

## Niederschrift

### 03. öffentliche Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, den 05.07.2016, 19:00 Uhr
<b>Raum, Ort:</b>	Wasserburg, Haingraben 17, Saal
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	21:05 Uhr

---

#### Anwesenheit

##### Anwesende:

##### Mitglieder

---

Herr Harry Paduch- CDU

Herr Alexander von Griesheim- CDU

---

Herr Klaus-Dieter Jeuthe- FDP

---

Herr Walter Soff- FWG

---

Herr Karl-Heinz Dachs- SPD

Herr Wolfgang Lingenau- SPD

---

Herr Walter Horz- STIMME

##### Magistrat

---

Herr Stadtrat Matthias Kopp- FWG

---

Herr Bürgermeister Thomas Alber- parteilos

##### Stadtverordnete/r

---

Frau Betina Quägber-Zehe- BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

---

Herr Dr. Volker Hoffmann- FDP

---

Herr Gerhard Metzger- FWG

Herr Rainer Schaub- FWG

##### Ortsbeirat

---

Herr Oliver Conradi- CDU

Frau Anne Dore Kuhlmann- CDU

---

Frau Andrea Jeuthe- FDP

---

Herr Christian Lamping- FWG

## **Verwaltung**

---

Herr Manfred Christ-

Frau Monika Jost-

Herr Lutz Viehmann-

Schriftführer

## **Gäste**

---

Herr Holger Fischer-

Planungsbüro "Holger Fischer"

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil:

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Genehmigung des Protokolls vom 03.05.2016
- 3 Mitteilungen
- 4 Erweiterung des Gewerbegebietes Ober-Rosbach  
OR/25 "Gewerbegebiet Südumgehung Ost 2. Bauabschnitt"  
Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
Anordnung der Baulandumlegung gemäß § 46 BauGB
- 5 Wohnbaugebiet Obergärten II  
NR/13 "Obergärten II – Hartmanns Garten"  
Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
Anordnung der Baulandumlegung gemäß § 46 BauGB
- 6 Bauleitplanung der Stadt Rosbach v. d. Höhe  
Bebauungsplan OR/17 "Die Sang - 1. Bauabschnitt" 1. Änderung  
Hier: 1. Beschluss zu den Anregungen im Bauleitverfahren gemäß § 3 Abs. 2 u.  
§ 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- 7 Bauleitplanung der Stadt Rosbach v.d.Höhe  
Bebauungsplan OR/17 "Die Sang - 1. Bauabschnitt" 2. Änderung  
Hier: 1. Beschluss zu den Anregungen im Bauleitverfahren gemäß § 3 Abs. 2 u.  
§ 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- 8 Vorhaben: Nutzungsänderung und Umbau eines Getränkelagers, Neubau Lagerplatz  
Grundstück: Bornweg 100  
Gemarkung: Nieder-Rosbach, Flur 05, Flurstücke: 42/1, 42/4, 48, 49, 50/3, 50/4, 50/5 und 50/6
- 9 Verschiedenes

# Protokoll

## Öffentlicher Teil:

### 1. Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende, Herr Walter Soff, begrüßt die Anwesenden recht herzlich, eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist und zur Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde.

### 2. Genehmigung des Protokolls vom 03.05.2016

Es gibt keine inhaltlichen Einwände gegen das Protokoll der 1. Sitzung vom 03.05.2016.

Herr Christ erläutert auf den Einwand, dass bei der letzten Sitzung anwesende Magistratsmitglieder nicht im Protokoll aufgeführt sind, dass dies mit der Umstellung auf das neue Verwaltungsprogramm zusammenhänge, aber in Zukunft die anwesenden Personen mit aufgenommen werden sollen.

### 3. Mitteilungen

Es liegen keine Mitteilungen vor.

### 4. Erweiterung des Gewerbegebietes Ober-Rosbach OR/25 "Gewerbegebiet Südumgehung Ost 2. Bauabschnitt" Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Anordnung der Baulandumlegung gemäß § 46 BauGB

Herr Fischer vom Planungsbüro Fischer stellt den Sachverhalt der Bauleitplanung mit Hilfe einer Präsentation dar.

