

**Protokoll
der 21. öffentlichen Sitzung**

**des Umwelt- und Planungsausschusses
am Dienstag, dem 14. Januar 2014,
Wasserburg Nieder-Rosbach, Saal - Erdgeschoss,
Haingraben 17, Rosbach v.d.Höhe**

Beginn der Sitzung: 20:00 Uhr
Ende der Sitzung: 22:22 Uhr

Anwesende:	
Umwelt- und Planungsausschuss	Magistrat
Dachs, Karl-Heinz	Bürgermeister Alber, Thomas
Metzger, Gerhard für Moscherosch, Hans-Albert	Erster Stadtrat Sill, Heinz
Quägber-Zehe, Betina	
Dietz, Eleonore	
Von Griesheim, Alexander	Verwaltung
Wyrwoll, Herbert	
	Christ, Manfred
	Kais, Bernhard
Stadtverordnete	Stuhl, Volker
Dr. Hoffmann, Volker	
Scholz, Peter	Zuhörer
	16
	Schriftführer
	Kraus, Andreas

Die Vorsitzende des Umwelt- und Planungsausschusses, Frau Betina Quägber-Zehe, eröffnet um 20:00 Uhr die Sitzung.

Folgende Änderungen bezüglich des Protokolls der letzten Sitzung ergeben sich.

Nicht die 19. Sitzung sondern die 20. Sitzung wurde am 29. Oktober 2013 abgehalten. Zu den Anwesenden wird Herr Norbert Schön hinzugefügt. Eine Korrektur der Rechtschreibung erfolgt auf Seite 2, letzter Absatz ...zu einer Sitzung

Einwände gegen die vorliegende Tagesordnung werden nicht erhoben.

Tagesordnung:

1. Mitteilungen
2. 3. Änderung des Bebauungsplanes RH/2 „Mittelpunktschule, Sporthalle und Sportfreigelände“
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB
3. Stadtplanung / Wohnbaugebiet Obergärten II / Sportgelände SV Nieder-Rosbach
 - Entwicklung Wohnbaugebiet „Obergärten II“
 - Weitere Entwicklung des Sportgeländes SV Nieder-Rosbach 1898
 - Eröffnung des Verfahrens
4. Vorstellung des Bauvorhabens Rewe Group
- Sachdarstellung
5. Verschiedenes

TOP 1 Mitteilungen

Herr Bürgermeister Thomas Alber berichtet über die Aufnahme von zwei Flüchtlingen aus Syrien, die im Bahnhof Rosbach untergebracht wurden.

TOP 2 3. Änderung des Bebauungsplanes RH/2 „Mittelpunktschule, Sporthalle und Sportfreigelände“ - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB

Zur langfristig sachgerechten Unterbringung der Freiwilligen Feuerwehr Rodheim ist der Neubau eines Feuerwehrhauses auf dem Gelände des alten Hartplatzes am Sportzentrum Rodheim vorzusehen. Der genaue Standort sowie die Erschließung stehen noch nicht fest. Vor Festlegung des Standortes soll ein Ortstermin stattfinden.

Der Ausschuss einigt sich auf den 25. Januar 2014 um 10 Uhr an dem alten Hartplatz am Sportzentrum Rodheim. Einzuladen sind:

die Mitglieder des Magistrates
die Mitglieder des Umwelt- und Planungsausschusses
die Mitglieder des Ortsbeirates Rodheim
die Feuerwehr Rodheim
die SG Rodheim

Nach eingehender Erörterung und Diskussion fasst der Umwelt- und Planungsausschuss folgenden Beschluss:

Zu dem Bebauungsplan RH/2 „Mittelpunktschule, Sporthalle u. Sportfreigelände“ wird ein 3. Änderungsplan aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Flurstücke Gemarkung Rodheim, Flur 4 Nr. 90 und 91/1.

Planziel der 3. Änderung ist es, eine Fläche für den Neubau eines Feuerwehrhauses auszuweisen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

TOP 3

Stadtplanung / Wohnbaugebiet Obergärten II / Sportgelände

SV Nieder-Rosbach

- **Entwicklung Wohnbaugebiet „Obergärten II“**
- **Weitere Entwicklung des Sportgeländes SV Nieder-Rosbach 1898**
- **Eröffnung des Verfahrens**

Hinsichtlich der Verlagerung des bestehenden Sportgeländes bieten sich mehrere Möglichkeiten an, die eingehend erörtert und diskutiert werden.

1. Möglichkeit: Ein „Umklappen“ der bestehenden Sportanlagen Richtung Südumgehung.
2. Möglichkeit: Eine Verlagerung auf Grundstücke westlich der Bahnlinie, zwischen Bahn, Südumgehung und Gewerbegebiet.
3. Möglichkeit: Eine Verlagerung der gesamten Sportanlage auf die Grundstücke zwischen der Kapersburgschule, der Bundesstraße B 455, dem Petersmühlweg und dem Regenrückhaltebecken Feldpreul.

Herr Alexander von Griesheim bringt die Möglichkeit einer Verlagerung des Sportgeländes an die Kläranlage ins Spiel, um auch für die Zukunft genügend Erweiterungsmöglichkeiten zu haben.

Zwar ist die Verlagerung der Sportzentrums an die Kaperburgschule, speziell im Sinne von Synergieeffekten, eine sehr attraktive Alternative, jedoch ist dieser Standort räumlich begrenzt. Weiterhin könnte dort keine Wohnbebauung mehr entstehen und somit ist in diesem Bereich ein weiteres Zusammenwachsen der Wohnbebauung nicht mehr möglich.

