

## **Bauleitplanung der Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden Bebauungsplan A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“**

### **Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark hat in ihrer Sitzung am 16.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ und am 18.07.2023 die Offenlegung des Entwurfs des Bebauungsplanes beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen im Bereich nördlich der Kapellenstraße in Richtung des Rödermarkrings (Bundesstraße B 459) geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Ober-Roden, Flur 7, die Flurstücke 9, 10, 11, 107/3, 108/1, 109/2, 111/1, 112/1, 113/1, 114/1, 115/1, 116/1, 117, 118, 119, 120/1, 120/2, 121, 122, 123/1, 124/1, 126/1, 158/1 teilweise, 165/2, 166 teilweise, 182/3, 183/1, 193 teilweise, 198/2, 230/2, 246/1, 248/1, 249/4 teilweise, 250/2 teilweise, 250/3, 251/1, 251/2, 252/1, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 264, 265, 266/2, 275/1 teilweise, 276, 277 teilweise, 278 teilweise, 279 und 280 teilweise (Plankarte 1). Darüber hinaus werden in der Gemarkung Ober-Roden, Flur 7, die Flurstücke 217 und 218/1 teilweise (Plankarte 1) sowie in der Flur 15 das Flurstück 272 (Plankarte 2), in der Flur 13 die Flurstücke 28 teilweise, 51/2 teilweise und 67 teilweise (Plankarte 3) und in der Flur 13 das Flurstück 54 (Plankarte 4) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die Flächen werden der Planung als externe Ausgleichsflächen für den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich sowie anteilig auch zum biotopschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet. Die Lage und die Abgrenzungen der räumlichen Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplanes können den nachfolgenden Übersichtskarten entnommen werden.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Im Bereich des gesetzlichen Gewässerrandstreifens des innerhalb des Plangebietes verlaufenden Gewässergrabens im Westen des Plangebietes werden zudem bestandsorientiert Wasserflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Zugleich sollen mit dem Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die abschnittsweise Verlegung und naturnahe Gestaltung des Gewässergrabens im südöstlichen Bereich des Plangebietes geschaffen werden. Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ökopunkte aus der vorlaufend durchgeführten Kompensationsmaßnahme „Wanderweideflächen in Pfaffenhausen“ (Gemeinde Jossgrund, Gemarkung Pfaffenhausen, Flur 5, Flurstücke 1/1, 3, 4/1, 5, 6, 8, 9, 15, 17/1, 19, 20/1, 23 sowie Flur 6, Flurstücke 29/1, 31 teilweise, 31/1, 33, 34, 35, 36/1) zugeordnet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine Verkehrsuntersuchung, eine Schalltechnische Untersuchung, eine Klimaexpertise, ein Fachbeitrag zum Schutzgut Boden, ein Geo- und abfalltechnischer Bericht, ein Hydrogeologisches Gutachten einschließlich eines Geotechnischen Untersuchungsberichtes sowie die im bisherigen Verfahren eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen werden in der Zeit von

**Freitag, 04.08.2023 bis einschließlich Dienstag, 12.09.2023**

im Internet unter der Adresse <https://roedermark.de/leben-in-roedermark/bauen-und-umwelt/stadtplanung/laufende-bauleitplanverfahren-bekanntmachungen> veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen im Rathaus der Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, Dieburger Straße 13-17, Zimmer Nr. 102. Die Einsichtnahme ist während der folgenden allgemeinen Dienststunden der Verwaltung sowie nach Vereinbarung möglich:

|                         |  |
|-------------------------|--|
| montags bis donnerstags | 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr |
| freitags                | 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr                             |

Zu den oben genannten Dienststunden besteht die Möglichkeit, unter den Telefonnummern 06074 911-219 (Herr Papp) sowie 06074 911-716 Auskunft über den Bebauungsplanentwurf zu erhalten.