Auf die Frage, warum der süd-östliche Teil des Gebietes „In der Steinmauer“ nicht bei den Planungen berücksichtigt wurde, erteilt Herr Fischer die Auskunft, dass dieser Bereich durch eine alte Regelung des Reg. FNP nicht zur Verfügung steht. Er hält eine Anpassung des Reg.FNP für wahrscheinlich, die diesen Bereich dann berücksichtigen wird. Ergänzend merkt Herr BGM Alber an, dass im Planungsverband dieser Punkt weiter entwickelt wird. Dies würde zusätzlich einen Änderungsantrag des Reg.FNP erfordern. Herr Fischer erläutert zudem, welche Berücksichtigung zum Thema Lärmschutz bei der Aufstellung des Bebauungsplans möglich sind.

Auf das Thema Rückbau der ehem. Rewe-Bahngleise angesprochen sagt Herr BGM Alber, dass abstimme Gespräche mit der Fa. REWE stattgefunden haben. Die entstehenden Gewerbeflächen sollen als Expansionsflächen für ansässige Betriebe dienen sowie offene Anfragen aus dem „alten“ Gewerbegebiet abdecken. Handel sei nicht zulässig. Herr Fischer ergänzt, dass keine emittierenden Betriebe vorgesehen werden.

Herr Fischer erläutert, dass eine 2. Anbindung an die K 11 in Abstimmung mit HessenMobil geprüft wird, hier aber noch keine Festlegungen getroffen seien.

Herr Christ antwortet auf die Frage nach der Höhe der Entschädigung für eine Baulandumlegung, dass eine eigenständige Kalkulation zu erstellen sei. Er erwarte aber einen Betrag von etwa 50 €/m<sup>2</sup>, welcher auch dem Betrag für die Einwurfswerte beim Gewerbegebiet, 1. BA, entspricht.

Nach ausführlicher Diskussion empfiehlt der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zu fassen:

**Für die Erweiterung des Gewerbegebietes Ober-Rosbach OR/25 "Gewerbegebiet Südumgehung Ost 2. Bauabschnitt" sind der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie Anordnung der Baulandumlegung gemäß § 46 BauGB zu fassen.**

**Abstimmungsergebnis: 4x Ja  
0x Nein  
3x Enthaltung**

---

<p><b>5 . Wohnbaugebiet Obergärten II NR/13 "Obergärten II – Hartmanns Garten" Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Anordnung der Baulandumlegung gemäß § 46 BauGB</b></p>
--

Herr Fischer vom Planungsbüro Fischer stellt auch hier den Sachverhalt der Bauleitplanung mit Hilfe einer Präsentation dar und geht auf die Zwangspunkte Steinmauergraben, Bahntrasse und Anschluss an die L 3352 ein.

Die Frage, wie die „Zukunft der Sportgelände“ aussehen soll, wenn der bestehende Sportplatz Obergärten wegfällt, wird diskutiert. Die Sportangelegenheiten müssten im Vorfeld mit allen Beteiligten geklärt werden; auch im Zusammenhang der Überlegung ein Sportgelände in der Nähe der Kapersburgschule zu errichten und der Umsetzung des Sportentwicklungskonzepts. Herr BGM Alber antwortet hierauf, dass Vorprüfungen für die Verlegung des Sportgeländes stattgefunden haben, jedoch verlässliche und belastbare Stellungnahmen erst nach dem Aufstellungsbeschluss möglich sind. Auf die Kosten für verschiedene Sportplatz-Optionen von 2010 angesprochen entgegnet Herr Christ, dass diese Zahlen mittlerweile überholt seien.

Da südlich des Sportplatzes die Fläche wegen der Festsetzungen des Reg.FNP sowie der Altlast einer ehem. Mülldeponie nicht in der jetzigen Bauleitplanung berücksichtigt ist, führt Herr BGM Alber auf, dass die Fläche im Altlastenkataster der RPs gelistet und bewertet ist. Der Boden sei belastet, sodass bei weiterer Nutzung ein Austausch erfolgen müsse, jedoch gehe keine Gefahr davon aus. Herr Fischer führt an, dass eine Sanierung aufgrund der unbekanntem Volumina nicht zu kalkulieren sei. Die Fläche sei im Reg.FNP als Ackerland ausgewiesen und könne nur bei begründetem Bedarf umgewidmet werden.