Herr Dr. Volker Hoffmann informiert, dass der SV Rosbach so lange das alte Sportgelände nutzen möchte, bis das neue Sportgelände fertiggestellt ist. Genügend Fläche sollte am neuen Sportgelände zur Verfügung stehen.

Der Umwelt- und Planungsausschuss fasst folgenden Beschluss:

- Das Gebiet zwischen der Bahnlinie N-R/Rodheim, der derzeitigen Baugrenze Wohnbaugebiet „Obergärten I“, der L 3352 und der derzeitigen Grenze des Regionalen Flächennutzungsplans (Gemarkung Nieder-Rosbach, Flur 1, Flurstücke Nrn. 19/2 und 40) soll als Wohnbaugebiet „Obergärten II“ entwickelt werden.
- Der Magistrat wird beauftragt, einen förmlichen Aufstellungsbeschluss im Bauleitplanverfahren vorzubereiten. Hierbei ist die Größe des Gebietes in Abstimmung mit dem Regionalen Planungsverband abschließend fest zu schreiben.
- Die erforderliche Verlegung des derzeitigen Sportgebietes Nieder-Rosbach sowie die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes sind wesentliche Planungsinhalte. Der bestehende Lärmschutzwall hinter den Wohnbaugrundstücken „In der Laubach / An der Steinmauer“ ist zurückzubauen, die Grundstücke sind in das Wohnbaugebiet aufzunehmen. Die Altlastenfrage der Grundstücke an der Landesstraße ist zu klären.
- Belastbare Kostenkalkulationen über alle darstellbaren Planungsvarianten sind zu erstellen.
- Die erforderliche Abstimmung mit dem Regionalen Planungsverband ist zeitnah herbeizuführen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

TOP 4 Vorstellung des Bauvorhabens Rewe Group - Sachdarstellung
--

Herr Bernhard Kais von der Verwaltung stellt das Bauvorhaben der Rewe Group vor.

Bauleitplanung

Die Bauleitplanung zur Entwicklung des Gewerbegebietes „West“ wurde in Zusammenarbeit mit den Planungsverantwortlichen von Rewe und der Stadt Rosbach entwickelt und abgestimmt. Der Bebauungsplan OR/23 „Gewerbegebiet Südumgehung West“ wurde am 10.06.2013 rechtskräftig.

Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes speziell für den LKW Verkehr erfolgt über eine neu zu schaffende Anbindung an die Südumgehung. Die baulichen Voraussetzungen mit einer Aufweitung der Straßentrasse sowie dem erforderlichen Anbinde-Trichter wurden im Zuge des Neubaus der Südumgehung K11 bereits geschaffen.

Derzeit laufen die Bauarbeiten zum Neubau der nördlichen Anbindung an die Raiffeisenstraße. Die Bauarbeiten (Baustraße) werden im Frühjahr 2014 abgeschlossen. Der Endausbau erfolgt nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auf dem Rewe-Gelände und den angrenzenden Gewerbebetrieben.

Die innere Erschließung inklusive aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen und dem Straßenbau erfolgt komplett auf dem firmeneigenen Gelände und wurde zwischen der Rewe Group und der Stadt Rosbach im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt und festgeschrieben. Die Vergabe der tiefbautechnischen Arbeiten zur inneren Erschließung wird derzeit durch die Planer von Rewe in Abstimmung mit der Stadt Rosbach vorbereitet und abgestimmt.

Die Freianlagenplanung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes liegt der Verwaltung derzeit zur Prüfung vor.

Neubau Verwaltungsgebäude

Zur Vorabstimmung mit den Fachbehörden und speziell dem Brandschutz wurde der geplante Neubau am 09.10.2013 durch das Planungsbüro Thomas Steinhardt mit Vertretern von Rewe und der Stadt Rosbach beim Kreisbauamt in Friedberg vorgestellt. Der Bauantrag zum Neubau des Verwaltungsgebäudes wurde am 06.11.2013 durch die DELUS Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. Objekt Rosbach OHG beim Wetteraukreis eingereicht. Die gesamte Planung entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes und macht somit keine Ausnahmen und Befreiungen von den gesetzlichen Vorgaben erforderlich. Der Baubeginn für das Verwaltungsgebäude ist für das Frühjahr 2014 vorgesehen. Bei einem reibungslosen Ablauf soll bis zum Ende 2015 der Bau bezugsfertig erstellt werden.

Neubau Pförtnergebäude

Um die neuen Verkehrsströme (LKW) auf dem Rewe-Gelände zu steuern, wird im Bereich der neuen Verkehrsanbindung an die Südumgehung ein neues Pförtnergebäude errichtet. Hierfür wurde mit Datum vom 03.12.2013 ebenfalls ein Bauantrag durch die DELUS Verwaltungsgesellschaft entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes vorgelegt.

TOP 5 Verschiedenes

Folgende Themen werden erörtert:

- LED Beleuchtung: Mangelhafte Ausleuchtung bei Türmchen Lampen

- Fehlender Abfallbehälter und fehlender Spender für Hundekotbeutel am Friedhof Ober-Rosbach

Frau Betina Quägber-Zehe schließt die Sitzung um 22:22 Uhr.

Handwritten signature of Betina Quägber-Zehe, consisting of the letters 'B' and 'Q' in a stylized, cursive script.

Betina Quägber-Zehe
Ausschussvorsitzende

Handwritten signature of Andreas Kraus, featuring a stylized 'A' and 'K' followed by a horizontal line and a small 'S'.

Andreas Kraus
Schriftführer