

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



An die Mitglieder des Ausschusses für
Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
den Herrn Stadtverordnetenvorsteher
und seine Stellvertreter
den Vertreter des Ausländerbeirates
den Vertreter des Seniorenbeirates
die Mitglieder des Magistrates

Schriftführer: Herr Kron
Telefon: 06074 911210

13. September 2017

der Stadt Rödermark

E i n l a d u n g

Ich lade Sie ein zu der
**13. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und
Energie**
(Sitzung Nr. 6/2017)
am **Mittwoch, 20.09.2017**, um **19:30** Uhr.
Die Sitzung findet im **Raum Tramin (Zi.Nr. 300), Rathaus Urberach** statt.

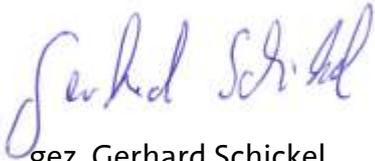
Tagesordnung:

- TOP 1 Begrüßung und Feststellen der Beschlussfähigkeit
- TOP 2 Bebauungsplan A 34 "Südlich Heinrich-Heine-Straße"
(Stavo Behandlung/ Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung
TOP 5) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie der Beteiligung der Behörden und
sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch
eingegangenen Stellungnahmen
Vorlage: VO/0208/17
- TOP 3 Bebauungsplan A 34 "Südlich Heinrich-Heine-Straße"
(Stavo Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch
TOP 6) Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch
Vorlage: VO/0209/17
- TOP 4 Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion AL/Die Grünen: Wohnungsbau
(Stavo im Bestand
TOP 7) Vorlage: CAL/0137/17
- TOP 4.1 Neufassung FWR-Änderungsantrag: Wohnungsbau im Bestand
(Stavo Vorlage: FWR/0137_2/17
TOP 7.1)

TOP 5 Einschlägige Punkte zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung

TOP 6 Mitteilungen und Anfragen

Mit freundlichen Grüßen



gez. Gerhard Schickel
Ausschussvorsitzender

F. d. R.



Thomas Kron
Schriftführer

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

| | |
|--|--|
| vom/der Stadtplanung | Vorlage-Nr: VO/0208/17 AZ: I/6/1/610-102 Datum: 06.09.2017 Verfasser: pap |
| Bebauungsplan A 34 "Südlich Heinrich-Heine-Straße" Behandlung/ Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen | |
| Beratungsfolge: | |
| <i>Datum</i> | <i>Gremium</i> |
| 11.09.2017 | Magistrat |
| 20.09.2017 | Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie |
| 21.09.2017 | Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss |
| 04.10.2017 | Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark |

Sachverhalt/Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark hat am 14.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans A 34 „Südlich Heinrich-Heine-Straße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wurde als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17.07. bis einschließlich 23.08.2017. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 10.07.2017 mit der Bitte um Äußerung innerhalb eines Monats.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen – einschließlich Beschlussvorschlägen – sind in der beigegeführten Anlage „Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – 06.09.2017“ wiedergegeben.

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage dargestellten Beschlussempfehlungen zur „Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – 06.09.2017“ werden beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

JA/Nein

Anlagen

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – 06.09.2017

Stadt Rödermark

Bebauungsplan A 34 „Südliche der Heinrich-Heine-Straße“ im Stadtteil Ober-Roden

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – 06.09.2017:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.07.2017 und mit der Bitte um Äußerung innerhalb eines Monats.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.07.2017 bis 23.08.2017 statt.

Von Seiten der Bürger wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Die Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden sind in der nachfolgenden Aufstellung dargelegt (Teil C):

A Keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Heppenheim
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Mainz
- Ev. Kirchenverwaltung, Darmstadt
- Bischöfliches Ordinariat, Mainz
- Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach mbH, Dietzenbach
- Botanische Vereinigung für Naturschutz, Wettenberg
- BUND Landesverband Hessen e.V., Frankfurt am Main
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Weilrod
- Landesjagdverband Hessen e.V., Bad Nauheim
- Verband Hessischer Fischer e. V., Wiesbaden

B Stellungnahmen ohne Anregungen:

- Fraport AG, Frankfurt am Main (Schreiben vom 02.08.2017)
- DFS Deutsche Flugsicherung, Langen (Schreiben vom 17.07.2017)
- Kreishandwerkersgesellschaft Stadt und Kreis Offenbach (Schreiben vom 14.07.2017)

- Handwerkskammer Rhein-Main Darmstadt (Email vom 10.08.2017)
- IHK Offenbach, Offenbach am Main (Schreiben vom 19.07.2017)
- Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt am Main (Schreiben vom 19.07.2017)
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim am Taunus (Email vom 14.08.2017)
- Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (Email vom 12.07.2017)
- Fernleitungsbetriebsgesellschaft MBH, Idar-Oberstein (Email vom 31.07.2017)
- GASCADE Gastransporte GmbH, Kassel (Schreiben vom 13.07.2017)
- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Kabel, Kassel (Schreiben vom 15.08.2017)
- Amprion GmbH, Dortmund (Email vom 20.07.2017)
- PLEdoc GmbH, Essen (Schreiben vom 14.07.2017 u.18.07.2017)
- E-netz Südhessen, Darmstadt (Schreiben vom 03.08.2017)
- Naturschutzbund Deutschland, Wetzlar (Schreiben vom 05.08.2017)
- Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich ländlicher Raum, Bad Homburg v.d.H. (Schreiben vom 03.08.2017)

| Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen | | |
|--|--|---|
| 1 | Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden | Schreiben vom 02.08.2017 |
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände.</p> <p><u>Fachlicher Hinweis:</u></p> <p>Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> | | <p>Zu 1 Erläuterung: Die Mainzer Straße, die L 3097, verläuft im Süden und Osten des Plangebietes, wobei hier im Rahmen der Bestandsaufnahme keine größeren ortsuntypischen Lärmbelastungen durch den angrenzenden Straßenverkehr festgestellt werden konnte. Die zuständige Fachbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, hat in seiner Stellungnahme vom 07.08.2017 bzgl. des Immissionsschutzes keine Bedenken geäußert.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis von Hessen Mobil wonach keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG bestehen, wird zur Kenntnis genommen. An der Zielsetzung, innerhalb der bebauten Ortslage und einem bereits überwiegend bebauten Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Nachverdichtung und insbesondere den Neubau eines Gebäudes mit Arztpraxis und Seniorenwohnungen zu ermöglichen, wird im Rahmen der Abwägung festgehalten. Die dabei durch den Verkehr bestehende Vorbelastung wird im Rahmen der Abwägung hingenommen und auf die bereits bestehende Bebauung sowie auf die Möglichkeit der architektonischen Selbsthilfe verwiesen.</p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| 2 | Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach | Schreiben vom 11.08.2017 |
|--|--|--|
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen 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.</p> <p>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. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> | | <p><u>Zu 2.1:</u></p> <p>Erläuterung: Die in dem beigefügten Plan dargestellten Telekomleitungen verlaufen, mit Ausnahme der jeweiligen Hausanschlussleitungen, innerhalb der angrenzenden Straßen, der Heinrich-Heine-Straße sowie der Mainzer Straße. Ein Änderungserfordernis der Planung ergibt sich hieraus nicht.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis der Deutsche Telekom Technik GmbH auf die Telekommunikationslinien der Telekom im Plangebiet bedingt keine Änderung der Planung, da diese, mit Ausnahme der jeweiligen Hausanschlussleitungen, innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßen verlaufen.</p> <p><u>Zu 2.2:</u></p> <p>Erläuterung: Der Planentwurf überplant keine Straßen- bzw. Gehwegflächen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis der Deutsche Telekom Technik GmbH, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen seien, führt zu keiner Änderung der Planung, da der Bebauungsplan keine öffentlichen Verkehrsflächen in Form von Straßen- bzw. Gehwegflächen umfasst.</p> <p><u>Zu 2.3</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis der Deutsche Telekom Technik GmbH, dass bei Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten sei, wird zum Anlass genommen, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| 2 | Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach | Schreiben vom 11.08.2017 |
|---|--|--|
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. 2.1</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen 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. 2.2</p> <p>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. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. 2.3</p> <p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. 2.4</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> | | <p><u>Zu 2.4</u></p> <p>Erläuterung: Eine Neubebauung ist nach vorliegenden Planunterlagen lediglich für die Flurstücke Nr. 110/3 und 110/2 vorgesehen. Die übrigen Grundstücke sind, mit Ausnahme der festgesetzten privaten Grünflächen, bereits bebaut. <i>(weiter auf nächster Seite)</i></p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| 2 | Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach | Schreiben vom 11.08.2017 |
|-------------------------|---|---|
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| | <p>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 ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 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. <p>Mit freundlichen Grüßen</p> | <p>Zu 2.4</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise und Ausführungen der Deutsche Telekom Technik GmbH zu den grundsätzlichen Anforderungen bei Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen werden der Bauwilligen zur Kenntnis gegeben. Das Plangebiet ist durch die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bereits erschlossen. Hierin verlaufen auch die vorhandenen Telekommunikationsleitungen. Die eventuell erforderliche unterirdische Verlegung weiterer Telekommunikationsleitungen sowie ggf. die oberirdische Errichtung von Schaltgehäusen ist Gegenstand entsprechender Vereinbarungen zwischen Bauwilligen und der Deutschen Telekom GmbH.</p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| 3 | Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Dietzenbach | Schreiben vom 07.08.2017 |
|---|---|---|
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. A 34 „Südlich der Heinrich-Heine-Straße“ in der Fassung vom Juni 2017, werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt:</p> <p>Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist ausschließlich für Privatpersonen erlaubnisfrei.</p> <p>Mit Verweis auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz empfehlen wir folgende Textfestsetzungsempfehlung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Misch-, allg. bzw. reinen Wohngebieten einzuhalten sind (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung). <p>Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.</p> <p>Ferner empfehlen wir die folgenden Textfestsetzungsempfehlungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen. Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt. | | <p>Zu 3.1</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Ausführungen des Kreisausschusses des Kreises Offenbach, wonach die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausschließlich für Privatpersonen erlaubnisfrei sei, werden zum Anlass genommen, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt, wobei die bereits im Bebauungsplan bestehenden Hinweise und Empfehlungen ebenfalls in der Begründung dargelegt werden.</p> <p>Zu 3.2</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Ausführungen des Kreisausschusses des Kreises Offenbach im Zusammenhang mit dem Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz werden zum Anlass genommen den in der Stellungnahme vom 07.08.2017 formulierten Textvorschlag als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Begründung des Bebauungsplanes ist entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Zu 3.3</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Ausführungen des Kreisausschusses des Kreises Offenbach hinsichtlich stationärer Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen sowie Gerüche emittierender Anlagen werden zum Anlass genommen die in der Stellungnahme vom 07.08.2017 formulierten Textvorschläge als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Begründung des Bebauungsplanes ist entsprechend zu ergänzen.</p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| 3 | Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Dietzenbach | Schreiben vom 07.08.2017 |
|---|---|--|
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Da am 28.11.2016 das neue Hessische Denkmalschutzgesetz in Kraft getreten ist (GVBl. 2016, 211 ff.) ist unter Hinweise und Empfehlungen der Text zu den Bodendenkmälern wie folgt zu ändern:</p> <p>Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denk-malschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.</p> <p>Wir bitten die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung mit einzubeziehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Anlage zur Stellungnahme</p> <p>Gemäß dem Kreistagsbeschluss 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.</p> <p>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 abzuweichen.</p> <p>Dies bedingt ein weit reichendes gesellschaftliches Bewusstseinshandeln, aber eben auch den Einsatz technischer Lösungen, ökonomischer Instrumente und rechtlicher Regelungen, wozu man eine energieeffiziente Stadt- und Bauleitplanung zählen darf.</p> <p>Eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte unter Energiegesichtspunkten eine Reihe von Planungsgrundsätzen beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. | | <p><u>Zu 3.4</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung des Kreisausschusses des Kreises Offenbach, den bestehenden Hinweis zu Bodendenkmälern im Bebauungsplan entsprechend dem im Schreiben vom 07.08.2017 formulierten Textvorschlag zu ändern, wird aufgegriffen.</p> <p><u>Zu 3.5</u></p> <p>Erläuterung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage von Ober-Roden mit der Zielsetzung eine ergänzende Bebauung auf bislang unbebauten Grundstücken zu ermöglichen, wobei gleichzeitig bisherige bauliche Beschränkungen im Plangebiet nach dem Abbau einer hier ursprünglich bestehenden Freileitung aufgehoben werden. Hierdurch wird den Gesichtspunkten einer „Baulückenschließung“ bzw. einer erhöhten planungsrechtlichen Ausnutzung bebauter Gebiete Rechnung getragen. Ansonsten ist darauf hinzuweisen, dass es sich nicht eine Baurechtschaffung im Sinne einer Neuausweisung von Bauflächen handelt und somit bestimmte Gesichtspunkte wie beispielsweise die Berücksichtigung der Hauptwindrichtung bei neu zu errichteten Siedlungsteilen im vorliegenden Falle nicht zutreffen. Auch eine optimierte Orientierung des Baukörpers zur Sonne ist mit Blick auf Lage und Grundstückszuschnitt sowie der geplanten Nutzung nicht möglich. Allerdings ist nach derzeitiger Projektplanung die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des geplanten Neubaus vorgesehen. Dies gilt mit Blick auf die beabsichtigte Nutzung des geplanten Neubaus auch für die Gestaltung der Freifläche, die zwingend in großen Teilen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs dienen müssen.</p> <p>Hinsichtlich der Projektplanung ist auf die bestehenden gesetzlichen Vorgaben etwa im Rahmen Energieeinsparverordnung hinzuweisen.</p> <p>Auch handelt es sich bei dem Plangebiet bereits um ein überwiegend bebautes Gebiet welches an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen ist.</p> <p><i>(weiter auf nächster Seite)</i></p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| 3 | Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Dietzenbach | Schreiben vom 07.08.2017 |
|-------------------------|--|---|
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| | <p data-bbox="264 368 965 831"> <ul style="list-style-type: none"> - 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 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 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. </p> <p data-bbox="293 911 719 967"> Anlage 2 zur Stellungnahme des Kreises Hier: In Kraft treten des DigiNetzG am 10.11.2016 </p> <p data-bbox="293 991 943 1102"> Wir weisen auf das in Krafttreten des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) am 10.11.2016 hin. Zur Umsetzung der „Kostensenkungsrichtlinie der EU für die Senkung der Kosten bei der Errichtung digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ wurde im Rahmen des DigiNetzG das Telekommunikationsgesetz (TKG) u.a. in zentralen Vorschriften der §§ 70, 76 und 77 geändert. </p> <p data-bbox="293 1118 763 1142"> Wir bitten um Beachtung und Berücksichtigung in Ihrer Planung. </p> | <p data-bbox="1173 392 1413 416">Beschlussvorschlag:</p> <p data-bbox="1173 424 2074 528">Die in der Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Offenbach vom 07.08.2017 in der beigefügten Anlage 1 aufgeführten Punkte des Klimaschutzberichtes vom September 2007 für eine energieoptimierte Bauweise im Rahmen der Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="1173 536 2074 695">Eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte ergibt sich mit Blick auf die Lage und Zielsetzung der Planung, eine ergänzende Bebauung auf bislang unbebauten Grundstücken innerhalb der bebauten Ortslage von Ober-Roden zu ermöglichen, wobei gleichzeitig bisherige bauliche Beschränkungen im Plangebiet nach dem Abbau einer hier ursprünglich bestehenden Freileitung aufgehoben werden, jedoch nicht.</p> <p data-bbox="1173 703 2074 831">So ist etwa eine optimierende Orientierung des Baukörpers zur Sonne ist mit Blick auf Lage und Grundstückszuschnitt sowie der geplanten Nutzung nicht möglich. Dies gilt mit Blick auf die beabsichtigte Nutzung des geplanten Neubaus auch für die Gestaltung der Freifläche, die zwingend in großen Teilen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs dienen müssen.</p> <p data-bbox="1173 839 2074 919">Ansonsten ist auf die Ebene der Projektplanung insbesondere hinsichtlich der Nutzung vorhandener Energiepotentiale hinzuweisen. Auch was die Gebäudeplanung selbst und verwendete Haustechnik betrifft.</p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| 3 | Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Dietzenbach | Schreiben vom 07.08.2017 |
|-------------------------|---|--|
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| | <ul style="list-style-type: none"> - 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 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 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. <p>Anlage 2 zur Stellungnahme des Kreises Hier: In Kraft treten des DigiNetzG am 10.11.2016</p> <p>Wir weisen auf das In Krafttreten des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) am 10.11.2016 hin. Zur Umsetzung der „Kostensenkungsrichtlinie der EU für die Senkung der Kosten bei der Errichtung digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ wurde im Rahmen des DigiNetzG das Telekommunikationsgesetz (TKG) u.a. in zentralen Vorschriften der §§ 70, 76 und 77 geändert.</p> <p>Wir bitten um Beachtung und Berücksichtigung in Ihrer Planung.</p> | <p style="text-align: right;">3.5</p> <p>Zu 3.6</p> <p>Erläuterung: „...Das DigiNetz-Gesetz bildet einen zentralen Meilenstein für die Verwirklichung der Digitalen Agenda für Deutschland. Es macht den Weg für eine neue Dynamik beim Ausbau von Glasfaserkabeln frei. Künftig muss bei jeder Baustelle an Verkehrswegen der weitere Bedarf für den Breitbandausbau durch Mitverlegung von Glasfaserkabeln erfüllt werden. Bei der Erschließung von Neubaugebieten wird die Mitverlegung von Glasfaser immer gewährleistet. ...“ Quelle (http://www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/DigiNetzG/diginetzg.html)</p> <p>Die genannten § 70,76 und 77 des TKG betreffen die „Mitnutzung und Wegerecht“, die „Beeinträchtigung von Gebäuden“ sowie „Ersatzansprüche“.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die in Anlage 2 der Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Offenbach vom 07.08.2017 vorgebrachten Ausführungen zum In Kraft treten des DigiNetzG am 10.11.2016 werden zum Anlass genommen, in der Begründung des Bebauungsplanes darauf hinzuweisen.</p> <p style="text-align: right;">3.6</p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| 4 | hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt | Schreiben vom 10.08.2017 |
|---|------------------------------|--|
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern (Textteil des Plans unter Hinweise) sind inhaltlich korrekt, müssen aber auf die das novellierte hessische Denkmalschutzgesetz (rechtsgültig ab dem 28.11.2016) angepasst werden. Dies gilt für die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach § 21 und die Genehmigungspflicht zur Veränderung von Kulturdenkmälern nach § 18.</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> | | <p>Zu 4 Erläuterung: Es kann auf Pkt. 3.3 der Vorlage verweisen werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: HessenArchäologie wird hinsichtlich seines Hinweises auf das novellierte hessische Denkmalschutzgesetz auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Offenbach verwiesen.</p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| 5 | Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt | Schreiben vom 07.08.2017 |
|---|--|--|
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>unter Hinweis auf § 1 Absatz 4 BauGB bestehen gegen die Planung aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken.</p> <p>Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege teile ich mit, dass vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.</p> <p>Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die zuständige untere Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach.</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Die Dezernate Oberflächengewässer, Grundwasser sowie der Immissionsschutz machen keine Bedenken geltend.</p> <p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u> Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Regenüberlaufs B 31(SMUSI- Teilgebiet F 31 a), die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Eine Entwässerungsplanung liegt nicht vor.</p> <p><u>Schmutzwasser:</u> Der Einleitung des Schmutzwassers in den vorhandenen Mischwasserkanal stimme ich zu.</p> <p><u>Niederschlagswasser:</u> Die Begründung zum Bebauungsplan enthält die Formulierung, dass nicht verunreinigtes Niederschlagswasser im Plangebiet als Brauchwasser verwertet oder zur Versickerung gebracht werden kann. Dies fehlt in den Festsetzungen.</p> <p>Das Plangebiet ist in 3 Teilgebiete unterteilt. Die unbebauten Grundstücke befinden sich im Gebiet 1. Für diese Gebiete ist festgesetzt, das mind. 50% der Dachfläche von neu errichteten Gebäuden mit Flachdach zu begrünen ist.</p> <p>Bei der Entwässerungsplanung ist zu prüfen, ob nicht zusätzlich zur Dachbegrünung weitere Maßnahmen im Teilgebiet 1 möglich sind, um die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers zu reduzieren (z.B. wasserdurchlässige Befestigungen).</p> <p>Die Festsetzungen für das Gebiet 1 sind bzgl. der Verwertung und Abflussvermeidung des Niederschlagswassers zu ergänzen.</p> | | <p>Zu 5.1 Erläuterung: Auf eine zwingende Festsetzung zur Verwertung von Niederschlagswasser wurde mit Blick auf die bereits bestehende überwiegende Bebauung und die vorhandene Entwässerung verzichtet. Es wird vorgeschlagen, eine Empfehlung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wonach das anfallende unbelastete Niederschlagswasser gesammelt und beispielsweise als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung genutzt werden sollte. (siehe auch Pkt. 3.1 der Vorlage)</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis der Regierungspräsidiums Darmstadt bzgl. der Verwertung von Niederschlagswasser wird zum Anlass genommen ergänzend zu den Ausführungen in der Begründung in den Bebauungsplan eine Empfehlung aufzunehmen, wonach das anfallende unbelastete Niederschlagswasser gesammelt und beispielsweise als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung genutzt werden sollte.</p> <p>Zu 5.2 Erläuterung: Die o.g. Empfehlung gilt auch für Gebiet 1. Im Rahmen der Entwässerungsplanung für das anstehende Neubauprojekt kann dann geprüft werden, welche konkreten Maßnahmen zu einer weitergehenden Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers getroffen werden. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Rödermark sind „Stellplätze und deren Zufahrtswege sind mit Pflaster bzw. Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechendem Unterbau herzustellen. Eine vollflächige Versiegelung der Flächen durch Asphalt- oder Betonbeläge ist unzulässig, sofern aus wasserrechtlichen Gründen nicht anders erforderlich ist. Begründete Ausnahmen sind zulässig.“</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, zu prüfen, ob nicht zusätzlich durch weitere Maßnahmen die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers im Teilgebiet 1 reduziert werden kann, führt zu keiner Änderung der Planung. Zum einen ist auch hier auf die Empfehlung zur Sammlung und Verwertung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers zu verweisen und die ohnehin bereits erfolgte Reduzierung durch Festsetzung einer mindestens 50 % Begrünung von Flachdächern. Zum anderen sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Rödermark grundsätzlich Stellplätze mit ihren Zufahrten mit Pflaster- bzw. Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Vor diesem Hintergrund besteht kein Erfordernis für weitergehende Festsetzungen in diesem innerörtlichen Gebiet.</p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| 5 | Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt | Schreiben vom 07.08.2017 |
|---|--|--|
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Das Dezernat Bodenschutz nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Nachsorgender Bodenschutz Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) 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 Rödermark Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.</p> <p>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 ein Eintrag ergibt. Es handelt sich dabei um den Verdacht einer Grundwasserkontamination in der Hanauer Straße 11. Da dieser Eintrag durch den Kreisausschuss des Landkreises Offenbach, Unter Wasserbehörde erfolgte, können hier keine weiteren Angaben über diesen Verdacht gemacht werden.</p> <p>Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zur Abwägung einer möglichen Gefahr durch diesen Verdacht auf einen Schadensfall in der Hanauer Straße 11 eine entsprechende Recherche durchzuführen und ggfls. eine orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLNUG durchzuführen. Die Untere Wasserbehörde ist auf jeden Fall einzubinden und anzuhören. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen.</p> <p>Vorsorgender Bodenschutz: Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher wird der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.</p> | | <p>Zu 5.3 Erläuterung: Das Grundstück Hanauer Straße 11 ist bereits bebaut und stellt sich als mittleres eingeschossiges Wohngebäude einer Reihenhausbauung am östlichen Plangebietsrand dar, für welches der Bebauungsplan A14 Nördlich Hanauer Straße“ bislang aufgrund der ursprünglich hier verlaufenden Freileitung einen eingeschossige Bebauung vorsah.</p> <p>Laut Angaben des Fachdienstes Umwelt des Kreises Offenbach (email vom 30.08.2017) stellt sich die Situation wie folgt erläutert dar: „Der Eintrag bezieht sich auf eine Akte aus dem Jahr 1991. Das o.g. Grundstück sowie die beiden angrenzenden Grundstücke werden durch Drainagen entwässert, auf dem betroffenen Grundstück befindet sich eine Sammelgrube zur Fassung und Ableitung des Wassers mittels Tauchpumpe in den Abwasserkanal. Im Zuge eines Defekts an der Tauchpumpe wurde am 22.12.1991 eine Verunreinigung des Wassers in der Sammelgrube (Lösemittel- bzw. Tensidgeruch) festgestellt und das Wasser in Fässer zur anschließenden Entsorgung gepumpt. Sowohl das abgepumpte Wasser als auch das von der Grundstücksentwässerung in die Sammelgrube nachfließende Wasser (aus Drainageschacht) wurden auf Chlorkohlenwasserstoffe, aromatische Kohlenwasserstoffe, Mineralölkohlenwasserstoffe und lipophile Stoffe untersucht.</p> <p>Der Beurteilung zu den Analysen ist zu entnehmen, dass in der Probe aus dem abgepumpten Wasser Mineralöle und kleinste Mengen Dichlormethan nachgewiesen wurde und eine starke Emulgierung auf eine größere Menge Tenside hinweisen. Die Probe aus dem Drainageschacht enthielt nur geringe Konzentrationen der o.g. Stoffe. Es besteht der Verdacht, dass die Verunreinigung durch ein kurzzeitiges Schadensereignis (z.B. Entleerung eines Reinigungsbades) verursacht wurde und die geringen Konzentrationen der Probe aus dem Drainageschacht auf Auswaschung und Verdünnung der Verunreinigung hinweisen.</p> <p>Eine Nachbeprobung des Drainageschachtes war vorgesehen, wurde jedoch nach Aktenlage nicht durchgeführt.</p> <p>Ein Zusammenhang mit einem Schadensfall auf der ehemaligen Framin-Tankstelle in der Frankfurter Str. 74 konnte nicht nachgewiesen werden.“</p> <p><i>(weiter auf nächster Seite)</i></p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| 5 | Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt | Schreiben vom 07.08.2017 |
|---|--|--|
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: <ul style="list-style-type: none"> ○ Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ○ Rohstoffsicherungskarte (KR 25) des HLNUG • Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: <ul style="list-style-type: none"> ○ Vorliegende und genehmigte Betriebspläne • Hinsichtlich des Altbergbaus: <ul style="list-style-type: none"> ○ Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse ○ In der Datenbank vorliegende Informationen ○ Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau <p>Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher <i>hinsichtlich des Altbergbaus</i> auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p><u>Aktuelle Betriebe/Konzessionen:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> | | <p>Beschlussvorschlag: Der Verdacht einer Grundwasserkontamination in der Hanauer Straße 11 auf den das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme hinweist wird zum Anlass genommen, die hierzu vorliegenden Erkenntnisse in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen sowie im Bebauungsplan auf den vorliegenden Verdacht eines Grundwasserschadensfall hinzuweisen.</p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| 6 | Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt am Main | Schreiben vom 18.07.2017 |
|--|---|---|
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>unter den Bedingungen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden, <p>haben wir keinen Widerspruch einzulegen.</p> <p>Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.</p> <p>Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.</p> <p>Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.</p> <p>Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> | | <p>Zu 6 Erläuterung: Kenntnisse über jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten im Plangebiet liegen nicht vor.</p> <p>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</p> |

| Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen | | |
|---|---|--|
| 7 | KBR Kommunale Betriebe der Stadt Rödermark, Rödermark | Schreiben vom 13.07.2017 |
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Plangebiet ist entwässerungstechnisch durch eine Mischwasserkanalisation erschlossen.</p> <p>Der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage sowie die Herstellung von Anschlussleitungen ist gemäß Entwässerungssatzung (EWS) §§ 3 und 4 bei den Kommunalen Betrieben zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen. Vorab ist eine entsprechende Entwässerungsplanung einzureichen.</p> <p>Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.</p> <p>In dem Baugebiet „Heinrich-Heine-Straße“ kam es in den vergangenen Jahren bei Starkregenereignissen vermehrt zu hydraulischen Überlastungen des Kanalsystems.</p> <p>Aus diesem Grund sollte bei der Planung für Neubauvorhaben darauf geachtet werden, dass anfallendes Niederschlagswasser möglichst einer Versickerung, z. B. über Mulden- oder Rigolen, bzw. einer geeigneten Nutzung (Regenwasserbewirtschaftung) zuzuführen ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> | | <p>Zu 7.1</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis, dass der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage sowie die Herstellung von Anschlussleitungen gemäß Entwässerungssatzung bei den Kommunalen Betrieben zu beantragen bzw. zu genehmigen sind und vorab eine entsprechende Entwässerungssatzung einzureichen ist, wird den Bauwilligen zur Kenntnis gebracht. Ein Änderungserfordernis der vorliegenden Bauleitplanung ergibt sich daraus nicht.</p> <p>Zu 7.2</p> <p>Erläuterung: Die Entwässerungsplanung für das konkrete Bauvorhaben steht noch aus. Die Stellungnahme der KBR wurde den Bauwilligen bereits zur Kenntnis gebracht. Die übrigen Bauflächen im Plangebiet sind bereits an das vorhandene Entsorgungnetz angebunden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis, dass bei der Planung für Neubauvorhaben darauf geachtet werden soll, dass anfallendes Niederschlagswasser möglichst einer Versickerung bzw. einer geeigneten Nutzung (Regenwasserbewirtschaftung) mit Blick auf die bei Starkregenereignissen vermehrt auftretenden hydraulischen Überlastungen des Kanalsystems in dem Baugebiet „Heinrich-Heine-Straße“ wird zum Anlass genommen, entsprechende Ausführungen in den Bebauungsplan sowie die Begründung aufzunehmen.</p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| 8 | Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Echzell, Arbeitskreis Offenbach, Rödermark | Schreiben vom 25.07.2017 |
|--|---|---|
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Sehr geehrter Herr Heintz,</p> <p>beiliegend erhalten Sie die Stellungnahme der HGON, der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, zu den oben genannten Entwürfen.</p> <p>Als erstes möchte ich betonen, dass zu der Bebauung im geschlossenen Ortskern Ober Roden keine Bedenken bestehen.</p> <p>Ich möchte nur als Anregung mitgeben, dass bei dem Artenschutzbericht zu A34 südlich der Heinrich-Heine-Straße Mehlschwalben genannt werden. Es wäre zu überlegen, ob bei dem Bebauungsplan ein Schwalbenhaus eingeplant werden kann. Es liegen darüber inzwischen im Kreis einige sehr gute Ergebnisse vor.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> | | <p>Zu 8 Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf setzt trifft aus artenschutzrechtlichen Gründen folgende Festsetzung: „Pro neu zu errichtendem Gebäude ist eine Nisthilfe für Mehlschwalben oder Haussperlinge anzubringen und funktionsgerecht zu erhalten. Das Fällen bzw. die Rodung von Gehölzen und die Baufelddräumung sind nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar, außerhalb der Brut- und Setzzeit, zulässig. Kann aus bautechnischen oder planerischen Gesichtspunkten die o.g. zeitliche Befristung nicht eingehalten werden, ist im Vorfeld eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.“</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. ein Schwalbenhaus miteinzuplanen wird dahin gehend aufgegriffen, als eine entsprechende Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Von einer zwingenden Festsetzung wird abgesehen, da hierfür kein zwingendes Erfordernis aus Gründen des Artenschutzes gesehen wird, da der Bebauungsplan bereits eine entsprechende Festsetzung zur Anbringung einer Nisthilfe für Mehlschwalben oder Haussperling beinhaltet, die als ausreichend angesehen wird. Die weitere Grundstücksfreiflächengestaltung soll dem zukünftigen Bauherrn mit Blick auf zukünftige Nutzung überlassen bleiben.</p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| 9 | Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Ortsverband Langen-Egelsbach | Schreiben vom 01.08.2017 |
|--|--|--|
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren, Sehr geehrter Herr Heintz</p> <p>Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zu obigen Projekt an unseren Landesverband der SDW-Hessen, die uns zuständigkeithalber zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert hat. Der Unterzeichner ist bevollmächtigt und berechtigt im Auftrag des Landesverband Hessen der SDW-Hessen e.V. die Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen und in Augenscheinnahme vor Ort, haben wir aus unserer Sicht keine Bedenken gegen diesen Bebauungsplan. Wir würden es sehr begrüßen, wenn die vorhandenen Obstbäume , das Habitatelement für Eidechsen am Westrand Artgerecht verbleiben kann und die Vogelwelt wird in diesem Gebiet bereichert.</p> <p>Wir hoffen, Ihnen hiermit zu Dienen und verbleiben mit freundlichen Grüsse</p> | | <p>Zu 9 Erläuterung: Der vorliegende Artenschutzbericht führt diesbezüglich aus, dass „ ...Am vorderen Westrand neben der Hausmauer wurde Astschnitt zumTotholzhaufen aufgeschichtet; gut besonnt könnte dies ein attraktives Habitatelement für Zauneidechsen sein. Obwohl am gleichen Vormittag bereits Zauneidechsen an anderer Stelle (Dudenhofen) gesehen wurden, kann dies hier nach eingehender Observation weitgehend ausgeschlossen werden.“</p> <p>Auch eine Erhaltung der bestehenden Obstbäume ist mit Blick auf den im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung erforderlichen Nachweis der Stellplätze nicht möglich. Von der zuständigen Fachbehörde liegen diesbezüglich keine Anregungen vor.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, die vorhanden Obstbäume zu erhalten wird nicht aufgegriffen. Der Zielsetzung mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf den bislang unbebauten Flurstücken Nr. 110/2 und 110/3 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Errichtung eines Gebäudes mit Arztpraxis und Seniorenwohnungen zu schaffen wird höher gewichtet als das Interesse an einer Erhaltung der vorhandenen Laubbäume. Auch ist laut vorliegendem Artenschutzbericht der hier vorhandene Totholzhaufen grundsätzlich als Habitat für Zauneidechsen geeignet. Eine Besiedlung konnte jedoch nach eingehender Observation weitgehend ausgeschlossen werden.</p> |

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

| | |
|--|--|
| vom/der Stadtplanung | Vorlage-Nr: VO/0209/17 AZ: I/6/1/610-102 Datum: 06.09.2017 Verfasser: pap |
| Bebauungsplan A 34 "Südlich Heinrich-Heine-Straße" Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch | |
| Beratungsfolge: | |
| <i>Datum</i> | <i>Gremium</i> |
| 11.09.2017 | Magistrat |
| 20.09.2017 | Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie |
| 21.09.2017 | Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss |
| 04.10.2017 | Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark |

Sachverhalt/Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark hat am 14.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans A 34 „Südlich Heinrich-Heine-Straße“ beschlossen. Dieser Bebauungsplan soll innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den seit 27.04.1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplan A 14 „Nördlich Hanauer Straße“ vollumfänglich ersetzen. Der Bebauungsplan wurde als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans A 34 „Südlich Heinrich-Heine-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung bislang unbebauter Grundstücke im Bereich der Heinrich-Heine-Straße sowie der Mainzer und Hanauer Straße geschaffen werden. Des Weiteren soll für die bereits bebauten Bereiche entlang der Hanauer Straße – aufgrund des bereits erfolgten Abbaus einer ehemals vorhandenen Freileitung – eine Anpassung bzw. Erweiterung der bestehenden Baurechte erfolgen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17.07. bis einschließlich 23.08.2017. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 10.07.2017 mit der Bitte um Äußerung innerhalb eines Monats.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark vom 04.10.2017.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplan A 34 „Südlich Heinrich-Heine-Straße“ – Stand September 2017 wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark als Satzung beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:**Zustimmung:****Ablehnung:****Enthaltung:****Finanzielle Auswirkungen:****JA/Nein****Anlagen**

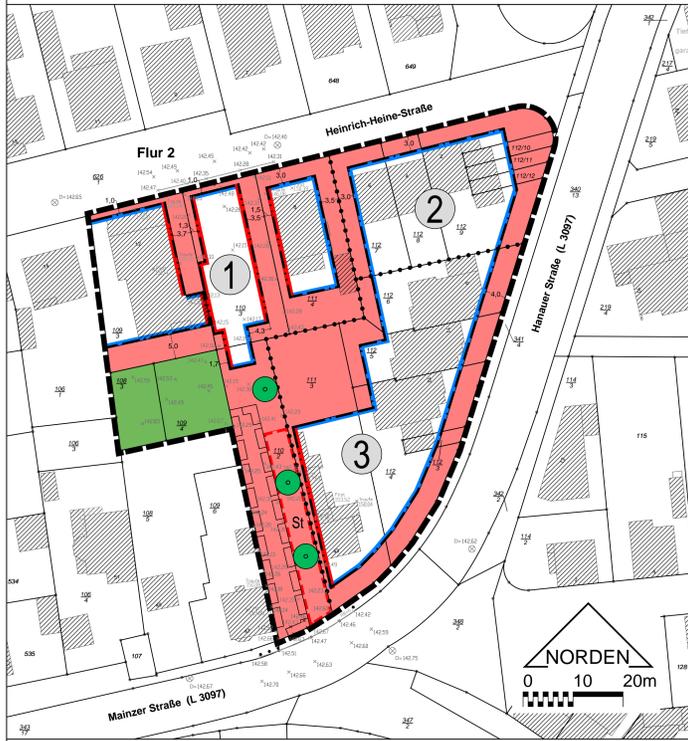
Bebauungsplan A 34 „Südlich Heinrich-Heine-Straße“ (September 2017)

Begründung zum Bebauungsplan A 34 „Südlich Heinrich-Heine-Straße“ (September 2017)

Bestandskarte

Artenschutzbericht

Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden **Bebauungsplan A 34 "Südlich der Heinrich-Heine-Straße"**



Der Bebauungsplan A 34 "Südlich der Heinrich-Heine-Straße" ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan A 14 "Nördlich Hanauer Straße" in allen seinen Festsetzungen.

