

Gemeinde Rodenbach, Ortsteil Niederrodenbach

Begründung
zum Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Niederrodenbach Nord“

Planstand: Dezember 2019

Vorentwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	6
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	6
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung	6
1.3.3	Landschaftsplan.....	9
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	9
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	9
1.4.1	Topografie.....	9
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	10
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	10
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	10
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.6	Verfahren.....	11
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	11
3	Inhalt und Festsetzungen	14
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
3.1.1	Gewerbegebiet.....	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung	16
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	Verkehrsflächen	17
3.5	Grünflächen.....	18
3.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	18
4.1	Dachform und Dachneigung und Dacheindeckung	18
4.2	Werbeanlagen.....	18
4.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	19
4.4	Einfriedungen	19
4.5	Pkw-Stellplätze.....	19
4.6	Begrünung/Grundstücksfreiflächen und Fassadenbegrünung	19
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	19
5.1	Äußere Erschließung	19

5.2	Innere Erschließung	20
5.3	Anbindung an den ÖPNV	21
5.4	Fußgängerwegenetz/Radwegenetz	21
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	21
7	Immissionsschutz.....	22
8	Klimaschutz.....	22
9	Baugrund und Boden	23
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	23
10.1	Überschwemmungsgebiet / Rückhalteflächen / Überschwemmungsgefährdete Gebiete.....	23
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	25
10.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	27
10.4	Abwasserbeseitigung	28
10.5	Abflussregelung	29
11	Altablagerungen und Altlasten.....	30
12	Denkmalschutz.....	30
13	Bodenordnung	30
14	Kosten.....	30
15	Flächenwidmung im Bebauungsplan	30
18	Verfahrensstand.....	31

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Rodenbach kann gegenwärtig kein adäquates Angebot gegenübergestellt werden. Insofern beabsichtigt die Gemeinde nunmehr die Entwicklung der Flächen, die im Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bereits als Gewerbliche Bauflächen –Planung dargestellt sind. Die Flächen schließen sich nördlich und östlich an das Gewerbegebiet „Industriestraße“ an.

Das Gewerbegebiet Industriestraße war im Vorfeld der hiermit vorliegenden Bauleitplanung bereits Gegenstand der „Städtebaulichen und verkehrlichen Analyse – Gewerbegebiet Niederrodenbach-Nord“¹ in deren Mittelpunkt es nach einer Prüfung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stand, darzulegen, ob und wie die vorgesehenen Erweiterungen an das öffentliche Straßennetz angeschlossen werden können. Empfohlen wurde aufgrund der hohen Nachfrage bei begrenzter Erweiterungsmöglichkeit eine zusätzliche zukünftige Erweiterungsfläche für gewerbliche Bauflächen für die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans anzumelden. Die Flächen wurden nach den Gemeindegesprächen von Regionalverband als Prüfauftrag angenommen. Ein Teil dieser Flächen ist bereits Gegenstand der hiermit vorliegenden Bauleitplanung.

Planziel des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrodenbach-Nord“ ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets i.S. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rodenbach hat in der Sitzung am 06.12.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

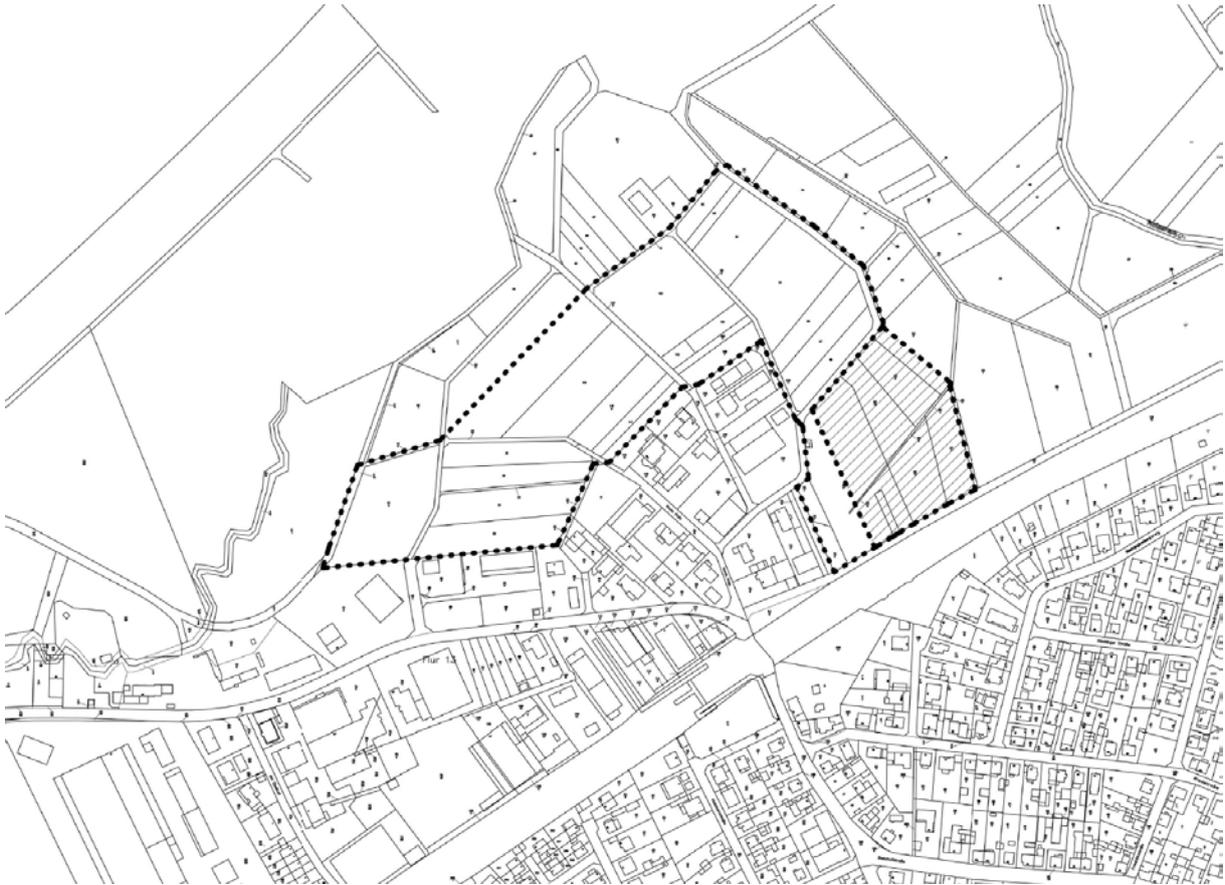
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrodenbach Nord“ liegt nördlich des Ortsteils Niederrodenbach zwischen Eisenbahn im Süden und Autobahn A45/A66 im Norden und schließt sich nördlich und östlich an bestehende Gewerbegebiete an. Die Erschließung erfolgt über eine neue Anbindung an die Industriestraße, die wiederum an die Landesstraße L 3268 anbindet. Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden	Landwirtschaftliche Flächen / Aue
Westen	Gewerbegebiet Industriestraße
Süden	Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hainborn“ (1991) und Bahngelände
Osten	Landwirtschaftliche Flächen

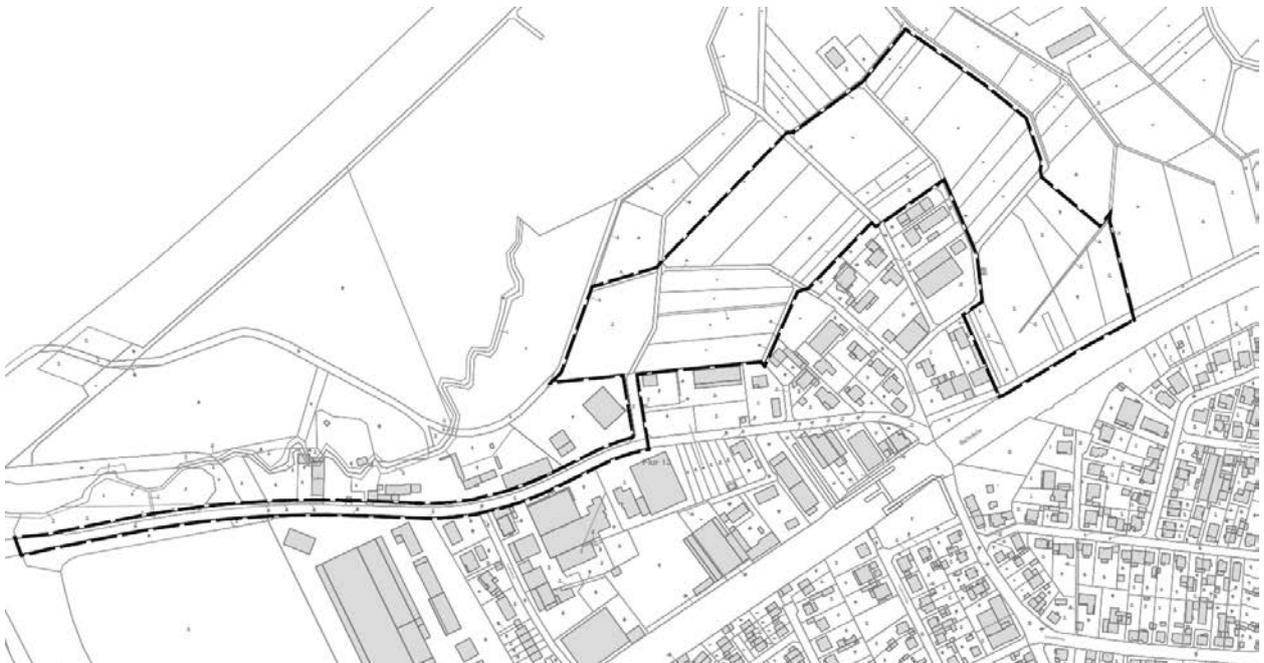
Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 7,1 ha.

