

Stadt Rodgau

Bebauungsplan Dudenhofen Nr. 28 „Mainzer Straße 7“

Satzung



Stadt Rodgau

Bebauungsplan Dudenhofen Nr. 28 „Mainzer Straße 7“

Satzung

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Rodgau
Stand: 20.05.2015

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB
Schulstrasse 6
65824 Schwalbach

Artenschutzrechtliche Stellungnahme:

 **Planungsbüro Dr. Huck**
Landschaftsplanung FFH/Natura 2000 Natur- und Artenschutz
Umweltverträglichkeitsprüfungen Genehmigungsmanagement

Planungsbüro Dr. Huck
General-Colin-Powell-Straße 4a
63571 Gelnhausen

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes.....	5
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	5
C	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
1	Art der baulichen Nutzung.....	6
1.1	Mischgebiet MI.....	6
2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.1	Grundflächenzahl GRZ.....	6
2.2	Geschossflächenzahl GFZ.....	6
2.3	Anzahl der Vollgeschosse.....	6
2.4	Gebäudehöhe.....	6
3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	7
3.1	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	7
4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.....	7
5	Verkehrsflächen.....	7
5.1	Straßenverkehrsflächen.....	7
6	Flächen für Versorgungsanlagen.....	7
6.1	Zweckbestimmung Elektrizität.....	7
6.2	Zweckbestimmung Gas.....	7
7	Sonstige Festsetzungen.....	7
7.1	Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung.....	7
D	Hinweise.....	8
1	Sicherung von Bodendenkmälern.....	8
2	Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen).....	8
3	Grundwasserschutz.....	8
4	Bodenschutz.....	9
5	Sonnenenergie.....	9
6	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen.....	9
7	Gasdruckregelanlage.....	9
E	Begründung.....	10
1	Ziel und Zweck der Planung.....	10
2	Lage und Abgrenzung.....	10
3	Übergeordnete Planungsebenen.....	11
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan.....	11
4	Verfahrensablauf.....	12

5	Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB	12
6	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen.....	12
7	Bestandsdarstellung und Bewertung der städtebaulichen Situation	13
7.1	Verkehrliche Erschließung	13
7.2	Bebauung	13
7.3	Nutzung	13
8	Artenschutzrechtliche Belange	15
8.1	Methodik.....	15
8.2	Ergebnisse.....	15
8.3	Wirkfaktoren	18
8.4	Vermeidungsmaßnahmen.....	18
8.5	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	18
9	Planerische Zielsetzung	19
9.1	Städtebauliche Zielsetzung.....	19
10	Planungsrechtliche Festsetzungen	20
10.1	Art der baulichen Nutzung	20
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
10.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	21
10.4	Flächen für Versorgungsanlagen	21
11	Wasserver-, -entsorgung.....	21
12	Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen)	21
13	Lärmimmissionen	22
14	Abbildungsverzeichnis.....	23

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. I S. 458)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977.

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180); zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2015 (GVBl. S. 158), berichtigt am 22. April 2015 (GVBl. S. 188)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr.1. BauGB)

1.1 Mischgebiet MI

(gem. § 1 (5) und § 6 BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Nicht zulässig sind

1. Vergnügungsstätten.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl GFZ

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

2.4 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,0 m. Die Firsthöhe bezieht sich auf die das Gebäude erschließende Siemensstraße; Bezugspunkt ist die dortige Kanaldeckelhöhe 127,4 m ü. NN.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr.2. BauGB)

3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(gem. §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze sind in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen.

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6 Flächen für Versorgungsanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Plan.

6.1 Zweckbestimmung Elektrizität

Zulässig sind Anlagen zur Stromversorgung.

6.2 Zweckbestimmung Gas

Zulässig sind Anlagen zur Gasversorgung.

7 Sonstige Festsetzungen

7.1 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung

Die Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Generell sind bei Eingriffen in Gehölz- und Strauchbestände die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden. Bei Rodungen innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) von gebüsch-/gehölzbrütenden Arten kommt.

D Hinweise

1 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Im Fall des Auftretens von Bodendenkmälern ist ausreichend Zeit für eine fachgerechte Bergung einzuräumen.

2 Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen)

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen).

In dem Planbereich sind Verunreinigungen des Grundwassers mit LHKW (leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen) bekannt.

Dabei handelt es sich vor allem um die Lösemittel 1.1.1-TRI, TRI und PER. Weiterhin werden Stoffe nachgewiesen, die durch biochemische Umsetzung der vorgenannten Chemikalien entstehen CIS und VC.

Die LHKW sind in den Stadtteilen Jügesheim, Dudenhofen und Nieder-Roden verbreitet und treten darüber hinaus im Gebiet zwischen der Bundesstraße 45 und dem Wasserwerk Lange Schneise auf. Die Herkunft der Schadstoffe ist überwiegend auf eine Vielzahl von metallverarbeitenden Kleinbetrieben zurückzuführen. Zum Teil sind Bodenluftabsaugungen durchgeführt worden.

In einem Gutachten aus dem Jahr 1995 wurde als ein Schadstoffschwerpunkt der Bereich Kronberger Straße in Dudenhofen (unweit der Mainzer Straße 7) dokumentiert. Im Belastungsschwerpunkt sind zum Teil Werte von über 100 microgramm/l LHKW nachgewiesen worden. Im Bereich des Bebauungsplans lagen die damals gemessenen Werte bei 10-49 microgramm/l.

Sollten im Zuge von Grundwasserhaltungen Einleitungen in das Kanalnetz der Stadt erfolgen sind zunächst Grundwasseranalysen auf LHKW durchzuführen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 ist davon in Kenntnis zu setzen.