Während der oben genannten Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg, zum Beispiel schriftlich, in Textform oder zur Niederschrift, abgegeben werden können. Die elektronische Abgabe von Stellungnahmen ist unter der E-Mail-Adresse [thomas.papp@roedermark.de](mailto:thomas.papp@roedermark.de) möglich.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

- a) Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag: Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Kumulierungswirkungen, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:
- Boden und Fläche: Bestandsbeschreibung, Bodenentwicklungsprognose, Ermittlung des bodenfunktionalen Kompensationsbedarfs, Hinweise zu Altlasten und Bodenbelastungen, Baugrundbeschreibung, Hinweise auf Kampfmittel, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Eingriffsbewertung.
  - Wasser: Bestandsbeschreibung, Angaben zur Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Eingriffsbewertung.
  - Luft, Klima und Folgen des Klimawandels: Bestandsbeschreibung, eingriffsminimierende Maßnahmen, Inhalte und Ergebnisse der erstellten Klimaexpertise, Eingriffsbewertung.
  - Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen: Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstrukturen (Vegetationsaufnahme) und deren naturschutzfachlicher Wertigkeit, Eingriffsbewertung.
  - Tiere und artenschutzrechtliche Belange: Verweis auf artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten, Fledermausarten und Reptilien (Inhalte und Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages), Beschreibung und Erläuterung von erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) sowie von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), Hinweis auf erteilte artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung, Eingriffsbewertung.
  - Natura-2000-Gebiete: Benennung der nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete sowie Landschaftsschutzgebiet, Eingriffsbewertung.
  - Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen: Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope (Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“), Hinweise auf berührte Kompensationsflächen und Eingriffsbewertung.
  - Biologische Vielfalt: Begriffsdefinition und Eingriffsbewertung.
  - Landschaft: Flächenbeschreibung, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Eingriffsbewertung.
  - Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Bewertung der Schutzgüter Wohnen, Immissionen und Erholungsfunktion, Eingriffsbewertung.
  - Kulturelles Erbe und Denkmalschutz: Verweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
  - Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen: Hinweis, dass keine Risiken mit der Planung verbunden sind.
  - Wechselwirkungen: Bewertung der Wechselwirkungen der Schutzgüter.

Hinzu kommt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Beschreibung der Eingriffskompensation (naturschutzrechtlicher Ausgleich im Rahmen der arten- und biotopschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie in Form einer Zuordnung von Ökopunkten aus einer vorlaufenden Kompensationsmaßnahme). Ferner umfasst der Umweltbericht eine Übersicht der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung, Angaben zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl, eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Umweltschutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie Ausführungen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung sowie Bestandskarten zu den Biotop- und Nutzungstypen, zum artenschutzrechtlichen und biotopschutzrechtlichen Ausgleich sowie zur geplanten Grabenumverlegung.

- b) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Kapitel zu Veranlassung und Aufgabenstellung, rechtliche Grundlagen und Methodik, Artenschutzrechtliche Prüfung mit Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens, Vorauswahl potenziell betroffener artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen (Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Amphibien, Maculinea-Arten), für die eine Prüfung zu den Verbotstatbeständen und der Ver-

meidung von Beeinträchtigungen erfolgte. Es konnte eine Betroffenheit der planungsrelevanten Arten Zau-  
neidechse, Schwarzkehlchen, Feldlerche, Zwerg- und Mückenfledermaus sowie von Bluthänfling, Goldammer und  
Stieglitz festgestellt werden. Das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände kann unter Berücksich-  
tigung von Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-  
Maßnahmen) sowie von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgeschlossen werden.