Es entfallen auf das Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO rd. 5,6 ha, die geplanten Verkehrsflächen einschließlich landwirtschaftlicher Wege bzw. Fuß- und Radwege rd. 0,9 ha, die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 0,09 ha sowie die Grünflächen (Ortsrandeingrünung) rd. 0,5 ha. Hinzu kommt die Fläche, der Industriestraße, die nach dem Aufstellungsbeschluss in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen wurde; insgesamt rd. 0,8 ha. Die Industriestraße wird in Richtung Norden um rd. 1,5 auf dann durchgehend rd. 11,50 m erweitert, um die Grundlage für die Umsetzung der Empfehlungen aus der anliegenden Verkehrsuntersuchung zu schaffen. Die Erweiterung in Richtung Norden beträgt indes nur rd. 0,14 ha, auf die bestehende Straße Industriestraße entfallen rd. 0,66 ha.

¹ PlanES, Gießen, 09/2018

Abb. 1.: Räumlicher Geltungsbereich (Stand Aufstellungsbeschluss)

genordet, ohne Maßstab

Abb. 2.: Räumlicher Geltungsbereich (Stand Vorentwurf)

genordet, ohne Maßstab

Für den Bereich der Industriestraße liegt kein Kataster vor, welches dem tatsächlichen Straßenbestand entspricht. Nach Durchführung einer amtlichen Vermessung erfolgt die Konkretisierung im Rahmen der Entwurfsplanung.

1.3 Übergeordnete Planungen

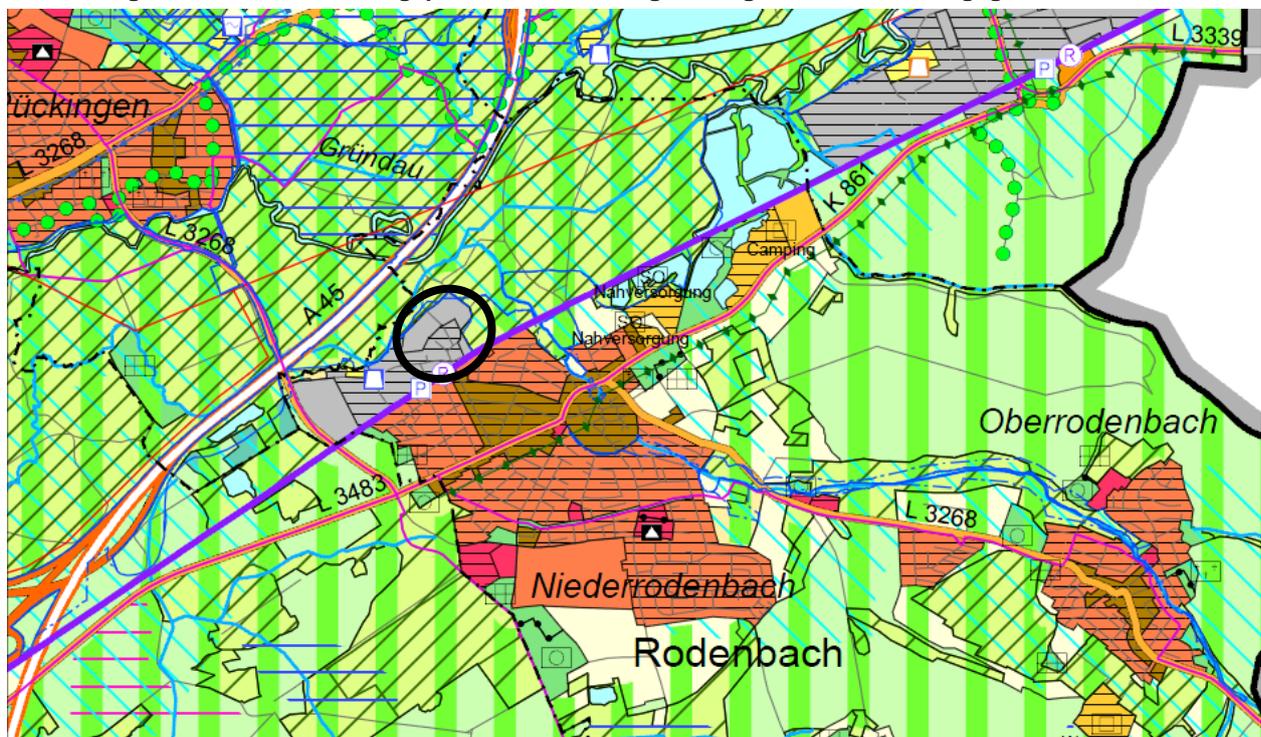
1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Die Gemeinde Rodenbach befindet sich innerhalb des Regionalverbands FrankfurtRheinMain. Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 überwiegend *als Gewerbliche Baufläche, geplant* dargestellt. In einem rd. 1,5 ha umfassenden Teilbereich im Osten wird *Ökologisch bedeutsame Flächennutzung* überlagert mit der Signatur *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und für Natur- und Landschaft* dargestellt.

Die Gemeinde Rodenbach hat eine entsprechende Erweiterung bereits im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans beantragt.

Abb. 3: Regionaler Flächennutzungsplan 2010 sowie Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



Eigene Darstellung, auf Basis von: Regionalverband FrankfurtRheinMain (18.05.2018)

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

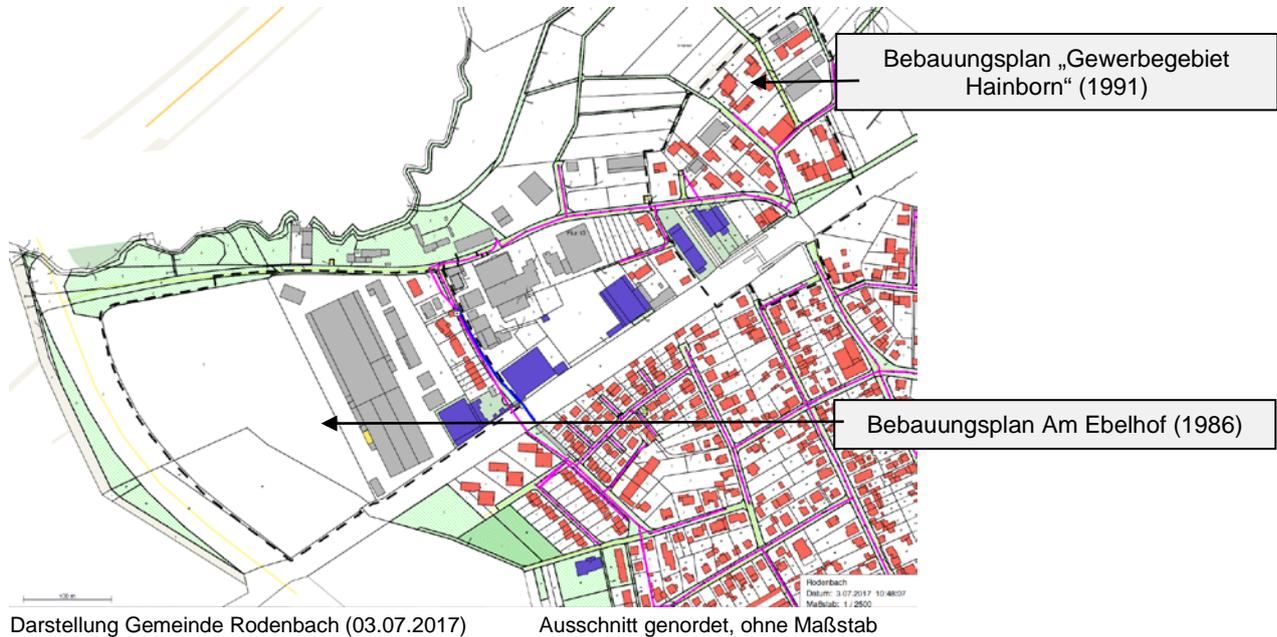
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrodenbach Nord“ gibt es keinen Bebauungsplan. Der hiermit vorliegende Bebauungsplan schafft somit erstmals Baurecht.

