

**Der Vorsitzende des Ausschusses für
Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und
Energie**



An die Mitglieder des Ausschusses für
Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
die Frau Stadtverordnetenvorsteherin
und ihre Stellvertreter
den Vertreter des Ausländerbeirates
den Vertreter des Seniorenbeirates
die Mitglieder des Magistrates

Schriftführer: Herr Kron
Telefon: 06074 911210

29. April 2015

der Stadt Rödermark

E i n l a d u n g

Ich lade Sie ein zu der
**34. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und
Energie**
(Sitzung Nr. 3/2015)
am **Mittwoch, 06.05.2015**, um **19:30** Uhr.
Die Sitzung findet im **Raum Tramin (Zi.Nr. 300), Rathaus Urberach** statt.

Tagesordnung:

- TOP 1 Begrüßung und Feststellen der Beschlussfähigkeit
- TOP 2 Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Träger
(Stavo 8) öffentlicher Belange, Bebauungsplanentwurf A 21.4 Industriegebiet
(Gewerbegebiet II), 4. Änderung
Vorlage: VO/0070/15
- TOP 3 Bebauungsplan A 30 "An der Eisenbahn"
(Stavo 9) Beschlussfassung über die während der öffentlichen Auslegungen
eingegangenen Anregungen und Bedenken
Vorlage: VO/0080/15
- TOP 4 Bebauungsplan A 30 "An der Eisenbahn", Satzungsbeschluss
(Stavo 10) Vorlage: VO/0081/15
- TOP 5 Aufstellungsbeschluss
(Stavo 11) Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des
Festplatzes Ober-Roden, Bebauungsplanentwurf "An der Rodau"
Vorlage: VO/0076/15
- TOP 6 Antrag der Fraktion der Freien Wähler: Städtebauliche Entwicklung für
(Stavo 12) Gesellschaft und Wirtschaft
Vorlage: FWR/0085/15

- TOP 7 Antrag der SPD-Fraktion:
(Stavo 13) Verkehrssituation Ortseinfahrten Messenhausen
Vorlage: SPD/0083/15
- TOP 8 Berichtsantrag der SPD-Fraktion: "Staarnern Kutsch"
Vorlage: SPD/0090/15
- TOP 9 Geplante Veranstaltung des HSE-Regionalmanagements:
"Straßenbeleuchtungskonzept"
- TOP 10 Mitteilungen und Anfragen

Mit freundlichen Grüßen

gez. Norbert Schultheis

F. d. R.


Thomas Kron

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0070/15 AZ: I/6/1 Ha, 610-102 Datum: 14.04.2015 Verfasser: Ha
Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Bebauungsplanentwurf A 21.4 Industriegebiet (Gewerbegebiet II), 4. Änderung	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
20.04.2015	Magistrat
06.05.2015	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
07.05.2015	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
19.05.2015	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Mit Datum 7. Mai 2013 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark eine Veränderungssperre für den zu überplanenden Bereich (Bebauungspläne A 21.1, 21.2 und 21.3) sowie die Änderung/Aufstellung dieser Bebauungspläne beschlossen.

Bei dem nun vorliegenden Bebauungsplan A 21.4 „Industriegebiet (Gewerbegebiet II) 4. Änderung“ handelt es sich um einen Bebauungsplan, der gemäß BauGB (Baugesetzbuch) schon in einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung in der Zeit vom 17.3.2014 bis 18.4.2014 öffentlich ausgelegt hat.

Die Anregung und Bedenken sind als Anlage beigefügt und werden auch in der eigentlich Offenlegung in der Zeit vom 8. Juni 2015 bis 10. Juli 2015 ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt im gleichen Zeitraum.

Geplanter Veröffentlichungstermin in der Presse ist der 28. Mai 2015.

Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Rödermark beschlossen.

Alle erforderlichen Unterlagen sind beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem Bebauungsplanentwurf A 21.4 „Industriegebiet (Gewerbegebiet II), 4. Änderung“ zu und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründungen gem. § 3 Abs. 2 des BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel I des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit 8. Juni 2015 bis 10. Juli 2015.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt im gleichen Zeitraum.

Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Rödermark beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

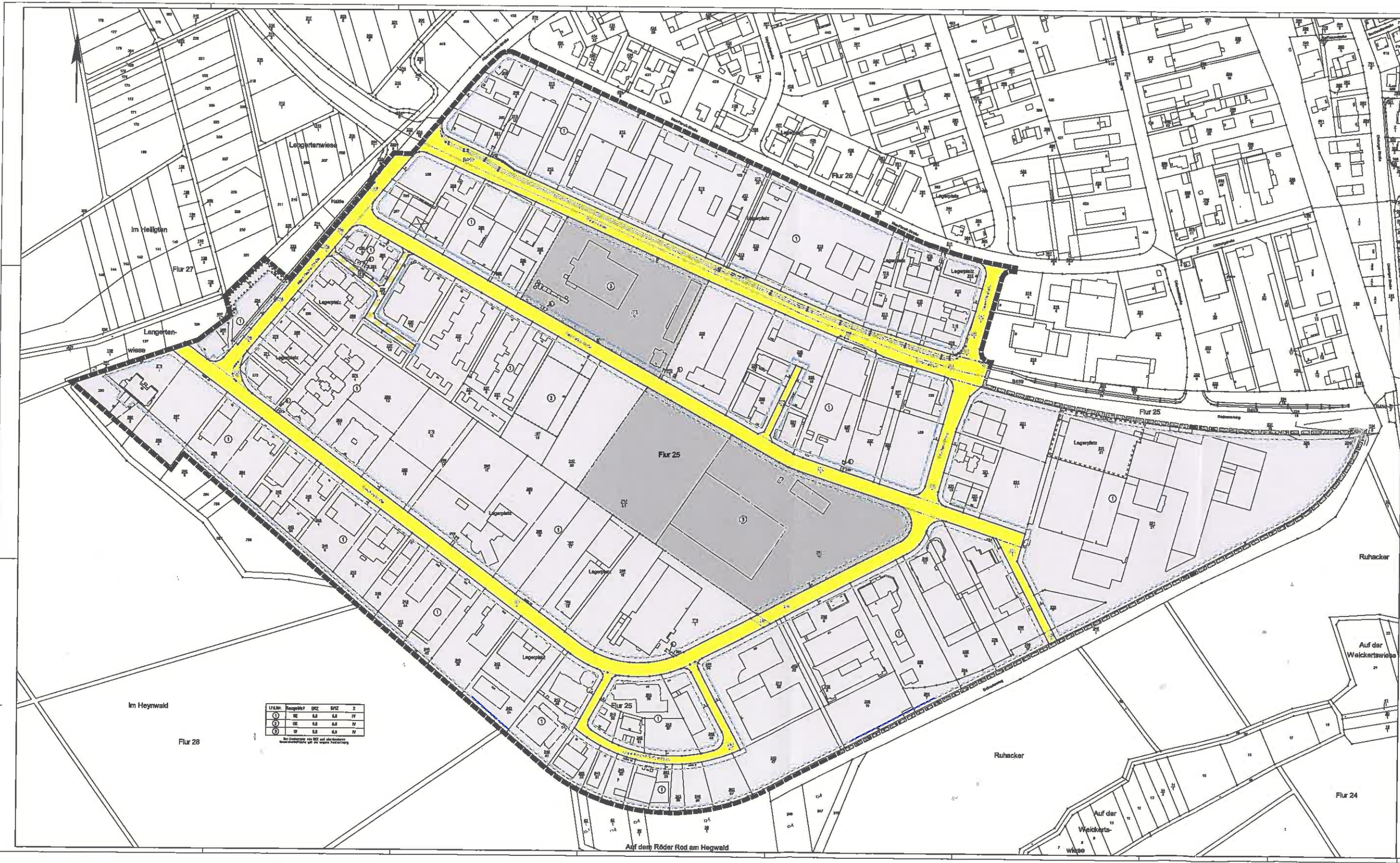
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen

Alle für die öffentliche Auslegung erforderlichen Unterlagen.



Flur	Fläche	Fläche	Fläche	Fläche
1	100	100	100	100
2	100	100	100	100

Im Zusammenhang mit dem Abwässerungssystem, bestehend aus den oben beschriebenen Bauteilen.

- Legende:**
- 111 Strukturtechnische Bauteile
 112 Flur
 113 Flur
 114 Flur
 115 Flur
- 121 Flur
 122 Flur
 123 Flur
 124 Flur
 125 Flur
 126 Flur
 127 Flur
 128 Flur
 129 Flur
 130 Flur
 131 Flur
 132 Flur
 133 Flur
 134 Flur
 135 Flur
 136 Flur
 137 Flur
 138 Flur
 139 Flur
 140 Flur
 141 Flur
 142 Flur
 143 Flur
 144 Flur
 145 Flur
 146 Flur
 147 Flur
 148 Flur
 149 Flur
 150 Flur
 151 Flur
 152 Flur
 153 Flur
 154 Flur
 155 Flur
 156 Flur
 157 Flur
 158 Flur
 159 Flur
 160 Flur
 161 Flur
 162 Flur
 163 Flur
 164 Flur
 165 Flur
 166 Flur
 167 Flur
 168 Flur
 169 Flur
 170 Flur
 171 Flur
 172 Flur
 173 Flur
 174 Flur
 175 Flur
 176 Flur
 177 Flur
 178 Flur
 179 Flur
 180 Flur
 181 Flur
 182 Flur
 183 Flur
 184 Flur
 185 Flur
 186 Flur
 187 Flur
 188 Flur
 189 Flur
 190 Flur
 191 Flur
 192 Flur
 193 Flur
 194 Flur
 195 Flur
 196 Flur
 197 Flur
 198 Flur
 199 Flur
 200 Flur

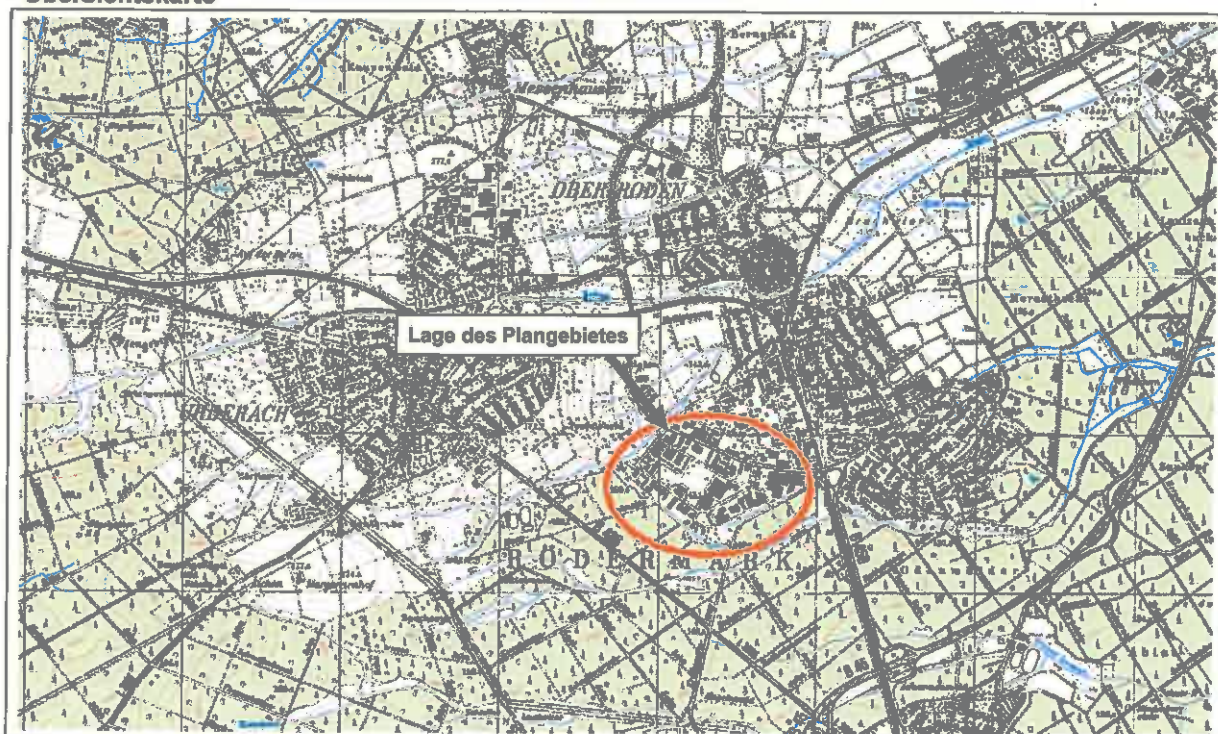


Geodaten: 1:10000
 Datum: 1990
 Projekt: ...
 Blatt: ...
 Maßstab: 1:1000
 Datum: ...

Textliche Festsetzungen

Planstand: 17.03.2015 – Entwurf

Übersichtskarte



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	BMZ	Z
1	GE	0,8	6,0	IV
2	GE	0,8	6,0	IV
3	GI	0,8	6,0	IV

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes A 21.1 „Industriegebiet (Gewerbegebiet II – 1. Änderungsplan)“ von 1971, des Bebauungsplanes A 21.2 „Industriegebiet Ober-Roden – Rödermarkring“ von 1984 und des Bebauungsplan A 21.3 „Industriegebiet Carl-Zeiss-Straße I“ von 1992 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO sowie § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

2.1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gebäude und Räume für zeitlich befristete Wohnnutzungen (Boardinghouse) sind mit Ausnahme von Gebäuden und Räumen zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden ebenfalls unzulässig.

2.1.1.2 Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt. Hiervon ausgenommen sind der Kraftfahrzeughandel einschließlich Zubehör, der Baustoff- und Holzhandel, der Verkauf von Gartenzubehör sowie von Lampen und Leuchten und der Handel mit Bau- und Landmaschinen.

2.1.1.3 Im Gewerbegebiet Nr. 2 sind die auf der Teilfläche des Flurstückes 237/19 gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen aufgrund des gesetzlichen Biotopschutzes erst nach Zulassung einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG oder nach Erteilung einer Befreiung gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG zulässig.

2.1.2 Industriegebiet (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

2.1.2.1 Im Industriegebiet sind alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gebäude und Räume für zeitlich befristete Wohnnutzungen (Boardinghouse) sind mit Ausnahme von Gebäuden und Räumen zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden ebenfalls unzulässig.

2.1.2.2 Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.2.1 Gehwege sowie Stellplätze auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster zu befestigen. Die Festsetzung gilt nicht für Fahrspuren und Anlieferungszonen.

2.2.2 Mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Anpflanzung vgl. Artenliste 1-3 (Ziffer 2.4).

2.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.3.1 Zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze gemäß Artenliste 1-3 (Ziffer 2.4) oder vergleichbare Arten zu verwenden. Bei der Anpflanzung von Bäumen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 4 m² je Baum vorzusehen.

2.3.2 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 5 m breite geschlossene Laubhecke mit Arten der Artenliste 2 (Ziffer 2.4) sowie weiteren feuchtigkeitsliebenden Arten wie Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Faulbaum (*Frangula alnus*) oder verschiedene Weiden (*Salix cinerea*, *Salix alba*, *Salix aurita*) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen.

2.4 Artenlisten

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
<i>Aesculus spec.</i>	- Kastanie	<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn	<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn	<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Betula pendula</i>	- Hängebirke	<i>Sorbus domestica</i>	- Speierling
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u>	
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche	<i>Cydonia oblonga</i>	- Quitte
<i>Juglans regia</i>	- Walnuss	<i>Prunus avium</i>	- Kulturkirsche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche	<i>Malus domestica</i>	- Apfel
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche	<i>Pyrus communis</i>	- Birne
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel	<i>Ribes div. spec.</i>	- Beerensträucher
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel	<i>Pyrus pyraeaster</i>	- Wildbirne
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn	<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Crataegus laevigata</i>		<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche	<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel	<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
<i>Amelanchier div. spec.</i>	- Felsenbirne	<i>Magnolia div. spec.</i>	- Magnolie
<i>Buddleja div. spec.</i>	- Sommerflieder	<i>Malus div. spec.</i>	- Zierapfel
<i>Buxus sempervirens</i>	- Buchsbaum	<i>Mespilus germanica</i>	- Mispel
<i>Chaenomeles div. spec.</i>	- Zierquitten	<i>Philadelphus div. spec.</i>	- Falscher Jasmin
<i>Cornus florida</i>	- Blumenhartriegel	<i>Prunus div. spec.</i>	- Kirsche, Pflaume
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche	<i>Rosa div. spec.</i>	- Wild- u. Strauchrosen

Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.	- Weigelia

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

4 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Rödermark wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

4.3 Altlastenverdachtsflächen und Bodenverunreinigungen sowie Altlasten

- 4.3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 21 Altstandorte und zwei sonstige schädliche Bodenveränderungen, die in der Altflächenkartei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst sind, auf die hiermit verwiesen wird. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung der jeweiligen Flächen sind umwelttechnische Untersuchungen notwendig, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser zu erkunden. Zusätzlich sind sämtliche Aushubarbeiten gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist anfallender Erdaushub zu untersuchen.
- Sofern es sich bei den in der Altflächenkartei ALTIS enthaltenen Altstandorten um Betriebe der Branchenklassen 4 und 5 handelt, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotenzial für die Umwelt bewertet werden, sind hinsichtlich der konkreten Nutzung der Standorte Einzelfallrecherchen und gegebenenfalls anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten, Band 3, Teil 1 bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, vorzulegen. Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird.

4.3.2 Auf dem Grundstück Paul-Ehrlich-Straße 3-5 liegt eine Altlast vor. Auf dem Flurstück 231/21 liegen Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers vor, die seit 2001 saniert werden. Alle baulichen Maßnahmen auf diesem Flurstück bedürfen der Zustimmung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz. Die betroffenen Flurstücke sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnung erfolgt grundstücksbezogen und somit unabhängig von der konkreten Lage der Altlast oder Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers.

weder
Info?

4.3.3 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist generell auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

4.4.1 Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 HWG).

4.4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.5 Vermeidung von Lichtemissionen

Beleuchtungen einschließlich Werbelogos etc. sind mit Ausnahme von bewegungsausgelösten Sicherheitsbeleuchtungen generell mit UV-armen Leuchtmitteln auszustatten. Eine Lichtstreuung aus der Flächenbeleuchtung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist aufgrund von Lichtsmog und Irritationen der Insektenfauna zu vermeiden.

4.6 Artenschutzrechtliche Hinweise

4.6.1 Die Artenschutzvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

4.6.2 Aufgrund der Nachweise der Zauneidechse sind Teile des Planungsraums als Fortpflanzungs- und Ruhestätte anzusehen. Das im Jahr 2014 festgestellte Vorkommen liegt in der Flur 25 im Bereich der Flurstücke 237/20, 280/9, 280/16 und 280/17 und kann den kartografischen Darstellungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (S. 21) entnommen werden. Durch zukünftige Baumaßnahmen kann es zu einer Zerstörung dieser Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kommen. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und eine damit verbundene Verletzung oder Tötung von Individuen (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1

BNatSchG) sowie die Störung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden, wenn auf eine Beanspruchung des Bereiches mit Vorkommen der Zauneidechse verzichtet wird. Alternativ sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde gemäß den Ausführungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Falle eines Eingriffes zunächst vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie entsprechende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

4.6.3 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

4.6.4 Bäume mit Baumhöhlen sind vor der Fällung auf das Auftreten von Fledermäusen zu überprüfen. Gleiches gilt für die Gebäude bei Abrissarbeiten. Bei einem Auftreten von Quartieren sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Rettungsmaßnahmen (Vergrämung, Ausflugreusen, Umsiedlung usw.) einzuleiten. Vergrämungs- oder Verschlussmaßnahmen an besetzten Quartieren sind in den Zeiten, in denen Fledermäuse nicht ausweichen können, weil sie Jungtiere versorgen (1. Mai bis 31. Juli) oder sich im Winterschlaf befinden (1. Dezember bis 28. Februar) jedoch generell ausgeschlossen.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

4.7 Gesetzlich geschützte Biotope

Sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind verboten.

4.8 Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsträgern Bestandsunterlagen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.

4.9 Hinweise zum Bahnbetrieb

Oberflächen- und sonstige Abwässer

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien, Erdaushub, etc. nicht zu Ungunsten der Deutschen Bahn AG verändert werden.

Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn AG. Auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen wird ausdrücklich hingewiesen.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden

Bebauungsplan

„Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden“

Beschlussesmpfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 18.04.2014).

Rödermark und Linden, den 03.11.2014

Planungsbüro
Dipl.-Geographin Angelika Fischer
Stadt- und Landschaftsentwicklung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03 / 96 37-0, Fax 96 37 50

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungennahmen mit Anregungen

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (10.04.2014)
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz (HGON), Arbeitskreis Offenbach (31.03.2014)
HSE Technik GmbH & Co. KG (11.04.2014)
Kreisausschuss Hochtaunuskreis, Fachbereich Ländlicher Raum (03.04.2014)
Kreisausschuss Kreis Offenbach, Fachdienst 64 Bauaufsicht (08.04.2014)
Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V. (NABU), Rödermark (16.04.2014)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31 (16.04.2014)
Regionalverband FrankfurtRheinMain (10.04.2014)
Stadt Rödermark, Geschäftsfeld Abwasserentsorgung (10.04.2014)

Stellungennahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Außenstelle Michelstadt (01.04.2014)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (31.03.2014)
Deutsche Flugsicherung (15.04.2014)
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen e.V., Odenwaldklub (18.04.2014)
Fraport AG (24.03.2014)
Gemeindevorstand Eppertshausen (19.03.2014)
hessenArchäologie (19.03.2014)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt (17.04.2014)
Industrie- und Handelskammer (IHK) Offenbach am Main (08.04.2014)
Rhein-Main-Verkehrsverbund (03.04.2014)
Stadtverwaltung Dietzenbach (15.04.2014)
Stadtverwaltung Rodgau, Fachbereich Stadtplanung und Umwelt (19.03.2014)
Stadtverwaltung Dreieich (11.04.2014)
Stadtverwaltung Rodgau (29.07.2013)
Wasserverband Gersprenzgebiet (13.03.2014)
Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg (24.03.2014)

Keine Stellungnahme abzugeben haben

Botanische Vereinigung für Naturschutz, Wetttenberg
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Hessen
Deutsche Telekom AG
Eigenbetrieb und Entsorgung und Dienstleistung, Rödermark
Eisenbahnbundesamt Frankfurt Main
Evangelische Petrusgemeinde Urberach
Gemeindevorstand Messel
HEAG Süd Hessische Energie AG
Hessische Gesellschaft für Ornithologie, Echzell
Hessisches Immobilienmanagement, Darmstadt
Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Flurbereinigungsbehörde
Katholische Kirchengemeinde Ober-Roden
Landesjagdverband Hessen e.V.
Landrat des Landkreises Offenbach
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Verband Hessischer Fischer
Wanderverband Hessen e.V.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von der Öffentlichkeit eingegangen.

Beschlussempfehlungen:

Entwurfsbeschluss

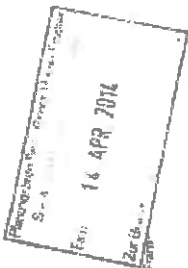
- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Stadt Rödermark beschlossen.
- (2) Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind in der gemäß (1) geänderten Fassung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.



Mobility
Networks
Logistics

Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Cambringer Str. 10 • 60327 Frankfurt
im

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden



Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Cambringer Str. 10
60327 Frankfurt
www.deutschebahn.com

Martina Fischer
Telefon 069 265-29567
Telefax 069 265-43279
martina.fischer@deutschebahn.com
Zeichen FRI-N-LIA

T08-FFM-14-10074FI

10.04.2014

Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden“
Ihr Schr. vom 12.03.14

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtteilnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

1. Gegen das o.g. Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Bedenken.
2. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.
3. **Oberflächen- und sonstige Abwässer**
Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien, Erdaushub, etc. nicht zu Ungunsten der Deutschen Bahn AG verändert werden.
4. **Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen**
Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortauschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
5. **Oberleitung**
Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Deutsche Bahn AG
Stie Berlin
Regierungsstr. 77
Berlin-Charlottenburg
10963 50 200
NSP-IMN1 - DF-811370869

Verkehrsministerium
Prof. Dr. Luz Hellmuth-Felbert

Veranstalt.
Dr. Heidemarie Gubbe,
109-268046

Sturm Beetz
Dr.-Ing. Heide Kuntze
Dr. Rüdiger Keger
Dr. Richard Lank
Ulrich Weber

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (10.04.2014)

Beschlussesempfehlungen

Zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3 bis 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung durch den jeweiligen Bauherrn in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

- 6. Immissionen**
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkstrahlung, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).
- 7.** Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i. V.

Trobisch

i. A.

Früchtel

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden im Bereich des Plangebietes jedoch keine entsprechend schutzbedürftigen Wohnnutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet, zumal das Planziel des Bebauungsplanes insbesondere in der bestandsorientierten Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebiet als Art der baulichen Nutzung liegt und Wohnnutzungen innerhalb dieser Baugebietskategorien jeweils nur als sog. betriebsgebundenes Wohnen ausnahmsweise zulässig sind. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.



Hessische Gesellschaft
für Ornithologie
und Naturschutz e.V.
Lindendahl 5, D-63222 Rödern
Arbeitskreis Offenbach
Tel. 069 248 9393-100

Dr. Mira Greve, Wingerstr. 43 b, 63222 Rödernmark

Arbeitskreis Offenbach

Planungsbüro Holger Fischer
Herrn Dipl. Geogr. Julian Adler
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Absender:
Dr. Mira Greve
Wingerstr. 43 b
63222 Rödernmark

Stellungnahme

Datum: 31.03.14

Ihr Schreiben vom 22.03.2014
zum Bebauungsplan
„Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Rödern“

Sehr geehrter Herr Adler,

beilegend erhalten Sie die Stellungnahme der HGON, der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, zu dem Entwurf zur Bebauung „Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Rödern“

1. Ich betone hiermit, dass aus unserer Sicht zu dem genannten Bauvorhaben „Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Rödern“ keine Bedenken bestehen, zumal nur schon vorhandenen Bereiche zum weiteren Ausbau in Planung stehen. Wir bitten jedoch, darauf zu achten, dass in den genannten Grünbereichen möglichst einheimische Bäume/Sträucher angepflanzt werden, um den Vögeln Nist- und Futtermöglichkeiten zu bieten.

Mit freundlichen Grüßen


(Dr. Mira Greve, Vorstand)

Seite AK-Leiter

Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Arbeitskreis
Offenbach (31.03.2014)

Beschlussesempfehlungen

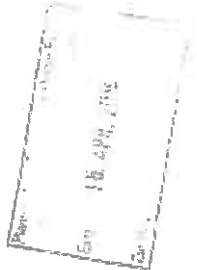
Zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Im Bebauungsplan sind bereits entsprechende Artenlisten mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen als Empfehlung zur Artenauswahl enthalten. Zur Klarstellung wird jedoch die Formulierung der entsprechenden textlichen Festsetzung angepasst. Darüber hinaus besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.



HSE Technik GmbH & Co. KG, Postfach 10 11 04, 44133 Dortmund

Planungsbüro Holger Fischer
Stadt- und Umwelplanung
Konrad-Adenauer Str. 16
35440 Linden



HSE Technik GmbH & Co. KG
Postfach 10 11 04
44133 Dortmund
Telefon 03151 701 8150
Telefax 03151 701 8159
E-Mail: info@hse-technik.de
www.hse-technik.de

**Bauabplanung der Stadt Rödemark
Bspm: „Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden“
Stellungnahme zum Entwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Unternehmen erachtet im Auftrag der Verteilernetztreiber (VNB) Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG, Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt, Strom- und Gasverteilungsnetze. Des Weiteren erachten wir im Auftrag der FRAG Südwestdeutsche Energie AG (HSE AG), ebenfalls Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt, Straßenbeleuchtungs-, Fernwärme-, Fernwärm- und Wasserleitungsnetze.

Im Auftrag der VNB Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG und der HSE AG haben wir die vorgelegte Planung geprüft und nehmen wie folgt Stellung.

- 1. In Ober-Roden sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom und Gas
- 2. Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.
- 3. Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel der VNB bzw. der HSE AG. Bei einer Entwurfung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.

Unserer Ansicht nach sind die geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungsstrasse mit 2,9 m einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen zu lassen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelauswirkungen zu sichern. Näherer Abstand der Bäume dementsprechend zu verschließen. Pflanzmaßnahmen im Bereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen. Wir beantragen, den Bauplanungsmaßnahmen in der planungsrechtlichen Festsetzung zum Bauplanungsplan zuzustimmen.

HSE Technik GmbH & Co. KG
Postfach 10 11 04
44133 Dortmund
Telefon 03151 701 8150
Telefax 03151 701 8159
E-Mail: info@hse-technik.de
www.hse-technik.de

HSE Technik GmbH & Co. KG
Postfach 10 11 04
44133 Dortmund
Telefon 03151 701 8150
Telefax 03151 701 8159
E-Mail: info@hse-technik.de
www.hse-technik.de

HSE Technik GmbH & Co. KG (11.04.2014)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung durch den jeweiligen Bauherrn in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



4. Die Gasversorgung des Planungsbereiches ist durch die vorhandene Gasnetzleitung gesichert.

5. Gern möchten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen freundliche Grüße


ppa. Holger Kötz
Leiter Netzservice



i. A. Wilhelm Bosch
Netzservice

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5: Der Anregung wird entsprochen.

Die HSE Technik GmbH & Co. KG wird weiterhin entsprechend am Aufstellungsverfahren beteiligt.

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM

Kreisverwaltung | Postfach 10 40 | 54286 Bad Honau a. R.

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Avenauer-Straße 16
35440 Linden



HOCHTAUNUSKREIS

Herr Renth

Haus 5, Etage 4, Zimmer 415

Tab.: 08172 999-6133

Fax: 08172 999-9833

Manfred.Rentli@hochtaunuskreis.de

Az. 60 10-ALFOTOb/te

3. April 2014

Beschlussempfehlungen

Kreisausschuss Hochtaunuskreis, Fachbereich Ländlicher Raum (03.04.2014)

**Bauleitplanung der Stadt Rödemark, Stadteil Ober-Roden
Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden“**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 12.03.2014; Az. Adler / Braumann

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Adler,

vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Kreis Offenbach vertreten. Die beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

1. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden“ überplant ein bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet, welches bisher durch 3 rechtskräftige Bebauungspläne überplant ist. Die 3 Bebauungspläne sind durch großräumige Festsetzungen von Industriegebiet gekennzeichnet, während sich im Laufe der Jahre eine primär Gewerbegebiets-typische Nutzungsstruktur sowie sonstige Nutzungen etabliert haben.

2. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen mit dem 49,6 ha großen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine planerische Sicherung und städtebauliche Weiterentwicklung des gewerblich-industriell geprägten Geltungsbereichs geschaffen und durch Festsetzungen als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO (BauNVO) festgesetzt werden sowie kleinfächiger als Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt werden.

Bank für Sozialwirtschaft AG
Kontonummer: 55 120105103000123456789
BLZ: 251 205 100
SWIFT: BFSW33HAN

Postbank
Kontonummer: 25 120105103000123456789
BLZ: 251 205 100
SWIFT: BFSW2333

3. Im Rahmen der Eingriffsbewertung des Umweltberichtes kommt dem Plangebiet naturschutzfachlich eine geringe Bedeutung zu. Weiterhin ist planungsrechtlich gem § 1a (3)-5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planmässigen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine Eingriffs-Ausgleichsplanung auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist daher für den Bebauungsplan-Entwurf nicht erforderlich.
4. Zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 4 (1) 1 BauGB wird angeregt, im Umweltbericht, unter Ziffern 1.5 und 2.1, zum Schutzgut Boden, die Arbeitshilfe *Bodenschutz in der Bauleitplanung* des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus 2011 heranzuziehen bzw. zugrunde zu legen.
5. Redaktionell und inhaltlich bitte ich noch um Überarbeitung der Ziffer 1.5 des Umweltberichtes, hier des 1. Satzes und der genannten, gesetzlichen Grundlagedate, demnach *...Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich (§ 34 BauGB) entstandenen Ortskernes für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden*. Da ja der Geltungsbereich bereits über 3 Bebauungspläne planungsrechtlich abgesichert ist und der neue Bebauungsplan den Geltungsbereich überplant, ist nicht der § 34 BauGB für die Prüfung der Zulässigkeit von Bauvorhaben maßgebend, sondern der § 30 BauGB *Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes*. Der § 34 BauGB bezieht sich dagegen auf den sogenannten unbeplanten Innenbereich.
6. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind ansonsten nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft, derzeit keine weiteren Anregungen zu dem Bebauungsplan-Entwurf *Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden* vorzubringen.

Freundliches Grüsse
im Auftrag

(Renith)

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Der Anregung wird entsprochen.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplanes, soweit dies auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich und sachgerecht ist, durch entsprechende Ausführungen redaktionell ergänzt.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend redaktionell angepasst.

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Kreis Offenbach

Kreis Offenbach, Postfach 27 65, 65117 Offenbach

Planungsleiter
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Verantwortliche Sachbearbeiterin
12.03.2014 Adler / Braumann

Planungsleiter Dipl.-Geogr. Holger Fischer
Stadt- und Landesbauverwaltung
Empf. 11. APR. 2014
Zur Bearbeitung

Der Kreisausschuss

Fachbereich:
64 Bauaufsicht
Ansprechpartner:
Frau Wenzel-Missal
Telefon:
06074-6180-4343
Telefax:
06074-6180-4930
E-Mail:
s.wenzel-missal@kreis-offenbach.de
Zeichen:
IL-54-Rd-OR-o.Nr./Avm
Datum:
08.04.2014

**Bauleitplanung
Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB)
Stadt Rödermark – Ober-Roden
Bebauungsplan o. Nr. „Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden“
Stellungnahme im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden“ in der Fassung vom Januar 2014, werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt:

Übergeordnete Planungen:

In Kapitel 1.3 tritt der Hinweis, dass der schmale Gehölz- und Wiesensstreifen nordwestlich der Albert-Einstein-Straße (Flur 27, Flurstück 335/1) im Regionalplan/RegFP 2010 nicht als Gewerbefläche, sondern als „ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 5 (2) Nr.10 und § 5 (2a) BauGB), als Vorrangfläche für Natur und Landschaft (§ 9 (4) Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 (3) Nr.1 HLPG), als kleineren Teil auch als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (§ 9 (4) Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 (3) Nr.2 HLPG) dargestellt ist. Es sind die Vorgaben der regionalplanerischen Ziele und Grundsätze für die zu erstellende Bauleitplanung zu beachten. Der Bebauungsplan ist aus dem RegFP zu entnehmen. Wir bitten hier nachzubessern.

In den im Regionalplan als Ziel (24.5-3) definierten „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsprüchen. Sie begründen gegenüber der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 (4) BauGB eine Anpassungspflicht. Auch die RegFP-Darstellung als ökologisch bedeutsame Flächennutzung ist eine verbindliche Vorgabe für die Bebauungsplanung.

Eingriffsregelung:

Der Änderungsplan umfasst im Übrigen fast ausschließlich Flächen, die bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne belegt sind und industrielle, gewerbliche bzw. Mischnutzung festsetzen. Insoweit ist die Eingriffsregelung des BImSchG im Rahmen der Änderungsplanung nicht abzuarbeiten. Eine Ausnahme betrifft allerdings die Flurstücke Nr. 290, 292/2 und 292/4 in Flur 25, die gemäß der bestehenden Planung im südwestlichen Teil als „Aufforstungsfläche“, also als Wald festgesetzt sind. Flurstück

Öffentlichkeitsgespräch:
Bürgeramt, 65117 Rödermark
Termin: 05.07.14, 10:00 Uhr
Anmeldung: kreis-offenbach.de
E-Mail: oib@kreis-offenbach.de

Beschwerdeinstellung:
Bürgeramt, 65117 Rödermark
Termin: 05.07.14, 10:00 Uhr
Anmeldung: kreis-offenbach.de
E-Mail: oib@kreis-offenbach.de

Beschwerdeinstellung:
Bürgeramt, 65117 Rödermark
Termin: 05.07.14, 10:00 Uhr
Anmeldung: kreis-offenbach.de
E-Mail: oib@kreis-offenbach.de



Kreisausschuss Landkreis Offenbach, FD 64 Bauaufsicht (08.04.2014)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung diesbezüglich keine Bedenken gegen die bisherige und geplante Flächenausweisung vorgebracht. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan A 21.1 „Industriegebiet (Gewerbegebiet II – 1. Änderungsplan)“ von 1971 trifft für diesen Bereich entsprechende Festsetzungen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird jedoch der räumliche Geltungsbereich aus naturschutzfachlichen Gründen teilweise reduziert und die Festsetzung von Gewerbegebiet durch geeignete Pflanzfestsetzungen zur Ortsrandeingerührung und Kompensation des teilweise überplanten Gehölzstreifens ergänzt. Im Übrigen wird auf die nachfolgenden Ausführungen zu Ziffer 4 bis 6 verwiesen. Entgegen den Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wird insofern teilträumlich an der Festsetzung von Gewerbegebiet festgehalten. Aufgrund der geringen Größe des Flurstückes ist davon auszugehen, dass sich die Festsetzung unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalen Flächennutzungsplanes bewegt und der Bebauungsplan grundsätzlich in Einklang mit den übergeordneten Planungen steht.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird entsprochen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die angesprochenen Teilflächen der Flurstücke 290, 292/2 und 292/4 (Flur 25), die gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes A 21.1 „Industriegebiet (Gewerbegebiet II – 1. Änderungsplan)“ von 1971 als Wald i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt sind, aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommen, da hierfür im Ergebnis kein städtebauliches Planungserfordernis besteht. Das Erfordernis eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist insofern ebenfalls nicht mehr gegeben.

Zu 4 bis 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

angeregt, diese Weidflächen aus der überbaubaren Grundstücksfläche herauszunehmen und wie bisher als Wald festzusetzen. Andernfalls ist eine Kompensation erforderlich.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen für den angesprochenen Bereich entsprechend überarbeitet. Der räumliche Geltungsbereich wird teilweise zurückgenommen und die Festsetzung von Gewerbegebiet durch geeignete Pflanzfestsetzungen zur Ortsrandeingerührung und Kompensation des teilweise überplanten Gehölzstreifens wie angeregt ergänzt. Dem Erfordernis eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs kann insofern Rechnung getragen werden. Zudem wird der bislang vorgesehene Abstand der Baugrenze zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend vergrößert.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Flurstück 237/19 befindet sich in zentraler Lage des Industrie- und Gewerbegebietes Ober-Roden und ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan A 21.1 „Industriegebiet (Gewerbegebiet II – 1. Änderungsplan)“ von 1971 als Industriegebiet festgesetzt. Gleichwohl hat sich in diesem Bereich ein gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschütztes Biotop entwickelt. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch kein kurzfristiges Erfordernis eines baulichen Eingriffes in diesem Bereich besteht, kann mangels konkreter Planung auch eine Befreiung nicht sachgerecht beantragt werden. Im Hinblick auf die angestrebte Planungs- und Rechtssicherheit wird daher zum Entwurf des Bebauungsplanes für diesen Bereich gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine sog. aufschiebend bedingte Festsetzung getroffen, der zufolge die auf der Teilfläche des Flurstückes 237/19 gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen aufgrund des gesetzlichen Biotopschutzes erst nach Zulassung einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG oder nach Erteilung einer Befreiung gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG zulässig sind. Nach diesseitiger Auffassung kann somit den ohnehin geltenden biotopschutzrechtlichen Anforderungen auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sachgerecht Rechnung getragen werden.

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde entsprochen.

angeregt, diese Weidflächen aus der überbaubaren Grundstücksfläche herauszunehmen und wie bisher als Wald festzusetzen. Andernfalls ist eine Kompensation erforderlich.

Flurstück 335/1 in Flur 27 ist in der Planung teilweise als Gewerbefläche, teilweise als Fläche für Stellplätze mit 9 Einzelbaum-Pflanzfestsetzungen dargestellt. Die Fläche schließt ohne Übergang an den unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden Längengraben an. Bereits im bestehenden B-Plan war dieser Bereich als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Allerdings wurden im Zuge der Bauleitplanung für die Gewerbebauten an der Albert-Einstein-Straße am straßenseitigen Rand des Flurstücks 335/1 umfangreiche Gehölzpflanzungen (20 hochstämmige Laubbäume und eine 5-6 m breite dichte Feldhecke) verbindlich in den jeweiligen Beuscheiden als Anlage festgesetzt und auch realisiert. Diese Bepflanzung hat inzwischen eine erhebliche ökologische Wertigkeit entwickelt, insbesondere in Verbindung mit der angrenzenden extensiven Wiese, dem Graben und den außerhalb des B-Planes anschließenden Wasser- und Gebüschzügen. Aufgrund der erfolgten rechtskräftigen Festsetzung dieser Bepflanzung in Baubescheiden in den 1980er Jahren, in der die Rechtelegie in B-Plänen ohne Eingriffsbewältigung noch die Festsetzung einer Ausgleichsabgabe bzw. von Kompensationsmaßnahmen auf Basis des damaligen Hessischen Naturschutzgesetzes erforderlich, kann diese nicht folgerichtig überplant werden, sondern unterliegt der Kompensationspflicht.

Es wird angeregt, auf die Festsetzung der Stellplätze zwischen Graben und bestehender Baumhecke zu verzichten und den Gehölzbestand zu erhalten. Hilfsweise wird angeregt, falls dennoch der erhaltenswerte Gehölzbestand zugunsten von weiteren Stellplätzen gerodet werden soll, diesen in mindestens gleicher Breite an den Graben zurückzuverlegen (unter Verwendung grabentypischer Saumgehölze) und innerhalb des Stellplatzbereiches eine definierte Mindestzahl an Gehölzen (mindestens gemäß Stellplatzsatzung) festzusetzen. Eine Eingrünung mit deutlich höherer Qualität als lediglich 9 Einzelbäume ist im Sinne einer heutigen Maßstäben gerecht werdenden Ortsrandeingerührung in jedem Fall erforderlich, falls die bestehende Baumhecke, die diese Funktion derzeit erfüllt, beeinträchtigt werden sollte.

Die Eingrünung ist als Pufferzone auch deshalb erforderlich, weil ansonsten schädliche Einflüsse auf den unmittelbar angrenzenden Graben nicht auszuschließen sind und weil die Bebauung bis an die Oberkante eines Oberflächengewässers dem Gebot der Wasserhaushaltlinie und dem Wasserhaushaltsgesetz zur Herstellung eines guten ökologischen Potenzials auch bei künstlichen Oberflächengewässern zuwiderläuft.

Biotopschutz:
Im Umwehrbereich werden Hinweise auf möglicherweise gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope gegeben, nämlich ein Schilfbüschel auf Flurstück 237/19, eine Zweigebäuschtheide auf Flurstück 225 und ein Magerwiesens auf Flurstück 287/1. Hierzu fehlt jedoch eine nähere Ausarbeitung, inwieweit die Qualität und Größe dieser Biotope tatsächlich eine Einstufung nach § 30 BNatSchG rechtfertigt. Die Flächen sind teilweise eingezäunt und nicht frei zugänglich. Die abschließende Einstufung ist nach näherer örtlicher Kartierung durch das Planungsbüro mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Für die Überplanung von nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen muss vor Schlussbeschluss des Bebauungsplanes eine Befreiung nach § 30 (3) BNatSchG oder zumindest die Inaussichtstellung einer Befreiung vorliegen, da ansonsten der Plan keine Rechtskraft erlangen kann.

Besonderer Artenschutz:
Im Plangebiet finden sich zahlreiche Biotopstrukturen auf Jahrzehntelange ungenutzten Grundstücken, die als Lebensraum für geschützte Tierarten (Vogel, Reptilien, evtl. Amphibien, Fledermaus) interessant sein können. Auch an oder in Gebäuden können Brut- und Nistmöglichkeiten bestehen. Gerade die Nähe zum Wald und die artenreiche Verallgemeinerung der Brachflächen lässt eine nicht unerhebliche Artenvielfalt erwarten. Jahreszeitlich bedingt war eine detailliertere Untersuchung noch nicht möglich. Die erforderliche artenschutzrechtliche Begutachtung des Gebietes ist nachzutragen. Es ist zu guartieren, ob bzw. in welchem Umfang artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach

Die Ergebnisse des beauftragten und mittlerweile vorliegenden Artenschutz-rechtlichen Fachbeitrages finden zum Entwurf des Bebauungsplanes Eingang in die Planunterlagen zum Bebauungsplan.

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist insbesondere die bestandorientierte Festsetzung von Gewerbegebiet und Industriegebiet als Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit einem Ausschluss von städtebaulich unerwünschten Nutzungen, sodass im Bereich des Plangebietes Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen werden kann. Der Bebauungsplan soll indes nicht dazu dienen eine städtebauliche Neuordnung öffentlicher Flächen in Verbindung mit umfangreichen gründerischen Maßnahmen bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

Zu 11: Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Empfehlungen zur Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln im Rahmen der abschließenden Festsetzungs-möglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB im Ergebnis nicht ohne weiteres als verbindliche Festsetzungen mit Rechtsnormqualität in den normativen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen werden können. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird jedoch ein entsprechender Hinweis zur Vermeidung von Lichtimmissionen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die gemäß ALTIS bekannten Altstandorte und sonstigen schädlichen Bodenveränderungen in dem entsprechenden Kapitel der Begründung aufgelistet. Darüber hinaus werden die Planunterlagen durch entsprechende Hinweise auf die diesbezüglichen Anforderungen ergänzt.

§ 44 BNatSchG betroffen sein können und welche Maßnahmen gegebenenfalls erforderlich sind, um diese zu vermeiden.

9.

Hinweis zum allgemeinen Artenschutz:
Unabhängig vom tatsächlichen Nachweis geschützter Tierarten gibt es in dem Baugbiet etliche Ge-hölzstrachen, deren Rodung grundsätzlich nur im Winterhalbjahr zulässig ist (§ 39 (5) Nr. 2 BNatSchG) und auch nur, sofern eine Baugenehmigung vorliegt (Eingriffsreihstellung nach § 18 BNatSchG). An-dererseits gilt für diese Gehölzbestände weiterhin der Genehmigungsvorbehalt der Eingriffsregelung.

10.

Weitere Anregungen:
Wie in Kapitel 2.8 „Landschaft“ des Umweltberichtes richtig festgesetzt wird, ist das Plangebiet durch Versteigung und mangelhafte Durchgrünung bestimmt und wird dementsprechend als nachteilig emp-funden. Die Neuaufgabe des Bebauungsplanes sollte daher zum Anlass genommen werden, Verstärk-unge der Vergangenen aufzubereiten und eine heutigen Standards genügende Mindestbegrünung des Gewerbegebietes, vorzugsweise auf öffentlichen Flächen und auf vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbaren Privatflächen von hochalpinen, standortgerechten Laubbäumen festzusetzen. Die festgesetzten 20% unqualifizierte Begrünung der Grundstücksflächen und die 9 Bäume am Westrand des Plangebietes werden diesem Mindestanspruch in keiner Weise gerecht.

11.

Es wird angeregt, für die südlich der Carl-Zeiss-Straße am Waldrand liegenden Bereiche des Plange-bietes Art und Einsatzdauer von Beleuchtungsanlagen zu beschränken, damit eine Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten vermieden wird. Die Festsetzung von ausschlagender Verwendung von LED-oder vergleichbarer insektenfreundlicher Beleuchtung bzw. die Beschränkung der Beleuchtungssteuer bis max. 23 Uhr wird angeregt.

12.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes o.N.L., „Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden“, befinden sich 21 Altstandorte und zwei sonstige schädliche Bodenveränderungen, die in der Altflächenkartei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) Wiesbaden, erfasst sind.

Die erfassten Betriebe werden gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG als Branchen mit einem bestimmten Gefährdungspotential hinsichtlich einer Umweltbeeinträchtigung eingestuft (soweit bekannt).

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Altstandorte:

ALTIS-ID	Adresse	Betrieb	Gefährdungspotential
438.012.020-001.091	Paul-Ehrlich-Straße 5	Jado AG u.a., Metallwarenverarbeitung	hoch
438.012.020-001.198	Carl-Zeiss-Straße 4	Mechan. Bearbeitung von Armaturen,...	hoch
438.012.020-001.155	Paul-Ehrlich-Straße 8	Elektrotechnische Erzeugnisse	sehr gering
438.012.020-001.231	Paul-Ehrlich-Straße 11	Entwerterei v. Triebwerken	
438.012.020-001.181	Max-Planck-Straße 6b	Lackiererei	mäßig
438.012.020-001.233	Paul-Ehrlich-Straße 11a	Klempner- u. Metallbedarf	
438.012.020-001.232	Paul-Ehrlich-Straße 11b	Vertrieb von Soft- u. Hardware	
438.012.020-001.234	Paul-Ehrlich-Straße 11c	EDV	

Die innerhalb des Plangebietes zudem bekannte Altlast sowie zwei sonstige Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers werden hingegen in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 5 BauGB entsprechend gekennzeichnet, da hier im Unterschied zu den im ALTIS eingetragenen Altstandorten nicht nur ein Anfangsverdacht basierend auf früheren Nutzungen besteht. Auch diesbezüglich werden die Planunterlagen durch entsprechende Hinweise auf die entsprechenden Anforderungen ergänzt. Da es sich im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht um die erstmalige Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nutzung der Grundstücke handelt, besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 13: Den Anregungen wird wie unter (12) dargelegt entsprochen.

Zu 14: Die in der Anlage zur Stellungnahme enthaltenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sofern die Hinweise vorliegend berücksichtigt werden können, wird auf die konkrete Bauplanung und die verbindlichen fachgesetzlichen Vorgaben z.B. der EnEV und des EEWärmeG verwiesen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den vorgebrachten Planungsgrundsätzen im Ergebnis nicht entgegen.

438.012.020-001.235	Paul-Ehrlich-Straße 13	Herstellung u Vertrieb von Industriechemikalien	hoch
438.012.020-001.207	Johann-Friedrich-Böttger Straße 13	Metallagierschleiferei,...	
438.012.020-001.208	Johann-Friedrich-Böttger Straße 17	Werkzeugmaschinen	
438.012.020-001.209	Johann-Friedrich-Böttger Straße 21	Herstellung u. Handel mit Textilien	
438.012.020-001.236	Paul-Ehrlich-Straße 16	Büroreisen, Dentallabor,	
438.012.020-001.058	Albert-Einstein-Straße 20	Herstellung u Vertrieb von Elektroschaltanlagen, Apparatebau	hoch
438.012.020-001.096	Paul-Ehrlich-Straße 26-32	Kraftfahrzeugreparatur,...	hoch
438.012.020-001.188	Albert-Einstein-Straße 34	Metallbau, ...	
438.012.020-001.192	Carl-Zeiss-Straße 18	Gravierbetrieb	
438.012.020-001.193	Carl-Zeiss-Straße 20	Zwischenlager u. Umfällstation für fotochemische Anfälle	
438.012.020-001.187	Carl-Zeiss-Straße 43	EDV Großhandel	
438.012.020-001.195	Carl-Zeiss-Straße 37	Sondermaschinenbau, ...	
438.012.020-001.194	Carl-Zeiss-Straße 26	Metallbearbeitung	

Schädliche Bodenveränderungen:

438.012.020-001.178	Max-Planck-Straße 6c	Fa. Adam Winter, unbekannt	
438.012.020-001.248	Johann-Friedrich-Böttger Straße 21	Ehemalige Erstaushub- und Bauschuttablagerung	

13. Bezirkt der Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens ist nach § 9 Abs.5 (3) BauGB der Hinweis auf „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdender Stoffen belastet sind“ in den Bebauungsplan aufzunehmen. Gefährdungen für die geplante Nutzung und die Umwelt sind nachweislich auszuschließen. Wir bitten die Anregungen und Hinweise in ihre Planung mit einzubeziehen

Mit freundlichen Grüßen
 im Auftrag

 Peter Carl
 Genand
 Fachdienstleistung

14. Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung aus dem Klimaschutzbericht vom September 2007

Anlage zur Stellungnahme

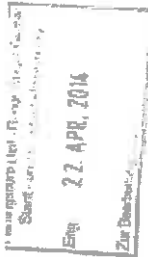
Gemäß dem Kreisbeschluss vom 31.10.2007 sollen die nachfolgend aufgeführten Punkte des Klimaschutzberichtes vom September 2007 für eine energieoptimierte Bauweise im Rahmen der Bauleitplanung als Planungsgrundsätze angeregt werden.

Im Kyoto-Protokoll der Klimarahmenkonvention wurden verbindliche Reduktionsverpflichtungen für Treibhausgas festgeschrieben. Doch unabhängig von den quantitativen Verbesserungen, stellt für den Klimaschutz aber im Vordergrund, von nicht nachhaltigem Konsum abzukehren.

Dies bedingt ein weit reichendes gesellschaftliches Bewusstsein, aber eben auch den Einsatz technischer Lösungen, ökonomischer Instrumente und rechtlicher Regelungen, wozu man eine energieeffiziente Stadt- und Bauleitplanung zählen darf.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte unter Energiegesichtspunkten eine Reihe von Planungsgrundsätzen beachten:

- Berücksichtigung der spezifischen Landschafts- und Siedlungsstrukturen, als Leitgröße der Stadtentwicklung sowie der Maßnahmen der Stadtplanung (Neubau, Abriss, Umwidmung, Sanierung) bei der Wahl der Energieträger und des Versorgungssystems,
- ✕ Zuordnung der Bauflächen von den Grün- und Wasserflächen bei Neubebauung bzw. Rückgewinnung zusätzlicher Frei- bzw. Grünflächen im bebauten Bestand,
- Berücksichtigung der Hauptwindrichtung bei neu zu errichtenden Siedlungsteilen bzw. Einrichtung von Windschutzhecken bei Bestandsplanungen,
- ✕ geschlossene Bauweise und Baulückenschließung sowie einfache und kompakte Gebäudegestaltung zur Verringerung der Wärmeverluste,
- ✕ Orientierung der Baukörper zur Sonne (viele Räume, große Fensterflächen),
- ✕ Bemessung der Abstandsflächen nach der im Winter tief stehenden Sonne bei Neubau sowie Entfernungen verschatteter Höfe bei Altbauten,
- Abstimmung von Ortsplanung, Gebäudeplanung und Haustechnik,
- ✕ Ausnutzung lokal vorhandener Energiepotentiale (Sonne, Wind, Wasser, Biomasse – je nach örtlicher klimatischer bzw. geographischer Situation),
- Nutzung von Abwärme aus nahe gelegenen Industriebetrieben, Gewinnung von Energie aus benutzbarer Abfallverbrennung (Müllverbrennung, Deponiegas, Biogas),
- Vermehrter Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung,
- Ausbau der Nah- und Fernwärme, wegen der hohen Investitionen für Leitungsnetz und Kraftwerk nur in Gebieten mit höherer Siedlungs- und Bebauungsdichte,
- Dezentrale Blockheizkraftwerke für kleinere, verdichtet bebaute Wohn- und Gewerbegebiete.



Naturschutzbund Deutschland

Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V.

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Rödermark, 16.4.2014

Stellungnahme des Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V. als Träger öffentlicher Belange zur Bauleitplanung der Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden“

Sehr geehrte Damen und Herren,

beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Überplanung einer bereits weitgehend bebauten Fläche. Daraus ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht nur ein geringes Konfliktpotenzial. Auf einige Punkte möchten wir dennoch hinweisen und würden uns hier Konkretisierungen im Bebauungsplan wünschen.

