

Stadt Rodgau

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 40
„Friedensstraße / Ahornweg“

Planstand: 20.05.2015

Entwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Übergeordnete Planungen	7
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010 und Regionaler Flächennutzungsplan 2010	7
1.3.2	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010	7
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	9
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	11
2.1	Planungskonzeption und Vorhabenbeschreibung	11
3	Inhalt und Festsetzungen	15
3.1	Art der baulichen Nutzung	15
3.1.1	Betreutes Wohnen	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.2.1	Grundflächenzahl	16
3.2.2	Geschossflächenzahl	16
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	16
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	17
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
3.4	Flächen für Nebenanlagen	17
3.5	Verkehrsflächen	17
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	17
4.2	Abfall und Wertstoffbehälter	18
4.3	Pkw-Stellplätze	18
4.4	Werbeanlagen	18
4.5	Abstandsflächen	18
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	19
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	20
7	Immissionsschutz	20
8	Klimaschutz	21
9	Baugrund und Boden	22
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	22
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	22
10.2.1	Bedarfsermittlung	22
10.2.2	Deckungsnachweis	22
10.2.3	Technische Anlagen	23

10.2.4	Schutz des Grundwassers.....	23
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	23
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	23
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	23
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	24
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	24
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände.....	24
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	24
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	24
10.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	24
10.3.1	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	24
10.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	24
10.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	25
10.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	25
10.4	Abwasserbeseitigung.....	25
10.4.1	Gesicherte Erschließung	25
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	25
10.5	Abflussregelung	26
10.5.1	Abflussregelung	26
10.5.2	Vorflutverhältnisse	26
10.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz.....	26
10.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	26
10.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	27
12	Altablagerungen und Altlasten.....	27
13	Denkmalschutz.....	27
14	Bodenordnung	29
15	Kosten.....	29
19	Verfahrensstand.....	30

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Johanniter-Unfall-Hilfe e. V. beabsichtigt auf den ca. 3.200 m² großen Grundstücken des ehemaligen Feuerwehrhauses, des Parkplatzes Alter Friedhof und den angrenzenden Verkehrsflächen Ahornweg und Friedensstraße, Gemarkung Nieder-Roden eine Wohnanlage für betreutes Wohnen mit rd. 48 Wohnungen einschließlich der für die Verwaltung und den Betrieb sowie für die Pflege / ambulante Pflege und Betreuung von Senioren erforderlichen Einrichtungen und Räumlichkeiten und ergänzende Infrastruktureinrichtungen sowie 29 Stellplätze zu errichten.

Eine Fuß- und Radwegeverbindung bleibt bestehen, der Kfz-Verkehr von der Friedhofstraße zur Friedensstraße wird künftig nicht mehr möglich sein. Der Parkplatz Alter Friedhof entfällt. Von den 29 Stellplätzen sollen bis zu 11 Stellplätze der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsplan, der zwischen der Stadt Rodgau und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