In den angrenzenden Bereichen stellt sich die Situation wie folgt dar:

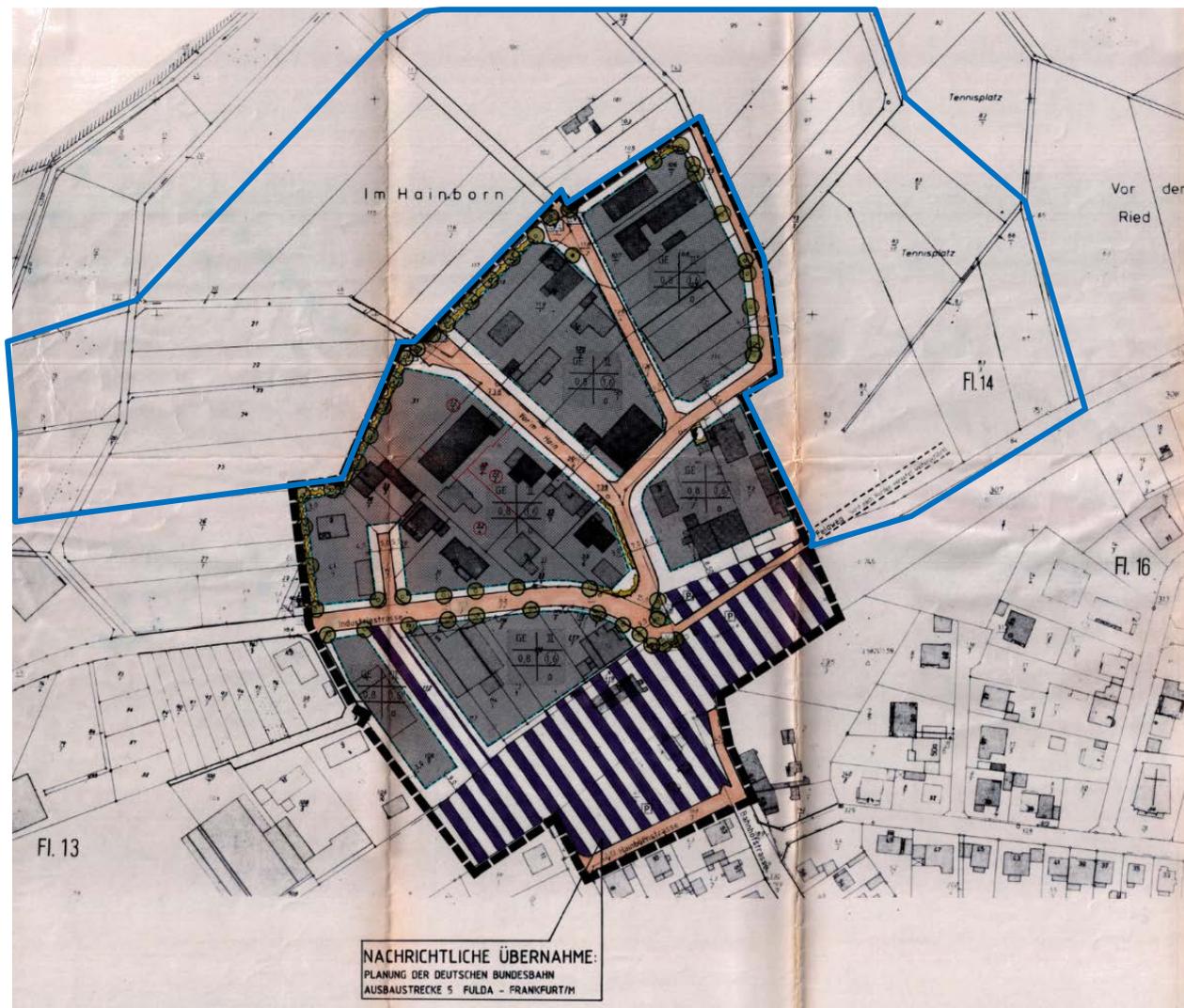
Wie der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden kann, gibt es für das Untersuchungsgebiet zwei Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Nutzungen ergibt sich für die verbleibenden Bereiche nach den Kriterien des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Bei den Bebauungsplänen handelt es sich um den Bebauungsplan „Am Ebelhof“, die Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ (1986), den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hainborn“ sowie die Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ (1991).

Abb. 4: Übersicht und Abgrenzung der Geltungsbereiche bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne



Der im Jahr 1986 genehmigte **Bebauungsplan „Am Ebelhof“ mit Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“** setzt für seinen Geltungsbereich überwiegend Industriegebiet i.S.d. § 9 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1977 sowie ergänzend Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO₁₉₇₇ und für zwei kleine Teilbereiche im Osten des Plangebiets Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO₁₉₇₇ fest.

Abb. 6: „Gewerbegebiet Hainborn“ und Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ von 1991 (Auszug)

genordet, ohne Maßstab

blaue Umgrenzung: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrodenbach Nord“ (Auszug)

1.3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des damaligen Umlandverbandes Frankfurt trifft in seiner Entwicklungskarte (2001) für den Bereich der Gemeinde Rodenbach keine Aussagen.

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Die Planungen liegen nicht innerhalb von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und/oder europäischen Vogelschutzgebiete).

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Gelände ist weitgehend eben.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Ein Teil der Flächen wird gegenwärtig als Lagerplatz genutzt. Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Über die Anschlussstellen Hanau-Wolfgang und Langenselbold ist die Gemeinde an die A 66/A 45 angebunden. In Niederrodenbach liegt ein Haltepunkt der Bahnstrecke Frankfurt – Fulda. Im überörtlich bedeutsamen Straßennetz bzw. örtlichen Hauptstraßennetz sowie im überörtlichen Radroutennetz sind keine wesentlichen baulichen Maßnahmen geplant. Im Schienennetz werden folgende Maßnahmen angestrebt: Ausbau der Kinzigtalstrecke Hanau – Gelnhausen auf vier Gleise für den Fernverkehr sowie Prüfung einer Ausweitung des S-Bahnbetriebs bis Gelnhausen gemäß GVP des früheren Umlandverbandes Frankfurt und Korridoruntersuchung des RMV².

Das Gewerbegebiet Rodenbach ist für Kraftfahrzeuge lediglich über die Industriestraße zu erreichen. Sie ist im Westen des Gewerbegebiets über die L3268 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Industriestraße, welche sich über das gesamte Gewerbegebiet erstreckt, wird durch von ihr ausgehende Stichstraßen erweitert. Im Osten endet die Industriestraße auf einer Wendefläche. Im Falle von Unfällen, Bauarbeiten oder sonstigen Sperrungen im Bereich der Industriestraße sind weder ein Zu-, noch ein Abfluss möglich.

Für Fußgänger und Fahrradfahrer ist das Gewerbegebiet ebenfalls über den Bahnübergang zu erreichen.³

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich in Streubesitz.

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.

² Quelle: RegFNP 2010, Gemeindeteil Rodenbach

³ Vgl. Städtebauliche und verkehrliche Untersuchung, PlanES und Prof. Fischer-Schlemm, Gießen (09/2018): Die Aufgabe der Verkehrsuntersuchung war es, Möglichkeiten zur Anbindung des geplanten Gewerbegebiets an das öffentliche Straßennetz zu untersuchen und die Kapazitäten (Leistungsfähigkeiten) der betroffenen Verkehrsanlagen auf der Grundlage aktueller Verkehrsstärken bzw. Prognoseverkehrsstärken bezogen auf das Jahr 2030 zu überprüfen. Die Ergebnisse haben Eingang in das Bauleitplanverfahren gefunden.

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 grundsätzliche Festlegung neuer Siedlungs- bzw. Siedlungserweiterungsflächen erfolgte bereits auf den übergeordneten Ebenen im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes Südhessen 2010 und des Regionalen Flächennutzungsplans für den Bereich der Gemeinde Rodenbach. Das hier in Rede stehende Gewerbegebiet entspricht den Darstellungen beider übergeordneter Planungsebenen. Darüberhinausgehende Flächen wurden bereits zur Berücksichtigung bei der Neuaufstellung als Bauflächen angemeldet und vom Regionalverband als Prüfauftrag angenommen.

Die Gemeinde Rodenbach hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Die Gemeinde Rodenbach verfügt über keine Gewerbeflächen mehr. Die städtebauliche und verkehrliche Analyse „Gewerbegebiet Niederrodenbach-Nord“ (PlanES, 09/2018) zeigt für das bisher einzige Gewerbegebiet im Gemeindegebiet nur sehr geringe bis gar keine Nachverdichtungspotenziale auf. Aufgrund der hohen Nachfrage bei begrenzter Erweiterungsmöglichkeit bedarf es der Entwicklung der hier im Mittelpunkt stehenden Flächen. Insgesamt wird seitens der Gemeinde ausgeführt, dass es ausreichend Nachfragen gibt, die erwarten lassen, dass die Entwicklung des Gewerbegebietes zügig erfolgen kann.