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 Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3 Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Lange Schneise und Seligenstädter Wald“ des Zweckverbands Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 15.06.2004, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 28/2004, Seite 2298.

Die Verbote gem. § 4 der Verordnung vom 15.06.2004 sind zu beachten.

4 Bodenschutz

Nach § 1 des Hess. Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) vom 28.09.2007 sind die Funktionen des Bodens auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes, des HAltSchG sowie der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen RechtsVO nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere:

1. Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

5 Sonnenenergie

Anlagen zur Verwendung der Sonnenenergie werden empfohlen.

6 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Rodgau in der jeweils gültigen Fassung.

7 Gasdruckregelanlage

Der Radius um die zwei Ausblaseleitungen der Gasdruckregelanlage (GDRM-Anlage) beträgt 2,0m (EX-Bereich). Innerhalb des festgelegten EX-Zonenbereichs ist eine Bebauung unzulässig.

Für Instandhaltungsarbeiten müssen vor der GDRM Anlage 3,0m und 2,0m hinter der GDRM Anlage unbebaut bleiben.

Seitens der MAINGAU Energie GmbH wird auf eine Gefährdungsbeurteilung im Bereich von GDRM Anlagen hingewiesen.

Bei der Gefährdungsbeurteilung ist zu ermitteln, ob freigesetztes Gas gefahrlos abgeleitet werden kann. Werden wirksame Zündquellen in den ermittelten Ex-Bereichen festgestellt, sind technische und/oder organisatorische Maßnahmen zu ergreifen.

Gemeint ist z.B. das Grillen auf Balkonen oder Terrasse, je nach Ausrichtung des neuen Gebäudes.

E Begründung

1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Rodgau beabsichtigt, eine im Stadtteil Dudenhofen gelegene öffentliche Grünfläche in ein Mischgebiet umzuwandeln. Auf dem Grundstück plant ein Investor die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses.

Das 493 m² große Grundstück ist über den rechtskräftigen Bebauungsplan Dudenhofen Nr. 6.1 „Nördlich der Mainzer Straße – Im Bühlfeld, 1. Änderungsplan“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt (s. Abb. 3).

Die vorhandene Grünfläche wurde zu keinem Zeitpunkt als Spielplatz ausgebaut oder entsprechend genutzt. Gemäß dem im Dezember 2011 beschlossenen Spielplatzentwicklungskonzept der Stadt Rodgau kann die nach dem bestehenden Bebauungsplan vorgesehene Nutzung als Spielplatz aufgegeben werden (s. Abb. 14).

Für eine am südlichen Rand des Grundstücks befindliche Gasdruckregelstation in Verbindung mit einem Stromanschlusskasten soll planungsrechtlich eine Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen werden.