Abb. 1: Lage des Plangebietes- Luftbild

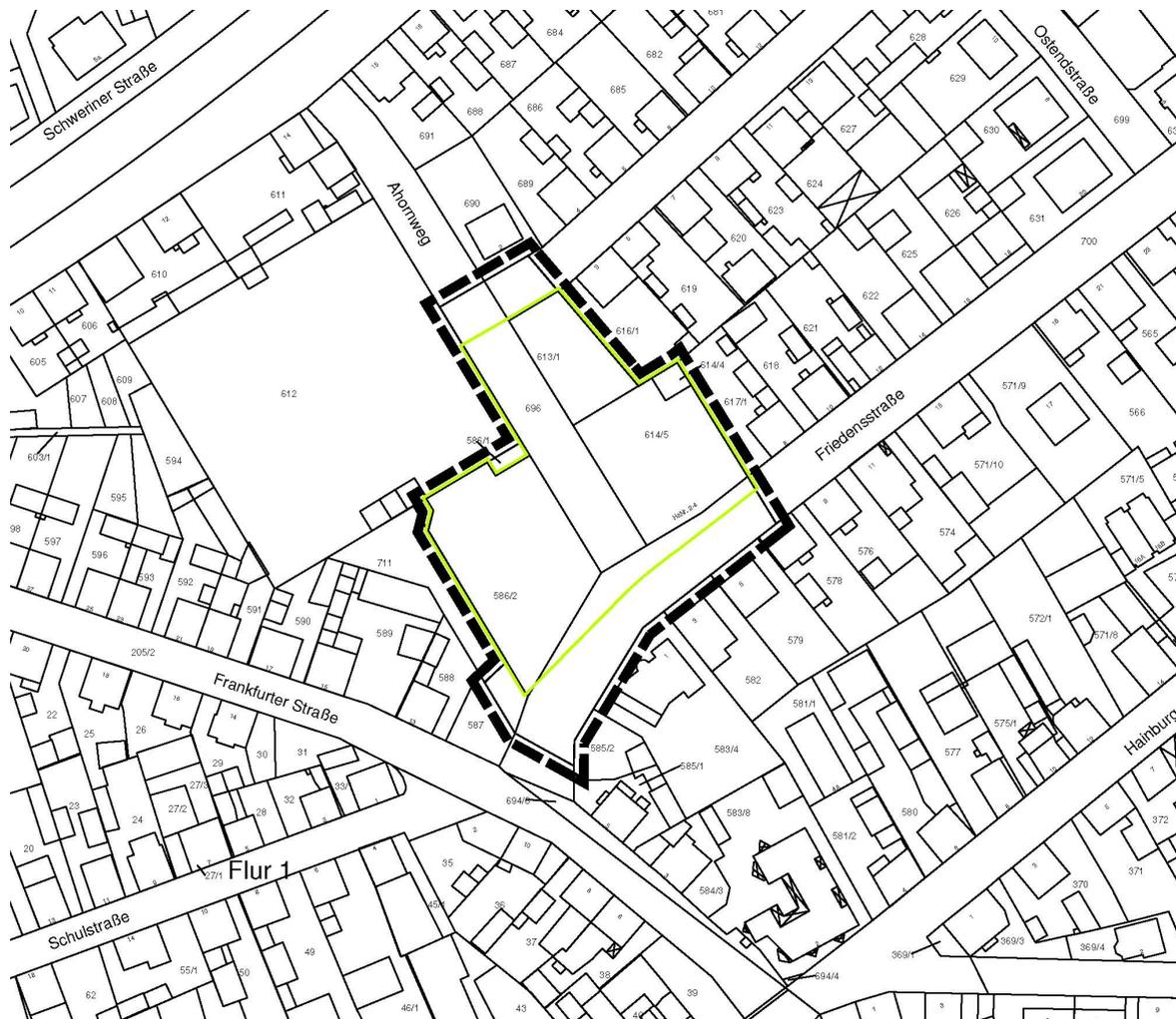


genordet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (hellgrüne Umrandung) umfasst in der Gemarkung Nieder-Roden, Flur 7, die Flurstücke Nr. 586-2, 613-1, 614-4, 614-5, 696 sowie 700 und 7001 (jeweils tlw.) mit einer Größe von rd. 3.200 m²

Abb. 2: Geltungsbereich mit Abgrenzung des VEP (hellgrüne Umrandung)



genordet, ohne Maßstab

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können zudem einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. In Anwendung der gesetzlichen Regelung erfolgt dies insbesondere für die angrenzenden Verkehrsflächen. Die Lage und Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in die obenstehende Plankarte eingetragen (hellgrüne Umrandung).

Der räumliche Geltungsbereich liegt nördlich der Friedensstraße und südlich der Friedhofstraße. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Ahornweg und Wohnbebauung
- Osten: Wohnbebauung
- Süden: Friedensstraße, daran angrenzend Wohnbebauung
- Westen: Zuwegung zum Alten Friedhof und der Alte Friedhof sowie Wohnbebauung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 4.310 m². Hiervon entfallen auf den Bereich des betreuten Wohnens rd. 2.433 m², die Verkehrsflächen (Friedensstraße und Friedhofstraße) rd. 1.034 m², die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung rd. 289 m², die Stellplätze rd. 494 m², die Flächen für Ver- und Entsorgung rd. 31 m² und den Müll- und Fahrradabstellraum rd. 29 m². Im Umgriff des VEP liegt eine Fläche von 3.195 m² (vgl. grüne Umrandung).

Abb. 3: Fotos Plangebiet und Umgebung

	
<p>Zufahrt Friedensstraße von Frankfurter Straße</p>	<p>Plangebiet westlich des Ahornweges</p>
	
<p>Plangebiet östlich Ahornweg von der Friedensstraße aus</p>	<p>Ansicht Ahornweg von Norden</p>
	
<p>Anfahrt Plangebiet und umgebende Bebauung</p>	<p>Zuwegung zum Alten Friedhof</p>

Eigene Fotos: 04/2015

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 und Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Die Fläche ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 als Wohnbaufläche - Bestand dargestellt. Die Planung ist insofern aus dem RegFNP entwickelt.

1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010

Rodgau ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum. Nach kontinuierlichem Bevölkerungswachstum hat die Stadt mit ihren fünf Stadtteilen inzwischen über 45.000 Einwohner (2014). Rodgau ist zusätzlich auch Gewerbestandort und verfügt über eine sehr gute Verkehrslage und -infrastruktur mit sechs S-Bahn-Haltestellen sowie direkten Anschlüssen an das überregionale Straßennetz (A 3, B 45, Kreisquerverbindung).

Zur Siedlungsentwicklung der Stadt Rodgau macht der Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 folgende Angaben: Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Haltestellen 45-60 Wohneinheiten je ha, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für zwei Gebäude mit jeweils 2-3 Zimmer Wohnungen für betreutes Wohnen. Die Details werden in Kapitel 1 und 2 dieser Begründung ausführlich erläutert. In den zwei Wohngebäuden sollen insgesamt rd. 48 Wohneinheiten entstehen. Die o. g. Dichtevorgaben von 45 – 60 WE je ha bezogen auf das Bruttobauland würden insofern durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zumindest rein rechnerisch überschritten werden. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 4.300 m².