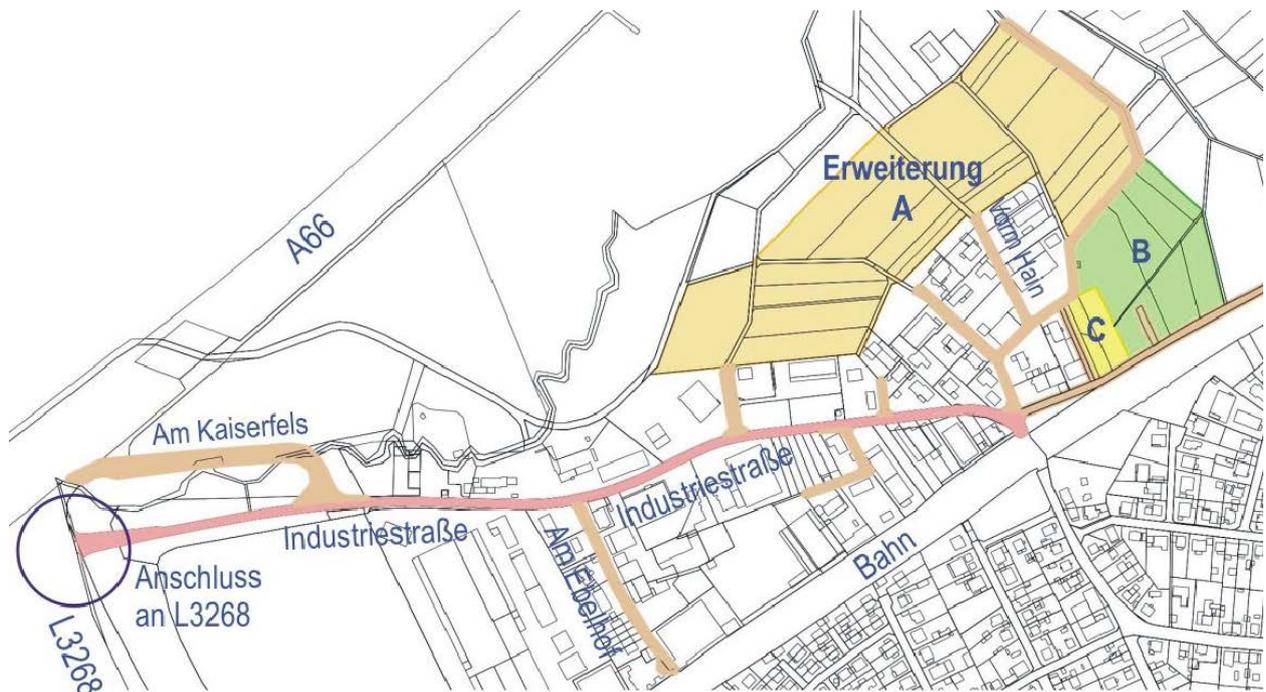
1.6 Verfahren

Die Bauleitplanung erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren mit Umweltbericht.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

In der städtebaulichen und verkehrlichen Analyse „Gewerbegebiet Niederrodenbach-Nord“ (PlanES, und Prof. Fischer-Schlemm 09/2018) wurden sowohl der Bestand untersucht als auch mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes überprüft (s. Abbildung). Die Bruttobaulandfläche von 7,1 ha – die letztendlich auch Gegenstand des hiermit vorliegenden Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Niederrodenbach Nord“ ist - wurde in der Untersuchung in die Bereiche A (5,3 ha), B (1,5 ha) und C (0,3 ha) unterteilt. Die Aufgabe der hierzu ebenfalls erstellten Verkehrsuntersuchung war es, Möglichkeiten zur Anbindung des geplanten Gewerbegebiets an das öffentliche Straßennetz zu untersuchen und die Kapazitäten (Leistungsfähigkeiten) der betroffenen Verkehrsanlagen auf der Grundlage aktueller Verkehrsstärken bzw. Prognoseverkehrsstärken bezogen auf das Jahr 2030 zu überprüfen.

Abb. 7 Lage des geplanten Gewerbegebiets „Gewerbegebiet Niederrodenbach Nord“ mit dem Anschlussknotenpunkt der Industriestraße an die Landesstraße L3268



Das Gewerbegebiet Rodenbach ist für Kraftfahrzeuge lediglich über die Industriestraße zu erreichen. Sie ist im Westen des Gewerbegebiets über die L3268 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. (vgl. auch Ausführungen unter Ziffer 1.5)

Mit dem vorhandenen Querschnitt kann die Industriestraße nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) mindestens 800 Kraftfahrzeuge pro Stunde aufnehmen. Dieses Verkehrsaufkommen wird im momentanen Stand nicht erreicht. Sollten die Erweiterungsabschnitte A, B und C bebaut und genutzt sein, wäre es möglich, dass der Anschlusspunkt der Industriestraße an die L3268 den Bedürfnissen nicht gerecht wird. Die Untersuchung hat ergeben, dass dies nicht der Fall ist und ein Ausbau oder eine Erweiterung des Anschlusspunktes, sowie der Industriestraße nicht erforderlich wird.

Zur Erschließung der Erweiterungsflächen wird der in den umseitigen Abbildungen angedeutete stufenweise Ausbau einer Erschließungsstraße für die Abschnitte A-C empfohlen.



Abb. 8 und 9:

Ergänzend zur Verkehrsuntersuchung in Abschnitt A, B und C wurde am 13.07.2018 der Abschnitt D (5,6ha) mit in die Untersuchung aufgenommen. Dieser Bereich ist Teil des Bebauungsplans "Am Ebelhof" und Änderung des Bebauungsplans "Am Bahnhof" (siehe S.8) und nach einem Bauantrag für den „Neubau eines Logistikzentrums mit Büros und Sozialräumen“ ist der bislang unbebauten Teil nunmehr bebaut. Untersucht wurden vor allem die Auswirkungen an die Anschlussstelle der Industriestraße an die L3268.

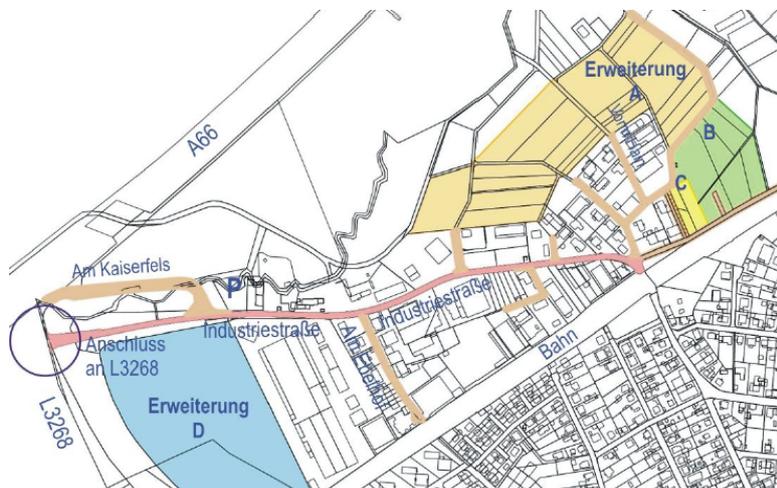


Abb. 10:

Im Rahmen der Untersuchung wurde seitens des Gutachters Kontakt mit der Firma PANATTONI EUROPE aufgenommen um den zu erwartenden Quell- und Zielverkehr bewerten zu können. Das Gebäude ist mittlerweile errichtet und in Betrieb gegangen.

In Bezug auf die Anschlussstelle Industriestraße / L3268 ergab die Untersuchung mit Erweiterung D, dass im Fall der gesamten geplanten Erweiterungen die ausreichende Qualitätsstufe D erreicht wird. Nachmittags sind noch Reserven vorhanden und es wird Qualitätsstufe C erreicht. Die Linksabbiegerspur in die Industriestraße L3286 „nur noch“ in Qualitätsstufe B anstatt A. Alle anderen Verkehrsströme der L3286 befinden sich in Stufe A. Im Sinne eines Monitorings wurden die tatsächlichen Fahrzeugbewegungen den Prognosewerten gegenübergestellt. Im Ergebnis werden die Prognosewerte (Nutzung „Transport / Spedition / Lagerung“ 264 Lkw-Fahrten pro Tag von und zu dem Gebiet D) nicht erreicht. Auch nicht unter Hinzuziehung der Fahrten der Beschäftigten.