Zeichenerklärung

| Festsetzungen | Hinweis |
|---------------|---------|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
Zahl der Vollgeschosse: II (als Höchstmaß)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 152,5 m über NN. Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten oder Anlagen für Solarthermie bzw. Photovoltaik um maximal 2 m überschritten werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Offene Bauweise

Von den festgesetzten Baulinien darf bis zu 0,3 m abgewichen werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Abweichend von den vorgenannten Festsetzungen dürfen Terrassen und Balkone die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien um bis zu 2 m überschreiten.

Garagen und Stellplätze / Nebenanlagen

Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind Stellplätze zwingend unmittelbar an der östlichen Grenze der festgesetzten Fläche für Stellplätze zu errichten. Eine Bebauung durch Stellplätze, Garagen und Nebengebäude unmittelbar an den Grundstücksgrenzen ist bis zu einer Gesamtlänge von 38 m zulässig.

Private Grünfläche - Garten

Die Fläche ist ausschließlich als Haus- und Freizeitgarten zu nutzen. Eine Gartenhütte mit einer Grundfläche von maximal 30 m² ist zulässig. Vorhandene Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch einheimische und standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Darüber hinaus ist pro Flurstück mindestens ein Nadelbaum im Bestand zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Anzupflanzende Einzelbäume

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten, von denen bis zu 5 m abgewichen werden kann, sind standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste) als Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Ballen und durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 14-16 cm, Stammhöhe mindestens 200 cm, zu pflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Pro neu zu errichtendem Gebäude ist eine Nisthilfe für Mehlschwalben oder Hausperlinge anzubringen und funktionsgerecht zu erhalten. Das Fällen bzw. die Rodung von Gehölzen und die Baufeldräumung sind nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar, außerhalb der Brut- und Setzzeit, zulässig. Kann aus bautechnischen oder planerischen Gesichtspunkten die o.g. zeitliche Befristung nicht eingehalten werden, ist im Vorfeld eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.

Gebiet 2

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0
Zahl der Vollgeschosse: II-III

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 153,5 m über NN. Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten oder Anlagen für Solarthermie bzw. Photovoltaik um maximal 2 m überschritten werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Offene Bauweise

Von den festgesetzten Baulinien darf bis zu 0,3 m abgewichen werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Abweichend von den vorgenannten Festsetzungen dürfen Terrassen und Balkone die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien um bis zu 2 m überschreiten.

Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 3

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
Zahl der Vollgeschosse: II (als Höchstmaß)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 153,5 m über NN. Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten oder Anlagen für Solarthermie bzw. Photovoltaik um maximal 2 m überschritten werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Offene Bauweise

Von den festgesetzten Baulinien darf bis zu 0,3 m abgewichen werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Abweichend von den vorgenannten Festsetzungen dürfen Terrassen und Balkone die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien um bis zu 2 m überschreiten.

Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Gebiete 1 bis 3

Dachform und -neigung

Zulässige Dachform: Satteldach und Flachdach.
Dachneigung bei Satteldach: 25°-38°

Einfriedrungen

Einfriedrungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Grundstücksfreilichen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind gründernerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Gebiet 1

Dachbegrünung

Bei neu zu errichtenden Gebäuden mit Flachdach sind die Dachflächen - nach Abzug der Flächen für technische Aufbauten und Anlagen für Solarthermie bzw. Photovoltaik - zu mindestens 50 % zu begrünen.

Hinweise und Empfehlungen

Altstandorte

Für das Anwesen „Hanauer Straße 11“ existiert ein Eintrag in der Altflächendeckelung (ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie aus dem Jahre 1991. Es besteht der Verdacht einer Grundwasserkontamination.

Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen

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 zuständige Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen heranzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Hinweise und Empfehlungen

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Quartiersteine

Es wird empfohlen, pro neu zu errichtendem Gebäude einen Quartierstein für Fledermäuse in die Hauswand oder einen Quartierstein-Dachziegel einzubringen.

Nisthilfen für Mehlschwalben

Es wird empfohlen, ein Schwalbenhaus innerhalb der Freiflächen des Plangebietes zu errichten.

Vorschlagsliste

(standortgerechte, hochstämmige Laubbäume)

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitzahorn 'Cleveland')
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Gemeine Esche 'Westhof's Glorie')
Quercus petraea (Traubeneiche)
Tilia cordata 'Erecta' (Winterlinde 'Erecta')

Berücksichtigung von Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich bzw. den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutsche Telekom AG. Hinsichtlich geplanter Baumaßnahmen ist das "Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (insbesondere Abschnitt 3), zu beachten.

Niederschlagswasser

Zur hydraulischen Entlastung des bestehenden Kanalsystems ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu sammeln und zu verwerfen. Bei der Planung von Neubaurvorhaben ist darauf zu achten, dass anfallendes Niederschlagswasser möglichst einer Versickerung, z.B. Mulden oder Rigolen, bzw. einer geeigneten Nutzung (Regenwasserbewirtschaftung) zugeführt wird. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist ausschließlich für Privatpersonen erlaubnisfrei.

Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Misch-, allg. bzw. reinen Wohngebieten einzuhalten sind (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013, Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietnutzung). Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigenurteilen oder Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

Gerüche emittierende Anlagen

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen, Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.02.2017

Offenlegung
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 17.07.2017 bis 23.08.2017

Beschluss
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am

Datum _____ Unterschrift _____

Ausfertigung
Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am beschlossenen Bebauungsplan „Südlich der Heinrich-Heine-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
Der Bebauungsplan „Südlich der Heinrich-Heine-Straße“ wird hiermit ausgeteilt.

Datum _____ Unterschrift _____

Katasterstand
Stand der Planunterlagen: 01 / 2017

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekannt gemacht.

Datum _____ Unterschrift _____

Rechtsgrundlagen

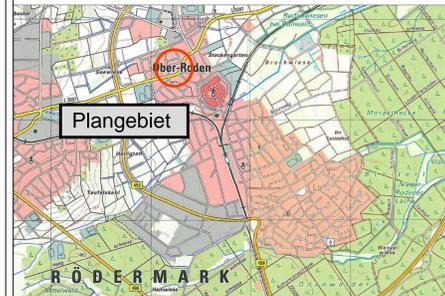
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010 (GVBl. I S. 548)



Stadt Rödermark
Stadtteil Ober-Roden
Bebauungsplan A 34
"Südlich der Heinrich-Heine-Straße"
Entwurf

Maßstab : 1:500
Auftrags-Nr.: PB60125-P
Stand : Sept. 2017

planungsbüro für städtebau
görlinger hoffmann bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Heintz

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbuero-fur-staedtebau.de

Stadt Rödermark
Stadtteil Ober-Roden

Bebauungsplan A 34
„Südlich der Heinrich-Heine-Straße“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB60125-P
Stand: Sept. 2017

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-------|
| Seite..... | 1 |
| 1 Ziel und Zweck der Planung | 2 |
| 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung | 2 |
| 3 Lage des Plangebietes | 2 |
| 4 Bestandsbeschreibung | 3 |
| 5 Überschlägige Betrachtung natur- und artenschutzfachlicher Aspekte | 6 |
| 6 Übergeordnete Planungen..... | 7 |
| 7 Bestehendes Baurecht | 8 |
| 8 Planung | 9 |
| 8.1 Festsetzungen..... | 10 |
| 8.2 Hinweise und Empfehlungen..... | 13 |
| 8.3 Städtebauliche Daten | 15 |
| 8.4 Verkehrliche Aspekte / Ver- und Entsorgung..... | 15 |
| 9 Bodenbelastungen / Grundwasser..... | 15 |
| 10 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und Umweltbericht..... | 16 |
| 11 Kosten | 17 |

Anlagen

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer,
Groß-Zimmern, Mai 2017
- Artenschutzbericht mit artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung,
Büro Ökoplanung, Dr. Fritz, , 22.04.2017

1 Ziel und Zweck der Planung

In Ober-Roden soll im Bereich zwischen der Heinrich-Heine-Straße sowie der Mainzer und Hanauer Straße (beide L 3097) die Möglichkeit einer ergänzenden Bebauung bislang unbebauter Grundstücke eröffnet werden. Nach dem Abbau einer Freileitung sollen außerdem die damit verbundenen bisherigen baulichen Beschränkungen aufgehoben werden. Das entsprechende Planungsrecht hierzu soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes A 34 „Südlich der Heinrich-Heine-Straße“ geschaffen werden.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB), die seit dem 01.01.2007 in Kraft getreten sind. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies gilt auch, wenn, wie in diesem Fall, ein bestehender Bebauungsplan geändert werden muss.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren u.a. dann angewandt werden, wenn in einem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von max. 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht überschritten wird. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich die Grundfläche aus dem Anteil des zukünftigen Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im hier vorliegenden Fall ist die Baugebietsfläche rund 5.322 m² groß. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll mit 0,4 festgesetzt werden. Insgesamt resultiert hieraus eine zulässige Grundfläche von 2.129 m².

Nach § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Die hier gegenständliche Planung unterliegt weder der Pflicht zur Durchführung einer UVP noch ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zu erwarten.

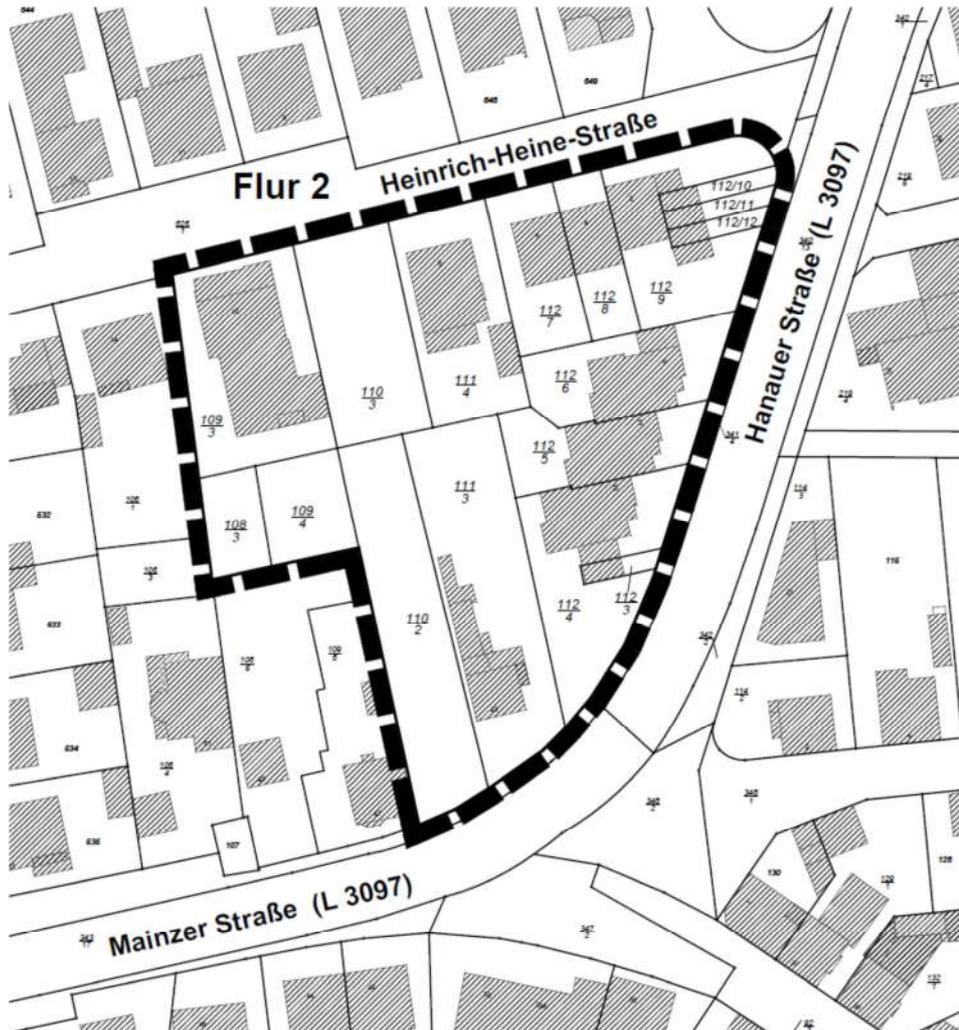
Damit liegen insgesamt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Ober-Roden zwischen der Heinrich-Heine-Straße im Norden und der Mainzer Straße im Süden, die östlich des Plangebietes in die Hanauer Straße übergeht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 34 „Südlich der Heinrich-Heine-Straße“ umfasst in der Gemarkung Ober-Roden Flur 2 die Flurstücke Nr. 108/3, 109/3, 109/4, 110/2, 110/3, 111/3, 111/4 und 112/3 bis 112/12.