Diese rein rechnerische Überschreitung lässt sich in diesem innerörtlichen und exponierten Bereich wie folgt vertreten:

- Die Schaffung von Wohnraum in Rodgau ist ein vorrangiges Ziel, zudem die Siedlungsmöglichkeiten beschränkt sind. Der Innenbereich muss insofern für die Entwicklung herangezogen werden, was auch der regionalplanerischen Vorgabe „Innenentwicklung“ vor „Außenentwicklung“ entspricht.
- Der Planbereich ist verkehrlich voll erschlossen, die ÖPNV Anbindung ist Bestand, der S-Bahn-Haltestelle befindet sich in rd. 200 m (Luftlinie), der Ortskern befindet sich in fußläufiger Entfernung. Eine brachliegende Schotterfläche (Grundstück der ehemaligen Feuerwehr und angrenzende Parkplatzflächen) kann mit der vorliegenden Planung einer Bebauung zugeführt werden. Zusätzlicher Erschließungsaufwand, sei es verkehrlicher Art oder die Anlage neuer Ver- und Entsorgungseinrichtungen, müssen hier nicht geschaffen werden. Ein Ausbau vorhandener Anlagen im Plangebiet ist ausreichend.
- Die Planung liegt insofern im „Innenbereich“, die Maßnahme stellt eine Nachverdichtung im Innenbereich dar und reaktiviert frei gelassene Flächenpotenziale.
- Im Regionalen Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Wohnbaufläche, Bestand“ bereits berücksichtigt.
- Wie die landschaftspflegerische Bewertung der einzelnen Schutzgüter (Pflanzen /Biototypen, Biologische Vielfalt, Boden und Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Schutzgebiete, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter) zeigt, handelt es sich aufgrund der Vorbelastungen um ein Untersu-

chungsgebiet mit insgesamt geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher und ökologischer Bedeutung.

Das Vorhaben wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den abzuschließenden Durchführungsvertrag auch in der Zahl der zulässigen Wohneinheiten (hier: max. 48) eindeutig definiert. Die Planung konkretisiert durch § 34 BauGB bereits bestehendes Planungsrecht und fügt sich grundsätzlich in die umgebende Bebauung ein. Darüber hinaus gelangt auch die landschaftspflegerische Bewertung zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen weder auf die angrenzende Wohnbebauung noch auf das Stadt und Landschaftsbild noch auf die o.g. Schutzgüter zu erwarten sind.

Gemeinsam mit dem Umstand, dass das zur Verfügung stehende und tlw. ehemals durch die Feuerwehr genutzte Plangrundstück (VEP) rd. 3.200 m² umfasst und es keine sinnvollen Planungsalternativen zur Umnutzung gibt, wird die Auffassung vertreten, dass durch diese partielle Überschreitung regionalplanerische Belange nicht in abwägungsbeachtlicher Weise berührt werden.

Insgesamt kann die Planung daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten. Ein Abweichungsverfahren ist daher nach hiesiger Auffassung nicht erforderlich

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gibt es keinen Bebauungsplan. Die Beurteilung der Zulässigkeit von baulichen Nutzungen erfolgt gegenwärtig nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

1.3.5 Stellplatzsatzung

Für das Stadtgebiet von Stadt Rodgau gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Rodgau vom 06.12.2004. Die Stellplatzsatzung regelt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der Anlage zur Satzung.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Die Bebauungsplanfläche liegt fast eben auf 131 m ü. NN.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Nieder-Roden und umfasst die Flächen des ehemaligen Feuerwehrhauses und des Parkplatzes am Alten Friedhof Nieder-Roden unter Einbeziehung von Teilen der Verkehrsfläche des Ahornweges und der Friedensstraße. Für die geplante Wohnanlage werden die Flst. Nr. 586/2, 614/5, 614/4 und 696 (Flur 7) in Anspruch genommen, die südlich und östlich an den

Alten Friedhof anschließen. Das Flst. Nr. 586/2 wird als öffentlicher Parkplatz genutzt. Hier stehen auch Altglas- und Kleidercontainer. Auf den Flst. Nr. 614/5 und 613/1 befand sich das ehemalige Feuerwehrgebäude mit Nebenflächen. Heute befindet sich dort ein größerer Schotterplatz, der in den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Straßen gepflastert ist. Die übrigen Flurstücke sind Teile des Ahornweges, der mitten durch das Gebiet führt sowie der Friedhofstraße im Norden und der Friedensstraße im Süden.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die verkehrliche Einbindung ist Bestand. Eine Fuß- und Radwegeverbindung bleibt zwischen der Friedhofstraße und der Friedensstraße bestehen, der Kfz-Verkehr von der Friedhofstraße zur Friedensstraße wird künftig nicht mehr möglich sein.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Johanniter-Unfall-Hilfe e. V. beabsichtigt die ca. 3.200 m² Fläche von der Stadt Rodgau zu erwerben. Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 09.02.2015 einen entsprechenden Grundstücksverkauf in Aussicht gestellt. Friedhofstraße und Friedensstraße bleiben in städtischen Eigentum.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Rodgau hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt, zudem befindet sich der hier angesprochene Bereich in der Ortsmitte und dient der Nachnutzung auf der Fläche des ehemaligen Feuerwehrgebäudes.

Abb. 4: Ehemaliges Feuerwehrgebäude (beim Rückbau)



Fotos: Stadt Rodgau

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes N 40 „Friedensstraße / Ahornweg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

2.1 Planungskonzeption und Vorhabenbeschreibung

Zwei innerstädtische Grundstücke sollen mit zwei Gebäuden bebaut werden: der Parkplatz am alten Friedhof und der unbefestigte Platz, auf dem bis 2008 ein Feuerwehrhaus stand. Die Lage des Grundstücks für Betreutes Wohnen ist gut: gute ÖPNV Anbindung durch die 300 Meter entfernte S-Bahn-Station, gesicherte Nahversorgung durch mehrere Discounter in Laufweite, Nähe zur Johanniter-Zentrale, von der aus innerhalb von zwei Minuten Mitarbeiter vor Ort sein können. Fünf Tage pro Woche ist eine Kontaktperson der Johanniter für Hilfen und Vermittlungen zugegen. Weitere Leistungen wie Menü-Service, Fahrdienste, ambulante Pflege oder Betreuung können je nach Bedarf dazu gebucht werden.