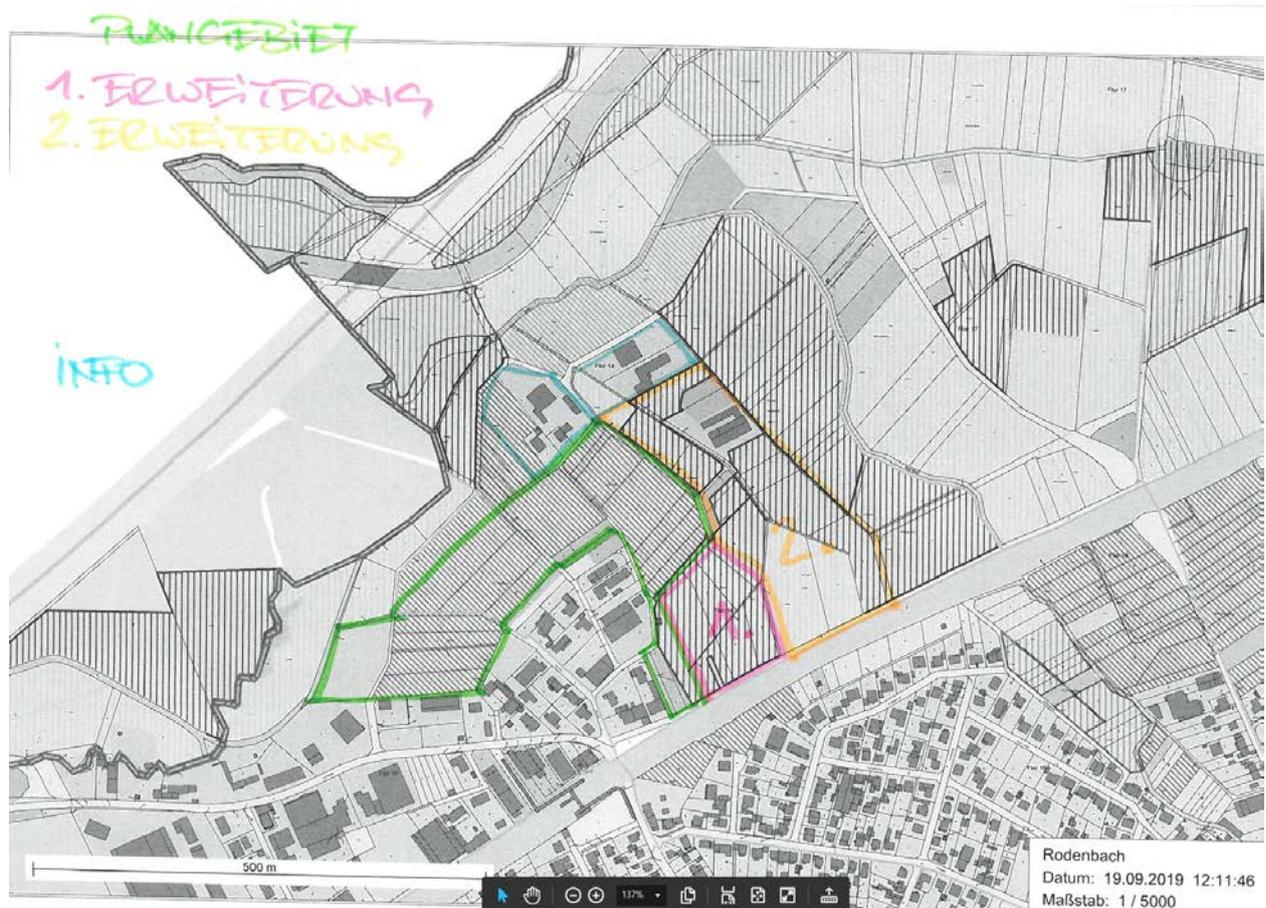
Im Ergebnis sind die im Gutachten aufgezeigten Reserven ausreichend, die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken abzubilden (GA: Prof. Fischer-Schlemm, Gießen, 14.06.2018 ergänzt und ersetzt durch die Untersuchung 13.09.2018)

Bis zur Grenzbelastung (Qualitätsstufe D) des Anschlussknotenpunkts Industriestraße / L 3268 können zusätzlich zu den neuen Verkehrsstärken der geplanten Erweiterungen A bis C morgens nochmals ca. 30 % und nachmittags ca. 70 % dieser Verkehre vom Anschlussknotenpunkt der Industriestraße an die Landesstraße L3268 aufgenommen werden. Diese Verkehrsstärken decken voraussichtlich alle zu erwartenden Entwicklungen zwischen der Bahn und der A66 ab. Mit Berücksichtigung der Erweiterung D, des mittlerweile bereits erbauten Logistikzentrums, kommt die Anschlussstelle morgens an ihre Belastungsgrenze, während nachmittags weiterhin noch Reserven vorhanden sein werden.

Die gewerbliche Baufläche lt. RegFNP kann insofern vollständig entwickelt werden. Gleiches gilt – zunächst aus verkehrlicher Sicht – für die neu hinzugenommene Flächen B+C.

Weitere langfristige Entwicklungsoptionen für die Gemeinde Rodenbach sind ausschließlich über eine Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Osten darstellbar. Diese Erweiterungsoptionen wurden bereits für die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans von der Gemeinde Rodenbach beantragt und vom Regionalverband zur Prüfung aufgenommen.

Abb. 11: Skizzw: Erweiterungsfläche (Nr. 2), die beim Regionalverband angemeldet wurde.



3 Inhalt und Festsetzungen

Die 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 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 Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Gewerbegebiet

Im Plangebiet gelangt Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO zur Ausweisung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Hinzu kommen Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Städtebauliche Gründe für den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzung liegen bis auf folgende Ausnahmen nicht vor:

1. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Vergnügungsstätten⁴, deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen z.B. aber auch Diskotheken und Sex-Animierbetriebe sowie bordellartige Betriebe wie z.B. „Unternehmen die es erlauben untereinander Verträge über sexuelle Dienstleistungen zu schließen“ zählen, auszuschließen. Bordellartige Betriebe, die als „Gewerbebetriebe aller Art“ i.S. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauNVO einzustufen sind, werden ebenfalls von dem Ausschluss erfasst.

Das Bedürfnis (Groß-)Diskotheken und vergleichbare Einrichtungen sowie sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie z.B. Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Sexkinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen (z.B. Videokabinen), Domina-Studios sowie der Ausübung verschiedener Formen der Prostitution dienenden Einrichtungen, wie Bordelle, bordellartige Betriebe, einschließlich sog. Terminwohnungen, Wohnungsprostitution, Swinger-Clubs sowie nicht-medizinische Massagesalons und Saunaclubs als verdeckte Bordelle wegen ihres „Störgrades“ in Gewerbegebieten unterzubringen, wird nicht verkannt. Entgegen steht allerdings das Bestreben der Gemeinde Rodenbach, das vorhandene Flächenpotenzial vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Gewerbebetriebe zu sichern.

⁴ Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

2. Darüber hinaus werden sowohl verkehrsintensive Betriebe (z.B. Speditionsbetriebe und Fuhrbetriebe) als auch das Wohnen für Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber ausgeschlossen. Die Ausschlüsse sollen zum einen sicherstellen, dass das planinduzierte Verkehrsaufkommen die Leistungsfähigkeit der Industriestraße nicht übersteigt und zum andern, dass durch den Ausschluss des Wohnens immissionsschutzrechtliche Konflikte insbesondere in der Nachtzeit vermieden werden.
3. Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrodenbach Nord“ 1. BA wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ausschließlich für die in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist und dies nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Davon ausgenommen sind die Sortimentsgruppen Baustoffhandel, Brennstoffhandel, Kfz-Handel, Gartenbaubetriebe und Landmaschinenhandel. Hierdurch wird die Einrichtung von reinen Einzelhandelsverkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente faktisch untersagt.

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 - sie gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind - orientiert sich mit GRZ = 0,8 an der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind regelmäßig nicht mitzurechnen. Festgesetzt wird eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,6 im Norden und GFZ = 2,0 im Süden, in dem zur Bahn orientierten Bereich, in dem auch größere Bauvolumen realisiert werden können.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Der Vollgeschossbegriff ist in der Baunutzungsverordnung nicht definiert. Auf den Bebauungsplan ist insofern die Hessische Bauordnung (HBO) anzuwenden. Von einer Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im vorliegenden Bebauungsplan abgesehen, da mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe die Höhenentwicklung eindeutig bestimmt ist.

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. Festgesetzt sind für das Plangebiet Gebäudehöhen von $OK_{\text{Geb.}} = \max. 12 \text{ m bzw. } 15 \text{ m}$. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohboden ($OK_{\text{EG ROH}}$).

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den landesrechtlichen Abstandsbestimmungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden kann. Die Ausweisung erfolgt großzügig, um die sich aus dem jeweiligen Unternehmensgegenstand ergebenden Anforderungen an die Anordnung von Gebäuden usw. nicht einzuschränken. Beachtlich ist hierbei, dass keine städtebaulichen Zwangspunkte wie z.B. erhaltenswerte Sichtachsen nachgewiesen sind, deren Erhalt eine Einschränkung bei den überbaubaren Grundstücksflächen legitimieren könnte.

Wenn die überbaubaren Grundstücksflächen z.B. aufgrund von Teilungen die vollständige Ausschöpfung der Grundfläche nach GRZ nicht zulassen, stellt dies keinen Widerspruch dar. Hier ist auf den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.07.1999 Bezug zu nehmen⁵, dessen Leitsatz lautet:

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) müssen im Bebauungsplan nicht so festgesetzt werden, dass dem Grundstückseigentümer auf der so festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die volle oder eine weitgehende Ausschöpfung der im Bebauungsplan festgesetzten (höchst-)zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) ermöglicht wird.

Zur Begründung ist einerseits darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder der Größe einer Grundfläche bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche unterschiedliche städtebauliche Zielsetzungen erfüllen. Andererseits ist aber auch zu beachten, dass die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder der Größe einer Grundfläche den Umfang der Grundflächen der o.g. baulichen Anlagen limitiert – einschließlich der (Neben-)Anlagen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen. Darüber hinaus wird klarstellend festgesetzt, dass bei Konkurrenz von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der überbaubaren Grundstücksfläche die engere Festsetzung gilt.