Herr Fischer erläutert, dass ein schalltechnisches Gutachten bezüglich der Emissionen der K 11 und Bahn sinnvoll sei, dessen Ergebnis in den B-Plan einfließen würde. Es könnten dann aktive Maßnahmen (z.B. Schutzwand an Bahntrasse) oder passiver Schallschutz (z.B. keine Wohnräume zum Bereich Bahn, Schallschutzfenster etc.) festgelegt werden.

Zum Thema Eisenkrain weist Herr BGM Alber hier auf das zu erstellende Sportentwicklungskonzept hin. Nach den Sommerferien sollen Umpla und Vereine hier mit eingebunden werden. Herr Soff fasst zusammen, dass die Sportplatzsituation ein eigenes Thema sei und zu einem anderen Zeitpunkt diskutiert werden muss.

Die Diskussion über die Sportflächenentwicklung soll fortgeführt und für das nun ausgesparte Gelände süd-östlich soll eine Änderung des Reg.FNP für eine spätere Nutzung als bebaubare Wohnfläche angestrebt werden.

Nach ausführlicher Diskussion empfiehlt der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zu fassen:

**Für das Wohnbaugebiet Obergärten II NR/13 "Obergärten II – Hartmanns Garten" sind der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie die Anordnung der Baulandumlegung gemäß § 46 BauGB zu fassen.**

**Abstimmungsergebnis:**  
**5x Ja**  
**0x Nein**  
**2x Enthaltung**

Im Nachgang zu dem Beschluss wird nach dem Stand des Stadtentwicklungsplans und der Steuerungsmöglichkeit der Stadt für die Nutzung der Gewerbegebiete gefragt. Herr BGM antwortet hierauf, dass Angebote für die Erstellung des Stadtentwicklungsplans vorliegen und zeitnah eine Beauftragung erfolgen soll. Resultate werden im Herbst erwartet. Als Parameter für die Vergabe von Gewerbegrundstücken werden die Begriffe Arbeitsplätze, Gewerbesteuer, Infrastruktur und Expansion heimischer Betriebe erläutert.

---

**6 . Bauleitplanung der Stadt Rosbach v. d. Höhe  
Bebauungsplan OR/17 "Die Sang - 1. Bauabschnitt" 1. Änderung  
Hier: 1. Beschluss zu den Anregungen im Bauleitverfahren gemäß § 3 Abs. 2 u.  
§ 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Herr Soff erläutert den Anwesenden, dass sich die Änderungen des B-Plans durch das Investorenauswahlverfahren ergeben haben und für die Umsetzung der beschlossenen Bebauung notwendig sind. Bei den Abbildungen in Anlage 3 handelt es lediglich um beispielhafte Darstellung der Gebäudetypen.

Frau Jost erläutert, dass der Kampfmittelräumdienst bei der ursprünglichen Erstellung des Bebauungsplans als Träger öffentlicher Belange gehört wurde.

Daher fasst der Umwelt- und Planungsausschuss folgenden Beschluss:

**Bauleitplanung der Stadt Rosbach v. d. Höhe  
Bebauungsplan OR/17 "Die Sang - 1. Bauabschnitt" 1. Änderung  
Hier: 1. Beschluss zu den Anregungen im Bauleitverfahren gemäß  
§ 3 Abs. 2 u. § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

**Abstimmungsergebnis:**  
**6x Ja**  
**0x Nein**  
**1x Enthaltung**

Beschluss Ortsbeirat Ober-Rosbach über die ordnungsgemäße Anhörung:

**3x Ja**  
**0x Nein**  
**1x Enthaltung**

---

**7 . Bauleitplanung der Stadt Rosbach v.d.Höhe  
Bebauungsplan OR/17 "Die Sang - 1. Bauabschnitt" 2. Änderung  
Hier: 1. Beschluss zu den Anregungen im Bauleitverfahren gemäß § 3 Abs. 2 u.  
§ 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Herr Soff führt an, das sich die Situation analog des TOP 6 darstellt.  
Die Vorgabe von HessenMobil mit der 20 m-Zone wurde bereits im gültigen Bebauungsplan berücksichtigt.

Daher fasst der Umwelt- und Planungsausschuss folgenden Beschluss:

**Bauleitplanung der Stadt Rosbach v. d. Höhe**  
**Bebauungsplan OR/17 "Die Sang - 1. Bauabschnitt" 2. Änderung**  
**Hier: 1. Beschluss zu den Anregungen im Bauleitverfahren gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

**Abstimmungsergebnis:**                   **6x Ja**  
  **0x Nein**  
  **1x Enthaltung**

Beschluss Ortsbeirat Ober-Rosbach über die ordnungsgemäße Anhörung:  
  3x Ja  
  0x Nein  
  1x Enthaltung

Die Sitzung des Ortsbeirat Ober-Rosbach wird somit um 20:25 Uhr beendet.