Es sollen vollwertige Wohnungen für Senioren geschaffen werden. In der Hauptsache entstehen Zwei-Zimmer-Einheiten zwischen 53 und 55 Quadratmetern, sowie einige Drei-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen sind barrierefrei geplant und verfügen über Balkon oder Loggia, vollwertige Küche sowie Satelliten-TV und Abstellraum innerhalb der Wohnung. Bei Bedarf können zusätzliche Lagerflächen in einem Kellerraum dazu gemietet werden. Die Wohnungen liegen an außenliegenden Erschließungsfluren bzw. Laubengängen.

Im Untergeschoss des Haus 1 sind Freizeitangebote wie Gymnastikraum mit Fitnessgeräten, Wellness-Bereich mit Infrarotkabinen und Entspannungsbad vorgesehen. Im Erdgeschoss des Haus 1 ist ein Gemeinschaftsbereich mit Bibliothek, Gemeinschaftsküche und Gruppenraum geplant, der auch als Begegnungsstätte dienen kann. Die Gebäude werden über einen Quartiersplatz erschlossen, der an dem künftig nur noch für Rad- und Fußverkehr geöffneten Ahornweg anschließt.

Abb. 5: Modellfoto



Foto: Johanniter Unfallhilfe

Abb. 6 Lageplan



genordet, ohne Maßstab
 Entwurfsverfasser: C-N-K Architekten, 63454 Hanau – Lageplan: Stand 21.05.2015

Das Gebäudevolumen der betreuten Wohnanlage verteilt sich auf zwei freistehende Baukörper, von denen jeder wiederum so gegliedert ist, dass die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung aufgenommen wird. Die Höhenentwicklung der Gebäude mit 3 Voll- und einem Staffelgeschoss ist in farblich und in der Putzstruktur abgesetztes Sockelgeschoss, zwei Hauptgeschosse und ein abgesetztes Staffelgeschoss gegliedert. Damit wird Bezug auf die vorherrschende Bebauung genommen, die überwiegend von hohen Gebäudesockeln, verputzten Hauptgeschossen und Dachgeschossen geprägt ist.

Das Konzept ermöglicht autonomes Leben in vollwertigen Wohnungen mit getrennten Wohn- und Schlafzimmern, ausgestatteten Küchen sowie barrierefreien Bädern und Balkonen bzw. geschützten Loggien. Daneben bieten die Gemeinschaftsangebote die Möglichkeit gemeinschaftlicher Aktivitäten.

Der öffentliche Fuß- und Radweg zwischen den Gebäuden bietet zusammen mit der als Quartiersplatz ausgeprägten Aufweitung einen geschützten und belebten Freibereich für die Bewohner.

Die innere Erschließung der beiden Häuser über zentrale, großzügige Treppenhäuser mit Aufzügen und Laubengängen als Fortführung „öffentlicher Wege“ innerhalb des Gebäudes ermöglicht eine gute Orientierung für die Bewohner¹.

Ansichten (Auszüge)

Abb. 7: Gebäude 1 und 2: Ansicht Süd



Abb. 8: Gebäude 2: Ansicht Ost



¹ Vorhabens- und Entwurfsbeschreibung C-N-K Architekten, Hanau

Abb. 9: Gebäude 1: Ansicht West



Abb. 10: Gebäude 2: Ansicht Nord



genordet, ohne Maßstab
Entwurfsverfasser: C-N-K Architekten, 63454 Hanau – Ansicht: Stand 21.05.2015

Lageplan, Ansichten und Schnitte des Vorhabens sind Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP).

3 Inhalt und Festsetzungen

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Betreutes Wohnen

Für das Plangebiet wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Zulässig ist eine Wohnanlage für betreutes Wohnen mit 48 Wohnungen, einschließlich der für die Verwaltung und den Betrieb sowie für die Pflege / ambulante Pflege und Betreuung von Senioren erforderlichen Einrichtungen und Räumlichkeiten.

Zulässig sind darüber hinaus Räume für freie Berufe und den freien Berufen artverwandte Berufe des Gesundheits- und Heilwesens (z.B. Ärzte, Apotheker, Physiotherapeuten, Ergotherapeuten, Heilpraktiker, Logopäden, etc.), Bistro, Café, Friseur und Wäscherei sowie Parkflächen für Besucher, Bewohner und Beschäftigte der Einrichtung und ambulante Pflegedienste. (Ziffer 1.1 und 1.2 der Textlichen Festsetzungen).