2 Lage und Abgrenzung

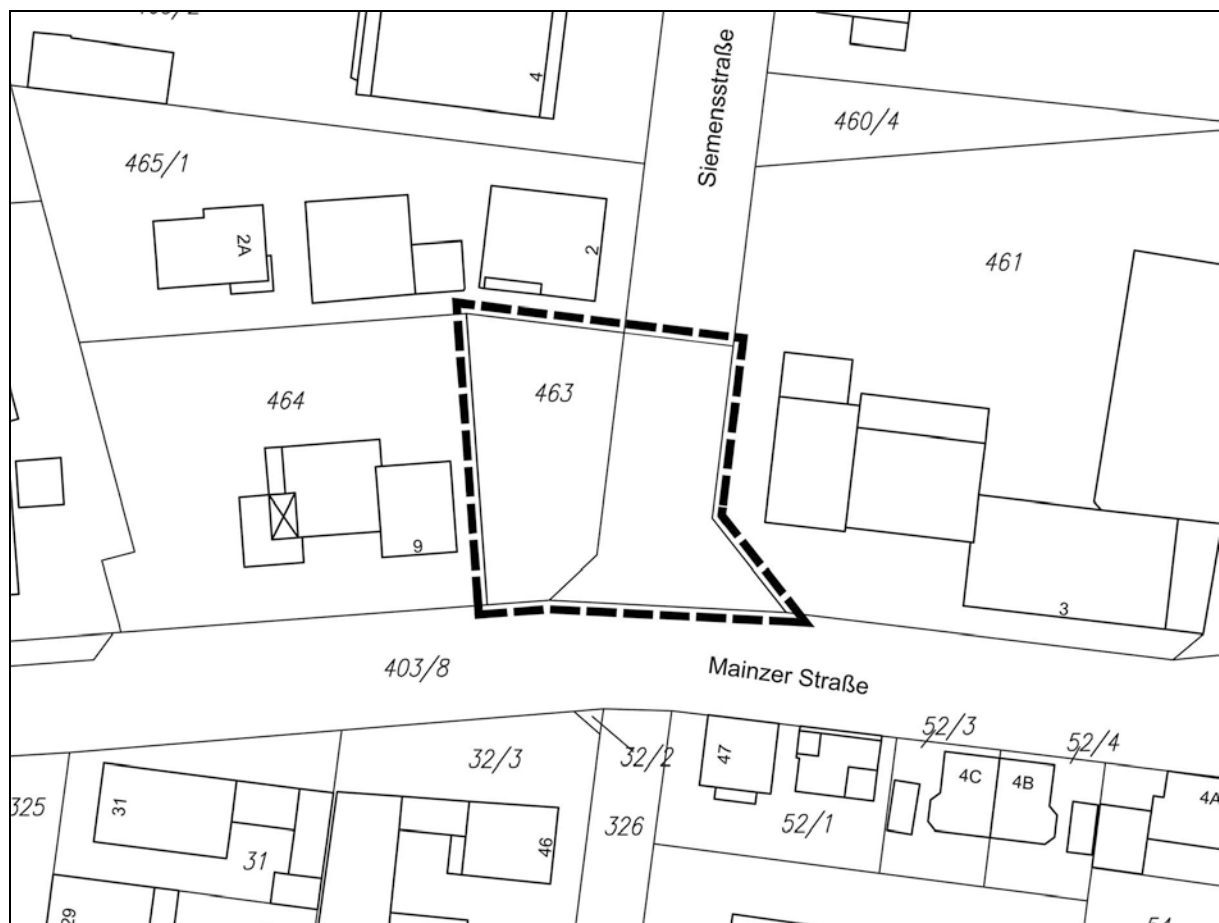


Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich in der Ortlage des Stadtteils Dudenhofen der Stadt Rodgau im Kreuzungsbereich der Mainzer Straße und der Siemensstraße. Der Geltungsbereich liegt in

der Gemarkung Rodgau in der Flur 8 und beinhaltet das Flurstück 463 sowie einen Teil des Flurstücks 462/1 (Siemensstraße). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 969 m² (0,09 ha).

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Die Stadt Rodgau liegt im Geltungsbereich des am 17.10.2011 in Kraft getretenen Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main.

In diesem ist sie als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, der durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen vielfältigen Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot gekennzeichnet ist. Zum Erhalt dieser spezifischen Stärken sollen nach dem Regionalen Flächennutzungsplan günstige Standortbedingungen für agglomerationsabhängige Unternehmen und Einrichtungen geschaffen werden.

Im Verdichtungsraum soll nach den Grundsätzen der Regionalplanung durch die Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung die Inanspruchnahme weiterer Freiflächen begrenzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche im Bestand ausgewiesen (s. Abb. 2).

Die vorgesehene Bauleitplanung zur Festsetzung eines Mischgebiets wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt und ist den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

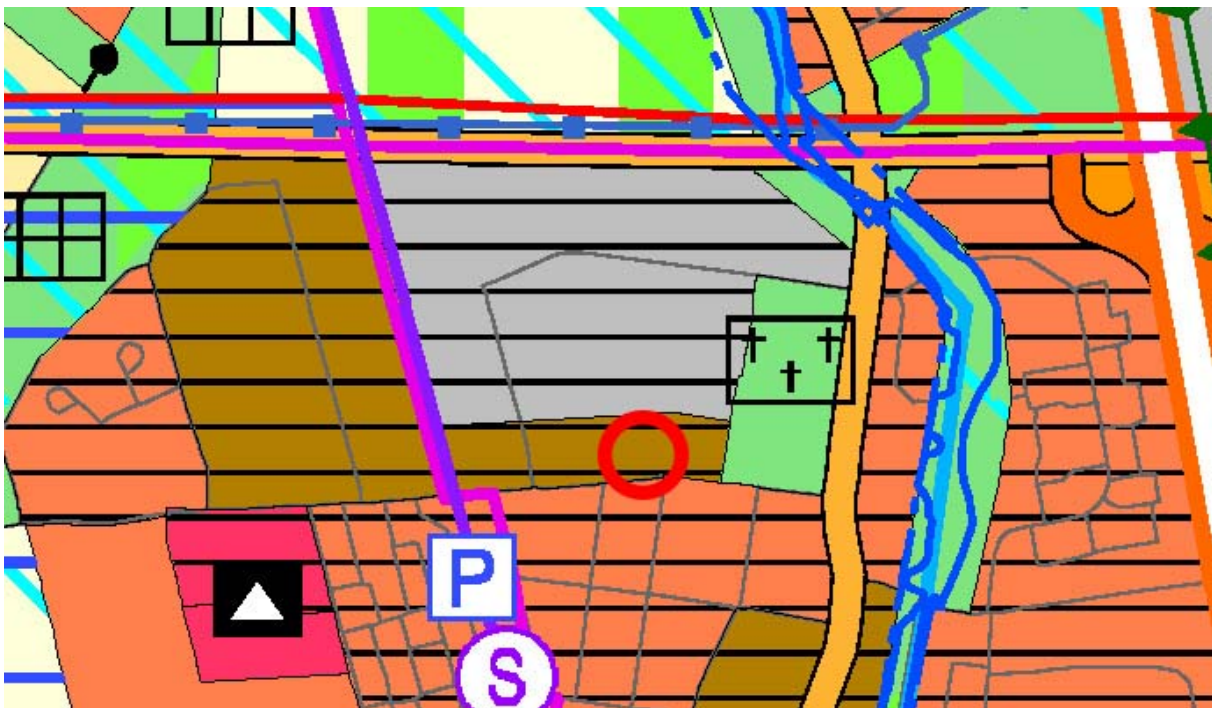


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ¹ (Lage des Flurstücks rot markiert)

¹ REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN, Regionaler Flächennutzungsplan 2010

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rodgau hat in ihrer Sitzung am 09.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Dudenhofen Nr. 28 „Mainzer Straße 7“ beschlossen.

Der Bebauungsplan ändert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Dudenhofen Nr. 6.1 „Nördlich der Mainzer Straße – Im Bühlfeld, 1. Änderungsplan“.

Im Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 27.02. – 27.03.2015 statt.

5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die gem. Anlage 1 zum UVPG einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die räumlich nächsten Schutzgebiete nach EU-Recht sind das Vogelschutzgebiet Nr. 6019-401 „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“ mit einer Entfernung von 900 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplans, sowie das FFH-Gebiet Nr. 5919-302 „Düne von Dudenhofen“ (Entfernung 900 m).