1) Abgrenzung zur nördlich gelegenen Feldflur

Im westlichen Teil des Flurstücks 232/10, Flur 27, ist laut B-Plan Bebauung zulässig. Im östlichen Teil sind Stellplätze zulässig. Zurzeit wird die angrenzende Feldflur entlang der Albrecht-Einstein-Straße von dieser durch eine gewachsene Hecke/Gehölzreihe begrenzt. Diese Hecke berührt die angrenzenden Wiesen durch ihre Wirkung als Sicht- und Lärmschutz und ist daher aus naturschutzfachlicher Sicht von höchster Bedeutung. Sollte es in einem Teilbereich des genannten Flurstücks zu einer Bebauung kommen, sollte im Bebauungsplan festgelegt werden, dass eine adäquate Gehölzreihe entlang des Längserandabans angelegt werden muss, die die bestehende Hecke ersetzt. Die festgesetzten Einzelbaumplantzungen sind nicht dazu geeignet, die akteurale Bedeutung der Gehölzreihe zu ersetzen.

2) Sonderbehandlung von Waldflächen

Im Planentwurf befinden sich die Flurstücke 292/2 und 292/4 innerhalb der Baugrenzen. Nach unserer Sicht handelt es sich hierbei mittlerweile um geschlossene Waldflächen. Bebauung sollte hier ausgeschlossen sein. Sollte auf eine Neuleistung als Gewerbefläche nicht verzichtet werden, müssten daher Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden

3) Biotopflächen innerhalb des Geltungsbereichs

Im Bereich zwischen Paul-Ehrlich-Straße und Carl-Zeiss-Straße betand sich bis zu Beginn der 1980er Jahre die Tonkaule, eine aus naturschutzfachlicher Sicht sehr bedeutende Kulturfläche, die eine Vielzahl seltener Tier- und Pflanzenarten beherbergte, u.a. 11 Amphibienarten (darunter Gebauchurke, Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Fadenmolch), 3 Reptilienarten und diverse seltene Vogelarten, darunter Raubwürger und Neuntöler. In den Folgejahren wurde

Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V., Rödermark (16.04.2014)

Beschlussmefehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen für den angesprochenen Bereich entsprechend überarbeitet. Der räumliche Geltungsbereich wird teilweise zurückgenommen und die Festsetzung von Gewerbegebiet durch geeignete Pflanzfestsetzungen zur Ortsrandeengrünung und Kompensation des teilweise überplanten Gehölzstreifens ergänzt. Zudem wird der bislang vorgesehene Abstand der Baugrenze zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend vergrößert.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die angesprochenen Teilflächen der Flurstücke 290, 292/2 und 292/4 (Flur 25), die gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes A 21.1 „Industriegebiet (Gewerbegebiet II – 1. Änderungsplan)“ von 1971 als Wald i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt sind, aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommen, da hierfür im Ergebnis kein städtebauliches Planungserfordernis besteht. Das Erfordernis eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist insofern ebenfalls nicht mehr gegeben.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Flurstück 237/19 befindet sich in zentraler Lage des Industrie- und Gewerbegebietes Ober-Roden und ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan A 21.1 „Industriegebiet (Gewerbegebiet II – 1. Änderungsplan)“ von 1971 als Industriegebiet festgesetzt. Gleichwohl hat sich in diesem Bereich ein gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschütztes Biotop entwickelt.

dieses Biotop durch Bebauung weitestgehend zerstört. Restflächen befinden sich auf den Werksgeländen der Firmen ULMA (Flurstücke 237/19 und 237/20), PTG Lohnveredlung (Flurstücke 280/16 und 280/17) sowie affamedia (Flurstück 280/19). Hier wäre aus Sicht des NABU zwingend zu prüfen, ob sich auf diesen potenziellen Erweiterungsflächen der genannten Unternehmen mittlerweile schutzenswerte Biotope nach § 30 des BNatSchG gebildet haben. In diese Untersuchung wäre aus unserer Sicht auch die Ruderalfläche, Flur 229/2, mit ihrem bemerkenswerten Heidekrautbestand einzubeziehen.

4) Straßenbegleitgrün

Im Vergleich zu vielen Gewerbegebieten in anderen Kommunen besitzt das Gebiet des Bebauungsplans sehr wenig Straßenbegleitgrün. Besonders ein Mangel an Straßenbäumen ist festzustellen. Die Neufassung des Bebauungsplans sollte daher aus Sicht des Naturschutzes zum Anlass genommen werden, Festsatzungen zu treffen, die geeignet sind, die Begrünung des Straßenraumes zu erhöhen

5) Lichtverschmutzung

Permanente Lichtquellen sind ein Anziehungspunkt für viele nachtaktive Insektenarten und deren Fraßfunde, die für beide Gruppen allerdings auch eine große Gefahrenquelle darstellen. Daher sollte die Neufassung des Bebauungsplanes aus unserer Sicht auch zum Anlass genommen werden, Auflagen hinsichtlich der Beleuchtung (insektenfreundliche Beleuchtung, Begrenzung der Beleuchtungsdauer) für die unmittelbar an den Wald angrenzenden Grundstücke zu machen. Dies ist nach unserem Kenntnisstand bei vergleichbaren Projekten mittlerweile durchaus üblich.

Mit freundlichen Grüßen



J.A. Dr. Rüdiger Werner
NABU Rödemark

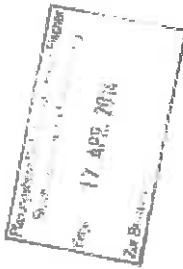
Im Hinblick auf die angestrebte Planungs- und Rechtssicherheit wird daher zum Entwurf des Bebauungsplanes für diesen Bereich gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine sog. aufschiebend bedingte Festsetzung getroffen, der zufolge die auf der Teilfläche des Flurstückes 237/19 gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen aufgrund des gesetzlichen Biotopschutzes erst nach Zulassung einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG oder nach Erteilung einer Befreiung gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG zulässig sind. Nach diesseitiger Auffassung kann somit den ohnehin geltenden biotopschutzrechtlichen Anforderungen auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sachgerecht Rechnung getragen werden.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist insbesondere die bestandsorientierte Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebiet als Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit einem Ausschluss von städtebaulich unerwünschten Nutzungen, sodass im Bereich des Plangebietes Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen werden kann. Der Bebauungsplan soll indes nicht dazu dienen eine städtebauliche Neuordnung öffentlicher Flächen in Verbindung mit umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

Zu 5: Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Empfehlungen zur Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln im Rahmen der abschließenden Festsetzungen möglicherweise des § 9 Abs. 1 BauGB im Ergebnis nicht ohne weiteres als verbindliche Festsetzungen mit Rechtsnormqualität in den normativen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen werden können. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird jedoch ein entsprechender Hinweis zur Vermeidung von Lichtimmissionen in den Bebauungsplan aufgenommen.



Regierungspräsidium Darmstadt - 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Rödermark
63318 Rödermark

Ihrer Zeichen:
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/Fax:
E-Mail:
Datum:

III 31.2 - 61d 02/01-69
Rainer Dammiller
4 031
36151 123933 / 04151 12 8914
raher@rnm.allerthema.hessen.de
16./April 2014

**Beugesetzbuch, § 4 Abs. 1
Baufeldplanung der Stadt Rödermark
Bebauungsplanentwurf „Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden“
Schreiben des Planungsbüros Holger Fischer vom 12. März 2014**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung wie folgt Stellung:

1. Der Plangebietsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes liegt zum großen Teil innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) dargestellten gewerblichen Baufläche, Bestand und geplant. Gemäß Kapitel 3.4.2 - Gewerbliche Bauflächen des RPS/RegFNP 2010 stellt die Darstellung gewerblicher Bauflächen zugleich die Festlegung des regionalplanerischen Vorranggebietes Industrie und Gewerbe dar. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

2. Im Bereich der Carl-Zeiss-Straße ist im RPS/RegFNP 2010 eine ca. 1 ha große Fläche als Sonderüberbaufläche Bau, geplant dargestellt. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Bebauungsplan. Mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain sollte jedoch eine Abstimmung bezüglich einer eventuell erforderlichen Änderung der flächennutzungsplanbezogenen Sonderbauflächenfeststellung vorgenommen werden.

3. Aus der Sicht des Naturschutzgesetzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelmshaus
64283 Darmstadt
Info-Verf.
Telefon: 04151 12 3933
Telefax: 04151 12 8914

Servicezeiten:
Mo - Do
Freitag
8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr
04151 12 0 (Zentrale)
04151 12 0447 (Bürgeramt)

Frühambelkassen:
Linsensplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltepunkt Linsensplatz

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (16.04.2014)

Beschlussesempfehlungen

Raumordnung und Landesplanung

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Bedenken vorgebracht, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt teile ich Ihnen folgenden mit:

Oberflächengewässer (Abflussregelung/Hochwasserschutz/hydrologie)

4. Oberflächengewässer und Belange des Hochwasserschutzes werden nicht tangiert. Grundwassermissstellen sind in diesem Gebiet nicht vorhanden.

Bodenschutz

1. Nachsorgender Bodenschutz

5. Gemäß § 1 (6) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt Fördermark Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben.

Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet mehrere Einträge zu Altstandorten ergeben (siehe beiliegende Liste). Darunter befinden sich auch Betriebe der Branchenklassen 4 und 5, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet werden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1 bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidenten Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen.

Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird.

6. Darüber hinaus liegt auf dem Grundstück Paul-Ehrlich-Straße 3-5 eine Altlast vor. Auf dem Flurstück 231/21 liegen Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers vor, die seit 2001 saniert werden. Ein Ende der Sanierung ist derzeit nicht absehbar. Alle baulichen Maßnahmen auf diesem Flurstück bedürfen der Zustimmung des Regierungspräsidenten Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz.

Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt

Oberflächengewässer

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bodenschutz

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die gemäß ALTIS bekannten Altstandorte und sonstigen schädlichen Bodenveränderungen in dem entsprechenden Kapitel der Begründung aufgelistet. Darüber hinaus werden die Planunterlagen durch entsprechende Hinweise auf die diesbezüglichen Anforderungen ergänzt. Da es sich im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht um die erstmalige Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nutzung der Grundstücke handelt, besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die angesprochene Altlast sowie die zwei bekannten sonstigen Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 5 BauGB entsprechend gekennzeichnet, da hier im Unterschied zu den im ALTIS eingetragenen Altstandorten nicht nur ein Anfangsverdacht basierend auf früheren Nutzungen besteht. Auch diesbezüglich werden die Planunterlagen durch entsprechende Hinweise auf die entsprechenden Anforderungen ergänzt. Darüber hinaus wird auf die vorgenannten Ausführungen zu (5) verwiesen.

Die Grundwasserreinigungen aus diesem Gebiet haben sich auch in den Bereich Rö-
dermarking ausgebreitet. Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet keine Grundwasserent-
reinigungen bekannt.

2. Vorsorgender Bodenschutz

7. Es handelt sich um die Änderung eines Bebauungsplans im Innenbereich mit bereits bebau-
ter Fläche. Aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen daher keine Bedenken
gegen das Vorhaben.

Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

8. Zu der o. a. Bauleitplanung in vorgelegter Form kann ich aus Sicht der Wasserwirtschaft und
des Grundwasserschutzes keine abschließende Stellungnahme abgeben, da der Entwurf un-
vollständig ist.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes auf das Umweltmerkmal
Grundwasser, insbesondere den Aspekt Grundwasserflurabstände angemessen einzugehen.

Im Zuge der Erstellung der Bebauungspläne sind die Grundwasserhältnisse, also die mi-
nimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, zu untersuchen. Es sind jeweils die
langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zu beachten. Gegebenenfalls ist
ein hydrogeologisches Gutachten für das geplante Gebiet zu erstellen.

9. Bei hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist bei der Realisierung der an-
gestrebten Nutzung sowie bei der anschließenden Nutzung selbst, darauf zu achten, dass ei-
ne Gefährdung für das Grundwasser ausgeschlossen bzw. soweit wie möglich minimiert wird.

10. Die geplante Maßnahme befindet sich außerhalb von bestehenden Wasserschutzgebieten

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

11. Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.

Immissionsschutz

12. Gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes bestehen hinsichtlich des Immissions-
schutzes keine Bedenken.

13. Aus begründeter Sicht teile ich Ihnen mit, dass in dem o.g. Gebiet meinen Unterlagen zu-
folge bisher kein Bergbau umgegangen ist. Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffliche-
rungsflächen betroffen. Es befinden sich auch keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Be-
triebe im Planbereich oder dessen näherer Umgebung.

Dem Vorhaben stehen daher keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwä-
gungsfähige Sachverhalte entgegenstehen.

Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständig-
keit nicht zu geben.

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundwasser

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB gilt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1
Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der
die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in
einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für
jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der
Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das,
was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden
sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise
verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu
berücksichtigen. Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist insbesondere
die bestandsorientierte Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebiet als Art der
baulichen Nutzung in Verbindung mit einem Anschluss von städtebaulich
unerwünschten Nutzungen, sodass im Bereich des Plangebietes Planungs- und
Rechtssicherheit geschaffen werden kann. Der Bebauungsplan dient indes nicht
dazu eine städtebauliche Entwicklung sowie entsprechende Eingriffe in Natur und
Landschaft respektive das Grundwasser bauplanungsrechtlich erstmals
vorzubereiten. Die Planunterlagen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes
jedoch um entsprechende Aussagen zu den Grundwasserflurabständen ergänzt,
aufgrund des Planziels und der Aufgabenstellung des vorliegenden
Bebauungsplanes ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Planunterlagen in der
bisherigen Fassung soweit (Zit.) „unvollständig“ sind, dass eine diesbezügliche
Stellungnahme nicht abgegeben werden kann.

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung durch den jeweiligen
Bauherrn in die Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer
Handlungsbedarf.

Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

14. Aus der Sicht des Kampfmittelräumdienstes teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzer, Tel. 06151-125714, richten. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
gez.

Rainer Ort Müller

Anlage

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz

Zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bergrecht

Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

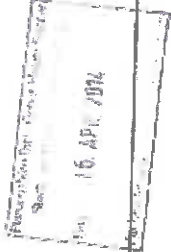
Kampfmittelräumdienst

Zu 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst wird im Rahmen der Entwurfsoffenlegung am Aufstellungsverfahren beteiligt.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain



Regionalverband FrankfurtRheinMain
Boschstr. 11, 60431 Frankfurt am Main

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Der Regionalverband
Ihr Zeichen: Ader/Brosman
Ihre Nachricht: 12.03.2014
Unser Zeichen: Sp

Ansprechpartner: Frau Schaper
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1544
Telefax: +49 69 2577-1528
Schaper@region-frankfurt.de

10. April 2014

**Rödermark 1/14/Bp
Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden“
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sicherung sowie städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes in Rödermark geschaffen werden.

2. Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Wir erlauben uns jedoch folgenden Hinweis:

3. In den Planunterlagen ist bislang nicht dokumentiert, wie die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Eine Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde sollte erfolgen. Die Ergebnisse sollten im weiteren Verfahren dokumentiert werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter Flächennutzungs- / Landschaftsplanung

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Boschstr. 11
60431 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 2577-0
Telefax: +49 69 2577-204
info@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de
Deutsche Bank
BLZ 500 000 24, Kto. 500 000 200
FRAN DE 26 5007 0004 0003 0000 000
BIC: DEUT33HAN
Frankfurt SparKasse
BLZ 500 000 011, Kto. 000 000 002
FRAN DE 26 5005 0000 0000 0000 000
BIC: FELDDE33HAN

Regionalverband FrankfurtRheinMain (10.04.2014)

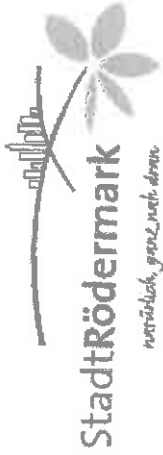
Beschlussemfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse des beauftragten und mittlerweile vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages finden zum Entwurf des Bebauungsplanes Eingang in die Planunterlagen zum Bebauungsplan.

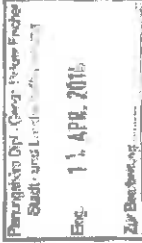


Stadt Rödermark, Abwasserentsorgung (10.04.2014)

KBR: Kommunale Betriebe der Stadt Rödermark • 63318 Rödermark

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Lindenberg

Geschäftsfeld: Abwasserentsorgung



Sachbearbeiterin: Alex Dietrich
Rathaus Urberach, Zimmer 205
Telefon: Durchwahl: 06074 911-961
Telefax: 06074 911-961
E-Mail: Sven.dietrich@roedermark.de

Bei Antwort
bitte unser Zeichen angeben!

In Zeichen
Adler/Braumann

Ihre Nachricht vom
12.03.2014

Bitte unser Zeichen angeben!

Datum
30. April 2014

Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden“, Rödermark, ST Ober-Roden
Frühzeitliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB – Entwässerung und abfallwirtschaftliche Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich, zu der im Betreff genannten Beteiligung nehmen wir wie folgt Stellung:

Entwässerung:

- Der im Bebauungsplan ausgewiesene Bereich ist durch eine öffentliche Abwasseranlage erschlossen. Ausgenommen davon ist die Wegeparzelle innerhalb des Industrie- und Gewerbeparks in der Paul-Ehrlich-Straße (Flurstück 237/15, Flur 25, Ober-Roden). Diese Straße sowie die darin befindlichen Entwässerungsanlagen befinden sich in Privatbesitz (Eigentümergeinschaft).
- Anschlüsse an die öffentliche Abwasseranlage sowie die Herstellung von Anschlüssen ist gemäß Entwässerungssatzung (EWS) §§ 3 und 4 bei den kommunalen Betrieben zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen. Vorab ist eine entsprechende Entwässerungsplanung einzureichen.
- Entgegen den Bestimmungen im § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und im § 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist in Industrie- und Gewerbegebieten eine Versickerung von Regenwasser bzw. dessen Einleitung in ein Gewässer (Vorfluter) nicht zugelassen. Bauvorhaben, bei denen eventuell dezentrale Regenwasserbeseitigungen geplant werden, bedürfen der Abstimmung und Genehmigung der zuständigen Behörden (Regierungspräsidium, Untere Wasserbehörde).

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die Straßenverkehrsflächen innerhalb des angesprochenen Bereiches, die zur inneren Erschließung des dortigen „Industrie- und Gewerbeparks“ dienen, als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Privatstraße festgesetzt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2 und 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung durch den jeweiligen Bauherrn in die Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Sprechstunde
Montag, Dienstag, Mittwoch u. Donnerstag: 8:00 Uhr bis 14:30 Uhr,
Freitag: 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr oder nach Vereinbarung

Rathaus Ober-Roden, Dämmweg 57, 33-17
Rathaus Urberach, Konrad-Adenauer-Str. 4-8
Internet: <http://www.roedermark.de>

Planungsbüro
KBR: Kommunale Betriebe der Stadt Rödermark
Abfallwirtschaft

Planungsbüro
KBR: Kommunale Betriebe der Stadt Rödermark
Abfallwirtschaft

Planungsbüro
KBR: Kommunale Betriebe der Stadt Rödermark
Abfallwirtschaft

Planungsbüro
KBR: Kommunale Betriebe der Stadt Rödermark
Abfallwirtschaft

Abfallwirtschaftliche Belange:

4. Bei der gelb markierten Fläche (Gem. 749 / Flur 25 / Flurstück 237/15) handelt es sich um ein Privatgrundstück mehrerer Eigentümer. Der Abfall ist gemäß der kommunalen Abfallsatzung an dem zur Fahrbahn liegenden Rand des Gehwegs oder - soweit keine Gehwege vorhanden sind - am äußersten Fahrbahnrand am Abfuhrtag bereitzustellen.
5. Privatstraßen werden vom Sammelunternehmen nicht angefahren. Sollte die Fläche von der Stadt übernommen werden, gelten die Ausführungen wie zum Bebauungsplan an der "Eisenbahnstraße".

Mit freundlichen Grüßen



i. A. Dietrich
Techn. Angestellter

Zu 4 und 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird zunächst auf die Ausführungen zu (1). Die Hinweise werden in die Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden“

Entwurf

Planstand: 17.03.2015

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	5
2	Entwicklungskonzept	8
3	Inhalt und Festsetzungen	10
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.2.1	Grundflächenzahl.....	13
3.2.2	Baumassenzahl	13
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	13
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	14
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	14
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	15
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	15
6.2	Artenschutzrechtliche Anforderungen.....	15
6.3	Biotopschutzrechtliche Anforderungen	16
7	Immissionsschutz.....	16
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	17
9	Altlastenverdachtsflächen und Bodenverunreinigungen sowie Altlasten	18
10	Denkmalschutz.....	20
11	Hinweise und sonstige Infrastruktur	20
12	Bodenordnung	21
13	Kosten	21
14	Verfahrensstand.....	22

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Rödermark entstand im Jahr 1977 im Zuge der hessischen Gebietsreform aus den bis dahin selbstständigen Gemeinden Ober-Roden und Urberach. Rödermark ist im System der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum im Verdichtungsraum mit einem gewerblichen Schwerpunkt ausgewiesen und zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main aus. Nicht zuletzt die gute verkehrliche Erreichbarkeit sorgt dafür, dass in der Stadt Rödermark zahlreiche klein- und mittelständische Unternehmen ansässig sind, deren Standorte sich räumlich auf die größeren Gewerbegebiete in den Stadtteilen Ober-Roden und Urberach konzentrieren. Der gewerblich-industriell geprägte Bereich im Süden des Stadtteils Ober-Roden beidseits der Straße Rödermarkring (B 459) zeichnet sich zwar überwiegend durch eine gewerbegebietstypische Nutzungsstruktur aus, die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der für diesen Bereich bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne entsprechen jedoch teilweise nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. So wird bislang insbesondere großräumig noch Industriegebiet festgesetzt, während die tatsächliche Nutzungsstruktur überwiegend gewerbegebietstypisch ist und in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes auch sonstige Nutzungen vorhanden sind. Daher wurden zunächst im Rahmen eines Entwicklungskonzeptes, aufbauend auf der aktuell bestehenden Nutzungsstruktur, Handlungsempfehlungen für ein erweitertes Untersuchungsgebiet abgeleitet, inwiefern zur Herstellung von Planungs- und Rechtssicherheit die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Zuge entsprechender Bauleitplanverfahren sachgerecht angepasst und fortgeschrieben werden können. In diesem Zusammenhang wurde seitens der Stadt Rödermark zugleich ein Regelungsbedarf hinsichtlich der Zulässigkeit von städtebaulich unerwünschten Nutzungen gesehen. Schließlich soll mit der Überplanung des Gewerbe- und Industriegebietes auch Umnutzungstendenzen entgegengewirkt werden, die etwa durch eine Ausweitung von Wohnnutzungen zu einem Wandel der Nutzungsstruktur und somit auch zu Beeinträchtigungen der ansässigen Unternehmen führen könnten.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (09.12.13)

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für den Fall, dass mit bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen keine sachgerechte Steuerung der Zulässigkeit entsprechender Nutzungen mehr gewährleistet werden kann und diese aufgrund offensichtlich abweichender tatsächlicher Gegebenheiten weitgehend funktionslos geworden sind. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark hat daher in ihrer Sitzung am 07.05.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes für den Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes Ober-Roden gefasst und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegende räumliche Geltungsbereich weicht in seiner Abgrenzung jedoch teilweise vom räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ab.

Carl-Zeiss-Straße

Industrie-Gewerbepark Rödermark



Bereich nördlich der Carl-Zeiss-Straße

ULMA Betonschalungen und Gerüst GmbH



Carl-Zeiss-Straße / Paul-Ehrlich-Straße

Max-Planck-Straße



Eigene Aufnahmen (12/2012 und 04/2013)

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine planerische Sicherung und städtebauliche Weiterentwicklung des gewerblich-industriell geprägten Bereiches im Süden des Stadtteils Ober-Roden und insofern Planungs- und Rechtssicherheit für die Stadt Rödermark und die in diesem Bereich ansässigen Unternehmen geschaffen werden. Da es sich bei dem Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden um ein vergleichsweise weitgehend intaktes Gewerbegebiet handelt, steht die Stärkung des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes sowie der bestehenden dienstleistungsorientierten Unternehmen im Vordergrund des Bauleitplanverfahrens.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Ober-Roden, Flur 25 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Max-Planck-Straße und Rödermarkring (Bundesstraße B 459)
Westen:	Landwirtschaftliche Nutzflächen sowie sonstige Freiflächen
Süden:	Waldflächen südlich der Bauzeile entlang der Carl-Zeiss-Straße
Osten:	Bahntrasse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 49,0 ha und weicht in seiner Abgrenzung teilweise von dem am 07.05.2013 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark gefassten Aufstellungsbeschluss mit dem zunächst zugrunde gelegten räumlichen Geltungsbereich ab. Die Abweichungen ergeben sich als Ergebnis des erstellten Entwicklungskonzeptes und der hierin untersuchten Bereiche mit städtebaulichem Handlungsbedarf.

1.3 Übergeordnete Planungen

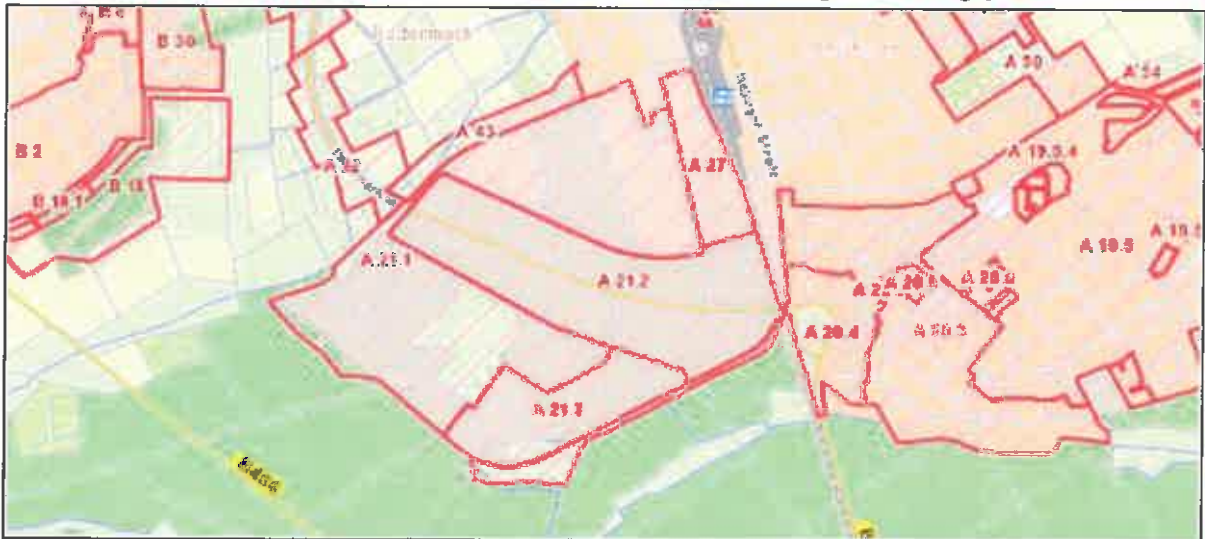
Die Stadt Rödermark befindet sich innerhalb des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain. Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalen Flächennutzungsplan 2010** überwiegend als *Gewerbliche Baufläche (Bestand)* dargestellt. In Teilbereichen wird zudem *Gewerbliche Baufläche (Planung)* sowie ein *Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO Bau)* dargestellt. Schließlich wird für eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich westlich der Albert-Einstein-Straße *Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dargestellt. Aufgrund der nur kleinräumigen Abweichungen wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Planungen steht, zumal dieser Bereich bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan A 21.1 „Industriegebiet (Gewerbegebiet II – 1. Änderungsplan)“ von 1971 erfasst und auch seitens des Regionalverbandes in der Stellungnahme vom 10.04.2014 keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht wurden.

1.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bereich des Plangebietes wird durch die Geltungsbereiche von insgesamt drei rechtskräftigen Bebauungsplänen erfasst. Hierbei handelt es sich um den Bebauungsplan A 21.1 „Industriegebiet (Gewerbegebiet II – 1. Änderungsplan)“, um den Bebauungsplan A 21.2 „Industriegebiet Ober-Roden – Rödermarkring“ sowie um den Bebauungsplan A 21.3 „Industriegebiet Carl-Zeiss-Straße I“.

Der im Jahr 1971 genehmigte **Bebauungsplan A 21.1 „Industriegebiet (Gewerbegebiet II – 1. Änderungsplan)“** setzt für seinen Geltungsbereich überwiegend Industriegebiet i.S.d. § 9 BauNVO in der Fassung von 1968 sowie ergänzend Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO₁₉₆₈ und für zwei kleine Teilbereiche im Norden des Plangebietes Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO₁₉₆₈ fest. Der Bebauungsplan wurde mittlerweile mehrfach geändert bzw. in Teilbereichen durch die neueren Bebauungspläne A 21.2 und A 21.3 ersetzt. Der ursprüngliche und mit Verfügung vom 16.12.1968 genehmigte Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ wurde mit Inkrafttreten des 1. Änderungsplanes durch den Bebauungsplan A 21.1 ersetzt.

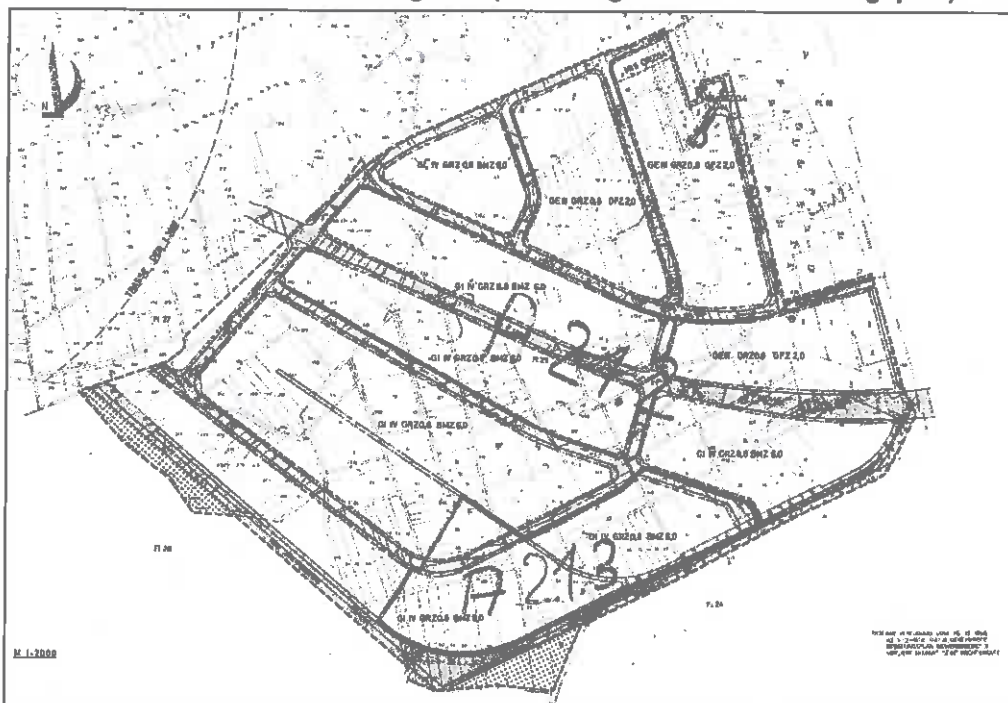
Übersicht und Abgrenzung der Geltungsbereiche bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne



Quelle: <https://buergergis.kreis-offenbach.de> (13.05.13)

Abbildung genordet, ohne Maßstab

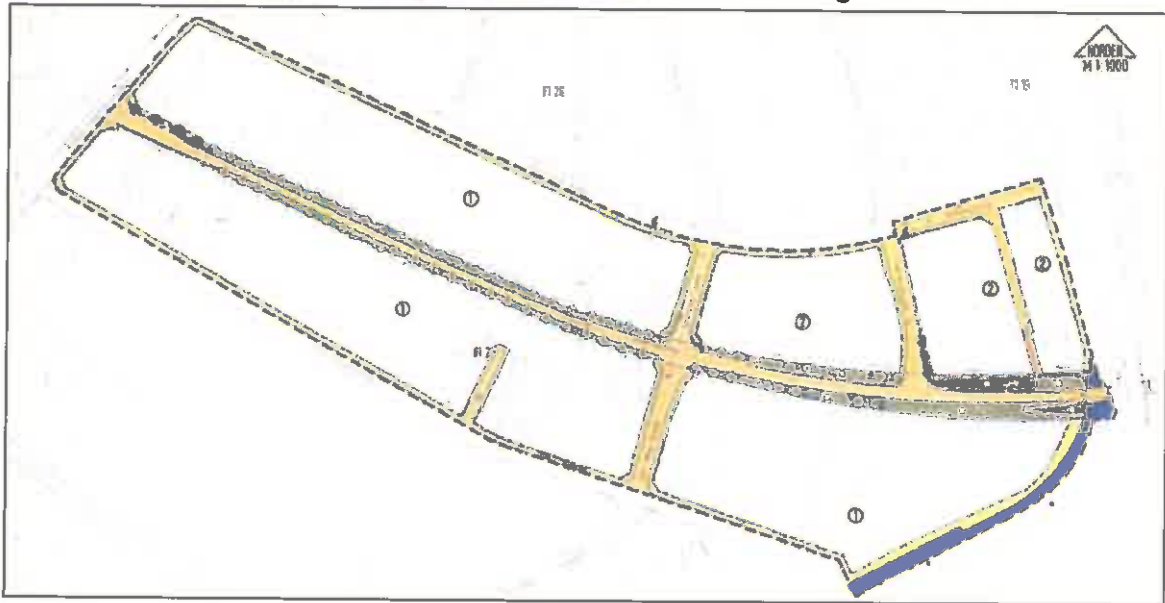
Bebauungsplan A 21.1 „Industriegebiet (Gewerbegebiet II – 1. Änderungsplan)“ von 1971



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der im Jahr 1984 genehmigte **Bebauungsplan A 21.2 „Industriegebiet Ober-Roden – Rödermarkring“** setzt für seinen Geltungsbereich ebenfalls überwiegend Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO₁₉₆₈ sowie Industriegebiet i.S.d. § 9 BauNVO₁₉₆₈ fest und umfasst den Bereich beidseits der Straße Rödermarkring (Bundesstraße B 459).

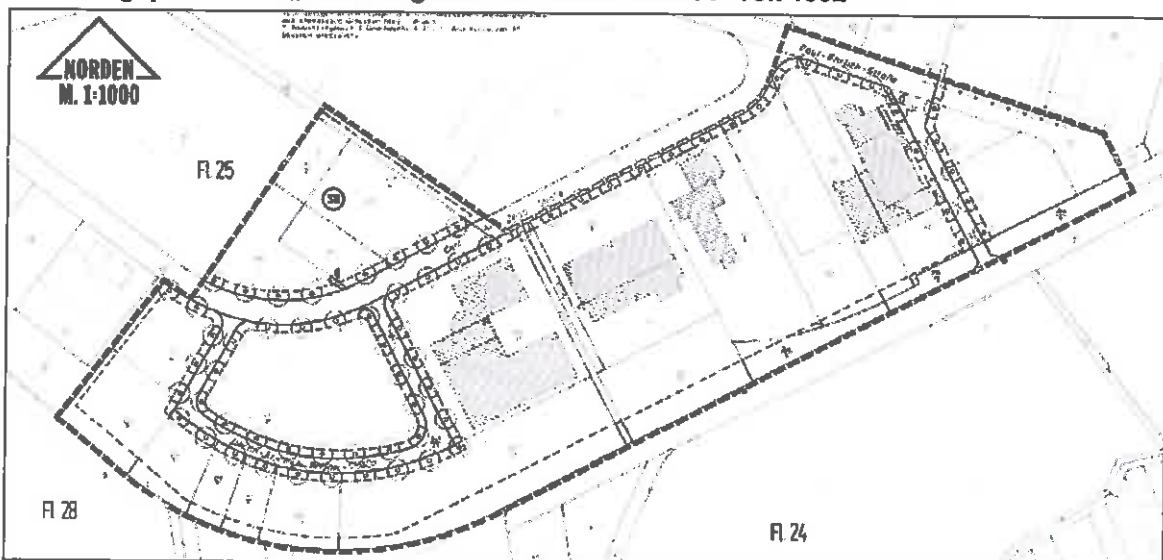
Bebauungsplan A 21.2 „Industriegebiet Ober-Roden – Rödermarkring“ von 1984



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der **Bebauungsplan A 21.3 „Industriegebiet Carl-Zeiss-Straße I“** aus dem Jahr 1992 setzt für seinen Geltungsbereich schließlich ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO₁₉₉₀ fest und konkretisiert die Zweckbestimmung durch die Zulässigkeit eines Baumarktes. Der Gartenfachmarkt wurde jedoch entgegen der nach wie vor bestehenden planungsrechtlichen Darstellungen und Festsetzungen auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung vor rd. fünf Jahren aufgegeben.

Bebauungsplan A 21.3 „Industriegebiet Carl-Zeiss-Straße I“ von 1992



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes A 21.1 „Industriegebiet (Gewerbegebiet II – 1. Änderungsplan)“ von 1971, des Bebauungsplanes A 21.2 „Industriegebiet Ober-Roden – Rödermarkring“ von 1984 und des Bebauungsplan A 21.3 „Industriegebiet Carl-Zeiss-Straße I“ von 1992 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

2 Entwicklungskonzept

Im Rahmen eines Entwicklungskonzeptes für den Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes Ober-Roden (Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 01.11.2013) wurden aufbauend auf der aktuell bestehenden Nutzungsstruktur, Handlungsempfehlungen für ein erweitertes Untersuchungsgebiet abgeleitet, inwiefern zur Herstellung von Planungs- und Rechtssicherheit die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Zuge entsprechender Bauleitplanverfahren sachgerecht angepasst und fortgeschrieben werden können. Das Entwicklungskonzept beinhaltet zunächst eine Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie eine Bestandserhebung und Erfassung der bestehenden Nutzungsstruktur im zugrunde gelegten Untersuchungsgebiet. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Handlungsempfehlungen als Grundlage für das nachgelagerte Bauleitplanverfahren abgeleitet, die als Diskussionsgrundlage für die politische Beratung und Beschlussfassung in den städtischen Gremien dienen.

Übersichtskarte Bestand



Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 02.07.13

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte dabei in Anlehnung an die räumlichen Geltungsbereiche der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne für den Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes Ober-Roden, die hinsichtlich ihres Regelungsgehaltes überprüft und im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens im Bereich des Plangebietes angepasst werden sollen. Das dem Entwicklungskonzept zugrunde gelegte Untersuchungsgebiet wird im Westen somit durch die Albert-Einstein-Straße, im Osten durch die Bahntrasse sowie im Norden durch die Maybachstraße, die Max-Planck-Straße und die Otzbergstraße begrenzt. Für die Darstellung der Nutzungsstruktur innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde basierend auf Angaben der städtischen Ämter und der Wirtschaftsförderung der Stadt Rödermark im Rahmen einzelner Begehungen zunächst eine Bestandserhebung durchgeführt. Zur Einteilung der ansässigen Unternehmen wurde auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene „Gliederung der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)“ Bezug genommen und hierbei die entsprechenden Hauptabschnitte zugrunde gelegt, sodass der Detaillierungsgrad bereits eine Bewertung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit bzw. eine Zuordnung zu Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung ermöglicht hat.

Als Ergebnis des Entwicklungskonzeptes für den Bereich des vorliegenden Plangebietes sollte der Schwerpunkt der „Bebauungsplan-Änderung auf die großräumige Festsetzung eines Gewerbegebietes gelegt werden, da mit einer Ausweitung etwa von Mischgebiet das Ziel einer langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes einschließlich der bestehenden Dienstleistungen und sonstigen gewerbegebietstypischen Nutzungen und mithin Investitionssicherheit für die ansässigen Unternehmen nicht erreicht werden kann. Zugleich wären mit der großräumigen Festsetzung eines Mischgebietes nicht nur zahlreiche gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich künftig entweder unzulässig oder baurechtlich ausschließlich bestandsgeschützt, sondern es wären auch umfangreiche Nutzungsänderungen in Richtung Wohnen grundsätzlich bauplanungsrechtlich zulässig. Neben einem zu erwartenden Wandel der bislang weitgehend intakten gewerbegebietstypischen Nutzungsstruktur, wären dann jedenfalls auch erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz zulasten ansässiger gewerblich-industrieller Nutzungen zu stellen. Ein solcher Wandel der Nutzungsstrukturen wäre jedoch nicht nur im Zuge der Festsetzung eines Baugebietes, dessen Zulässigkeitskatalog auch sog. Dauerwohnen umfasst, zu erwarten, sondern grundsätzlich auch dann, wenn eine entsprechende Bebauungsplan-Änderung für den Gesamtbereich unterbleibt. Mithin könnte ohne eine entsprechende Überplanung auch die Ansiedlung von städtebaulich unerwünschten Nutzungen, wie beispielsweise Spielhallen oder einschlägige Amüsierbetriebe, nicht mehr ohne weiteres gesteuert oder verhindert werden. Ferner können im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung weitere städtebauliche Aspekte aufgegriffen werden und etwa ergänzende Stellplatzflächen für den ruhenden Besucher- und Beschäftigtenverkehr ausgewiesen werden, für die zum Beispiel im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes augenscheinlich ein Bedarf besteht.“

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden“ aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird in Anlehnung an die bestehende Nutzungsstruktur und die ausgeübten Nutzungen großräumig Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt, sodass das Gebiet auch künftig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen wird und auch weitestgehend dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleibt. Für die Bereiche mit besonders emissionsträchtigen Nutzungen, wie der Firma ULMA BETONSCHALUNGEN UND GERÜST GMBH und der Firma SUDING BETON- UND KUNSTSTOFFWERK GMBH wird in Teilbereichen zudem Industriegebiet i.S.d. § 9 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Industriegebiete dienen nach § 9 Abs. 1 BauNVO hingegen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO sowohl in Gewerbe- und Industriegebieten jeweils **Gebäude und Räume für freie Berufe**, also z.B. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO jedoch für das Gewerbegebiet fest, dass die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen können oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Da in festgesetzten Industriegebieten zwar Vergnügungsstätten regelmäßig unzulässig sind und es insofern keiner entsprechenden Festsetzung bedarf, aber einschlägige Nutzungen mit sexuellem Charakter hingegen grundsätzlich zugelassen werden können, wird der für das Gewerbegebiet festgesetzte Ausschluss auch entsprechend für das Industriegebiet festgesetzt.

Zur Begründung des Ausschlusses von **Vergnügungsstätten** kann darüber hinaus ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Neben einer potenziellen Lärmbelästigung können hierbei verschiedene städtebauliche Negativwirkungen aufgezählt werden, zu denen insbesondere städtebauliche Abwertungsprozesse („trading-down“-Effekte) gehören, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen von Spielhallen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration – mithin durch ihr optisches Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum. Da insbesondere Spielhallen in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann durch deren Ansiedlung und in der Folge einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges eine Verdrängung von eingesessenen Nutzungen erfolgen, sodass in funktionaler Hinsicht auch gewachsene Versorgungsbereiche oder sonstige Gebiete mit einer jeweils charakteristischen Nutzungsstruktur destabilisiert und beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt oftmals auch ein Attraktivitäts- sowie Imageverlust des näheren Umfeldes, welcher dann gegebenenfalls zu einzelnen Geschäfts- oder Betriebsverlagerungen führen kann und im Hinblick auf Folgenutzungen nicht zuletzt auch Mindernutzungen anziehen kann. Vor dem Hintergrund der angesprochenen städtebaulichen Problemstellungen ergibt sich somit im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes die Erforderlichkeit eines Ausschlusses der in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und sonstiger einschlägiger Nutzungen mit sexuellem Charakter, die sich ebenfalls negativ auf die weitere städtebauliche Entwicklung und die angestrebte Sicherung des Industrie- und Gewerbegebietes auswirken können.

Wohnnutzungen werden vorliegend nicht ausdrücklich ausgeschlossen, sodass entsprechende Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen jedenfalls als sog. betriebsgebundenes Wohnen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sowie Gebäude und Räume für zeitlich befristete Wohnnutzungen (Boardinghouse) sind hingegen mit Ausnahme von Gebäuden und Räumen zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden unzulässig. Mit dem Ausschluss kann gewährleistet werden, dass der Bereich des Plangebietes auch künftig weitgehend dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe sowie sonstigen gewerbegebietstypischen Dienstleistungen vorbehalten bleibt, ohne dass im Ergebnis schutzbedürftige Nutzungen in größerem Umfang bauplanungsrechtlich zugelassen werden, die aufgrund ihres Schutzanspruches gegebenenfalls zu Einschränkungen gewerblicher Nutzungen in der Nachbarschaft führen können.

Im Hinblick auf die Steuerung von **Einzelhandelsvorhaben** im Plangebiet wurde auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO eine Festsetzung in Anlehnung an die sogenannte „Selbstproduzentenklausel“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist demnach nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt. Hiervon ausgenommen sind im Gewerbegebiet jedoch der Kraftfahrzeughandel einschließlich Zubehör, der Baustoff- und Holzhandel, der Verkauf von Gartenzubehör sowie von Lampen und Leuchten und der Handel mit Bau- und Landmaschinen, da es sich hierbei überwiegend nicht um Sortimentsbereiche oder Warengruppen handelt, die etwa aufgrund ihrer Innenstadtrelevanz innerhalb des Plangebietes auszuschließen zu wären. Der Handel mit dem Sortimentsbereich Lampen und Leuchten wird jedoch zugelassen, da mit der LEUCHTENWELT GMBH in der Paul-Ehrlich-Straße 9 innerhalb des Plangebietes ein entsprechender Anbieter ansässig ist, der in seinem Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten bauplanungsrechtlich nicht eingeschränkt werden soll. Von einer Beeinträchtigung entsprechender Konkurrenzbetriebe in städtebaulich integrierter und somit schutzwürdiger Lage ist im Zuge des bestehenden nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes nicht auszugehen.

An der Carl-Zeiss-Straße befinden sich mit dem städtischen Kindergarten sowie dem SENIOREN- UND PFLEGE-PARK RÖDERMARK zwei **soziale Einrichtungen**, sodass die Nutzungen hier vergleichsweise gewerbegebietsuntypisch sind. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten jedoch auch Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes in diesem Teilbereich geht insofern keine künftige bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit der bestehenden Nutzungen einher. Vielmehr kann mit der Festsetzung von Gewerbegebiet anstelle etwa von Mischgebiet die angestrebte Stärkung des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes sowie der bestehenden dienstleistungsorientierten Unternehmen innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes Ober-Roden erreicht und einem ungewollten Wandel der Nutzungsstrukturen planerisch begegnet werden.

Für das Gewerbegebiet Nr. 2 wird schließlich gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufschiebend bedingt festgesetzt, dass die auf der Teilfläche des Flurstückes 237/19 gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen aufgrund des gesetzlichen Biotopschutzes erst nach Zulassung einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG oder nach Erteilung einer Befreiung gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG zulässig sind. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf *Kapitel 6.2* der vorliegenden Begründung sowie auf den als Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die Festsetzungen der für den Bereich des Plangebietes bislang bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne die Grundflächenzahl, die Baumasenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen sind zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt entsprechend den bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie in Anlehnung an die Obergrenzen für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Plangebiet einheitlich eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit auch künftig eine Bebauung in einer städtebaulichen Dichte, die der Lage und Nutzungsstruktur des Plangebietes gerecht wird und Bezug auf die vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur nimmt.

3.2.2 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Diese Maßvorgabe findet vorwiegend in Gewerbe- und Industriegebieten für große Lager- und Fertigungshallen Anwendung. Das nachfolgende Beispiel verdeutlicht grundsätzlich das Verhältnis von überbaubarer Grundstücksfläche und Baumassenzahl:

Unter der Annahme, dass ein 1.000 m² großes Baugrundstück vollständig, also zu 100 %, überbaut wird, entspräche die Festsetzung einer Baumassenzahl von BMZ = 10,0 (10.000 m³ Baumasse) einer zulässigen Bauhöhe von 10 m. Würden, wie die Festsetzung der Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 es maximal gestattet, 80 % der Fläche des Baugrundstückes bebaut, könnte eine Bauhöhe von 12,5 m realisiert werden. Bei geringeren Versiegelungsgraden wären hingegen entsprechend höhere Gebäude zulässig.

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Baumassenzahl von einheitlich **BMZ = 6,0** fest, sodass insbesondere auch die bestehenden größeren Gewerbebauten eindeutig erfasst und das Maß der baulichen Nutzung auch künftig hinreichend gesteuert werden kann.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse entsprechend den bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf ein Maß von **Z = IV**. Innerhalb des Plangebietes ist somit auch künftig ausschließlich eine viergeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, planungsrechtlich zulässig.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundflächenzahl gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet“ aufgenommen worden.

Gegenstand ist die Gestaltung von Werbeanlagen, da mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einhergeht. **Werbeanlagen** können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die vielfältige Nutzungsstruktur im gewerblichen Bereich begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes nur soweit zuzulassen, sofern sie sich in Größe und Farbgebung unterordnen. Werbeanlagen sind zudem nur am Ort der Leistung zulässig. Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Ober-Roden, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie die Bundesautobahnen BAB A 3 und A 661 eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Der gesamte Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes ist ausgehend von den örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrswegen über ein Ringstraßensystem und entsprechend leistungsfähig dimensionierte Knotenpunkte für den motorisierten Verkehr erschlossen und über verschiedene Bushaltepunkte auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich nur wenige hundert Meter nördlich des Untersuchungsgebietes; hier besteht Anschluss an den regionalen Schienenverkehr sowie auch an das S-Bahn-Netz der Strecke S1 in Richtung Wiesbaden.

Die Erschließung des Plangebietes bleibt durch den vorliegenden Bebauungsplan unverändert; die vorhandene Verkehrsführung wird planungsrechtlich durch die bestandsorientierte Festsetzung von Straßenverkehrsflächen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie im Bereich des Gewerbebereichs auch von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Private Erschließungsstraße gesichert. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich somit grundsätzlich keine Änderungen.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.2 Artenschutzrechtliche Anforderungen

Um die artenschutzrechtlichen Belange auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sachgerecht behandeln zu können, wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes ein entsprechender Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Aufgrund der erfolgten Nachweise der Zauneidechse sind demnach Teile des Planungsraums als Fortpflanzungs- und Ruhestätte anzusehen. Das im Jahr 2014 festgestellte Vorkommen liegt in der Flur 25 im Bereich der Flurstücke 237/20, 280/9, 280/16 und 280/17 und kann den kartografischen Darstellungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (S. 21) entnommen werden. Durch zukünftige Baumaßnahmen kann es zu einer Zerstörung dieser Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kommen. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und eine damit verbundene Verletzung oder Tötung von Individuen (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie die Störung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können jedoch ausgeschlossen werden, wenn auf eine Beanspruchung des Bereiches mit Vorkommen der Zauneidechse verzichtet wird. Alternativ sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde gemäß den Ausführungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Falle eines Eingriffes zunächst vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie entsprechende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Darüber hinaus ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Schließlich sind Bäume mit Baumhöhlen vor der Fällung auf das Auftreten von Fledermäusen zu überprüfen. Gleiches gilt für die Gebäude bei Abrissarbeiten. Bei einem Auftreten von Quartieren sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Rettungsmaßnahmen (Vergrämung, Ausflureusen, Umsiedlung usw.) einzuleiten. Vergrämungs- oder Verschlussmaßnahmen an besetzten Quartieren sind in den Zeiten, in denen Fledermäuse nicht ausweichen können, weil sie Jungtiere versorgen (1. Mai bis 31. Juli) oder sich im Winterschlaf befinden (1. Dezember bis 28. Februar) jedoch generell ausgeschlossen.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf den als **Anlage** beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

6.3 Biotopschutzrechtliche Anforderungen

Auf einer Teilfläche des Flurstückes 237/19 befindet sich mit dem dortigen Röhrichtbestand ein gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschütztes Biotop. Sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind verboten. Für das Gewerbegebiet Nr. 2 wird daher auf-schiebend bedingt festgesetzt, dass die auf der Teilfläche des Flurstückes 237/19 gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen aufgrund des gesetzlichen Biotopschutzes erst nach Zulassung einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG oder nach Erteilung einer Befreiung gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG zulässig sind. Hierbei handelt es sich nicht um eine durch den vorliegenden Bebauungsplan getroffene Einschränkung der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten, sondern vielmehr um die Festsetzung in Anlehnung an die ohnehin geltende Rechtslage. Eine solche Festsetzung wird vorliegend erforderlich, da den Anforderungen des gesetzlichen Biotopschutzes auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung zu tragen ist, gleichwohl aber mangels konkret geplanter Nutzungsabsichten die Beantragung einer Ausnahme oder Befreiung gegenwärtig nicht in Betracht kommt.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der bestandsorientierten Ausweisung von Gewerbegebiet und Industriegebiet im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen überwiegend gewerblichen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Die Vorgaben des § 50 BImSchG umfassen darüber hinaus das Erfordernis, dass durch eine räumliche Trennung auch solche Auswirkungen möglichst vermieden werden sollen, die von schweren Unfällen im Sinne der sog. Seveso-II-Richtlinie in Betriebsbereichen hervorgerufen werden können. Die in der Senefelder Straße ansässige Firma HITZEL OBERFLÄCHENTECHNIK GMBH & CO. KG unterliegt als sog. Störfallbetrieb der Seveso-II-Richtlinie und demnach sind mit schutzbedürftigen Nutzungen beziehungsweise mit Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung, die auch dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, angemessene und konkret auf das Unternehmen bezogene Achtungsabstände einzuhalten, so dass einerseits der Störfallvorsorge hinreichend Rechnung getragen werden kann und andererseits auch die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten des Betriebes nicht eingeschränkt werden.

Für die Firma HITZEL OBERFLÄCHENTECHNIK GMBH & CO. KG ist ein Achtungsabstand von 300 m festgelegt. Diese Festlegung erfolgte gemäß der Tabelle für die Achtungsabstände aus dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit – KAS 18 – „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“. Der Achtungsabstand tangiert den nördlichen Bereich des Plangebietes.

Jedoch wird vorliegend als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet und Industriegebiet festgesetzt, sodass innerhalb dieser Baugebiete nur sog. betriebsgebundenes Wohnen ausnahmsweise zulässig ist. Auch werden in diesem Bereich keine besonders sensiblen oder sonstige öffentliche Einrichtungen planungsrechtlich vorbereitet, sodass davon auszugehen ist, dass der Störfallvorsorge auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hinreichend Rechnung getragen werden kann.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt über die bestehenden Netze. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt über über die bestehenden Netze. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen. Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann zudem auch auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Entgegen den Bestimmungen im § 55 Abs. 2 WHG und § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG ist in Industrie- und Gewerbegebieten eine Versickerung von Regenwasser bzw. dessen Einleitung in ein Gewässer (Vorfluter) nicht zugelassen. Bauvorhaben, bei denen eventuell dezentrale Regenwasserbeseitigungen geplant werden, bedürfen der Abstimmung und Genehmigung der zuständigen Behörden (Regierungspräsidium Darmstadt, Untere Wasserbehörde).