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird darüber hinaus ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag werden weitergehende Vereinbarungen getroffen. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt einheitlich eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest, sodass eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann. Da die Gemeinden bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes grundsätzlich nicht an die abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung gebunden sind, erfolgt die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl abweichend von der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ermöglicht die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung in einer Dichte, welche der Lage des Plangebietes gerecht wird.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Betreuten Wohnens die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 1,3** fest. Mit der gewählten Festsetzung kann gewährleistet werden, dass die geplante Bebauung einschließlich der vorgesehenen Staffelgeschosse ermöglicht werden kann.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht Vollgeschosse sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungsräume nicht mitzurechnen. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO Balkone, Loggien, Terrassen und Laubengänge sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt. (vgl. § 20 Abs. 2 bis 4 BauNVO)

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

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

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III**. Die städtebauliche Konzeption sieht zusätzlich zu den geplanten Vollgeschossen auch ergänzende **Staffelgeschosse** vor, die jedoch nicht die landesrechtliche Vollgeschossdefinition erfüllen und somit im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse zulässig sind. Die Festsetzung entspricht der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und zugleich auch die vorgesehenen Staffelgeschosse hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung planungsrechtlich hinreichend gesteuert werden können.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft differenzierte Höhenfestsetzungen (siehe Vermerk in der Planzeichnung). Es wird eine Höhe in Meter über Normalnull (m üNN) festgesetzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für den Bereich des Betreuten Wohnens wird keine Bauweise festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, die mit den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der geplanten Erschließung und Bebauung.

3.4 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Gemeinschaftsanlagen fest und konkretisiert diese um die Festsetzung von Stellplätzen und Müll- und Fahrradabstellraum.

3.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bereich der Friedensstraße im Norden und der Friedhofsstraße im Süden bestandsorientiert Straßenverkehrsflächen fest. Für die Wohnanlage soll die Verkehrsführung im Ahornweg geändert werden. Eine Fuß- und Radwegeverbindung bleibt bestehen und wird durch ein abgestuftes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt. Die Gehwege werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad- und Gehweg im Bebauungsplan festgesetzt.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt fest, dass ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig sind. Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig ist. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

Die Dächer des III. OG außerhalb der für die Anlage von Dachterrassen und Dachumgängen vorgesehenen Bereiche sind extensiv zu begrünen.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Dachaufbauten sollen vor dem Hintergrund der im Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

4.2 Abfall und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und das Ortsbild auswirken. Für den Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

4.3 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält keine explizite Festsetzung zur Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Die diesbezüglichen Vorgaben sind in der Stellplatzsatzung der Stadt Rodgau geregelt.

4.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die Lage des Plangebietes begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes nur zuzulassen, sofern sie sich in Größe und Farbgebung unterordnen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen zulässig sind, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung. Werbeanlagen (Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

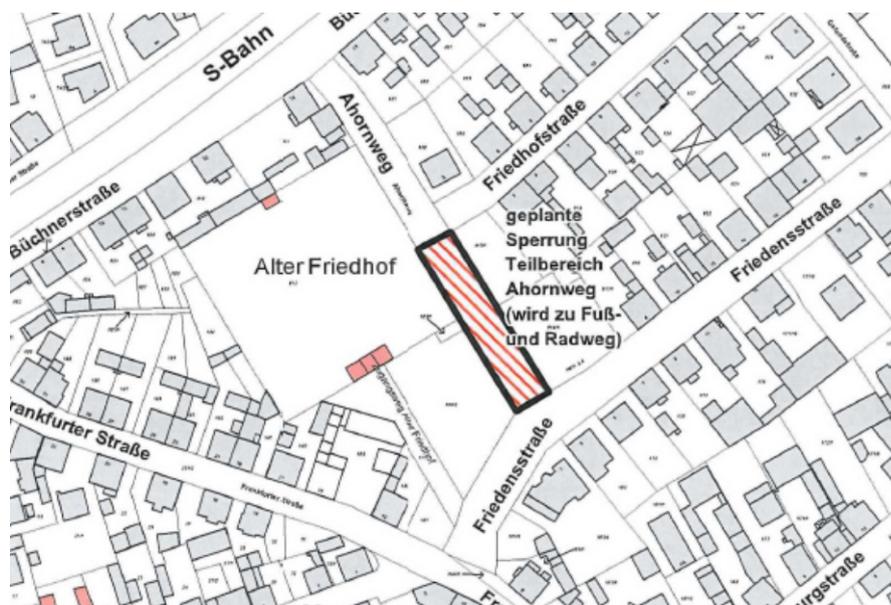
4.5 Abstandsflächen

Die Unterschreitung der nach der Hessischen Bauordnung (HBO) erforderlichen Gebäudeabstände zur Grundstücksgrenze zum Friedhof wird von der Stadt dauerhaft geduldet. Eine nachbarrechtliche Zustimmung erfolgt, eine Baulast wird eingetragen. Alle anderen Abstandsflächen werden eingehalten. Details werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Rodgau ist verkehrlich gut angebunden. Die Haupteerschließung der geplanten Bebauung erfolgt von der Friedensstraße aus. Für die Wohnanlage soll die Verkehrsführung im Ahornweg geändert werden. Eine Fuß- und Radwegeverbindung bleibt bestehen, der Kfz-Verkehr von der Friedhofstraße zur Friedensstraße wird künftig nicht mehr möglich sein. Entsprechend abgestufte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragen.

Abb. 11: Lageplan Verkehrsführung



Quelle: Stadt Rodgau

Der Anschluss der geplanten Bürgersteige an die vorhandenen Bürgersteige wird geplant und im zwischen der Stadt Rodgau und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt. Dies gilt sowohl für die Friedensstraße (westlicher Anschluss bis Bürgersteig vor Grünfläche) als auch für die Friedhofstraße (entsprechend Straßen-/Bürgersteigplanung unter Einbeziehung des neuen Ahornwegs).