Durch die Lage des Geltungsbereichs im Innenbereich von Rodgau-Dudenhofen, die getroffenen Festsetzungen eines Mischgebietes und die räumliche Entfernung zu den Schutzgebieten kann davon ausgegangen werden, dass die Erhaltungsziele des VS-Gebietes „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“ nicht beeinträchtigt werden. Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets Nr. 5919-302 „Düne von Dudenhofen“ (Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte und Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung) beeinträchtigt werden.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Dudenhofen Nr. 6.1 „Nördlich der Mainzer Straße – Im Bühlfeld, 1. Änderungsplan“ (s. Abb. 3). Der Bebauungsplan setzt für das Flurstück 463 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Die in der Planzeichnung mit Nummer 1 bezeichneten Flächen sind als Gewerbegebiete festgesetzt, die Flächen Nummer 2 und 3 als Mischgebiete. Am östlichen Gebietsrand ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt.

Das Plangebiet liegt weiterhin im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Stadt Rodgau vom 13.12.2004.

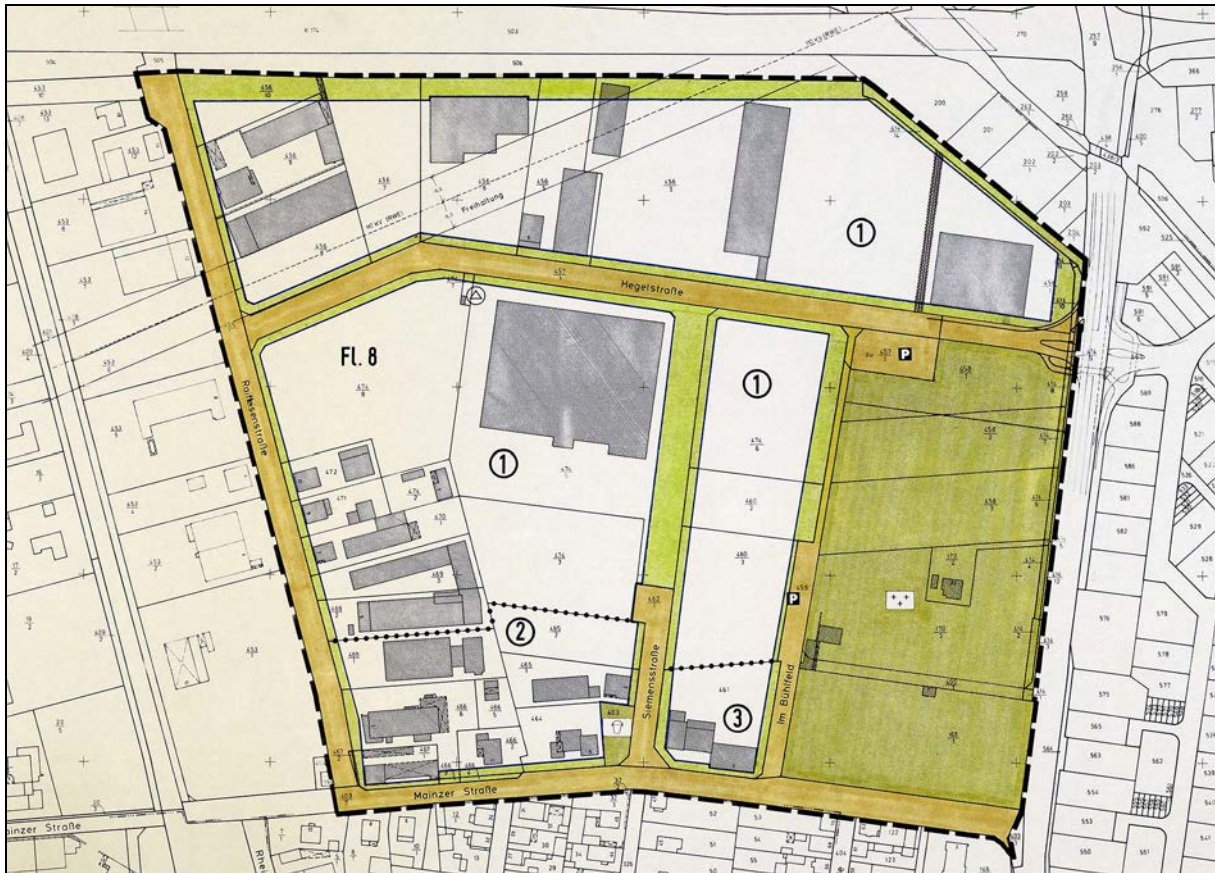


Abb. 3: Bebauungsplan Dudenhofen Nr. 6.1 „Nördlich der Mainzer Straße – Im Bühlfeld, 1. Änderungsplan“

7 Bestandsdarstellung und Bewertung der städtebaulichen Situation

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Flurstück 463 liegt an der Mainzer Straße sowie an der Siemensstraße und wird von dieser aus erschlossen.

7.2 Bebauung

Das Grundstück ist zurzeit unbebaut. Am südlichen Rand des Grundstücks befindet sich eine Gasdruckregelstation der MAINGAU Energie GmbH in Verbindung mit einem Stromanschlusskasten der EVO.

Die nördlich der Mainzer Straße und westlich der Siemensstraße gelegenen angrenzenden Grundstücksflächen sind bebaut. Östlich der Siemensstraße befinden sich die Gebäude des ehemaligen Autohauses Reichardt, nördlich und westlich des Grundstücks befinden sich Wohngebäude. Am nördlichen Ende der Siemensstraße befindet sich mit der Karl Chmelik GmbH ein metallverarbeitender Betrieb.

Südlich der Mainzer Straße schließt sich eine Wohnbebauung an.