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Anschlüsse an die öffentliche Abwasseranlage sowie die Herstellung von Anschlussleitungen gemäß §§ 3 und 4 der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Rödermark bei den Kommunalen Betrieben der Stadt Rödermark zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen sind. Vorab ist eine entsprechende Entwässerungsplanung einzureichen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer und Grundwasserverhältnisse

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Nach Angaben des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) kann entsprechend der Karte der Grundwasserflurabstände (Hydrologisches Kartenwerk, Hessische Mainebene, Grundwasserflurabstand im Oktober 2013) im Plangebiet von einem Grundwasserflurabstand von 4-10 m ausgegangen werden. Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, wird in der Stellungnahme vom 16.04.2014 darauf hingewiesen, dass bei hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers bei der Realisierung der angestrebten Nutzung sowie bei der anschließenden Nutzung selbst, darauf zu achten ist, dass eine Gefährdung für das Grundwasser ausgeschlossen bzw. soweit wie möglich minimiert wird.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen und von Pkw-Stellplätzen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

9 Altlastenverdachtsflächen und Bodenverunreinigungen sowie Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die nachfolgend aufgeführten **21 Altstandorte** und **zwei sonstige schädliche Bodenveränderungen**, die in der Altflächenkartei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst sind. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung der jeweiligen Flächen sind umwelttechnische Untersuchungen notwendig, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser zu erkunden. Zusätzlich sind sämtliche Aushubarbeiten gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist anfallender Erdaushub zu untersuchen.

Sofern es sich bei den in der Altflächenkartei ALTIS enthaltenen Altstandorten um Betriebe der Branchenklassen 4 und 5 handelt, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotenzial für die Umwelt bewertet werden, sind hinsichtlich der konkreten Nutzung der Standorte Einzelfallrecherchen und gegebenenfalls anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten, Band 3, Teil 1 bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, vorzulegen. Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird.

Altstandorte

ALTIS-ID	Adresse	Betrieb	Gefährdungspotenzial
438.012.020-001.091	Paul-Ehrlich-Straße 5	Jado AG u.a., Metallwarenbearbeitung	hoch
438.012.020-001.196	Carl-Zeiss-Straße 4	Mechanische Bearbeitung von Armaturen, ...	hoch
438.012.020-001.155	Paul-Ehrlich-Straße 8	Elektrotechnische Erzeugnisse	sehr gering
438.012.020-001.231	Paul-Ehrlich-Straße 11	Endverarbeitung von Triebriemen	k.A.
438.012.020-001.131	Max-Planck-Straße 6b	Lackiererei	mäßig
438.012.020-001.233	Paul-Ehrlich-Straße 11a	Klempner- und Metallbedarf	k.A.
438.012.020-001.232	Paul-Ehrlich-Straße 11b	Vertrieb von Soft- und Hardware	k.A.
438.012.020-001.234	Paul-Ehrlich-Straße 11c	EDV	k.A.
438.012.020-001.235	Paul-Ehrlich-Straße 13	Herstellung/Vertrieb von Industriechemikalien	k.A.
438.012.020-001.207	Johann-Friedrich-Böttger-Straße 13	Metallsägenschleiferei, ...	k.A.
438.012.020-001.208	Johann-Friedrich-Böttger-Straße 17	Werkzeugmaschinen	k.A.
438.012.020-001.209	Johann-Friedrich-Böttger-Straße 21	Herstellung und Handel mit Textilien	k.A.
438.012.020-001.236	Paul-Ehrlich-Straße 16	Busreisen, Dentallabor, ...	k.A.
438.012.020-001.058	Albert-Einstein-Straße 20	Herstellung und Vertrieb von Elektroschaltanlagen, Apparatebau	hoch
438.012.020-001.096	Paul-Ehrlich-Straße 28-32	Kraftfahrzeugreparatur, ...	hoch
438.012.020-001.188	Albert-Einstein-Straße 34	Metallbau, ...	k.A.
438.012.020-001.192	Carl-Zeiss-Straße 18	Gravierbetrieb	k.A.
438.012.020-001.193	Carl-Zeiss-Straße 20	Zwischenlager und Umfüllstation für fotochemische Abfälle	k.A.
438.012.020-001.197	Carl-Zeiss-Straße 43	EDV-Großhandel	k.A.
438.012.020-001.195	Carl-Zeiss-Straße 37	Sondermaschinenbau, ...	k.A.
438.012.020-001.194	Carl-Zeiss-Straße 26	Metallbearbeitung	k.A.

Schädliche Bodenveränderungen

ALTIS-ID	Adresse	Betrieb
438.012.020-001.178	Max-Planck-Straße 6c	Fa. Adam Winter; unbekannt
438.012.020-001.248	Johann-Friedrich-Böttger-Straße 21	Ehemalige Erdaushub- und Bauschuttalagerung

Auf dem Grundstück Paul-Ehrlich-Straße 3-5 liegt zudem eine **Altlast** vor, während auf dem Flurstück 231/21 **Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers** vorliegen, die seit 2001 saniert werden. Ein Ende der Sanierung ist derzeit nicht absehbar. Alle baulichen Maßnahmen auf diesem Flurstück bedürfen der Zustimmung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz.

Die betroffenen Flurstücke sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnung erfolgt grundstücksbezogen und somit unabhängig von der konkreten Lage der Altlast oder Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist darüber hinaus generell auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

10 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, wurden in der Stellungnahme vom 10.04.2014 die nachfolgenden Hinweise zum **Bahnbetrieb** und den Belangen der Bahn abgegeben, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten sind:

Oberflächen- und sonstige Abwässer

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien, Erdaushub, etc. nicht zu Ungunsten der Deutschen Bahn AG verändert werden.

Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn AG. Auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen wird ausdrücklich hingewiesen.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Seitens der **HSE Technik GmbH & Co. KG** (HSE) wird in der Stellungnahme vom 11.04.2014 darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Betriebsmittel des VNB bzw. der HSE AG befinden. Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen sind die **Betriebsmittel** im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit der HSE abzusprechen. Hinsichtlich der geplanten **Anpflanzungsmaßnahmen** im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind deshalb vorher mit der HSE abzustimmen. Die **Gasversorgung** des Planungsbereiches ist durch die vorhandene Gasstraßenleitung gesichert.

Seitens den Kommunalen Betrieben der Stadt Rödermark wird in der Stellungnahme vom 10.04.2014 darauf hingewiesen, dass es sich bei der als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Private Erschließungsstraße** festgesetzten Fläche (Flur 25, Flurstück 237/15) um ein Privatgrundstück mehrerer Eigentümer handelt. Der Abfall ist gemäß der **Abfallsatzung** der Stadt Rödermark an dem zur Fahrbahn liegenden Rand des Gehwegs oder soweit keine Gehwege vorhanden sind am äußersten Fahrbahnrand am Abfuhrtag bereitzustellen. Privatstraßen werden vom Sammelunternehmen nicht angefahren.

12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

13 Kosten

Der Stadt Rödermark entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 07.05.2013, Bekanntmachung: 06.03.2014

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: 17.03.2014 – 18.04.2014, Bekanntmachung: 06.03.2014

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Anschreiben: 12.03.2014, Frist: 18.04.2014

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: _____ - _____, Bekanntmachung: _____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben: _____, Frist: _____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: _____

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 17.03.2015
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 25.10.2014

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 10
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 50



Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden

Umweltbericht
mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zum Entwurf des Bebauungsplans
„Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden“

Stand: 17.03.2015

Bearbeitung:
Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Inhalt

Vorbemerkungen	3
1 Beschreibung des Planvorhabens	4
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	4
1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung	5
1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	5
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	6
1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	6
2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich	7
2.1 Boden und Wasser	7
2.2 Klima und Luft	8
2.3 Pflanzen und Tiere	8
2.4 Arten- und Biotopschutz.....	12
2.5 Biologische Vielfalt.....	15
2.6 Landschaft.....	16
2.7 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete.....	16
2.8 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	17
2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter	17
2.10 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	18
3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	18
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung	18
5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	19
6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	19
7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben.....	19

Vorbemerkungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark hat in ihrer Sitzung am 07.05.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes Ober-Roden gefasst und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine planerische Sicherung und städtebauliche Weiterentwicklung des gewerblich-industriell geprägten Bereiches im Süden des Stadtteils Ober-Roden und insofern Planungs- und Rechtssicherheit für die Stadt Rödermark und die in diesem Bereich ansässigen Unternehmen geschaffen werden. Da es sich bei dem Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden um ein vergleichsweise weitgehend intaktes Gewerbegebiet handelt, steht die Stärkung des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes sowie der bestehenden dienstleistungsorientierten Unternehmen im Vordergrund des Bauleitplanverfahrens.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)). Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange; § 2a BauGB). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB) gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Zur Beschreibung der Ziele des Bauleitplans wird auf in Kap. 1 (Veranlassung und Planziel) der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

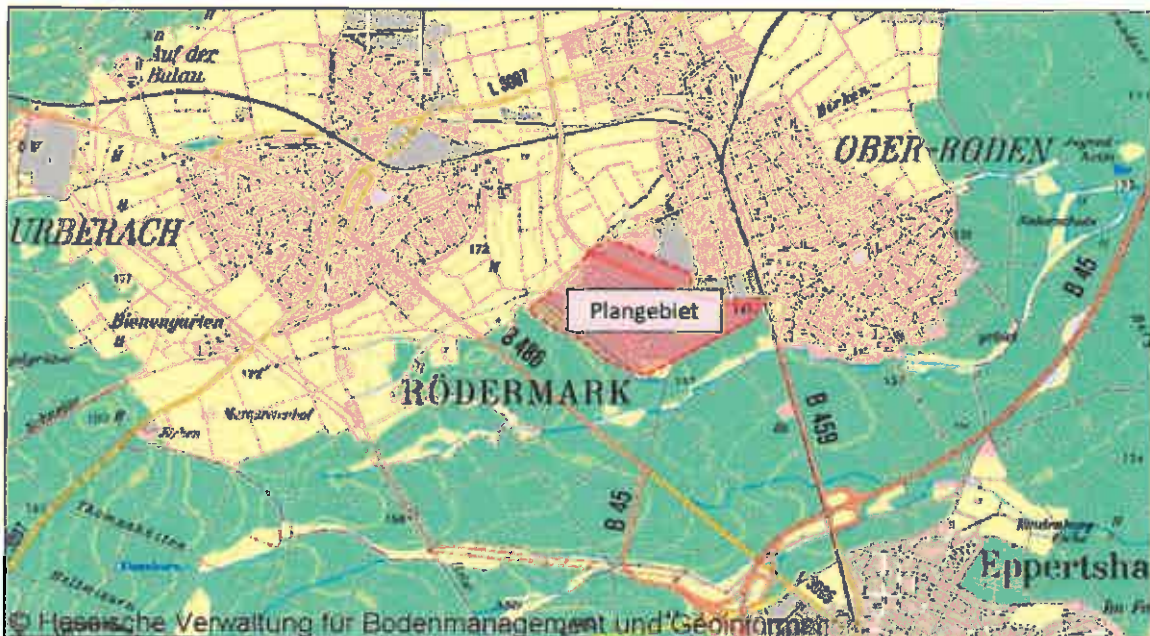


Abb. 1: Lage des Plangebiets (Quelle: hessenviewer.hessen.de, 06.01.2014, unmaßstäblich verkleinert).

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich der Planung umfasst das größtenteils bereits bebaute Industrie- und Gewerbegebiet im Südwesten des Stadtteils Ober-Roden (vgl. Abb. 1). Die Geltungsbereichsgröße beträgt rund 49,0 ha (490.479 m²).

Nach KLAUSING (1988)¹ gehört das Plangebiet zum Messeler Hügelland (Haupteinheit 230 *Messeler Hügelland*). Die Höhenlage des weitgehend ebenen Geländes beträgt etwa 145-150 m ü. NN.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Die Grundflächenzahl wird sowohl für das Industrie- als auch für das Gewerbegebiet einheitlich auf $GRZ = 0,8$ festgesetzt. Zusätzlich wird eine Baumassenzahl von einheitlich $BMZ = 0,6$ festgesetzt. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird bestandsorientiert auf ein Maß von $Z = IV$ begrenzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der um bis zu 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 (= 80 % der Grundstücksfläche) überschritten werden darf (§ 19 BauNVO). Die Baumassenzahl (BMZ), gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 21 BauNVO).

Mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 49,0 ha. Der Großteil der durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete wird bereits baulich genutzt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Lediglich einige Flurstücke im Zentrum und im Süden bzw. Westen des Gewerbegebiets sind bislang noch unbebaut.

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Stadt Rödermark befindet sich innerhalb des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain. Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 überwiegend als *Gewerbliche Baufläche (Bestand)* dargestellt. In Teilbereichen wird zudem *Gewerbliche Baufläche (Planung)* sowie ein *Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO Bau)* dargestellt. Schließlich wird für eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich westlich der Albert-Einstein-Straße *Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dargestellt.

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Gewerbegebiet und Industriegebiet kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden, da die der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption in Richtung der angrenzenden und schutzbedürftigen Wohnnutzungen insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten einen gestuften und gestaffelten Übergang der zulässigen Nutzungen vorsieht.

Die Vorgaben des § 50 BImSchG umfassen darüber hinaus das Erfordernis, dass durch eine räumliche Trennung auch solche Auswirkungen möglichst vermieden werden sollen, die von schweren Unfällen im Sinne der sog. Seveso-II-Richtlinie in Betriebsbereichen hervorgerufen werden können. Die in der *Senefelder Straße* ansässige Firma Hitzel Oberflächentechnik GmbH & Co. KG unterliegt als sog. Störfallbetrieb der Seveso-II-Richtlinie und demnach sind mit schutzbedürftigen Nutzungen beziehungsweise mit Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung, die auch dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, angemessene und konkret auf das Unternehmen bezogene Achtungsabstände einzuhalten, sodass einerseits der Störfallvorsorge hinreichend Rechnung getragen werden kann und andererseits auch die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten des Betriebes nicht eingeschränkt werden. Für genannte Firma ist ein Achtungsabstand von 300 m festgelegt. Diese Festlegung erfolgte gemäß der Tabelle für die Achtungsabstände aus dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit – KAS 18 – „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“. Der Achtungsabstand tangiert den nördlichen Bereich des Plangebietes. Jedoch wird vorliegend als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet und Industriegebiet festgesetzt, sodass innerhalb dieser Baugebiete nur sog. betriebsgebundenes Wohnen ausnahmsweise zulässig ist. Auch werden in diesem Bereich keine besonders sensiblen oder sonstige öffentliche Einrichtungen planungsrechtlich vorbereitet, sodass davon auszugehen ist, dass der Störfallvorsorge auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand und erfolgt über die bestehenden Netze. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine Planungen oder Maßnahmen vorbereitet, die nicht über das bestehende Netz entsorgt werden können. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (vgl. Begründung Kap. 8).

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen enthält der Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen.

1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, zumal durch den Bebauungsplan bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne erfasste Flächen bestandsorientiert überplant werden. Mithin kann ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet werden.

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

2.1 Boden und Wasser

Laut BodenViewer Hessen (Stand: 10.01.2014) haben sich im Plangebiet ursprünglich Böden aus flugsandreichen Solifluktuionsdecken (Pseudogleye) sowie stellenweise Böden aus Auensedimenten (Auengleye) gebildet. Da jedoch ein Großteil des Plangebiets bereits durch Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr eingenommen wird, sind hier überwiegend keine natürlichen Bodenprofile mehr zu erwarten sind. Durch die vorhandene Bebauung und insbesondere die großflächige Verdichtung des Bodens ist zudem fast durchweg von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen. Aus den genannten Gründen besitzt das Plangebiet bereits jetzt nur ein geringes Retentionspotential für auftreffende Niederschläge. Das Plangebiet ist weder Teil eines Trinkwasserschutzgebiets noch Teil eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten 21 Altstandorte und zwei sonstige schädliche Bodenveränderungen, die in der Altflächenkartei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst sind. Auf dem Grundstück Paul-Ehrlich-Straße 3-5 liegt zudem eine Altlast vor, während auf dem Flurstück 231/21 Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers vorliegen, die seit 2001 saniert werden.

Nennenswerte Funktionen für den Boden- und Wasserhaushalt kommen lediglich einigen noch unbeeinträchtigten Freibereichen, insbesondere einem Schilfröhricht mit angrenzenden Gehölzen (Flst. 237/19) und einer Grünlandfläche (Flst. 232/10 tlw.) zu. In allen übrigen Bereichen ist für die Schutzgüter Boden und Wasser von einer bereits gegebenen weitgehenden Entwertung auszugehen.

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen können dazu beitragen, die Wirkungen des Bauvorhabens auf den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren:

- Gehwege sowie Stellplätze auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen. Die Festsetzung gilt nicht für Fahrspuren und Anlieferungszone.
- Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung eines Altstandortes sind umwelttechnische Untersuchungen notwendig, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser zu erkunden. Zusätzlich sind sämtliche Aushubarbeiten gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist anfallender Erdaushub zu untersuchen.
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezemat

IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2.2 Klima und Luft

Das Plangebiet besitzt aufgrund der bereits bestehenden Überformungen und Versiegelungen keine besonderen Klimafunktionen. Kleinklimatische Auswirkungen der Planung werden sich auf bislang unbebaute Fläche im zentralen Teil des Plangebiets konzentrieren, wo gegenüber dem derzeitigen Bestand mit einer geringfügigen Verringerung der Verdunstung und einem leichten Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten.

2.3 Pflanzen und Tiere

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurde im Januar 2014 eine Geländebegehung durchgeführt und im Juli 2014 durch eine gezielte Kartierung möglicherweise geschützter Biotope ergänzt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben; bedeutsame Grünstrukturen sind im Luftbild übersichtsartig dargestellt (Abb. 2). Darüber hinaus wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes eine Bestandskarte des zentralen Bereichs (Flurstücke 237/20 und 237/21 tw., vgl. Abb. 3) erstellt.

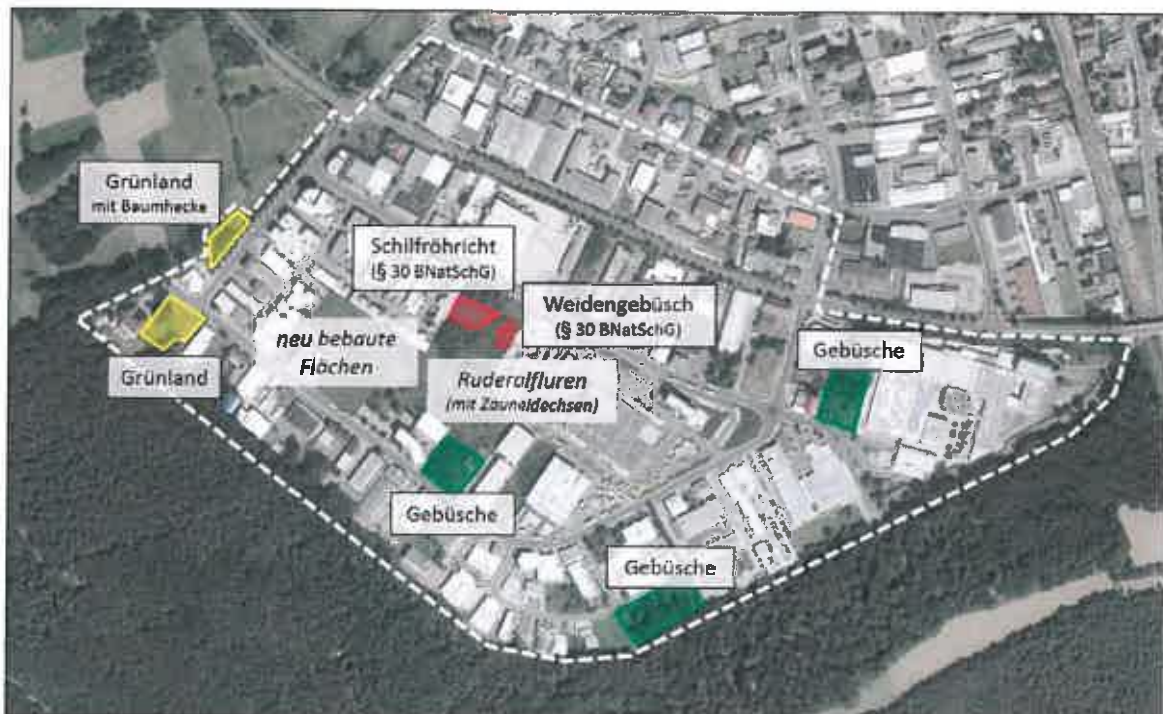


Abb. 2: Beschriebene Biotopstrukturen im Luftbild

Die Flächen des Geltungsbereichs sind geprägt durch Industrie- und Gewerbebetriebe sowie versiegelte Flächen (Parkplätze, Verkehrsflächen, Lagerflächen). Neben vereinzelt Hausgärten und Zierpflanzungen kommen im Plangebiet auch Ruderalfluren und Gebüsch, einzelne Wiesen sowie ein Schilfbestand (*Phragmites australis*, vgl. Abb. 4) vor. Den flächenmäßig größten Anteil machen dabei die von Gebüschsukzession eingenommenen Bereiche aus.

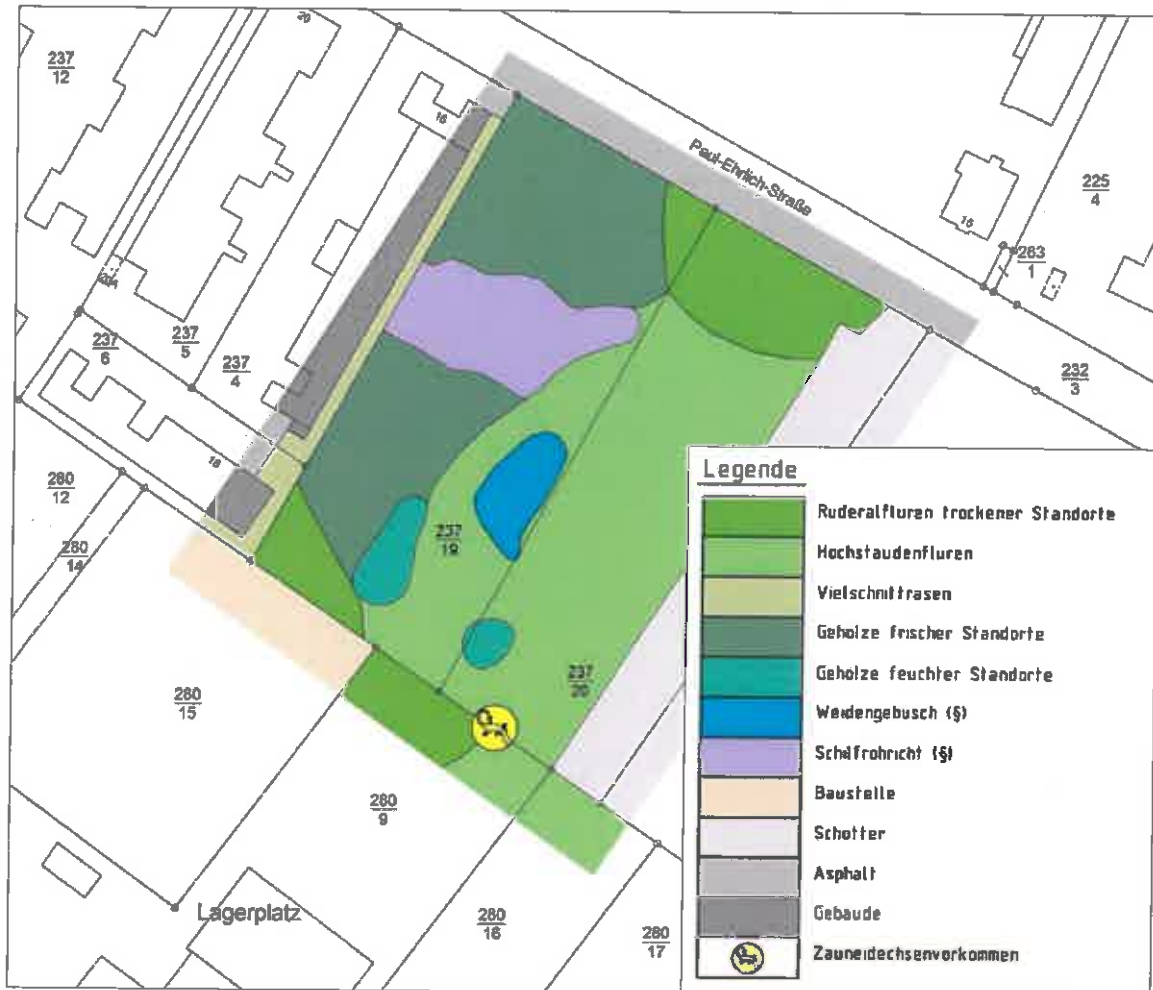


Abb. 3: Bestandskarte zum Zentrum des Plangebiets

Die Ruderalfluren im Zentrum des Plangebiets weisen Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*, vgl. Artenschutzbeitrag) auf und setzen sich aus folgenden Pflanzenarten zusammen.

<i>Betula pendula</i>	Birkenjungwuchs
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Epilobium angustifolium</i>	Schmalblättriges Weidenröschen
<i>Galium aparine</i>	Klebkraut, Kletten-Labkraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Johanniskraut
<i>Lactuca serriola</i>	Kompass-Lattich
<i>Oenothera biennis</i>	Nachtkerze

<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeeren
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

In Randbereichen finden sich hier Gehölzstrukturen frischer bis teils feuchter Standorte mit einzelnen Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*), Silberweiden (*Salix alba*) und einem Grauweidengebüsch (*Salix cinerea*) sowie Salweide (*Salix caprea*), Espe (*Populus tremula*) und Traubenkirsche (*Prunus padus*).

Im südwestlichen Plangebiet findet sich eine trockene Wiese (vgl. Abb. 6) mit den folgenden Arten:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Wiesen-Glatthafer
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Crepis capillaris</i>	Kleinköpfiger Pippau
<i>Festuca ovina</i>	Schaf-Schwingel
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium molle</i>	Weicher Storchschnabel
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen-Storchschnabel
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Lamium purpureum</i>	Rote Taubnessel
<i>Lathyrus spec.</i>	Platterbse
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Rumex acetosa</i>	Großer Sauerampfer
<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere
<i>Stellaria media</i>	Vogel-Miere
<i>Thymus pulegioides</i>	Arznei-Thymian (stellenweise)
<i>Trifolium arvense</i>	Hasen-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Vicia spec.</i>	Wicke

Westlich entlang der *Albert-Einstein-Straße* grenzt im Anschluss an eine Stellplatz-Reihe eine Hecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern (Liguster, Eberesche, Hasel, Blutroter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Wolliger Schneeball, Spitzahorn, Sandbirke, Waldkiefer) mit einem artenreichen Krautsaum (vgl. Abb. 8). Durch Rücknahme des Geltungsbereichs befinden sich diese Bereiche nur noch im südlichen Bereich innerhalb des Plangebiets. Der Krautsaum wird von folgenden Arten gebildet:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Berteroa incana</i>	Graukresse
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Euphorbia cyparassias</i>	Zypressen-Wolfsmilch

<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Johanniskraut
<i>Lactuca serriola</i>	Kompass-Lattich
<i>Leonurus cardiaca</i>	Echtes Herzgespann
<i>Malva sylvestris</i>	Wilde Malve
<i>Mellilotus albus</i>	Weißer Steinklee
<i>Oenothera biennis</i>	Nachtkerze
<i>Origanum vulgare</i>	Dost
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Verbascum spec.</i>	Königskerze



Abb. 4: Gehölze teils feuchter Standorte, im Hintergrund Schilfröhricht (Flst. 237/20, Juli 2014)



Abb. 5: Gehölzbestand im Südwesten (Januar 2014)



Abb. 6: Grünland am „Pflegepark“ (Flst. 287/1)



Abb. 7: Grünland (Fist. 232/10 tw., Juli 2014)



Abb. 8: Heckensaum Albert-Einstein-Straße (Juli 2014)



Abb. 9: Ehemalige Ruderalfläche mit Heidekraut (Fist. 229, Januar 2014)



Abb. 10: Gehölzbestand (Fist. 243/57, Januar 2014)

Die für den Einfahrtbereich zum Gewerbegebiet an der *Carl-Zeiss-Straße* zum Vorentwurf beschriebene, überwiegend trockene Ruderalflur mit Heidekrautbestand (vgl. Abb. 9) wurde im Juli 2014 nicht mehr vorgefunden.

Eingriffsbewertung

Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet überwiegend eine sehr geringe Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür ist die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur, die sich überwiegend aus stark anthropogen veränderten Flächen (Bebauung, asphaltierte Flächen, Zierpflanzungen) und nur zu einem geringen Flächenanteil aus Vegetations- und Nutzungstypen mittlerer bis hoher Wertigkeit (Ruderalfluren mit Zauneidechsenvorkommen, Hecken, Grünland, Schilfröhricht) auszeichnet.

2.4 Arten- und Biotopschutz

Aus artenschutzfachlicher Sicht sind insbesondere die Ruderalfluren, Gehölze und Schilfbestände aufgrund des dort prinzipiell möglichen Vorkommens von Reptilien (z. B. Zauneidechse) und Vögeln (z. B. Rohrammer) von potenzieller Bedeutung. Darüber hinaus können auch einzelne Gebäude als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Vögel (z. B. Turmfalke) und/oder Fledermäuse (z. B. Zwergfledermaus) geeignet sein.

Daher wurde zum vorliegenden Entwurf eine faunistische Erhebung der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien vorgenommen und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (siehe Anlagen). Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst.

Während aus der Gruppe der Amphibien keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet vorkommen², wurde aus den übrigen Tiergruppen eine Reihe gemeinschaftlich bzw. streng geschützter Arten als potentiell betroffene Arten ermittelt. Aus der artenschutzrechtlichen Analyse sind dabei als relevante Tierarten Feldsperling, Goldammer, Girlitz, Stieglitz, Wacholderdrossel, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler sowie die Zauneidechse hervorgegangen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach Prüfung für diese Arten nur bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Vögel

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen und von Abrissarbeiten ist während der Brutzeit (1. März – 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen und Abrissarbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Feldsperlings in Fläche 9 sind am westlichen oder südlichen Rand des Geltungsbereichs (z.B. Waldrand) zwei Nistkästen (z.B. Schwegler Nischenbrüterhöhle 1N) anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Fledermäuse

- Bäume mit bisher nicht entdeckten Baumhöhlen sind vor der Fällung auf das Auftreten von Fledermäusen zu überprüfen. Gleiches gilt für die Gebäude bei Abrissarbeiten. Bei einem Auftreten von Quartieren sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Rettungsmaßnahmen (Vergrämung, Ausflugreusen, Umsiedlung usw.) einzuleiten.
- Abrissarbeiten sind günstigerweise im Zeitraum von November bis März, Gehölzfällungen im Zeitraum von Dezember bis Januar durchzuführen.
- Am westlichen oder südlichen Rand des Geltungsbereichs (z.B. Waldrand) sind an einer unbeleuchteten Stelle mindestens zwei Fledermaus-Nistkästen vor Beginn von Rodungs- und Abrissarbeiten anzubringen. Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit und es werden die durch die Fällungen entfallenden potentiellen Sommerquartiere (Höhlen, Nischen und Ritzen in der Borke) kompensiert.

Zauneidechse (nur erforderlich bei Inanspruchnahme besiedelter Flächen)³

a) Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

- Vorgezogene Schaffung, Optimierung oder Sicherung eines geeigneten Ausgleichshabitats mit einer Größe von mindestens 0,7 ha. Dieser sollte im Bereich der lokalen Population liegen und ist durch die Anlage von geeigneten Strukturen als Zauneidechsenlebensraum zu entwickeln (vgl. Artenschutzbeitrag S. 39).

² In Anlehnung an die Stellungnahme des NABU vom 16.04.2014 hat hier seit den 1980er Jahren eine nunmehr fast vollständige Entwertung für die Amphibienfauna mit ehemals 11 Arten stattgefunden.

³ Das im Jahr 2014 festgestellte Vorkommen liegt in der Flur 25 im Bereich der Flurstücke 237/20, 280/9, 280/16 und 280/17 und kann den kartografischen Darstellungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (S. 21) entnommen werden.

b) Vermeidungsmaßnahmen

- Umsiedlung der in der Eingriffsfläche vorhandenen Zauneidechsen in das zuvor vorbereitete Ausgleichshabitat.
- Bei einer teilweise Inanspruchnahme ggf. Errichtung und regelmäßige Kontrolle einer temporären und überkletterungssicheren Einwanderungsbarriere zur Verhinderung einer erneuten Einwanderung von Tieren.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Durch Aufnahme entsprechend geeigneter und ausdrücklicher Hinweise in die Planunterlagen werden diese Ergebnisse auch im Bebauungsplan berücksichtigt.

Aus Sicht des gesetzlichen Biotopschutzes finden sich im zentralen Plangebiet Flächen, die ggf. als geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz anzusehen sind. Eine Gegenüberstellung der im Natureg verzeichneten Biotope (basierend auf der Hessischen Biotopkartierung, TK 6018, Kartierjahr 1995) und des vorgefundenen Bestands (vgl. Abb. 3 u. 11) gibt die nachfolgende Tabelle:

Tab. 1: Biotope gemäß Hess. Biotopkartierung mit Hinweisen auf geschützte Biotope

Biotop-Nr.	Name	Biotoptyp	Bestand 07/2014
657	Feuchtbrache östlich von Urberach	Feuchtbrachen und Hochstaudenfluren	vor Ort nicht erkennbar (zurzeit Wiese bzw. Garten)
768	Schilfröhricht in der „Tonkaute“	Röhrichte (inkl. Schilfröhrichte)	nicht mehr vorhanden (zurzeit Lagerplatz)
769	Feuchtbrache in der „Tonkaute“	Feuchtbrachen und Hochstaudenfluren	nicht mehr vorhanden (zurzeit Lagerplatz)
771	Grauweidengebüsch in der „Tonkaute“	Gehölze feuchter bis nasser Standorte	vorhanden (vgl. Abb. 2 und Abb. 4)
772	Schilfbestand in der „Tonkaute“	Röhrichte (inkl. Schilfröhrichte)	vorhanden (vgl. Abb. 2 und Abb. 4)

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, sind verboten. Hierzu zählen im vorliegenden Fall ein Schilfröhricht und ein Gebüsch feuchter Standorte (Grauweidengebüsch). Der zum Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplans erwähnte Heidekrautbestand auf Flurstück 229 ist vor Ort nicht mehr erkennbar, die trockene Wiese auf Flurstück 287/1 hat nicht den Status eines (Halb-)Trockenrasens.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten. Von den Verboten des Absatzes 2 kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

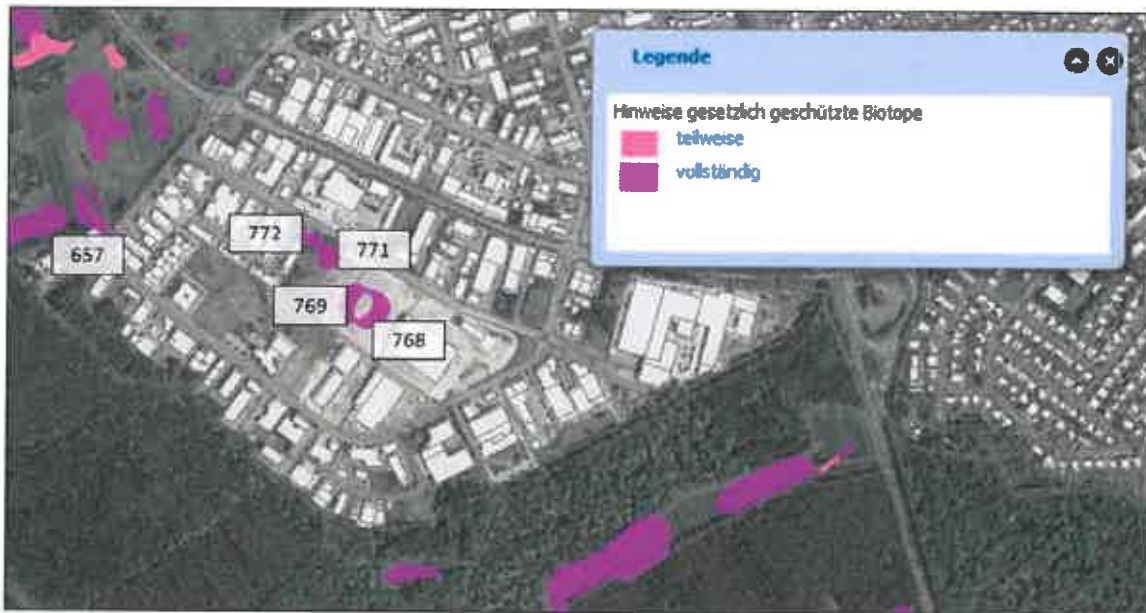


Abb. 11: Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope (natureg.hessen.de, 06.01.2014, eigene Bearbeitung)

Im Bebauungsplan wurde hierzu der Hinweis aufgenommen: *Sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind verboten.*

2.5 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ⁴

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig: Bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z. B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

⁴ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Während der überwiegende Teil des Plangebiets keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, finden sich stellenweise auch Reste wertgebender Lebensräume (Ruderalfluren, Gehölze feuchter Standorte, Schilfröhricht). Mit Anwendung der hierfür geltenden gesetzlichen Regelungen des Arten- und Biotopschutzes wird zumindest für den Schilfbestand ein funktionaler Ausgleich erforderlich, so dass in der Summe keine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt zu erwarten ist.

2.6 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird im Wesentlichen durch die vorhandene heterogene Bebauung, Versiegelung und mangelhafte Durchgrünung bestimmt und wird dementsprechend als nachteilig empfunden. Südlich und westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG „Landkreis Offenbach“ an das Plangebiet. Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden dagegen aufgrund ihrer meist versteckten Lage hinter Zäunen kaum bzw. gar nicht wahrgenommen.

Zur Verbesserung der landschaftspflegerischen Einbindung und des Ortsbildes erfolgen am gegebenen Standort ergänzende Festsetzungen zur Eingrünung sowie zur Ausgestaltung von Werbeanlagen:

- Anpflanzung einer mindestens 5 m breiten Laubhecke am Westrand des Plangebiets gemäß zeichnerischer Festsetzung im Bebauungsplan
- Mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen
- Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

Insgesamt sind daher durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild zu erwarten.

2.7 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch die vorliegende Planung zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen auf diese Schutzgüter ausgeschlossen werden.

Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet befindet sich mit dem Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung FFH-Gebiet Nr. FFH 6019-304 „NSG Nieder-Rodener Lache“ 125 ha in rd. 900 m östlicher Entfernung vom Plangebiet (vgl. Abb. 12).

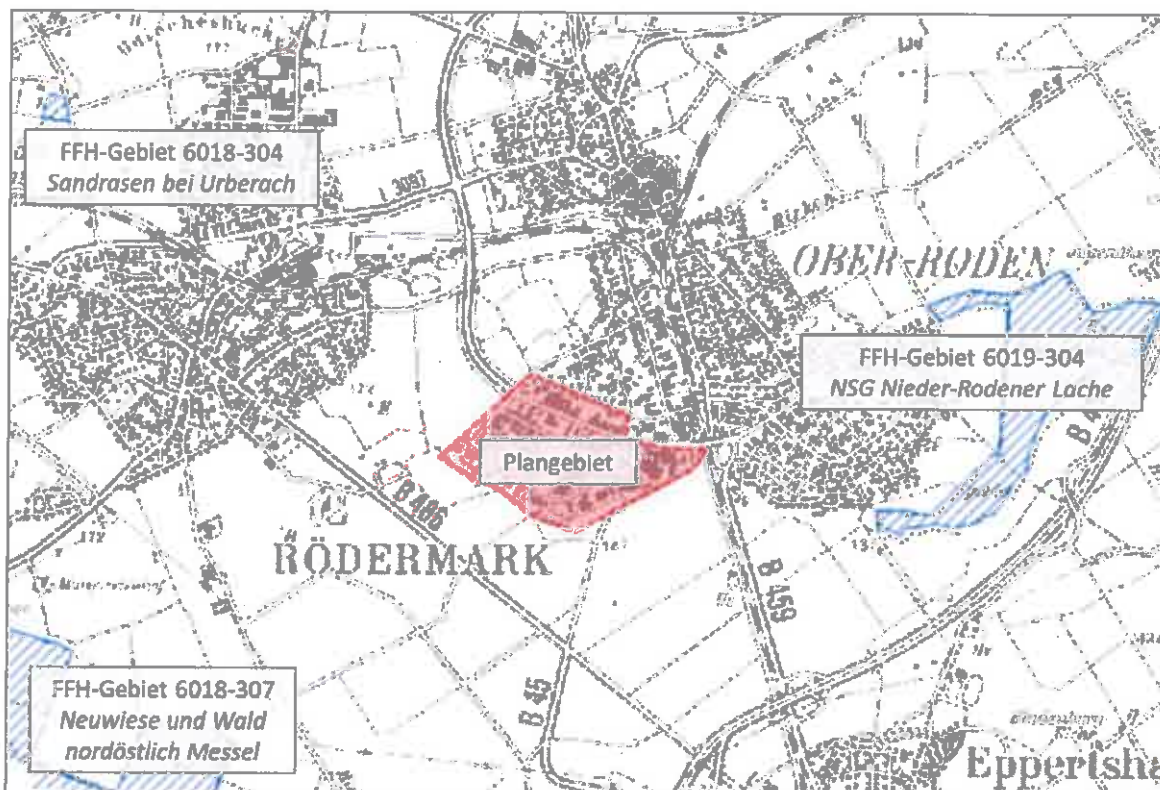


Abb. 12: Lage des Plangebiets zu Natura-2000-Gebieten (Quelle: natura2000-verordnung.hessen, Stand: 02.01.2014)

2.8 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Siedlung/Wohnen

Das Plangebiet ist bereits Bestandteil des großflächigen Gewerbe- und Industriegebiets Ober-Roden und fügt sich in den umliegenden Bestand ein. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

Erholung

Das Plangebiet besitzt aufgrund der starken anthropogenen Vorbelastungen keinen nennenswerten Erholungswert, so dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung zu erwarten sind.

2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.10 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan zusätzlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevante Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Bei der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist zu berücksichtigen, dass die Flächen des Plangebietes bereits über rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckt sind. Die zulässige Grundflächenzahl als Maß der zulässigen Versiegelung wird im vorliegenden Bebauungsplan zudem unverändert mit GRZ = 0,8 festgesetzt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

Allerdings unterliegen gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 08.04.2014 Eingriffe in die Gehölzpflanzungen westlich der *Albert-Einstein-Straße* (Flurstück 232/10 tlw.) der Kompensationspflicht, da diese in Baubescheiden der 1990er Jahre als Auflagen festgesetzt wurden. In diesem Zusammenhang wird die abschnittsweise Beanspruchung der Gehölze (rd. 375 m² Hecke zzgl. rd. 25 m Baumreihe) durch eine Ersatzpflanzung entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze auf einer Fläche von rd. 700 m² ausgeglichen.

Davon unbenommen bleiben die Regelungen des speziellen Artenschutzrechts (§ 44 BNatSchG) und des gesetzlichen Biotopschutzschutzes (§ 30 BNatSchG), welche auch bei Eingriffen im planungsrechtlichen Innenbereich zur Anwendung kommen und mit deren Abarbeitung ggf. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeit im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen fort dauern werden. Auch für die noch vorhandenen Biotopstrukturen ist aufgrund vorhandenen Baurechts mit einer Überbauung zu rechnen.

Bei Durchführung der Planung:

Wie die Bewertung der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind bei Durchführung der Planung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung verbindet städtebauliche Belange mit der Nutzung von größtenteils bereits bebauten bzw. anderweitig rechtskräftig beplanten Flächen und leistet auf diese Weise einen Beitrag zur Reduzierung weiteren Flächenverbrauchs im bisherigen Außenbereich.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Kommunen sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach nutzen (§ 4 Abs.3 BauGB).

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die gegebene Informationspflicht der Behörden (§ 4 Abs. 3 BauGB).

In eigener Zuständigkeit können die Kommunen in der Regel nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt kann z. B. sein, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. So lange die Stadt keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies insbesondere die Beachtung des gesetzlichen Biotopschutzes sowie die Umsetzung der eingriffsminimierenden Maßnahmen (hier speziell zur Eingrünung des Plangebiets).

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Kurzbeschreibung der Planung: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark hat in ihrer Sitzung am 07.05.2013 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes Ober-Roden gefasst und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine planerische Sicherung und städtebauliche Weiterentwicklung

des gewerblich-industriell geprägten Bereiches im Süden des Stadtteils Ober-Roden und insofern Planungs- und Rechtssicherheit für die Stadt Rödermark und die in diesem Bereich ansässigen Unternehmen geschaffen werden. Da es sich bei dem Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden um ein vergleichsweise weitgehend intaktes Gewerbegebiet handelt, steht die Stärkung des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes sowie der bestehenden dienstleistungsorientierten Unternehmen im Vordergrund des Bauleitplanverfahrens. Die Geltungsbereichsgröße beträgt rund 49,0 ha.

Schutzgüter Boden und Wasser: Laut BodenViewer Hessen haben sich im Plangebiet ursprünglich Böden aus flugsandreichen Solifluktsdecken (Pseudogleye) sowie stellenweise Böden aus Auensedimenten (Auengleye) gebildet. Da jedoch ein Großteil des Plangebiets bereits durch Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr eingenommen wird, sind hier überwiegend keine natürlichen Bodenprofile mehr zu erwarten sind. Durch die vorhandene Bebauung und insbesondere die großflächige Verdichtung des Bodens ist zudem fast durchweg von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen. Aus den genannten Gründen besitzt das Plangebiet bereits jetzt nur ein geringes Retentionspotential für auftreffende Niederschläge. Das Plangebiet ist weder Teil eines Trinkwasserschutzgebiets noch Teil eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten 21 Altstandorte und zwei sonstige schädliche Bodenveränderungen, die in der Altflächenkartei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst sind. Auf dem Grundstück Paul-Ehrlich-Straße 3-5 liegt zudem eine Altlast vor, während auf dem Flurstück 231/21 Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers vorliegen, die seit 2001 saniert werden. Nennenswerte Funktionen für den Boden- und Wasserhaushalt kommen somit lediglich einigen noch unbeeinträchtigten Freibereichen, insbesondere einem Schilfröhricht mit angrenzenden Gehölzen und einer Grünlandfläche zu. In allen übrigen Bereichen ist für die Schutzgüter Boden und Wasser von einer bereits gegebenen weitgehenden Entwertung auszugehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur wasserdurchlässigen Befestigung und zur Verwertung von Niederschlagswasser sowie die Hinweise zum Umgang mit Altlasten können dazu beitragen, die Wirkungen des Bauvorhabens auf den Boden und Wasserhaushalt zu minimieren.

Schutzgüter Klima und Luft: Das Plangebiet besitzt aufgrund der bereits bestehenden Überformungen und Versiegelungen keine besonderen Klimafunktionen. Kleinklimatische Auswirkungen der Planung werden sich auf bislang unbebaute Fläche im zentralen Teil des Plangebiets konzentrieren, wo gegenüber dem derzeitigen Bestand mit einer geringfügigen Verringerung der Verdunstung und einem leichten Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen: Die Flächen des Geltungsbereichs sind geprägt durch Industrie- und Gewerbebetriebe sowie versiegelte Flächen (Parkplätze, Verkehrsflächen, Lagerflächen). Neben vereinzelten Hausgärten und Zierpflanzungen kommen im Plangebiet auch Ruderalfluren und Gebüsche, einzelne Wiesen sowie ein Schilfbestand (*Phragmites australis*) vor. Den flächenmäßig größten Anteil machen dabei die von Gebüschsukzession eingenommenen Bereiche aus. Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet überwiegen eine sehr geringe Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür ist die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur, die sich überwiegend aus stark anthropogen veränderten Flächen (Bebauung, asphaltierte Flächen, Zierpflanzungen) und nur zu einem geringen Flächenanteil aus Vegetations- und Nutzungstypen mittlerer bis hoher Wertigkeit (Ruderalfluren, Hecken, Grünland, Schilfröhricht) auszeichnet.

Artenschutzrecht: Aus artenschutzfachlicher Sicht sind insbesondere die Ruderalfluren, Gehölze und Schilfbestände aufgrund des dort prinzipiell möglichen Vorkommens von Reptilien (z. B. Zauneidechse) und Vögeln (z. B. Rohrammer) von potenzieller Bedeutung. Darüber hinaus können auch

einzelne Gebäude als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Vögel (z.B. Turmfalke) und/oder Fledermäuse (z.B. Zwergfledermaus) geeignet sein. Daher wurde zum vorliegenden Entwurf eine faunistische Erhebung der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien vorgenommen und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Aus der artenschutzrechtlichen Analyse sind dabei als relevante Tierarten Feldsperling, Goldammer, Girlitz, Stieglitz, Wacholderdrossel, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler sowie die Zauneidechse hervorgegangen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach Prüfung für diese Arten nur bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Biotopschutzrecht: Aus Sicht des gesetzlichen Biotopschutzes finden sich im zentralen Plangebiet Flächen, die ggf. als geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz anzusehen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, sind verboten. Hierzu zählen im vorliegenden Fall ein Schilfröhricht und ein Gebüsch feuchter Standorte (Grauweidengebüsch). Der zum Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplans erwähnte Heidekrautbestand ist vor Ort nicht mehr erkennbar, die trockene Wiese hat nicht den Status eines (Halb-)Trockenrasens. Von den Verboten des Biotopschutzrechts kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Biologische Vielfalt: Während der überwiegende Teil des Plangebiets keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, finden sich stellenweise auch Reste wertgebender Lebensräume (Ruderalfuren, Gehölze feuchter Standorte, Schilfröhricht). Mit Anwendung der hierfür geltenden gesetzlichen Regelungen des Arten- und Biotopschutzes wird zumindest für den Schilfbestand ein funktionaler Ausgleich erforderlich, so dass in der Summe keine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt zu erwarten ist.

Schutzgut Landschaft: Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird im Wesentlichen durch die vorhandene heterogene Bebauung, Versiegelung und mangelhafte Durchgrünung bestimmt und wird dementsprechend als nachteilig empfunden. Südlich und westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG „Landkreis Offenbach“ an das Plangebiet. Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden dagegen aufgrund ihrer meist versteckten Lage hinter Zäunen kaum bzw. gar nicht wahrgenommen. Zur Verbesserung der landschaftspflegerischen Einbindung und des Ortsbildes erfolgen am gegebenen Standort ergänzende Festsetzungen zur Eingrünung sowie zur Ausgestaltung von Werbeanlagen. Insgesamt sind daher durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild zu erwarten.

Natura-2000-Gebiete: Da es durch die vorliegende Planung zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen auf diese Schutzgüter ausgeschlossen werden.

Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter: Das Plangebiet ist bereits Bestandteil des großflächigen Gewerbe- und Industriegebiets Ober-Roden und fügt sich in den umliegenden Bestand ein. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar. Das Plangebiet besitzt aufgrund der starken anthropogenen Vorbelastungen keinen nennenswerten Erholungswert, so dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung zu erwarten sind. Kultur- und Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen.

Eingriffsregelung: Bei der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist zu berücksichtigen, dass die Flächen des Plangebietes bereits über rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckt sind. Die zulässige Grundflächenzahl als Maß der zulässigen Versiegelung wird im vorliegenden Bau-

ungsplan zudem unverändert mit $GRZ = 0,8$ festgesetzt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich. Davon unbenommen bleiben die Regelungen des speziellen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) und des gesetzlichen Biotopschutzschutzes (§ 30 BNatSchG), welche auch bei Eingriffen im planungsrechtlichen Innenbereich zur Anwendung kommen und mit deren Abarbeitung ggf. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Prognose und Alternativenbetrachtung: Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeit im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen fort dauern werden. Auch für die noch vorhandenen Biotopstrukturen ist aufgrund vorhandenen Baurechts mit einer Überbauung zu rechnen. Wie die Bewertung der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind bei Durchführung der Planung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Die vorliegende Planung verbindet städtebauliche Belange mit der Nutzung von größtenteils bereits bebauten bzw. anderweitig rechtskräftig beplanten Flächen und leistet auf diese Weise einen Beitrag zur Reduzierung weiteren Flächenverbrauchs im bisherigen Außenbereich.

Monitoring: Hinsichtlich der Überwachung der Umweltauswirkungen erscheint es sinnvoll, das Monitoring auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies insbesondere die Beachtung des gesetzlichen Arten- und Biotopschutzes sowie die Umsetzung der eingriffsmindernden Maßnahmen (hier speziell zur Eingrünung des Plangebiets).

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0080/15 AZ: I/6/1 ha 610-102 Datum: 23.04.2015 Verfasser: Ha
Bebauungsplan A 30 "An der Eisenbahn" Beschlussfassung über die während der öffentlichen Auslegungen eingegangenen Anregungen und Bedenken	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
27.04.2015	Magistrat
06.05.2015	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
07.05.2015	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
19.05.2015	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Mit Datum 10. September 2013 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes A 30 „An der Eisenbahn“ beschlossen.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt wird.

In der Anlage sind

- a) die Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (1. Entwurfsoffenlegung) beigefügt.
- b) die Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der 1. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der 1. erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (2. Entwurfsoffenlegung) beigefügt.
- c) die Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der 2. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der 2. erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (3. Entwurfsoffenlegung) beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark beschließt die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i. V. m. § 13a BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen nach ausführlicher Beratung als Stellungnahme der Stadt Rödermark.

Der Magistrat der Stadt Rödermark wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange und die Behörden, welche Einwendungen und Anregungen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht haben, von diesem Ergebnis zu unterrichten.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen

Abwägungsprotokoll

Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden

Bebauungsplan A 30

„An der Eisenbahnstraße“

- (1) Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen.
- (2) Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der 1. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der 1. erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen.
- (3) Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der 2. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der 2. erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen.