5.1 Ruhender Verkehr

Bezugnehmend auf die geplante Bebauung ist dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Stellplätze für PKWs zur Verfügung gestellt werden. Die Flächen für Stellplätze werden zur Klarstellung angrenzend zu den erschließenden Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Für das Bauvorhaben mit 48 Wohneinheiten sind 24 PKW-Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Rodgau erforderlich. Darüber hinaus werden ca. 4-5 zusätzliche öffentliche Besucher-PKW-Stellplätze seitens der Stadt gewünscht (nicht Bestandteil der Stellplatzsatzung). In der Planung ist zudem gemäß Stellplatzsatzung für jeweils 6 PKW-Stellplätze eine Baumpflanzung mit ausreichend großer Baumscheibe vorzusehen. Die Bäume müssen nicht unbedingt innerhalb der Stellplatzbereiche, aber in deren unmittelbarer Nähe – z.B. auch auf dem Gelände des Alten Friedhofs - geplant werden. Die diesbezüglichen Einzelheiten bleiben dem Planvollzug und dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, bzw. werden im Durchführungsvertrag geregelt.

5.2 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen:

Bus: Es gibt im Bereich der Hainburgstraße und Büchnerstraße je Fahrtrichtung eine Haltestelle. Die Haltestellen liegen in einer Entfernung von rd. 300-400 m zum Baugebiet und sind fußläufig sehr gut zu erreichen.

S-Bahn: In rd. 300 m Entfernung zum geplanten Baugebiet befindet sich ein S-Bahnhaltepunkt. Der Bahnhof Nieder - Roden ist Haltepunkt der S 1 zwischen Wiesbaden und Frankfurt am Main und über das bestehende Rad- und Fußwegenetz gut erreichbar.

Fußgängerwegenetz/Radwegenetz: Das Fuß- und Radwegenetz ist Bestand und wird durch die Verkehrsberuhigung des Ahornweges im Plangebiet weiter ausgebaut.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beziehungsweise des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 40 „Friedensstraße / Ahornweg“ wurden ein landschaftspflegerischer- sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag² erstellt, welche der Begründung als **Anlage** beigefügt sind; auf die dortigen Ausführungen soll an dieser Stelle entsprechend verwiesen werden.

Die faunistische Bewertung des Plangebiets erfolgte aufgrund der vorhandenen Struktur durch die systematische Erfassung von Vögeln und Fledermäusen von März – Mai 2015.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als Hinweise aufgenommen worden.

Der **Landschaftspflegerische Fachbeitrag** und der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** liegen der Begründung als **Anlagen** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

² Landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Weiß + Becker, Staufenberg, Stand: 05/2015

An das Plangebiet grenzt Norden und Osten Gemengelage mit vornehmlich Wohnbebauung an. Im Westen liegt der Alte Friedhof und Wohnbebauung und im Süden liegt die Friedensstraße an die wiederum Gemengelage angrenzt.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Bereiches für Betreutes Wohnen im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Die Gebäude des Betreuten Wohnens sollen im KfW 70 Standard errichtet werden. Teil der energieeinsparenden Maßnahmen ist der Einbau einer witterungsgeführten Brennwertkesselanlage, einer Solaranlage mit Flachdachkollektoren zur Unterstützung der Trinkwarmwasseranlage sowie eines Blockheizkraftwerks.

9 Baugrund und Boden

Auf den im Gebiet anstehenden pleistozänen Flugsanden haben sich Bänderbraunerden und Bänderparabraunerden gebildet³. Bei diesen Bodentypen wurden Tonpartikel in meist mehreren Zentimeter mächtigen Bändern im Unterboden akkumuliert. Die Böden besitzen eine geringe nutzbare Feldkapazität und weisen ein relativ geringes natürliches Ertragspotenzial auf.

Aufgrund der überwiegenden Flächenbefestigung bzw. -versiegelung sowie ehem. Bebauung (Feuerwehr) im Plangebiet ist bereits mit einer Zerstörung des natürlichen Bodenprofils sowie einer starken Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu rechnen.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

Durch die Baumaßnahme muss der vorhandene Wasseranschluss des Alten Friedhofs und der des Torhauses zurückgebaut werden. Um die Wasserversorgung sicherzustellen wird gegenwärtig geprüft, einen Anschluss mit separatem Zähler vom Neubau zu verlegen oder einen neuen Anschluss von der zu verlegenden Wasserleitung Ahornweg herzustellen. Eine entsprechende Abstimmung erfolgt mit den Stadtwerken der Stadt Rodgau.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von max. 48 Wohneinheiten jeweils á 2 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 4.368 cbm/a.

10.2.2 Deckungsnachweis

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet von den Stadtwerken gedeckt werden kann. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

³ Umlandverband Frankfurt: Umweltvorsorge-Atlas, Frankfurt am Main Oktober 1996

10.2.3 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind.

10.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes ist laut UMWELTATLAS HESSEN von einer hohen Grundwasserergiebigkeit (15-30 l/s) und großen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen. Der Grundwasserspiegel wurde während der Bohrarbeiten am 16. und 17.6.2014 bis in eine Tiefe von 6 m unter Geländeoberfläche nicht angetroffen. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen das Grundwasser beeinträchtigt würde.