- c) Verkehrsuntersuchung: Ausgangssituation und Aufgabenstellung, zur Ermittlung der Kfz-Belastung im Bestand und Prognose der zukünftigen Verkehrsbelastung in den Spitzenverkehrszeiten am Vor- und Nachmittag durch Berechnung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, Leistungsfähigkeitsbetrachtung relevanter Knotenpunkte, Erläuterung der verkehrlichen Kennwerte für schalltechnische Berechnungen nach den „Richtlinien für den Lärm-  
schutz an Straßen“ und Zusammenfassung der Ergebnisse.
- d) Schalltechnische Untersuchung: Sachverhalt und Aufgabenstellung und Bearbeitungsgrundlagen (Rechtsgrund-  
lagen, Regelwerke, Daten), Beschreibung des Planvorhabens sowie dessen Anforderungen an den Schallschutz,  
Erläuterung der Arbeitsgrundsätze und Vorgehensweise mit Untersuchung der Immissionen durch Verkehrslärm  
und Vorbelastung aus gewerblichem Anlagenlärm, Durchführung einer Geräuschkontingenterung sowie Erstel-  
lung eines Schallschutzkonzeptes.
- e) Klimaexpertise: Aufgabenstellung, Untersuchungsgebiet und Plangebiet, Untersuchungsmethodik, Erläuterungen  
des ortsspezifischen Klimageschehens und Folgen des Klimawandels, Numerische Modellrechnungen zur klima-  
ökologischen Bewertung des Bebauungsplanes bezüglich des Kaltluftprozessgeschehens und der Lufttempera-  
turverhältnisse, Zusammenfassung der klimaökologischen Funktionsabläufe, Bewertung und Planungsempfehlun-  
gen.
- f) Fachbeitrag zum Schutzgut Boden: Anlass und Gegenstand des Gutachtens sowie verwendete Grundlagen, Er-  
mittlung des Ist-Zustands mit Standortbeschreibung, Bodenfunktionsbewertung und Erläuterung der Empfindlich-  
keiten und Vorbelastungen des Bodens, Auswirkungsprognose bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Pla-  
nung und Konfliktanalyse mit Bewertung des Eingriffs und Kompensationsbedarfs sowie Formulierung der Ver-  
meidungs- und Kompensationsmaßnahmen, Zusammenfassung.
- g) Geo- und abfalltechnischer Bericht: Kapitel zu Veranlassung und geplantem Bauvorhaben, durchgeführte Unter-  
suchungen, Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Bodenklassen und Bodengruppen, charakteristische Bo-  
denkennwerte, Hinweise zum geplanten Wege-, Kanal- und Dammbau sowie zur Grabenquerung, Angaben zu  
Verdichtungsfähigkeit und Rückverfüllung des Bodens, zu Baugrube und Erdbau, zur Versickerung von Oberflä-  
chenwasser, zur Geothermie, Abfalltechnische Untersuchungen und Schlussbemerkungen.
- h) Hydrogeologisches Gutachten: Kapitel zur Veranlassung und den Voraussetzungen für eine Versickerung, zu Un-  
tergrund- und Grundwasserverhältnissen, zur Ermittlung des mittleren Grundwasserhöchststandes und Bewertung  
der Versickerungsmöglichkeiten unter Betrachtung der Durchlässigkeit des Bodens und der Mächtigkeit des Si-  
ckerraums sowie Kapitel zu möglichen Bauformen zur Versickerung.
- i) Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen mit umweltrele-  
vanten Informationen eingegangen bzw. umweltrelevante Themen angesprochen worden:
  - Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum (17.12.2021): Anregungen und Hinweise  
zum Schutzgut Boden sowie zur Eingriffs-/Ausgleichsplanung und Kompensationsmaßnahmen.
  - Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst Bauaufsicht (15.12.2021): Hinweise zu Gehölzpflanzungen  
im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung zur geplanten Grabenumlegung; Hinweise zu gesetzlich ge-  
schützten Biotopen und relevanten Artengruppen sowie zum Bodenschutz; Anregungen und Hinweise zu Gehölz-  
pflanzungen, zur Versickerung, zur Dachbegrünung, zu artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, zu  
Oberflächengewässern und zum gesetzlichen Gewässerrandstreifen.
  - Naturschutzbund Deutschland, Gruppe Rödermark e.V. (14.12.2021): Hinweise und Anregungen zur Berücksich-  
tigung und zum Erhalt einer Feuchtwiese.
  - Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III 31.2 (09.12.2021): Hinweise zur Biototypenkartierung, zu naturschutz-  
rechtlichen und artenschutzrechtlichen Belangen sowie zu Ausgleichsmaßnahmen; zu Oberflächengewässern,  
zum nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz, zum Grundwasserschutz und Wasserversorgung, zum Ab-  
wasser und Gewässerschutz, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zum Immissionsschutz und zum Berg-  
recht.

- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (07.12.2021): Hinweise auf die Lage des Plangebietes am Rande eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes.
- Regionalverband FrankfurtRheinMain (09.12.2021): Hinweise zur naturschutzfachlichen Wertigkeit, Daten aus der strategischen Umweltprüfung zum Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Konfliktanalyse.
- Wanderverband Hessen e.V. (15.12.2021): Anregungen und Hinweise zu Natur und Landschaft, zum Artenschutz und zu grünordnerischen Festsetzungen.
- Wasserverband Gersprenzgebiet (02.12.2021): Hinweise zum Klimawandel, zur Entwässerung, zum Gewässerstrandstreifen und zu Kompensationsmaßnahmen.