Die genaue Abgrenzung kann der nachfolgenden Karte entnommen werden.



Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 34 (unmaßstäblich)

4 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist überwiegend bereits **bebaut**.

Entlang der Heinrich-Heine-Straße stehen ein Einfamilienhaus (Nr. 8) und eine kurze Reihenhauzeile (Nr. 2 bis 6). In einem etwas größeren Gebäude, Heinrich-Heine-Straße Nr. 12, sind ein Facharzt- und ein Gesundheitszentrum untergebracht. Die Bebauung ist überwiegend giebelständig und zweigeschossig.

Entlang der Hanauer Straße sind von Norden kommend zunächst mehrere Garagen angeordnet auf die eingeschossige Reihenhäuser folgen (Nr. 9 bis 13). In der Mainzer Straße steht ein zweigeschossiges Wohnhaus (Nr. 43).

Um die Bebauung gruppieren sich diverse **Gärten** unterschiedlicher Größe und Ausstattung.

Auf der straßenzugewandten Seite der Häuser sind neben Garagen- und Hofzufahrten kleinere Vorgärten angeordnet. Sie sind vorwiegend durch Nadel- und Ziergehölze sowie kleine Rasenflächen gekennzeichnet.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind als Hausgärten angelegt. Östlich der Grundstücke Nr. 110/2 und 110/3 bilden sie einen größeren, zusammenhängenden Komplex. Entlang der Hanauer Straße sind die Gärten durch hohe Hecken abgeschirmt, die überwiegend aus Nadelgehölzen bestehen.

Westlich der Grundstücke Nr. 110/2 und 110/3 bilden die Flurstücke Nr. 108/3 und 109/4 zusammen den Hausgarten für das Anwesen Heinrich-Heine-Straße Nr. 12 (Grundstück Nr. 109/3). Um eine zentrale Rasenfläche gruppieren sich hier diverse höhere Nadelgehölze. Randlich ist außerdem ein kleines Wasserbecken angelegt.



Blick von der Heinrich-Heine-Straße auf die Grundstücke Nr. 110/3 (vorne) und 110/2 (hinten); rechts das Facharzt- und Gesundheitszentrum Heinrich-Heine-Straße 12, im Hintergrund (von links nach rechts) die Gebäude Mainzer Straße 43, 38 (außerhalb des Plangeltungsbereiches) und 47



Blick in den Hausgarten auf den Flurstücken Nr. 109/4 (vorne) und 108/3 (hinten)



Blick von der Mainzer Straße auf die unbebauten Grundstücke Nr. 110/2 (vorne) und 110/3 (hinten); rechts das Wohngebäude Mainzer Straße 43, im Hintergrund das Wohngebäude Heinrich-Heine-Straße 9 (außerhalb des Plangeltungsbereiches)

Die beiden **unbebauten Grundstücke Nr. 110/2 und 110/3** bilden zusammen inmitten der Bebauung einen schmalen, langgestreckten Grünlandstreifen zwischen der Heinrich-Heine-Straße und der Mainzer Straße.

In dem kleinteilig strukturierten und recht artenreichen Grünland finden sich Arten, die auf magere Standortbedingungen hinweisen, beispielsweise Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*), Weiches Honiggras (*Holcus mollis*) oder Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*). Insgesamt ist das Grünland stark verfilzt, was darauf hinweist, dass das Mähgut i.d.R. nicht abgeräumt, sondern die Fläche gemulcht wird.

Im Süden, auf dem Grundstück Nr. 110/2, sind zwei kleine offene Bodenflächen vorhanden. Einerseits wurde etwa in der Mitte des Grundstücks eine Scheune abgebrochen. Am Eingang zur Mainzer Straße wurde außerdem der Plattenbelag entfernt. Im Umfeld der Scheune befanden sich offenbar zwei etwas größere Lagerflächen. Sämtliches Material wurde mittlerweile entfernt, wobei ein schütterer, vergilbter Bewuchs zu Tage getreten ist.

Auf dem Grundstück Nr. 110/2 steht außerdem eine kurze, mittige Obstbaumreihe aus drei kleinen und drei sehr kleinen Apfelbäumen. Weitere Gehölze sind am östlichen Rand des Grundstücks angeordnet. Hierbei handelt es sich um kleine Sträucher, wie z.B. Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Forsythie (*Forsythia intermedia*) oder Flieder (*Syringa spec.*). Sie werden teilweise von überhängenden Gehölzen aus dem Nachbargarten eingerahmt oder sind von dort eingewandert.

Die **nähere Umgebung** des Plangebietes ist von Bebauung geprägt.

In der Heinrich-Heine-Straße befindet sich gegenüber des Facharzt- und Gesundheitszentrums eine größere öffentliche Parkplatzfläche. Auf dieser Straßenseite stehen überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser, wobei die Bebauung etwas höher ist als im Plangebiet.



Blick nach Westen in die Mainzer Straße; rechts das Wohngebäude Mainzer Straße 47 (außerhalb des Geltungsbereiches)



Blick von der Hanauer Straße in die Heinrich-Heine-Straße; links die Anwesen Heinrich-Heine-Straße 2-12

Auch in der Mainzer und Hanauer Straße ist die gegenüberliegende Straßenseite bebaut, überwiegend mit zweigeschossigen Wohnhäusern. In der Mainzer Straße sind außerdem einzelne Geschäfte vorhanden. Während die Bebauung in der Mainzer Straße auf die Straße hin ausgerichtet ist, tritt die Bebauung in der Hanauer Straße teilweise hinter Mauern zurück.

Westlich des Plangebietes schließt sich weitere ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit rückwärtigen Hausgärten an.

Die Bestandssituation ist auch der Bestandskarte sowie dem Artenschutzbericht zu entnehmen, die dieser Begründung als Anlage beigefügt sind.

5 Überschlägige Betrachtung natur- und artenschutzfachlicher Aspekte

Angesichts der geringen Größe des Plangebietes und des geringen Umfangs der durch den Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Bebauung spielen die **abiotischen Schutzgüter** eine untergeordnete Rolle. Hinzu kommt die Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wirkzusammenhänge hinsichtlich Grundwasser und Klima stehen in deutlich größerem räumlichen Kontext.

Entlang der Heinrich-Heine-Straße, Mainzer und Hanauer Straße ist das **Ortsbild** durch die vorhandene Bebauung samt den (kleinen) Vorgärten, in der Hanauer Straße auch durch die hohen Hecken der Hausgärten gekennzeichnet. Der schmale Grünlandstreifen auf den Grundstücken Nr. 110/2 und 110/3 entfaltet zur (schnell befahrenen) Mainzer Straße hin keine besondere optische Wirkung. In der ruhigeren Heinrich-Heine-Straße ist das Grünland etwas breiter und fällt dort eher als „grüne Baulücke“ auf.

Für eine öffentliche **Erholungsnutzung** sind die Privatgrundstücke im Plangebiet nicht zugänglich.

Für das **Arten- und Biotoppotential** ist im Plangebiet insbesondere der langgestreckte Grünlandstreifen auf den Grundstücken Nr. 110/2 und 110/3 von Bedeutung. Das Grünland bietet einen gewissen Blütenreichtum in Kombination mit offenen Bodenstellen, wovon in erster Linie Insekten profitieren. Insofern wertet die Freifläche auch die umliegenden Hausgärten auf, die einen hohen Anteil Zier- und Nadelgehölze aufweisen und überwiegend intensiv gärtnerisch genutzt werden. In den Gärten spielen die großen Gehölze eine Rolle für die Vogelwelt, die auf dem Grünlandstreifen ein entsprechendes Nahrungsangebot findet.

Naturschutzfachliche **Schutzgebiete** sind in der Ortslage von Ober-Roden und damit auch im Plangebiet nicht ausgewiesen. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG **geschützte Biotope** sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Bedeutung des Plangebietes für den **Artenschutz**, insbesondere des Grünlandstreifens auf den Grundstücken Nr. 110/2 und 110/3 sowie des Hausgartens auf den Flurstücken Nr. 108/3 und 109/4, wurde durch das Büro Ökoplanung, Dr. Fritz, Darmstadt, wie folgt abgeschätzt:

Es wurden im April 2017 diverse Vogelarten registriert. Neben allgemein häufigen, ungefährdeten („grünen“) Arten befanden sich darunter auch der Bluthänfling (*Linaria cannabina*), der in Hessen einen schlechten („roten“) Erhaltungszustand aufweist. Außerdem wurden Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Haussperling (*Passer domesticus*) nachgewiesen, die beide einen unzureichenden, ungünstigen („gelben“) Erhaltungszustand in Hessen haben. Für weitere „gelbe“ Vogelarten, wie Girlitz (*Serinus serinus*), Türkentaube (*Streptopelia decaocto*) und Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) besteht Habitatpotential im Plangebiet. Insgesamt sind für die Vogelwelt die älteren und/oder dichten Gehölzbestände in Kombination mit dem recht blütenreichen Grünlandstreifen von Bedeutung.

Nach Auffassung des Gutachters ist anzunehmen, dass neben den Vögeln auch Fledermäuse, die allesamt streng geschützt sind, den Grünlandstreifen zur Nahrungssuche aufsuchen. Quartierbäume mit fledermaustauglichen Höhlen dürften in den umliegenden, nadelholzdominierten Hausgärten allerdings nicht vorhanden sein.

Für die streng geschützte Haselmaus sei kein Habitatpotential vorhanden, da beerenreiche Sträucher und Hecken fehlen. Außerdem liege das Plangebiet innerhalb der Ortslage von Ober-Roden.

Bei der Begehung im April 2017 durch den Gutachter waren am westlichen Rand des Grundstücks Nr. 110/2 entlang der Mauer des Nachbargrundstücks Totholzhaufen aufgeschichtet, die grundsätzlich einen geeigneten Lebensraum für die streng geschützte Zauneidechse bieten. Trotz intensiver Suche konnte die Art jedoch nicht nachgewiesen werden. Damit kann die Zauneidechse weitgehend ausgeschlossen werden, zumal die Totholzhaufen mittlerweile entfernt wurden.

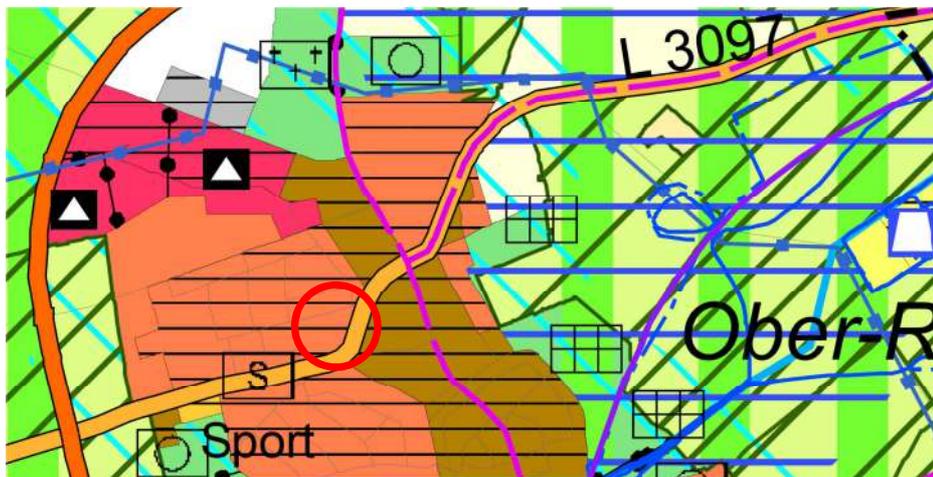
Hinsichtlich der Amphibien ist davon auszugehen, dass das kleine, isolierte Wasserbecken auf dem Flurstück Nr. 108/3, inmitten ansonsten intensiv gärtnerisch gepflegter Flächen kein Lebensraumpotential für artenschutzrechtlich relevante Arten bietet.

