

Bekanntmachung
Bebauungsplan A48 „Südlich des alten Seewegs“ im Stadtteil Ober-Roden
hier: Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplan A48 „Südlich des alten Seewegs“ nebst Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Zeit

vom 12.04.2021 bis 14.05.2021

auf der Homepage der Stadt Rödermark (gemäß § 3 Planungssicherstellungsgesetz/ PlanSiG) unter folgender Adresse: <https://roedermark.de/leben-in-roedermark/bauen-und-umwelt/stadtplanung/laufende-bauleitplanverfahren-bekanntmachungen/> öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen können auf der o.g. Internetseite der Stadt Rödermark eingesehen bzw. abgerufen werden.

Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen der Planung während des Zeitraumes der öffentlichen Auslegung informieren und zur Planung äußern.

Jedermann hat das Recht, den Planentwurf und die Begründung während der Offenlegungszeit einzusehen und kann über den Inhalt Auskunft verlangen. Während der unten genannten Dienststunden besteht die Möglichkeit unter den Telefonnummern 06074 911-219 sowie -716 Auskunft über den Bebauungsplanentwurf zu erhalten.

Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist gemäß § 4 PlanSiG elektronisch an folgende E-Mail-Adresse abgegeben werden: thomas.papp@roedermark.de

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich beim Magistrat der Stadt Rödermark oder bei der Stadtverwaltung abzugeben. Die Abgabe von Erklärungen zur Niederschrift ist ausgeschlossen.

Zusätzlich wird der Entwurf des Bebauungsplans samt Begründung im Rathaus der Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, Dieburger Straße 13-17, Zimmer Nr. 103 während der folgenden allgemeinen Dienststunden zur Einsichtnahme bereitgehalten:

montags bis donnerstags von 8.00 bis 12.00 Uhr sowie von 14.00 bis 16.00 Uhr,
freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr.

Eine Einsichtnahme in die Planunterlagen ist dabei während der o.g. Zeiten ausschließlich nach telefonischer Terminvereinbarung (06074 911-219 oder -716) möglich. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus aktuellem Anlass in der Zeit der Corona-Pandemie u.a. die aktuell geltenden Abstands- und Hygieneregeln anzuwenden sind sowie eine Erfassung der Kontaktdaten erfolgt.

Neben dem Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Text und Begründung) und dem nach Maßgabe der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB gegliederten Umweltbericht sind folgende Stellungnahmen und Fachgutachten verfügbar, die umweltbezogene Informationen enthalten:

11 schriftliche Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 15.05.2019 bis zum 17.06.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB), von folgenden Behörden und Fachdienststellen: Hessen Mobil, Deutsche Telekom, Fraport AG, Kreis Offenbach, Landratsamt, Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main, Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Zweckverband Wasserversorgung, KBR - Kommunale Betriebe der Stadt Rödermark, Anerkannte Naturschutzvereinigung nach dem Bundesnaturschutzgesetz HGON.

8 Fachgutachten zu umweltrelevanten Themen: Ergebnisse der faunistischen Erhebungen, PlanÖ, Biebental, 06.11.2018; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Biebental und Linden, 22.10.2019; Vegetationsuntersuchung, BfL Heuer und Döring, Brensbach, Juli 2019; Prüfung und Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen der Bauleitplanung, rohrtec consult GmbH, Rödermark, Dezember 2006; Variantenbetrachtung zur Erschließung, DAR - Ingenieurbüro für Umweltfragen, Wiesbaden, Mai 2020; Schalltechnische Untersuchung, Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt, 27.03.2019; Schalltechnische Untersuchung, Fritz GmbH, Rödermark, 24.11.2015; Wasserwirtschaftliches Erschließungskonzept, DAR, Wiesbaden, November 2019.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Schutzgut Mensch: Verkehrsuntersuchungen, Fuß- und Radverkehr, ÖPNV-Anschluss, Untersuchungen zum Straßen- und Schienenverkehrslärm, Angaben zum Fluglärm, Ausschluss von Störfallbetrieben, keine Altlasten.

Schutzgut Fläche: Geringer Flächenverlust, Eingriffsbewertung und Kompensation (teilweise Externe Ausgleichsflächen).

Schutzgut Boden: Angaben zur Bodenbeschaffenheit, Bodenfunktionale Gesamtbewertung, keine Altlasten, keine Kampfmittelfunde, Eingriffsbewertung und Kompensation (teilweise Externe Ausgleichsflächen).

Schutzgut Wasser: Angaben zur Hydrogeologischen Situation, Darstellung des Entwässerungskonzeptes, Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser, Auswirkungen auf Grundwasserverhältnisse, Eingriffsbewertung und Kompensation (teilweise Externe Ausgleichsflächen).

Schutzgut Klima/Luft: Angaben zu lokalen und regionalen Klimaverhältnissen, Eingriffsbewertung und Kompensation (teilweise Externe Ausgleichsflächen).

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt: Faunistische Bestandserhebung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Vögel, Fledermäuse, Haselmaus), Vegetationsuntersuchung, Eingriffsbewertung und Kompensation (teilweise Externe Ausgleichsflächen), Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen, Monitoringmaßnahmen, Genehmigung vorzeitige Rodung.

Schutzgut Landschaft/Ortsbild: Angaben zu den Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Eingriffsbewertung und Kompensation (teilweise Externe Ausgleichsflächen).

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmalen.

Sonstige umweltbezogene Angaben: Hinweise zur Vermeidung von Emissionen sowie dem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern, Hinweise zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Nordwestrand des Stadtteils „Ober-Roden“ der Stadt Rödermark.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Ober-Roden die Flurstücke 267/1, 268, 269/1, 270/1, 271/1, 272/1, 273/1, 274/1, 370/1, 371/1, 393/1, 572, 674 sowie teilweise 372/1, 373, 392 und 575. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,69 ha.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird durch die nachfolgende zeichnerische Darstellung bestimmt.



Beabsichtigte Planung

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Rödermark ist, wie im gesamten Rhein-Main-Gebiet, hoch. Durch Maßnahmen der Innenentwicklung allein kann der Wohnraumbedarf kurz- bis mittelfristig nicht befriedigt werden. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Rödermark die Aufstellung des Bebauungsplans A48 „Südlich des alten Seewegs“ zur bauplanungsrechtlichen Sicherung eines Wohngebietes. Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien und einkommensschwache Personen. Aufgrund der enorm gestiegenen Bau- und Mietpreise ist es aber auch Ziel, Wohnraum für den normalverdienenden Mittelstand zu schaffen. Es soll ein Wohngebiet entstehen, welches ein breites Wohnangebot mit unterschiedlichen Wohnformen bietet.

Rödermark, den 31.03.2021

Rotter, Bürgermeister