Rödermark und Linden, den 23.04.2015

Planungsbüro
Dipl.-Geographin Angelika Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Altehring 18
35440 Linden
Tel.: 064 08135 37-0, Fax 06 37 50

Beschlussempfehlung

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Stadt Rödermark und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
- (2) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 1 und 3 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
- (3) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Stellungennahmen mit Anregungen

Deutsche Bahn, DB Services Immobilien (26.05.2014)
HSE Technik GmbH & Co. KG (11.04.2014 und 14.05.2014)
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, FB Ländlicher Raum (03.04.2014 und 27.05.2014)
Kreisausschuss Kreis Offenbach, FD 64 Bauaufsicht (08.04.2014)
NABU Deutschland, KV Rödermark (16.04.2014)
Stadt Rödermark, Kommunale Betriebe, Geschäftsfeld: Abwasserentsorgung (09.04.2014 und 10.04.2014)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (16.04.2014)
Regionalverband FrankfurtRheinMain (09.04.2014)

Stellungennahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Außenstelle Michelstadt (01.04.2014)
Bundesanstalt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (01.04. und 22.05.2014)
DFS Deutsche Flugsicherung (15.04.2014)
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen e.V. (18.04.2014)
Fraport AG (24.03.2014)
Gemeindevorstand Eppertshausen (19.03.2014)
Gemeindeverwaltung Messel (14.04.2014)
hessenArchäologie (19.03.2014 und 07.05.2014)
Hessische Gesellschaft für Ornithologie, Arbeitskreis Offenbach (31.03.2014)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt (18.03.2014 und 29.04.2014)
IHK Offenbach am Main (08.04.2014)
Magistrat der Stadt Dreieich (11.04.2014)
Magistrat der Stadt Dietzenbach (15.04.2014)
Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (03.04.2014)
Stadtverwaltung Rodgau (19.03. u. 15.04.2014)
Stadtverwaltung Rödermark, FB Bauverwaltung
Wasserverband Gersprenzgebiet (14.03.2014 und 07.05.2014)
Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg (24.03.2014)

Keine Stellungnahme abgegeben haben

Botanische Vereinigung für Naturschutz, Wetttenberg
BUND Landesverband Hessen
Deutsche Telekom AG
Eigenbetrieb und Entsorgung und Dienstleistung, Rödermark
Eisenbahnbundesamt Frankfurt Main
Ev. Petrusgemeinde Urberach
HEAG Süd Hessische Energie AG
Hessisches Immobilienmanagement, Darmstadt
Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Flurbereinigungsbehörde
Katholische Kirchengemeinde Ober-Roden
Landesjagdverband Hessen e.V.
Landrat des Hochtaunuskreises, Amt für den ländlichen Raum
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Verband Hessischer Fischer

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Herr Gerhard Weber, Marienstraße 46, Rödermark (10.03.2014)
Herr Gerd Laqua, Eisenbahnstraße 8, 63322 Rödermark
Anonyme Stellungnahme (14.04.2014)

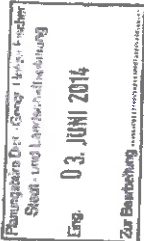
Beschlussesmpfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (1. Entwurfsauflegung).



Mobility
Networks
Logistics

Deutsche Bahn AG - DB Immobilien - Camberger Str. 10 - 60327 Frankfurt

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden



Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Str. 10
60327 Frankfurt
www.deutschebahn.com

Martina Fischer
Telefon 069 265-29567
Telefax 069 265-41379
martina.fischer@deutschebahn.com
Zeichen: FRI-M-L(A)

TÖB-FFM-14-10079/FI

26.05.2014

Bebauungsplan „An der Eisenbahnstraße“ in Ober-Roden
Ihr Schr. vom 12.03.14 - Adler/Braumann -

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

1. Gegen das o.g. Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns zur Stellungnahme vorzulegen. Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Fall der Abstimmung mit der DB Netz AG. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

2. **Überplanung von Grundstücken der Deutschen Bahn AG**
Das Flurstück 713/32 (Straßenfläche) sowie eine Teilfläche aus Flurstück 713/27 der DB Netz AG befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des o. g. Bauabteilungsplanes. Bei überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungs-vorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsverfahren des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i. V. m. § 18 AEG). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnflächen durch das EBA unzulässig (BVerwG, Urteil vom 12.08.08, Az. 9 A 3.06).

Die Flurstücke der DB Netz AG sind für Instandhaltungs- und Rettungszwecke weiterhin betriebsnotwendig. Sie dienen als Zuwegung zu unseren Bahnanlagen und als PKW-Abstellfläche sowie als Zugang zur P+R-Anlage. Diese Flächen können nicht entwidmet werden, und sind daher aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Insofern muss die Baugrenze des südlichen Gebäudes und die Flächen für Nebenanlagen entsprechend verschoben werden.

Deutsche Bahn AG
Stz Berlin
Regierungsbeh.
Bau- und Raumordn.
HRB 50 000
GSR-MIN - DE 81356969

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Ulf-Helmuth Hebel

Vorsitzender:
Dr. Rüdiger Gebe,
Vorstandsdirektor
Gerd Becht
Dr.-Ing. Frank Henning
Dr. Ingrid Hecker
Dr. Richard Lutz
Ulrich Weiler

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (26.05.2014)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wurde zum 2. Entwurf des Bauabteilungsplanes wie folgt entsprochen:

Der Bauabteilungsplan wurde dahingehend angepasst, dass die gesamte katasteramtliche Straßenparzelle (Flurstücke 713/31 und 713/32) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde. Von der teilweisen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wurde abgesehen; die Bauabteilungskonzeption des Vorhabenträgers als Grundlage des Bauabteilungsplanes wurde ebenfalls angepasst. Zudem wurde der räumliche Geltungsbereich des Bauabteilungsplanes im südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes um die entsprechenden Bahnflächen reduziert, auch diesbezüglich wurde die Bauabteilungskonzeption angepasst. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung wurde innerhalb der bislang privaten Straßenverkehrsflächen ferner ein durchgängiges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger eingetragen. Aufgrund der erforderlichen Planänderungen wurde der Bauabteilungsplan erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

- 3.** Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.
- In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- Anlagen und Leitungen der DB Netz AG**
Im Grenzbereich befinden sich Anlagen der Leit- und Sicherheitstechnik sowie TIK-Anlagen. Diese Anlagen dürfen weder beschädigt, noch in irgendeiner Weise beeinträchtigt werden.
- Zu dem im unmittelbaren Grenzbereich befindlichen U-Kanal ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.
- Vom Technikgebäude und Funkmast ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- Funknetzbeeinflussung**
Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse:

DB Netz AG
i.NVT 21D
Herr Rätz
Mainzer Landstr. 201 - 203
60326 Frankfurt

Mit Freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

i.V.

Trobisch

i. A.

Fischer

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits zum 2. Entwurf in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurden die zeichnerisch festgesetzten Standorte für Baum- und Strauchpflanzungen in Richtung der Bahnanlagen aus der Planzeichnung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes herausgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestand darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Planungsamt
Stadt Lünen
16. APR. 2014
Zur Begutachtung

HSE Technik GmbH (11.04.2014)

Beschlussempfehlungen

HSE Technik GmbH & Co. KG, Postfach 10 11 40, 46211 Dornumweg

Planungsobito Folger Fischer
Stadt- und Umweltpfplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Lünen

HSE Technik GmbH & Co. KG
Wilhelm Busch
Dornumweg Weg 24
46211 Dornumweg
Telefon 05151 701-4143
Telefax 05151 701-4149
E-Mail info@hse-technik.de
Ihre Zeichen: Auftragsnummer
Unser Zeichen: H1402014
Datum 11.04.2014

**Bauleitplanung der Stadt Rödermark
Bplan „An der Eisenbahnstr.“
Stellungnahme zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Unternehmen erreicht im Auftrag der Verteilnetzbetreiber (VNB) Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG, Frankfurt Str. 100, 64293 Darmstadt, Strom- und Gasverteilungsnetze. Des weiteren erreichen wir im Auftrag der HEAG Südwestdeutschen Energie AG (HSE AG), ebenfalls Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt, Straßenbeleuchtungs-, Fernwärme-, Fernwirk- und Wasserverteilungsnetze.

Im Auftrag der VNB Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG und der HSE AG haben wir die vorgelagte Planung geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

In Ober-Roden sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom und Gas.

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel des VNB bzw der HSE AG. Bei einer Entwurfung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsbeteiligungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungsstrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzusprechen. Wir beantragen, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

HSE Technik GmbH & Co. KG
Dornumweg Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon 05151 701 4
Telefax 05151 701 4999
E-Mail info@hse-technik.de
RFG Gertrud Darmstadt (116 440)
www.hse-technik.de

Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Lünen
Telefon 05151 701 4
Telefax 05151 701 4999
E-Mail info@hse-technik.de
RFG Gertrud Darmstadt (116 440)
www.hse-technik.de

St. Nr. 17 279 DASE
Dornumweg
VNB Rhein-Main-Neckar
BLZ 508 990 00, Kto. 4 58 31 34
IBAN: DE 32 5089 0001 0004 5071 61, BIC: GENODEF33HAN
HILABA, Landesbank Hessen-Thüringen
RFG Gertrud Darmstadt (116 440)
IBAN: DE 32 5089 0001 0004 5071 61, BIC: GENODEF33HAN



Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer geplant.

Die Gasversorgung des Planungsbereiches ist durch die vorhandene Gasstraßenleitung gesichert.

Für einen reibungslosen Ablauf der Baumaßnahmen bitten wir Sie, uns über die Ausführungsplanung vor Erstellung Ihrer Anschreibungsunterlagen zu informieren. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Staffinger in unserer Betriebsstelle Groß-Umstadt, Tel. (06078) 9361-8472.

Neue Versorgungsleitungen können erst dann gelegt werden, wenn die Bawarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarkt sind.

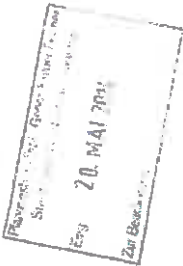
Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Wächter in unserer Betriebsstelle Groß-Umstadt, Tel. (06078) 9361-8475.

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.

Freundliche Grüße

R. Hoyer Klein
Leiter Netzservice

A. Wilhelm Bosch
Netzservice



HSE Technik GmbH (14.05.2014)

Beschlussesempfehlungen

HSE Technik GmbH & Co. KG, Postfach 10 100, 64293 Darmstadt

Planungsbüro Holger Fischer
Stadt- und Umweltplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

HSE Technik GmbH & Co. KG
Wilhelm Bosh
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Tel. 06151 701-4199
Telefax 06151 701-1819
Vollst. Bes. 06151 701-1819
Ihr Zeichen: AdhW1800000
Ihre Hochzahl vom: 11.04.2014
Uhrer Zeichen: H16098

Datum: 14.05.2014

Bauleitplanung der Stadt Rödermark
B-Plan "An der Eisenbahnstr."
Stellungnahme zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.

unser Unternehmen errichtet im Auftrag der Verteilnetzbetreiber (VNB) Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG, Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt, Strom- und Gasverteilungsnetze. Des weiteren errichten wir im Auftrag der HEAG Südwestdeutschen Energie AG (HSE AG), ebenfalls Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt, Straßenbeleuchtungs-, Fernwärme-, Fernwirk- und Wassererwärmungsnetze.

Im Auftrag der VNB Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG und der HSE AG haben wir die vorgelegte Planung geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

In Ober-Roden sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom und Gas.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB v. 11.04.2014. Die dort gemachten Aussagen gelten unverändert.

Ergänzend weisen wir insbesondere auf die südlich des Gebäudes Eisenbahnstr. 14-16 verlaufende Gasleitung hin.

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Plannungen.

Fremdliche Grüße

ppa Holger Klein
Leiter Netzservice

A. Wilhelm Bosh
Netzservice

HSE Technik GmbH & Co. KG
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon 06151 701-0
Telefax 06151 701-7099
Stz der Betriebsleitung Darmstadt
Postfach 101000 Darmstadt (Stz 4107)
www.hse-technik.de

Kontaktperson: HSE Technik
Verwaltungsstelle:
Stz der Betriebsleitung Darmstadt
Postfach 101000 Darmstadt (Stz 4107)
Telefon 06151 701-7099
Telefax 06151 701-7099
Vollst. Bes. 06151 701-1819
Dr. Rüdiger Raschke (VNB und HSE AG)

St. Nr. 97 307 03446
Bereitschaft
Vollst. Bes. 06151 701-1819
E.L. 06151 701-1819
IHM: DIZ 2007 0000 181 181, BIL: G1-WOZEFVW
RELEAS: LK-RELEAS: Fernwirk- / Fernwirk- / Fernwirk-
E.L. 06151 701-1819
IHM: 06151 701-1819

Druck: 06151 701-1819

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits zum 2. Entwurf in den Bebauungsplan aufgenommen. Verwiesen wird auf die Beschlussesempfehlungen zur Stellungnahme der HSE Technik GmbH & Co. KG vom 11.04.2014.

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM

–Hochtaunus– 1 Postfach 19 41, D-63209 Bad Homburg u. D. N.

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden



HOCHTAUNUSKREIS

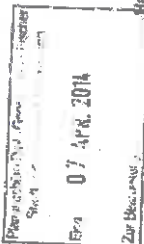
Herr Renth
Haus 5, Etage 4, Zimmer 415

Tel.: 06172 999-4133
Fax: 06172 999-9833

mailto:Merited.Renth@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.10-ALR/70B/ve

3. April 2014



Bauleitplanung der Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden
Bebauungsplan „An der Eisenbahnstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Ihr Schreiben vom 12.03.2014; Az.: Adler / Braumann

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Adler,

1. vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Kreis Offenbach vertreten. Die beinhaltet auch die Aufgaben der Landschaftspflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Der Bebauungsplan-Entwurf überplant in der Innenstadtlage von Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, einen ca. 0,9 ha großen Geltungsbereich. Es handelt sich dabei im Bereich der Dreierichbahn um eine städtebaulich tendenziell bisher untergenutzte Fläche. Im Plangebiet ist neben dem Erhalt eines denkmalgeschützten Backsteingebäudes, die Errichtung von 5 freistehenden Mehrfamilienhäusern geplant.

Planungsrechtlich ist der Bereich auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, im RegFNP, als Wohnbaufläche, Bestand sowie im Süden als Gemischte Baufläche, Bestand dargestellt. Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, ergibt sich hier somit eine geringfügige Abweichung vom RegFNP. Ich bitte hierzu um Abstimmung mit dem Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main.

3. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren, auf Grundlage des § 13 a BauGB, durchgeführt wird.

Landkreisamt
Landung-Werld-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.
Kontostripe
BLZ 510 500 00 - Kto. 100 8005
IBAN: DK33 5125 5000 0101 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF333
Kontostripe
BLZ 510 500 00 - Kto. 245 924 660
IBAN: DK93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE33
Kontostripe
BLZ 540 100 00 - Kto. 9 857 600
IBAN: DK53 5101 0009 5176 00
SWIFT-BIC: ROHDE33

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises FB Ländlicher Raum (03.04.2014)

Beschlussesempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Seitens des Regionalverbandes Frankfurt/RheinMain wurden im Verfahren keine Bedenken gegen die Planung geäußert; der Bebauungsplan kann überwiegend aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) entwickelt werden, im Übrigen erfolgt seitens des Regionalverbandes eine entsprechende Berichtigung des RegFNP, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB an die Stelle eines formalen Änderungsverfahrens tritt.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 13 a (2) 4 BauGB in Verbindung mit § 1 a (3) 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung durch eine Eingriffs-/Ausgleichsplanung ist somit nicht erforderlich.

4. Insofern ist eine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft in dem Beteiligungsverfahren zu dem Bebauungsplanauftrag *An der Eisenbahnstraße* der Stadt Rödermark derzeit nicht zu konstatieren.

Freundliche Grüße
Im Auftrag



(Renith)

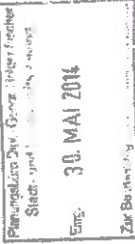
Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS

FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM

Landesamt | Postfach 10 41 | 61289 Bad Nomburg v.d.H.

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 18
35440 Linden



Herr Renth
Haus 5, Etage 4, Zimmer 415
Tel.: 06172 989-6133
Fax: 06172 989-8833

Manfred.Renth@hochtaunuskreis.de
Az.: 60.10-ALR/TÖB/ra
27. Mai 2014

Kreisausschuss Hochtaunuskreis, FB Ländlicher Raum (27.05.2014)

Beschlussesempfehlungen

Bauleitplanung der Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden
Bebauungsplan „An der Eisenbahnstraße“
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 11.04.2014; Az.: Adler/Braumann

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Adler,

1. vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Kreis Offenbach vertreten. Die beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Aufgrund Ihres Schreibens vom 11.04.2014 und der offensichtlich formal fehlerhaften Entwurfsauflegung, anbei meine Stellungnahme vom 03.04.2014 zu dem *Bebauungsplan An der Eisenbahnstraße* nochmals:

Der *Bebauungsplan-Entwurf* überplant in der *Innenstadtlage von Rödermark, Stadtteil Ober-Roden*, einen ca. 0,9 ha großen Geltungsbereich. Es handelt sich dabei im Bereich der *Draieichbahn* um eine städtebaulich tendenziell bisher untergenutzte Fläche. Im *Plangebiet* ist neben dem Erhalt eines denkmalgeschützten Backsteingebäudes, die *Erichtung von 5 freistehenden Mehrfamilienhäusern* geplant.

2. *Planungsrechtlich* ist der Bereich auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, im RegFNP, als *Wohnbaufläche, Bestand* sowie im Süden als *Gemischte Baufläche, Bestand* dargestellt. Gemäß dem *Entwicklungsgebot* des § 9 (2) BauGB, ergibt sich hier somit eine geringfügige *Abweichung vom RegFNP*. Ich bitte hierzu um *Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain*.

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Seitens des *Regionalverbandes FrankfurtRheinMain* wurden im Verfahren keine *Bedenken* gegen die *Planung* geäußert; der *Bebauungsplan* kann überwiegend aus dem *Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP)* entwickelt werden, im *Übrigen* erfolgt seitens des *Regionalverbandes* eine entsprechende *Berichtigung* des *RegFNP*, die im *beschleunigten Verfahren* nach § 13a BauGB an die *Stelle* eines *formalen Änderungsverfahrens* tritt.

Landesamt
Planungsbüro
Konrad-Adenauer-Straße 18
35440 Linden

Tanus Sparkasse
R. 7 310 300 13 - Ritz. Adr. 034 600
IBAN: DE 93 3105 0015 0245 0346 00
SWIFT: BFSW33HAN

Nassauische Sparkasse
R. 7 310 300 13 - Ritz. Adr. 034 600
IBAN: DE 93 3105 0015 0245 0346 00
SWIFT: NASS3333

Postbank
BLZ 500 100 - Ritz. 9 937 600
IBAN: DE 26 2601 0000 0009 9376 00
SWIFT: FBLC33HAN

3. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren, auf Grundlage des § 13 a BauGB, durchgeführt wird. Gemäß § 13 a (2) 4 BauGB in Verbindung mit § 1 a (3) 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung durch eine Eingriffs-/Ausgleichsplanung ist somit nicht erforderlich.
4. Insoweit ist eine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft in dem Beteiligungsverfahren zu dem Bebauungsplanentwurf *An der Eisenbahnstraße* der Stadt Rödermark derzeit nicht zu konstatieren.

Freundliche Grüße
Im Auftrag



(Kerth)

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Kreis Offenbach, Postfach 12 66, 63117 Offenbach

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Lindern



Ordnung und Zähler über Schreiber
12.03.2014 Adler / Braumann

**Bauleitplanung
Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB)
Stadt Rödermark – Ober-Roden
Bebauungsplan o. Nr. „An der Eisenbahnstraße“
Stellungnahme im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. zum Entwurf des Bebauungsplanes „An der Eisenbahnstraße“ in der Fassung vom Januar 2014, welcher im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt:

Gegen die Bebauungsabsichten bestehen keine grundsätzlichen Bedenken; die Nachverdichtung innerhalb des besiedelten Bereiches wird naturschutzfachlich begrüßt.

2. Die Aussagen zum Artenschutz, der trotz des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB in vollem Umfang zu berücksichtigen ist, sind allerdings etwas zu knapp und besieren auf lediglich einer Übersichtsbegehung im Januar.

Aufgrund des Standortes in der Nähe der Bahnlinie und der vorhandenen Bruchstrukturen sind gutachterliche Aussagen zum möglichen Vorkommen von Zaunweidchen als streng geschützter FFH-Anhang-IV-Art zu ergänzen und sicherzustellen, dass keine Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

Diesbezüglich ist auch klar zu regeln, dass Gebäudeabriss- oder Fassaden- und Dachsanierungen erst nach vorheriger artenschutzrechtlicher Überprüfung insbesondere auf gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse und dem Ausschluss von Verbotsstatbeständen zulässig sind. Weitere artenschutzrechtliche Vorbehalte können durch Beachtung der Brutzeiten (Ausschluss von Fall- und Rodungsarbeiten während der Brutzeit vom 01.03.-30.09) vermieden werden. Es wird empfohlen, die artenschutzrechtlich relevanten Punkte im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Privatinvestor festzuhalten und deren Beachtung abzusichern.

3. Die Ausweisung des neuen Wohngebietes „An der Eisenbahnstraße“ hat sich aus immissionschutzrechtlicher Sicht vor allem daran auszurichten, dass die künftigen Bewohner der fünf neuen Mehrfamilienwohnhäuser - im Nahbereich der DreieckbahnS-Bahnlinie S1 - maximal solchen Außenpegeln ausgesetzt sind, die die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht überschreiten. Für allgemeine Wohngebiete betragen diese Werte tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Diese Vorgaben sind deutlich strenger als die Grenzwerte der 16.

Dokumentationsnr.:
Bebauungsplan o. Nr. 16.0
Beteiligungsverfahren
E-Mail: info@kreis-offenbach.de

Beschwereschritt
Sofort Anrecht für
Wiederverfahren:
Wiederverfahren
§ 63(2) BVerfGG

Bauleitplanverfahren:
Poggenmühl-Friedrichs-Str. 149, 14-853
Sachsenhausen-Postamt (BIZ 500 231 24), Nr. 240
Postfach 1
VVB-Nürnberg (BIZ 500 554 57), Nr. 48 075 300
VVB-Nürnberg (BIZ 500 515 15), Nr. 8 271 571



Kreisausschuss Offenbach, Bauaufsicht (08.04.2014)

Beschlussesempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen wurden bezüglich der artenschutzrechtlichen Gegebenheiten und Anforderungen bereits zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt. Hierbei wurde zunächst noch von einem geplanten Abriss der Gebäude Eisenbahnstraße 14-16 und 15-17 ausgegangen. Zum Ausgleich des dadurch voraussichtlich auftretenden Verlustes von Fortpflanzungsstätten sollten im Plangebiet mindestens drei Sperlingskoloniekästen sowie mindestens drei Nisthilfen für den Mauersegler angebracht und unterhalten werden. Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens wurde jedoch von einem Abriss bestehender Gebäude insbesondere aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Eintragung der Gebäude als Kulturdenkmal und der nunmehr geltenden denkmalschutzrechtlichen Anforderungen seitens des Vorhabenträgers von einem Abriss abgesehen. Mithin stellen sich auch die artenschutzrechtlichen Gegebenheiten und Anforderungen nunmehr anders dar; diesbezüglicher Regelungen bedarf es daher wie zunächst vorgesehen nicht mehr, auch eine Aufnahme entsprechender Regelungen in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rödermark und dem Vorhabenträger bedarf es nicht mehr. Im Bebauungsplan ist jedoch zur Klarstellung weiterhin ein artenschutzrechtlicher Hinweis auf die Anforderungen im Zusammenhang mit eventuellen Baumaßnahmen enthalten.

BImSchV (Verkehrslärm-Schutzverordnung), die beim Neubau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen sicher einzunutzen sind.

Welche Lärmbelastung den Bewohnern unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können dabei zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebietes im Rahmen einer gerechten Abwägung als Orientierungshilfe herangezogen werden. Ein neues Wohngebiet ist es in jedem Fall so zu planen, dass in dem betreffenden Gebiet ein den berechtigten Wohnverwartungen und Wohngevoheiten der Bewohner entsprechendes Wohnen sicher gewährleistet ist. Dieses erfasst sowohl das Leben innerhalb der Gebäude als auch die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen, Hausgärten, Kinderspielfläche und sonstiger Grün- und Freiflächen.

Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen reichen aus unserer Sicht aufgrund des geringen Abstands zur Dreieckbahn/S-Bahnlinie S1 passive Schallschutzmaßnahmen alleine nicht aus. Die mögliche Festsetzung aktiven Schallschutzes ist deshalb gutachterlich zu ermitteln. Es ist zu prüfen, ob wirksamer aktiver Lärmschutz möglich ist und in welchem Verhältnis die dabei entstehenden Kosten zu dem angestrebten Schutzzweck stehen (Kosten-Nutzen-Analyse). Es muss nachvollziehbar dargelegt werden, in welcher Höhe etwa eine Schallschutzwand entlang der Schiene zu errichten wäre, um die geplanten Mehrfamilienwohnhäuser wirksam gegenüber Bahnlärm zu schützen. Konkret ist eine Berechnung der Schallminderung durch Schallschutzmaßnahmen verschiedener Effektivität und Höhen unter Berücksichtigung des Abstandes zur benachbarten festgesetzten Wohnbebauung und den dort vorgesehenen teilweise drei Obergeschossen notwendig.

Für die Durchführung passiven Schallschutzes ist der maßgebliche Außenlärmpegel entlang der Bahnlinie zu ermitteln und den Gebäudefassaden die entsprechenden Lärmpegelbereiche nach Tabelle 3 der DIN 4109 per Festsetzung zuzuordnen.

Wir bitten die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Gerland
Fachdienstleitung

Anlage
Planungsgrundsätze für die Bauteilplanung aus dem Klimaschutzbericht vom September 2007

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen und zur Ableitung von erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde seitens der Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI, 64683 Einhausen, bereits zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben. Das Gutachten wurde der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Basierend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wurden in den 2. Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum passiven Schallschutz aufgenommen. Hinsichtlich aktiver Schallschutzmaßnahmen ist darüber hinaus im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 in Richtung der Bahntrasse seitens des Bauherrn unabhängig von den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung die Errichtung einer schall- und sichtschtützenden Gabionenwand an der nordöstlichen und östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt die ungefähre Lage der Gabionenwand zeichnerisch bereits unverbindlich fest.

Anlage zur Stellungnahme

Anlage zur Stellungnahme vom 08.04.2014

1.

Gemäß dem Kreisratsbeschluss vom 31.10.2007 sollen die nachfolgend aufgeführten Punkte des Klimaschutzberichtes vom September 2007 für eine energieoptimierte Bauweise im Rahmen der Bauleitplanung als Planungsgrundsätze angeregt werden.

Im Kyoto-Protokoll der Klimarahmenkonvention wurden verbindliche Reduktionsverpflichtungen für Treibhausgas festgeschrieben. Doch unabhängig von den quantitativen Verbesserungen, steht für den Klimaschutz aber im Vordergrund, von nicht nachhaltigem Konsum abzukehren.

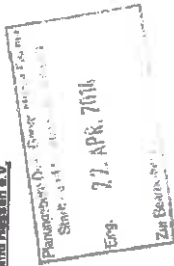
Dies bedingt ein weit reichendes gesellschaftliches Bewusstseinshandeln, aber eben auch den Einsatz technischer Lösungen, ökonomischer Instrumente und rechtlicher Regelungen, wozu nur eine energieeffiziente Stadt- und Bauleitplanung zählen darf.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte unter Energiegesichtspunkten eine Reihe von Planungsgrundsätzen beachten:

- Berücksichtigung der spezifischen Landschafts- und Siedlungsstrukturen, als Leitgröße der Stadtentwicklung sowie der Maßnahmen der Stadtplanung (Neubau, Abriss, Umwidmung, Sanierung) bei der Wahl der Energieträger und des Versorgungssystems,
- Zuordnung der Bauflächen von den Grün- und Wasserflächen bei Neubebauung bzw. Rückgewinnung zusätzlicher Frei- bzw. Grünflächen im bebauten Bestand,
- Berücksichtigung der Hauptwindrichtung bei neu zu errichtenden Siedlungsteilen bzw. Einrichtung von Windschutzhecken bei Bestandsplanungen,
- geschlossene Bauweise und Bauflickenschließung sowie einfache und kompakte Gebäudegestaltung zur Verringerung der Wärmeverluste,
- Orientierung der Baukörper zur Sonne (viele Räume, große Fensterflächen),
- Bemessung der Abstandsflächen nach der im Winter tief stehenden Sonne bei Neubau sowie Entkernung verschonter Höfe bei Altbauten,
- Abstimmung von Ortsplanung, Gebäudeplanung und Haustechnik,
- Ausnutzung lokal vorhandener Energiepotentiale (Sonne, Wind, Wasser, Biomasse – je nach örtlicher klimatischer bzw. geographischer Situation),
- Nutzung von Abwärme aus nahe gelegenen Industriebetrieben, Gewinnung von Energie aus benachbarter Abfallverwertung (Müllverbrennung, Deponiegas, Biogas),
- Vermehrter Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung,
- Ausbau der Nah- und Fernwärme, wegen der hohen Investitionen für Leitungsnetz und Kraftwerk nur in Gebieten mit höherer Siedlungs- und Bebauungsdichte,
- Dezentrale Blockheizkraftwerke für kleinere, verdichtet bebaute Wohn- und Gewerbegebiete.

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die gemäß Kreisratsbeschluss vom 31.10.2007 im Rahmen der Bauleitplanung relevanten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sofern die Hinweise vorliegend berücksichtigt werden können, wird auf die konkrete Bauleitplanung und die verbindlichen fachgesetzlichen Vorgaben z.B. der EnEV und des EEWärmeG verwiesen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den vorgebrachten Planungsgrundsätzen im Ergebnis nicht entgegen.



Stellungnahme des Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V. als Träger öffentlicher Belange zur Baufeldplanung der Stadt Rödern, Stadtteil Ober-Roden, Bebauungsplan an der Eisenbahnstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

- der Naturschutzbund Deutschland hat keine Einwände gegen die Ausführungen im vorliegenden Bebauungsplan keine Einwände. Allerdings möchten wir einige Hinweise geben. Der Hinweis 4,6 des Bebauungsplans zum Artenschutz ist dabei besonders zu beachten. In der Vergangenheit wurden wiederholt Fledermäuse beim Einflug in eines der Gebäude beobachtet. Es könnte sich also ein Schlafplatz oder eine Wochenstube in dem Gebäude befinden. Der letzte gesicherte Nachweis stammt allerdings aus dem Jahr 1999, danach wurde an dieser Stelle vom Naturschutzbund nicht mehr gezielt beobachtet. Des Weiteren dient das Gebäude Eisenbahnstraße 14-16 in der Vergangenheit ziemlich regelmäßig als Brutplatz für Mauersegler. Es wäre aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswert, wenn der Investor bei Abriss des Gebäudes hierfür Ersatz schaffen könnte (Nisthilfen für Mauersegler sind kommerziell in vielen Ausführungen erhältlich). Die freiliegenden Dachquerbalken des Gebäudes Eisenbahnstraße 15-17 dienen vielen Vogelarten regelmäßig als Brutplatz (z.B. Hausrotschwanz, Amsel, Tauben). Auch im teilweise verwilderten Gartenbereich können diverse Brutplätze einheimischer Singvögel vermutet werden. Daher sind Abbrucharbeiten und weitergehende Baumaßnahmen bis zum Ende der Brutzeit aus naturschutzfachlicher Sicht dringend zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen

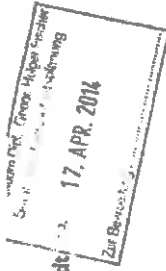


i.A. Dr. Rüdiger Werner
NABU Rödern

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen wurden bezüglich der artenschutzrechtlichen Gegebenheiten und Anforderungen bereits zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt. Hierbei wurde zunächst noch von einem geplanten Abriss der Gebäude Eisenbahnstraße 14-16 und 15-17 ausgegangen. Zum Ausgleich des dadurch voraussichtlich auftretenden Verlustes von Fortpflanzungsstätten sollten im Plangebiet mindestens drei Sperlingskoloniekästen sowie mindestens drei Nisthilfen für den Mauersegler angebracht und unterhalten werden. Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens wurde jedoch von einem Abriss bestehender Gebäude insbesondere aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Eintragung der Gebäude als Kulturdenkmal und der nunmehr geltenden denkmalschutzrechtlichen Anforderungen seitens des Vorhabenträgers von einem Abriss abgesehen. Mithin stellen sich auch die artenschutzrechtlichen Gegebenheiten und Anforderungen nunmehr anders dar; diesbezüglicher Regelungen bedarf es daher wie zunächst vorgesehen nicht mehr, auch eine Aufnahme entsprechender Regelungen in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rödern und dem Vorhabenträger bedarf es nicht mehr. Im Bebauungsplan ist jedoch zur Klarstellung weiterhin ein artenschutzrechtlicher Hinweis auf die Anforderungen im Zusammenhang mit eventuellen Baumaßnahmen enthalten.



Regierungspräsidium Darmstadt - 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Rödermark
63318 Rödermark

Unser Zeichen:
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/Fax:
E-Mail:
Datum:

III 31.2 - 61 d 02/01-70
Reiner Ortmaier
4.038
06151 12 8933 / 06151 12 8914
reiner.ortmaier@pds.hessen.de
16. April 2014

Baugesetzbuch, § 13a
Bauleitplanung der Stadt Rödermark
Bebauungsplanentwurf „An der Eisenbahnstraße“
Schreiben des Planungsbüros Holger Fischer vom 12. März 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung wie folgt Stellung:

Die für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche liegt innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RFS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) ausgewiesenen Wohnbaufläche, Bestand und gemischten Baufläche, Bestand. Gemäß Kapitel 3.4.1 des RegFNP sind die im RegFNP dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen mit Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Grünflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

2. Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt teile ich Ihnen folgendes mit:

Oberflächengewässer (Abflussregelung/Hochwasserschutz/hydrologie)

3. Oberflächengewässer und Belange des Hochwasserschutzes werden nicht tangiert. Grundwasser messstellen sind in diesem Gebiet nicht vorhanden.

Regierungspräsidium Darmstadt Wilhelmstraße 1-3, Wilhelmshaus 64283 Darmstadt	Servicezeiten: Mo. - Do. Prätlag 8:00 bis 16:30 Uhr 8:00 bis 15:00 Uhr	Ferienbriefkasten: Luisenplatz 2 64283 Darmstadt
Internet: www.pds.hessen.de	Telefon: 06151 12 6347 (allgemein)	Öffentliche Verkehrsmittel: Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (16.04.2014)

Beschlussesempfehlungen

Raumordnung und Landesplanung

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bodenschutz

1. Nachsorgender Bodenschutz

4. Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächenschäden (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.“

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“

2. Vorsorgender Bodenschutz

5. Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Daher wird das Vorhaben aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.

Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

6. Zu der o. a. Bauleitplanung in vorgelegter Form kann ich aus Sicht der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes keine abschließende Stellungnahme abgeben, da der Entwurf unvollständig ist.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes auf das Umweltmerkmal Grundwasser, insbesondere den Aspekt Grundwasserflurabstände angemessen einzugehen. Im Zuge der Erstellung der Bebauungspläne sind die Grundwasserverhältnisse, also die minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, zu untersuchen. Es sind jeweils die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zu beachten. Gegebenenfalls ist ein hydrogeologisches Gutachten für das geplante Gebiet zu erstellen.

Bei hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist bei der Realisierung der angestrebten Nutzung sowie bei der anschließenden Nutzung selbst, darauf zu achten, dass eine Gefährdung für das Grundwasser ausgeschlossen bzw. soweit wie möglich minimiert wird.

Es ist darzulegen, wie die zukünftige Versorgung des geplanten Gebietes mit Trinkwasser sichergestellt wird. Außerdem ist die gesicherte Löschwasserversorgung nachzuweisen. Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Wasser im Plangebiet sind nachzuweisen, so z.B. die Verwertung von Niederschlagswasser, etc. Auf den Aspekt der Bodenversiegelung sowie Maßnahmen zu deren Reduzierung ist einzugehen.

Die geplante Maßnahme befindet sich außerhalb von bestehenden Wasserschutzgebieten.

Bodenschutz

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis auf die Anforderungen im Zusammenhang mit dem nachsorgenden Bodenschutz im Falle eventueller, bislang aber nicht bekannter Altflächen innerhalb des Plangebietes wurde bereits in die Planunterlagen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundwasser und Abwasser

Zu 6 und 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Aussagen bezüglich der Möglichkeiten zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung wurden in den Planunterlagen bereits zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes wie angeregt ergänzt.

Abwasser-anlagenbezogener Gewässerschutz

7. 1. Schmutzwasser

Die Planung (Pkt. 8 der Begründung) sieht vor, das anfallende Abwasser an die vorhandenen Mischwasserkanäle anzuschließen. Das Plangebiet befindet sich im Entwässerungsgebiet des RÜ 50 (Birkenweg/Seligenstädter Straße). Gegen die Einleitung des Schmutzwassers in die öffentliche Mischwasserkanalisation bestehen keine Bedenken.

2. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll in den Vorfluter Sattlergraben (Flur 19, Flurstück 784/3) eingeleitet werden, der bis zur Mündung in die Rodau verrohrt ist. In der Planung fehlen Angaben, ob eine Niederschlagsverwertung oder -versickerung möglich bzw. überprüft worden ist.

Nach § 37 HWG ist die ortsnahe Nutzung und Versickerung des Niederschlagswassers aus wasserwirtschaftlicher Sicht vorrangig anzustreben. Daher kann der Einleitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Sattlergraben nicht zugestimmt werden. Die Planung ist in Hinblick auf Versickerung und Verwertung des Niederschlagswassers zu überarbeiten.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser oder dessen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer müssen die Anforderungen eingehalten werden, die sich aus dem DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ ergeben. Die Versickerung sowie die Einleitung sind erlaubnispflichtig.

Immissionsschutz

8. Gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes bestehen hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Bedenken.

9. Aus bergschichtlicher Sicht teile ich Ihnen mit, dass in dem o.g. Gebiet meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen ist. Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsuchungsflächen betroffen. Es befinden sich auch keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich oder dessen näherer Umgebung.

Dem Vorhaben stehen daher keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegenstehen. Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

10. Aus der Sicht des Kampfmittelräumdienstes teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schweitzer, Tel. 06151-125714, richten. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez.

Rainer Ort Müller

Immissionsschutz

Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bergaufsicht

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Kampfmittelräumdienst

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

13 APR 2014
Zur Dr. ...

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60554 Frankfurt am Main

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Der Regionalvorstand:
Ihr Zeichen: Adler / Braumann
Ihre Nachricht: 12.03.2014
Unser Zeichen: ka

Ansprechpartnerin: Frau Kasper
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1533
Telefax: +49 69 2577-1528
Kasper@region-frankfurt.de

09. April 2014

Rödermark 2/14/Bp
Bebauungsplan „An der Eisenbahnstraße“,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verb. mit § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

2. Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrerfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Ursula Kasper
Bereich Flächennutzungs- / Landschaftsplanung

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Postfach 16
60329 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 2577-0
Telefax: +49 69 2577-1904
info@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de
Deutsche Bank
BLZ 250 700 24, Abz. 800 429 200
Konto-Nr. 2505 0007 0024 0003 4502 00
BIC: DEUTDE33HAN
Frankfurter Sparkasse
BLZ 500 502 01, Kto. 302 800
Konto-Nr. 2505 0001 0000 3028 02
BIC: HELA2122

Regionalverband FrankfurtRheinMain (09.04.2014)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird entsprochen.

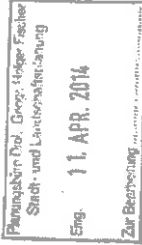


Stadt Rödermark

Stadt Rödermark, Kommunale Betriebe, Geschäftsfeld: Abwasserentsorgung
(10.04.2014)

KBR - Kommunale Betriebe der Stadt Rödermark · 65348 Rödermark

Geschäftsfeld: Abwasserentsorgung



Sachbearbeiter: Herr Dietrich
Rathaus Urberach, Zimmer 203
Telefon-Durchwahl: 06074 911-961
Telefon: 06074 9111-361
Telefax: 06074 911-878
E-Mail: sven.dietrich@roedermark.de

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Bei Antwort
bitte Unsere Zeichen angeben!

Datum
10. April 2014

Ihr Zeichen
Adler/Braumann

Unser Zeichen
702-085-An der
Eisenbahnstraße

Bebauungsplan „An der Eisenbahnstraße“, Rödermark, ST Ober-Roden
Stellungnahme zu Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m §13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB –
Entwässerung und abfallwirtschaftliche Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich zu der im Betreff genannten Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Entwässerung:

in der Eisenbahnstraße befindet sich eine öffentliche Abwasseranlage (Mischwasserkanal DN 250) welche die Abwässer der bestehenden Bebauung aufnimmt. An der südlich der Eisenbahnstraße geplanten Bebauung verläuft westlich angrenzend eine Zufahrtsstraße für die Park & Ride-Anlage der Deutschen Bundesbahn. In dieser Straße verläuft ein Rückstaukanal mit Drosselrichtung zum Ableiten des Niederschlagswassers dieser P&R-Anlage. Die Straße sowie der Kanal befinden sich im Eigentum der DB Netz AG.

Eine gemeinsame Ableitung von Schmutz- und Regenwasser in einem Kanalsystem (Mischwassersystem) wurden für die geplanten Bauvorhaben hydraulisch überprüft. Dabei wurde auf der Grundlage eines Blockregens T_{153} mit einer Regenspende von $120 l/s^2ha$ und einer abflusswirksamen Gesamtfläche von $3350 m^2$ ein Regenwasseranfall von $40 l/s$ errechnet. Im Resultat ist eine Entwässerung im Mischsystem nicht realisierbar, da der Kanal in der Odenwaldstraße durch die vorhandene Bebauung bereits hydraulisch stark ausgelastet ist. Das heißt, es tritt innerhalb des Kanals Rückstau bis $1m$ unter Geländeoberkante (= Rückstauoberne) auf, der jedoch auf Grund der Tiefenlage des Kanals von $3,00$ Meter für den Bestand tolerierbar ist. Da die Eisenbahnstraße von der Odenwaldstraße in Richtung Bahngelände abfällt, entsteht im Kanal am Ende der Eisenbahnstraße bereits ein Einstau bis ca. $0,20$ Meter unter Geländeoberkante. Das anfallende häusliche Schmutzwasser kann (unter Beachtung des Rückstauschutzes) über die vorhandene Mischwasserkanalisation der Kläranlage zugeführt werden.

Sprechstunde (täglich, Abertswilf):
Montag - Freitag: 9:00 Uhr bis 11:30 Uhr,
Mittwoch: 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr oder nach Vereinbarung

Rathaus Ober-eboden, Orliebinger Str. 13-17
Rathaus Urberach, Konrad-Adenauer-Str. 4-8
Internet: <http://www.roedermark.de>

Bürgerbüro:
Montag, Dienstag, Mittwoch u. Donnerstag: 8:00 Uhr bis 11:30 Uhr,
Mittwoch: 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr oder nach Vereinbarung

Bauabwiesende
IBAN: DE99 2509 0503 0145 0030 00
Konton-Nr. 245013090 (BLZ 250 505 53)

Beschlussesempfehlungen

Entwässerung

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Aussagen bezüglich der Möglichkeiten zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung wurden in den Planunterlagen bereits zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt. Eine entsprechende Entwässerungskonzeption wird vom Vorhabenträger gemäß den geltenden wasserrechtlichen Vorschriften und fachlichen Anforderungen umgesetzt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Aus diesen vorgenannten Gründen sollte zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers eine dezentrale Regenwasserbeseitigung (Versickerung) und eine Regenwassernutzung (Brauchwassernutzung) angestrebt werden.

Zur Realisierung einer Entwässerungskonzeption mit dezentraler Regenwasserbeseitigung ist zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit ein entsprechendes geologisches Gutachten zu erstellen.

Eine weitere Möglichkeit zur Beseitigung des Niederschlagswassers (für die geplante Bebauung im nördlichen Teil der Eisenbahnstraße) ist eventuell über den angrenzenden verrohrten Sattlergraben möglich. Eine quantitative Aussage zur Integration des Sattlergrabens für die Abführung von Regenwasser kann derzeit nicht getroffen werden. Hierzu ist ein Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit, des baulichen Zustandes sowie der örtlichen Höhenverhältnisse der verrohrten Grabenparzelle erforderlich.

Generell gilt, dass eine Einleitung in ein Gewässer nur in Abstimmung bzw. mit Genehmigung der zuständigen Behörden (Regierungspräsidium, Untere Wasserbehörde) erfolgen kann.

2. Abfallwirtschaftliche Belange:

Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung“ (BGV C27) nur abgehandelt werden, wenn die Zufahrt zu den Bereitstellungsplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.

Sackgassen, die nach dem Erlass der UVV „Müllbeseitigung“ am 01.10.1979 gebaut worden sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen.¹⁾ Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehäuser. Wenn die Straße älter ist, kann ein Rückwärtsfahren unter Umständen nicht verboten werden. Hier gilt aber eine Höchstgrenze von 1,50 Metern und durchgängige Sichtverbindung mit dem Einweiser.

Fußnote 1) Für die neuen Bundesländer und den Ostteil von Berlin gilt statt dem 01.10.1979 der 01.01.1991.

Wendekreise/Wendeschleifen sind dann geeignet, wenn sie

- a. ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp (2- oder 3-achsig, ggf. lenkbare Achsen) abhängig 2),
- b. mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen,
- c. in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben,
- d. an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschranken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).

Pflanzinseln sollten erst ab einem Wendekreisradius von 25 m eingeplant werden. Die Ränder der Pflanzinsel sollten überfahrbar ausgestaltet sein.

Fußnote 2) Hinweise zu geeigneten Maßen sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt-06) zu entnehmen. Ab einem Radius von 25 m wird davon ausgegangen, dass auch die größten nach StVZO zugelassenen Fahrzeuge (Lastzüge) wenden können.

Abfallwirtschaftliche Belange

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wurde bereits entsprochen.

In den Bebauungsplan wurde bereits zum 2. Entwurf eine entsprechende Fläche für Nebenanlagen aufgenommen; der Standort wurde mit den Kommunalen Betrieben der Stadt Rödermark abgestimmt.

Seite 3 von 3 zu unserem Schreiben vom 10. Apr. 14

Gemäß der aktuellen Planung können nicht alle Liegenschaften angefahren werden. Es wird empfohlen, angrenzend an das Grundstück "Gem. 749/ Flur 19 / Flurstück 713/31" einen Gemeinschaftssammelplatz einzurichten.

In Anlage haben wir eine Kopie der BGI 5104 "Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen" der Berufsgenossenschaft Verkehr beigelegt. Dort stehen noch weiterführende Informationen zur Tragfähigkeit, Mindestbreite mit und ohne Begegnungsverkehr, Durchfahrtshöhe und Berücksichtigung von Schleppkurven.

Mit freundlichen Grüßen



I. A. Dietrich
Techn. Angestellter

AKTENVERMERK

Bebauungsplan „An der Eisenbahnstraße“, Rödermark, ST Ober-Roden
Stellungnahme zu Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m §13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB

Anruf vom Regierungspräsidium Darmstadt (Frau Bordsch-Tholen) am 08.04.2014:

1. Im Rahmen der Stellungnahme zu Bauleitplänen hat das Regierungspräsidium Darmstadt in Erwägung gezogen, eine Einleitung der anfallenden Niederschlagswässer in den Sattlergraben für die geplanten Bauvorhaben „An der Eisenbahnstraße“ nicht zu genehmigen.

Es soll vorrangig eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung) sowie eine Regenwassernutzung (Brauchwassernutzung) angestrebt werden.

i. A. Sven Dietrich, 09.04.2014

Stadt Rödermark, Kommunale Betriebe, Geschäftsfeld: Abwasserentsorgung
(09.04.2014)

Beschlussesempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Aussagen in den Planunterlagen wurden bereits zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend ergänzt.

Herr Gerhard Weber, Marienstraße 46, Rödermark (10.03.2014)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wurde jedoch nicht gefolgt.

Eine städtebauliche Entwicklung in dem nördlich an das vorliegende Plangebiet angrenzenden Bereich war bereits früher angedacht, wurde allerdings aufgrund der Anforderungen an die Entwässerung und den Kosten im Zusammenhang mit der erforderlichen Erschließung nicht weiter verfolgt. Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist demnach die kurzfristige Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes. Sofern künftig auch der angesprochene Bereich einer Bebauung zugeführt werden soll, erfolgt dies in einem eigenständigen und der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nachgelagerten Baufreitplanverfahren.

ORIGINE -> Imi/Fieber 10/3/2014

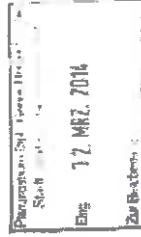
Einspruch von Herrn Gerhard Weber, Marienstraße 46, Rödermark zum Bebauungsplan „An der Eisenbahn“

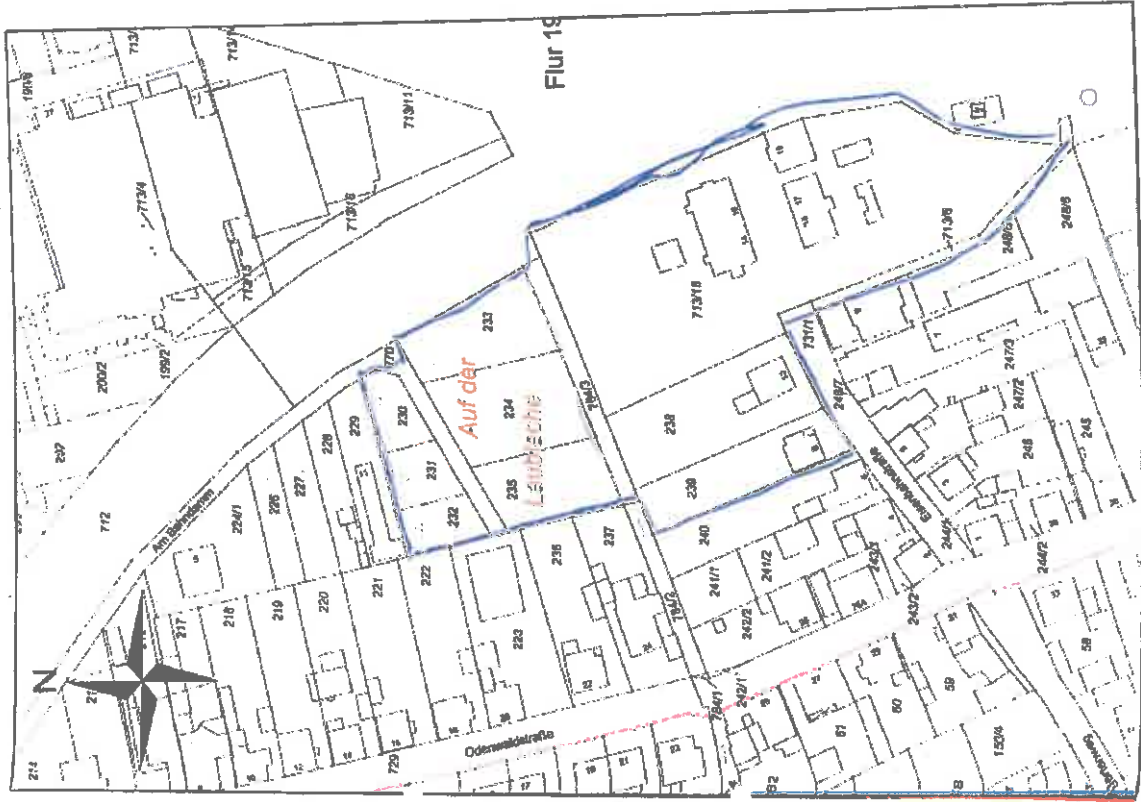
1. Es wird gefordert, das Bebauungsplangebiet gemäß beiliegender Skizze (incl. Der Flurstücke 235, 234, 233, 232, 231, 784/3 und 230 sowie die Straße am Bahndamm) zu erweitern.

Begründung: Es soll eine Anbindung zu den Häusern 5 und 11 (Am Bahndamm) und eine Anbindung der Straße „Am Bahndamm“ an das neue Baugebiet „An der Eisenbahn“ erfolgen. Zu einer besseren Ausnutzung der Grundstücke 238 und 239 sowie zu 713/18 trägt dies auch bei.

Bei einer Beschäftigung mit dem damaligen Bürgermeister Maurer und dem Magistrat (wobei Herr Weber Mitglied des Magistrates war) wurde das in der Anlage dargestellte Gebiet als Bereich eines künftigen Bebauungsplanes gesehen.

Rödermark, den 10.3.2014





Herr Gerd Laqua, Eisenbahnstraße 8, 63322 Rödermark

Beschlussempfehlungen

1. sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,
als Eigentümer des Grundstückes Eisenbahnstr. 8, 63322 Rödermark, habe ich den ausgelegten Bebauungsplan, an der Eisenbahnstr. eingesehen.
hierbei stelle ich fest, dass in dem Bebauungsplan offene Bauweise vorgesehen ist.
In den beiden stattgefundenen Vorgesprächen an denen ich teilnahm, wurde stets von einer beidseitigen Grenzbebauung der Grundstücke Eisenbahnstr. 8/Eisenbahnstr. 10 ausgegangen.
aus diesem Grunde beantrage ich als abweichende Bauweise die einseitige Grenzbebauung zu dem Grundstück Eisenbahnstr. 10.
die gegebene Möglichkeit der Grenzbebauung gab den Ausschlag dem Planungsvorhaben beizutreten.

freundliche Grüße

gerd laqua

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wurde bereits wie folgt entsprochen:

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine Festsetzung zur abweichenden Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 anstelle der bislang festgesetzten offenen Bauweise in die Planung aufgenommen. Die Möglichkeit einer Grenzbebauung wurde somit ausdrücklich klargestellt; sonstige bauordnungsrechtliche Anforderungen bleiben hiervon jedoch unberührt.

Stichtag: 13. MAI 2014
 Eing.: 13. MAI 2014
 Zur Bearbeitung

Rathaus Rödermark
 Fachbereich 6
 Herrn Thomas Kron
 63322 Ober - Roden

Anonymes Schreiben

Magistral der Stadt Rödermark
 14. APR. 2014
 Abt.: I 6 / d. R.: Erd.

Beschlussempfehlungen

Bebauungspläne für das Areal Busbahnhof

Sehr geehrter Herr Kron,

zufällig habe ich auf einer Naturchutzveranstaltung erfahren, dass in einem der beiden Gebäude, die (zumindest teilweise) stehenbleiben sollen jedoch von Grund auf saniert werden müssten, eine Fledermauskolonie im offen zugänglichen Dachstuhl lebt. Die wären ja im Falle einer Sanierung gefährdet! Denn Sanierung bedeutet heutzutage oft auch Wärmedämmung gegen Energieverluste. Und was könnte schlimmere Energieverluste bringen als Öffnungen am Gebäude?

Nein, Sie müssen das Dach nicht offenlassen, es gibt eine andere Lösung! Hier habe ich Ihnen ein älteres Exemplar des Schwegler-Katalogs anbei gelegt, der verschiedene Nisthilfen und Unterkunftsmöglichkeiten für Tiere aller Art anbietet. Natürlich können Sie bei Bedarf auch einen neueren Katalog anfordern, mit den evtl. leicht erhöhten (oder auch gleichgebliebenen) aktuellen Preisen. Ich wollte Ihnen nur neue Möglichkeiten aufzeigen. Für Fledermäuse gibt es gleich mehrere von außen anzubringende Brut- oder Überwinterungskästen, für einzelne Tiere oder Kolonien. Viele davon lassen sich während der Bauarbeiten in die Grundmauern einarbeiten.

Bitte besprechen Sie diese Möglichkeiten. Auch wenn es - verglichen mit den gesamten Baukosten - einen kleinen Aufpreis bedeuten würde, sich Fledermauskästen anzuschaffen und die richtigen Stellen dafür zu prüfen: Für die Natur sollte nichts zu teuer sein! Lange genug haben wir Raubbau betrieben, vor allem während der Wirtschaftswunderzeiten. Nun kommen die ersten Kosten auf uns zu. Die große Masse kommt jedoch noch und lässt sich heute schon mit kleinen „Rettenungsmaßnahmen“ eindämmen. Bitte bedenken Sie: Fledermäuse sind effektive Fliegen- und Moskitovermichter! Davon werden die künftigen Siedlungsneubau-Bewohner profitieren.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der 1. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der 1. erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (2. Entwurfsoffenlegung).