7.3 Nutzung

Das Grundstück wird bis auf die vorgenannten Standorte der Versorgungseinrichtungen derzeit nicht genutzt. Ein Ausbau als Spielplatz ist nicht erfolgt.



Abb. 4: Südostansicht des Grundstücks



Abb. 5: Luftbild des Plangebiets²

² Quelle: GOOGLE EARTH

8 Artenschutzrechtliche Belange

Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes sowie der Naturschutzgesetzgebung des Landes Hessen sehen vor, dass bei der Durchführung eines Vorhabens, welches Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben kann, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen sind. Dem Artenschutz kommt in diesem Rahmen aufgrund der aktuellen Gesetzeslage sowie Rechtsprechung eine besondere Bedeutung zu. Für den Bebauungsplan D 28 der Stadt Rodgau an der Ecke Siemensstrasse und Mainzer Strasse wurde eine Abschätzung des Vorkommens europäischer Vogelarten vorgenommen.

8.1 Methodik

Es wurde eine Begehung des Planungsraumes am 19.09.2014 durchgeführt. Es wurden die vorhandenen Lebensraumstrukturen wie auch die daraus möglicherweise vorkommenden europäischen Vogelarten ermittelt.

8.2 Ergebnisse

Die Präsentation der Ergebnisse gliedert sich in die Darstellung der vorhandenen Lebensraumstrukturen. Nach der Darstellung der Lebensraumstrukturen erfolgt die Auflistung der nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Arten.

8.2.1 Lebensraumstrukturen

Der Planungsraum umfasst zwei deutlich unterschiedliche Lebensraumstrukturen. Die größte Fläche des Planungsraumes wird von einem weitgehend kurzrasigen Grünland geprägt (Abb. 6). Dieses erstreckt sich sowohl entlang der Mainzer Strasse als auch der Siemensstrasse (Abb. 7). Sehr kleinflächig sind innerhalb des Grünlandes Rohbodenstandorte vorhanden, die vor allem durch Aktivitäten von Maulwürfen entstanden sind (Abb. 8). Aufgrund der Kurzrasigkeit sowie des sandigen Untergrundes ist dieser für die Besiedlung durch Ameisen ideal geeignet, die wiederum die Nahrung des Grünspechtes darstellen. Die östliche und südliche Begrenzung bildet ein Gehweg. Nach Westen zum nächsten bebauten Grundstück hin ist ein dichter Gebüschbestand vorhanden (Abb. 9). Dieser weist unterschiedliche Gebüscharten auf (Abb. 9 und Abb. 11), die in ihrer Gesamtheit einen dichten Bestand darstellen, der einen idealen Brutraum für gebüschbrütende Arten darstellt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zwei einzelne Bäume vorhanden. Zum einen handelt es sich um einen freistehenden Ginkgo-Baum (Abb. 12). Dieser Baum weist kein Dickenwachstum auf, das für die Bildung von Baumhöhlen geeignet wäre. Beim zweiten Baum handelt es sich um eine Kiefer (Abb. 13). Diese weist nach Inspektion keine Baumhöhle auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für streng geschützte Tierarten geeignet wäre.



Abb. 6: Grünlandbereich auf dem zu bebauenden Grundstück



Abb. 7: Grünlandbereich auf dem zu bebauenden Grundstück



Abb. 8: Rohbodenstandorte innerhalb des Grünlandes



Abb. 9: Dichter Gebüschbestand am westlichen Randes des Geltungsbereiches



Abb. 10: Dichter Gebüschbestand am westlichen Rand des Geltungsbereiches



Abb. 11: Gebüschbestand entlang der Grenze des Geltungsbereiches

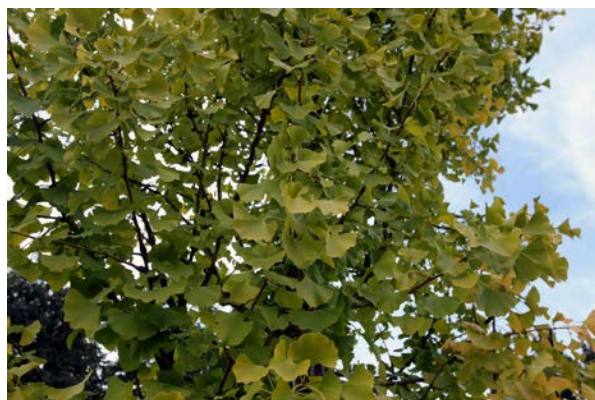


Abb. 12: Ginkgo-Baum



Abb. 13: Kiefer

8.2.2 Europäische Vogelarten

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen sind keine bodenbrütenden oder höhlenbrütenden europäischen Vogelarten zu erwarten. Einzig gebüschbrütende Arten könnten im Gebüschbestand am westlichen Rand des Geltungsbereiches Fortpflanzungsstätten besitzen. Das Vorkommen von Horsten von Großvogelarten ist sicher auszuschließen. Tab. 1 listet die möglichen Brutvögel und Nahrungsgäste auf.