Bei der Bebauung ist auf ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge zu achten (vgl. § 5 HBO).

3.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen mit abgestuften Querschnitten fest. Darüber hinaus werden noch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. (zur verkehrlichen Erschließung vgl. die Ausführungen unter Ziffer 2 und 5). Der Bebauungsplan bereitet zudem im Bereich der bestehenden Industriestraße ebenfalls eine Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich vor, sodass langfristig möglichen Engpässe, entgegengewirkt werden kann⁶.

⁵ Az. 4 BN 24.99 BauR^{12/99}, S. 1435

⁶ Für den Bereich der Industriestraße liegt kein Kataster vor, welches dem tatsächlichen Straßenbestand entspricht. Nach Durchführung einer amtlichen Vermessung erfolgt die Konkretisierung im Rahmen der Entwurfsplanung.

3.5 Grünflächen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die eine Ortsrandeingrünung und somit eine Einbindung des Gebietes gewährleisten sollen. Diese werden durch die Signatur von Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern gesichert. Die Flächen haben eine Breite von rd. 7 m. Festgesetzt werden hier truppweise Heckenpflanzungen, die durch Bäume überstellt werden. Weitergehende Aussagen hierzu werden im Umweltbericht getroffen.

3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Westen des Plangebietes sind parallel zum Gewässer Flächen für Maßnahmen [...] festgesetzt.

Die Flächen sind frei zu halten von baulichen Anlagen und anderen, den Hochwasserabfluss behindernden Strukturen wie z.B. Brennholzstapel oder Bäume. Umbruch, gärtnerische Nutzung oder die Pflege als Vielschnittrasen sind unzulässig. Der Gewässerrandabstand von 10m ist hiermit berücksichtigt.

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. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind Dachformen und -eindeckungen, Werbeanlagen, Einfriedungen, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen.

4.1 Dachform und Dachneigung und Dacheindeckung

Die Gebäude sollen sich in Maßstab und Ausführung in die Umgebung einfügen. Die Möglichkeit der Selbstdarstellung soll gewährt, ein aufdringliches Äußeres aber vermieden werden. In diesem Sinne wird bestimmt, dass im Gewerbegebiet ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig sind. Die Flachdächer sind zu min. 70 % extensiv zu begrünen.

Neben den positiven Aspekten für den Naturschutz und das Landschaftsbild beeinflusst eine begrünte Dachfläche wesentlich die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers bzw. die Einleitung in den Kanal und damit auch die künftig anfallenden Abwassergebühren. Neben anderen positiven Faktoren bringt eine begrünte Dachfläche insofern auch einen wirtschaftlichen Vorteil. Gegengerechnet müssen nur die Erstellungskosten sowie der Pflegeaufwand, der sich bei einer extensiven Begrünung jedoch in engen Grenzen hält.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen einen Abstand von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand einhalten, der mindestens so groß ist, wie die Höhe der Anlage. Die Anlagen sind blendfrei auszuführen.

4.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegendes Element der Stadtmöblierung und der Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken.

Die angestrebte Integration des Baugebietes in die umgebende Kulturlandschaft und die Nähe zur Landesstraße begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen nur soweit zuzulassen, sofern sie sich in Größe

und Farbgebung unterordnen. Die maximale Höhe von Werbeanlagen (Werbepylon) ist auf die tatsächliche Traufhöhe der Gebäude zu begrenzen. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 3 m. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind ebenso wie Blink- und Wechsellichtwerbung und Skybeamer unzulässig.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

4.4 Einfriedungen

Im Plangebiet sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Holzlatten, Stabgitter usw. – bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante zulässig, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen. Die Zäune sind ferner mit Laubsträuchern abzupflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Flächen eine Mindestbegründung zu gewährleisten. Sichtschutzelemente sind unzulässig.

4.5 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

4.6 Begrünung/Grundstücksfreiflächen und Fassadenbegrünung

Grundstücksfreiflächen: In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

Fassadenbegrünung: Fassaden, deren Anteil von Fenster- und Türöffnungen nicht mehr als 10 % der Fassadenfläche erreicht, sind mit Rank- oder Kletterpflanzen der Artenliste 3 gem. C 6.3 dauerhaft zu begrünen. Hierbei gilt eine Mindest-Pflanzdichte von einem Strauch pro 2 m Fassadenlänge. Die Bedingung wird erfüllt, wenn die jeweilige Pflanze aufgrund von Standort und technischen Voraussetzungen (z. B. Rankhilfe, Gitter) eine Zielhöhe von 4 m dauerhaft erreichen kann und gleichzeitig gewährleistet ist, dass für jede Pflanze ein Pflanzbeet von mind. 1 m² bei einer Mindestbreite parallel zur Traufe von 50 cm zur Verfügung steht, das mit geeignetem Substrat gefüllt ist. Diese Voraussetzung ist bis in eine Tiefe von 80 cm unter GOK zu erfüllen.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

5.1 Äußere Erschließung

Die Haupteerschließung des „Gewerbegebietes Niederrodenbach Nord“ erfolgt über einen Anschluss an die Industriestraße, die wiederum an die Landesstraße (L 3268) angebunden ist. Weitergehende Ausführungen finden sich in Kapitel 2.

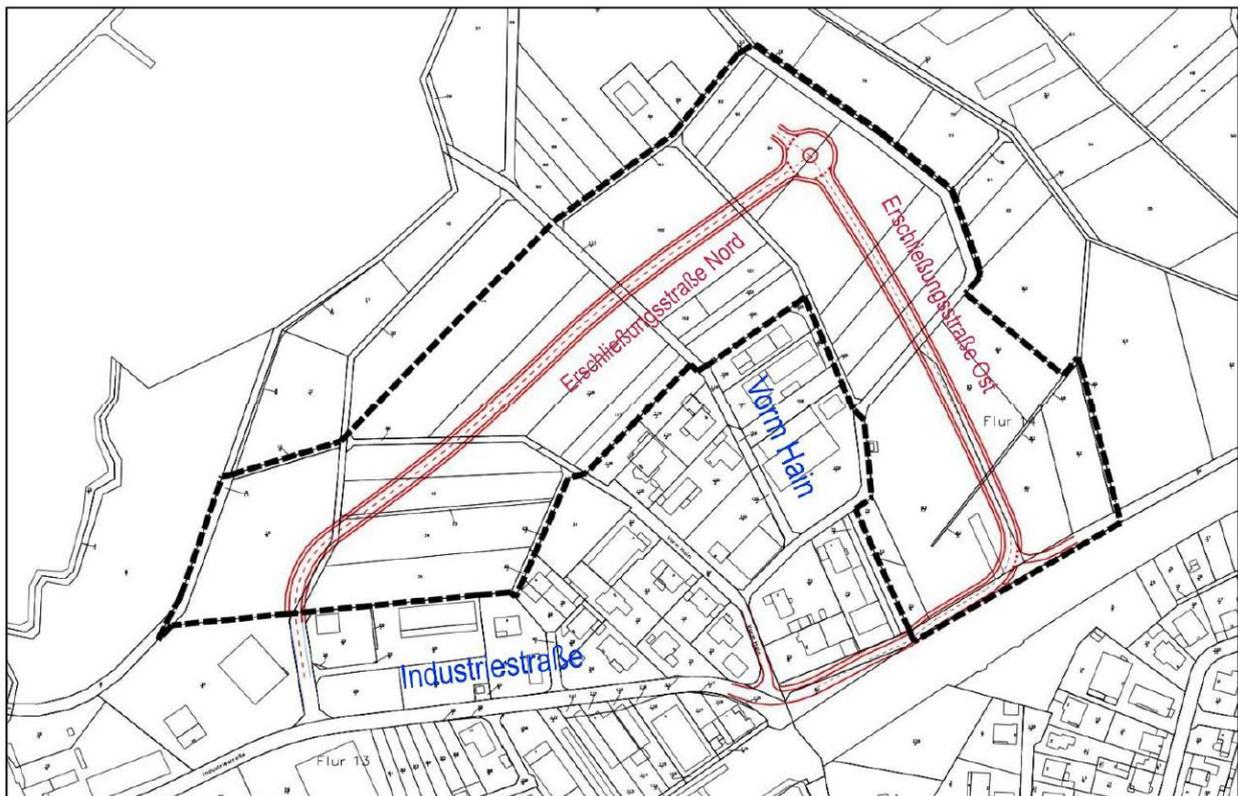
5.2 Innere Erschließung

Gründend auf dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden Vorschläge für die Erschließung dieses Gebiets zu erarbeitet. Bezüglich der Anschlüsse der Erschließungsstraßen an die Industriestraße sowie der Auswirkungen auf den Verkehrsablauf der Industriestraße wird auf die „Verkehrsuntersuchung zum Anschluss der geplanten Erweiterungen des Gewerbegebiets Niederrodenbach Nord an das öffentliche Straßennetz“ vom 13. September 2019 (Fischer-Schlemm) verwiesen.