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (17.10.2014)
Deutsche Telekom Technik GmbH (16.10.2014)
e-netz Südhessen GmbH & Co. KG (13.10.2014)
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Arbeitskreis Offenbach (01.10.2014)
Kreisausschuss Hochtaunuskreis, FB Ländlicher Raum (23.10.2014)
Kreisausschuss Offenbach, Bauaufsicht (22.10.2014)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen (06.10.2014)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (15.10.2014)
Regionalverband FrankfurtRheinMain (01.10.2014)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement Heppenheim (01.10.2014)
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen e.V. (24.10.2014)
Fraport AG (06.10.2014)
Gemeinde Eppertshausen (17.09.2014)
Gemeindeverwaltung Messel (24.09.2014)
hessenArchäologie (09.10.2014)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt (30.09.2014)
IHK Offenbach am Main (14.10.2014)
Landesjagdverband Hessen e.V., Dieter Zwinger, Obmann Naturschutz (27.09.2014)
Magistrat der Stadt Dreieich (15.09.2014)
Magistrat der Stadt Rodgau (17.09.2014)
Rhein-Main Verkehrsverbund GmbH (19.09.2014)
Wasserverband Gersprenzgebiet(19.09.2014)
Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg (23.09.2014)

Keine Stellungnahme abgegeben haben

Botanische Vereinigung für Naturschutz
BUND
Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt und Dienstleistungen der Bundeswehr
Eigenbetrieb Entsorgung und Dienstleistungen

Eisenbahnbundesamt Frankfurt Main
Ev. Petrusgemeinde Rödermark
HEAG Süd Hessische Energie
Kath. Kirchengemeinde Ober-Roden
Magistrat der Stadt Dietzenbach
Naturschutzbund Hessen e.V.
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Verband Hess. Fischer e.V.
Wanderverband Hessen e.V.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB

Anna und Alfred Rebel, Odenwaldstraße 11a, 63322 Rödermark (20.10.2014)
Gabriele und Edgar Schrod, Babenhäuser Straße 38, 63322 Rödermark (19.10.2014)



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Str. 10
60327 Frankfurt
www.deutschebahn.com

Martina Fischer
Telefon 069 265-29567
Telefax 069 265-41379
martina.fischer@deutschebahn.com
Zeichen FRH-M-(A)

TÜB-FFM-14-10581/FI

17.10.2014

Bebauungsplan A 30 „An der Eisenbahnstraße“ in Ober-Roden
Ihr Schr. vom 15.09.14 – Adler/Braumann

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

1. Gegen das o.g. Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns zur Stellungnahme vorzulegen, Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Fall der Abstimmung mit der DB Netz AG. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

2. **Überplanung von Grundstücken der Deutschen Bahn AG**
Das Flurstück 713/32 (Straßenfläche) der DB Netz AG befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i. V. m. § 18 AEG). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnflächen durch das EBA unzulässig (BVerwG, Urteil vom 12.08.08, Az. 9 A 3.06).

Das Flurstück 713/32 der DB Netz AG ist für Instandhaltungs- und Rettungszwecke weiterhin berriebsnotwendig. Es dient als Zuwegung zu unseren Bahnanlagen und als Zugang zur P+R-Anlage. Diese Flächen können daher nicht entwidmet werden.

Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Regenzentrum
Postfach 10 15 53
10000 Berlin
USt-IdNr.: DE 811569863

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Dr.-Ing. habil. Falk
Vorsitzender
Dr. Rüdiger Guhrz,
Vorsitzender
Gerd Becht
Dr.-Ing. Heike Hanagath
Dr.-Ing. Volker Krifer
Dr. Richard Lutz
Ulrich Weber

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (17.10.2014)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da die Bauungskonzeption des Vorhabenträgers insbesondere aufgrund denkmalschutzrechtlicher Anforderungen (Eintragung bestehender Gebäude als Kulturdenkmal) erneut angepasst wurde und damit verbunden auch eine Überarbeitung der Erschließung und Anordnung der Stellplatzflächen erfolgte, ist das Erfordernis einer Inanspruchnahme des Flurstückes 713/32 zu Erschließungszwecken entfallen, da der Bereich des Plangebietes durch eine zentrale Zufahrt in Verlängerung der Eisenbahnstraße erschlossen werden kann. Da die Erschließung insofern als gesichert angesehen werden kann, wurde zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes das Flurstück 713/32 aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommen. Mithin erfolgt keine Überplanung bahnbetriebsnotwendiger Flächen als Straßenverkehrsfläche, unabhängig von der in der Stellungnahme vom 17.10.2014 (vorbehaltlich der Verkehrssicherung) geäußerten grundsätzlichen Zustimmung zu der bisherigen Festsetzung. Aufgrund der erforderlichen Planänderungen wurde der Bebauungsplan erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgesetzt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Nutzung des Flurstückes als Erschließung des Baugebietes wird nur zugestimmt, wenn in einer vertraglichen Regelung die Verkehrssicherungspflicht (Unterhaltung, Erhaltung, Winterdienst etc.) und die Erschließung durch die Stadt Rödermark übernommen werden.

3. Zuwegung

Es ist sicherzustellen, dass die Zufahrt/Zuwegung zu den angrenzenden Bahnhöfen/-anlagen, und der P+R-Anlage während und nach den Bauarbeiten jederzeit uneingeschränkt möglich ist. Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Oberflächen- und sonstige Abwässer

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien, Erdaushub, etc. nicht zu Ungunsten der Deutschen Bahn AG verändert werden.

Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr im Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Dem Anpflanzen von Laubbäumen und Laubsträuchern entlang der Grundstücksgrenze können wir nicht zustimmen. Wir bitten, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe von vornherein auszuschießen.

Einfriedung

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Art und Umfang der Einfriedung sind mit der DB Netz AG abzustimmen.

DB Netz AG
LNP-MI-D-FFM (IF)
Auheimer Str. 20
63450 Hanau

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits zum 2. Entwurf in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestand darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwärmede) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Anlagen und Leitungen der DB Netz AG

Im Grenzbereich befinden sich Anlagen der Leit- und Sicherungstechnik sowie Tl-Anlagen. Diese Anlagen dürfen weder beschädigt, noch in irgendeiner Weise beeinträchtigt werden.

Zu dem im unmittelbaren Grenzbereich befindlichen U-Kanal ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Vom Technikgebäude und Funkmast ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

Funknetzeinflussung

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse:

DB Netz AG
LNVT 21D
Herr Rätz
Mainzer Landsstr. 201 - 203
60326 Frankfurt

Die Planung für die Errichtung der im Bebauungsplan unverbindlich eingezeichneten Lärm- schutzanlage ist mit der DB Netz AG abzustimmen. Zu gegebener Zeit sind die entsprechenden Unterlagen bei uns einzureichen.

Mit Freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i.V.

Trobisch

i. A.

Fischer



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Münsterplatz 2 35117 Mülheim

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str 16
35440 Lünen

RESTURANZ
ANSPRECHPARTNER
TELEFONNUMMER
DATUM
SEITE

Jennifer Stetzel
06131/149-6096
16.10.2014

Bauleitplanung der Stadt Rödermark Stadtteil Ober-Roden Bebauungsplan A.30 „An der Eisenbahnstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzzeitkürmerin und Nutzungsberechtigte i. S. v § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegweisung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung

1. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind,

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Umbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Bauplanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Bauplanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Münsterplatz 2 35117 Mülheim
Postfach 100000 35116 Mülheim
Telefon 06131 149 6096 Telefax 06131 149 6097
Konrad-Adenauer-Str. 16 35440 Lünen
Aufsichtsrat Dr. Thomas Knechtel
Geschäftsführer Dr. Bernd Jacoby
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 119410, DRB 8464, 30

Deutsche Telekom Technik GmbH (16.10.2014)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und wurden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung sowie bei der konkreten Erschließungsplanung zum 3. Entwurf in den Bebauungsplan aufgenommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Hinsichtlich geplanter Baumaßnahmen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht

Das betrifft die Bepflanzung im 1.elbereich und die Telekommunikationslinie

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bobauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausstehenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

-für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unverzügliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.

-entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2) BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung"

-der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern

-eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

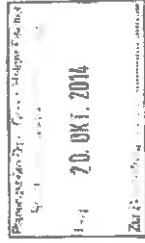


die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.
Sieg Gomb

i.A. Steiger
Julian Steiger



e-netz Südhessen (13.10.2014)

e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, Postfach 10 77 42, 64211 Darmstadt

Planungsbüro Holger Fischer
Stadt- und Umweltplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
36440 Linden

e-netz Südhessen GmbH & Co. KG
Wilhelm Borch
Dankmeyer Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon: (06151) 701-1103
www.e-netz-suedhessen.de
ir.zuehler@e-netz-suedhessen.de
Ihre Nachricht vom: 15.08.2014
Unser Zeichen: G12406a
Datum: 13.10.2014

**Bauleitplanung der Stadt Rödernmark
Bebauungsplan A 30 "An der Eisenbahnstraße"
Stellungnahme zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BaugB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Unternehmen ist Netzbetreiber für die Sparten Strom und Gas. Des Weiteren errichten wir im Auftrag der HEAG Südhessischen Energie AG (HSE AG), Frankfurt Str. 100, 64293 Darmstadt, Straßenbeleuchtungs-, Fernwärme-, Fernwärmek- und Wasserleitungsnetze.

1. Wir haben die vorgelegte Planung geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

In Ober-Roden sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom und Gas.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme v. 14.05.2014. Die dort gemachten Aussagen gelten unverändert.

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.

Freundliche Grüße

ppa. Holger Klein
Bereichsleiter Asset Management

I. A. Wilhelm Borch
Asset Management

e-netz Südhessen GmbH & Co. KG
Dankmeyer Weg 24
64293 Darmstadt
www.e-netz-suedhessen.de
Stz der Geschäftsleitung
Postfach 10 77 42, 64211 Darmstadt
Reg.-Ganzl Darmstadt HRA 6401

Komplettwärm:
e-netz Südhessen Verwaltungs-GmbH
Stz der Geschäftsleitung
Postfach 10 77 42, 64211 Darmstadt HRA 6812
Geschäftsbüro:
Dipl.-Ing. Reinhard Kalch
Dipl.-Ing. (FH) Mirk Wochner
Verwaltungsrat:
Dr. Krasan Kneipshorn (Vorsitzender)

St-Nr. 07 329 0045
Bankverbindung:
Commerzbank AG Darmstadt
Kontokorrentkonto
IBAN: DE15 5084 0005 0133 0007 00
BIC: COBADE3300

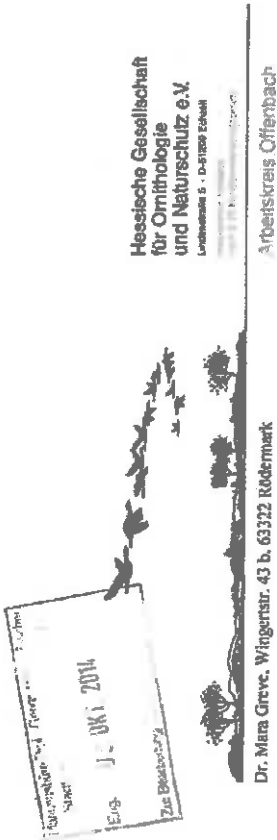


Dieser Briefbogen wurde auf 100% Recyclingpapier gedruckt

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und wurden zur Berücksichtigung bei Bauleitplanung und Bauausführung bereits zum 2. Entwurf in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, Arbeitskreis Offenbach
(01.10.2014)

Beschlussesempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen wurden bezüglich der artenschutzrechtlichen Gegebenheiten und Anforderungen bereits zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt. Hierbei wurde zunächst noch von einem geplanten Abriss der Gebäude Eisenbahnstraße 14-16 und 15-17 ausgegangen. Zum Ausgleich des dadurch voraussichtlich auftretenden Verlustes von Fortpflanzungsstätten sollten im Plangebiet mindestens drei Sperlingskoloniekästen sowie mindestens drei Nisthilfen für den Mauersegler angebracht und unterhalten werden. Die bestehenden Gebäude, die im Zusammenhang mit Wochenstuben und Winterquartieren von Fledermäusen in der Stellungnahme vom 01.10.2014 angesprochen wurden, sind jedoch zwischenzeitlich als Kulturdenkmal in die Denkmaltopographie eingetragen worden und die Bauwerkskonzeption des Vorhabenträgers wurde zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend angepasst, dass ein Rückbau dieser Gebäude nicht mehr vorgesehen ist. Die bestehenden Gebäude werden bauplanungsrechtlich nunmehr im Bestand gesichert; die Erforderlichkeit weitergehender Untersuchungen im Vorfeld des zunächst angestrebten teilweisen Rückbaus dieser Gebäude kann demnach entfallen. Mithin stellen sich auch die artenschutzrechtlichen Gegebenheiten und Anforderungen nunmehr anders dar; diesbezüglicher Regelungen bedarf es daher wie zunächst vorgesehen nicht mehr, auch eine Aufnahme entsprechender Regelungen etwa zum Anbringen von Nisthilfen in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rödermark und dem Vorhabenträger bedarf es nicht mehr. Im Bebauungsplan ist jedoch zur Klarstellung weiterhin ein artenschutzrechtlicher Hinweis auf die Anforderungen im Zusammenhang mit eventuellen Baumaßnahmen enthalten.

Planungsbüro
Holgar Fischer
Konrad Adenauer Str. 18
35440 Linden

Dr. Mira Greve, Wingerstr. 43 b, 63322 Rödermark

Absender
Dr. Mira Greve
Wingerstr. 43 b
63322 Rödermark

Datum 01.10.2014

Stellungnahme Zur Bauleitplanung der Stadt Rödermark
Bebauungsplan A 30 „An der Eisenbahnstraße“
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Ihr Schreiben vom 15.09.2014

Sehr geehrter Herr Adler,

1. unsere Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die artenschutzrechtlichen Aspekte dieses Bauvorhabens. Grundsätzlich ist das Gelände sicher für eine städtische Umgestaltung von Bedeutung. Dagegen haben wir auch keine Einwände.

Wir greifen zunächst die artenschutzrechtlichen Belange zur Fledermaus auf.

In Ihren Ausführungen fehlen Angaben darüber, um welche Fledermaus es sich handelt, sowie über Untersuchungen zu möglichen Vorkommen von eventuellen Wochenstuben. Dies ist insofern von Bedeutung, da z.B. Zwergfledermäuse Örtlichkeiten von Wochenstuben über mehrere Jahre nutzen und diese Plätze auch als Winterquartiere beziehen. Es ist daher erforderlich:

1. festzustellen, ob in den abzubrechenden Gebäuden Wochenstuben der Tiere bestehen bzw. bestanden. In den Herbst- und Wintermonaten ist eine solche Untersuchung sehr erschwert, bzw. sogar unmöglich.
2. Bei bestehenden Wochenstuben bzw. Winterquartieren ist ein Abriss aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. In einem solchen Fall ist eine ökologische Baubegleitung nötig, die eine artgerechte Überführung der Tiere in geeignete Überwinterungsplätze sicherstellt.
3. Ein Verschließen der Höhlen und Aufhängen von Brutkästen löst das Problem nicht.

Als zweites gehen wir auf die Avifauna ein.

2.

Der Haussperling sichtet in der „Roten Liste der bestandsgefährdeten Vogelarten in Hessen“ auf der Vorwarnliste.

Das Aufhängen von Nisthilfen ist nur dann sinnvoll, wenn dies an Gebäuden im nahen Umfeld geschieht. Nistkästen an Bäumen, Zäunen oder Pfosten werden vom Haussperling nicht besiedelt. Es muss daher im Vorfeld festgelegt werden, wo diese Brutmöglichkeiten installiert werden können.

Desgleichen muss dafür gesorgt werden, dass zu mindestens Nisthilfen für die Mauersegler vorgesehen werden.

3.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, bei der geplanten Bepflanzung des Geländes ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden, die für Insekten und verschiedene Vogelarten als Nahrungsquellen und Rastplätze geeignet sind.

4.

Zusammenfassend können wir nur betonen, dass diese angedeuteten Untersuchungen vor dem Abriss erfolgen müssen.

Mit freundlichen Grüßen


(Dr. Mari Greve, Vorstand)

Kopie: AK-Leiter

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wurde bereits entsprochen.

Der Anregung zur Bepflanzung der Baugrundstücke ausschließlich mit heimischen Gehölzen wurde bereits dahingehend entsprochen, dass im Bebauungsplan entsprechende Pflanzfestsetzungen in Verbindung mit einer Tabelle zur Artenauswahl einheimischer standortgerechter Laubgehölze enthalten sind.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu (1) und (2).

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM

Landratsamt | Fachbereich 19 43.1 | 61109 Bad Homburg v.d.H.

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 1 - 5
35440 Linden



Herr Renth
Haus 5, Etage 4, Zimmer 415
Tel.: 08172 998-6132
Fax: 08172 998-9833

Manfred.Renth@hochtaunuskreis.de
Az.: 60-10-ALR770/Bire

23. Oktober 2014

**Bauleitplanung der Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden
Bebauungsplan A 30 „An der Eisenbahnstraße“
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

**Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB sowie § 4a (3) BauGB**

Ihr Schreiben vom 15.09.2014; Az.: Adler / Braumann

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Kreis Offenbach vertreten. Die beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

In dem bisherigen Beteiligungsverfahren hatte ich mich fachbehördlich mit Stellungnahmen vom 03.04.2014 und 27.05.2014 geäußert.

Die erneute Beteiligung ist aufgrund verschiedener Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfs gem. § 4a (3) BauGB erforderlich. Insgesamt handelt es sich dabei um 10 Punkte, die in dem Anschreiben dargestellt sind. Diese reichen von Änderungen des räumlichen Geltungsbereichs, Änderungen der städtebaulichen Konzeption bis hin zur Integration der im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise sowie redaktioneller Änderungen.

2. Meine planungsrechtlichen Hinweise bezüglich der Abweichungen vom RegFNP, hier dem erforderlichen Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, wurde aufgegriffen und unter Ziffer 1. 3 *Übergangs-ordnete Planungen* der Begründung erläutert bzw. abgearbeitet.

3. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, ist ein Ausgleich nach § 13a (2) 4 BauGB i.V.m. § 1a (3) 5 BauGB nicht erforderlich.

Verbindungs-
Kontokorrent-
Konto
61193 Bad Homburg v.d.H.
Kontonummer: 82 512 500 00 - No. 100 3605
IBAN: DE 82 512 500 0001 0096 05
SWIFT: BIC: HAN1 331
Kontostempel:
82 512 500 00 - No. 245 094 660
IBAN: DE 82 512 500 0001 0045 0346 60
SWIFT: BIC: HAN1 331

Kreisausschuss Hochtaunuskreis, FB Ländlicher Raum (23. 10.2014)

Beschlussesempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3 und 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. Insoweit ist eine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft in dem Beteiligungsverfahren zu dem Bebauungsplan-Entwurf *An der Eisenbahnstraße* der Stadt Rödermark nicht zu konstatieren. Dies gilt auch für die im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB erfolgten Änderungen und Ergänzungen.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

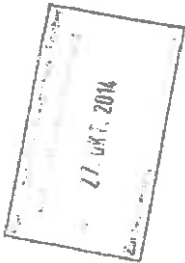


(Renft)

www.kreis-offenbach.de/12-05-04112/Detailseite

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Bürgerbüro Kreis Offenbach
15.09.2014 Adler/Braumann



Der Kreisausschuss

Parlament	Besondere
64-Bauaufsicht	Bauverfahren
Arbeitsbereich	
Frau Wenzel-Nüssel	
Telefon	
060744-8180-1343	
Telefax	
060744-8180-4932	
E-Mail	
s.wenzel-masall@kreis-offenbach.de	
Webseite	
www.kreis-offenbach.de	
Zentrum	
II-64-R6-OR-A 30	
Festm.	
22.10.2014	

Bauleitplanung
Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB)
Stadt Rödermark – Ober-Roden
Bebauungsplan Nr. A 30 „An der Eisenbahnstraße“
Erneute Stellungnahme im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB sowie § 4a (3) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. A 30 „An der Eisenbahnstraße“ in der Fassung vom August 2014, werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt:

1. Aus dem Gutachten der FRITZ GmbH beratende Ingenieure geht hervor, dass die Errichtung einer Lärmschutzwand flächendeckend für das Erdgeschoss und somit auch den Außenbereich – vor allem zwischen dem geplanten Haus Nr. 1 und dem bestehenden Gebäude – einen Immissionsrichtwert von < 45 dB(A) sicherstellt. Dies bedeutet die Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse im Bereich von Terrassen und Balkonen, sowie den Schutz von spielenden Kindern, wie er in der DIN 18005 gefordert wird

Aus immissionschutzrechtlicher Sicht sollte eine Lärmschutzwand errichtet werden, obwohl dies nicht zur Verminderung der Immissionen in den Obergeschossen beiträgt, sondern sich – wie im Gutachten erarbeitet – hauptsächlich im Erdgeschoss- und Außenbereich bemerkbar macht. Gerade in der heutigen stressigen Zeit haben Bürger eine hohe Erwartungshaltung betreffend ihrem Wohnumfeld. Dies betrifft die Nutzung der Wohnungen und auch die des Außenwohnbereiches, der sowohl die Balkone, Terrassen, Hausgärten, Kinderspielflächen und sonstige Grün- und Freiflächen umfasst, die der Erholung dienen

Es sollte weiterhin geprüft werden ob in diesem Sinne nicht eine Erweiterung der Lärmschutzwand entlang des gesamten Grundstückes (bis zur Erschließungsstraße – möglicherweise in abgestufter Höhe) zu betrachten ist.

Durch die Verringerung der Lärm-Immissionen durch den Bahnverkehr im Außenbereich, ist mit einer erheblichen Aufwertung des gesamten Planungsbereichs zu rechnen.

Benennung des Bauwerks
Bauwerksnummer: 02 21 31 1/2
E-Mail: baue@kreis-offenbach.de

Baumusterplan
Baumusterplan-Nr.: 115
E-Mail: baumusterplan@kreis-offenbach.de

Bauverfahren
Bauverfahren-Nr.: 115
E-Mail: baue@kreis-offenbach.de

Bauverfahren
Bauverfahren-Nr.: 115
E-Mail: baue@kreis-offenbach.de

Bauverfahren
Bauverfahren-Nr.: 115
E-Mail: baue@kreis-offenbach.de

Beschlussesempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen und zur Ableitung von erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde seitens der Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI, 64683 Einhausen, eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse Eingang in den 2. Entwurf des Bebauungsplanes gefunden haben. Aufgrund der geänderten Bebauungskonzeption des Vorhabenträgers wurde das Gutachten entsprechend fortgeschrieben und darauf aufbauend auch die diesbezügliche Festsetzung zum passiven Schallschutz angepasst. Hinsichtlich aktiver Schallschutzmaßnahmen wurde die im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 in Richtung der Bahntrasse seitens des Bauherrn unabhängig von den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung vorgesehene Errichtung einer schall- und sichtsichernden Gabionenwand an der nordöstlichen und östlichen Grundstücksgrenze durch (unverbindlichen) zeichnerischen Eintrag in der Planzeichnung wie vorgeschlagen verlängert. Der Anregung zur Ergänzung der textlichen Festsetzung wurde entsprochen, auch wenn es sich bei der vorgeschlagenen Formulierung im Ergebnis nur um eine Empfehlung handelt, die gleichfalls auch in der Begründung zum Bebauungsplan formuliert werden könnte.

Bei den „Textlichen Festsetzungen“ des Bebauungsplanes sollte unter 2.6 „Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) außer dem Verweis auf „passive Schallschutzmaßnahmen“ zumindest ein Hinweis aufgenommen werden, dass im Rahmen des passiven Schallschutzes für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtschlafraum dienen (Schlafräume), der zusätzliche Einbau schalldämmender Lüftungselemente empfohlen wird.

2. Die artenschutzrechtlichen Aussagen sind für eine abschließende Beurteilung nicht ausreichend, da es nicht auszuschließen ist, dass sich eine Fledermaus-Wochenstube oder ein Winterquartier in einem der Dachziegel der zum Abriss vorgesehenen Gebäude befindet. Außerdem scheint sich auch eine Mauersegler-Kolonie, zumindest ein regelmäßiges Brutvorkommen am potenziellen Abriss-Gebäude Nr. 14-16 zu befinden. Nähere Angaben fehlen jedoch hierzu. Sowohl Fledermaus-Wochenstuben/Winterquartiere als auch Mauersegler-Koloniestandorte sind jedoch ganzjährig geschützt, da sie immer wieder aufgesucht und nicht nur für eine Nisperiode genutzt werden.

Für die Kompensation des Mauersegler-Nistplatzes würde es voraussichtlich ausreichen, rechtzeitig vor der Brutzeit Ersatznistkästen in unmittelbarer Nähe anzubieten. Es darf jedoch keine zeitliche Lücke entstehen, der Ersatzstandort muss alle Qualitäten eines Mauerseglerbrutplatzes aufweisen (ausreichende Höhe, stimmunges Klimahinweisrichtung der Einfluglöcher etc.) und er muss auch den Bedarf decken. Es ist jedoch nicht überprüft worden, wie groß der aktuelle Bestand überhaupt ist. Wegen der starken Gefährdung und u.a. auch im Kreis Offenbach stark rückläufigen Bestandentwicklung der Mauersegler muss auf den Erhalt ihrer Niststandorte besonderes Augenmerk gelegt werden. Das gleiche gilt für den Haussperling, der ebenfalls regelmäßig an den Abrissgebäuden brütet und für den konkrete Ausweichbrutplätze angeboten werden müssen.

Bezüglich der Fledermäuse ist nicht ersichtlich, ob nach Wochenstuben oder Winterquartieren im Rahmen der Gebietsuntersuchung gezielt gesucht wurde und ob hinreichend sicher ausgesagt werden kann, dass keine derartigen Quartiere vorhanden sind. Der Hinweis eines Naturschutzverbandes, dass im Dachstuhl eines der Häuser in der Vergangenheit „ein Fledermausvorkommen“ bekannt war, hätte Anlass sein müssen, den aktuellen Stand genauer zu untersuchen. Auch wenn diese Quartiere nicht belegt sind, können sie anhand der Kotspuren identifiziert werden. Artangaben fehlen gänzlich.

Sollte eine Wochenstube vom Abriss betroffen sein, wäre dies nur mit größerem Aufwand und über eine Ausnahme genehmigung zu regulieren, da in diesem Fall das Aufhängen von Nistkästen und das Einhalten von Ausschlussfristen nicht ausreicht. Eine Ausnahme genehmigung (oder ihre Inaussichtstellung) kann ohne hinreichende Untersuchungen über das entsprechende Quartier jedoch nicht erteilt werden. Dies könnte zur Nichtvollziehbarkeit des B-Planes führen.

Für die Vogel-Nistkästen fehlt eine Konkretisierung der Standorte, an denen sie angebracht werden sollen. Ohne die rechtliche und tatsächliche Sicherung dieser Standorte geht die Maßnahme ins Leere.

Die Überwachung des Artenschutzes im Zusammenhang mit den Abrissarbeiten muss durch eine biologische Baubegleitung und entsprechende Dokumentation gesichert und ebenso wie die Festlegung der Standorte für die Nisthilfen verbindlich im Rahmen eines Durchführungsvertrages zwischen Kommune und Vortrabenträger oder in sonstiger geeigneter Weise bereits auf B-Plan-Ebene geregelt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Bundesnaturschutzgesetz (§ 39 (5) Nr. 2 BNatSchG) verankerten Brutzeiten mit 1. März bis 30. September definiert sind. Daher sollten diese Zeiten auch als Ausschlussfristen für Abrissarbeiten in den B-Plan aufgenommen werden.

Gegenüber dem ersten Planentwurf wurden die Pflanzfestsetzungen zugunsten der Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnverkehrs drastisch reduziert. Von ursprünglich 25 Baum-Pflanzbindungen sind nur 8 übrig geblieben. Aus einer Entwurfskarte geht hervor, dass rund 46 PKW-Stellplätze im Gebiet

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen wurden bezüglich der artenschutzrechtlichen Gegebenheiten und Anforderungen bereits zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt. Hierbei wurde zunächst noch von einem geplanten Abriss der Gebäude Eisenbahnstraße 14-16 und 15-17 ausgegangen. Zum Ausgleich des dadurch voraussichtlich auftretenden Verlustes von Fortpflanzungsstätten sollten im Plangebiet mindestens drei Sperlingskoloniekästen sowie mindestens drei Nisthilfen für den Mauersegler angebracht und unterhalten werden. Die bestehenden Gebäude, die im Zusammenhang mit Wochenstuben und Winterquartieren von Fledermäusen sowie Nistplätzen von Mauerseglern angesprochen wurden, sind jedoch zwischenzeitlich als Kulturdenkmal in die Denkmaltopographie eingetragen worden und die Baukonzeption des Vortrabenträgers wurde zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend angepasst, dass ein Rückbau dieser Gebäude nicht mehr vorgesehen ist. Die bestehenden Gebäude werden bauplanungsrechtlich nunmehr im Bestand gesichert; die Erforderlichkeit weitergehender Untersuchungen im Vorfeld des zunächst angestrebten teilweisen Rückbaus dieser Gebäude kann demnach entfallen. Mithin stellen sich auch die artenschutzrechtlichen Gegebenheiten und Anforderungen nunmehr anders dar; diesbezüglicher Regelungen bedarf es daher wie zunächst vorgesehen nicht mehr, auch eine Aufnahme entsprechender Regelungen etwa zum Anbringen von Nisthilfen in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rödermark und dem Vortrabenträger bedarf es nicht mehr. Im Bebauungsplan ist jedoch zur Klarstellung weiterhin ein artenschutzrechtlicher Hinweis auf die Anforderungen im Zusammenhang mit eventuellen Baumaßnahmen enthalten.

untergebracht werden müssen, was mit einer erheblichen zusätzlichen Flächenüberbauung verbunden ist. Wegen der geringen verbleibenden Grünflächen ist es umso wichtiger, durch Vertikalbepflanzung (hochstämmige Laubbäume, Fassadenbegrünung) oder Dachbegrünungen ökologisch wirksame Strukturen einzuplanen, um nicht nur die Wohnqualität, sondern auch das Nahrungs- und Habitatangebot für die vom Vorhaben betroffenen Tierarten zu verbessern.

3. Es wird angeregt, entlang des Bahngrundstückes zumindest Heckenpflanzungen und Kleinbäume, alternativ eine qualifizierte Bepflanzung der (optionalen) Lärmschutzwand festzusetzen. Im nördlichen Randstreifen, der nur 3 m breit ist, sollten schmalkronige Baumarten festgesetzt werden (die Arten der Liste 1 sind für den Standort viel zu groß). Im Baugebiet sollten mindestens 10 weitere Baumpflanzungen festgesetzt werden, die auf die Pflanzverpflichtungen aufgrund der Stellplatzsatzung angerechnet werden können. Für Carports sollte grundsätzlich extensive Dachbegrünung festgesetzt werden.

4. Das Landesamt für Denkmalpflege hat zwischenzeitlich für die Gebäude „Eisenbahnstraße 14-16“ und „Eisenbahnstraße 15-17“ den Denkmalschutz, als Einzelkulturdenkmäler gemäß § 2 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz ausgewiesen; hiernach können die Gebäude nicht abgebrochen werden und die Grundstücke nicht neu bebaut werden. Bauliche Maßnahmen an diesen Gebäuden sind durch die Untere Denkmalschutzbehörde zu genehmigen, sinngemäß „Punkt 12 Denkmalschutz auf Seite 18 des Entwurfstextes“

Wir bitten die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Gerhard
Fachdienstleitung

Anlage
Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung aus dem Klimaschutzbericht vom September 2007

Zu 3: Der Anregung wird nicht entsprochen

zumal im Bebauungsplan bereits entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen enthalten sind, die ein hinreichendes Maß an Begrünung innerörtlicher Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes gewährleisten. Darüber hinaus mussten die weitergehenden Pflanzfestsetzungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes aufgrund der Vorgaben der Deutschen Bahn AG zur Sicherheit und Leichtigkeit des angrenzenden Bahnverkehrs deutlich reduziert werden. Mithin kommt eine Bepflanzung der bahnsseitig gelegenen Freiflächen im Ergebnis auch wenn dies städtebaulich und naturschutzfachlich zunächst angestrebt war nicht in Betracht.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Planunterlagen wurden zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes diesbezüglich bereits ergänzt.

Anlage zur Stellungnahme

Anlage zur Stellungnahme vom 22.10.2014

1.

Gemäß dem Kreisstabsbeschluss vom 31.10.2007 sollen die nachfolgend aufgeführten Punkte des Klimaschutzberichtes vom September 2007 für eine energieoptimierte Bauweise im Rahmen der Bauleitplanung als Planungsgrundsätze angeregt werden.

Im Kyoto-Protokoll der Klimarahmenkonvention wurden verbindliche Reduktionsverpflichtungen für Treibhausgase festgeschrieben. Doch unabhängig von den quantitativen Verbesserungen, steht für den Klimaschutz aber im Vordergrund, von nicht nachhaltigem Konsum abzukehren.


Dies bedingt ein weit reichendes gesellschaftliches Bewusstseinswandel, aber eben auch den Einsatz technischer Lösungen, ökonomischer Instrumente und rechtlicher Regelungen, wozu man eine energieeffiziente Stadt- und Bauleitplanung zählen darf.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte unter Energiegesichtspunkten eine Reihe von Planungsgrundsätzen beachten:

- Berücksichtigung der spezifischen Landschafts- und Siedlungsstrukturen, als Leitgröße der Stadtentwicklung sowie der Maßnahmen der Stadtplanung (Neubau, Abriss, Umwidmung, Sanierung) bei der Wahl der Energieträger und des Versorgungssystems.
- Zuerdung der Bauflächen von den Grün- und Wasserflächen bei Neubebauung bzw. Rückgewinnung zusätzlicher Frei- bzw. Grünflächen im bebauten Bestand.
- Berücksichtigung der Hauptwindrichtung bei neu zu errichtenden Siedlungsteilen bzw. Einrichtung von Windschutzhecken bei Bestandsplanungen.
- geschlossene Bauweise und Baufüßenschließung sowie einfache und kompakte Gebäudegestaltung zur Verringerung der Wärmeverluste.
- Orientierung der Baukörper zur Sonne (viele Räume, große Fensterflächen).
- Bemessung der Abstandsflächen nach der im Winter tief stehenden Sonne bei Neubau sowie Entkernung verschatteter Höfe bei Altbauten.
- Abstimmung von Ortsplanung, Gebäudeplanung und Haustechnik.
- Ausnutzung lokal vorhandener Energiepotentiale (Sonne, Wind, Wasser, Biomasse – je nach örtlicher klimatischer bzw. geographischer Situation).
- Nutzung von Abwärme aus nahe gelegenen Industriebetrieben, Gewinnung von Energie aus betrieblarer Abfallverwertung (Müllverbrennung, Deponiegas, Biogas).
- Vermehrter Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung.
- Ausbau der Nah- und Fernwärme, wegen der hohen Investitionen für Leitungsnetz und Kraftwerk nur in Gebieten mit höherer Siedlungs- und Bebauungsdichte.
- Dezentrale Blockheizkraftwerke für kleinere, verdichtet bebaute Wohn- und Gewerbegebiete.

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die gemäß Kreisstabsbeschluss vom 31.10.2007 im Rahmen der Bauleitplanung relevanten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sofern die Hinweise vorliegend berücksichtigt werden können, wird auf die konkrete Bauleitplanung und die verbindlichen fachgesetzlichen Vorgaben z.B. der EnEV und des EEWärmeG verwiesen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den vorgebrachten Planungsgrundsätzen im Ergebnis nicht entgegen.

Magistrat der Stadt Rödermark		HESSEN	
10. OKT. 2014			
Abt.: 16	b. N.:	Erl.	

Zentralabteilung

Landesamt für Denkmalpflege Hessen • Schloss Bismark • 65609 Wiesbaden
 Bundesrepublik Deutschland
 Bundes Eisenbahnvermögen
 Dienststelle Mitte
 Mainzer Landstr. 50
 60325 Frankfurt/AM.

Abkürzungen: *Schöps*
 Bearbeitet von: Herr Schreiber
 Durchverteilt: (08 11) 89 06 - 148
 Fax: (08 11) 89 06 - 140
 E-Mail: l.denkmal@denkmalpflege-hessen.de
 Ihr Zielsetzer
 Ihre Nachbarn
 Datum: 06.10.2014

Ergänzung der Denkmaltopographie „Kreis Offenbach“ Rödermark, OT Ober-Röder, Eisenbahnstraße 14-19, Flurstück 713/19, Wohnanlage für Eisenbahnbedienstete

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.

bei einer Überprüfung des Denkmalwertes wurde festgestellt, dass die Wohnanlage die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz erfüllt und daher als Kulturdenkmal auszuweisen ist.

Die Eintragung wird wie folgt begründet:

Die Sachgesamtheit besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern und einem Stalgebäude. Das Gebäude Eisenbahnstraße 14-16 wurde in den 1860er Jahren im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme der Strecke Offenbach-Rheinheim errichtet und ist in seiner Bauweise mit den auf dieser Strecke befindlichen Bahnhöfen verwandt: Backsteingebäude auf Sandstein-Sockel, das Mauerwerk in den Erdgeschossbereichen ornamental mit roten und gelben Ziegeln gegliedert; Fenster und Türgehäuser aus rotem Sandstein. Das ausgebauter Dach mit Zwerchhaus Krüppelwalmen und Freigiebeln aus geputztem Sandsteineisockel, mit einer aufwendigen Fassadengliederung in rotem Backstein mit Blendarkaden, zum Teil abgetriebenen Lisenen und gekoppelten Fenstern, rundbogig im Erdgeschoss, in den Obergeschossen mit Segmentbögen.

Das ehemalige kleine Stalgebäude zum ersten Bauabschnitt (Eisenbahnstraße 14-16) gehöriger Nutzbau, anderthalbgeschossig mit Krüppelwalm und Dachbretterung.

Unter ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten wurde, vergleichbar dem Arbeiterwohnungsbaue Ende des 19. Jh., auch bei der Anlage der neuen Bahntrasse in Hessen-Darmstadt Wohnraum zur Verbesserung der Lebensqualität für die Bediensteten der Eisenbahn geschaffen. Die Sachgesamtheit ist Denkmal aus geschichtlichen Gründen.

Die Denkmaltopographie „Kreis Offenbach“ wurde dahingehend korrigiert.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

R. Waisen

Dr. R. Kaiser

Landeskonservatorin

Durchschriften zur Kenntnisnahme an:
 1.) Magistrat der Stadt Rödermark, Oberbürger Str. 13-17, 63322 Rödermark
 2.) Kreisarchiv des Kreises Offenbach, PO Bauamt/OT/URRS Denkmaltopographie, Wörner-Hilgen-Str. 1, 63128 Diez/Lahnbach
 3.) Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst, Rheinstr. 23-25, 65183 Wiesbaden
 Gilda Waischen, Schule Heintich, Westhof
 Telefon: (08 11) 89 06 - 0
 Telefax: (08 11) 89 06 - 140
 E-Mail: denkmalpflege@lhp.hessen.de

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (06.10.2014)

Beschlussesempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen wurden zum 3. Entwurf diesbezüglich bereits angepasst und entsprechende Hinweise und Erläuterungen in die Begründung aufgenommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einem Erhalt der Kulturdenkmale nicht entgegen. Auf die Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Anforderungen aufgrund der Eintragung bestehender Gebäude als Kulturdenkmal wird zudem auch durch die vorgenommene und zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes ergänzte Kennzeichnung der entsprechenden Gebäude im Bebauungsplan hingewiesen.

Bitte an Planungsbüro übergeben
Arnold



Magistrat der Stadt Rödermark
16. OKT. 2014
Abt.: I/G/1 d. R.: Erl.

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Rödermark
63318 Rödermark

Unser Zeichen: III 31.2 - 61 d 02/01-70
Ihre Zeichnung: Planungsbüro Holger Fischer, Linden
Ihre Nachricht vom: 15.09.2014
Ihr Ansprechpartner: Horst Arnold
Zimmernummer: 3.16
Telefon/Fax: 06151-12 8923 / 06151-12 8914
E-Mail: Horst.Arnold@pdsb.hessen.de
Datum: 15. Oktober 2014

**Baugesetzbuch, § 13a i.V.m. § 4a Absatz 3
Bauleitplanung der Stadt Rödermark; Bebauungsplanentwurf „An der Eisenbahnstraße“
Schreiben des Planungsbüros Holger Fischer vom 15.09.2014**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf verweise ich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung auf meine Stellungnahme vom 16.04.2014. Da der räumliche Geltungsbereich nur unwesentlich geändert wurde und sich seitdem keine neuen Erkenntnisse oder Sachverhalte bezüglich der von mir zu vertretenden Belange ergeben haben, gilt diese Stellungnahme weiterhin. Die Planung kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.
- Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.
- Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt gibt es zu dem o. a. Bebauungsplanentwurf keine Einwände.
- Aus bergrechtlicher Sicht teile ich Ihnen mit, dass dem Vorhaben keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegenstehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Arnold
Horst Arnold

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelmshöhe
64283 Darmstadt
Internet: www.pdsdarmstadt.hessen.de

Servicereisen:
Mo. - Do.
Freitag
8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)
Frührentenfristzeit:
1. Dienstplan 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (15.10.2014)

Beschlussempfehlungen

Raumordnung und Landesplanung

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 16.04.2014 wurden ausschließlich Hinweise zu den Festlegungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 abgegeben, die der Planung jedoch nicht entgegenstehen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bergrecht

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Der Regionalvorstand
Ihr Zeichen: Ader/Braumann
Ihre Nachricht: 15.09.2014
Unser Zeichen: ka

Ansprechpartnerin: Frau Kasper
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1533
Telefax: +49 69 2577-1928
Kasper@region-frankfurt.de

1. Oktober 2014

**Rödermark 4/14/Bp
Bebauungsplan A 30 „An der Eisenbahnstraße“
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB sowie § 4a (3) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die vorgelegte Planung weicht mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ geringfügig vom rechtswirksamen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ab.
Die vorgesehene bauliche Entwicklung reicht in geringem Umfang über die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte „Wohnbaufläche“ hinaus in einen Bereich, der als „Gemischte Baufläche“ dargestellt ist.
2. Die Planung widerspricht nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich, so dass hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken bestehen.
3. Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

M. Kasper

Ursula Kasper
Bereich Flächennutzungs- / Landschaftsplanung

Regionalverband FrankfurtRheinMain Körperschaft des öffentlichen Rechts Poststraße 16 60328 Frankfurt am Main	Telefon +49 69 2577-0 Telefax +49 69 2577-1204 info@region-frankfurt.de www.region-frankfurt.de	Deutsche Bank BLZ 251 201 21, Ito 003 028 200 IBAN DE 26 3007 0024 0003 4282 00 BIC DEUTDE33HAN	Frankfurter Sparkasse BLZ 550 502 01, Ito 307 842 IBAN DE 15 5005 0201 0003 3078 02 BIC HELADEF1822
--	--	--	--

Regionalverband FrankfurtRheinMain (01.10.2014)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Der Anregung wird entsprochen.

Anna und Alfred Rebel, Odenwaldstraße 11a, 63322 Rödermark (20.10.2014)

Rödermark, 20.10.2014

Magistrat der Stadt Rödermark		
22. OKT. 2014		
Aut.: <i>L. Sch.</i>	b. R.:	Erl.

Anna und Alfred Rebel
Odenwaldstraße 11a
63322 Rödermark

An den Magistrat der Stadt Rödermark
Dieburger Straße

83322 Rödermark

Bebauungsplan A30 „An der Eisenbahnstraße“

- 1.** Wir sind gegen den geplanten Fuß- und Radweg zur nördlich angrenzenden Wegeparzelle. Dies führt zwangsläufig zu einer Weiterführung des Weges entlang unseres Erholungsgebietes "Laub-Läthe".
- Dort genießen wir die Ruhe und können uns gut erholen. Im Lärmpegel eines Fuß- und Radweges können wir uns nicht mehr erholen. Unser "Naherholungsgebiet" würde durch den Lärm und die Zerschneidung völlig zerstört.

Der Erholungswert ginge verloren !

Dies stellt einen erheblichen Eingriff und eine Zerstörung für Natur und Mensch dar.

Durch die Abgeschiedenheit und Lage des Fuß- und Radweges verändert sich das soziale Umfeld, außerdem besteht die Gefahr neuer sozialer Brennpunkte, sowie zusätzlicher Lärm und erhebliche Belästigung der Anlieger.

Aufgrund der momentanen angespannten finanziellen Lage der Stadt (Schutzschirm) würden beim Bau eines Fuß- und Radweges weilere erhebliche Kosten entstehen

Unberücksichtigt sind natürlich noch die damit verbundenen anfallenden Folgekosten, wie z. B. Instandhaltung, Winterdienste, etc.

Somit macht die Erstellung des geplanten Radweges zur nördlich angrenzenden Wegeparzelle kein Sinn !

Mit freundlichen Grüßen

Die Anlieger

*Anna Rebel
Alfred Rebel*

*Maria Schrod
Reinhold Franz
Helmhold
Luigiard Franz*

Anna u. Alfred Rebel

Maria u. Adam Schrod

Luigiard u. Reinhold Franz

Beschlussesempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die bisherige Festsetzung soll jedoch weiterhin beibehalten werden, sodass durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes eine perspektivische städtebauliche Entwicklung sowie eine Ergänzung der Fuß- und Radwegeverbindung bauplanungsrechtlich zumindest nicht ausgeschlossen wird.

Gabriele und Edgar Schrod
Babenhäuserstraße 38
63322 Rödermark
Tel. 06074 / 96566

Magistrat der Stadt Rödermark	
21. OKT. 2014	
Abt. I 16/	b. X: Eri.

Rödermark, 19.10.2014

Gabriele und Edgar Schrod, Babenhäuser Straße 38, 63322 Rödermark
(19.10.2014)

*Bitte an Planungsbüro Fuchs,
(Herr Neller)*

An den Magistrat der Stadt Rödermark
Dieburger Straße

63322 Rödermark

Bebauungsplan A30 „An der Eisenbahnstraße“

1. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans A30 „An der Eisenbahnstraße“
haben wir folgende Einwandungen:

Wir sind gegen die Bereitstellung einer Verkehrsfläche, als Verbindung zur nördlich angrenzenden
Wegeparzelle, da dies aus folgenden Gründen keinen Sinn macht.

Gründe:

Erhebliche Kostenentstehung der Stadt durch
Erwerb des Grundstückes
Herstellung des Rad- und Fußweges
Instandhaltung des Weges (Winterdienst, Müll, Pflege, etc.)
Entstehung sozialer Brennpunkte

Ein Zugang zur Nutzung der nördlich angrenzenden Wegeparzelle besteht bereits von der
Odenwaldstraße. Daher ist kein zusätzlicher Zugang nötig.

Generell sind wir auch gegen einen Weiterausbau der o. g. Wegeparzelle, da dies nur noch mit
weiteren Kosten verbunden wäre.

Konsequenterweise müsste der Fuß- und Radweg weitergeführt werden.
Frage: Wohin ???

Ein weiterer Ausbau dieses Rad- und Fußweges wäre wiederum mit weiteren erheblichen Kosten
verbunden.

Zusätzlich würde eine Zerschneidung des natürlichen Rückzugsgebietes "Laubliche" eine
Zerstörung für Natur und Mensch bedeuten. (Eingriff in die Natur)

Mit freundlichen Grüßen

*Gabriele Schrod
Edgar Schrod*

Beschlussesempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die bisherige Festsetzung soll jedoch weiterhin beibehalten werden, sodass durch
die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes eine perspektivische
städtebauliche Entwicklung sowie eine Ergänzung der Fuß- und Radwegeverbindung
bauplanungsrechtlich zumindest nicht ausgeschlossen wird.

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (02.04.2015)
e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG (31.03.2015)
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Arbeitskreis Obertshausen (11.04.2015)
Kreisausschuss Hochtaunuskreis, FB Ländlicher Raum (09.04.2015)
Kreisausschuss Offenbach, Bauaufsicht (08.04.2015)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (16.04.2015)
Regionalverband FrankfurtRheinMain (13.04.2015)
Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg (18.03.2015)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement Heppenheim (10.04.2015)
Fraport AG (24.03.2015)
Gemeinde Eppertshausen (19.03.2015)
hessenArchäologie (23.03.2015)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt (23.03.2015)
IHK Offenbach am Main (27.03.2015)
Magistrat der Stadt Dreieich (10.03.2015)
Magistrat der Stadt Rodgau (16.03.2015)
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (23.03.2015)
Wasserverband Gersprenzgebiet (17.03.2015)

Keine Stellungnahme abgegeben haben

Botanische Vereinigung für Naturschutz
BUND
Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt und Dienstleistungen der Bundeswehr
Deutsche Flugsicherung
Deutsche Telekom
Eigenbetrieb Entsorgung und Dienstleistungen
Eisenbahnbundesamt Frankfurt Main
Ev. Petrusgemeinde Rödermark
Gemeindeverwaltung Messel

HEAG Süd Hessische Energie
Kath. Kirchengemeinde Ober-Roden
Landesjagdverband Hessen e.V., Dieter Zwinger, Obmann Naturschutz
Magistrat der Stadt Dietzenbach
Naturschutzbund Hessen e.V.
Rhein-Main Verkehrsverbund GmbH
Verband Hess. Fischer e.V.
Wanderverband Hessen e.V.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB

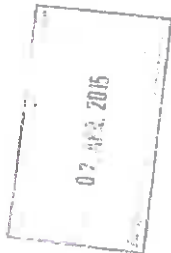
Im Rahmen der 3. Entwurfsoffenlegung sind bis zum 22.04.2015 keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der 2. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der 2. erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (3. Entwurfsoffenlegung).



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden



Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Str. 10
60327 Frankfurt
www.deutschebahn.com

Martina Fischer
Telefon 069 265-29557
Telefax 069 265-41379
martina.fischer@deutschebahn.com
Zeichen FR1-M-1(A)

TÖB-FFW-15-11002/FI

02.04.2015

Bebauungsplan A 30 „An der Eisenbahnstraße“ in Ober-Roden
Ihr Schr. vom 10.03.15 – Adler/Braumann .

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtteilungspläne als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

1. Gegen das o.g. Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

2. Unsere mit Schreiben vom 17.10.14 genannten Auflagen und Hinweise bez. Zuwegung, Oberflächenwasser, Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen, Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite, Einfriedung, Immissionen, Anlagen und Leitungen der DB Netz AG und Funknetzeinflussung wurden bereits in die Begründung unter Ziffer 13 übernommen.

3. Wir weisen jedoch nochmals ausdrücklich darauf hin, dass uns die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich zur Stellungnahme vorzulegen sind und jegliche Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke in jedem Fall der Abstimmung mit der DB Netz AG bedürfen. Dies gilt insbesondere für die im Bebauungsplan unverbindlich eingezeichnete Lärmschutzanlage.

Mit Freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i. V. Trobisch

i. A. Fischer

Deutsche Bahn AG
Stv. Beaufh.
Regierungsbereich
Berl.-Charlottenburg
HRB 50 100
US-60Nr. DE 61156985

Vorsitzende des
Arbeitskreises
Prof. Dr. Ullrich/Helmuth Felch
Vizevorsitzende
Dr. Barbara Cuhse,
Vizevorsitzende

Gerd Becht,
Pr.-Bg. des Hauptstadts
Dr.-Ing. Volker Kiefer
Dr. Richard Lutz
Ulrich Weber

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (02.04.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



e-netz Südhessen (31.03.2015)



e-netz Südhessen GmbH & Co. KG Postfach 10 11 02 64231 Darmstadt

Planungsbüro Holger Fischer
Stadt- und Umweltingenieur
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Lindern

e-netz Südhessen GmbH & Co. KG
Wilhelm-Bosch
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon: (06151) 701-4183
Telefax: (06151) 701-4184
E-Mail: Wilhelm.bosch@e-netz-suedhessen.de
Ihr Zeichen: Auktionsnummer
Ihre Nachricht vom: 10.03.2015
Unser Zeichen: G12496
Datum: 31.03.2015

Bauleitplanung der Stadt Rödernmark
Bilan A 30 "An der Eisenbahntrasse"
Stellungnahme zum Entwurf nach § 4 Abs. 3 BauOB

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Unternehmen ist Netzbetreiber für die Sparten Strom und Gas. Des weiteren errichten wir im Auftrag der HEAG Südhessischen Energie AG (HSE AG), Frankfurter Str. 100, 64283 Darmstadt, Straßenbeleuchtungs-, Fernwärme- und Wasserversorgungsnetze.

In Ober-Roden sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom und Gas.

Wir haben die vorgelegte Planung geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

1. Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme v. 11.04.2014. Die dort gemachten Aussagen gelten unverändert.

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.

Freundliche Grüße

pps. Holger Klein
Bereichsleiter Asset Management
i. A. Wilhelm Bosch
Asset Management

e-netz Südhessen GmbH & Co. KG
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon: (06151) 701-4183
Telefax: (06151) 701-4184
E-Mail: Wilhelm.bosch@e-netz-suedhessen.de
Ihr Zeichen: Auktionsnummer
Ihre Nachricht vom: 10.03.2015
Unser Zeichen: G12496
Datum: 31.03.2015

Komplettentwurf
e-netz Südhessen Versorgungs-GmbH
Stz. der Geschäftsbüro Darmstadt
Reg.-GmbH Darmstadt HRB 0512
Darmstadt, Rindfleischstr. 10
Darmstadt, (FH) Markt Wörthner
Verwaltungsamt
Andreas Meiermeier (Vizekanzler)

St.-Nr. 007 344 00770
Bilanzierungs-
Kontenplan-AG Darmstadt
IBAN: DE15 0054 0000 0133 0007 00
BIC: COBDE333
TUM
CEEF

Dieses Dokument wurde auf www.bleb.de gespeichert

Beschlussesempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die in der angesprochenen Stellungnahme vom 11.04.2014 vorgebrachten Hinweise wurden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits zum 2. Entwurf in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Hessische
Gesellschaft für
Ornithologie und
Naturschutz e. V.

Arbeitskreis Vernetzung nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz
Hilfsw. AC Oberhess. Peter Ehlmann, Gellertwiese 30, 89178 Oberhausen

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16

35440 Lindern

Per E-Mail am 11.04.2015

**Bauleitplanung der Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden
Bebauungsplan A 30 „An der Eisenbahnstraße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum 3. Entwurf des o. g. Bebauungsplanes nehmen wir nachstehend Stellung.

1. Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag wird unter Punkt 7.3 ausgeführt:

Zur Vermeidung von Überritten der Verbote des § 44 BNatSchG (Tötung, Störung oder Zerstörung von Fortpflanzungsstätten nistender/brütender Individuen und ihres Nachwuchses) sind die folgenden Maßnahmen geeignet:

- Zur Vermeidung von Verboisatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind vor dem Beginn baulicher Maßnahmen an Gebäuden zeitnahe Begehungen durch einen Fachgutachter durchzuführen. Bauliche Maßnahmen im Dachbereich sind während der Wochenstuhentzeit von Fledermäusen zwischen dem 01. Juni und dem 31. August generell zu vermeiden. Sofern Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten betroffen sind, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Diese Aussage gibt keinerlei konkrete Auskunft darüber, welche Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen wo und zu welchem Zeitpunkt vorgenommen werden sollen.