10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes (WSG-ID 438-007). Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

10.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. An dieser Stelle wird auf die unmittelbar geltenden Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen. Die Fundstellen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Der Grundwasserspiegel wurde laut Bodengutachten bis in eine Tiefe von 6 m unter Geländeoberfläche nicht angetroffen⁴.

10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Rodgau sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt. Der Grundwasserspiegel wurde laut Bodengutachten bis in eine Tiefe von 6 m unter Geländeoberfläche nicht angetroffen

10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen eines Kellers beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

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

10.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer oder Gewässerrandstreifen.

10.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

⁴ Dr. Koppelberg & Gerdes (07.04.2014): Baugrundgutachten, Geotechnisches Büro, Moers

10.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

10.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

10.4 Abwasserbeseitigung

10.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnahe versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien.

10.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die bestehenden Abwasseranlagen sind ausreichend leistungsfähig.

10.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur Dachbegrünung sowie zur wasserdurchlässigen Befestigung der nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke.

10.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

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

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

10.4.2.4 Entwässerung in Trennsystem

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Mischsystem.

10.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Insgesamt ist der Aufwand für die Entwicklung dieses kleinen, bereits erschlossenen Baugebietes vergleichsweise gering. Ziel des Vorhabenträgers ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Herbst/Winter 2015.

10.5 Abflussregelung

10.5.1 Abflussregelung

Eine gesicherte Abflussregelung liegt vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterleger aufgenommen und abgeleitet werden kann.

10.5.2 Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Beschränkung der zulässigen Versiegelung, Dachbegrünung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

10.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

10.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege).

11 Sonstige Infrastruktur

Die erforderliche Verlegung der Wasserleitungen (Ahornweg und Hausanschluss Alter Friedhof) wird seitens des Zweckverband Gruppenwasserwerk (ZVG) Dieburg als weitgehend unproblematisch angesehen. In Zusammenhang mit der Verschmälerung des Ahornweges und anderer dort verlaufender Leitungen ist zu prüfen, ob/wo ein ausreichendes Platzangebot für die Wasserleitung vorhanden ist. Da es sich künftig um eine Privatfläche handelt, ist das Leitungsrecht dinglich im Grundbuch zu sichern. Dies gilt auch für die Leitungen anderer Versorgungsträger.

Die Leitungsrechte aller betroffenen Versorgungsunternehmen sind jeweils einzeln in das Grundbuch einzutragen. Die Bestellung der Rechte kann im Zuge der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages an die JUH erfolgen, dann sind die Leitungsrechte auch dem Käufer vollinhaltlich bekannt. Alle Versorger haben bis dahin Planunterlagen sowie i.d.R. auch die Formulierungen für die einzutragenden Leitungsrechte vorzulegen.

Die Details werden zwischen den Betroffenen Versorgungsträgern, der Stadt Rodgau und dem Vorhabenträger geregelt.

12 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Rodgau nicht bekannt.

13 Denkmalschutz

Im Nordwesten grenzt der Alte Friedhof an das Plangebiet, der im Jahr 1842 angelegt wurde und heute in parkähnlicher Form erhalten ist. In der Broschüre der Rodgauer Geschichtspfade (2013) wird folgendes ausgeführt:

*"Die Gesamtanlage des **Alten Friedhofs** ist wegen der historischen Grabmale, den beiden unter Denkmalschutz stehenden Hochkreuzen, sowie der stimmigen Eingangssituation mit den Torgebäuden als erhaltenswert einzustufen. 1842 wurde dieser Friedhof angelegt, als der Kirchhof des Dorfes Nieder-Roden (der Friedhof unmittelbar neben der St. Matthias-Kirche) aufgegeben werden musste. Der Eingangsbereich, bestehend aus einem Torbogen und zwei flankierenden kleinen Nebengebäuden, ist 1911/1912 im Ausklang des Jugendstils entstanden. Ein Nebengebäude diente als Unterstellmöglichkeit für den Leichenwagen, das andere wurde als Geräteschuppen genutzt. Ein Nebengebäude der Toranlage konnte auch als Sektionsraum, d. h. zur Leichenöffnung, bei Verdacht auf einen unnatürlichen Tod, genutzt werden. Erst 1956 wendete sich der Landrat in Dieburg an die Gemeinde Nieder-Roden mit dem Angebot, sich für die Schaffung und Nutzung eines zentralen Sektionsraumes im neuen Leichenhaus auf dem Friedhof der Stadt Dieburg zu entscheiden. Die Gemeindevertretung genehmigte dies –inklusive der dafür anfallenden Kosten in Höhe von 2,5 Deutsche Pfennige pro Einwohner.*

Nach der Fertigstellung des Eingang-Ensembles stellte man ein ehemaliges Wegekreuz – ein spätbarockes Sandsteinkreuz ohne Jahreszahl – an der linken Seite des Eingangs auf.

Im hinteren Friedhofsteil – in direkter Sichtachse vom Eingang - befindet sich ein Sandsteinkreuz von 1845 mit gotisierender Ornamentik. Beide Kreuze stehen unter Denkmalschutz.