Der Vorschlag für die Erschließung der geplanten Erweiterungen des Gewerbegebiets Niederrodenbach Nord in Abbildung 1 zeigt einen Ring bestehend aus der vorhandenen Stichstraße von der Industriestraße, der beiden Erschließungsstraßen Nord (Länge ca. 540 m) und Ost (Länge ca. 270 m) sowie der verbreiterten Straße entlang der Bahnstrecke zurück zur Industriestraße (Länge ca. 150 m). Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen empfehlen eine Fahrbahnbreite von 6,50 m. Der zu erwartende geringe Radverkehr wird auf der Fahrbahn mitgeführt. Für den ebenfalls geringen Fußgängerverkehr reichen Gehwegbreiten von 1,75 m aus.

Der vorgeschlagene „Wendekreisel“ im Bereich der Zusammenführung Erschließungsstraßen „Nord“ und „Ost“ weist den minimalen Außendurchmesser eines „Kleinen Kreisverkehrs“ nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) von 26 m auf.

Abb. 12: Vorschlag für die Erschließung der geplanten Erweiterungen des Gewerbegebiets



genordet, ohne Maßstab

Neben der oben dargestellten Haupterschließung, die in dieser Form auch Eingang in den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrodenbach Nord“ gefunden hat, wurden in der gutachterlichen Stellungnahme zur „Erschließung der geplanten Erweiterungen des Gewerbegebiets Niederrodenbach Nord“ (Prof. Fischer-Schlemm, 09/2019) auch unterschiedliche Möglichkeiten zur Erschließung in mehreren Bauabschnitten untersucht und dargelegt.

Abgesehen von der zuletzt ringförmigen Haupterschließung werden im Bebauungsplan zudem Anbindungen an die bestehende Verkehrsinfrastruktur und an das bestehende Wirtschaftswegenetz festgesetzt.

5.3 Anbindung an den ÖPNV

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

Bus: Das Gewerbegebiet ist über die Bushaltestelle „Bahnhof“ der Buslinie MKK-52 erreichbar. Vernetzt mit der Linie MKK-53 bestehen auch Busverbindungen nach Hanau, zum Regionalexpressbahnhof Langenselbold (RE 50) und weiter nach Freigericht.

Bahn: Vom Haltpunkt „Rodenbach“ verkehren stündlich Züge der Regionalbahn RB 51 aus und in Richtung Hanau, Frankfurt, Gelnhausen und Wächtersbach. Die Fahrzeit von und nach Hanau (Hbf) beträgt ca. 6 Minuten, Frankfurt (Hbf) ca. 30 Minuten, Gelnhausen ca. 15 Minuten und Wächtersbach ca. 30 Minuten. Für Bus und Bahn gelten die Tarife des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV).

Das geplante Gewerbegebiet schließt sich südlich an die Bahnlinie an und ist vom Haltepunkt Rodenbach fußläufig zu erreichen.

Rad: Eine Fußgänger- und Radfahrerüberführung erschließt das Plangebiet unmittelbar aus südlicher Richtung und dem Stadtgebiet. Radfahrern stehen rund 40 abschließbare Fahrradboxen zur Verfügung.

Der Haltepunkt Rodenbach ist vom viergleisigen Ausbau der Bahnlinie Hanau-Gelnhausen betroffen (Beginn der Baumaßnahmen entlang des Plangebietes voraussichtlich ab 2025). Im Rahmen des Ausbaus setzt sich die Gemeinde für eine barrierefreie Erschließung der Bahnsteige und der Überquerung der Gleisanlage ein. Lärmschutzmaßnahmen und eine Erneuerung/Erweiterung der Parkflächen sind vorgesehen.

5.4 Fußgängerwegenetz/Radwegenetz

Das Fußgängerwegenetz ist Bestand. Durch Anschlüsse der Erweiterung an das bestehende Fußwege- und Straßennetz wird dafür Sorge getragen, dass die Wegeverbindungen zum Bahnhof erhalten und ausgebaut werden. (vgl. auch Ausführungen zu 5.3)

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. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der **Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag** sowie ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7 Immissionsschutz

Hingewiesen sei auf den § 50 BImSchG der besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen seien, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies:

Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. die Kinzigau an.

Östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Südlich grenzen Gewerbegebiet und die Eisenbahnstrecke an

Westlich schließen sich Gewerbegebiet sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an

Es grenzen insofern keine schutzwürdigen Nutzungen an, so dass festgestellt werden kann, dass durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrodenbach Nord“ voraussichtlich keine erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu befürchten sind.

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.

9 Baugrund und Boden

Das Plangebiet liegt nach KLAUSING (1988) im Rhein-Main-Tiefland direkt im Übergangsbereich des Wilhelmsbad- Wolfgang-Flugsandgebiets in der Untermainebene und dem Gelnhäuser Kinzigtal, welches zur Haupteinheit Büdingen-Meerholzer Hügelland zählt (UMWELTATLAS HESSEN⁷)

Während die Böden aus lehmigem Sand eine geringe Feldkapazität von 130 bis 260 mm aufweisen, ist der Wasserhaushalt der rein sandigen Böden aus Terrassensanden noch ungünstiger und weist mit weniger als 130 mm eine sehr geringe Feldkapazität auf. Dementsprechend gering sind auch das Speicherungsvermögen und das Nitratrückhaltevermögen dieser Böden. Das Ertragspotenzial ist mittel bis gering und dem entsprechend ist auch der Funktionserfüllungsgrad lediglich mit sehr gering bis gering eingestuft. Weitergehende Ausführungen sind dem anliegenden **Umweltbericht** zu entnehmen.

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)*.

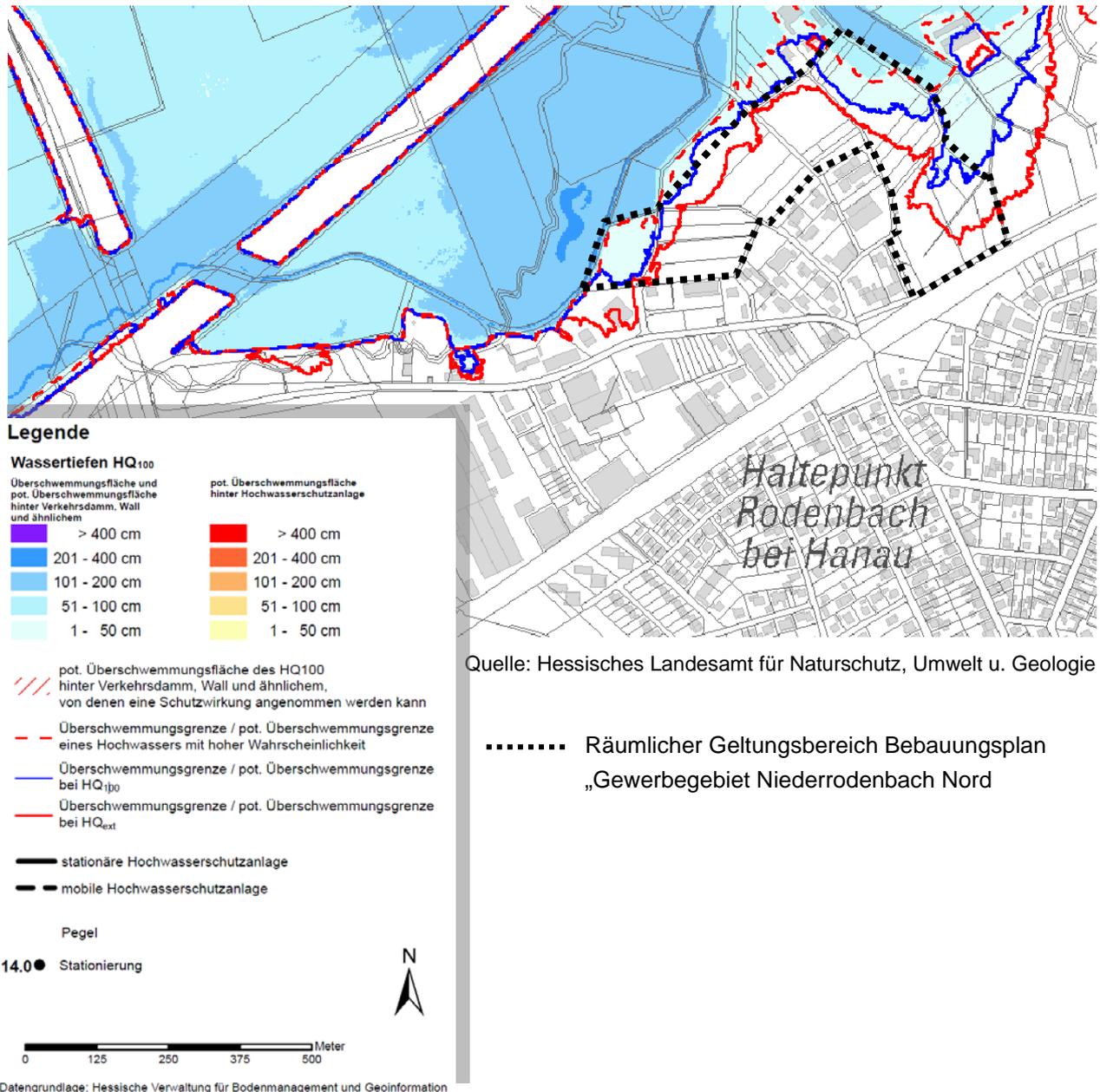
10.1 Überschwemmungsgebiet / Rückhalteflächen / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes stößt an die Aue der Lache, eines kleinen Seitenarms der Kinzig. Teile des Geltungsbereichs befinden sich im Überschwemmungsgebiet der Kinzig und deren Zuflüssen. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet, vielmehr zeigt die gestrichelte Linie in der folgenden Abbildung 8 an, dass es sich hier um vorläufig gesicherte Flächen handelt, die in der Arbeitskarte für das weitere Festsetzungsverfahren vermerkt sind (HLNUG 2019⁸).