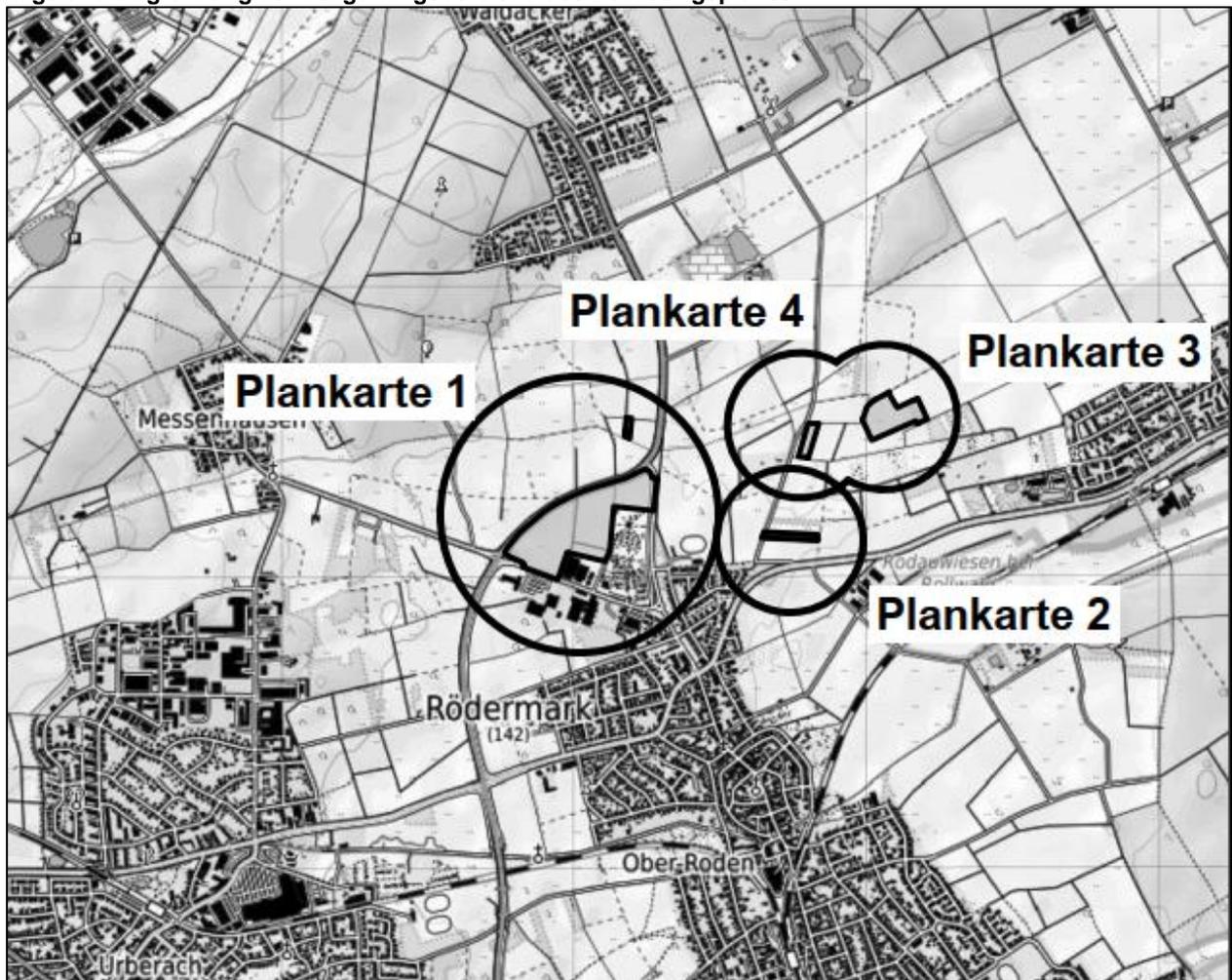
Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Rödermark, den 27.07.2023