Art	Wissenschaftlicher Name	Artensch.		Rote Liste		Erhaltungszust.		
		St.	§	D	He	EU	D	He
Amsel	<i>Turdus merula</i>	b	B	-	-	139		FV
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	b	B	-	-	100		FV
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	b	B	-	-	162		FV
Elster	<i>Pica pica</i>	b	B	-	-	93		FV
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	b	B	-	-	114		FV
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	b	B	-	-	125		FV
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	b	B	-	V	165		U1
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	s	B	-	-	85		FV
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	b	B	-	-	148		FV
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	b	B	V	V	152		U1
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	b	B	-	-	151		FV
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	b	B	-	V	127		U1
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	b	B	-	-	101		FV
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	b	B	-	-	124		FV
Rabenkrähe	<i>Corvus corone corone</i>	b	B	-	-	97		FV
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	b	B	-	-	68		FV
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	b	B	-	-	145		FV
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	b	B	-	-	141		FV
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapilla</i>	b	B	-	-	130		FV
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	s	A	-	-	38		FV
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	b	B	-	-	135		FV
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	b	B	-	-	104		FV
Tannenmeise	<i>Parus ater</i>	b	B	-	-	103		FV
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	b	B	-	3	69		U1
Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	s	A	3	V	70		U1
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>	b	B	-	-	129		FV
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	b	B	-	-	134		FV
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	b	B	-	-	115		FV

Tab. 1 Artenliste europäische Vogelarten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Erläuterungen zu Tab. 1

Artenschutz:	Rote Liste:	Erhaltungszustand:	
St: Schutzstatus b: besonders geschützt s: streng geschützt	D: Deutschland (2008) He: Hessen (2006) 0: ausgestorben		
§: Rechtsgrundlage B: BArtSchV (2005) V: Anh. I VSchRL A: Anh. A VO (EU) 338/97	1: vom Aussterben bedroht	FV	günstig
	2: stark gefährdet	U1	ungünstig bis unzureichend
	3: gefährdet	U2	unzureichend bis schlecht
	G: Gefährdung unb. Ausmaßes R: Extrem selten V: Vorwarnliste D: Daten unzureichend *: Ungefährdet		keine Daten/Gef.flüchtling

8.3 Wirkfaktoren

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können. Als Beurteilungsgrundlage für den Verbotstatbestand gem. § 44 (1) BNatSchG ist dabei konkret auf die vorhabenbedingten Wirkungen und damit Veränderungen des Eingriffsbereichs abzielen und diese von bereits vorhandenen Beeinträchtigungen zu trennen.

8.3.1 Flächeninanspruchnahme

Für die Bebauung ist ein Flächenverbrauch durch die geplante Errichtung von Gebäuden, Zufahrten sowie Parkplätzen gegeben. Die ehemalige innerstädtische Grünfläche geht durch die Umwandlung in Baugrund, Versiegelung und Bebauung als Brut- und Nahrungshabitat für bestimmte Tierarten verloren.

Sonstige Wirkfaktoren, die artenschutzrechtliche Bedeutung für relevante Arten haben, sind aufgrund der innerstädtischen Lage und dem betroffenen Artenspektrum nicht anzunehmen.

8.4 Vermeidungsmaßnahmen

Im Folgenden sind Maßnahmen für die Sicherung der Bestände von betroffenen Tierarten aufgeführt. Es werden Empfehlungen für die zeitliche Durchführung der Bauarbeiten sowie für die Schaffung von Ersatzlebensraum gegeben.

8.4.1 Bauzeitregelung: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und vorbereitender Maßnahmen (M1)

Die Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Generell sind bei Eingriffen in Gehölz- und Strauchbestände die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden. Bei Rodungen innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) von gebüsch-/gehölzbrütenden Arten kommt.

8.5 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Aufgrund der weitgehend fehlenden Vegetationsstruktur und dem intensiven Nutzungsgrad der innerstädtischen Grünfläche wurden nur sehr wenige Vogelarten festgestellt.

Die gebüschbrütenden Arten beschränken sich auf die Gebüsch- und Gehölzstrukturen am Westrand des Geltungsbereichs, die überdies hauptsächlich auf dem westlich angrenzenden

Nachbargrundstück liegen und von dem Vorhaben, wenn überhaupt, nur randlich tangiert werden.

Mit der Bauzeitenvorgabe des Rodungsverbots während der Brutzeit der Vögel werden Vorsorgemaßnahmen getroffen, damit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

Da Fortpflanzungsstätten von Libellen und Amphibien, also als Fortpflanzungsstätten geeignete Gewässer nicht innerhalb des Eingriffsbereiches existieren, kann davon ausgegangen werden, dass diese Artengruppen vom Vorhaben nicht betroffen sind. Lebensraumstrukturen für Fledermäuse und Reptilien sind vom Vorhaben nicht betroffen. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass andere Säugetiere nicht von der geplanten Nutzung beeinträchtigt werden. Auch gehen keine Quartiere dieser Arten verloren, so dass eine Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Sonstige artenschutzrechtlich relevanten Arten sind im Vorhabengebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

Demnach bleiben unter Berücksichtigung der dargelegten Vermeidungsmaßnahme Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen und signifikante Erhöhungen des Mortalitätsrisikos aus. Somit werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Es wird daher keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG für das Vorhaben benötigt.

9 Planerische Zielsetzung

9.1 Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Planung ist die Berücksichtigung des raumordnerischen Belanges, der Innenentwicklung Vorrang vor einer weiteren Außenentwicklung zu geben. Für das östlich der Siemensstraße gelegene Grundstück des ehemaligen Autohauses Reichardt besteht eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Wohnanlage sowie eines nördlich gelegenen Büro- und Geschäftsgebäudes. Mit der Überplanung des Flurstücks 463 soll diese bauliche Neuordnung vervollständigt werden.

Mit der geplanten Änderung des Nutzungszwecks des Grundstücks soll weiterhin den Empfehlungen des Rodgauer Spielplatznutzungskonzeptes Folge geleistet werden. Die vorhandene Grünfläche wird in dem Konzept auf Grund fehlender Aufenthaltsqualität sowie des vorhandenen Verkehrsaufkommens als entbehrlich eingestuft, eine Umnutzung wird empfohlen.