Die Friedhofsmauer besteht nicht mehr in allen Teilen aus Sandstein. Der westliche Teil ist nach 1945 neu errichtet worden und besteht aus Steinen, die von der Frankfurter Trümmerverwertungsgesellschaft aus Kriegsschutt hergestellt wurden; dieser Mauerbereich ist höher als die Originalmauer. "

Das Torgebäude des Alten Friedhofs wurde im Jahr 2012 ebenfalls als Kulturdenkmal ausgewiesen. Die Eintragung wird wie folgt begründet⁵:

Breit gelagerter Torbau zentral in der Wegeachse (Allee) zum Friedhofsgelände. Das Gebäude besteht aus zwei symmetrisch gestalteten Pavillonbauten - eingeschossig über quadratischem Grundriss und mit Pyramidendach -, zwischen denen das korbartig geschlossene Tor zum Friedhof eingespannt ist. Der westliche Baukörper öffnet sich mit einem zweiflügeligen, ebenfalls korbartigen Holztor und diente als Remise für den Leichenwagen. Er weist nach Norden ein liegendes Ovalfenster auf. Der östliche Bau zeigt zur Straße eine Nische, in der bei Begräbnissen ein Kreuzifixus eingestellt wurde. Er weist zum Friedhof eine Tür und Fenster mit Klappläden auf. Im Inneren befand sich der Sektions- bzw. Aufbahrungsraum. In dem einst beheizbaren Raum ist ein dekoratives Kreuz an die Wand gemalt. Der mit einem schmalen Satteldach überspannte Torbogen zwischen den Bauten wird von profilierten Sandsteinpfeilern getragen. Der Korbbogen setzt sich aus dekorativ bearbeiteten Sandsteinblöcken zusammen, die von einem zentralen Schlussstein gehalten werden. Erhalten ist auch noch das zweiflügelige Eisengittertor. Hervorzuheben an dem verputzten Gebäudekomplex sind weiterhin die Sandsteingewände der Öffnungen, die kräftig vortretende profilierte Holztraufe und die Biberschwanzdeckung der Dächer.

Im Eingangsbereich befindet sich seitlich noch ein spätbarockes Wegekreuz und, in der Achse des Portals, an der hinteren Friedhofsmauer, das alte Friedhofskreuz von 1845. Beide Kreuze sind bereits als Kulturdenkmäler ausgewiesen (s. Denkmaltopographie Kreis Offenbach, 1987, S. 265).

Der multifunktionale Portalbau ist im Jahr 1911 entstanden, wenige Jahre vor dem Ersten Weltkrieg. Seine geradezu anmutige, harmonische Gestaltung ist noch deutlich vom Jugendstil in seiner biedermeierlichen Ausprägung beeinflusst. Als anspruchsvoll gestalteter Portalbau mit seinen Funktionen besitzt er baupologisch für die Region Seltenheitswert. Von daher erfüllt er die Kriterien eines Kulturdenkmals gem. § 2(1) Hess. Denkmalschutzgesetz aus baugeschichtlichen und künstlerischen Gründen. Städtebauliche Relevanz hat auch die von der Friedensstraße bis in den Friedhof gerade durchgeführte Lindenallee, deren Achse - von den Pavillonbauten gerahmt - durch den Torbogen auf das zentrale Friedhofskreuz zuführt.

Die Denkmaltopographie „Kreis Offenbach“ wurde dahingehend korrigiert.

⁵ Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Ergänzung der Denkmaltopographie "Kreis Offenbach", Rodgau, OR Nieder-Roden, Friedenstr., Flur 7, Flst. 612, Torgebäude zum Alten Friedhof, Schreiben vom 26.07.2012 an die Stadtwerke Rodgau

Abb. 12: Torbogen zum Alten Friedhof



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

Um das denkmalgeschützte Torhaus inklusive Sandsteinsockel öffentlich zugänglich zu erhalten wird die Grundstücksgrenze in diesem Bereich angepasst. Ein möglicher zweiter Zugang zum Friedhof könnte vom Ahornweg aus erfolgen. Hierzu müsste eine Öffnung in der vorhandenen Friedhofsmauer angelegt werden.

14 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen. Die Bodenordnung wird einvernehmlich zwischen der Stadt Rodgau und dem angestrebt. Die Neuordnung und Zusammenlegung der Grundstücke erfolgt nach dem Eigentümerwechsel.

15 Kosten

Der Stadt Rodgau entstehen aus dem Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.

16 Erschließung, Durchführungsvertrag

Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen.

17 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung

- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Belange des Artenschutzes

18 Verzeichnis der Gutachten und Anlagen

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Anlage 1: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Weiss und Becker, Landschaftsarchitekten (05/2015)
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Weiss und Becker, Landschaftsarchitekten und PlanÖ (05/2015)
- Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan, C-N-K- Architekten (05/2015)

19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: __. __. ____, Bekanntmachung: __. __. ____,

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: __. __. ____, - __. __. ____, Bekanntmachung: __. __. ____,

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Anschreiben: __. __. ____, Frist: __. __. ____, Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: __. __. ____, - __. __. ____, Bekanntmachung: __. __. ____,

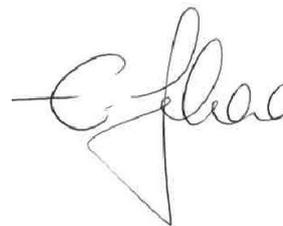
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben: __. __. ____, Frist: __. __. ____,

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: __. __. ____,

/Anlagen (vgl. Gutachten, sofern beiliegend)

aufgestellt:

aufgestellt:



Plan|ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
Mitt. Bauernhöfe
Lehnsterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0