Der Magistrat  
der Stadt Rödermark

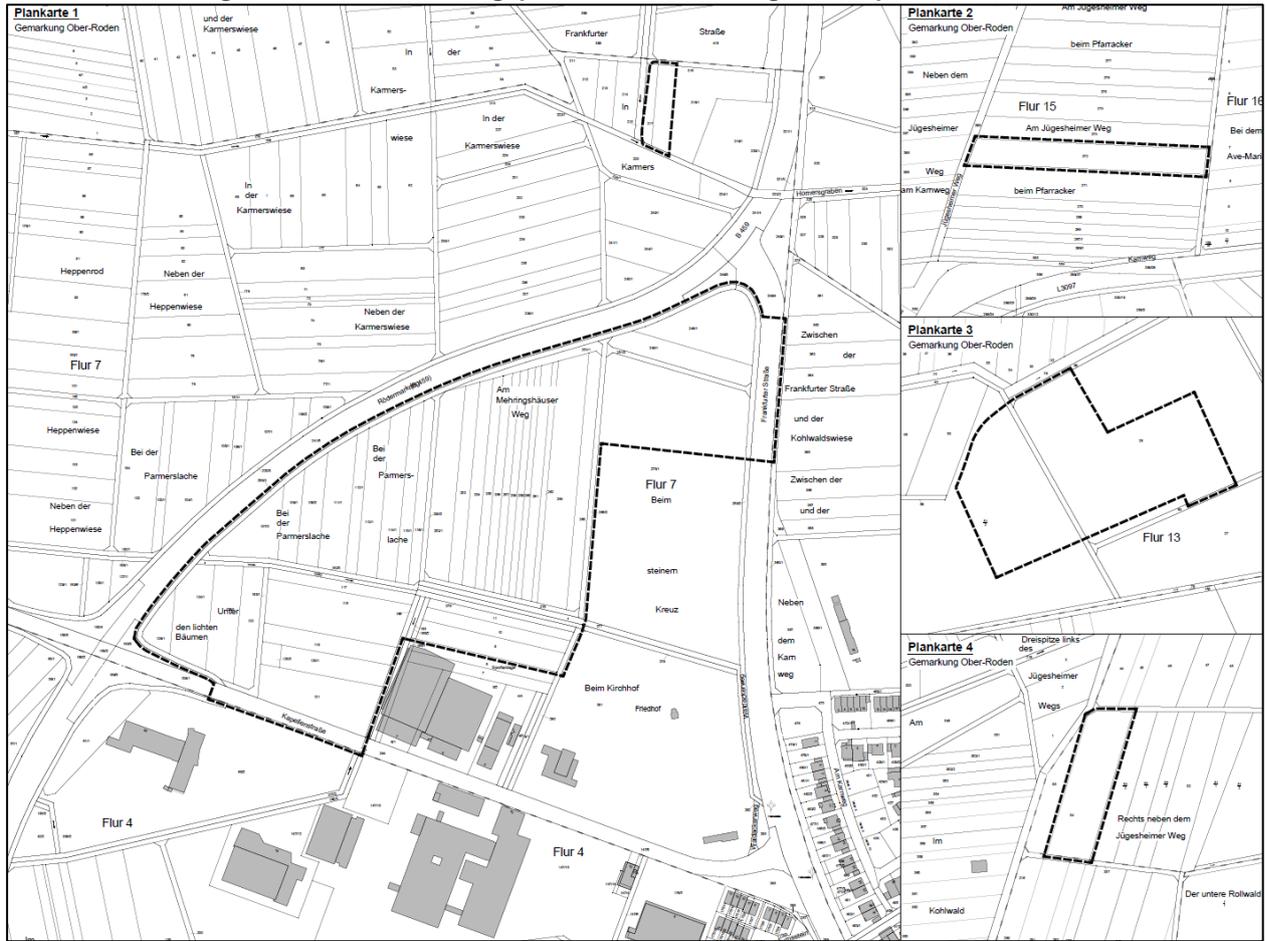
Jörg Rotter  
Bürgermeister

#### Lage und Abgrenzung der Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplanes



genordet, ohne Maßstab

# Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“



genordet, ohne Maßstab