Nach den Empfehlungen des Spielplatzentwicklungskonzeptes sollen die als entbehrlich eingestuftten Spielplätze umgenutzt bzw. veräußert werden. Die aus der Grundstücksveräußerung zu erwirtschaftenden Einnahmen sollen gemäß dem Konzept in die Aufwertung und Umgestaltung der erhaltenswerten Spielplätze fließen.³

³ Quelle: RODGAUER SPIELPLATZENTWICKLUNGSKONZEPT, Magistrat der Stadt Rodgau, November 2011

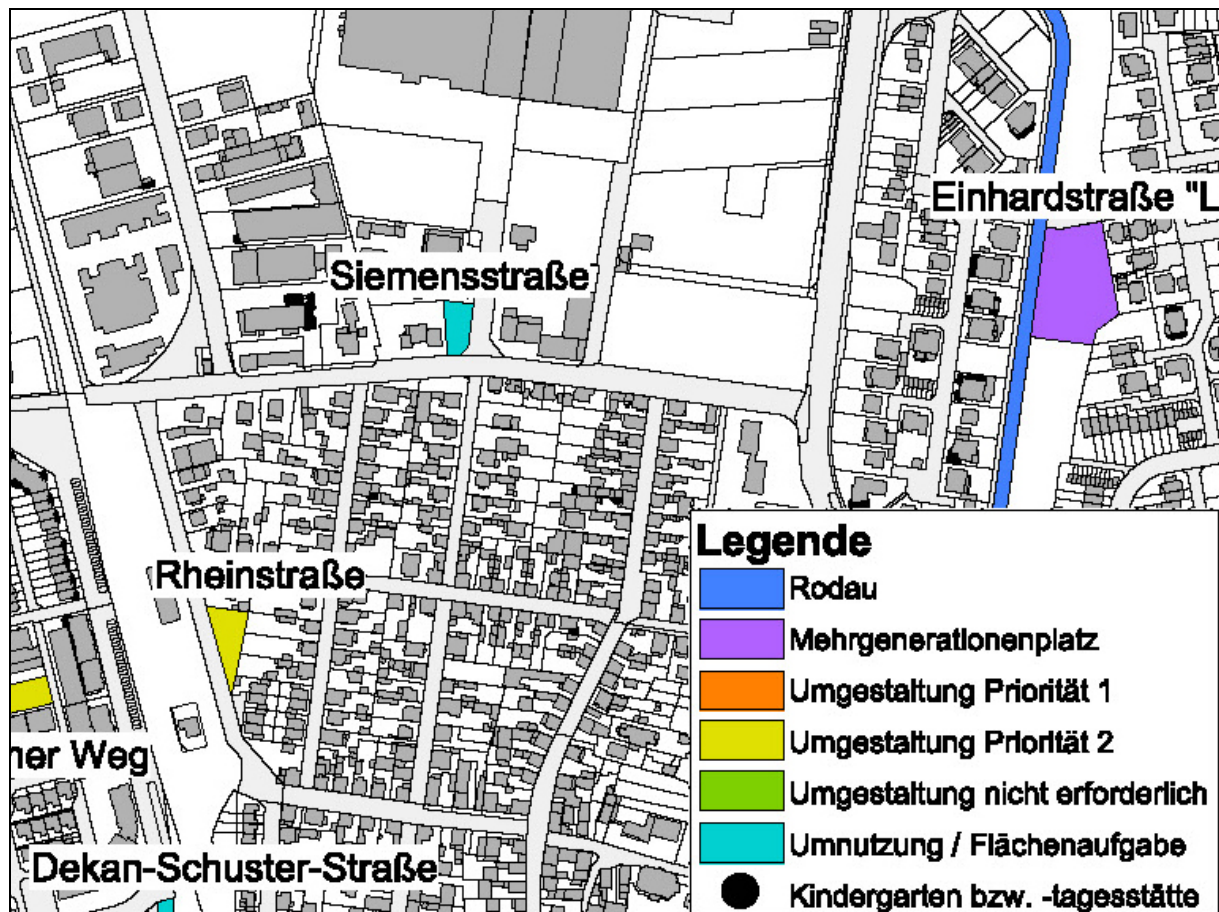


Abb. 14: Ausschnitt aus dem Spielplatzentwicklungskonzept der Stadt Rodgau

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Mischgebiets erfolgt unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Dudenhofen Nr. 6.1 „Nördlich der Mainzer Straße – Im Bühlfeld, 1. Änderungsplan“. Dieser setzt für die nördlich der Mainzer Straße gelegenen Flächen als Art der baulichen Nutzung ebenfalls Mischgebiet fest.

Unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Gemengelage wurden zur Wahrung des Gebietscharakters Vergnügungsstätten aus dem Nutzungskatalog herausgenommen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen orientieren sich an den Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Dudenhofen Nr. 6.1 „Nördlich der Mainzer Straße – Im Bühlfeld, 1. Änderungsplan“. Die zulässige GRZ von 0,4 wird beibehalten, die zulässige GFZ von 0,7 auf 0,8 erhöht.

Die zulässige Grundfläche darf dabei gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% überschritten werden.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 11,0 m erfolgt zur Wahrung des Gebietscharakters mit seiner maßgeblich prägenden Bebauung.

10.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Das Flurstück 463 verjüngt sich nach Süden hin zur Mainzer Straße. Um unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Grenzabstandes zur westlich gelegenen Liegenschaft Mainzer Straße 9 eine angemessene Ausnutzbarkeit gewährleisten zu können, wird über die Festsetzung des Baufensters eine Unterschreitung der Abstandsfläche zur öffentlichen Straßenfläche der Siemensstraße hin ermöglicht.