Auch in den Textlichen Festsetzungen findet sich lediglich diese unverbindliche Formulierung.

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen wurden bezüglich der artenschutzrechtlichen Gegebenheiten und Anforderungen bereits zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt. Hierbei wurde zunächst noch von einem geplanten Abriss der Gebäude Eisenbahnstraße 14-16 und 15-17 ausgegangen. Zum Ausgleich des dadurch voraussichtlich auftretenden Verlustes von Fortpflanzungsstätten sollten im Plangebiet mindestens drei Sperlingskoloniekästen sowie mindestens drei Nisthilfen für den Mauersegler angebracht und unterhalten werden. Die bestehenden Gebäude, die im Zusammenhang mit Wochenstuben und Winterquartieren von Fledermäusen sowie Nistplätzen von Mauerseglern angesprochen wurden, sind jedoch zwischenzeitlich als Kulturdenkmal in die Denkmaltopographie eingetragen worden und die Bauwerkskonzeption des Vorhabenträgers wurde zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend angepasst, dass ein Rückbau dieser Gebäude nicht mehr vorgesehen ist. Die bestehenden Gebäude werden bauplanungsrechtlich nunmehr im Bestand gesichert; die Erforderlichkeit weitergehender Untersuchungen im Vorfeld des zunächst angestrebten teilweisen Rückbaus dieser Gebäude kann demnach entfallen. Mithin stellen sich auch die artenschutzrechtlichen Gegebenheiten und Anforderungen nunmehr anders dar; diesbezüglicher Regelungen bedarf es daher wie zunächst vorgesehen nicht mehr, auch eine Aufnahme entsprechender Regelungen etwa zum Anbringen von Nisthilfen in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rödermark und dem Vorhabenträger bedarf es nicht mehr. Im Bebauungsplan ist jedoch zur Klarstellung weiterhin ein artenschutzrechtlicher Hinweis auf die Anforderungen im Zusammenhang mit eventuellen Baumaßnahmen enthalten. Hierauf wurde der Vorhabenträger ausdrücklich hingewiesen. Die Ausführungen im landchaftspfegerischen Fachbeitrag werden zur Klarstellung entsprechend ergänzt.

Datum
11.04.2015
Aktenzeichen
PE_02/15
Absender
AK Oberhess
Peter Ehlmann
Gellertwiese 30
63179 Oberhausen
02010472172
email
peter_ehlmann@web.de

Vorbereiter
Ober-Otz
Stilk, Verena
W. Braun
R. Fopf
H. Paulst
Ehrenscheidt
Prof. Dr. P. Giesch
Schwinnel
R. Siebert

AGD/NL
Landesgeschäftsstelle
Lindenc 5
61209 Eschaff
0189 206 1603
0189 206 1608
Fest: 02010472172
email: rfc@grunzob
Internet: rfc@hess-nv.org/de

Konten
Volker/D. Dreßler G.
Zweigsche Bausparbank
BLZ 2512 0200
Konto 020152 4925

Spezialbank
BLZ 2512 0200
Konto 020152 4925
Spezialbank
Spezialbank
BLZ 2512 0200
Konto 020152 4925
Spezialbank
Spezialbank

Wir sehen es in Anbetracht der in den Vorjahren festgestellten Brutvorkommen vom Haussperling und möglicher Vorkommen von Fledermäusen als erforderlich an, bereits in den Textlichen Festsetzungen die Schaffung von geeigneten Nistmöglichkeiten bzw. Quartieren festzulegen.

2. So sollte verbindlich aufgenommen werden, an den neu zu errichtenden Gebäuden unter den Dachoberständen jeweils mind. zwei Niststeine für Haussperlinge (Niststeintyp 24), Mauersegler (Niststeintyp 25) und Fledermäuse (Einbauquartier 1W1) einzubauen oder für Fledermäuse Fassadenquartiere 1WQ (alle Nisthilfen der Firma Schwegler, www.schwegler-natur.de) zu montieren.

Somit kann ein Beitrag zu Artenschutz und biologischer Vielfalt im innerstädtischen Bereich geleistet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Erlenmann
HGON Arbeitskreis Offenbach

Nachrichtlich an: Magistrat der Stadt Rödermark

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM



Landesamt | Postfach 18 41 | 63298 Bad Homburg v.d.H.
Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

HOCHTAUNUSKREIS

Frau Hochheim
Haus 5, Etage 4, Zimmer 415
Tel.: 08172 988-6132
Fax: 08172 988-8333

analt-christin.hochheim@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.10-TeB-Ho

9. April 2015



Bauleitplanung der Stadt Rödermark im Stadtteil Oberroden
Bebauungsplan A 30 „An der Bahnstraße“
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2)
BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Ihr Schreiben vom 10.03.2015, Ihr Zeichen: Adler/Braumann

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Kreis Offenbach vertretet. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Mit dem oben genannten Bebauungsplan will die Stadt Rödermark die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nutzung einer bisher untergenutzten, innerstädtischen Fläche im Stadtteil Oberroden schaffen. Der Bebauungsplan mit einer Fläche von 5.825 m² dient der Nachverdichtung der Ortslage. Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und soll die Errichtung von 3 freistehenden Mehrfamilienhäusern bei Erhalt des denkmalgeschützten Baubestands sowie weitere Nachverdichtungen ermöglichen.

Der Entwurf liegt nach erneuten Änderungen zum 3. Mai zur Stellungnahme vor. Die Änderungen betreffen vorrangig baumbetriebsnotwendige Flächen, denkmalrechtlich Anforderungen sowie eine geänderte Erschließungsplanung.

2. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Gemäß §13a (2) 4 BauGB gelten die im Zusammenhang mit der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Landesamt Ludwig-Ernst-Anlage 1-3 61297 Bad Homburg v.d.H.	Tomus Sparkasse BLZ 512 50010 Kto. 110 9900 IBAN: DE33 5124 0000 0001 0090 05 SWIFT-BIC: HELADEF333	Neussche Sparkasse BLZ 512 50015 Kto. 245 024 660 IBAN: DE38 5104 0015 0035 0166 60 SWIFT-BIC: NASSD333	Postbank BLZ 500 10060 Kto. 0187 500 IBAN: DE28 5001 0000 0000 0000 00 SWIFT-BIC: PBNKDE33
--	--	--	---

Kreisausschuss Hochtaunuskreis, FB Ländlicher Raum (09.04.2015)

Beschlussesempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- 2 -

3. Öffentliche Belange der Landwirtschaft werden von der Planung nicht berührt, so dass aus dieser Sicht keine Anregungen/Bedenken vorzutragen sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Hochheim

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Kreis Offenbach - Postfach 15 15 - 65112 Offenbach

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Damen und Herren
10.03.2015 Adler / Braumann

**Bauleitplanung
Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB)
Stadt Rödermark – Ober-Roden**

Erneute Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. A 30 „An der Eisenbahnstraße“ in der Fassung vom Januar 2015, werden im Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) BauGB nachstehende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

1. In der naturschutzrechtlichen Stellungnahme zum 2. Bebauungsplanteilwurf wurde ausführlich auf die artenschutzrechtliche Problematik hingewiesen. Weitere Untersuchungen sind nicht erfolgt, so dass weiterhin die begründete Wahrscheinlichkeit besteht, dass in dem –teilweise zum Abriss vorgesehenen Gebäuden – streng geschützte Tierarten bzw. europäisch geschützte Vogelarten nisten bzw. darin genutzlich geschützte Brutstätten haben (Fledermäuse, Mauersegler, Hausperlinge). Der Verzicht auf die abschließende Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren und die Verlagerung der erforderlichen Prüfungsschritte auf die Einzelbaumaßnahmen wird kritisch gesehen, da wegen der fehlenden Beteiligungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren nach § 30 BauGB davon auszugehen ist, dass die Artenschutz-Verbotstatbestände nicht im erforderlichen Umfang berücksichtigt werden. Die in der 2. Stellungnahme bereits getroffenen Aussagen zum Artenschutz werden daher aufrecht erhalten.

2. Auch die Hinweise aus der 2. Stellungnahme zu den Pflanzfestsetzungen werden in vollem Umfang aufrechterhalten, da hier ebenfalls keine Nachbesserung erfolgt ist. Wegen der geringen verbleibenden Grünflächen ist es besonders wichtig, durch Vertikalbepflanzung (hochstämmige Laubbäume, Fassadenbegrünung) oder Dachbegrünungen ökolo-

Dienstleistungsleistungen:
Bürgermeisterei
Postfach 15 15
E-Mail: info@kreis-offenbach.de



Bereichsleiter
Holger Fischer
Mitarbeiter
35128 Offenbach

Bauverleihleistungen:
Postfach 15 15
Bürgermeisterei
Postfach 15 15
Kreis Offenbach
35128 Offenbach



Beschlussesempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen wurden bezüglich der artenschutzrechtlichen Gegebenheiten und Anforderungen bereits zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt. Hierbei wurde zunächst noch von einem geplanten Abriss der Gebäude Eisenbahnstraße 14-16 und 15-17 ausgegangen. Zum Ausgleich des dadurch voraussichtlich auftretenden Verlustes von Fortpflanzungsstätten sollten im Plangebiet mindestens drei Sperlingskoloniekästen sowie mindestens drei Nisthilfen für den Mauersegler angebracht und unterhalten werden. Die bestehenden Gebäude, die im Zusammenhang mit Wochenstuben und Winterquartieren von Fledermäusen sowie Nistplätzen von Mauersegler angesprochen wurden, sind jedoch zwischenzeitlich als Kulturdenkmal in die Denkmaltopographie eingetragen worden und die Bebauungskonzeption des Vorphabenträgers wurde zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend angepasst, dass ein Rückbau dieser Gebäude nicht mehr vorgesehen ist. Die bestehenden Gebäude werden bauplanungsrechtlich nunmehr im Bestand gesichert; die Erforderlichkeit weitergehender Untersuchungen im Vorfeld des zunächst angestrebten teilweisen Rückbaus dieser Gebäude kann demnach entfallen. Mithin stellen sich auch die artenschutzrechtlichen Gegebenheiten und Anforderungen nunmehr anders dar; diesbezüglicher Regelungen bedarf es daher wie zunächst vorgesehen nicht mehr, auch eine Aufnahme entsprechender Regelungen etwa zum Anbringen von Nisthilfen in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rödermark und dem Vorphabenträger bedarf es nicht mehr. Im Bebauungsplan ist jedoch zur Klarstellung weiterhin ein artenschutzrechtlicher Hinweis auf die Anforderungen im Zusammenhang mit eventuellen Baumaßnahmen enthalten. Hierauf wurde der Vorphabenträger ausdrücklich hingewiesen. Die Ausführungen im landchaftspflegerischen Fachbeitrag werden zur Klarstellung entsprechend ergänzt.

gisch wirksame Strukturen einzuplanen, um das Nahrungs- und Habitatangebot für die vom Vorhaben betroffenen Tierarten zu verbessern.
Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei ausschließlich für Privatpersonen. Insofern ist die in den Antragsunterlagen geschilderte Entwässerung der Niederschlagswasser bei der zuständigen Behörde erlaubnispflichtig.

3. Wir bitten die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Schulmacher
Stellv. Fachdienstleitung

Zu 2: Der Anregung wird nicht entsprochen

zumal im Bebauungsplan bereits entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen enthalten sind, die ein hinreichendes Maß an Begrünung innerörtlicher Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes gewährleisten. Darüber hinaus mussten die weitergehenden Pflanzfestsetzungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes, wie bereits dargelegt, aufgrund der Vorgaben der Deutschen Bahn AG zur Sicherheit und Leichtigkeit des angrenzenden Bahnverkehrs deutlich reduziert werden. Mithin kommt eine Bepflanzung der bahnseitig gelegenen Freiflächen im Ergebnis auch wenn dies städtebaulich und naturschutzfachlich zunächst angestrebt war nicht in Betracht.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu (1) und (2).



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Rödermark
63318 Rödermark

Unser Zeichen:
I/C/Ag
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom
17. April 2015
Ihr Ansprechpartner
Horst Arnold
Zimmernummer
3.16
Telefon/Fax
06151 12 8923 / 06151 12 8914
E-Mail:
Horst.Arnold@rpd.hessen.de
Datum:
16. April 2015

III 31.2 - 61d 02/01-70
Planungsbüro Holger Fischer, Linden
10.03.2015
Horst Arnold
3.16
06151-12-8923 / 06151-12-8914
Horst.Arnold@rpd.hessen.de
16. April 2015

Baugesetzbuch, § 13a i.V.m. § 4a Absatz 3
Bauleitplanung der Stadt Rödermark; Bebauungsplankentwurf „An der Eisenbahnstraße“
Schreiben des Planungsbüros Holger Fischer vom 10.03.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplankentwurf verweise ich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung auf meine Stellungnahme vom 16.04.2014 und 15.10.2014. Da der räumliche Geltungsbereich aktuell wiederum nur unwesentlich geändert wurde und sich seitdem keine neuen Erkenntnisse oder Sachverhalte bezüglich der von mir zu vertretenden Belange ergeben haben, gilt diese Stellungnahme weiterhin. Die Planung kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt gibt es zu dem o. a. Bebauungsplankentwurf keine Einwände.

Aus bergrechtlicher Sicht teile ich Ihnen mit, dass dem Vorhaben keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegenstehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Horst Arnold

Horst Arnold

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstraße 1-3, Willybrandenhau,
64283 Darmstadt
Internet:
www.regpraesidium-darmstadt.de
Sprechzeiten:
Mo. - Do.
Frühering
8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon
06151 12 012 (zentral)
06151 12 6347 (eigenein)
Telefax
06151 12 6347 (eigenein)
Frustbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (16.04.2015)

Beschlussempfehlungen

Raumordnung und Landesplanung

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahmen vom 16.04.2014 und 15.10.2014 wurden ausschließlich Hinweise zu den Festlegungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 abgegeben, die der Planung jedoch nicht entgegenstehen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bergrecht

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain (13.04.2015)

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 18 41, 60524 Frankfurt am Main

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Der Regionalvorstand
Ihr Zeichen: AdenBraumain
Ihre Nachricht: 10.03.2015
Unser Zeichen: Kb

Anspruchspartnerin: Frau Klaas
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1452
Telefax: +49 69 2577-1528
stefanie.klaas@region-frankfurt.de

13. April 2015

**Rödermark 1/15/Bp
Bebauungsplan A.30 „An der Eisenbahnstraße“
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1. die vorgelegte Planung weicht mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ geringfügig vom rechtswirksamen Regionalplan (Suchessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)) ab. Die vorgesehene bauliche Entwicklung reicht in geringem Umfang über die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte „Wohnbaufläche“ hinaus in einen Bereich, der als „Gemischte Baufläche“ dargestellt ist.

2. Die Planung widerspricht nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich, so dass hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken bestehen.

3. Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der örtlichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

S. Klaas

Stefanie Klaas
Bereich Flächennutzungs- / Landschaftsplanung

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Kopierschrift des örtlichen Rechts
Postfach 16
60329 Frankfurt am Main
Telefon +49 69 2577-14
Telefax +49 69 2577-1204
rps@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de
Deutsche Bank
Frankfurter Sparkasse
BLZ 250 502 01, Kto. 302 002
IBAN: DE 25 5005 0201 0000 3028 12
BIC: HELA2152



Ansprechpartner:

Name: Dirk Mehr
Telefon: 06073 603-63
Telefax: 06073 603-58
E-Mail: mehr@wasserk.com
Ihr Zeichen: Adler/Braunm
Unser Zeichen: dm - gc

Datum: 16. März 2015

Planungsbüro Holger Fischer
Herrn Julian Adler
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

**Bauleitplanung der Stadt Rödermark, Stadteil Ober-Roden
Bebauungsplan A 30 „An der Eisenbahnstraße“**

**Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3, Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1
Nr. 1 und § 13 Abs. 2, Nr. 2, sowie § 4a, Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrter Herr Adler,

1. die in der Stellungnahme vom 23. September 2014 getroffenen Aussagen zur Trink- und
Brauchwasserversorgung, zum oben genannten Plangebiet haben weiterhin Bestand.

2. Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass die Kosten für eine weitere Erschließung des
Plangebietes zu Lasten des Erschließungsträgers gehen.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

Freundliche Grüße

I. A. Wolfram Wittwer
Technischer Betriebsleiter

i. A. Dirk Mehr
SB Planung + Netzdokumentation



Beschlussesempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 24.03.2014 wurde darauf hingewiesen, dass den Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan zur Wasserversorgung zugestimmt werden kann. Weitere Hinweise oder Anregungen wurden nicht vorgebracht.

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0081/15 AZ: I/6/1 Ha 610-102 Datum: 23.04.2015 Verfasser: Ha
Bebauungsplan A 30 "An der Eisenbahn", Satzungsbeschluss	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
27.04.2015	Magistrat
06.05.2015	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
07.05.2015	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
19.05.2015	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Nachdem über die Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen beschlossen worden ist, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan A 30 „An der Eisenbahn“ als Satzung. Der Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründungen, schalltechnische Untersuchung und landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom 23.4.2015.

Der Magistrat wird beauftragt, die Rechtskraft des Bebauungsplanes durch entsprechende öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses herzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen

Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

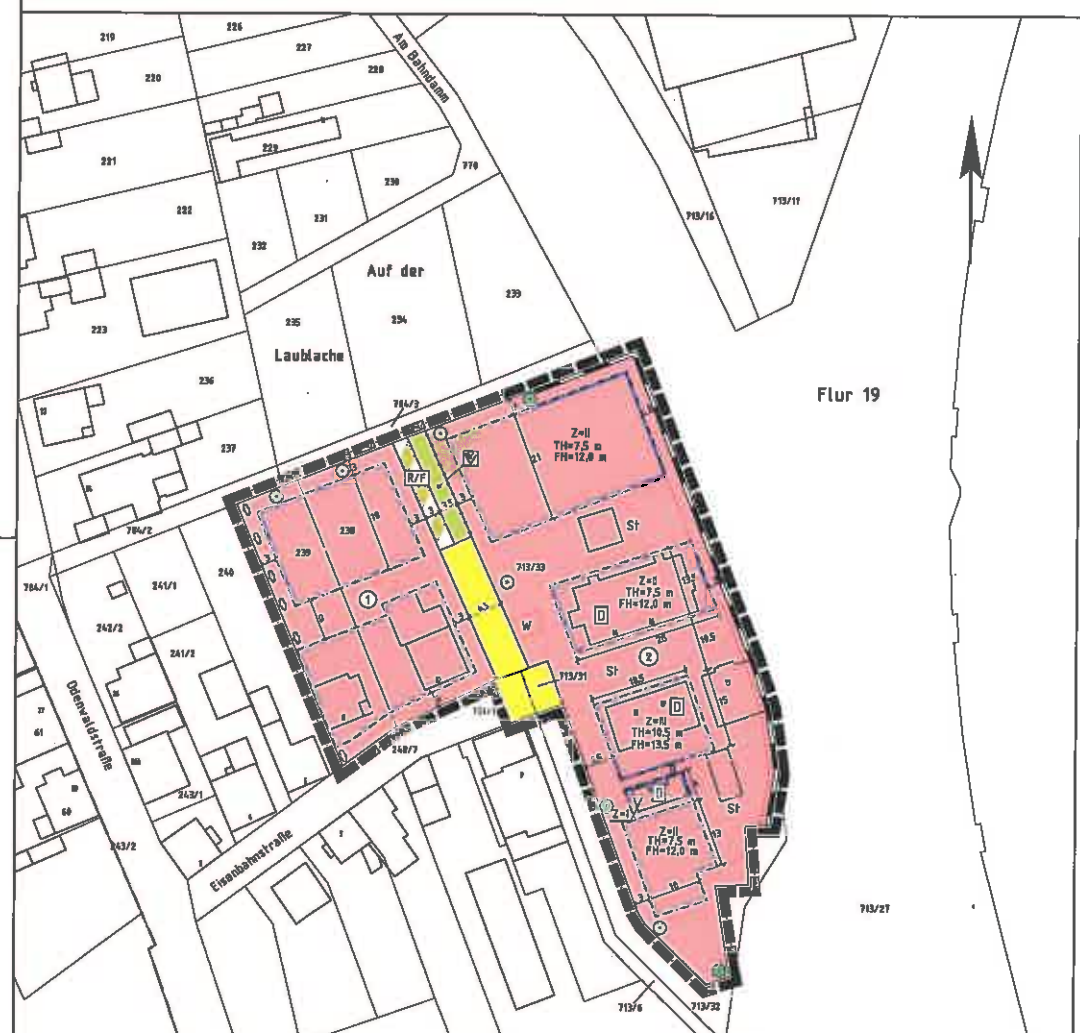
Begründungen zum Bebauungsplan

Schallschutztechnische Untersuchung

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden

Bebauungsplan A 30 "An der Eisenbahnstraße"



Flz. Nr.	Baugeteil	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH	FH
1	WA	0,4	0,8	II	a	6,5 m	11,0 m
2	MA	0,4	1,2	vgl. Planlage	a	vgl. Planlage	vgl. Planlage

- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2015 (BGBl. I S. 1548).
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1899).
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 48, 150), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 15.12.2012 (GVBl. S. 625).
- ### 1 Zeichnerkennungen
- 1.1 **Zustandsetzende Vorschriften**
 - 1.1.1 Flurgrenze
 - 1.1.2 Flurnummer
 - 1.1.3 Flurgrenzkennlinie
 - 1.1.4 Flurstücksnummer
 - 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wappenzellen mit Grenzsteinen
 - 1.2 **Planlagen**
 - 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
 - 1.2.2 **Mäß der baulichen Nutzung**
 - 1.2.2.1 GFZ Geschosshöhe
 - 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
 - 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - 1.2.2.4 H Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Niveau (hier: Firsthöhe (Stichtafelhöhe vertigertes Außenwand-Oberteil Dachhaut))
 - 1.2.2.4.1 TH Firsthöhe
 - 1.2.2.4.2 FH Firsthöhe
 - 1.2.3 **Bauweise, Bauweise, Bauform**
 - 1.2.3.1 Bauweise
 - 1.2.3.2 offene Bauweise
 - 1.2.3.3 a abweichende Bauweise
 - 1.2.3.4 Verkehrsflächen
 - 1.2.3.4.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich
 - 1.2.3.4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Rad-/Fußweg
 - 1.2.3.4.2.1 Rad-/Fußweg
 - 1.2.3.5 **Bedingungen**
 - 1.2.3.5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsfläche
 - 1.2.3.5.2 **Nutzungs, Nutzungsanforderungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 1.2.3.5.2.1 Anpflanzung von Laubbäumen
 - 1.2.3.5.2.2 Anpflanzung von Laubbäumen
 - 1.2.3.5.2.3 **Sonstige Pflanzen**
 - 1.2.3.5.2.3.1 Umräumung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
 - 1.2.3.5.2.3.1.1 St Stiefpflanz und deren Zuwegungen
 - 1.2.3.5.2.3.1.2 Samenplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter (Abfallung)
 - 1.2.3.5.2.3.1.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - 1.2.3.5.2.3.1.4 Abgrenzung unerschließlicher Art und anzuwendlichen Maßes der baulichen Nutzung
 - 1.2.3.5.2.3.1.5 Schallschutzzone Innenbereich
 - 1.2.3.5.2.3.1.6 **Raumregeln für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
 - 1.2.3.5.2.3.1.6.1 Einzelanlagen (unverlegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - 2 **Tafelliche Festsetzungen**
 - 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
 - Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO erwerbsmehrende zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 2.2 **Mäß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 10 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 10 Abs. 1 BauNVO)
 - Der zulässige Baukörper für die Höhenbegrenzung ist die Firsthöhe (Stichtafelhöhe) der jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudehöhe, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte. Bei Gebäuden mit der Firsthöhe als Bemessungsgrenze, Firsthöhe bei der Stichtafelhöhe zwischen der aufstehenden Außenwand mit der Dachhaut oder der oberen Absicht der Außenwand wird der letztere maßgebend sein. Firsthöhe ist die obere Gebäudemittelhöhe.
 - 2.3 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 ist als abweichende Bauweise eine Grundbesetzung an den seitlichen Grundstückskanten zulässig, sofern die Ausweisung der überbauten Grundstücksflächen gemäß Planzeichnung einer Grundbesetzung nicht entgegensteht.
 - 2.4 **Überbauter Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 darf die in Richtung der öffentlichen Oberfläche festgesetzte Bauweise durch Terrassen und Balkone auf maximal 80 % der Breite der Außenwand bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m überschritten werden.
 - 2.5 **Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 4 BauNVO)**
 - Nebenanlagen über 20 m² Brutto-Flächeninhalt sind außerhalb der festgesetzten überbauten Grundstücksflächen zulässig. Hierin eingeschlossen sind Anlagen für den städtischen Schutz und Schmuck.
 - 2.6 **Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserabweisender Bauweise z.B. als wasserabweisende Wegedecken, weiche Pflanzungen, Rasenflächen, Schotterflächen oder Pflanzgruben zu bewerkstelligen.

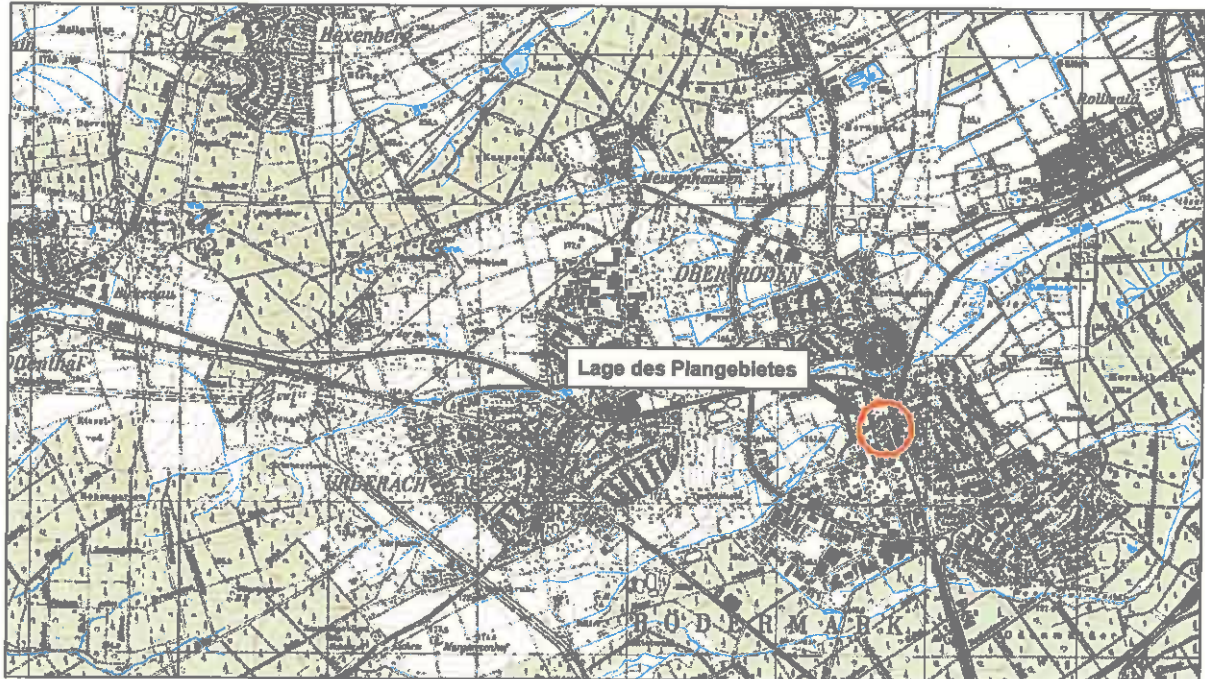
- 2.7 **Bestände und sonstige bauliche Vorrichtungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.d.F. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 2.7.1 **Passiver Schallschutz für schallschützbedürftige Räume**
- Im Geltungsbereich sind auf den in der nachfolgenden Übersichtstabelle gekennzeichneten Flächen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßen- und Schienenverkehr, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, besondere Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Außenbereiche gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenwände gemäß Ziffer 5 und Tabelle 5 und 6 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind der nachfolgenden Übersichtstabelle sowie der Schallschutznachweise (Bezeichnung: 16227-VSS-2) vom 12.10.2014 zu entnehmen. Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachbarraum dienen (Schlafzimmer), wird der zusätzliche Einbau von schalldämmenden Lüftungselementen empfohlen.
- Übersichtstabelle zu den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109
- Die DIN 4109 kann bei der Stadt Rödermark, Fachbereich Bauverwaltung, abgefragt werden.
- 2.8 **Anpflanzung von Bäumen, Büschen und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 2.8.1 **Je Baumstamm in der Planzeichnung ist ein einheimischer und standortgerechter großblättriger Laubbauart der Artklasse 1 (Ziffer 2.9) oder vergleichbarer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzloch angelegte Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 5 m² je Baum vorzusehen. Je Obstbaumstamm sind mindestens drei Baumpflanzen der Artklasse 2 oder 3 (Ziffer 2.9) oder vergleichbarer Arten anzupflanzen. Eine Verschönerung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.**
- 2.8.2 **Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß dem zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und Obstbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum = 100 m², 1 Busch = 5 m².**
- 2.9 **Artenauswahl**

Artenklasse 1 (Baum): Pflanzgröße mind. 80 cm, 3-4 m, 14-16 Jahre, Hst. 24 m, 100-200	Artenklasse 2 (Baum): Pflanzgröße mind. 60 cm, 3-4 m, 14-16 Jahre, Hst. 24 m, 100-200	Artenklasse 3 (Baum): Pflanzgröße mind. 40 cm, 3-4 m, 14-16 Jahre, Hst. 24 m, 100-200
Alnus incana, spec.	Alnus pedunculata	Alnus pedunculata
Acer platanoides	Acer platanoides	Acer platanoides
Acer pseudoplatanus	Acer pseudoplatanus	Acer pseudoplatanus
Betula pendula	Betula pendula	Betula pendula
Corylus avellana	Corylus avellana	Corylus avellana
Fagus sylvatica	Fagus sylvatica	Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior	Fraxinus excelsior	Fraxinus excelsior
Prunus avium	Prunus avium	Prunus avium
Quercus robur	Quercus robur	Quercus robur
Tilia cordata	Tilia cordata	Tilia cordata
Tilia platyphyllos	Tilia platyphyllos	Tilia platyphyllos
Ulmus glabra	Ulmus glabra	Ulmus glabra
Ulmus laevis	Ulmus laevis	Ulmus laevis
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	Ulmus campestris
Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus	Ulmus glaberrimus
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Ulmus procumbens	Ulmus procumbens	Ulmus procumbens
Ulmus campestris	Ulmus campestris	

Textliche Festsetzungen

Planstand: 23.04.2015 – Fassung zum Satzungsbeschluss

Übersichtskarte



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH	FH
1	.WA	0,4	0,8	II	a	6,5 m	11,0 m
2	WA	0,4	1,2	vgl. Plankarte	o	vgl. Plankarte	vgl. Plankarte

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage. Traufhöhe ist die Schnitlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss. Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 ist als abweichende Bauweise eine Grenzbebauung an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, sofern die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Planzeichnung einer Grenzbebauung nicht entgegensteht.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 darf die in Richtung der öffentlichen Grünfläche festgesetzte Baugrenze durch Terrassen und Balkone auf maximal 60 % der Breite der Außenwand bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m überschritten werden.

2.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen für den aktiven Schallschutz und Sichtschutz.

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.

2.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.7.1 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

Im Geltungsbereich sind auf den in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichneten Flächen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßen- und Schienenverkehr, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind der nachfolgenden Übersichtskarte sowie der Schalltechnischen Untersuchung (Bericht-Nr. 14227-VSS-2) vom 12.12.2014 zu entnehmen. Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume), wird der zusätzliche Einbau von schalldämmten Lüftungselementen empfohlen.

Übersichtskarte zu den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109



Die DIN 4109 kann bei der Stadt Rödermark, Fachbereich Bauverwaltung, eingesehen werden.

2.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.8.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist ein einheimischer und standortgerechter großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 (Ziffer 2.9) oder vergleichbarer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 5 m² je Baum vorzusehen. Je Strauchsymbold sind mindestens fünf Einzelpflanzen der Artenlisten 2 oder 3 (Ziffer 2.9) oder vergleichbarer Arten anzupflanzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.8.2 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m².

2.9 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	<u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u>	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdom	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.	- Weigelia

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 25° bis 40° sowie flach geneigte Dächer unter 5° und Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 30°. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.

3.1.2 Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie

Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Grau und Anthrazit sowie Dachbegrünungen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

3.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,20 m zur Giebelwand aufweisen. Die Gesamtbreite mehrerer Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf maximal 2/3 der jeweiligen Trauflänge, gemessen an der Gebäudeaußenwand, betragen. Der First von Dachaufbauten bzw. die Oberkante von Dacheinschnitten muss mindestens 0,90 m unter der Oberkante des Firstes der Hauptdachfläche liegen. Gauben in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen. Hiervon ausgenommen sind Sammelplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter, die ausschließlich der Bereitstellung an den Abholtagen dienen.

3.3 Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.3.1 Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen.

3.3.2 Innerhalb der für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von Carports zulässig. Einzel- und Reihengaragen sind unzulässig. Zusammenhängende Carports oder Pergolen sind in ihrer Gestaltung einheitlich auszubilden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Rödermark wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

4.3 Baulicher Denkmalschutz

Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Inneren und in der unmittelbaren Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine denkmal-schutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Offenbach einzuholen.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

4.4.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisa-tion ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasser-wirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entge-genstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.5 Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind vor dem Beginn baulicher Maßnahmen an Gebäuden zeitnahe Begehun-gen durch einen Fachgutachter durchzuführen. Bauliche Maßnahmen im Dachbereich sind während der Wochenstubezeit von Fledermäusen zwischen dem 01. Juni und dem 31. August generell zu vermeiden. Sofern Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten betroffen sind, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Ver-meidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

4.6 Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsträgern Bestandsunterlagen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.

4.7 Hinweise zum Bahnbetrieb

Zuwegung

Es ist sicherzustellen, dass die Zufahrt/Zuwegung zu den angrenzenden Bahnflächen/-anlagen und der P&R-Anlage während und nach den Bauarbeiten jederzeit uneinge-schränkt möglich ist. Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jeder-zeitiges Wege-/Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Oberflächen- und sonstige Abwässer

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien, Erdaushub, etc. nicht zu Ungunsten der Deutschen Bahn AG verändert werden.

Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr im Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Einfriedung

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Art und Umfang der Einfriedung sind mit der DB Netz AG abzustimmen.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Anlagen und Leitungen der DB Netz AG

Im Grenzbereich befinden sich Anlagen der Leit- und Sicherungstechnik sowie TK-Anlagen. Diese Anlagen dürfen weder beschädigt, noch in irgendeiner Weise beeinträchtigt werden. Zu dem im unmittelbaren Grenzbereich befindlichen U-Kanal ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Vom Technikgebäude und Funkmast ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

Funknetzbeeinflussung

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen.

4.8 Nachsorgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.



Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden

**Begründung zum
Bebauungsplan A 30
„An der Eisenbahnstraße“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 23.04.2015

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.4	Verfahren.....	5
2	Änderungen zu den erneuten Entwürfen des Bebauungsplanes	6
3	Städtebauliche Konzeption und Beschreibung der geplanten Bebauung	9
4	Inhalt und Festsetzungen	10
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.1	Grundflächenzahl.....	11
4.2.2	Geschossflächenzahl.....	11
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse	12
4.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	12
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
4.4	Flächen für Nebenanlagen.....	13
5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
5.1	Dachgestaltung	13
5.2	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	14
5.3	Pkw-Stellplätze.....	14
6	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	14
7	Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
8	Immissionsschutz	15
9	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	17
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
11	Altablagerungen und Altlasten	20
12	Denkmalschutz	20
13	Hinweise und sonstige Infrastruktur	21
14	Bodenordnung	23
15	Kosten	23
16	Verfahrensstand	23

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Stadtteil Ober-Roden der Stadt Rödermark ist im Bereich zwischen der Dreieichbahn und der Kulturhalle im Osten, der Odenwaldstraße im Westen sowie des Park&Ride-Parkplatzes im Süden die städtebauliche Entwicklung bislang untergenutzter Flächen im Sinne einer baulichen Nachverdichtung im Innenbereich sowie der Sicherung der zugehörigen Erschließung vorgesehen. Seitens eines privaten Bauherrn ist neben dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudebestandes die Errichtung von drei freistehenden Mehrfamilienhäusern geplant. Zugleich sollen auch für die unmittelbaren Anlieger nördlich der Eisenbahnstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitergehende Bebaubarkeit ihrer Grundstücke geschaffen werden. Das Plangebiet bietet sich zur Ergänzung der im näheren Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung an, da der Bereich durch die Eisenbahnstraße grundsätzlich erschlossen ist und mit der geplanten Wohnbebauung insofern ein Beitrag zur Innenentwicklung sowie zur bedarfsgerechten Schaffung von Wohnraum geleistet werden kann. Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark am 10.09.2013 gefasst.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (03.07.14)

genordet, ohne Maßstab

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden im o.g. Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die seitens eines privaten Bauherrn geplante Wohnbebauung sowie für eine weitergehende Bebaubarkeit der Grundstücke nördlich der Eisenbahnstraße geschaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Ober-Roden, Flur 19, die Flurstücke 238, 239, 713/31, 713/33, 731/1 tlw. und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Rückwärtige Grundstücks- und Freiflächen sowie Wohnbebauung
Westen: Wohnbebauung östlich der Odenwaldstraße
Süden: Eisenbahnstraße sowie Wohnbebauung
Osten: Verlauf der angrenzenden Bahntrassen (Dreieichbahn und S-Bahnstrecke S1)

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,6 ha (5.925 m²).

Südlicher Bereich des Plangebietes



Eisenbahnstraße im Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (11/2012)

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurden die bis dahin erfassten Teilflächen des Flurstücks 713/27 aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommen, da es sich hierbei um bahnbetriebsnotwendige Flächen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen und nicht entwidmet werden können (siehe auch *Kapitel 2*). Darüber hinaus umfasste der räumliche Geltungsbereich weitere Flächen, die sich im Eigentum der DB Netz AG (Flurstück 713/32) und des Bundeseisenbahnvermögens bzw. des Vorhabenträgers (Flurstück 713/31) befinden. Das Flurstück 713/32 ist Teil einer bis zum Jahr 2028 laufenden vertraglichen Nutzungsvereinbarung zwischen der Stadt Rödermark und der DB Netz AG, kann aber als bahnbetriebsnotwendige Fläche ebenfalls nicht entwidmet werden. Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde daher für beide Flurstücke von der teilräumlichen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet abgesehen und stattdessen bestandsorientiert Straßenverkehrsflächen festgesetzt, sodass die Belange der Deutschen Bahn AG sowie der Fachplanungsvorbehalt gewahrt werden konnten.

Da die Baukonzeption des Vorhabenträgers insbesondere aufgrund denkmalschutzrechtlicher Anforderungen (Eintragung bestehender Gebäude als Kulturdenkmal) nach diesem Verfahrensschritt erneut angepasst wurde und damit verbunden auch eine Überarbeitung der Erschließung und Anordnung der Stellplatzflächen erfolgte, entfällt das Erfordernis einer Inanspruchnahme des Flurstückes 713/32 zu Erschließungszwecken, da der Bereich des Plangebietes durch eine zentrale Zufahrt in Verlängerung der Eisenbahnstraße erschlossen werden kann. Da die Erschließung insofern als gesichert angesehen werden kann, wird zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes das Flurstück 713/32 aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommen.

1.3 Übergeordnete Planungen

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalen Flächennutzungsplan 2010** im Norden als *Wohnbaufläche (Bestand)* sowie im Süden als *Gemischte Baufläche (Bestand)* dargestellt. Der Bebauungsplan weicht demnach hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geringfügig von den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes ab.

Gemäß Kapitel 3.4.1 des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) sind die im RegFNP dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen mit den Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Grünflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen. Die Planung ist daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Die Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplanes wird seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain durchgeführt.

1.4 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge der geplanten Bebauung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Änderungen zu den erneuten Entwürfen des Bebauungsplanes

Seitens der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes in der Stellungnahme vom 26.05.2014 darauf hingewiesen, dass es sich bei den überplanten Flächen zum Teil um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Konkret benannt wurde das Flurstück 713/32 (Straßenfläche) und eine Teilfläche des Flurstücks 713/27, für die im 1. Entwurf des Bebauungsplanes jeweils teilträumlich die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen war. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen insofern dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Abs. 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Satz 2 BE-VVG i.V.m. § 18 AEG), wobei die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnflächen durch das EBA grundsätzlich unzulässig ist. Die Flurstücke der DB Netz AG sind für Instandhaltungs- und Rettungszwecke weiterhin betriebsnotwendig. Sie dienen als Zuwegung zu den Bahnanlagen und als Pkw-Abstellfläche sowie als Zugang zur P&R-Anlage. Daher wurde darauf hingewiesen, dass diese Flächen nicht entwidmet werden können und aus dem Geltungsbereich herauszunehmen sind.

Die Stadt Rödermark hat den Entwurf des Bebauungsplans daraufhin nach dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 13a BauGB überarbeitet und ergänzt. Der **2. Entwurf des Bebauungsplanes** wurde erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und umfasste die folgenden Änderungen und Ergänzungen:

- Herausnahme der bislang erfassten Teilfläche des Flurstücks 713/27 aus dem räumlichen Geltungsbereich, da es sich hierbei um einen Teil von bahnbetriebsnotwendigen Flächen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen und nicht entwidmet werden können.
- Bestandsorientierte Festsetzung von Straßenverkehrsflächen im Bereich der Flurstücke 713/31 und 713/32 anstelle der bis dahin vorgesehenen teilträumlichen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sowie Herausnahme einer Teilfläche des bahnbetriebsnotwendigen Flurstücks 713/32 aus dem räumlichen Geltungsbereich.
- Herausnahme einer Teilfläche des Flurstücks 713/6 im Süden des Plangebietes, da hierfür kein Planerfordernis besteht.
- Festsetzung einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belastenden Fläche im Bereich der Flurstücke 713/31 und 713/32 (Straßenparzellen), um somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Erschließung sichern zu können, ohne dass hierdurch Eigentumsverhältnisse berührt werden.
- Anpassung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Baukonzeptes und der städtebaulichen Konzeption, insbesondere durch Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Lage der Flächen für Stellplätze und deren Zuwegungen sowie der zeichnerischen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Herausnahme der Pflanzfestsetzungen an der östlichen Grundstücksgrenze aufgrund einer hierdurch nicht auszuschließenden Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnverkehrs.
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 anstelle der bislang festgesetzten offenen Bauweise. Die Möglichkeit einer Grenzbebauung wurde somit ausdrücklich klargestellt; sonstige bauordnungsrechtliche Anforderungen bleiben hiervon jedoch unberührt.
- Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen zur räumlichen Verortung eines aufgrund der verkehrstechnischen Erschließung und der Anforderungen der Entsorgungsbetriebe erforderlichen zentralen Sammelplatzes für Abfall- und Wertstoffbehälter an den Abholtagen.

- Festsetzungen zum passiven Schallschutz sowie zur Zulässigkeit einer aktiven Schallschutzanlage in Richtung der Bahnanlagen.
- Integration der im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise in die Planunterlagen zum Bebauungsplan sowie redaktionelle Änderungen und Ergänzungen.
- Aufnahme einer Nummerierung des Bebauungsplanes

1. Entwurf des Bebauungsplanes

2. Entwurf des Bebauungsplanes



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

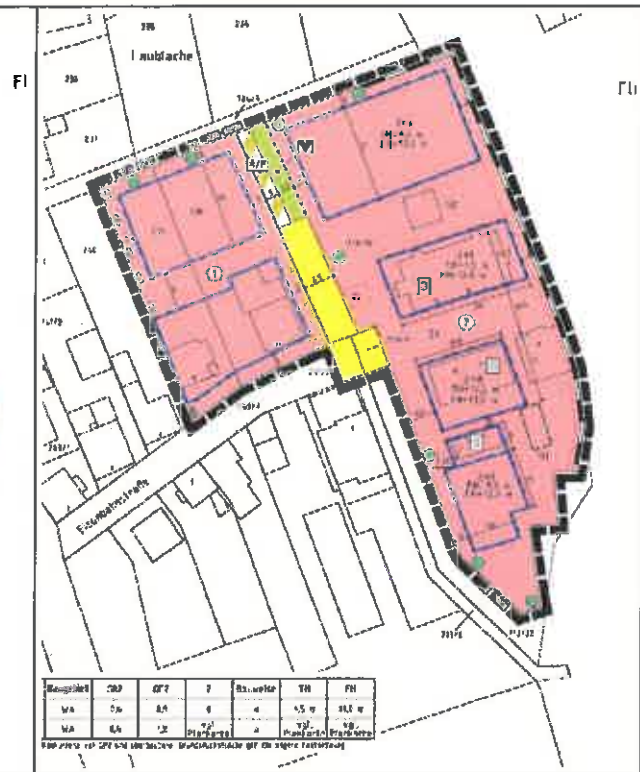
Da die Baukonzeption des Vorhabenträgers insbesondere aufgrund denkmalschutzrechtlicher Anforderungen (Eintragung bestehender Gebäude als Kulturdenkmal) nach diesem Verfahrensschritt erneut angepasst wurde und damit verbunden auch eine Überarbeitung der Erschließung und Anordnung der Stellplatzflächen erfolgte, entfällt das Erfordernis einer Inanspruchnahme des Flurstückes 713/32 zu Erschließungszwecken, da der Bereich des Plangebietes durch eine zentrale Zufahrt in Verlängerung der Eisenbahnstraße erschlossen werden kann. Da die Erschließung insofern als gesichert angesehen werden kann, wird zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes das Flurstück 713/32 aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommen. Eine Überplanung bahnbetriebsnotwendiger Flächen als Straßenverkehrsfläche erfolgt demnach nicht mehr. Gleichwohl wurde in der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, vom 17.10.2014 zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes, vorbehaltlich der Übernahme der Verkehrssicherungspflicht, die grundsätzliche Zustimmung zu einer entsprechenden Überplanung und Festsetzung als Straßenverkehrsfläche geäußert.

Aufgrund der erforderlichen Planänderungen wurde der Bebauungsplan erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

2. Entwurf des Bebauungsplanes



3. Entwurf des Bebauungsplanes



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes umfasste die folgenden Änderungen und Ergänzungen:

- Anpassung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Baukonzeptes und der städtebaulichen Konzeption durch Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Lage der Flächen für Stellplätze und deren Zuwegungen.
- Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Anforderungen aufgrund der Eintragung bestehender Gebäude als Kulturdenkmal und Kennzeichnung der entsprechenden Gebäude im Bebauungsplan.
- Herausnahme des bislang erfassten Flurstücks 713/32 aus dem räumlichen Geltungsbereich, da es sich hierbei um einen Teil von bahnbetriebsnotwendigen Flächen handelt und das Erfordernis einer Inanspruchnahme dieses Flurstückes zu Erschließungszwecken im Zuge der überarbeiteten Baukonzeption entfallen ist.
- Herausnahme einer Teilfläche des Flurstücks 713/6, da hierfür nach Herausnahme des Flurstücks 713/32 aus dem räumlichen Geltungsbereich kein Planerfordernis besteht.
- Verzicht auf die Festsetzung einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche im Bereich des Flurstückes 713/31 (Straßenparzelle), da sich das Flurstück nicht mehr im Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens befindet und mit der zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes für die Verkehrsflächen getroffenen Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen kein Planerfordernis mehr besteht.
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 im Hinblick auf die bereits zum 2. Entwurf vorgesehene Möglichkeit einer Grenzbebauung sowie Anpassung der rückwärtigen Baugrenze an den katasteramtlich vermerkten Gebäudebestand (Eisenbahnstraße 10).

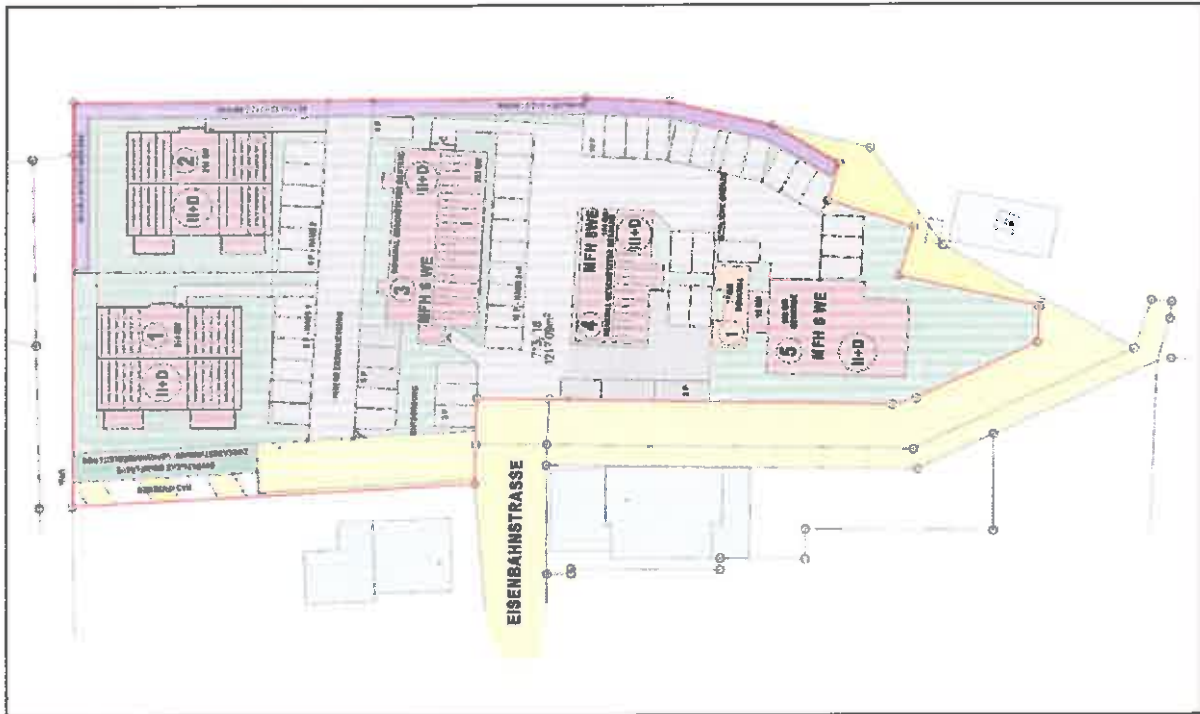
- Herausnahme der Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze und deren Zuwegungen, sodass nunmehr auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO verwiesen werden kann und demnach Stellplätze grundsätzlich auch auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden können.
- Anpassung der Festsetzungen zum passiven Schallschutz sowie zur Lage der geplanten aktiven Schallschutzanlage in Richtung der Bahnanlagen.
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit einer geringfügigen Überschreitung der im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 in Richtung der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Baugrenze durch Terrassen und Balkone.
- Anpassung der im Bebauungsplan enthaltenen artenschutzrechtlichen Hinweise.
- Integration der im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise in die Planunterlagen zum Bebauungsplan sowie redaktionelle Änderungen und Ergänzungen.

3 Städtebauliche Konzeption und Beschreibung der geplanten Bebauung

Innerhalb des Plangebietes ist seitens eines privaten Bauherrn neben dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudebestandes die Errichtung von drei freistehenden Mehrfamilienhäusern einschließlich der zugehörigen Erschließung sowie der erforderlichen Stellplatzflächen geplant. Die Gebäudehöhen der geplanten Mehrfamilienhäuser orientieren sich am Bestand sowie an der im näheren Umfeld vorhandenen Gebäudestruktur. Vorgesehen ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Dachgeschosses, welches nicht die Vollgeschossdefinition der Hessischen Bauordnung erfüllt. Das Baukonzept bildet die Basis für den vorliegenden Bebauungsplan und die hier getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise eine Anpassung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Baukonzeptes und der städtebaulichen Konzeption, insbesondere durch die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Lage der Flächen für Stellplätze und deren Zuwegungen sowie der zeichnerischen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Da zwischenzeitlich eine Eintragung bestehender Gebäude als Kulturdenkmal erfolgte, wurde die Baukonzeption des Vorhabenträgers für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes erneut angepasst und damit verbunden insbesondere auch die Erschließung und Anordnung der Stellplatzflächen überarbeitet, sodass dieser Bereich des Plangebietes nunmehr durch eine zentrale Zufahrt in Verlängerung der Eisenbahnstraße erschlossen wird.

Im Zuge der vorliegenden Planung sollen darüber hinaus auch für die unmittelbaren Anlieger nördlich der Eisenbahnstraße im Sinne einer Angebotsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitergehende Bebaubarkeit ihrer Grundstücke geschaffen werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Eisenbahnstraße über die jeweiligen Baugrundstücke. Die neu ausgewiesenen Baugrundstücke im Bereich nördlich der Eisenbahnstraße können dabei grundsätzlich über die vorderliegenden Grundstücke sowie über die geplante Stichstraße erschlossen werden; eine rückwärtige Erschließung von Norden her ist nicht vorgesehen. Jedoch wird die Straßenverkehrsfläche über einen Rad- und Fußweg an die nördlich an das Plangebiet angrenzende Wegeparzelle angebunden.

Übersichtsplan Bauungskonzept



Quelle: Günther Becker, Architektur und Statik, 65462 Ginsheim, Stand: 05.12.2013

Ausschnitt nicht geordnet, ohne Maßstab

4 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan A 30 „An der Eisenbahnstraße“ aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Spisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, d.h. dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte an das städtebauliche Umfeld anknüpft, während auch die geplante Bebauung bauplanungsrechtlich abgesichert werden kann.

4.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** sowie für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei überwiegend aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = II$. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 in Richtung der Bahntrasse wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ebenfalls überwiegend auf ein Maß von $Z = II$ begrenzt und nur in einem Teilbereich bestandsorientiert ein Maß von $Z = III$ festgesetzt.

4.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Der Bebauungsplan setzt daher differenziert für die beiden Teilbaugebiete des Allgemeinen Wohngebietes und die geplante Bebauung jeweils die maximal zulässige **Traufhöhe** sowie die maximal zulässige **Firsthöhe** fest, sodass die Gebäudehöhen eindeutig bestimmt werden können.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage. Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss. Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 wird hingegen eine abweichende Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, da hier aufgrund der Grundstücksgrößen und -zuschnitte bauplanungsrechtlich auch eine Grenzbebauung ermöglicht werden soll. Daher wird zur Klarstellung festgesetzt, dass als abweichende Bauweise eine Grenzbebauung an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig ist, sofern die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Planzeichnung einer Grenzbebauung nicht entgegensteht. Weitergehende bauordnungsrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 die in Richtung der öffentlichen Grünfläche festgesetzte Baugrenze durch Terrassen und Balkone auf maximal 60 % der Breite der Außenwand bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m überschritten werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung.

Darüber hinaus wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes wurde die bis dahin im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze und deren Zuwegungen herausgenommen, so dass auch diesbezüglich nunmehr auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO verwiesen werden kann und demnach Stellplätze grundsätzlich auch auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden können.

4.4 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass **Nebenanlagen** über 20 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind, sodass im Zusammenhang mit Nebengebäuden insgesamt eine einheitliche Bebauungsstruktur erreicht werden kann und die Grundstücksfreiflächen von einer Bebauung mit entsprechend dimensionierten Nebenanlagen freigehalten werden können. Hier von ausgenommen sind Anlagen für den aktiven Schallschutz und Sichtschutz.

