.
- Die **Ölabscheidungen** und der **Reifenabrieb** der Lkws führen zusätzlich zu den **Abgasen** zu einer Schadstoff-Belastung der Gegend!
- Auch wenn der Lkw-Verkehr über die L3204 aus Richtung Norden an den Gewerbepark herangeführt werden soll, ist mit einer **starken Zunahme des Individualverkehrs** durch **Burgholzhausen und die Weinstraße** zu rechnen. Ergänzung MM: Wenn sich die Existenz einer guten Infrastruktur für Lkw-Fahrer unter diesen herumspricht, könnte dies bei der gegenwärtigen und zukünftigen Parkplatznot auch zusätzliche Lkws anlocken, die nicht Be- und Entlader sind, sondern hier nur parken und rasten wollen.
- Das Kontingent an Gewerbeflächen, das Rosbach durch den Regionalen Flächennutzungsplan zugestanden wird, wird bei weitem überschritten; ein **wesentlich sinnvollerer Standort** mit einer weitaus **geringeren Umwelt- und Anwohnerbelastung** wäre z.B. **in Friedberg vorhanden**, ebenfalls mit guter Anbindung an die BAB 5.
- Eine **effiziente Abwasserentsorgung ist nur über Burgholzhausen möglich** – in Sachen Abwassermanagement wäre man also auf intensive Kooperation der Stadt Friedrichsdorf angewiesen.
- Der Vorsitzende des Haupt- und Finanzausschusses arbeitet bei Allianz Global Investors, aber die haben angeblich gar nichts mit Allianz Real Estate zu tun (!) und er ist also überhaupt nicht befangen.