Im Rahmen der Diskussion wird sich lobend für die Beibehaltung der Straßennamen aus der Städtepartnerschaft ausgesprochen, zeigt dies doch die Wertschätzung sowie Freundschafts- und Friedenswillen.

---

<p><b>8 . Vorhaben: Nutzungsänderung und Umbau eines Getränkelagers, Neubau Lagerplatz</b> <b>Grundstück: Bornweg 100</b> <b>Gemarkung: Nieder-Rosbach, Flur 05, Flurstücke: 42/1, 42/4, 48, 49, 50/3, 50/4, 50/5 und 50/6</b></p>
--

Herr BGM erläutert den Sachverhalt. Durch die geplante Ansiedlung der Fa. Trinks werden die Maßnahmen erforderlich. Diese seien bereits im Vorfeld mit den Naturschutzbehörden abgestimmt und eine Aufwertung der Fläche durch die Maßnahme bescheinigt worden. Der Ausschuss empfiehlt, im südlichen Bereich des Geländes eine Heckenpflanzung (hier Pflanzliste B-Plan beachten) als Sichtschutz vorzusehen. Der Ausschuss befürwortet diesen Vorschlag. In dem Einvernehmen der Gemeinde wird folgende Auflage zusätzlich aufgeführt:

*4. Die Heckenpflanzung im südlichen Bereich soll in einer Höhe erfolgen, die Sichtschutz gewährt. Falls hierzu erforderlich, ist die Bepflanzung durch Bäume zu ergänzen.*

Daher stimmt der Umwelt- und Planungsausschuss folgendem Beschluss unter der o.g. Ergänzung der Auflagen zu:

**Vorhaben: Nutzungsänderung und Umbau eines Getränkelagers, Neubau Lagerplatz**  
**Grundstück: Bornweg 100**  
**Gemarkung: Nieder-Rosbach, Flur 05, Flurstücke: 42/1, 42/4, 48, 49, 50/3, 50/4, 50/5 und 50/6**

**Abstimmungsergebnis:**                    **7x Ja**  
    **0x Nein**  
    **0x Enthaltung**

---

**9 .    Verschiedenes**

Es wird die Antwort der Verwaltung auf die Anfrage der SPD bezüglich des Unkrautvernichtungsmittels Glyphosat kritisiert; hier seien lediglich die Markennamen der Mittel genannt worden, ohne Erläuterung der Wirkstoffe.

Es wird die Parksituation der LKW im Gewerbegebiet, die sich wieder verschlechtert habe, diskutiert. Es wird angeregt, weitere Halte- und Parkverbote auszuweisen und kontrollieren zu lassen. Herr BGM Alber antwortet, dass die Problematik bekannt sei und notgedrungen toleriert würde, da das Land Hessen seiner Pflicht, ausreichend LKW-Stellplätzen an der A5 zu errichten nicht nachkommt.

Das Thema „Fahrenbach“ und die Errichtung illegaler Staukörper wird besprochen. Anwohner hätte die Stadtverwaltung im April darüber informiert, eine Reaktion der Stadt sei aber erst jetzt erfolgt. Herr BGM Alber erläutert hierzu, dass die Verwaltung dem Hinweis nachgegangen sei und auch der Absender eine Rückmeldung erhalten habe. Die rechtliche Situation sei nicht einfach, jedoch werden die Staukörper entfernt, auch wenn die Ursache nicht zu beheben sei.

Die ortsbekannte Person sei in dem Stadtgebiet Rosbach aktiv und baue Erdlöcher, Höhlensysteme und dergleichen. Auf die möglichen Gefahr angesprochen, die davon ausgehe, verweist Herr BGM Alber nochmals auf die schwierige rechtliche Situation; die Stadt habe z.Z. keine Handhabe.

Herr Ausschussvorsitzender Walter Soff schließt die Sitzung um 21:05 Uhr.

---

Rosbach v. d. Höhe, den 31.08.2016

Walter Soff  
Ausschussvorsitzender  
Vorsitz

Lutz Viehmann  
Schriftführung