5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan A 30 „An der Eisenbahnstraße“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Ausführung und Gestaltung von Pkw-Stellplätzen und von Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter.

5.1 Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung und bestimmt, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 25° bis 40° sowie flach geneigte Dächer unter 5° und Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 30° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig. Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Grau und Anthrazit sowie Dachbegrünungen zulässig, um somit Blendwirkungen zu vermeiden und auch hinsichtlich der Farbgebung eine insgesamt ortsbildtypische Ausprägung der Dachlandschaft zu erreichen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind jedoch zulässig.

Der Bebauungsplan setzt bezüglich Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster schließlich fest, dass Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte einen Mindestabstand von 1,50 m zur Giebelwand aufweisen müssen. Die Gesamtbreite mehrerer Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf maximal $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Trauflänge, gemessen an der Gebäudeaußenwand, betragen. Der First von Dachaufbauten bzw. die Oberkante von Dacheinschnitten muss mindestens 0,90 m unter der Oberkante des Firstes der Hauptdachfläche liegen. Gauben in zweiter Reihe sind nicht zulässig. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes beitragen.

5.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Für den Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen entsprechend abzuschirmen sind. Hiervon ausgenommen sind Sammelplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter, die ausschließlich der Bereitstellung an den Abholtagen dienen.

5.3 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden. Zudem wird festgesetzt, dass innerhalb der für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen die Anlage von Carports zulässig ist. Einzel- und Reihengaragen sind unzulässig. Zusammenhängende Carports oder Pergolen sind in ihrer Gestaltung einheitlich auszubilden.

6 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Ober-Roden, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie die Bundesautobahnen BAB A 3 und A 661 eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhofpunkt befindet sich nur unweit des Plangebietes; hier besteht Anschluss an den regionalen Schienenverkehr sowie auch an das S-Bahn-Netz der Strecke S1 in Richtung Wiesbaden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Eisenbahnstraße über die jeweiligen Baugrundstücke. Die neu ausgewiesenen Baugrundstücke im Bereich nördlich der Eisenbahnstraße können dabei grundsätzlich über die vorderliegenden Grundstücke sowie über die geplante Stichstraße erschlossen werden; eine rückwärtige Erschließung von Norden her ist nicht vorgesehen. Jedoch wird die Straßenverkehrsfläche über einen Rad- und Fußweg an die nördlich an das Plangebiet angrenzende Wegeparzelle angebunden, für den der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Rad-/Fußweg festsetzt. Bezüglich der erforderlichen Stellplätze und deren Zuwegungen werden im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 entsprechende Flächen für Nebenanlagen festgesetzt.

7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde jedoch ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, welcher der Begründung als **Anlage** beigefügt ist; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Auf das Plangebiet wirken jedoch Geräuschemissionen aus Verkehrslärm durch die unmittelbar angrenzende Eisenbahnstraße, die östlich verlaufende DB-Strecken 3653 Buchschlag – Ober-Roden und 3661 Offenbach – Ober-Roden sowie in geringem Maß zwei Park&Ride-Plätze, die westlich und östlich der Bahnstrecken liegen, ein. Daher wurde zur Ermittlung der Geräuschemissionen und zur Ableitung von erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sind, seitens der FRITZ GMBH, Beratende Ingenieure VBI, 64683 Einhausen, eine schalltechnische Untersuchung (Bericht-Nr. 14227-VSS-2 vom 12.12.2014) erstellt, deren Ergebnisse wie folgt zusammengefasst werden können:

„Die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan A30 „An der Eisenbahnstraße“ der Stadt Rödermark haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

- *Innerhalb des Plangebietes besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm, hervorgerufen durch die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Schienenverkehrswege, die Eisenbahnstraße und die vorhandenen Park&Ride-Plätze.*
- *Hinsichtlich des Verkehrslärms ergeben sich maximale Beurteilungspegel mit*

$$L_{r, \text{Tag/Nacht}} = 59 / 54 \text{ dB(A)}$$

an den Ostfassaden der Gebäude am Tag / in der Nacht. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 werden demgemäß um bis zu

$$\Delta L_{r, \text{Tag/Nacht}} = + 4 / + 9 \text{ dB(A)}$$

am Tag / in der Nacht überschritten.

- *Aufgrund der gegebenen Abstandsverhältnisse sind Schallschutzwände schalltechnisch nicht effektiv wirksam. Es wird empfohlen, die Konflikte im vorliegenden Fall mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu lösen.*
- *Im Bebauungsplan sind grundsätzlich geeignete Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen. Hierbei sind die Fassaden den **Lärmpegelbereichen I bis III** zuzuordnen. Auf die Festsetzungen kann allerdings im vorliegenden Fall auch verzichtet werden, da der Schallschutz gegen Außenlärm ohnehin nach Maßgabe des allgemeinen Baurechtes (DIN 4109) nachzuweisen ist. Im Übrigen reichen bei den hier relevanten Lärmpegelbereichen zur Gewährleistung des Schallschutzes Fensterkonstruktionen aus, die ohnehin nach Maßgabe der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) erforderlich sind. Faktisch sind also im vorliegenden Fall keine den Schallschutz betreffenden Zusatzmaßnahmen erforderlich.“*

Basierend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung setzt der Bebauungsplan aus Gründen der Planungs- und Rechtssicherheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Hinblick auf den passiven Schallschutz fest, dass im Geltungsbereich auf den gekennzeichneten Flächen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßen- und Schienenverkehr, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen sind. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind der in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Übersichtskarte sowie der Schalltechnischen Untersuchung (Bericht-Nr. 14227-VSS-2) vom 12.12.2014 zu entnehmen. Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume), wird zudem der zusätzliche Einbau von schalldämmten Lüftungselementen empfohlen. Die DIN 4109 kann bei der Stadt Rödermark, Fachbereich Bauverwaltung, eingesehen werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wird seitens des Gutachters empfohlen, den Schallschutz im Bebauungsplan ausschließlich durch passive Schutzmaßnahmen zu gewährleisten, da die Untersuchungen gezeigt haben, dass eine Lärmschutzwand zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen uneffektiv ist, zumal der Abstand der vorgesehenen Bebauung zur Schallquelle bzw. zur Lärmschutzwand so gering ist, dass ein Schutz der oberen Geschosse nicht möglich ist. Auf einen Schutz der östlich und nördlich der vorgesehenen Bebauung liegenden Außenwohnbereiche kann verzichtet werden, da diese aufgrund ihrer geringen Breite den Charakter von Vorgärten aufweisen, die üblicherweise zum dauernden Aufenthalt nicht vorgesehen sind. Die gemäß Bebauungskonzept nach Westen orientierten Außenwohnbereiche mit Terrassen und Freisitzen werden durch die Eigenabschirmung der Gebäude auch ohne die Lärmschutzwand bereits soweit geschützt, dass der Orientierungswert deutlich unterschritten wird. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urt. v. 22.03.2007 – BVerwG 4 CN 2.06) ist es bei der Ausweisung eines neuen Wohngebiets, das durch vorhandene Verkehrswege Lärmbelastungen deutlich oberhalb der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 ausgesetzt wird, nicht von vornherein abwägungsfehlerhaft, auf aktiven Lärmschutz durch Lärmschutzwälle oder -wände zu verzichten. Je nach den Umständen des Einzelfalls kann es durchaus abwägungsfehlerfrei sein, eine Minderung der Immissionen auch durch eine Kombination von passivem Schallschutz und planerischen Maßnahmen zu erreichen. Hinsichtlich aktiver Schallschutzmaßnahmen ist im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 in Richtung der Bahntrasse seitens des Bauherrn jedoch unabhängig von den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung die Errichtung einer schall- und sichtschtzenden Gabionenwand an der nordöstlichen und östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt die ungefähre Lage der Gabionenwand zeichnerisch bereits unverbindlich fest.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen zum Immissionsschutz wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen, die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

9 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann aufgrund der Lage und der geringen Größe des Plangebietes durch Anschluss an das bestehende öffentliche Trinkwassernetz gesichert werden. Nach Angaben des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg ist die Löschwasserversorgung im Plangebiet mit bis zu 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden gesichert.

Abwasserentsorgung und Entwässerung

Seitens der Kommunalen Betriebe der Stadt Rödermark (KBR), Geschäftsfeld Abwasserentsorgung, wird in der Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren vom 10.04.2014 bezüglich der möglichen Entwässerung des Plangebietes ausgeführt, dass sich in der Eisenbahnstraße eine öffentliche Abwasseranlage (Mischwasserkanal DN 250) befindet, welche die Abwässer der bestehenden Bebauung aufnimmt.

An der südlich der Eisenbahnstraße geplanten Bebauung verläuft westlich angrenzend eine Zufahrtsstraße für die Park&Ride-Anlage der Deutschen Bahn. In dieser Straße verläuft ein Rückstaukanal mit Droseseleinrichtung zum Ableiten des Niederschlagswassers dieser P&R-Anlage. Die Straße sowie der Kanal befinden sich im Eigentum der DB Netz AG.

Eine gemeinsame Ableitung von Schmutz- und Regenwasser in einem Kanalsystem (Mischwassersystem) wurde für die geplanten Bauvorhaben hydraulisch überprüft. Dabei wurde auf der Grundlage eines Blockregens $r_{15,1}$ mit einer Regenspende von 120 l/s*ha und einer abflusswirksamen Gesamtfläche von 3.350 m² ein Regenwasseranfall von 40 l/s errechnet. Im Resultat ist eine Entwässerung im Mischsystem nicht realisierbar, da der Kanal in der Odenwaldstraße durch die vorhandene Bebauung bereits hydraulisch stark ausgelastet ist. Das heißt, es tritt innerhalb des Kanals Rückstau bis 1 m unter Geländeoberkante (= Rückstauenebene) auf, der jedoch aufgrund der Tiefenlage des Kanals von 3,00 m für den Bestand tolerierbar ist. Da die Eisenbahnstraße von der Odenwaldstraße in Richtung Bahngelände abfällt, entsteht im Kanal am Ende der Eisenbahnstraße bereits ein Einstau bis ca. 0,20 m unter Geländeoberkante. Das anfallende häusliche Schmutzwasser kann (unter Beachtung des Rückstauschutzes) über die vorhandene Mischwasserkanalisation der Kläranlage zugeführt werden.

Aus diesen vorgenannten Gründen sind zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vorliegend eine dezentrale Regenwasserbeseitigung (Versickerung) und eine Regenwassernutzung (Brauchwassernutzung) erforderlich. Einer Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Vorfluter Sattlergraben (Flur 19, Flurstück 784/3), der bis zur Mündung in die Rodau verrohrt ist, wird gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Grundwasserschutz/Wasserversorgung, vom 16.04.2014 nicht zugestimmt. Zur Realisierung einer Entwässerungskonzeption mit dezentraler Regenwasserbeseitigung ist zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit im Rahmen der Bauantragstellung vom Bauherrn ein entsprechendes geologisches Gutachten zu erstellen. Das Schmutzwasser kann hingegen über das bestehende Netz in der Eisenbahnstraße und weiter über die Odenwaldstraße zur Kläranlage geführt werden. Der Schmutzwasserabfluss kann über ein Teilnetz mit ca. 150 m nach Süden in das Mischwassernetz der angrenzenden Bebauung in der Eisenbahnstraße eingeleitet werden. Diese Kanäle sind ausreichend dimensioniert, um die aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwässer schadlos der Kläranlage zuzuleiten. Die Kläranlagenkapazität genügt auch dem zusätzlich zu behandelnden Abwasser. Alternativ zur Eisenbahnstraße wäre auch eine Ableitung des Schmutzwassers nach Norden über die Straße „Am Bahndamm“ in die Odenwaldstraße möglich. Ausschlaggebend hierfür sind die Geländehöhen und Bebauungsverhältnisse (mit Unterkellerung etc.) im Plangebiet.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist demnach hinreichend geprüft und gewährleistet, dass die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers gemäß den gesetzlichen Regelungen und Anforderungen der zuständigen Fachbehörden und sonstigen Stellen grundsätzlich möglich ist und die Planung somit nicht mangels Vollziehbarkeit gegen das Gebot der Erfordernis der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verstößt. Darüber hinaus besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, zumal seitens des Bauherrn im Vorfeld der Bauantragstellung eine entsprechende Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung einer dezentralen Regenwasserbeseitigung und einer ortsnahen Regenwassernutzung erstellt wird und für den Fall, dass eine Versickerung des anfallenden Regenwassers aufgrund der örtlichen Verhältnisse auf den Baugrundstücken nicht möglich sein sollte, regelmäßig auch z.B. mittels Zisternen eine dezentrale Rückhaltung und Verwertung erfolgen kann.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann insofern auch auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser oder dessen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer müssen schließlich die Anforderungen eingehalten werden, die sich aus dem DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ ergeben. Die Versickerung sowie die Einleitung sind erlaubnispflichtig.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer und Grundwasserverhältnisse

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Nach Angaben in den Unterlagen zu einer südlich des Plangebietes stattfindenden Grundwassersanierung und einem Abgleich mit den Höhenlinien der Topografischen Karte TK 25 sowie der vorliegenden Grundwassergleichen-Plänen kann im Plangebiet von einem Grundwasserflurabstand von 2,50 m bis 3,50 m ausgegangen werden.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherkapazität sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Rödermark nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

12 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich zunächst ein denkmalgeschütztes Nebengebäude, welches durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in seinem Bestand gesichert wird. Darüber hinaus teilt das Landesamt für Denkmalpflege Hessen mit Schreiben vom 06.10.2014 mit, dass bei einer Überprüfung des Denkmalwertes der Gebäude Eisenbahnstraße 14-19 festgestellt wurde, dass die ehemalige Wohnanlage für Eisenbahnbedienstete die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz erfüllt und daher als Kulturdenkmal auszuweisen ist. Die Eintragung wurde wie folgt begründet:

„Die Sachgesamtheit besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern und einem Stallgebäude. Das Gebäude Eisenbahnstraße 14-16 wurde in den 1890er Jahren im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme der Strecke Offenbach-Reinheim errichtet und ist in seiner Bauweise mit den auf dieser Strecke befindlichen Bahnhöfen verwandt: Backsteingebäude auf Sandstein-Sockel, das Mauerwerk in den Brüstungsbereichen ornamental mit roten und gelben Ziegeln gegliedert, Fenster und Türgewände aus rotem Sandstein. Das ausgebaute Dach mit Zwerchhaus, Krüppelwalmen und Freigesperren. Das Gebäude Eisenbahnstraße 15-17: erbaut 1907, dreigeschossiger Putzbau auf hammerrecht gemauertem Sandsteinsockel, mit einer aufwendigen Fassadengliederung in rotem Backstein mit Blendarkaden, zum Teil abgekröpften Lisenen und gekoppelten Fenstern, rundbogig im Erdgeschoss, in den Obergeschossen mit Segmentbögen. Das ehemalige kleine Stallgebäude zum ersten Bauabschnitt (Eisenbahnstraße 14-16) gehöriger Nutzbau, anderthalbgeschossig mit Krüppelwalm und Dachbekrönung.

Unter ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten wurde, vergleichbar dem Arbeiterwohnungsbau Ende des 19. Jh., auch bei der Anlage der neuen Bahntrasse in Hessen-Darmstadt Wohnraum zur Verbesserung der Lebensqualität für die Bediensteten der Eisenbahn geschaffen. Die Sachgesamtheit ist Denkmal aus geschichtlichen Gründen.“

Die Denkmaltopographie „Kreis Offenbach“ wurde dahingehend bereits korrigiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einem Erhalt der Kulturdenkmale nicht entgegen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Inneren und in der unmittelbaren Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes vor Ausführungsbeginn eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Offenbach einzuholen ist.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

13 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, wurden in der Stellungnahme vom 26.05.2014 und 17.10.2014 insbesondere die nachfolgenden Hinweise zum **Bahnbetrieb** und den Belangen der Bahn abgegeben, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten sind:

Zuwegung

Es ist sicherzustellen, dass die Zufahrt/Zuwegung zu den angrenzenden Bahnhöfen/-anlagen und der P&R-Anlage während und nach den Bauarbeiten jederzeit uneingeschränkt möglich ist. Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege-/Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Oberflächen- und sonstige Abwässer

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien, Erdaushub, etc. nicht zu Ungunsten der Deutschen Bahn AG verändert werden.

Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr im Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Einfriedung

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Art und Umfang der Einfriedung sind mit der DB Netz AG abzustimmen.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Anlagen und Leitungen der DB Netz AG

Im Grenzbereich befinden sich Anlagen der Leit- und Sicherungstechnik sowie TK-Anlagen. Diese Anlagen dürfen weder beschädigt, noch in irgendeiner Weise beeinträchtigt werden. Zu dem im unmittelbaren Grenzbereich befindlichen U-Kanal ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Vom Technikgebäude und Funkmast ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

Funknetzbeeinflussung

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen.

Schließlich wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Deutschen Bahn AG die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich zur Stellungnahme vorzulegen sind und jegliche Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke in jedem Fall der Abstimmung mit der DB Netz AG bedürfen. Dies gilt insbesondere für die im Bebauungsplan unverbindlich eingezeichnete Lärmschutzanlage.

Seitens der **Deutschen Telekom Technik GmbH** wird in der Stellungnahme vom 16.10.2014 darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. In Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter **Baumpflanzungen** ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3. zu beachten. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Einer **Überbauung** von Telekommunikationslinien der Telekom wird grundsätzlich nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht. Zur **Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur** durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Seitens der **HSE Technik GmbH & Co. KG** (HSE) wird in der Stellungnahme vom 11.04.2014 darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Betriebsmittel des VNB bzw. der HSE AG befinden. Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen sind die **Betriebsmittel** im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit der HSE abzusprechen.

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind deshalb vorher mit der HSE abzustimmen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die **Stromversorgung** des Plangebietes durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer geplant ist. Die Gasversorgung des Planungsbereiches ist durch die vorhandene Gasstraßenleitung gesichert. Für einen reibungslosen Ablauf der **Baumaßnahmen** wird darum gebeten, die HSE über die Ausführungsplanung vor Erstellung der Ausschreibungsunterlagen zu informieren. Neue Versorgungsleitungen können erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarktet sind. In der Stellungnahme vom 14.05.2014 wird seitens der HSE Technik GmbH & Co. KG ergänzend auf die südlich des Gebäudes Eisenbahnstraße 14-16 verlaufende **Gasleitung** hingewiesen.

14 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

15 Kosten

Der Stadt Rödermark entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

16 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB: 10.09.2013, Bekanntmachung: 10.04.2014

Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB: 22.04.2014 – 28.05.2014, Bekanntmachung: 10.04.2014

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB: Anschreiben: 11.04.2014, Frist: 28.05.2014

1. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB: 22.09.2014 – 24.10.2014, Bekanntmachung: 11.09.2014

1. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB: Anschreiben: 15.09.2014, Frist: 24.10.2014

2. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB: 16.03.2015 – 22.04.2015, Bekanntmachung: 05.03.2015

2. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB: Anschreiben: 10.03.2015, Frist: 22.04.2015

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: _____._____

/Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 23.04.2015
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr. 14227-VSS-2, Fritz GmbH, Stand: 12.12.2014

SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ
ERSCHÜTTERUNGSSCHUTZ
BAUDYNAMIK & BAUPHYSIK
TECHNISCHE AKUSTIK

Messstelle zur Ermittlung der Emission
und Immission von Geräuschen und
Erschütterungen gemäß § 26 BImSchG

Schallschutzprüfstelle DIN 4109
Zertifikat: VMPPA-SPG-203-00-HE

Fehlheimer Str. 24 □ 64683 Einhausen
Telefon (06251) 9646-0
Telefax (06251) 9646-46

E-Mail: info@fritz-ingenieure.de
www.fritz-ingenieure.de

Bericht Nr.: **14227-VSS-2**
Datum: **12.12.2014**

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Vorhaben:

Bebauungsplan A30 „An der Eisenbahnstraße“
der Stadt Rödermark

Umfang:

Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im
Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Auftraggeber:

Stadt Rödermark
Dieburger Straße 13-17
63322 Rödermark

Sachbearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Dietrich

Qualitätskontrolle:

Dipl.-Ing. Norbert Hamacher

Umfang des Dokumentes

Textteil:	21 Seiten
Anhang 1:	1 Seite
Anhang 2:	5 Seiten
Anhang 3:	3 Seiten
Anhang 4:	3 Seiten
Anhang 5:	2 Seiten

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	5
2	Sachverhalt und Aufgabenstellung	6
3	Bearbeitungsgrundlagen	6
3.1	Rechtsgrundlagen und Regelwerke	6
3.2	Planunterlagen	7
4	Anforderungen an den Schallschutz	8
4.1	Städtebauliche Planungen	8
4.2	Schallschutz im Hochbau	10
5	Arbeitsgrundsätze und Vorgehensweise	11
5.1	Grundlagen	12
5.2	Schallausbreitungsberechnungen	12
6	Untersuchungsergebnisse	13
6.1	Emissionsermittlung	13
6.1.1	Schienenverkehr	13
6.1.2	Park&Ride-Plätze	14
6.1.3	Straßenverkehr	15
6.2	Immissionsermittlung	16
6.3	Maßnahmen	17
6.3.1	Aktive Schallschutzmaßnahmen	17
6.3.2	Passive Schallschutzmaßnahmen	19
7	Abschließende Bemerkungen	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 /4/	9
Tabelle 2	Anforderungen an Außenbauteile gemäß DIN 4109	11

Anhänge

Anhang 1	Übersichtslagepläne
Anhang 2	Emissionen
Anhang 3	Schallimmissionspläne Verkehrslärm
Anhang 4	Schallschutzkonzept
Anhang 5	Lärmpegelbereiche Verkehrslärm

Abkürzungsverzeichnis

16. BImSchV	Verkehrslärmschutzverordnung
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
ΔL	Pegeldifferenz [dB(A)]
dB(A)	Dezibel (mit A-Bewertung)
D_{Fb}	Korrekturwert für unterschiedliche Fahrbahnarten [dB(A)]
D_{Fz}	Korrekturwert für unterschiedliche Fahrzeugarten [dB(A)]
DTV	durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke [Kfz/24 h]
Kfz	Kraftfahrzeug
Lkw	Lastkraftwagen
$L_{m,E}$	Emissionspegel [dB(A)]
LPB	Lärmpegelbereich
L_r	Beurteilungspegel [dB(A)]
n	Anzahl [-]
OW	Orientierungswert gemäß DIN 18005-1 [dB(A)]
p	Anteil Schwerlastverkehr > 2,8 t [%]
p	Anteil scheibengebremster Fahrzeuge [%]
Pkw	Personenkraftwagen
RLS-90	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen
WA	Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

1 Zusammenfassung

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan A30 „An der Eisenbahnstraße“ der Stadt Rödermark haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

- Innerhalb des Plangebietes besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm, hervorgerufen durch die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Schienenverkehrswege, die Eisenbahnstraße und die vorhandenen Park&Ride-Plätze.

- Hinsichtlich des Verkehrslärms ergeben sich maximale Beurteilungspegel mit

$$L_{r,Tag/Nacht} = 59 / 54 \text{ dB(A)}$$

an den Ostfassaden der Gebäude am Tag / in der Nacht. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 werden demgemäß um bis zu

$$\Delta L_{r,Tag/Nacht} = + 4 / + 9 \text{ dB(A)}$$

am Tag / in der Nacht überschritten.

- Aufgrund der gegebenen Abstandsverhältnisse sind Schallschutzwände schalltechnisch nicht effektiv wirksam. Es wird empfohlen, die Konflikte im vorliegenden Fall mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu lösen.
- Im Bebauungsplan sind grundsätzlich geeignete Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen. Hierbei sind die Fassaden den **Lärmpegelbereichen I bis III** zuzuordnen. Auf die Festsetzungen kann allerdings im vorliegenden Fall auch verzichtet werden, da der Schallschutz gegen Außenlärm ohnehin nach Maßgabe des allgemeinen Baurechtes (DIN 4109) nachzuweisen ist. Im Übrigen reichen bei den hier relevanten Lärmpegelbereichen zur Gewährleistung des Schallschutzes Fensterkonstruktionen aus, die ohnehin nach Maßgabe der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) erforderlich sind. Faktisch sind also im vorliegenden Fall keine den Schallschutz betreffenden Zusatzmaßnahmen erforderlich.

2 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Die Stadt Rödermark plant westlich der Eisenbahnstraße und östlich der Bahnlinie 3653 die Ausweisung eines Baugebietes. Es ist geplant, das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO auszuweisen. Im Plangebiet ist neben der Nutzung eines vorhandenen derzeit leer stehenden Gebäudes die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen geplant. Weiterhin ermöglicht der Bebauungsplan durch Ausweisung eines Baufelds auf zwei vorhandenen Privatgrundstücken eine bauliche Nachverdichtung.

Auf das Plangebiet wirken Geräuschemissionen aus Verkehrslärm durch die unmittelbar angrenzende Eisenbahnstraße, die östlich verlaufende DB-Strecken 3653 Buchschlag – Ober Roden und 3661 Offenbach – Ober Roden sowie in geringem Maß zwei Park&Ride-Plätze, die westlich und östlich der Bahnstrecken liegen, ein.

Es ist daher erforderlich, die Immissionssituation in den geplanten Baufeldern zu ermitteln und hinsichtlich der schalltechnischen Anforderungen für den Städtebau zu beurteilen. Soweit Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten sind, sind geeignete Maßnahmen zur Lärminderung in Betracht zu ziehen.

3 Bearbeitungsgrundlagen

3.1 Rechtsgrundlagen und Regelwerke

Der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung liegen die folgenden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Regelwerke zugrunde:

- /1/ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- /2/ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006

- /3/ DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002
- /4/ Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987
- /5/ DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, November 1989
- /6/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90, Ausgabe 1990, eingeführt durch das allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 vom 10.04.1990 des Bundesministers für Verkehr, StB 11/14.86.22-01/25 Va 90
- /7/ Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen, Schall 03, bekanntgemacht im Amtsblatt der Deutschen Bundesbahn Nr. 14 vom 4. April 1990 unter laufender Nr. 133
- /8/ „Parkplatzlärmstudie“:
Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 6. überarbeitete Auflage, 2007

3.2 Planunterlagen

Zur Bearbeitung standen nachfolgende Planunterlagen und Schriftsätze zur Verfügung:

- /9/ Stadt Rödermark, Bebauungsplan A30 „An der Eisenbahnstraße“, Planungsbüro Holger Fischer, Linden, Entwurf zur 2. Offenlegung, Stand: 03.07.2014
- /10/ Stadt Rödermark, Bebauungsplan A28 „Bahnhof Ober Roden Nord“, Satzungsbeschluss 14.05.2009
- /11/ Bebauungskonzept, Plan VARI_11, Becker Architektur und Statik, Ginsheim, Stand 05.12.2014
- /12/ Daten aus dem Allgemeinen Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt durch Stadt Rödermark am 12.08.2014

/13/ Prognose-Betriebskonzept für die DB-Strecken 3563 und 3661 im Jahr 2025, Deutsche Bahn AG, Umweltschutz Lärm und Erschütterung (TUM 1), Stand 01.08.2014

4 Anforderungen an den Schallschutz

4.1 Städtebauliche Planungen

Gemäß § 50 BImSchG /1/ sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Voraussetzung hierfür ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der städtebaulichen Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) sowie bei anderen raumbezogenen Fachplanungen. Nachträglich lassen sich wirksame Schallschutzmaßnahmen vielfach nicht oder nur mit Schwierigkeiten und erheblichen Kosten durchführen.

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 /4/ enthält Orientierungswerte für die Beurteilungspegel, die vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen haben. Die Einhaltung der Orientierungswerte oder deren Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Eine Zusammenstellung der Orientierungswerte für unterschiedliche Lärmarten (Verkehrslärm, Gewerbelärm) und unterschiedliche Gebietsnutzungen findet sich in **Tabelle 1**.

Tabelle 1 Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 /4/

Zeile	Gebietsnutzung	Orientierungswerte [dB(A)]		
		Tag	Nacht	
			Verkehrslärm	Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm
1	Reine Wohngebiete (WR) Wochenendhausgebiete Ferienhausgebiete	50	40	35
2	Allgemeine Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiete (WS) Campingplatzgebiete	55	45	40
3	Friedhöfe Kleingartenanlagen Parkanlagen	55	55	55
4	Dorfgebiete (MD) Mischgebiete (MI)	60	50	45
5	Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)	65	55	50
6	Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 – 65	35 – 65	
7	Industriegebiete (GI)	Für Industriegebiete kann – soweit keine Gliederung nach § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO erfolgt – kein Orientierungswert angegeben werden. Die Schallemission der Industriegebiete ist nach DIN 18005-1 zu bestimmen.		

Die Orientierungswerte gelten ausschließlich in der städtebaulichen Planung und nicht für die Zulassung von Einzelvorhaben oder den Schutz einzelner Objekte. Bereits die Bezeichnung „Orientierungswert“ deutet an, dass es sich hierbei nicht um verbindliche Grenzwerte handelt. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu beachten. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange, auch zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Gerade in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen wer-

den soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen, zum Beispiel geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Die städtebauliche Planung sieht im vorliegenden Fall die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Demzufolge gelten im vorliegenden Fall die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß **Tabelle 1**, Zeile 2.

4.2 Schallschutz im Hochbau

Sofern durch aktive Maßnahmen, das heißt durch die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen, keine günstige Umfeldsituation geschaffen werden kann, können aufgrund besonderer städtebaulicher Rahmenbedingungen – zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen alternativ oder ergänzend zu aktiven Schallschutzmaßnahmen – passive Schutzmaßnahmen in Erwägung gezogen werden. Durch bauliche Vorkehrungen am Gebäude kann sichergestellt werden, dass zumindest der Aufenthalt innerhalb von Gebäuden und bei geschlossenen Fenstern frei von erheblichen Belästigungen durch Verkehrslärm ist.

Gemäß **DIN 4109 /5/** sind Gebäude bei einer gegebenen Außenlärmbelastung so herzustellen, dass die Fassadenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach **Tabelle 8** der **DIN 4109** erfüllen. Die Anforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß von Außenbauteilen sind in **Tabelle 2** zusammengefasst.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden die in **Tabelle 2** angegebenen Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Entsprechend der Zuordnung zu einem Lärmpegelbereich ergibt sich eine Anforderung an das erforderliche resultierende Luftschalldämm-Maß des Außenbauteiles.

Tabelle 2 Anforderungen an Außenbauteile gemäß DIN 4109

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeb- licher Außenlärm- pegel“	Bettenräume in Kranken- anstalten u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Beherbergungsstät- ten, Unterrichts- räume u.ä.	Büroräume ¹⁾ u. ä.
		[dB(A)]	erf. R' _{w, res} des Außenbauteils [dB]		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Bei der Interpretation des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ gemäß **DIN 4109 /5/** ist zu berücksichtigen, dass sich dieser durch Addition von 3 dB zum Mittelungspegel für einen Bezugspunkt vor der Fassade ergibt. Diese Definition hat den Zweck, die geringere Luftschalldämmung von Fassadenbauteilen, insbesondere von Fenstern, bei gerichtetem Schalleinfall, wie dies bei Verkehrslärmimmissionen der Fall ist, zu berücksichtigen. Die in Prüfzeugnissen ausgewiesenen Luftschalldämmwerte von Fassadenbauteilen geben stets die Dämmwirkung im diffusen Schallfeld an. Da bei typischen Verkehrslärmszenarien ein gerichteter Schalleinfall erfolgt, ist entweder ein Abschlag auf die Dämmwirkung oder ein Zuschlag auf den Immissionswert vorzunehmen. In der **DIN 4109** erfolgt letzteres.

5 Arbeitsgrundsätze und Vorgehensweise

Schalltechnische Untersuchungen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung oder zur Immissionsprognose bei geplanten Infrastruktur-

maßnahmen und Anlagen erfolgen im Allgemeinen auf der Grundlage von Schallausbreitungsberechnungen.

5.1 Grundlagen

Die Berechnungen zum Schienenverkehrslärm werden nach der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen **Schall 03 /7/**, zum Straßenverkehrslärm sowie zu den Geräuscheinwirkungen von Park&Ride-Plätzen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen **RLS-90 /6/** durchgeführt. Auf diese Berechnungsverfahren wird in der **DIN 18005-1** normativ verwiesen. Beide Regelwerke sind weiterhin Bestandteil der Verkehrslärmschutzverordnung (**16. BImSchV**) /2/, die beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen zwingend anzuwenden ist. Da das Verfahren den gegenwärtigen Stand der Technik hinsichtlich der Ermittlung von Geräuschemissionen und Immissionen an Verkehrswegen entspricht, wird es grundsätzlich auch im Rahmen der städtebaulichen Planung herangezogen.

5.2 Schallausbreitungsberechnungen

Ausgangspunkt der schalltechnischen Berechnungen ist die Erstellung eines Schallquellen- und Ausbreitungsmodells. Als maßgebliche Verkehrslärmemittenten werden die Bahnstrecken 3653 und 3661, die Eisenbahnstraße sowie die Park&Ride-Plätze in das Modell einbezogen.

Ein Übersichtslageplan mit allen relevanten Lärmquellen und sonstigen schalltechnisch relevanten Parametern findet sich in **Anhang 1**.

Die Dokumentation der Berechnungsergebnisse erfolgt für beide Beurteilungszeiträume (Tag 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr, Nacht 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) anhand von Schallimmissionsplänen.

Die Geräuscheinwirkungen an einer nach dem Bebauungskonzept /11/ berücksichtigten Gebäudestruktur werden anhand von Beurteilungspegeln für die maximal belastete Geschossebene in Form von Gebäudelärmkarten dargestellt. Runde Symbole kennzeichnen hierbei eine Einhaltung oder Unterschreitung der jeweiligen Anforderungswerte, Dreiecke eine Überschreitung. Schallimmissionspläne im Außenwohnbereich in 2 m Höhe über Gelände zeigen die Geräuscheinwirkungen zwischen den vorgesehenen Gebäuden. Die Schallausbreitung erfolgt hierzu unter Berück-

sichtigung der Abschirmwirkung sowie der Reflexionen an den geplanten Gebäuden.

Soweit die Untersuchungen Hinweise auf Immissionskonflikte aufgrund von Lärmeinwirkungen liefern, werden zum Schutz der geplanten Siedlungsflächen zunächst aktive Maßnahmen (Schallschutzwände) in Betracht gezogen. Alternativ werden passive Maßnahmen, das heißt bauliche Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Gebäuden selbst, in Betracht gezogen.

6 Untersuchungsergebnisse

6.1 Emissionsermittlung

Der Emissionspegel eines Verkehrsweges kennzeichnet den Mittelungspegel in einem Abstand von 25 m zur Achse des Verkehrsweges. Die Berechnung der Emissionspegel auf einem Teilstück erfolgt getrennt für Tagzeitraum (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nach den Richtlinien **Schall 03 /7/** bzw. **RLS-90 /6/**.

6.1.1 Schienenverkehr

Wesentliche Parameter für die Emissionsberechnung von Schienenwegen sind neben der Anzahl von Zugbewegungen die Zugart, die Länge eines Zuges der betrachteten Zuggattung, der prozentuale Anteil schiebengebremsster Fahrzeuge an der Länge des Zuges sowie die fahrzeugbedingte Höchstgeschwindigkeit bzw. die zulässige Streckengeschwindigkeit und die Art des Fahrweges.

In mindestens 5,50 m Abstand östlich des Plangebietes verläuft die 1-gleisige Bahnstrecke 3653. Die Betriebsprognose 2025 /13/ nennt ein tägliches Verkehrsaufkommen von rund

$$n = 66 / 8$$

Zügen tags bzw. nachts. Auf der Strecke verkehren ausschließlich Regionalbahnen im Personenverkehr.

In mindestens 20 m Abstand östlich des Plangebietes verläuft die 2-gleisige Bahnstrecke 3661. Die Betriebsprognose 2025 /13/ nennt hierfür ein tägliches Verkehrsaufkommen von rund

$$n = 88 / 21$$

Zügen tags bzw. nachts. Auf der Strecke verkehren ausschließlich S-Bahn-Züge im Personenverkehr.

Der Oberbau der Strecke 3653 ist auf Holzschwellen im Schotterbett, der Oberbau der Strecke 3661 auf Betonschwellen im Schotterbett hergestellt. Langfristig werden Holzschwellen durch Betonschwellen ersetzt. Im Sinne einer oberen Abschätzung wird angenommen, dass dies auch auf der Strecke 3653 erfolgt. Daher wird für beide Strecken der Korrekturwert für die Fahrbahnart Betonschwellen / Schotterbett gemäß **Schall 03** mit

$$D_{Fb} = 2 \text{ dB}$$

angesetzt.

Die der Emissionsermittlung zu Grunde gelegten Parameter sowie die gemäß **Schall 03 /7/** berechneten Emissionspegel sind detailliert in **Anhang 2.1** zusammengestellt.

6.1.2 Park&Ride-Plätze

Beiderseits des Bahngeländes befinden sich Park&Ride-Plätze. Der westliche Park&Ride-Platz (in **Anhang 1** als P+R West bezeichnet) wird über die Eisenbahnstraße erschlossen und weist

$$n_{P+R \text{ West}} = 46 \text{ Stellplätze}$$

auf. Der östliche Park&Ride-Platz (in **Anhang 1** als P+R Ost bezeichnet) bietet gemäß Bebauungsplan A28 /10/

$$n_{P+R \text{ Ost}} = 45 \text{ Stellplätze.}$$

Nach den Vorgaben der **Parkplatzlärmstudie /8/** sind solche i.d.R. ähnlich wie Kundenparkplätze von Firmen auf die Benutzung durch Fahrgäste beschränkt. Soweit es sich bei den Park&Ride-Plätzen daher um nicht öffentliche Parkplätze handelt, sind sie schallschutztechnisch wie Anlagen

nach § 22 BImSchG zu beurteilen (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 27.08.1998, Az. 4 C 5/98). Im Gegensatz dazu werden sie in Planfeststellungsbeschlüssen bisher wie öffentliche Straßen beurteilt. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Ermittlung der Geräusche gemäß RLS-90 /6/.

Die Tabelle 5 der RLS-90 liefert Anhaltswerte zur Verkehrserzeugung von Park&Ride-Plätzen. Dort sind Anzahlen von

$$N_{\text{Tag/Nacht}} = 0,3 / 0,06 \text{ Pkw-Fahrbewegungen}$$

pro Stellplatz und Stunde genannt. Damit werden durch den westlichen Park&Ride-Platz folgende Verkehrsmengen erzeugt:

$$DTV_{\text{P+R West}} = 221 / 22 \text{ Pkw}$$

am Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) / in der Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr). Durch den östlichen Park&Ride-Platz ergeben sich Verkehrsmengen von

$$DTV_{\text{P+R Ost}} = 216 / 22 \text{ Pkw}$$

am Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) / in der Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr).

Die der Emissionsermittlung zu Grunde gelegten Parameter sowie die gemäß RLS-90 /6/ berechneten Emissionspegel sind detailliert in Anhang 2.2 zusammengestellt.

6.1.3 Straßenverkehr

Wesentliche Parameter in der Emissionsberechnung für Straßenverkehrswege sind das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV), die maßgebenden Schwerverkehrsanteile und die zulässige Höchstgeschwindigkeit.

Als einzige Quelle des Straßenverkehrslärms ist die Eisenbahnstraße relevant. Alle übrigen Straßen haben im Plangebiet keinen Einfluss auf die Gesamtbelastung durch Verkehrslärm.

Die Eisenbahnstraße erschließt die Anlieger mit den Hausnummern 1 bis 18, die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sowie den Park&Ride-Platz. Dessen Verkehrsaufkommen ist in Abschnitt 6.1.2 hergeleitet und

entspricht der Verkehrsbelastung des Straßenabschnitts 2. Zusätzlich ist im Straßenabschnitt 1 mit Anliegerverkehr durch die vorhandenen sowie die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet zu rechnen.

Daraus resultiert im Straßenabschnitt 1 eine Verkehrsbelastung von ca.

$$\text{DTV} = 300 \text{ Kfz/24 h.}$$

Der Lkw-Anteil wird mit ca. 1 % des DTV abgeschätzt. Entsprechend den Angaben aus Tabelle 3 der RLS-90 /6/ für Gemeindestraßen ergibt sich proportional ein Lkw-Anteil von

$$P_{\text{Tag/Nacht}} = 1,0 / 0,3 \%$$

Die der Emissionsermittlung zu Grunde gelegten Parameter sowie die gemäß RLS-90 /6/ berechneten Emissionspegel sind detailliert in Anhang 2.3 zusammengestellt.

6.2 Immissionsermittlung

In Bezug auf Verkehrslärmimmissionen ist in der städtebaulichen Planung anzustreben, schalltechnische Orientierungswerte nicht zu überschreiten. Diese belaufen sich im Tagzeitraum (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bzw. in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) auf

$$O_{\text{WA}} = 55 / 45 \text{ dB(A)}$$

für Allgemeine Wohngebiete.

Im Plangebiet sollen nach dem gegenwärtigen Stand des Bebauungskonzepts /11/ Wohngebäude mit bis zu drei Vollgeschossen neu errichtet sowie die vorhandenen Wohngebäude Eisenbahnstraße 14 / 16 und 18 renoviert werden.

Die Berechnungsergebnisse werden in Anhang 3 für den Tag- und Nachtzeitraum für jede Fassade für das maximal belastete Geschoss sowie flächendeckend in Form von Isophonendarstellungen im Außenwohnbereich dokumentiert.

Anhang 3.1 und Anhang 3.2 zeigen die Geräuscheinwirkungen am Tag, unter Berücksichtigung des Bebauungskonzepts /11/ an den Fassaden

bzw. im Außenwohnbereich in 2 m Höhe über Gelände. **Anhang 3.3** zeigt die Geräuscheinwirkungen an den Fassaden in der Nacht.

Maximale Beurteilungspegel an den Fassaden werden im Osten des Plangebiets mit

$$L_{r,Tag/Nacht} = 59 / 54 \text{ dB(A)}.$$

am Tag / in der Nacht erreicht. Der Orientierungswert für das dort vorgesehene Allgemeine Wohngebiet wird am Tag / in der Nacht um bis zu

$$\Delta L_{r,Tag/Nacht} = + 4 / + 9 \text{ dB(A)}$$

überschritten. Die perspektivischen Darstellungen in **Anhang 3.1** und **Anhang 3.3** zeigen die stockwerkbezogenen Beurteilungspegel beispielhaft an den Häusern Nr. 1 und 2. Wie den Darstellungen zu entnehmen ist, ergeben sich in den einzelnen Stockwerken nur minimale Pegelunterschiede.

Im Außenwohnbereich wird der Orientierungswert von 55 dB(A) bis in eine Tiefe von ca. 17 m überschritten. Die Schnittzeichnung in **Anhang 3.2** zeigt außerdem beispielhaft die Wirkung der Eigenabschirmung durch die Gebäude.

6.3 Maßnahmen

6.3.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die maßgebenden Geräuschimmissionen aus Verkehrslärm werden durch die unmittelbar das Plangebiet tangierenden Schienenverkehrswege verursacht.

Das Bebauungskonzept sieht eine Lärmschutzwand in der nordöstlichen Ecke des Plangebiets vor, mit dem die Außenwohnbereiche der Häuser Nr. 1 und 2 sowie Eisenbahnstraße 14 / 16 und 18 geschützt werden sollen. Die Höhe der Lärmschutzwand wird mit 3,00 m über Gelände angenommen, welche aus städtebaulicher Sicht als noch vertretbar angesehen wird. Höhere Wände können auf Grund der geringen Abstände zu den Baufeldern u. a. zu erheblichen Verschattungen der Erdgeschosebene führen.

Die unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand ermittelten Berechnungsergebnisse werden in **Anhang 4** für den Tag- und Nachtzeitraum für jede Fassade für das maximal belastete Geschoss sowie flächendeckend in Form von Isophonendarstellungen im Außenwohnbereich dokumentiert.

Anhang 4.1 und **Anhang 4.2** zeigen die Geräuscheinwirkungen am Tag, unter Berücksichtigung des Bebauungskonzepts /11/ und der Lärmschutzwand an den Fassaden bzw. im Außenwohnbereich, in 2 m Höhe über Gelände. **Anhang 4.3** zeigt die Geräuscheinwirkungen an den Fassaden in der Nacht.

Maximale Beurteilungspegel an den Fassaden werden im Osten des Plangebiets mit

$$L_{r,Tag/Nacht} = 59 / 54 \text{ dB(A)}.$$

am Tag / in der Nacht erreicht. Der Orientierungswert für das dort vorgesehene Allgemeine Wohngebiet wird am Tag / in der Nacht um bis zu

$$\Delta L_{r,Tag/Nacht} = + 4 / + 9 \text{ dB(A)}$$

überschritten. Damit ergibt sich, zumindest was die höchsten Geräuscheinwirkungen anbelangt, kein Unterschied zur Situation ohne Wand. Die perspektivischen Darstellungen in **Anhang 4.1** und **Anhang 4.3** zeigen die stockwerkbezogenen Beurteilungspegel beispielhaft an den Häusern 1 und 2. Wie den Darstellungen zu entnehmen ist, ergeben sich lediglich im Erdgeschoss Pegelminderungen durch die Lärmschutzwand (vgl. **Anhang 4.1 / 4.3** mit **Anhang 3.1 / 3.3**).

Im Außenwohnbereich wird der Orientierungswert von 55 dB(A) im Bereich der Lärmschutzwand eingehalten. Die Schnittzeichnung in **Anhang 4.2** zeigt, dass die Minderungswirkung sich allerdings auf das Erdgeschoss beschränkt. In den oberen Geschossen ergibt sich auf Grund der geometrischen Verhältnisse keine Abschirmung.

Die Untersuchungen zeigen, dass die Lärmschutzwand zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen ineffektiv ist, mit folgender Begründung:

- Der Abstand der vorgesehenen Bebauung zur Schallquelle bzw. zur Lärmschutzwand ist so gering, dass ein Schutz der oberen Geschosse nicht möglich ist.

- Auf einen Schutz der östlich und nördlich der vorgesehenen Bebauung liegenden Außenwohnbereiche kann verzichtet werden, da diese auf Grund ihrer geringen Breite den Charakter von Vorgärten aufweisen, die üblicherweise zum dauernden Aufenthalt nicht vorgesehen sind. Auch im südlichen Bereich des Plangebiets werden die Freiflächen östlich der Gebäude als Verkehrsflächen genutzt. Somit stellen diese Flächen keine Ansprüche an die Aufenthaltsqualität. Die gemäß Bebauungskonzept /11/ nach Westen orientierten Außenwohnbereiche mit Terrassen und Freisitzen werden, wie **Anhang 3.1** und **Anhang 3.3** zu entnehmen, durch die Eigenabschirmung der Gebäude auch ohne die Lärmschutzwand bereits soweit geschützt, dass der Orientierungswert deutlich unterschritten wird.

Gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil des 4. Senats vom 22. März 2007, BVerwG 4 CN 2.06) ist es bei der Ausweisung eines neuen Wohngebiets, das durch vorhandene Verkehrswege Lärmbelastungen deutlich oberhalb der Orientierungswerte gemäß **DIN 18005-1 /3/** ausgesetzt wird, nicht von vornherein abwägungsfehlerhaft, auf aktiven Lärmschutz durch Lärmschutzwälle oder -wände zu verzichten. Je nach den Umständen des Einzelfalls kann es durchaus abwägungsfehlerfrei sein, eine Minderung der Immissionen auch durch eine Kombination von passivem Schallschutz und planerischen Maßnahmen zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, den Schallschutz im Bebauungsplan ausschließlich durch passive Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.

6.3.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Mittels entsprechender textlicher Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass in schutzbedürftigen Räumen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt ihrer Bewohner oder Nutzer dienen, gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden nach **DIN 4109 /5/** verschiedene Lärmpegelbereiche zu Grunde gelegt, denen die jeweils zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Gemäß den Definitionen unter Ziffer 5.5.3 der **DIN 4109** bestimmt sich der „maßgebliche Außenlärmpegel“ bei Straßen- und Schienenverkehrslärm aus dem Beurteilungspegel für den Tagzeitraum (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) nach **DIN 18005-1 /3/**, wobei zu den errechneten Werten 3 dB(A) zu addieren sind.

In Anhang 5.1 die Lärmpegelbereiche dargestellt, wie sie sich anhand des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ für den Tag ohne die Wirkung der Lärmschutzwand ergeben. Anhang 5.2 zeigt die Lärmpegelbereiche mit Lärmschutzwand. Es ist zu erkennen, dass die Fassaden im Plangebiet den Lärmpegelbereichen I bis III zuzuordnen sind.

Der Vergleich der stockwerkbezogenen Lärmpegelbereiche in den perspektivischen Darstellungen in Anhang 5.1 und Anhang 5.2 zeigt Unterschiede der erforderlichen Lärmpegelbereiche an der Ostfassade des Hauses 2 im EG sowie an dessen Nordfassade. In den oberen Geschossen ergeben sich keine Unterschiede.

Die Anforderungen der Lärmpegelbereiche I und II zur Gewährleistung des Schallschutzes sind durch Fensterkonstruktionen erfüllt, die ohnehin nach Maßgabe der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) erforderlich sind. Faktisch sind also im vorliegenden Fall an den meisten Fassaden keine den Schallschutz betreffenden Zusatzmaßnahmen erforderlich.

Da es außerdem unwirtschaftlich ist, bei derart geringen Anforderungen an den passiven Schallschutz die Außenbauteile der Gebäude geschossweise nach unterschiedlichen Lärmpegelbereichen zu dimensionieren, wird vorgeschlagen, die Lärmpegelbereiche nach Anhang 5.1 festzusetzen und in die Planzeichnung zu übernehmen.

Eine Festsetzung der Lärmschutzwand nach Anhang 5.2 wird aus gutachterlicher Sicht als nicht erforderlich erachtet.

Für die Festsetzung des passiven Schallschutzes eignet sich nachfolgende Formulierung:

Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen:

Im Geltungsbereich sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßen- und Schienenverkehr, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer

5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für die Gebäudefassaden, für die ein konkretes Erfordernis passiver Schallschutzmaßnahmen besteht, ist darüber hinaus zu bedenken, dass der Schallschutz beim Öffnen von Fenstern und Türen weitgehend verloren geht. Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume), wird zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente vorgesehen. Der Einbau solcher Lüftungselemente ist ab dem Lärmpegelbereich III empfehlenswert, ab dem Lärmpegelbereich IV zwingend erforderlich. Da jedoch im vorliegenden Fall maximal der Lärmpegelbereich III auftritt, sind solche Lüftungselemente nicht zwingend erforderlich.

7 Abschließende Bemerkungen

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass im Plangebiet ein Konfliktpotential aufgrund von Verkehrslärmimmissionen besteht, insbesondere hervorgerufen durch die Schienenverkehrswege im Umfeld des Geltungsbereichs.

Durch geeignete planerische Vorgaben, z. B. bei der Grundrissgestaltung, sowie mit passiven Lärmschutzmaßnahmen können die Konflikte gelöst und gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden.



Dipl.-Phys. Peter Fritz











Dipl.-Ing. Klaus Dietrich




ANHANG

Legende

-  Plangebiet
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Baugrenze als Linie
-  Gebäude
-  Gebäude, geplant
-  Parkplatz
-  Emission Straße
-  Emission Schiene

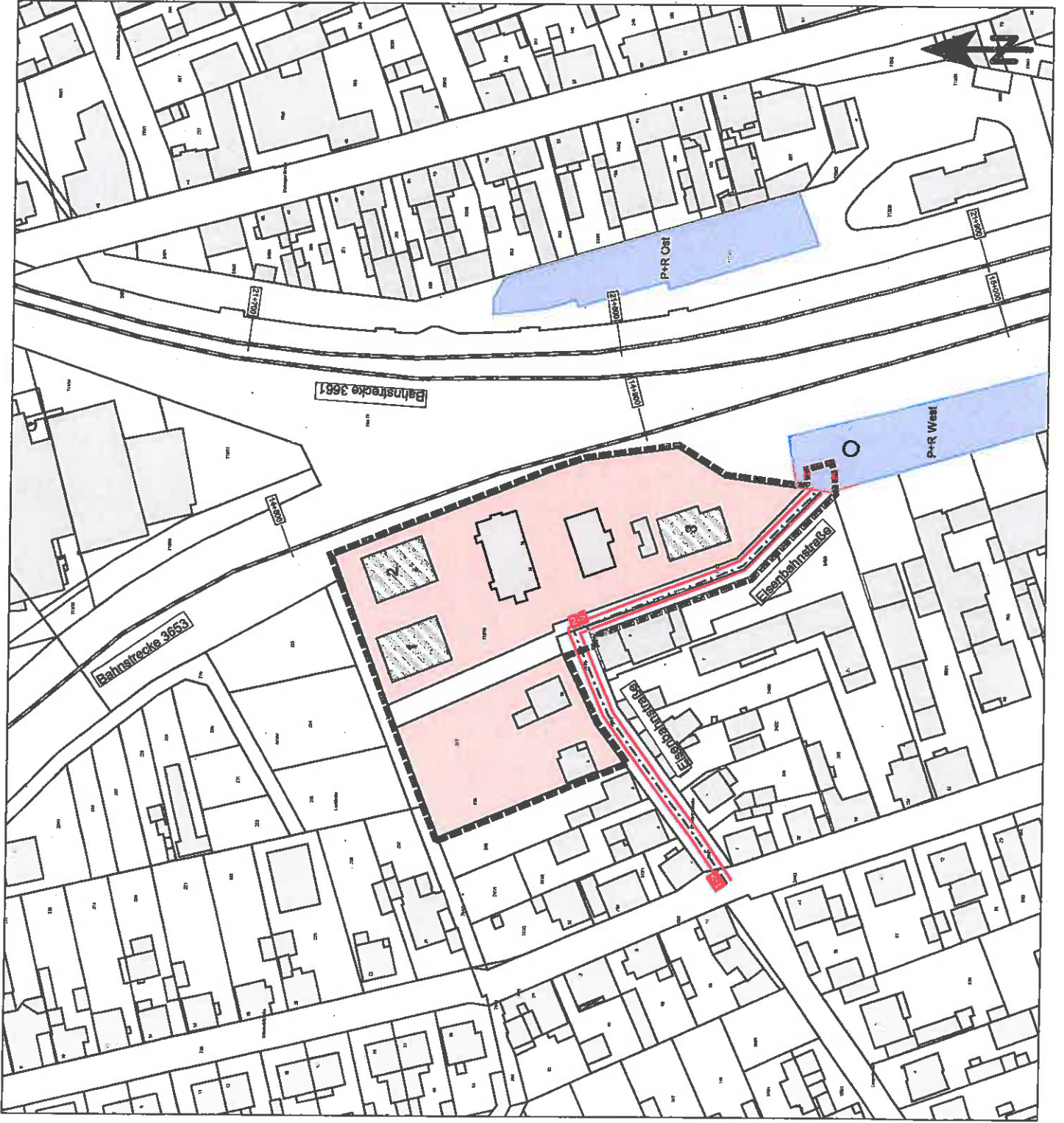
Maßstab 1:1000



FRZ
 BERATENDE INGENIEURE VBI
 Föhrenweg 24
 70372 Stuttgart
 Telefon (07141) 99 46-0
 Fax (07141) 99 46-45
 E-Mail: info@frz-ingenieure.de

Projekt 14227: Schalltechnische Untersuchung - 10.12.2014
 Stadt Rödern
Bebauungsplan A30 "An der Eisenbahnstraße"

- ÜBERSICHTSPLAN -



Emissionspegel des Schienenverkehrs gemäß Schall 03

X:\Projekte\2014\14227-VSS-Rödermark-B-Plan An der Eisenbahnstraße\c-Bearbeitung\Schall03_Emission.xls\ANHANG 2.1

Strecke **3653 Buchschlag - Ober Roden**
Streckenabschnitt **Bf Ober Roden**
Richtung **beide Richtungen**
v_{max} **80 km/h**
Belastungsfall **Prognose 2025**

Zugart	Anz. Züge		v [km/h]	l [m]	p [%]	D _{F,z} [dB(A)]	D _{A,z} [dB(A)]	L _{m,E1}	
	Tag	Nacht						Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
RB-VT	58	7	80	80	100	0	0	53,7	47,5
RB-VT	8	1	80	100	100	0	0	46,1	40,0
Gesamtzahl Züge	66	8	Emissionspegel L_{m,E}					54,4	48,2
Korrekturwert für die Fahrbahnart								D_{Fb} [dB(A)]	
Schotterbett / Betonschwellen								2,0	
Emissionspegel einschl. Korrekturwert für die Fahrbahnart								56,4	50,2

Strecke **3661 Offenbach - Ober Roden**
Streckenabschnitt **Bf Ober Roden**
Richtung **beide Richtungen**
v_{max} **80 km/h**
Belastungsfall **Prognose 2025**

Zugart	Anz. Züge		v [km/h]	l [m]	p [%]	D _{F,z} [dB(A)]	D _{A,z} [dB(A)]	L _{m,E1}	
	Tag	Nacht						Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
S	6	4	80	140	100	-2	0	44,3	45,5
S	82	17	80	210	100	-2	0	57,4	53,6
Gesamtzahl Züge	88	21	Emissionspegel L_{m,E}					57,6	54,2
Korrekturwert für die Fahrbahnart								D_{Fb} [dB(A)]	
Schotterbett / Betonschwellen								2,0	
Emissionspegel einschl. Korrekturwert für die Fahrbahnart								59,6	56,2

Emissionspegel des Schienenverkehrs gemäß Schall 03

X:\Projekte\2014\14227-VSS-Rödermark-B-Plan An der Eisenbahnstraße\C-Bearbeitung\Schall03_Emission.xls\ANHANG 2.1

- $L_{m,Ei} = 51 \text{ dB(A)} + 20 \log(0.01 v) + 10 \log(0.01 n_l/Tr) + 10 \log(5 - 0.04 p) + D_{Fz} + D_{Ae}$
Emissionspegel, entspricht Mittelungspegel 25 m seitlich und 3,5 m oberhalb der Gleisachse, tags (6-22 Uhr) bzw. nachts (22-6 Uhr), getrennt nach Zuggattungen berechnet
- v** zulässige Streckengeschwindigkeit bzw. maximale Fahrgeschwindigkeit
l Länge eines Zuges der betrachteten Zuggattung
p prozentualer Anteil schiebgebremster Fahrzeuge an der Länge des Zuges einschl. Lok
- D_{Fz} Pegeldifferenz durch den Einfluss der Fahrzeugart
 D_{Ae} Pegeldifferenz durch aerodynamische Einflüsse bei Geschwindigkeiten $v > 250 \text{ km/h}$
 D_{Fb} Pegeldifferenz durch unterschiedliche Fahrbahnarten

Anmerkung:

Korrekturen, die den Einfluss des Fahrweges berücksichtigen, sind in oben ausgewiesenen Emissionspegeln lediglich bezüglich der Fahrbahnart enthalten. An Brücken, Bahnübergängen oder in Kurven mit engen Radien weichen die tatsächlichen Emissionspegel von den oben ausgewiesenen Werten ab.