10.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Im südwestlichen Bereich des Flurstücks 463 befindet sich eine Gasdruckregelanlage der MAINGAU Energie GmbH. Weiterhin befindet sich hier ein Stromanschlusskasten der Energieversorgung Offenbach AG. Zur Berücksichtigung der Belange der beiden Versorgungsträger wird in diesem Bereich eine ca. 20 m² große Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Der Radius um die zwei Ausblaseleitungen der Gasdruckregelanlage (GDRM-Anlage) beträgt 2,0m (EX-Bereich). Innerhalb des festgelegten EX-Zonenbereichs ist eine Bebauung unzulässig.

Für Instandhaltungsarbeiten müssen vor der GDRM Anlage 3,0m und 2,0m hinter der GDRM Anlage unbebaut bleiben.

Seitens der MAINGAU Energie GmbH wird auf eine Gefährdungsbeurteilung im Bereich von GDRM Anlagen hingewiesen.

Bei der Gefährdungsbeurteilung ist zu ermitteln, ob freigesetztes Gas gefahrlos abgeleitet werden kann. Werden wirksame Zündquellen in den ermittelten Ex-Bereichen festgestellt, sind technische und/oder organisatorische Maßnahmen zu ergreifen.

Gemeint ist z.B. das Grillen auf Balkonen oder Terrasse, je nach Ausrichtung des neuen Gebäudes

11 Wasserver-, -entsorgung

Das Gebiet ist vollständig erschlossen. In den angrenzenden Straßenräumen befinden sich in ausreichendem Maße Leitungssysteme und Einrichtungen für die Trink- und Löschwasserversorgung sowie für die Abwasserentsorgung. Die in der Mainzer Straße und der Siemensstraße liegenden Abwasserkanäle weisen eine Nennweite \geq DN 300 auf.

Nach Auskunft der Stadtwerke Rodgau ist die Trink- und Löschwasserversorgung ebenso wie die Abwasserentsorgung durch das bestehende Leitungsnetz als gesichert anzusehen.

12 Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen)

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen).

In dem Planbereich sind Verunreinigungen des Grundwassers mit LHKW (leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen) bekannt.

Dabei handelt es sich vor allem um die Lösemittel 1.1.1-TRI, TRI und PER. Weiterhin werden Stoffe nachgewiesen, die durch biochemische Umsetzung der vorgenannten Chemikalien entstehen CIS und VC.

Die LHKW sind in den Stadtteilen Jügesheim, Dudenhofen und Nieder-Roden verbreitet und treten darüber hinaus im Gebiet zwischen der Bundesstraße 45 und dem Wasserwerk Lange Schneise auf. Die Herkunft der Schadstoffe ist überwiegend auf eine Vielzahl von metallverarbeitenden Kleinbetrieben zurückzuführen. Zum Teil sind Bodenluftabsaugungen durchgeführt worden.

In einem Gutachten aus dem Jahr 1995 wurde als ein Schadstoffschwerpunkt der Bereich Kronberger Straße in Dudenhofen (unweit der Mainzer Straße 7) dokumentiert. Im Belastungsschwerpunkt sind zum Teil Werte von über 100 microgramm/l LHKW nachgewiesen worden. Im Bereich des Bebauungsplans lagen die damals gemessenen Werte bei 10-49 microgramm/l.

Sollten im Zuge von Grundwasserhaltungen Einleitungen in das Kanalnetz der Stadt erfolgen sind zunächst Grundwasseranalysen auf LHKW durchzuführen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 ist davon in Kenntnis zu setzen.

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 Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

13 Lärmimmissionen

Im Zuge des Ausbaus der S-Bahn-Unterführung der Mainzer Straße ist östlich der Bahnlinie über die Raiffeisenstraße ein neuer Anschluss der vormals durchgängigen Mainzer Straße an die Unterführung entstanden. Hierdurch kommt es zu einer verkehrlichen Entkoppelung der beidseits des Bahnkörpers gelegenen Teilabschnitte der Mainzer Straße, die mit einer deutlichen Reduzierung des früheren Durchgangsverkehrs verbunden ist.

Weiterhin werden mit der vorliegenden Bauleitplanung für das Flurstück 463 die Baugebietsausweisungen der umliegenden Grundstücke im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Dudenhofen Nr. 6.1 „Nördlich der Mainzer Straße – Im Bühlfeld, 1. Änderungsplan“ durch Festsetzung eines Mischgebiets übernommen.

Es ist daher davon auszugehen, dass Immissionskonflikte durch Verkehrs- und Gewerbelärm im Plangebiet ausgeschlossen werden können.

14 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	10
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Lage des Flurstücks rot markiert)	11
Abb. 3: Bebauungsplan Dudenhofen Nr. 6.1 „Nördlich der Mainzer Straße – Im Bühlfeld, 1. Änderungsplan“	13
Abb. 4: Südostansicht des Grundstücks	14
Abb. 5: Luftbild des Plangebiets	14
Abb. 6: Grünlandbereich auf dem zu bebauenden Grundstück	16
Abb. 7: Grünlandbereich auf dem zu bebauenden Grundstück	16
Abb. 8: Rohbodenstandorte innerhalb des Grünlandes	16
Abb. 9: Dichter Gebüschbestand am westlichen Randes des Geltungsbereiches	16
Abb. 10: Dichter Gebüschbestand am westlichen Rand des Geltungsbereiches	16
Abb. 11: Gebüschbestand entlang der Grenze des Geltungsbereiches	16
Abb. 12: Gingko-Baum	17
Abb. 13: Kiefer	17
Abb. 14: Ausschnitt aus dem Spielplatzentwicklungskonzept der Stadt Rodgau	20