Für Insekten ist einerseits das recht blütenreiche Grünland auf den Grundstücken Nr. 110/2 und 110/3 interessant, bis zu einem gewissen Grad auch die kleine Obstbaumreihe zur Blütezeit. Artenschutzrechtlich relevante Arten, wie z.B. totholzbewohnende Käfer oder Schmetterlinge der Feucht- und Trockenstandorte, finden im Plangebiet jedoch keinen geeigneten Lebensraum.

Der Artenschutzbericht mit artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung des Büros Ökoplanung, Dr. Fritz, ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

6 Übergeordnete Planungen

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) stellt das Plangebiet als Teil einer „Wohnbaufläche, Bestand“ dar.



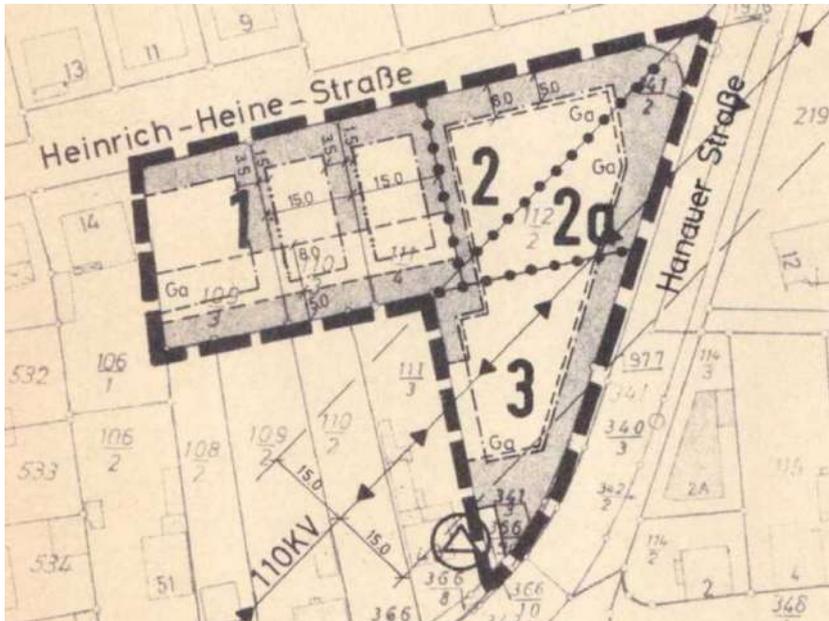
Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010
mit Markierung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)

Im Osten grenzt – getrennt durch den Verlauf der L 3097 als „Sonstige regional bedeutsame Straße, Bestand“ – eine „Gemischte Baufläche, Bestand“ an.

Der Bebauungsplan A 34 „Südlich der Heinrich-Heine-Straße“ ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7 Bestehendes Baurecht

Der seit dem 27.04.1976 rechtsverbindliche Ursprungsbebauungsplan **A 14 „Nördlich Hanauer Straße“** setzt als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit vier Teilgebieten fest (siehe nachfolgende Abbildung).



Auszug aus dem Bebauungsplan A 14 „Nördlich Hanauer Straße“ (unmaßstäblich)

Im Einzelnen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Gemäß §9 BBauG wird festgesetzt:

Gebiet 1

Allgemeines Wohngebiet
1 Vollgeschoß
Geschoßflächenzahl 0,5
Abweichende Bauweise (siehe Darstellung im Plan)
Dachform: Satteldach und Flachdach
Dachneigung bei Satteldach: 25° - 38°
Garagen sind innerhalb der mit Ga ausgewiesenen Fläche zu errichten.

Gebiet 2

Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmsweise werden gemäß §4(3.1+3.2) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Handwerksbetriebe zugelassen.
Anzahl der Vollgeschosse: Min.2, max.3
Geschoßflächenzahl 1,0
Dachform: Flachdach
Garagen sind innerhalb der mit Ga ausgewiesenen Fläche zu errichten.

Gebiet 2a

1 Vollgeschoß
Geschoßflächenzahl 0,5
Mit Ausnahme der Anzahl der Vollgeschosse und der Geschoßflächenzahl gelten die Festsetzungen des Gebietes 2

Gebiet 3

Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmsweise werden gemäß §4(3.1+3.2) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Handwerksbetriebe zugelassen.

1 Vollgeschoß

Geschoßflächenzahl 0,4

Dachform: Flachdach

Garagen sind innerhalb der mit Ga ausgewiesenen Fläche zu errichten.

Sonstige Festsetzungen

Einfriedigung: Max.Höhe 1,0m

Im allg. Wohngebiet sind min. 8/10 der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

An öffentl. Straßen sind auf jedem Baugrundstück innerhalb eines Streifens von 5m ab Grenze mindestens ein Baum,

bei über 25 m breiten Grundstücken und Eckgrundstücken

2 Bäume zu pflanzen (bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm).

Der Bebauungsplan setzt zudem Flächen für Garagen und eine 110 kV-Freileitung mit Schutzstreifen fest.

Der Bebauungsplan A 34 „Südlich der Heinrich-Heine-Straße“ ersetzt den bisher gültigen Bebauungsplan A 14 „Nördlich Hanauer Straße“ in allen seinen Festsetzungen.

8 Planung

Durch den Bebauungsplan A 34 „Südlich der Heinrich-Heine-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung mit Arztpraxis und Seniorenwohnungen auf den bislang unbebauten Flächen der Flurstücke Nr. 110/2 und 110/3 geschaffen werden, um so die ärztliche Versorgung für diesen Teil des Stadtgebietes auch für die Zukunft zu sichern.

Außerdem soll für die bereits bebauten Bereiche zur Hanauer Straße hin eine Anpassung des Bauplanungsrechtes insofern erfolgen, als der bisher gültige Bebauungsplan „Nördlich Hanauer Straße“ hier noch den Verlauf einer Freileitung festsetzt, die zwischenzeitlich abgebaut wurde, und die damit verbundenen Restriktionen somit entfallen können.

Die dabei durch den Verkehr bestehende Vorbelastung wird im Rahmen der Abwägung hingenommen und auf die bereits bestehende Bebauung sowie auf die Möglichkeit der architektonischen Selbsthilfe verwiesen.

Die während des Planverfahrens vorgetragenen Anregungen für eine energieoptimierte Bauweise unter Hinweis auf den Klimaschutzbericht vom September 2007 werden im Rahmen der Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte ergibt sich mit Blick auf die Lage und Zielsetzung der Planung, eine ergänzende Bebauung auf bislang unbebauten Grundstücken innerhalb der bebauten Ortslage von Ober-Roden zu ermöglichen, wobei gleichzeitig bisherige bauliche Beschränkungen im Plangebiet nach dem Abbau einer hier ursprünglich bestehenden Freileitung aufgehoben werden, jedoch nicht.

So ist etwa eine optimierende Orientierung des Baukörpers zur Sonne ist mit Blick auf Lage und Grundstückszuschnitt sowie der geplanten Nutzung nicht möglich. Dies gilt mit Blick auf die beabsichtigte Nutzung des geplanten Neubaus auch für die Gestaltung der Freifläche, die zwingend in großen Teilen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs dienen müssen.

Ansonsten ist auf die Ebene der Projektplanung insbesondere hinsichtlich der Nutzung vorhandener Energiepotentiale hinzuweisen. Auch was die Gebäudeplanung selbst und verwendete Haustechnik betrifft.

Die vorgetragene Anregung im Rahmen des Planverfahrens Maßnahmen zur Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers im Teilgebiet 1 festzusetzen wurde nicht aufgegriffen. Zum einen ist auch hier auf die entsprechenden Hinweise und Empfehlungen zur Sammlung und Verwertung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers zu verweisen und die ohnehin bereits erfolgte Reduzierung durch Festsetzung einer mindestens 50 % Begrünung von Flachdächern. Zum anderen sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Rödermark grundsätzlich Stellplätze mit ihren Zufahrten mit Pflaster- bzw. Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Vor diesem Hintergrund besteht kein Erfordernis für weitergehende Festsetzungen in diesem innerörtlichen Gebiet.

8.1 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan – wie im Ursprungsbebauungsplan auch – ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Dem Ziel und Zweck der Planung entsprechend und mit Rücksicht auf die im Plangebiet und seiner Umgebung bereits vorhandenen Nutzungen werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist in drei Teilgebiete unterteilt, die sich u.a. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung voneinander unterscheiden.

Im gesamten Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. In den Gebieten 1 und 3 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, da hier zwei Vollgeschosse zulässig sein sollen. Dies entspricht weitgehend dem Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung des Plangebietes und ist – nach dem Abbau der Freileitung – nun auch im Gebiet 3 möglich. Im Gebiet 2, das unter Anpassung der vorhandenen Grundstücksgrenzen dem Gebiet 2 des Ursprungsbebauungsplanes entspricht, sollen weiterhin zwei bis drei Vollgeschosse zulässig sein. Daher wird hier auch weiterhin eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Zur Gewährleistung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung wird für das Gebiet 1 ergänzend festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden darf. In den Gebieten 2 und 3 findet § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Anwendung, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Gebäude werden als Gebäudehöhe im Gebiet 1 eine maximale Höhe von 152,5 m über Normalnull (NN) und in den Gebieten 2 und 3 eine maximale Höhe von 153,5 m über Normalnull festgesetzt, was einer Höhenentwicklung von ca. 10,0 m bzw. 11,0 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straßenoberfläche entspricht. Technische Aufbauten und Anlagen für Solarthermie bzw. Photovoltaik dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das gesamte Wohngebiet wird – angepasst an die Bebauung in der näheren Umgebung – einheitlich eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Auch hier werden die bisher gültigen Abstandsregelungen aus dem Ursprungsbebauungsplan weitgehend übernommen sowie die bestehende und geplante Bebauung berücksichtigt. Von den festgesetzten Baulinien darf bis zu 0,3 m abgewichen werden; die festgesetzten Baugrenzen dürfen um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenzen und Baulinien um bis zu 2 m überschreiten.

Garagen und Stellplätze / Nebenanlagen

In den Gebieten 2 und 3 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In Gebiet 1 wird auf diese Beschränkung verzichtet, da sich hier vorhandene Garagen bereits außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden. Auf die im Ursprungsbebauungsplan im rückwärtigen Grundstücksbereich noch festgesetzte „Fläche für Garagen“ wird verzichtet, da Garagenstandorte ohne längere Zufahrten auch in Straßennähe möglich sein sollen.

Im Gebiet 1 wird zugunsten der geplanten Neubebauung mit Arztpraxis und Seniorenwohnungen zusätzlich eine Fläche für nutzungsbedingt erforderliche Stellplätze ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche für Stellplätze sind Stellplätze zwingend unmittelbar an der östlichen Grenze der festgesetzten Fläche für Stellplätze zu errichten. Eine Bebauung durch Stellplätze, Garagen und Nebengebäude unmittelbar an den Grundstücksgrenzen ist hier bis zu einer Gesamtlänge von 38 m zulässig.

Private Grünfläche - Garten

Die Flurstücke Nr. 108/3 und 109/4 südlich des Anwesens Heinrich-Heine-Straße 12 sind als „Private Grünflächen – Garten“ festgesetzt. Sie sind ausschließlich als Haus- und Freizeitgarten zu nutzen. Eine Gartenhütte mit einer Grundfläche von maximal 30 m² ist zulässig. Vorhandene Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch einheimische, standortgerechte Bäume zu ersetzen. Darüber hinaus ist pro Flurstück mindestens ein Nadelbaum im Bestand zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen (vgl. Artenschutzbericht).

Anzupflanzende Einzelbäume

Im Bereich der Fläche für Stellplätze sind zu deren Begrünung standortgerechte, hochstämmige Laubbäume gemäß Vorschlagsliste zu pflanzen und im Bestand zu unterhalten. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.

Grünordnerische Festsetzungen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind grünordnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Für das Gebiet 1 wird aufgrund der geplanten verdichteten Bebauung zusätzlich festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden mit Flachdach die Dachflächen – nach Abzug der Flächen für technische Aufbauten und Anlagen für Solarthermie bzw. Photovoltaik – zu mindestens 50 % zu begrünen sind.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Die nachfolgenden Artenschutzmaßnahmen sind aus den Ergebnissen des für diesen Bebauungsplan erstellten Artenschutzberichtes abgeleitet.