Emissionspegel von Parkplätzen gemäß RLS-90

Parkplatz Park&Ride-Platz West
Nutzungszeit werktags
Anzahl der Stellplätze n ca. 46

Anzahl Fahrbewegungen pro Stellplatz und Stunde, tags	N	0,30 / h
Anzahl Fahrbewegungen pro Stellplatz und Stunde, nachts	N	0,06 / h
Zuschlag für unterschiedliche Parkplatztypen gemäß Tabelle 6 der RLS-90	DP	0 dB(A)
Emissionspegel nach RLS-90, tags	L_{mE,T*}	48,4 dB(A)
Emissionspegel nach RLS-90, nachts	L_{mE,N*}	41,4 dB(A)

Parkplatz Park&Ride-Platz Ost
Nutzungszeit werktags
Anzahl der Stellplätze n ca. 45

Anzahl Fahrbewegungen pro Stellplatz und Stunde, tags	N	0,30 / h
Anzahl Fahrbewegungen pro Stellplatz und Stunde, nachts	N	0,06 / h
Zuschlag für unterschiedliche Parkplatztypen gemäß Tabelle 6 der RLS-90	DP	0 dB(A)
Emissionspegel nach RLS-90, tags	L_{mE,T*}	48,3 dB(A)
Emissionspegel nach RLS-90, nachts	L_{mE,N*}	41,3 dB(A)

$$L_{mE*} = [37 + 10 \log (N*n)] \text{ dB(A)} + DP$$

**Bebauungsplan A30 "An der Eisenbahnstraße"
Emissionspegel der maßgebenden Straßenverkehrswege nach RLS 90**



Legende

Straßenname		
Abschn.		
DTV	Kfz/24h	Durchschnittlicher Täglicher Verkehr
M*DTV Tag		Faktor um den mittleren stündlichen Verkehr aus DTV im Zeitbereich zu berechnen; mittlerer stündlicher Verkehr = k(Zeitbereich)*DTV
M*DTV Nacht		Faktor um den mittleren stündlichen Verkehr aus DTV im Zeitbereich zu berechnen; mittlerer stündlicher Verkehr = k(Zeitbereich)*DTV
M Tag	Kfz/h	Mittlerer stündlicher Verkehr in Zeitbereich
M Nacht	Kfz/h	Mittlerer stündlicher Verkehr in Zeitbereich
p Tag	%	Prozentualer Anteil Schwerverkehr im Zeitbereich
p Nacht	%	Prozentualer Anteil Schwerverkehr im Zeitbereich
Lm25 Tag	dB(A)	Basis-Emissionspegel in 25 m Abstand in Zeitbereich
Lm25 Nacht	dB(A)	Basis-Emissionspegel in 25 m Abstand in Zeitbereich
Vzul	km/h	Geschwindigkeit Pkw in Zeitbereich
Dv Tag	dB	Geschwindigkeitskorrektur in Zeitbereich
Dv Nacht	dB	Geschwindigkeitskorrektur in Zeitbereich
DStrO	dB	Korrektur Straßenoberfläche in Zeitbereich
LmE Tag	dB(A)	Emissionspegel in Zeitbereich
LmE Nacht	dB(A)	Emissionspegel in Zeitbereich

**Bebauungsplan A30 "An der Eisenbahnstraße"
Emissionspegel der maßgebenden Straßenverkehrswege nach RLS 90**



Straßenname	Abschn.	DTV Kfz/24h	M*DTV		M Tag Kfz/h	M Nacht Kfz/h	p		Vzul km/h	Dv		DStrO dB	LmE	
			Tag	Nacht			Tag %	Nacht %		Tag dB	Nacht dB		Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Eisenbahnstraße	1	300	0,06	0,011	18	3	1,1	0,3	30	-8,32	-8,61	0	41,9	34,0
Eisenbahnstraße	2	250	0,06	0,011	15	3	1,1	0,3	30	-8,32	-8,61	0	41,1	33,2

Beurteilungspegel
 Gesamtverfahren, beurteilt nach DIN 18005
 Beurteilungszeitraum: Tag (06.00 bis 22.00 Uhr)

Darstellung der maximal belasteten Geschoßebene



Legende

- Plangebiet
- Baugrenze
- Gebäude
- Emission Straße
- Emission Schiene
- Parkplatz
- Fassadenpunkt mit Einhaltung des OW
- Fassadenpunkt mit Überschreitung des OW

Maßstab 1:500



Bühlstraße 24
 84633 Erding
 Telefon (08251) 28 49-0
 Fax (08251) 88 48-48
 E-Mail: info@bri-ingenieure.de

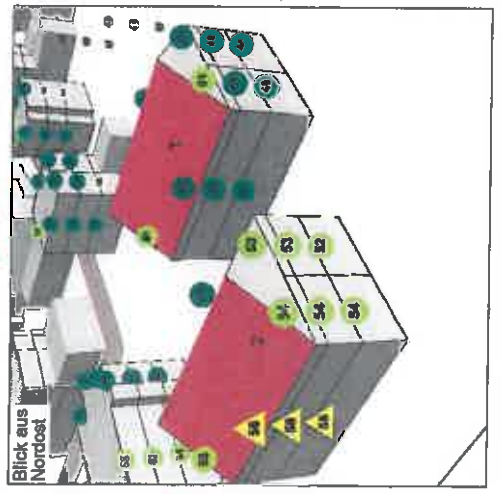
Projekt 14227: Schalltechnische Untersuchung - 10.12.2014

Stadt Riedering

Bebauungsplan A30 "An der Eisenbahnstraße"

- GEBÄUDELÄRMKARTE -

Verfahren an den Fassaden
 des Bebauungskonzepts



Beurteilungspegel
Gesamtverkefahrm, beurteilt nach DIN 18005
Beurteilungszeitraum: Tag (06.00 bis 22.00 Uhr)
Immissionshöhe: 2 m über Gelände (Außenwechbereich)



- Legende**
- Plangebiet
 - Baugrenze als Linie
 - Gebäude
 - Parkplatz
 - Emission Straße
 - Emission Schiene
 - Schnitt

Maßstab 1:500
0 5 10 15 20 25 m

BRUNO
BERATUNGS INGENIEURE VBI
Projekt 14227: Schalltechnische Untersuchung - 10.12.2014
Stadl Rödemark
Bebauungsplan A30 "An der Eisenbahnstraße"

- SCHALLIMMISSIONSPLAN -
Verkehrslärm im Plangebiet
mit Bebauungskonzept

ANHANG 3.2



Beurteilungspegel
Gesamtwertform, beurteilt nach DIN 18005

Beurteilungszeitraum: Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr)

Darstellung der maximal belasteten Geschoosenebene



Legende

- Plangebiet
- Baugrenze
- Gebäude
- Emission Straße
- Emission Schiene
- Parkplatz
- Fassadenpunkt mit Einhaltung des OW
- Fassadenpunkt mit Überschreitung des OW

Maßstab 1:500



PRINZ
Beratende Ingenieure VBI

Feldmüller Straße 24
64683 Esch
Telefon (06251) 85 46-0
Fax (06251) 85 46-46
E-Mail: info@prinz-ingenieur.de

Projekt 14227: Schalltechnische Untersuchung - 10.12.2014

Stadt Rödermark

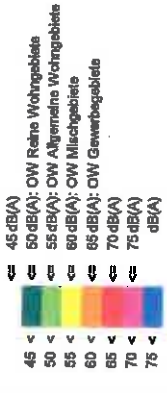
Bebauungsplan A30 "An der Eisenbahnstraße"

- GEBÄUDELÄRMKARTE -

Verhältniß an den Fassaden
des Bauungskonzepts



Beurteilungspegel
 Gesamtverhalltm, beurteilt nach DIN 18005
 Beurteilungszeitraum: Tag (06.00 bis 22.00 Uhr)
 Darstellung der maximal belasteten Geschoosebene



- Legende**
- Plangebiet
 - Baugrenze
 - Gebäude
 - Lärmschutzwand
 - Erschließung Straße
 - Emission Schemie
 - Parkplatz
 - Fassadenpunkt mit Einhaltung des OW
 - Fassadenpunkt mit Überschreitung des OW

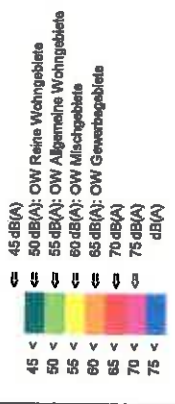


BERATUNGS- UND INGENIEURBÜRO
BERATUNGS INGENIEURE VBI
 Eichenstr. 24
 70563 Ebnethausen
 Telefon (07145) 38 46-0
 Fax (07145) 38 46-48
 E-Mail: info@bgi-ingenieur.de
 Projekt 14227: Schalltechnische Untersuchung - 10.12.2014
 Stadt Rödemark
Bebauungsplan A30 "An der Eisenbahnstraße"
- GEBÄUDELÄRMKARTE -
 Vernehmlich an den Fassaden
 des Bebauungskonzepts
 mit Lärmschutzwand



Beurteilungspegel
Gesamtkörperlärm, beurteilt nach DIN 18005

Beurteilungszeitraum: Tag (06.00 bis 22.00 Uhr)
Immissionshöhe: 2 m über Gelände (Außenwohnbereich)



Legende

- Plangebiet
- Beugrenze eB Linie
- Gebäude
- Parkplatz
- Lärmschutzwand
- Emission Straße
- Emission Schiene
- Dachfilter

Maßstab 1:500



BRZ
Beratende Ingenieure VbI
Feldhofer Straße 24
74609 Eilsheim
Tel: (0714) 746-0
Fax: (0714) 746-48
E-Mail: info@brz-berlin.de

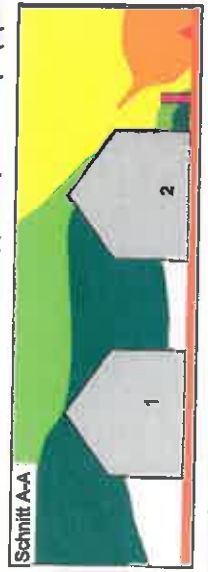
Projekt 14227; Schallschutzuntersuchung - 10.12.2014
Städt. Rädermark

Bebauungsplan A30 "An der Eisenbahnstraße"

- SCHALLIMMISSIONSPLAN -

Verkehrslärm im Plangebiet
mit Bebauungskonzept und Lärmschutzwand

ANHANG 4.2



Beurteilungspegel
Gesamtverkehrslärm, beurteilt nach DIN 18005

Beurteilungszeitraum: Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr)

Darstellung der maximal belasteten Geschossebene



Legende

- Planungsgebiet
- Begrenzung
- Gebäude
- Lärmschutzwand
- Emission Straße
- Emission Schiene
- Parkplatz
- Fassadenpunkt mit Einhaltung des OW
- Fassadenpunkt mit Überschreitung des OW

Maßstab 1:500



Feilheimer Straße 24
50689 Eiterheim
Tel. (0228) 193 66-0
Fax (0228) 193 66-48
E-Mail: info@vbi-ingenieur.de

Projekt 14227: Schalltechnische Untersuchung - 10.12.2014

Stadt Rödemark

Bebauungsplan A30 "An der Eisenbahnstraße"

- GEBÄUDELÄRMKARTE -

Verkehrslärm an den Fassaden
des Bebauungskonzepts
mit Lärmschutzwand



Plat. 19

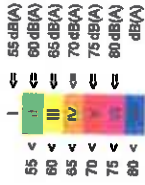
Blickrichtung

H=3.0m

Blick aus Nordost

Lärmpegelbereiche
gemäß DIN 18005

Darstellung der maximal belasteten Geschossenebene



Legende

- Plangebiet
- Baugrenze
- Gebäude
- Emissionsstraße
- Emissionsschleife
- Parkplatz
- Fassadenpunkt mit Lärmpegelbereich

Maßstab 1:500



BRUNO
BERATUNGS INGENIEURE VBI

Feldheimer Straße 24
64683 Eschweilen
Tel.: 06321 98 40-0
Fax: 06321 98 40-45
E-Mail: info@bruno-engineering.de

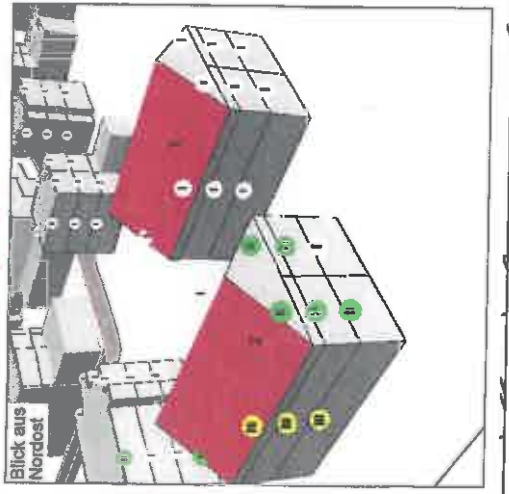
Projekt 14227: Schalltechnische Untersuchung - 10.12.2014

Stadt Rödermark

Bebauungsplan A30 "An der Eisenbahnstraße"

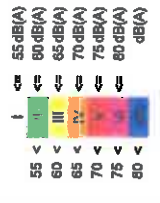
- SCHALLSCHUTZKONZEPT -

Erforderliche Lärmpegelbereiche an den Fassaden der neuen oder zu errichtenden Gebäude



Lärmpegelbereiche
gemäß DIN 18005

Darstellung der maximal belasteten Geschoßebene



Legende

- Plangebiet
- Baugrenze
- Gebäude
- Lärmschutzwand
- Emission Straße
- Emission Schiene
- Parkplatz
- Fassadenpunkt mit Lärmpegelbereich

Maßstab 1:500



Eschbacher Straße 24
14483 Eick
Telefon (03251) 88 46-0
Fax (03251) 88 46-49
E-Mail: info@Prinz-Ingemeiere.de

Projekt 14227: Schalltechnische Untersuchung - 10.12.2014

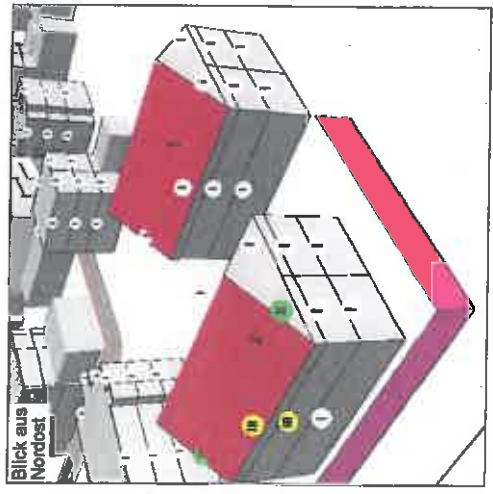
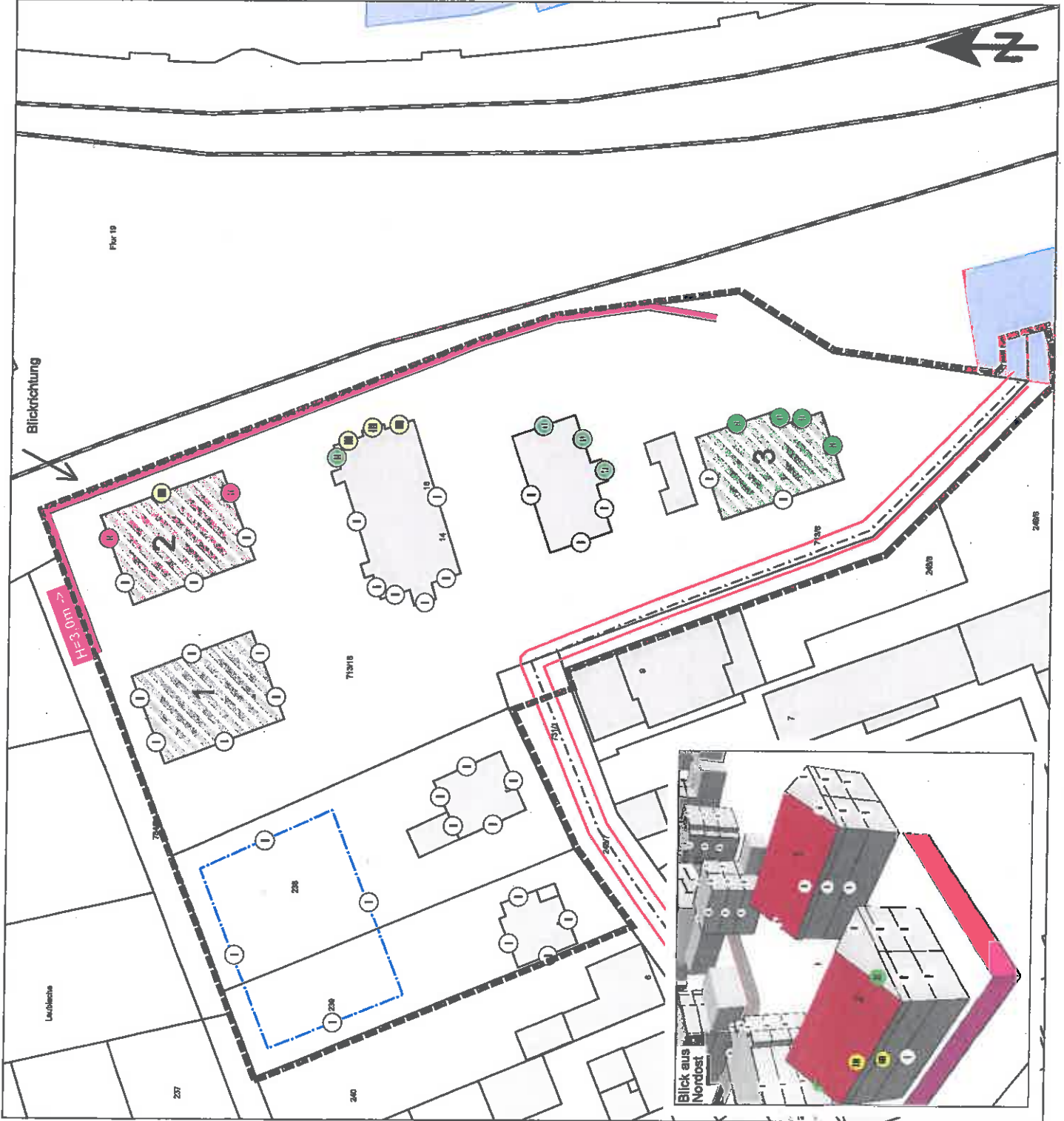
Stadt Röttermark

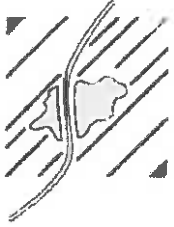
Bebauungsplan A30 "An der Eisenbahnstraße"

- SCHALLSCHUTZKONZEPT -

Erforderliche Lärmpegelbereiche an den Fassaden der neuen oder zu ändernden Gebäude, unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand

ANHANG 5.2





Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum Bebauungsplan A 30
„An der Eisenbahnstraße“**

Planstand: 23.04.2015

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Inhalt:

- 1 Beschreibung der Planung
- 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung
- 3 Übergeordnete Fachplanungen
- 4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- 7 Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
 - 7.1 Boden und Wasser
 - 7.2 Klima und Luft
 - 7.3 Tiere und Pflanzen
 - 7.4 Biologische Vielfalt
 - 7.5 Landschaft
 - 7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
 - 7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
 - 7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
- 8. Eingriffsregelung

1 Beschreibung der Planung

Im Stadtteil Ober-Roden der Stadt Rödermark ist im Bereich zwischen der Dreieichbahn und der Kulturhalle im Osten, der Odenwaldstraße im Westen sowie des Park&Ride-Parkplatzes im Süden die städtebauliche Entwicklung bislang untergenutzter Flächen im Sinne einer baulichen Nachverdichtung im Innenbereich einschließlich der Sicherung der zugehörigen Erschließung vorgesehen. Seitens eines privaten Bauherrn ist neben dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudebestandes die Errichtung von drei freistehenden Mehrfamilienhäusern geplant. Zugleich sollen auch für die unmittelbaren Anlieger nördlich der Eisenbahnstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitergehende Bebaubarkeit ihrer Grundstücke geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden im o.g. Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die seitens eines privaten Bauherrn geplante Wohnbebauung sowie für eine weitergehende Bebaubarkeit der Grundstücke nördlich der Eisenbahnstraße geschaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO, um somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 fest. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8 bzw. 1,2. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt bei II bzw. III.

Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Grundflächen etwa von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage unweit des Bahnhofs von Ober-Roden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Ober-Roden, Flur 19, die Flurstücke 238, 239, 713/31, 713/33, 731/1 tlv. Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,6 ha (5.925 m²). An das Plangebiet grenzen nach Osten Bahnanlagen und in allen anderen Richtungen bestehende Siedlungsbereiche.

Nach KLAUSING (1988)¹ gehört das Plangebiet zum Messeler Hügelland (Haupteinheit 230 *Messeler Hügelland*). Die Höhenlage beträgt etwa 145 m ü. NN.

3 Übergeordnete Fachplanungen

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 im Norden als *Wohnbaufläche (Bestand)* sowie im Süden als *Gemischte Baufläche (Bestand)* dargestellt. Der Bebauungsplan weicht demnach hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geringfügig von den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes ab. Die Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplanes wird seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain durchgeführt (vgl. Begründung Kap. 1.3).

4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Auf das Plangebiet wirken jedoch Geräuschemissionen aus Verkehrslärm durch die unmittelbar angrenzende Eisenbahnstraße, die östlich verlaufende DB-Strecken 3653 Buchschlag – Ober-Roden und 3661 Offenbach – Ober-Roden sowie in geringem Maß zwei Park&Ride-Plätze, die westlich und östlich der Bahnstrecken liegen, ein. Daher wurde zur Ermittlung der Geräuschemissionen und zur Ableitung von erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sind, seitens der Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI, 64683 Einhausen, eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Basierend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wurden in den 2. Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum passiven Schallschutz aufgenommen. Hinsichtlich aktiver Schallschutzmaßnahmen ist darüber hinaus im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 in Richtung der Bahntrasse seitens des Bauherrn unabhängig von den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung die Errichtung einer schall- und sichtschildernden Gabionenwand an der nordöstlichen und östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt die ungefähre Lage der Gabionenwand zeichnerisch bereits unverbindlich fest. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen, die der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

Über die üblichen zu erwartenden typischen Siedlungsabfälle (u.a. Restmüll, Bioabfall, Papier, Glas und Sperrmüll) hinausgehend, sind keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Dacheindeckung lässt der Bebauungsplan Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (z.B. Solar- und Fotovoltaikanlagen) ausdrücklich zu.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Ortsgefüges Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden und mit der geplanten Wohnbebauung ein Beitrag zur städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich geleistet werden kann. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind.

7 Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

7.1 Boden und Wasser

Aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt lediglich als gering zu bewerten. Auf recht kleiner Fläche werden Ertragskraft und Retentionsfunktion des Bodens betroffen, weniger jedoch die Grundwasserneubildung. Bei der Umsetzung der nachfolgend aufgeführten und in den Bebauungsplan aufgenommenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung ist ein verstärkter Oberflächenabfluss aus dem Gebiet nicht zu erwarten:

- Befestigung der Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise;
- Bepflanzung von mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen.

7.2 Klima und Luft

Aufgrund seiner isolierten Lage und Kleinflächigkeit kommt dem Plangebiet insgesamt nur eine geringe klimatische Funktion zur Versorgung der Ortslage mit Frisch- bzw. Kaltluft zu. Die lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo im Umfeld entstehender Gebäude mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene und bestehende Nutzung lässt aufgrund des bereits jetzt hohen Versiegelungsgrades und der spärlichen Vegetation für die angrenzend vorhandene Wohnbebauung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf wichtige kleinklimatische Funktionen erwarten.

7.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Januar 2014 eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Die Flächen des Plangebiets setzen sich demnach aktuell im Wesentlichen aus Gartenflächen (v.a. Rasenflächen, Nadelbäume und niedrige Gehölze), Gebäuden (teils leerstehend) und Asphaltflächen (Eisenbahnstraße) zusammen. Geschützte Biotope oder Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden.



Abb. 1: Blick von Nordosten auf das Plangebiet



Abb. 2: Gebäude Eisenbahnstraße Nr. 14 u. 16 mit Einflüglern/Nischen im Dachbereich



Abb. 3: Gartenbereich Haus Nr. 14



Abb. 4: Denkmalgeschütztes Gebäude im Süden

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Nutzungstypen handelt es sich damit fast ausschließlich um Bereiche geringer Wertigkeit, so dass durch die teilräumige Überplanung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

Artenschutzrecht

Im Rahmen einer erneuten Begehung im Juli 2014 wurden im Plangebiet Hinweise auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter europäischer Vogelarten gefunden. Hierbei handelt es sich um Nester des Haussperlings (*Passer domesticus*) im Dachbereich des Gebäudes Nr. 15-17 sowie die Sichtung mehrerer Mauersegler (*Apus apus*), der gemäß Stellungnahme des Naturschutzbund Deutschland e.V. regelmäßig am Gebäude Nr. 14-16 brütet. Darüber hinaus war zumindest bis in das Jahr 1999 für den Dachstuhl eines der Häuser ein Fledermausvorkommen bekannt.

Bis zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde zunächst noch von einem geplanten Abriss der Gebäude Eisenbahnstraße 14-16 und 15-17 ausgegangen. Zum Ausgleich des dadurch voraussichtlich auftretenden Verlustes von Fortpflanzungsstätten sollten im Plangebiet mindestens drei Sperlingsko-

Ioniekästen sowie mindestens drei Nisthilfen für den Mauersegler angebracht und unterhalten werden. Die bestehenden Gebäude, die im Zusammenhang mit Wochenstuben und Winterquartieren von Fledermäusen sowie Nistplätzen von Mauerseglern im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verschiedentlich angesprochen wurden, sind jedoch zwischenzeitlich als Kulturdenkmal in die Denkmaltopographie eingetragen worden und die Baukonzeption des Vorhabenträgers wurde zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend angepasst, dass ein Rückbau dieser Gebäude nicht mehr vorgesehen ist. Die bestehenden Gebäude werden bauplanungsrechtlich nunmehr im Bestand gesichert; die Erforderlichkeit weitergehender Untersuchungen im Vorfeld des zunächst angestrebten teilweisen Rückbaus dieser Gebäude kann demnach entfallen. Mithin stellen sich auch die artenschutzrechtlichen Gegebenheiten und Anforderungen nunmehr anders dar; diesbezüglicher Regelungen bedarf es daher wie zunächst vorgesehen nicht mehr, auch eine Aufnahme entsprechender Regelungen etwa zum Anbringen von Nisthilfen in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rödermark und dem Vorhabenträger bedarf es nicht mehr. Im Bebauungsplan ist jedoch zur Klarstellung weiterhin ein artenschutzrechtlicher Hinweis auf die Anforderungen im Zusammenhang mit eventuellen Baumaßnahmen enthalten (siehe unten).

Zur Vermeidung von Übertritten der Verbote des § 44 BNatSchG (Tötung, Störung oder Zerstörung von Fortpflanzungsstätten nistender/brütender Individuen und ihres Nachwuchses) sind die folgenden Maßnahmen geeignet und vor dem Hintergrund der vorgenannten Ausführungen ausreichend:

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind vor dem Beginn baulicher Maßnahmen an Gebäuden zeitnahe Begehungen durch einen Fachgutachter durchzuführen. Bauliche Maßnahmen im Dachbereich sind während der Wochenstubenzeit von Fledermäusen zwischen dem 01. Juni und dem 31. August generell zu vermeiden. Sofern Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten betroffen sind, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Schließlich ist ein Vorkommen streng geschützter Reptilien für das Plangebiet trotz der Nähe zum Bahngleis aus folgenden Gründen als unwahrscheinlich einzustufen:

- Die Gartenflächen sind aufgrund ihrer Strukturarmut nur sehr bedingt als Reptilienhabitat geeignet. Hier ist einzig ein Vorkommen der lediglich besonders geschützten Blindschleiche zu erwarten.
- Geschotterte Bahnstrecken eignen sich zwar prinzipiell als Sonnenplatz für Zauneidechsen oder Schlingnattern, jedoch wird die eingleisige Strecke mehrmals stündlich befahren, so dass es zu regelmäßigen Störungen kommt. Die Randbereiche der Bahnstrecke eignen sich durch den flächendeckenden Aufwuchs von Brombeeren und Essigbäumen generell nicht als Reptilienhabitat.

7.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ²

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig: Bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-,

² BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischesvielfalt.de

Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z. B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet - wie im vorangegangenen Kapitel aufgezeigt - keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

7.5 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird maßgeblich durch die vorhandene Bebauung innerhalb und im Umfeld des Plangebiets geprägt. Die bisher vorhandenen Freiflächen (Gärten) waren aufgrund vorhandener Einzäunungen und bahnbegleitender Gehölze von außen kaum einsehbar, so dass deren Überplanung zu keinem spürbaren Verlust an Freiraum führt. Insgesamt sind daher durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch die vorliegende Planung zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen auf diese Schutzgüter ausgeschlossen werden.

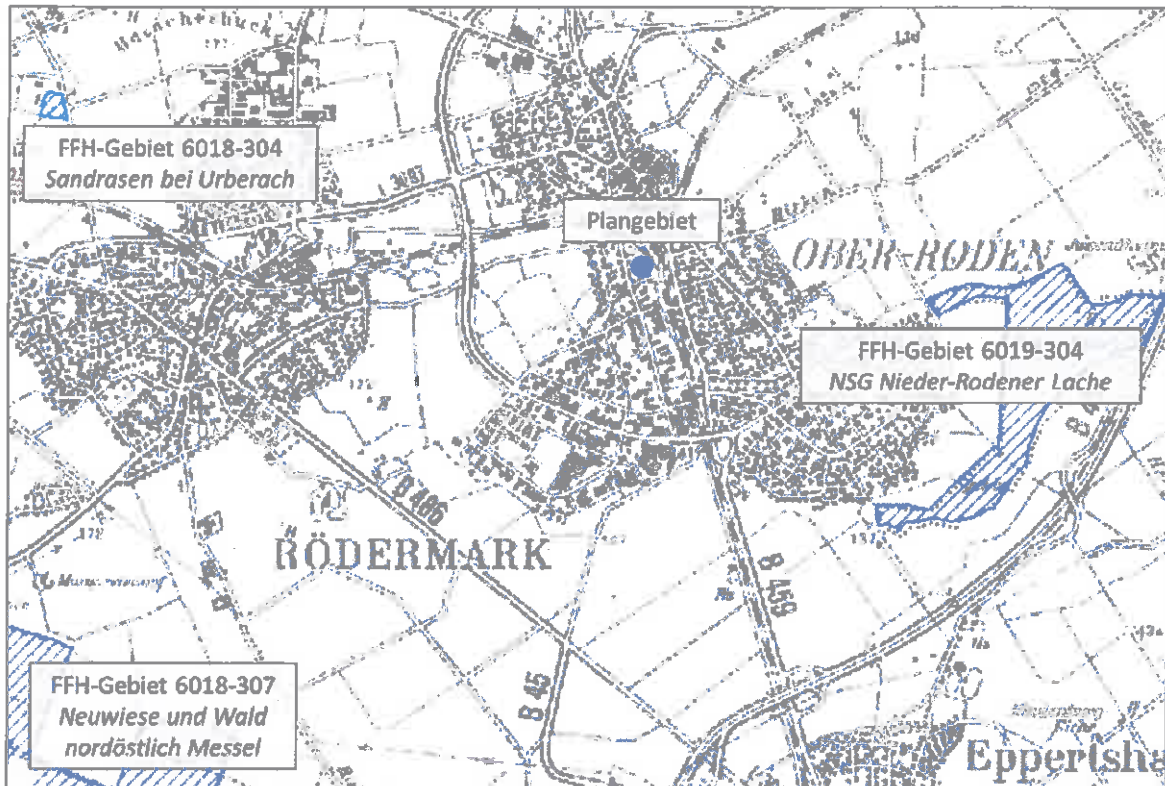


Abb. 5: Lage des Plangebiets zu Natura-2000-Gebieten (Quelle: natura2000-verordnung.hessen.de, Stand: 06.01.2014)

Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet befindet sich mit dem Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung FFH-Gebiet Nr. 6019-304 „NSG Nieder-Rodener Lache“ in rd. 1,4 km östlicher Entfernung vom Plangebiet (vgl. Abb. 5).

7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Da sich die geplante Bebauung in die umgebenden Bestand einfügt, sind im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung durch die vorliegende Planung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschütztes Nebengebäude, welches durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in seinem Bestand gesichert wird. Darüber hinaus teilt das Landesamt für Denkmalpflege Hessen mit Schreiben vom 06.10.2014 mit, dass bei einer Überprüfung des Denkmalwertes der Gebäude Eisenbahnstraße 14-19 festgestellt wurde, dass die ehemalige Wohnanlage für Eisenbahnbedienstete die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz erfüllt und daher als Kulturdenkmal auszuweisen ist. Die Denkmaltopographie „Kreis Offenbach“ wurde dahingehend bereits korrigiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einem Erhalt der Kulturdenkmale nicht entgegen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Inneren und in der unmittelbaren Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes vor Ausführungsbeginn eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Offenbach einzuholen ist.

Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung voraussichtlich nicht berührt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch die vorliegende Planung vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

8 Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB²⁰⁰⁷. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da der vorliegende Bebauungsplan zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0076/15 AZ: I/6/1 Ha 610-102 Datum: 20.04.2015 Verfasser: Ha
Aufstellungsbeschluss Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Festplatzes Ober-Roden, Bebauungsplanentwurf "An der Rodau"	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
27.04.2015	Magistrat
06.05.2015	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
07.05.2015	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
19.05.2015	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Der im Stadtteil Ober-Roden zwischen Rodau und Alfred-Delp-Straße gelegene Festplatz hat seine Kernfunktionen eingebüßt. Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung sich in der Sitzung am 26.06.2012 bereits mit einem Antrag befasst, der die Flächen zwischen der Rodau, der verlängerten Seligenstädter Straße, der Alfred-Delp-Straße und der Bahnlinie beinhaltet. Basierend auf diesem Antrag wurde eine Städtebauliche Kurzbewertung zur geplanten Bebauung des „Festplatzes Ober-Roden“ erstellt, im Zuge derer unterschiedliche Varianten beleuchtet und einander gegenüber gestellt wurden (Planungsbüro Holger Fischer, 2012). Die Konzeptionen wurden im Laufe des Jahres 2013 mehrfach beraten. Die favorisierten beiden Varianten, dienten als Kalkulationsgrundlage sowie als Basis für die Ansprache der Eigentümer durch die mittlerweile mit der Baulandentwicklung beauftragte Hessische Landgesellschaft (HLG).

Im Mittelpunkt der Planung stehen die Neuordnung des Festplatzes und die Schaffung von Planungsrecht für die naturnahe Gestaltung der Rodau. Die Flächen südlich der Rodau sollen neben der Funktion als Retentionsraum auch der Bevölkerung als Kommunikationsraum zur Verfügung stehen. Die in die Betrachtung einbezogenen nicht bebauten Flächen nördlich der Rodau werden als Private Grünflächen festgesetzt.

Die Erschließung bindet an die Seligenstädter Straße sowie den bestehenden Stich an der Alfred-Delp-Straße an. Unabhängig davon müssen die Flächen, innerhalb derer die Kanaltrassen verlaufen, entweder mit einer Verkehrsfläche und / oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt werden, um die Zugänglichkeit sowohl zu den Kanälen als auch zum Rodauufer sicher zu stellen.

Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet setzt sich im Wesentlichen aus Kleingartenparzellen, Asphaltflächen, strukturarmen Hausgärten und ruderalen Wiesen zusammen. Daneben finden sich kleinräumig Laubgehölze vornehmlich frischer bis stellenweise feuchter Standorte, Schotter-, Vielschnittrasen- und Trittrassenflächen und Graswege sowie die naturfern

ausgebaute Rodau. Während nach Süden und Westen bestehende Siedlungsflächen angrenzen, schließen sich nach Norden Acker- und nach Osten Wiesenflächen an. Im westlichen Randbereich verläuft außerdem eine zweigleisige Bahnlinie.

Die begradigte und stark eingetiefte Rodau wird nur auf den ersten Metern im westlichen Bereich von einem standorttypischen Erlen-Weiden-Saum umgeben; im übrigen Fließabschnitt findet sich hier lediglich eine Hochstaudenflur aus Indischem Springkraut (*Impatiens glandulifera*), Brombeeren (*Rubus fruticosus*) und Brennesseln (*Urtica dioica*). Innerhalb des Baumbestandes finden sich im Plangebiet hauptsächlich Birken, Weiden und Hybrid-Pappeln. Charakteristische Einzelbäume sind eine großkronige Silberweide an der Rodau nördlich der Ruderalwiese und eine alte Eiche an der Rodau nördlich des Festplatzes.

Insgesamt weisen die Flächen des Plangebiets keine floristischen oder vegetationskundlichen Besonderheiten auf.

Artenschutz

Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde eine spezielle Artenschutzprüfung mit einer Bestandserfassung der Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Tagfalter durchgeführt. Im Rahmen der im Spätsommer 2012 begonnenen faunistischen Erhebungen konnten für die Vögel als planungsrelevante Arten der Haussperling, der Feldsperling und der Girlitz (Brutvogel) sowie der Graureiher (Nahrungsgast) festgestellt werden. Erhebliche Konflikte sind für diese Arten nicht zu erwarten, da die Vorkommen in Bereichen festgestellt wurden, die von den Planungen nicht direkt betroffen werden und die Arten als verhältnismäßig stresstolerant gelten.

Daneben konnten die im Siedlungsraum häufig anzutreffende Zwergfledermaus und der Kleine Abendsegler festgestellt werden. Während die Zwergfledermaus häufig am Rand des Siedlungsbereichs und in den Kleingärten angetroffen wird, konnte der Kleine Abendsegler nur sporadisch beobachtet werden.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind für die sehr anpassungsfähige Zwergfledermaus und den Kleinen Abendsegler nicht zu erwarten, da keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen werden und keine nachhaltigen Störungen der Arten zu erwarten sind.

Artenschutzrechtlich relevante Arten von Amphibien und Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden.

Im Bereich der Gewässer wurden mit dem Teichmolch und der Erdkröte sowie der Blindschleiche nur häufige und weit verbreitete Arten nachgewiesen, die zudem von den Planungen nur peripher betroffen werden. Gleiches gilt für die Gruppe der Tagfalter. Das Vorkommen von *Maculinea*-Arten oder anderen relevanten Arten kann ausgeschlossen werden.

Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG oder geschützte Lebensräume nach FFH-Richtlinie sind im Plangebiet voraussichtlich nicht vorhanden.

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Der räumliche Geltungsbereich der Planung ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Wohnbauflächen – Bestand (Süden) und als Grünflächen (GF Gärten und Festplatz), dargestellt. Überlagert wird die Darstellung im Norden und Nordosten durch *Vorbehaltsgebiet für natürliche Klimafunktionen* und *Regionaler Grünzug* sowie *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*.

Der Regionale Flächennutzungsplan bedarf insbesondere für den Bereich der geplanten Wohnbauflächen und der geplanten Gemeinbedarfsflächen einer Änderung. Die Änderung des RegFNP wird von der Stadt Rödermark beim Regionalverband (RV) beantragt.

Das Änderungsverfahren wird durch den Regionalverband betrieben und kann im Parallelverfahren zur Bauleitplanung erfolgen.

Da die festgesetzte Wohnbaufläche unter 0,5 ha liegen wird, ist eine Rücknahme an anderer Stelle nicht erforderlich. Für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche gilt das Erfordernis eines Flächentausches nicht.

Die Gesamtgröße des Baugebietes „An der Rodau“ umfasst rd. 2,96 ha.

Sollten sich bei der Planung Abweichungen an dem dargestellten Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Magistrat ermächtigt, der Stadtverordnetenversammlung einen geänderten Geltungsbereich im Rahmen der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung vorzulegen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs entspricht der anliegenden Plankarte

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark beschließt:

1. die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel I des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „An der Rodau“.
2. Planziel des Bebauungsplanes „An der Rodau“ ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), einer Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; sowie von mehrfach gegliederten öffentlichen und privaten Grünflächen zur Neuordnung des Festplatzes und der Schaffung von Planungsrecht für die naturnahe Gestaltung der Rodau und der bestehenden Kleingärten.
3. Die Stadt Rödermark stellt beim Regionalverband Frankfurt RheinMain einen Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen

Plan mit den Geltungsbereichsgrenzen



Bei der Pfmigswiese

Rechts der Bahn

beim kalten Tempel

Im Brüchel

Im

kalten Tempel

Neben dem Bruchgarten

HsNr. 23

352/1

HsNr. 23A

374

375

Antrag

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

6

	<p>Datum: 27.04.2015</p> <p>Antragsteller: Fraktion: Freie Wähler Rödermark</p> <p>Verfasser/in: <i>Peter Schröder Gerd Gries</i></p>										
<p>Antrag der Fraktion der Freien Wähler Rödermark: Städtebauliche Entwicklung für Gesellschaft und Wirtschaft</p>											
<p>Beratungsfolge:</p> <table><thead><tr><th><i>Datum</i></th><th><i>Gremium</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>27.04.2015</td><td>Magistrat</td></tr><tr><td>06.05.2015</td><td>Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie</td></tr><tr><td>07.05.2015</td><td>Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss</td></tr><tr><td>19.05.2015</td><td>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark</td></tr></tbody></table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	27.04.2015	Magistrat	06.05.2015	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie	07.05.2015	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	19.05.2015	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>										
27.04.2015	Magistrat										
06.05.2015	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie										
07.05.2015	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss										
19.05.2015	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark										

Sachverhalt/Begründung:

Rödermark liegt mitten in Europa, im Herzen der Rhein-Main Region mit Anbindung an die modernste Infrastruktur, wie Flughafen, Schienen, Autobahnen.

Die „Metropolregion“ und besonders die Stadt Frankfurt zeichnen ein ständiges Wachstum aus. Diesem Wachstum von Gewerbe, Einwohnern, Migranten, Flüchtlingen und Gästen auch in Rödermark muss entsprechend Rechnung getragen werden.

Rödermark hat in den vergangenen Jahren einige erfolgreiche Projekte auf den Weg gebracht, wie Baugebiet Rennwiesen, Seniorenresidenz, Franziskushaus, Bebauung westlich Bahnhof Ober-Roden und einiges mehr. Um weitere erfolgreiche Projekte für eine städtebauliche Entwicklung auch in Zukunft vorantreiben zu können, benötigt die Stadt einen städtebaulichen Entwicklungsplan, der gehobene und soziale Wohnbebauung sowie Flächen für weitere soziale Einrichtungen und insbesondere Leitbild gemäß angemessene Gewerbeflächen vorsieht. In der Vergangenheit wurden einige Flächen für mögliche Gewerbeansiedlungen anderen Nutzungsarten zugeführt, z. B. Franziskushaus an der Ober-Rodener Str. und Hitzel & Beck Gelände an der Odenwaldstraße, aber keine Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt.

Die Zinsen sind auf einem historischen Tiefstand, die Wirtschaft floriert, Export und Konsum laufen sehr gut, warum soll unsere Stadt nicht auch vom Wirtschaftswachstum profitieren?

Wir brauchen also Flächen für Gewerbe, Wohnbebauung, soziale Einrichtungen und Erholungsgebiete für alle Rödermärker, wie schon in 2004 in einem Antrag zur Gestaltung der natürlichen Mitte Rödermarks von der Stadtverordneten-versammlung beschlossen. Rödermark steht in jeglicher Hinsicht im Wettbewerb mit anderen, attraktiven Kommunen. Es gilt eine gelungene Mischung aus Gewerbegebieten, attraktiven Wohngebieten und einem zentralen Landschaftspark zur Erholung für

Gesellschaft und Gewerbe anzubieten. Rödermark muss eine attraktive Stadt im Rhein-Main Gebiet werden und bleiben. Mit Sparmaßnahmen und Gebührenerhöhungen alleine kann der Haushalt nicht konsolidiert werden, wir brauchen dringend eine Verbesserung unserer Einnahmesituation. Wir brauchen mehr Gewerbesteuer, Einkommensteueranteile und Arbeitsplätze.

Dazu sollten vorrangig die potenziellen Möglichkeiten für Gewerbeansiedlungen, aber auch für Wohnbebauung genutzt werden.

1. Das Gebiet am Hainchesbuckel sollte schnellstmöglich zu einem Gewerbegebiet gemacht werden.
2. Das noch nicht verplante Gebiet an der Kapellenstraße eignet sich ebenfalls für Misch- und Gewerbegebiet, dabei ist auf die Friedhofs- und Schulnähe entsprechend Rücksicht zu nehmen.
3. Mainzer Straße am Rödermark Ring eignet sich als Mischgebiet für Einfamilienhäuser, Büros für Dienstleister und Frischemarkt.
4. Das Perlite Gelände zu Gewerbegebiet erklären.
5. Flächen für Wohnbebauung, soziale Einrichtungen und evtl. Mischgebiet zwischen Spessartring und Rödermarkring planen.
6. Schaffung eines Naherholungsgebiets für alle Rödermärker, wie schon von der Stadtverordnetenversammlung per Beschluss vorgesehen.

Mittelfristig soll an der Veränderung des regionalen Flächennutzungsplanes gearbeitet werden, damit Rödermark weitere Flächen zugewiesen bekommt. Die „zentrale Grüne Mitte“ mit Ihren Schwerpunkten, der renaturierten Rodau und der Kinder- und Jugendfarm soll davon unberührt bleiben und ausschließlich als Erholungsgebiet dienen. Die grüne Mitte soll deshalb den Rödermärkern als zentrales Erholungs- und Freizeitgebiet dienen, um somit eine etwaige späteren Nutzung für Wohnen, öffentlichen Gebäuden oder Gewerbe zu vermeiden.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird beauftragt, die Städtebauliche Entwicklung voranzutreiben und für die folgenden Gebiete Bebauungspläne zu erstellen:

1. Am Hainchesbuckel das bestehende Gewerbe- und Mischgebiet erweitern.
2. das gesamte Gebiet Kapellen Str., wie im regionalen Flächennutzungsplan (noch als „Weißfläche“) ausgewiesen, für Misch- und Gewerbegebiet bereitstellen, dabei ist auf die Friedhofs- und Schulnähe entsprechend Rücksicht zu nehmen.
3. Das gesamte zur Verfügung stehende Gebiet im Bereich Mainzer Straße und Rödermark Ring zu Mischgebiet für Einfamilienhäuser, Büros für Dienstleister und Frischemarkt deklarieren.
4. Das Perlite Gelände zu Gewerbegebiet erklären.
5. Flächen für Wohnbebauung, auch gehobene Wohnbebauung, soziale Einrichtungen und evtl. Mischgebiet zwischen Spessartring und Rödermarkring planen.
6. Das Ideen- und Entwicklungskonzept „Grüne Mitte Rödermark“ erneut aufzugreifen und auf den heutigen Status (Rodgau Renaturierung – Jugend- und Kinderfarm) zu aktualisieren.

Bei allen Gebieten soll schwerpunktmäßig eine für Rödermark förderliche, ausbaufähige gewerbliche Nutzung zu Grunde gelegt werden.

Weiterhin wird der Magistrat beauftragt, den regionalen Flächennutzungsplanes anzupassen, damit Rödermark weitere Flächen zugewiesen bekommt, ohne dass an der „zentralen Grünen Mitte“ mit der renaturierten Rodau gerüttelt wird.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:


Ablehnung:

Enthaltung:

Antrag

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

7

	<p>Datum: 27.04.2015</p> <p>Antragsteller: SPD-Fraktion</p> <p>Verfasser/in: <i>Norbert Schultheis</i></p>										
Antrag der SPD-Fraktion: Verkehrssituation Ortseinfahrten Messenhausen											
<p>Beratungsfolge:</p> <table><thead><tr><th><i>Datum</i></th><th><i>Gremium</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>27.04.2015</td><td>Magistrat</td></tr><tr><td>06.05.2015</td><td>Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie</td></tr><tr><td>07.05.2015</td><td>Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss</td></tr><tr><td>19.05.2015</td><td>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark</td></tr></tbody></table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	27.04.2015	Magistrat	06.05.2015	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie	07.05.2015	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	19.05.2015	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>										
27.04.2015	Magistrat										
06.05.2015	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie										
07.05.2015	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss										
19.05.2015	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark										

Sachverhalt/Begründung:

An den Ortseinfahrten von Messenhausen wird der fließende Verkehr zurzeit durch Fahrbahnverengungen gebremst. Im Fachausschuss nannte Stadtrat Rotter als Grund hierfür die gesteigerte Sicherheit der Schulkinder rund um die Bushaltestellen.

Als Mittel die Sicherheit an Bushaltestellen zu erhöhen, wird auch in Rödermark die Verlagerung der Bushalte in die Fahrbahn schon erfolgreich genutzt.

Dies ist auch ohne große bauliche Maßnahmen an jeder Haltestelle möglich - Poller, durchgezogene Mittellinien und Zebrasteifen reichen aus.

Dadurch könnten die „Burgbefestigungen“ an den Ortseingängen von Messenhausen wegfallen.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird aufgefordert zu prüfen,

- a) ob durch eine Beseitigung der Busbuchten auf der Kapellenstraße und
- b) die Einrichtung einer Mittelinsel nebst Zebrasteifen

die Sicherheit der Schulkinder gewährleistet werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Antrag

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

8

	<p>Datum: 27.04.2015</p> <p>Antragsteller: SPD-Fraktion</p> <p>Verfasser/in: <i>Armin Lauer</i></p>						
Antrag der SPD-Fraktion: "Staarnern Kutsch" (Berichts Antrag)							
<p>Beratungsfolge:</p> <table><thead><tr><th><i>Datum</i></th><th><i>Gremium</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>27.04.2015</td><td>Magistrat</td></tr><tr><td>06.05.2015</td><td>Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie</td></tr></tbody></table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	27.04.2015	Magistrat	06.05.2015	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>						
27.04.2015	Magistrat						
06.05.2015	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie						

Sachverhalt/Begründung:

Wenn man aufmerksam in den Heften des „Heimat- und Geschichtsverein“ blättert, wird man über kurz oder lang auf die Geschichte der „[Staarnern Kutsch](#)“ stoßen. Die Geschichte endet mit der Passage „Reste von der “Staarnern Kutsch” hat der Ober-Rodener Bauhof gesichert.“

Zur Geschichte der Staarnern Kutsch im Heft der Heimat- und Geschichtsvereins: Lang, lang ist es her, und es muss die schiere Not gewesen sein, die die Oweräirer zu nachfolgendem Tun trieb. Sie rotteten sich zusammen und überfielen nämlich auf der Straße nach Frankfurt - in etwa in der Höhe des heutigen Germania-Sportplatzes – eine Kutsche. Sie zerrten den Karren reicher Leute einfach in den Dreck. Ob sich der Überfall gelohnt hat, wissen wir nicht. Wie vermuten nur, dass die Oweräirer ihre Tat später gereut haben. Sie setzten nämlich einen Gedenkstein, der einer Kutsche ähnelt an jene Stelle, wo der Überfall stattgefunden haben soll. Alte Bürger wissen sogar von einem in den Stein eingeritzten Kreuz.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird daher gebeten zu berichten:

- 1) Entspricht die Aussage am Ende der Geschichte in dem Heftchen des Heimat und Geschichtsvereins den Tatsachen?
- 2) Wenn ja, könnte der Magistrat sich vorstellen, dass man vorhandene „Reste“ an dem historischen Platz wieder aufstellt?
- 3) Welche Kosten wären damit verbunden?