Weitere Flächen im südlichen Anschluss daran liegen in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Die im Rahmen der Aufstellung des Hochwasserrisikomanagementplans Kinzig (2015) erstellten Hochwassergefahrenkarten nach § 74 WHG weisen einen Teil des zur Bebauung vorgesehenen Areals im Bereich Gewerbegebiet Niederrodenbach Nord bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis als Überflutungsfläche aus.

⁷ HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE: Umweltatlas Hessen [<http://atlas.umwelt.hessen.de/>], Abruf am 15.04.2019

⁸ HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION (HLNUG, 2019): Geoportal Hessen, Abfrage am 12.04.2019.

Abb. 12: Risikomanagementplan Kinzig – Kinzig/Gründau – Gefahrenkarte (Auszug), 11/2015, G-05

Bis zum Eintritt der Rechtskraft einer neuen Überschwemmungsgebietsverordnung greift der Schutz nach § 77 WHG. Danach sind alle Planungsträger verpflichtet, solche Gebiete in Ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Ein Abweichen hiervon ist möglich, soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem Erhalt entgegenstehen, allerdings sind dann rechtzeitig notwendige Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. U. U. können auch städtebauliche Belange Gründe des Wohls der Allgemeinheit sein, wobei dies entsprechend zu begründen ist.

Weiterhin soll dargestellt werden, auf welche Weise die nach § 77 WHG notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen sollen.

Betroffen sind hier Flächen am westlichen nördlichen sowie am östlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs. Zum gegenwärtigen Planstand (Vorentwurf) steht noch nicht fest, wie ein Ausgleich erfolgen soll. Möglich wären z.B. Aufschüttungen auf ein Niveau oberhalb des maßgeblichen Wasserstands bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HW100), so dass zumindest bis zu einem Hochwasser dieser

Jährlichkeit für das Baugebiet keine Überflutungsgefahr besteht, es gehen aber nach wie vor nach § 77 WHG geschützte Rückhalteflächen verloren.

Rückhalteflächen § 77 Wasserhaushaltsgesetz

Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Frühere Überschwemmungsgebiete, die als Rückhalteflächen geeignet sind, sollen so weit wie möglich wiederhergestellt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.

Der vorgesehene Standort ist städtebaulich, räumlich und funktional mit den bestehenden Siedlungsgebieten verbunden und für die vorgesehene gewerbliche Nutzung im Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete auch aus wirtschaftlichen Gründen besonders geeignet. Das Plangebiet umschließt seit vielen Jahren bestehende gewerbliche Nutzungen umgeben und nutzt dieselbe Haupterschließungsstraße zur Anbindung.

Die Anordnung von Bauflächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden städtebaulichen sowie verkehrlichen Strukturen und zudem auch dem Bahnhof Rodenbach b Hanau ist im Hinblick auf Flächenverbrauch und einfache verkehrliche Erschließung sinnvoll. Das gilt auch für die kurzen Wege der Erschließungsleitungen Wasser, Abwasser, Gas, Kabel etc.

Zudem sind die Flächen bereits im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) als Gewerbliche Bauflächen, geplant dargestellt (abgesehen von der Fläche B, die allerdings nicht von der hier in Rede stehenden Thematik betroffen ist) und es sind die einzigen Flächen, die der Gemeinde Rodenbach für eine dem konkreten Bedarf folgende Fortentwicklung für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

Würden neue Flächen aufgemacht, würde der dortige Mehraufwand an Erschließung, ebenso wie die fortschreitende Zersiedlung dem Allgemeinwohl widersprechen. Auch die weiteren Wege zum Bahnhofpunkt wären ungünstiger.

Im Ergebnis erscheint für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan eine Befreiung von den Vorgaben i.S. des § 77 möglich, da die Gemeinde Rodenbach die Schaffung zusätzlichen Retentionsraums plant. Die Ergebnisse dieser Planung finden Eingang in den Entwurf des Bebauungsplans.

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.

Bedarfsermittlung

Welcher Wasserbedarf durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf dieser rd. 7,1 ha großen Fläche (5,6 ha entfallen auf tatsächlichen Gewerbegebietsflächen) entsteht kann zum gegenwärtigen Planstand nicht benannt werden.

Deckungsnachweis

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

Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Parallel zum Aufstellungsverfahren wird eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

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. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung des Gewerbegebiets das Grundwasser beeinträchtigt.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

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 einzuschränken.

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.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Ein Bodengutachten liegt noch nicht vor, so dass zum gegenwärtigen Planstand noch keine belastbaren Aussagen zur Versickerungseignung des Bodens getroffen werden können. Unabhängig davon gelten indes die unmittelbare Rechtswirkung entfaltenden Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und des § 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz. Die Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt, sobald die Ergebnisse einer Bodenuntersuchung vorliegen.

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 Gemeinde Rodenbach liegen zum jetzigen Planstand keine Aussagen über die Grundwasserstände vor. (vgl. Aussagen zu 10.2.7)

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

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

Bemessungsgrundwasserstände

Der Gemeinde Rodenbach sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

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.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern 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 und keine Quellen oder quellige Bereiche.

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben. Westlich grenzt die *Lache* an. Die *Lache* ist im Gemeindegebiet als nicht hydraulisch leistungsfähig bekannt. Im Rahmen der parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgenden Ver- und Entsorgungsplanung wird auch dieser Aspekt untersucht werden. Eine negative Auswirkung der Lache auf das Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

s.o.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Die Gewässerrandstreifen werden im Bebauungsplan in einer Breite von 10 m als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Sie sind frei zu halten von baulichen Anlagen und anderen, den Hochwasserabfluss behindernden Strukturen wie z. B. Brennholzstapel oder Bäume. Umbruch, gärtnerische Nutzung oder die Pflege als Vielschnitttrassen sind unzulässig.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Wie die Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs erfolgen soll, wird gegenwärtig geplant. Die Ergebnisse finden Eingang in den Entwurf des Bebauungsplans. Angemerkt sei jedoch, dass keine Maßnahmen vorbereitet werden, die einer Einhaltung der Bewirtschaftungsziele entgegenstehen.

10.4 Abwasserbeseitigung

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 Kapitel 6 und 10 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.

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 geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Gemeinde Rodenbach hat entschieden, Ihre kommunale Kläranlage zu erweitern. Die Planungen laufen gegenwärtig. Die Ergebnisse werden beim weiteren Fortgang in das Planverfahren ergänzt.

Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur extensiven Dachbegrünung sowie zur wasserdurchlässigen Befestigung von Oberflächen.

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 ortsnah 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.

Entwässerung in Trennsystem

Die grundsätzliche Entwässerungskonzeption kann nur im Trennsystem erfolgen, so dass dieses Trennsystem im Zusammenhang mit der Entwässerungsplanung bearbeitet wird. Zusätzlich zu der generellen Planung wird auch die Abflusssituation in der Lache berücksichtigt.

Kosten und Zeitplan

Ziel der Gemeinde Rodenbach ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im 2022/2023. Die entstehenden Kosten können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht eindeutig beziffert werden.

10.5 Abflussregelung

Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen. Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

Dezentraler Hochwasserschutz

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

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

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

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.

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Rodenbach nicht bekannt.

12 Denkmalschutz

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 (§ 21 HDSchG).

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB kann durchgeführt werden.

14 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

15 Flächenwidmung im Bebauungsplan

Im Umgriff des Bebauungsplans liegt eine Fläche von rd. 7,1 ha. Es entfallen auf das Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO rd. 5,6 ha, die geplanten Verkehrsflächen einschließlich landwirtschaftlicher Wege bzw. Fuß- und Radwege rd. 0,9 ha, die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 0,09 ha sowie die Grünflächen (Ortsrandeingrünung) rd. 0,5 ha. Industriestraße und Erweiterung in Richtung Norden, rd. 0,8 ha, hiervon entfallen auf die Erweiterungsflächen rd. 0,14 ha.

16 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung und die vorgesehenen Änderungen
- Grundsätze zur Abwasserbeseitigung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)

- Altlasten
- den Artenschutz und
- die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

17 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (September 2019)
- Artenschutzprüfung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (September 2019)

18 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 06.12.2018, Bekanntmachung: 29.01.2019

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

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

Elisabeth Schade, Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