Pro neu zu errichtendem Gebäude ist eine Nisthilfe für Mehlschwalben oder Hausperlinge anzubringen und funktionsgerecht zu erhalten.

Um Verbotswidrigkeiten nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind das Fällen bzw. die Rodung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar, außerhalb der Brut- und Setzzeit, zulässig. Kann aus bautechnischen oder planerischen Gesichtspunkten die o.g. zeitliche Befristung nicht eingehalten werden, ist im Vorfeld eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.

Gestalterische Festsetzungen

Zusätzlich zu den v.g. planungsrechtlichen Festsetzungen trifft der Bebauungsplan auch folgende landes- bzw. bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Als Dachform sind im gesamten Wohngebiet Sattel- und Flachdächer zulässig. Die bei Satteldächern zulässige Dachneigung von 25°-38° wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Dies gilt auch für die Festsetzung zu Einfriedungen, die nur bis zu einer Höhe von 1,0 m errichtet werden dürfen.

8.2 Hinweise und Empfehlungen

Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen

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 heranzuziehen.

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

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Quartiersteine

Es wird empfohlen, pro neu zu errichtendem Gebäude einen Quartierstein für Fledermäuse in die Hauswand oder einen Quartierstein-Dachziegel einzubringen.

Nisthilfen für Mehlschwalben

Es wird empfohlen, ein Schwalbenhaus innerhalb der Freiflächen des Plangebietes zu errichten.

Vorschlagsliste

(standortgerechte, hochstämmige Laubbäume)

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitzahorn 'Cleveland')

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Gemeine Esche 'Westhof's Glorie')

Quercus petraea (Traubeneiche)

Tilia cordata 'Erecta' (Winterlinde 'Erecta')

Berücksichtigung von Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich bzw. den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutsche Telekom AG. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (insbesondere Abschnitt 3), zu beachten.

Niederschlagswasser

Zur hydraulischen Entlastung des bestehenden Kanalsystems ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu sammeln und zu verwerten. Bei der Planung von Neubauvorhaben ist darauf zu achten, dass anfallendes Niederschlagswasser möglichst einer Versickerung, z.B. Mulden oder Rigolen, bzw. einer geeigneten Nutzung (Regenwasserbewirtschaftung) zugeführt wird. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist ausschließlich für Privatpersonen erlaubnisfrei.

Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Misch-, allg. bzw. reinen Wohngebieten einzuhalten sind (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung). Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

Gerüche emittierende Anlagen

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze

Es wird auf das Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) am 10.11.2016 hingewiesen. Zur Umsetzung der „Kostensenkungsrichtlinie der EU für die Senkung der Kosten bei der Errichtung digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ wurde im Rahmen des DigiNetzG das Telekommunikationsgesetz (TKG) u.a. in zentralen Vorschriften der §§ 70, 76 und 77 geändert.

8.3 Städtebauliche Daten

| | |
|------------------------------|--------------------------|
| Nettobauland: | ca. 5.322 m ² |
| Private Grünfläche – Garten: | ca. 350 m ² |
| Plangebiet insgesamt: | ca. 5.672 m ² |

8.4 Verkehrliche Aspekte / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die angrenzenden Straßen. Die Zufahrt zu den neu ausgewiesenen Stellplatzflächen erfolgt von der Mainzer Straße aus.

Die v.g. Zufahrt ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der „Privaten Grünfläche“ (Flurstücke Nr. 108/3 und 109/4) belegt.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bereits bestehenden Leitungsnetze. Das Abwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann im Plangebiet als Brauchwasser verwertet oder zur Versickerung gebracht werden.

9 Bodenbelastungen / Grundwasser

Für das Anwesen „Hanauer Straße 11“ existiert ein Eintrag in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie aus dem Jahre 1991. Es besteht der Verdacht einer Grundwasserkontamination.

Das Grundstück Hanauer Straße 11 ist bereits bebaut und stellt sich als mittleres eingeschossiges Wohngebäude einer Reihenhausbebauung am östlichen Plangebietsrand dar, für welches der Bebauungsplan A14 Nördlich Hanauer Straße“ bislang aufgrund der ursprünglich hier verlaufenden Freileitung einen eingeschossige Bebauung vorsah.

Laut Angaben des Fachdienstes Umwelt des Kreises Offenbach (email vom 30.08.2017) stellt sich die Situation wie folgt erläutert dar:

„Der Eintrag bezieht sich auf eine Akte aus dem Jahr 1991. Das o.g. Grundstück sowie die beiden angrenzenden Grundstücke werden durch Drainagen entwässert, auf

dem betroffenen Grundstück befindet sich eine Sammelgrube zur Fassung und Ableitung des Wassers mittels Tauchpumpe in den Abwasserkanal.

Im Zuge eines Defekts an der Tauchpumpe wurde am 22.12.1991 eine Verunreinigung des Wassers in der Sammelgrube (Lösemittel- bzw. Tensidgeruch) festgestellt und das Wasser in Fässer zur anschließenden Entsorgung gepumpt. Sowohl das abgepumpte Wasser als auch das von der Grundstücksentwässerung in die Sammelgrube nachfließende Wasser (aus Drainageschacht) wurden auf Chlorkohlenwasserstoffe, aromatische Kohlenwasserstoffe, Mineralölkohlenwasserstoffe und lipophile Stoffe untersucht.

Der Beurteilung zu den Analysen ist zu entnehmen, dass in der Probe aus dem abgepumpten Wasser Mineralöle und kleinste Mengen Dichlormethan nachgewiesen wurde und eine starke Emulgierung auf eine größere Menge Tenside hinweisen. Die Probe aus dem Drainageschacht enthielt nur geringe Konzentrationen der o.g. Stoffe. Es besteht der Verdacht, dass die Verunreinigung durch ein kurzzeitiges Schadensereignis (z.B. Entleerung eines Reinigungsbades) verursacht wurde und die geringen Konzentrationen der Probe aus dem Drainageschacht auf Auswaschung und Verdünnung der Verunreinigung hinweisen.

Eine Nachbeprobung des Drainageschachtes war vorgesehen, wurde jedoch nach Aktenlage nicht durchgeführt.

Ein Zusammenhang mit einem Schadensfall auf der ehemaligen Framin-Tankstelle in der Frankfurter Str. 74 konnte nicht nachgewiesen werden.“

Aufgrund der (gemäß bestehenden Aktenlage) unterbliebenen Nachbeprobung kann sehr wahrscheinlich von einem einmaligen Schadensereignis ausgegangen werden. Weitere Zwischenfälle oder Hinweise auf einen permanenten Schadensfall sind offensichtlich nicht vorhanden, bzw. wurden nicht mitgeteilt.

10 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und Umweltbericht

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf.

Abweichend davon gilt für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, deren Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Insofern besteht keine Ausgleichspflicht, womit eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entfällt**.

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können i.V.m. § 13 BauGB im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden.

§ 13 Abs. 3 BauGB regelt für vereinfachte Verfahren u.a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Zum vorliegenden Bebauungsplan wird insofern **kein Umweltbericht** erstellt.

11 Kosten

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde zwischen der Stadt Rödermark und dem Bauwilligen für die Neubebauung mit Arztpraxis und Seniorenwohnungen ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem die Übernahme der Kosten des Verfahrens durch den Bauwilligen geregelt wird.

Anlagen

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Mai 2017
- Artenschutzbericht mit artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung, Büro Ökoplanung, Dr. Fritz, Darmstadt, 22.04.2017



Zeichenerklärung

-  Laubbaum
-  Nadelbaum
-  Sträucher
-  Grünland
-  offener und schütter bewachsener Boden
-  Hausgarten
-  Vorgarten und kleine Gartenflächen (mit Wegen und kleinen Stellplätzen)
-  Garagen- und Holzzufahrten (Pflaster und Plattenbeläge)
-  Gebäudebestand
-  unliegender bebauter Bereich (inklusive Zufahrten und Gartenflächen)
-  Straßenraum (inklusive Gehwege und Parkplätze)

Stadt Rödermark Stadtteil Ober-Roden

Bebauungsplan **S**üdlich der Heinrich-Heine-Straße/°
- Bestandskarte -

| | |
|--------------------------|------------------|
| Maßstab : 1:1.000 | Stand : Mai 2017 |
| Auftrags-Nr. : PB60125-P | |

planungsbüro für städtebau

görringer_hoffmann_bauer
 im rauhen see 1
 64846 groß-zimmern
 telefon (060 71) 493 33
 telefax (060 71) 493 59
 email info@planung-ghb.de
 www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de

| | | |
|---------------------------------|-------------------|---|
| Erstellt von | Dr. Hans-G. Fritz | Verteiler |
| Am | 22.04.2017 | Herr Uwe Hoffmann <hof@planung-ghb.de> |
| Letzte Änderung | | |
| Gedruckt und versandt am | 24.04.2017 | |
| Seiten | 4 | |
| Änderungen durch | Datum | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

◀ **Thema**

| | |
|--|-------------------|
| Artenschutzbericht über eine Besichtigung des BPlan-Areals "Südlich der Heinrich-Heine-Straße" in der Gemarkung Ober-Roden mit artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung | S. 1 von 4 |
|--|-------------------|

Voraussetzungen

Die Stadtverordnetenversammlung hat für die bisher unbebauten Flächen einer ehemaligen Freileitung sowie zwei weitere aktuell als Hausgärten benutzte Parzellen, mittig westlich anschließend, eine Bebauung mit Arztpraxis und Seniorenwohnanlage beschlossen. Die Freiflächen befinden sich innerhalb der bebauten Ortslage und sind entweder extensiv gepflegt worden oder als Stadthausgärten einer üblichen Verwendung mit Ziergehölzen und Rasenflächen unterzogen worden.

Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Planungsbüro (Herr Uwe Hoffmann) beauftragt, eine Besichtigung und fachliche Beurteilung mit Potenzialabschätzung hinsichtlich Eignung als Biotop für streng geschützte Arten und die "Zugriffsverbote" des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Die Besichtigung im angesprochenen BPlan-Areal fand am 20. April, Zeitpunkt 13:00 - 13:50 Uhr statt. Witterung sonnig bei 10 Grad C.

Situation und Ermittlungen (siehe Fotodokumentation)

Das Gebiet der abgebauten Freileitung - innerhalb einer von Süden zugänglichen Drahtgitter-Abzäunung gelegen - wurde langsam mehrmals abgeschritten und seine nicht zugänglichen, wie oben beschrieben als Ziergärten genutzten beiden Randgrundstücke, wurden intensiv unter Verwendung eines Fernglases eingesehen und die Biotopeignung überprüft. Siehe Abb. 1. Alle anwesenden und auch die im nahen Umfeld durch Rufe, Gesang, Sicht ermittelbaren Vögel wurden dokumentiert. Siehe unten.

Die beiden Grundstücke, auf der die nunmehr abgebaute Freileitung verlief, stellen sich als eine zusammenhängende artenreiche, ca. 90 m lange Wiese ohne die üblichen konventionellen landwirtschaftlichen Anwendungen dar. Kennarten dafür sind z.B. die Feldhainsimse (*Luzula campestris*) und das Kleine Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), die verbreitet auftreten. Im mittleren Teil befinden sich einige Niederstamm-Apfelbäume, derzeit in Blüte und gut von Hummeln und anderen Wildbienen (z.B. Mauerbienen *Osmia*) besucht. Am Rande stocken Ziersträucher und dicht nebeneinander einige Thujen. Am vorderen Westrand neben der Hausmauer wurde Astschnitt zum Totholzhaufen aufgeschichtet; gut besonnt könnte dies ein attraktives Habitatelement für Zaunei-

dechsen sein. Obwohl am gleichen Vormittag bereits Zauneidechsen an anderer Stelle (Dudenhofen) gesehen wurden, kann dies hier nach eingehender Observation weitgehend ausgeschlossen werden. Die sich nach West in Richtung zur Heinrich von Kleist-Straße fortsetzenden Gartengrundstücke des BPlanes sind, wie bereits erwähnt, eingezäunt und waren daher auch nicht begehbar. Sie zeichnen sich als Ziergärten durch intensivere Pflege aus und sind bestockt mit einer Anzahl von verschiedenen Nadelbäumen mittleren Alters sowie Ziersträuchern. Als prägendes natürliches Element erhebt sich am Südrand, möglicherweise schon außerhalb vom BPlan, eine vital-wüchsige mittelalte Birke. Alles noch Unbebaute zusammen bildet ein Ensemble aus Bäumen, Sträuchern, Rasen- und Wiesenflächen mit einer guten Bedeutung für innerörtliche biologische Vielfalt, die es weitgehend zu erhalten gilt.

Im BPlan planungsrelevante Arten auf Grund des § 44 BNatSchG

Bei den anwesenden **Vogelarten** handelt es sich um mehrere Amseln, mehrere Hausrotschwänze, Elster, Grünfinken, Mönchsgrasmücken, Bluthänfling, Ringeltaube, mehrere Haussperlinge, Kohlmeisen, Stieglitz.

Realistische Potenzialarten der Vogelfauna wären noch Girlitz, Türkentaube und Haubenmeise für den dichten Nadelbaumbestand sowie Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen in der Strauchschicht und Mehlschwalben mit Klebenestern unter Dachüberständen von Hauswänden.

Aus der FFH-Anhang IV-Liste scheiden **Amphibien** mangels Gewässern aus, an **Reptilien** scheidet die im übrigen weit verbreitete Zauneidechse (s.o.) sehr wahrscheinlich in diesem Insellebensraum ebenfalls aus. **Säugetiere** können zwar mit einigen streng geschützten **Fledermausarten** bei der abendlichen Nahrungssuche vorhanden sein, Fledermaus-Habitatbäume mit als Quartieren geeigneten Höhlen dürften sich aber nicht in den zur Überplanung beabsichtigten Nadelbaum-dominierten Ziergärten befinden. Die **Haselmaus** als streng geschützte Schlafmaus dürfte in dem an notwendiger Nahrung armen Ziergärten, es fehlen Haselsträucher und Brombeergebüsche als Fruchttträger, ebenfalls kein Habitat vorfinden. Aus der Klasse der **Insekten** ist in gepflegten Ziergärten nicht mit totholzbewohnenden **Käfern** zu rechnen. Die **Schmetterlinge** der FFH-Anhang IV-Liste sind ökologisch anspruchsvolle Arten der Feuchtwiesen und Trockenstandorte, selbst der vagabundierende **Nachtkerzenschwärmer** findet hier nicht die notwendigen ruderalen Futterpflanzen vor.

Somit sind die o.a. Vogelarten planungsrelevant: Darunter verfügen über schlechten Erhaltungszustand (EHZ = rote Ampel) Bluthänfling, unzureichenden EHZ (gelbe Ampel) Stieglitz und Haussperling sowie die als Potenzialarten angeführten Girlitz, Türkentaube und Mehlschwalbe. Die Vögel bescheinigen in ihrer vergleichsweise recht hohen Dichte dem Vorhabengebiet daneben eine innerörtliche Bedeutung im Hinblick auf die biologische Vielfalt. Um diese Dichte zu erzielen, benötigt es nämlich ein Fundament aus Nahrungs- und übrigen unbekanntem Tieren der Nahrungspyramide.

Folglich erscheint es geboten, vor allem die große Birke einschließlich der Traufzone zu sichern, sodass Baumaßnahmen keinen Schaden verursachen können. Ebenso wird angeregt, soweit möglich am Rand auch einige ältere, hochgewachsene und dicht schließende Nadelbäume zu erhalten. Sie dienen nämlich ganz besonders als raubzeugsichere (Katzen) Nistplätze für Vögel der Innenstädte, insbesondere Bluthänfling (in Thuja), Grünfinken (in Fichten), Mönchsgrasmücke (in Fichten), Türkentaube (in Fichten), Girlitz (in Fichten). Im Rahmen der Gesamtplanung werden darüberhinaus Nachpflanzungen geeigneter Laubbäume 1. und 2. Ordnung sowie von Sträuchern für Vögel und Blütenbesucher wie Bienen angeregt. Es sollte wenigstens die Anzahl an größeren Verlustbäumen im nahen Umfeld ausgeglichen werden. Außerdem sollten Nisthilfen für Mehlschwalben und Haussperlinge an geeigneten Hauswänden im BPlan angeregt oder besser festgesetzt werden; Fledermauseinschlupfziegel (z.B. Fa. Braas) sind ebenfalls eine Option. Beratung kann bei der Natur-

schutzbehörde eingeholt werden.

Baufelderschließungen mit Baumrodungen sollten bereits frühzeitig im Oktober, spätestens November erfolgen, da in dieser Zeit i.a. Vögel ihre Brutn hochgezogen haben als auch Fledermäuse ihre Jungen. Die jungen Fledermäuse sind in dieser Zeit bereits flugfähig, haben sich aber, wie die Elterntiere, noch nicht zur Winterruhe zurückgezogen, können somit ausweichen.

gez. Dr. Hans-Georg Fritz (Dipl. Biologe)
Ökolog. Planungsbüro - 64297 Darmstadt, Arndtstraße 36
mobil: 0177-2977312
fritz@oekoplanwelt.de
Tel/Fon: 06151-6794564 / TelFax: 03221-1348421
im April 2017



Anhang mit Fotodokumentation
Hans-G. Fritz am 20. April 2017



Abb. 1: Luftbildausschnitt mit Überlagerung von Katastergrenzen. Gelb umrahmt die begehbare Wiesenfläche der ehemaligen Freileitung; violett umgrenzt die private Haus- und Ziergartenfläche. Rechter BPlan-Bereich bis Hanauer Straße ohne beabsichtigte Planung. Quelle: Apple Luftbildkarte vom 22.04.17.



Foto 1:
In der Wiese der ehemaligen Freileitung mit Blick nach Nord. Rechts am Rand Thujen und darin Bluthänfling-Nistplatz; links Reihe der Apfelbäumchen, dahinter private Ziergärten ohne Begehbarkeit.
20.04.17-HGF



Foto 2:
Wie vor mit Blick in die privaten Ziergärten mit reichlich Koniferenbestand, davor vitale Birke mit vermutlich Stieglitz-Nistplatz.
20.04.17-HGF



Foto 3:
Sicht vom Zugang Süd in den rechten Rand des Wiesen-Baufensters.
20.04.17-HGF

Antrag

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

|  <p>CDU Fraktion Rödermark</p> | <p>Datum: 06.06.2017</p> <p>Antragsteller: CDU-Fraktion und Fraktion Andere Liste/ Die Grünen</p> <p>Verfasser/in: <i>Michael Gensert Stefan Gerl</i></p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--------------|----------------|------------|---|------------|--|------------|---|------------|---|------------|--|------------|---|------------|---|------------|--|------------|---|
| <p>Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Andere Liste/Die Grünen: Wohnungsbau im Bestand</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Beratungsfolge:</p> <table><thead><tr><th><i>Datum</i></th><th><i>Gremium</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>13.06.2017</td><td>Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie</td></tr><tr><td>14.06.2017</td><td>Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss</td></tr><tr><td>27.06.2017</td><td>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark</td></tr><tr><td>22.08.2017</td><td>Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie</td></tr><tr><td>24.08.2017</td><td>Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss</td></tr><tr><td>05.09.2017</td><td>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark</td></tr><tr><td>20.09.2017</td><td>Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie</td></tr><tr><td>21.09.2017</td><td>Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss</td></tr><tr><td>04.10.2017</td><td>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark</td></tr></tbody></table> | | <i>Datum</i> | <i>Gremium</i> | 13.06.2017 | Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie | 14.06.2017 | Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss | 27.06.2017 | Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark | 22.08.2017 | Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie | 24.08.2017 | Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss | 05.09.2017 | Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark | 20.09.2017 | Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie | 21.09.2017 | Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss | 04.10.2017 | Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark |
| <i>Datum</i> | <i>Gremium</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13.06.2017 | Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14.06.2017 | Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 27.06.2017 | Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 22.08.2017 | Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24.08.2017 | Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 05.09.2017 | Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20.09.2017 | Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21.09.2017 | Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 04.10.2017 | Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Sachverhalt/Begründung:

Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist ein vordringliches Gebot kommunaler Daseinsvorsorge.

Beschlussvorschlag:

1. (Geförderter) Wohnungsbau kombiniert mit Einrichtungen zur Kinderbetreuung

Der Wohnungsbau soll angekurbelt werden. Hierfür werden städtische Liegenschaften wie ehemaliges Altenwohnheim Mühlengrund, ehemaligen Kindertagesstätten Lessingstraße und Motzenbruch grundsätzlich zur Verfügung gestellt. Hierbei sind nach Bedarf kombinierte Lösungen - Bau von Kindertagesstätten im Erdgeschoss, Wohnungen in Obergeschossen – als Planungsvarianten vorzulegen.

Der Magistrat wird beauftrag, für die genannten Areale entsprechende Konzepte vorzulegen.

2. (Geförderter) Wohnungsbau kombiniert mit Vollsortimenter

Angestrebt wird die Ansiedlung eines weiteren hochwertigen Vollsortimentes (z.B. Tegut, REWE oder Edeka) in Ober-Roden Nord. Hierbei sind auch Kombinationen unterschiedlicher Nutzungen auf verschiedenen Ebenen in Betracht zu ziehen, z.B. bei

der Umsiedlung des Rewe-Marktes in die Mainzer Straße ist eine Kombination mit Wohnnutzung in den Obergeschossen denkbar.

Das Baugebiets-Areal „Nördlich Mainzer Straße“ soll innerhalb des beschlossenen Flächenrahmens entwickelt werden.

Wird der derzeitige Standort des REWE Marktes in der Kappellenstraße zu Gunsten eines Ersatzes in Ober-Roden Nord aufgegeben, kann die Altfläche revitalisiert und für Wohnungsbau genutzt werden.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Antrag

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR.:

|  | <p>Datum: 14.08.2017</p> <p>Antragsteller: Fraktion: Freie Wähler Rödermark</p> <p>Verfasser/in: <i>Peter Schröder</i></p> | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--------------|----------------|------------|---|------------|--|------------|---|------------|---|------------|--|------------|---|
| <p>Antrag der Fraktion der Freien Wähler Rödermark: Neufassung FWR-Änderungsantrag zum CDU/AL-Antrag: "Wohnungsbau im Bestand"</p> | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Beratungsfolge:</p> <table><thead><tr><th><i>Datum</i></th><th><i>Gremium</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>22.08.2017</td><td>Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie</td></tr><tr><td>24.08.2017</td><td>Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss</td></tr><tr><td>05.09.2017</td><td>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark</td></tr><tr><td>20.09.2017</td><td>Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie</td></tr><tr><td>21.09.2017</td><td>Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss</td></tr><tr><td>04.10.2017</td><td>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark</td></tr></tbody></table> | | <i>Datum</i> | <i>Gremium</i> | 22.08.2017 | Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie | 24.08.2017 | Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss | 05.09.2017 | Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark | 20.09.2017 | Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie | 21.09.2017 | Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss | 04.10.2017 | Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark |
| <i>Datum</i> | <i>Gremium</i> | | | | | | | | | | | | | | |
| 22.08.2017 | Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie | | | | | | | | | | | | | | |
| 24.08.2017 | Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss | | | | | | | | | | | | | | |
| 05.09.2017 | Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark | | | | | | | | | | | | | | |
| 20.09.2017 | Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie | | | | | | | | | | | | | | |
| 21.09.2017 | Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss | | | | | | | | | | | | | | |
| 04.10.2017 | Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark | | | | | | | | | | | | | | |

Sachverhalt/Begründung:

In der Kapellenstraße befindet sich derzeit der REWE Markt, der vor allem von Bürgern aus Ober-Roden Nord und Waldacker zum täglichen Einkauf genutzt wird. Eine Veränderung/Erweiterung der Ladenfläche scheint auf dem jetzigen Standort unmöglich zu sein. Eine Umsiedlung im Bereich der Kapellenstraße in der Nähe zum Rödermarkring brächte Vorteile für die vorhandene Kundschaft und würde dem Markt noch weitere Kunden auf der Durchreise am Rödermarkring bescheren.

Beschlussvorschlag:

Ergänzung/Änderung von Punkt 2:

Der Magistrat wird beauftragt mit REWE oder einem weiteren hochwertigen Vollsortimenter Verhandlungen zu führen, mit dem Ziel einen neuen Markt an der Kreuzung Kapellenstraße / Rödermarkring zu bauen. Hierbei ist auch zu prüfen, ob Kombinationen unterschiedlicher Nutzungen auf verschiedenen Ebenen ermöglicht werden können. Z.B. bei der Umsiedlung des Rewe-Marktes an die Kreuzung ist eine Kombination mit weiterer Gewerbenutzung (z. B. Büroräume) in den Obergeschossen denkbar.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung: