

Stadt Rödermark Stadtteil Ober-Roden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan A 31.1 „Urbanes Gebiet Kapellenstraße“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB90008-P
Bearbeitet: März 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung.....	4
2. Geltungsbereich	4
3. Übergeordnete Planungen	5
4. Bestehende Bebauungspläne.....	5
5. Bebauungsplan der Innenentwicklung	7
6. Beschreibung des Gebietes.....	8
7. Vorhabenbeschreibung.....	11
8. Planung	16
8.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung	16
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
8.4 Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen.....	18
8.5 Grünordnerische Festsetzungen	19
8.6 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	20
8.7 Durchführungsvertrag.....	22
9. Verkehrliche Erschließung / ÖPNV Anbindung	23
10. Umweltbericht.....	24
11. Artenschutz.....	24
12. Eingriffs-/Ausgleichsregelung	26
13. Ver- und Entsorgung	26
13.1 Stromversorgung.....	26
13.2 Wasserversorgung / Brandschutz	27
13.3 Abwasserbeseitigung	27
13.4 Müll- und Abfallentsorgung	27
14. Bau- und Grundwassersituation / Kampfmittel	28
15. Städtebauliche Daten	28

Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1 Kataster mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</i>	4
<i>Abb. 2 Auszug aus dem RegFNP 2010 mit Lage des Geltungsbereichs</i>	5
<i>Abb. 3 Auszug Planbild Bebauungsplan A 11.2 „Am Friedhof, 2. Änderungsplan“</i>	6
<i>Abb. 4 Luftbild mit Geltungsbereich</i>	8
<i>Abb. 5 Bild 1 und 2</i>	9
<i>Abb. 6 Bild 3 und 4</i>	10
<i>Abb. 7 Bild 5 und 6</i>	10
<i>Abb. 8 Bild 7 und 8</i>	10
<i>Abb. 9 Bild 9 und 10</i>	11
<i>Abb. 10 Baukonzept Erdgeschoss</i>	12
<i>Abb. 11 Freiflächenplan</i>	12
<i>Abb. 12 Ansichten</i>	14

Anlagen:

- Bestandskarte vom Juni 2019, aktualisiert Januar 2022, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern
- Faunistische Untersuchung und Artenschutzbeitrag vom Sept. 2019, Fachbüro Faunistik und Ökologie, Dreieich
- 1. Bericht (Geotechnischer Bericht) zum Projekt Kapellenstraße 7-14 vom 18.09.2018, Georingenieure FLG GmbH, Babenhausen
- Entwässerungskonzept mit Berechnungen, HLS PlanWerk GmbH vom 14.02.2022 sowie ACO Tiefbau Vertrieb GmbH
- Verkehrliche Betrachtung der Projektplanung Kapellenstraße 3-7 in Rödermark vom Februar 2022, T+T Verkehrsmanagement GmbH
- Abfallkonzept Neubau-Objekt Kapellenstraße 3-7 vom 28.10.2021, Peters GmbH, Langen
- Schalltechnische Untersuchung vom 14.03.2022, Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, Darmstadt

1. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung der überplanten Flurstücke in Form eines mehrflügeligen Gebäudekomplexes für Wohn- und Gewerbe/Dienstleistungen geschaffen werden, um hier die städtebauliche Situation nach Aufgabe der bisherigen Nutzung im Hinblick auf den angrenzenden Friedhof und die Schulfähigkeit neu zu ordnen.

2. Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereichs liegen im Norden von Ober-Roden unmittelbar an der Kapellenstraße und westlich des Friedhofes.

Das Plangebiet umfasst die in der Gemarkung Ober-Roden Flur 7 gelegenen Flurstücke Nr. 4/2 (teilweise), 4/4, 5/2, 6/1, 7, 8, 158/1 (teilweise), 165/1 (teilweise), 166 (teilweise), 193 (teilweise) sowie 284 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der nachfolgenden Karte entnommen werden.

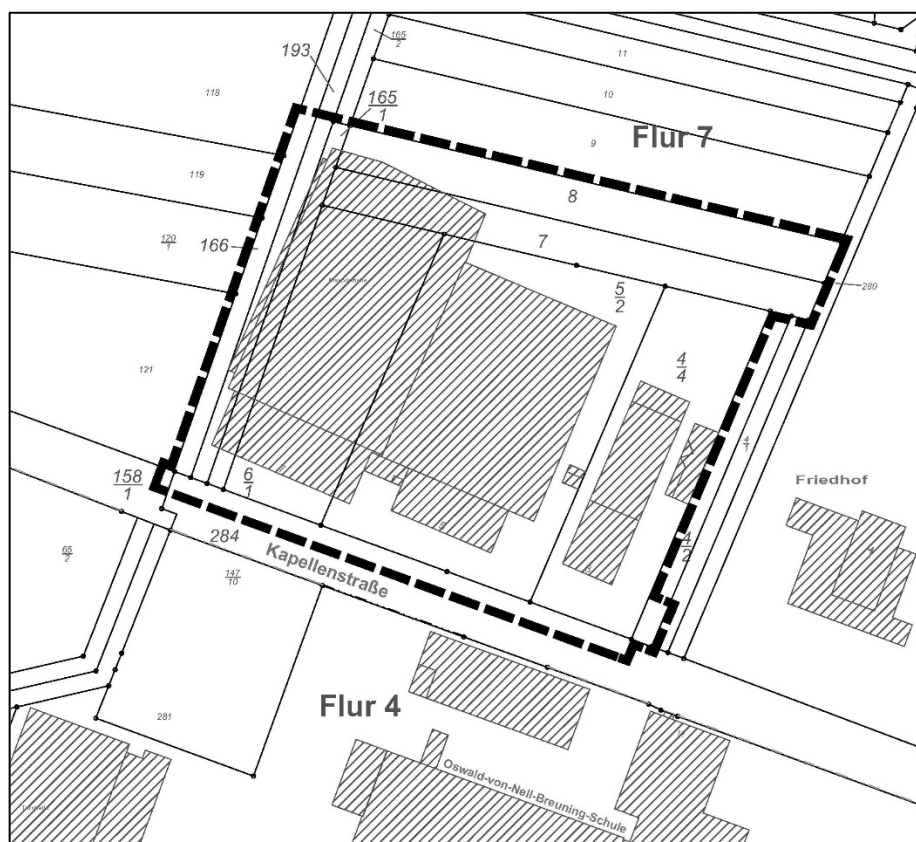


Abb. 1 Kataster mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Datengrundlage der amtlichen Katasterdaten der Geodaten / des Geodatenservers der HLBG (Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation))

3. Übergeordnete Planungen

Der regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) des Regionalverbandes Frankfurt Rhein/Main stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche, Bestand dar. Am westlichen Rand des Plangebietes ist darüber hinaus eine Fernwasserleitung dargestellt.

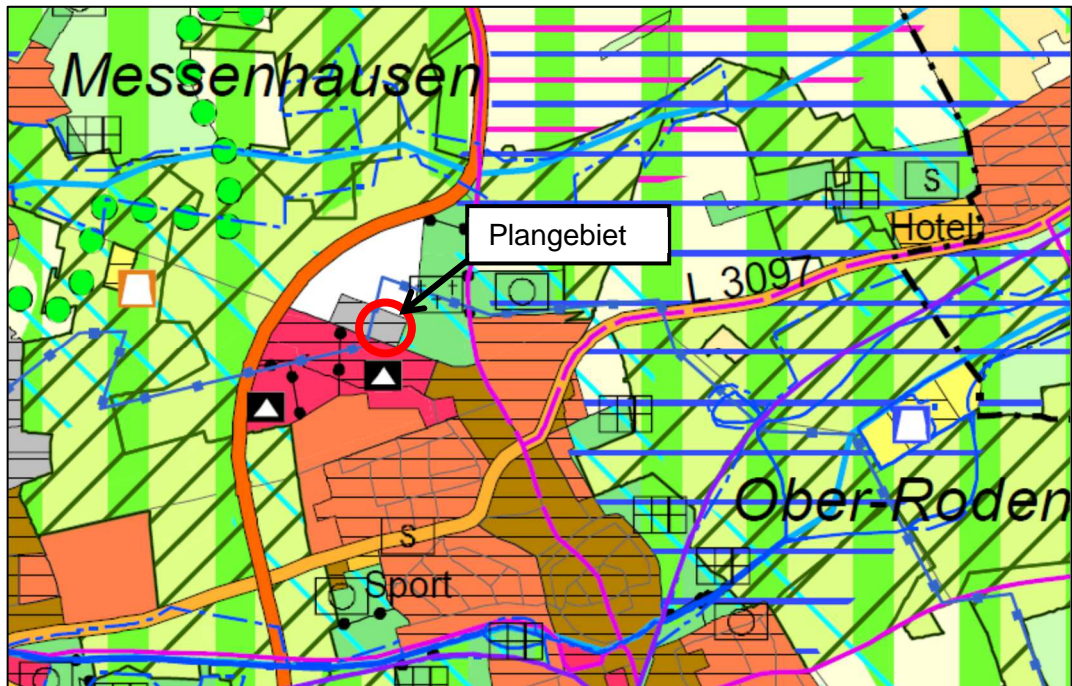


Abb. 2 Auszug aus dem RegFNP 2010 mit Lage des Geltungsbereichs

Der zuständige Regionalverband äußert in seinem Schreiben vom 07.02.2020 bzgl. der Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ keine grundsätzlichen Bedenken und weist darauf hin, dass nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes der RPS / RegFNP 2010 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden kann.

4. Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes A 11.2 „Am Friedhof, 2. Änderungsplan“.

Dieser setzt ca. $\frac{3}{4}$ der Fläche als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ (Gebiet 1) fest. In diesem sind Tennishallen und Eissporthallen sowie die zugehörigen gastronomischen Einrichtungen und Läden zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für dieses Gebiet 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 10m - bezogen auf die Straßenoberkante - begrenzt.

Der östlich davon in Richtung Friedhof gelegene Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet (Gebiet 2) festgesetzt. Hier sind nur Betriebe zulässig, die einen Standort in Friedhofsnähe oder in Schulnähe benötigen wie beispielsweise Grabsteinbetriebe, u.ä.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Gebiet 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

Östlich des Gebietes 2, zum Friedhof hin, erfolgt eine Festsetzung als Öffentliche Verkehrsfläche – Parkplatz bzw. einer Öffentlichen Verkehrsfläche.

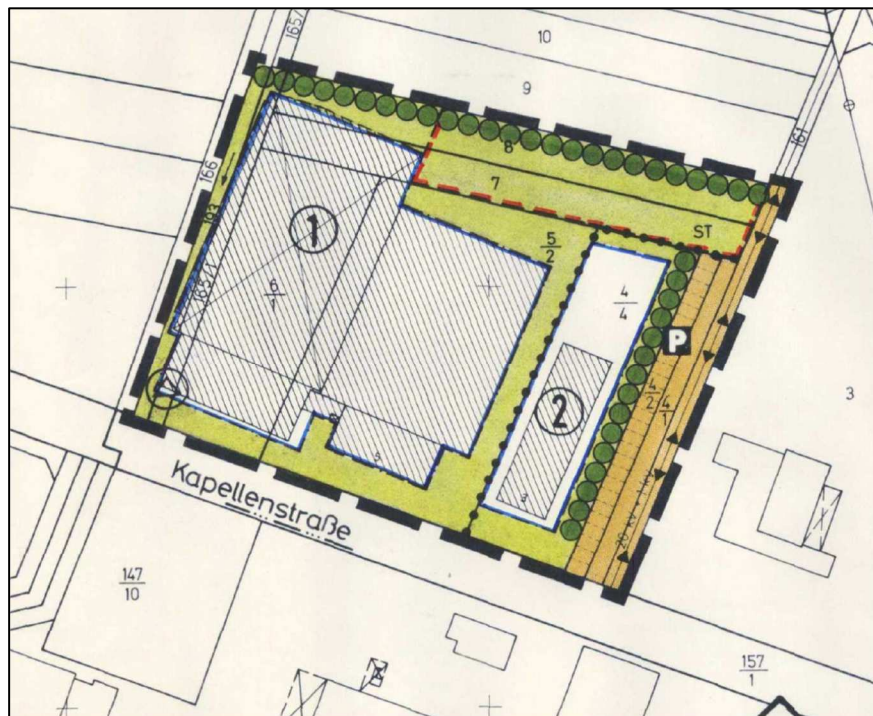


Abb. 3 Auszug Planbild Bebauungsplan A 11.2 „Am Friedhof, 2. Änderungsplan“

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Seit dem 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben in Kraft. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² aufweisen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach dem Mustererlass der Fachkommission Städtebau gehört dazu insbesondere die Überplanung von Grundstücken, die zu den im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB gehörenden Flächen zählen, von sonstigen Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches, aber auch von Gebieten, für die es einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, welcher aber geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Im konkreten Fall bedeutet dies, dass, wie in Kap. 1 dargelegt, die an dieser Stelle die geplante Bebauung zu einer baulichen Aufwertung der städtebaulichen Situation beiträgt.

Aufgrund einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und der Größe des Baulandes von ca. 1,12 ha ergibt sich eine überbaubare Grundstückfläche von 0,56 ha, die deutlich unter dem o. g. „Grenzwert“ von 20.000 m² des § 13a Abs. 1 Nr.2 BauGB liegt.

Auch wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Zulässigkeit für ein Vorhaben begründet für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bauchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000- Gebiete) vor. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zur Sicherstellung der Zufahrtssituation bzw. auch der geplanten Feuerwehrumfahrung werden dabei auch Teile des Flurstückes Flur 7 Nr. 166 in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen, die bislang nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 11.2 „Am Friedhof, 2. Änderungsplan“ lagen. Dabei handelt es sich jedoch um bereits baulich genutzte Bereiche wobei der überwiegende Teil des in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogenen Flurstückes sich als asphaltierter Weg entlang des Gebäudes darstellt (siehe Bestandskarte), weshalb diese Teilflächen zur Arrondierung des geplanten Projektes einbezogen werden.

6. Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Ober-Roden unmittelbar an der Kapellenstraße. Östlich des Plangebietes befinden sich die Parkplatzflächen des weiter östlich gelegenen Friedhofes von Ober-Roden.



Abb. 4 Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation – Geoportal Hessen)

Südwestlich befinden sich das Gelände Oswald-von-Nell-Breuning Schule und der Sporthalle an die sich weiter westlich der Feuerwehrstützpunkt Ober-Roden anschließt. Im Westen sind die zwischenzeitlich brachgefallenen Flächen der ehemaligen Stellplatzanlage für dort ehemals betriebene Eissporthalle bzw. Diskothek, die nach einem Brand heute als Ruine darstellt.

Das Plangebiet selbst ist als nahezu vollständig bebautes bzw. versiegeltes Gelände zu beschreiben.

Davon stellt sich der westliche Bereich (Kapellenstraße Nr.7), die ehemalige Eissporthalle bzw. Großraumdisko, größtenteils als Brandruine dar. Der hintere Hallenteil ist vollständig abgebrannt, der vordere eingeschossige Gebäudeteil blieb dagegen verschont. Dieser wurde zwischenzeitlich auch gewerblich als Diskothek genutzt. Östlich davon schließt sich ein weiterer Hallenbau an, der als Soccer-Halle genutzt wird. Ebenfalls zur Kapellenstraße hin, dem vorgenannten Hallenbau vorgelagert, ist ein eingeschossiger Gebäudebestand als Eingangsbereich mit einem Gastronomiebetrieb zu erwähnen (Kapellenstraße Nr.5). Im Osten des Plangebietes befindet des Weiteren ein zweigeschossiges langgestrecktes Gebäude, welches derzeit für Wohnzwecke genutzt wird. (Kapellenstraße Nr.3)

Für das gesamte Plangebiet lässt sich festhalten, dass ein Großteil der Flächen versiegelt ist, sei es in Form von bestehenden Gebäuden oder Hof- und Zufahrtsflächen. Zusammenhängende Grünflächen innerhalb des Plangebietes lassen sich nur im Osten in Form eines sukzessiven Gehölzaufwuchses mit Hochstauden und Pioniergehölzen zur Stellplatzanlage des Friedhofes hin feststellen sowie im Norden in Form eines größeren sukzessiveren Gehölzbestandes mit starker Dominanz von Brombeeren und nitrophil geprägten Hochstauden. Lediglich

vereinzelt sind innerhalb des Plangebietes Einzelbäume vorhanden. So insbesondere entlang der Kapellenstraße in Form einer Eiche, einer Weide bzw. Kirschbäumen. Östlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Stellplatzanlage für den weiter östlich gelegenen Friedhof. Diese stellt sich derzeit als befestigte, geschotterte Fläche dar, wobei die Zufahrt selbst wie auch die weiterführende Wegefläche entlang der westlichen Friedhofsgrenze als asphaltierte Fläche zu beschreiben ist.

Weiter im Norden finden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen. Im Westen liegen die mit Ahornbäumen überstellten Stellplatzflächen der ehemaligen Eissporthalle bzw. Großraumdisco. Diese Flächen sind zwischenzeitlich jedoch als stark sukzessiert und trockenheitsgeprägte Grünlandvegetation mit Hochstauden und Altgrasbeständen zu beschreiben. Hier kann eine beginnende Gehölzeinwanderung festgestellt werden. Im Nordwesten an die vorgenannte Stellplatzflächen anschließend findet sich eine größere Gehölzsukzession.

Südlich des Plangebietes verläuft die Kapellenstraße mit asphaltierten Fahrbahnflächen und gepflasterten Gehwegen. Jenseits der Kapellenstraße und südlich des Plangebietes liegen die bereits bebaute Flächen der Sporthalle und der Oswald-von-Nell-Breuning-Schule mitsamt zugehörigen Hof- und Stellplatzflächen. Der Gebäudebestand der Oswald-von-Nell-Breuning-Schule selbst ist zum einen als ein den 70er Jahren stammender Gebäudekomplex zu beschreiben, der durch einen Neubau entlang der Kapellenstraße aus dem Jahre 2010/2011, ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach und roter Fassade, ergänzt worden ist. Optisch dominant tritt dabei insbesondere der entlang der Kapellenstraße errichtete Neubau aufgrund seiner Farbgebung und Lage in Erscheinung. Östlich des Plangebietes erstreckt sich der Friedhof von Ober-Roden, der hier mit einer Mauer, z. T. eingegrünt, zu dem westlich verlaufenden vorgenannten Asphaltweg abgegrenzt ist.

Ein Eindruck von den Nutzungen im Plangebiet selbst bzw. der Umgebung liefern die nachfolgenden Abbildungen sowie die als Anlage beigefügten Bestandskarte.



Abb. 5 Bild 1 und 2 Blick auf den Gebäudebestand bzw. Eingangsbereich der ehemaligen Eissporthalle bzw. Großraumdisco von Westen bzw. Südwesten (Juli 2016)



Abb. 6 Bild 3 und 4 Blick auf den Gebäudebestand bzw. Eingangsbereich der Fußballhalle / Gastronomie sowie des östlich angrenzenden Gebäudebestandes von der Kapellenstraße aus (Juli 2016)



Abb. 7 Bild 5 und 6 Blick auf den im Westen bestehenden Asphaltweg in Richtung Kapellenstraße mit den bestehenden Gebäuderesten und den weiter westlich angrenzenden „alten“ Stellplatzflächen (Juli 2016)



Abb. 8 Bild 7 und 8 Blick von Nordosten auf das Plangebiet mit den bestehenden Gebäuden und auf die bestehenden versiegelten Flächen (Juli 2016)



Abb. 9 Bild 9 und 10 Blick auf die bestehenden Parkplatzflächen westlich des Friedhofes von Nordosten in Richtung Kapellenstraße bzw. von der Kapellenstraße aus in nordöstliche Richtung (Juli 2016)

7. Vorhabenbeschreibung

Ziel der Planung ist es, ein städtebauliches Ensemble mit einem hohen Identifikationsgrad zu errichten.

Geplant ist dabei der Bau einer Mehrflügelanlage, die sich zusammen mit einem an „Kapellenstraße“ errichteten Solitärbauwerk um einen Innenhof gruppieren. Gewerbe (Dienstleistungen, auch in Form von sozialen Dienstleistungen) und unterschiedliche Wohnungen und -größen werden dabei in die Anlage integriert. Vorhabenträger ist die Frank Immobilien GmbH in Rödermark.

Die gewerblichen Flächen sind dabei zur Kapellenstraße hin zunächst im Erdgeschoss des geplanten Solitärbau sowie im westlich angrenzenden Gebäudekomplex vorgesehen. Dabei soll ein Anteil von ca. 8 % der Gesamtbruttogeschossfläche (ohne TG) für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Die verbleibenden Flächen mit ca. 10.550 m² Geschossfläche sollen in Form von Wohnungen genutzt werden. Nach derzeitigem Planungsstand ist die Errichtung von insgesamt ca. 149 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 71 m² vorgesehen. Ca. 55 % sollen dabei auf 2-Zimmer-Wohnungen, ca. 30% auf 3-Zimmerwohnungen und ca. 15 % auf 4 Zimmerwohnungen entfallen. Davon sollen mindestens 5% auf geförderte Wohnungen entfallen

Die Bebauung wird dabei mit drei Vollgeschossen, der „Solitär“ an der Kapellenstraße mit IV Vollgeschossen geplant.

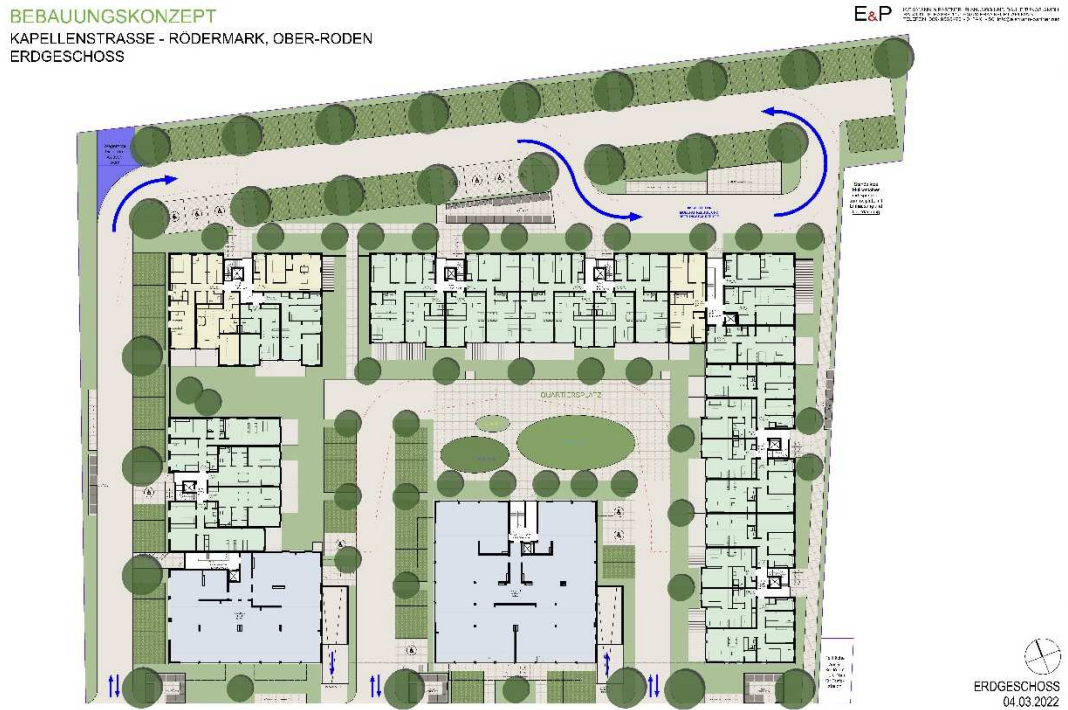


Abb. 10 Bauungskonzept Erdgeschoss vom 04.03.2022, Klaus Eismann & Partner Planungs- und Bauleitungs GmbH, Frankfurt (blau: Gewerbe, grün/gelb: Wohnen)

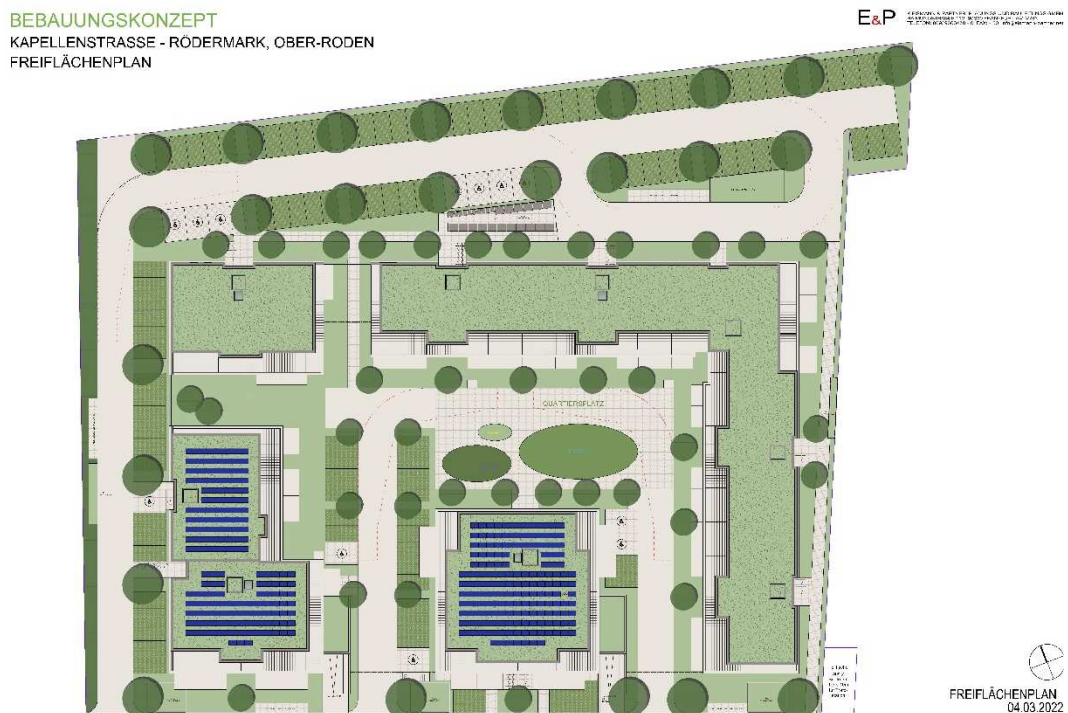


Abb. 11 Freiflächenplan vom 04.03.2022, Klaus Eismann & Partner Planungs- und Bauleitungs GmbH, Frankfurt m,

Wie aus der Abb. 11 gut erkennbar ist, ist auf dem westlichen Gebäude sowie dem im Süden gelegenen Solitär die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage

vorgesehen. Ergänzend erfolgt eine Dachbegrünung, die auch auf den übrigen Gebäuden vorgesehen ist.

Innerhalb des geplanten Gebäudekomplexes ist dabei die Einrichtung eines Quartiersplatzes vorgesehen, der als Treffpunkt für die neuen Bewohner dienen und neben einer reinen Aufenthaltsfunktion auch als Spielbereich sowie für Kunst und Kultur genutzt werden soll (soziale, kulturelle und andere Einrichtungen i.S.d. § 6a BauNVO). Eine ansprechende Außengestaltung, die auch eine Begrünung mit einschließt, soll zu einem attraktiven Wohnumfeld und zu einer Identifikation der zukünftigen Bewohner mit der geplanten Anlage selbst beitragen.

Neben den oberirdisch vorgesehenen und im obigen Plan dargestellten Stellplätzen ist auch die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt von der Kapellenstraße östlich des geplanten Solitärbauwerkes und die Ausfahrt weiter westlich ebenfalls östlich angelagert an den hier geplanten Gebäudekomplex. Der größte Teil der oberirdischen Stellplatzflächen wird westlich und nördlich der geplanten Bebauung untergebracht. Die Erschließung dieser Flächen erfolgt über die im Westen des Plangebietes geplante Zufahrt von der Kapellenstraße aus. Dabei dient diese Zufahrt mit der im Norden vorgesehenen Schleifenerschließung auch als Feuerwehrumfahrt und Umfahrung für Müllfahrzeuge. Weitere Stellplätze werden über zwei Zufahrten von der Kapellenstraße aus erschlossen, die ebenfalls gleichzeitig als Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste dienen sollen. Die unmittelbar entlang der Kapellenstraße angeordneten Stellplätze sollen dabei den geplanten Gewerbeflächen zugeordnet werden, da hier in der Regel mit einer höheren Belegungs- und Umschlagsrate zu rechnen ist. Nach derzeitigem Planungsstand ist die Errichtung von ca. 124 Tiefgaragenstellplätzen und ca. 120 Außenstellplätzen geplant. Der zentrale Quartiersplatz selbst kann dadurch vom ruhenden Verkehr freigehalten werden.

Der Brandschutz wird im Rahmen der Bauausführung sichergestellt. Zu den Anmerkungen des Kreisausschusses bzgl. der Bereitstellung von Aufstellflächen wird von Seiten des Architekten angemerkt, dass die Wohnungen bis zum 2. OG von der Feuerwehr mit Steckleitern erreicht werden können. Hier seien nur entsprechende Aufstellflächen vor den Fenstern vorzuhalten. Diese könnten aber als Rasenflächen ausgebildet werden und seien auch nicht gesondert zu kennzeichnen. Nur die Wohnungen ab dem 3. OG müssten von der Feuerwehr mit Drehleitern erreicht werden können. Und hier seien Aufstellflächen vorgesehen.

Einen visuellen Eindruck der geplanten Bebauung vermitteln die folgenden Ansichten, wobei jedoch aus den gezeigten Ansichten keine Festlegung bzgl. der Materialwahl und Farbe abzuleiten ist.



Abb. 12 Ansichten vom 04.03.2022, Klaus Eismann & Partner Planungs- und Bauleitungs GmbH, Frankfurt

Zum Zwecke der Eingrünung ist nach Norden hin ein Grünstreifen vorgesehen und auch nach Westen hin soll eine Begrünung erfolgen, soweit die hier verlaufenden, bestehenden Versorgungsleitungen dies zulassen. Die Stellplätze werden dabei im Norden großzügig mit Einzelbäumen begrünt und gegliedert. Weitere Begrünungsmaßnahmen sind im Innenhofbereich vorgesehen.

Energiekonzept

Vorgesehen ist nach Ausführungen des beauftragten Architekturbüros (PLANUNGS- U. BAULEITUNGS GmbH) die Versorgung des Gebäudekomplexes über ein Nahwärmenetz und ein dezentrales Kraftwerk in Form eines Blockheizkraftwerkes, das intelligent in die Infrastruktur der Region integriert wird, sicherzustellen. Untergebracht werden soll das Blockheizkraftwerk im Souterrain im Verbund mit anderen Technik- und Lagerräumen, wo sich ebenfalls die Energiespeicheranlagen befinden.

Die technisch ökonomischen Vorteile eines Quartierkraftwerks liegen in der Zusammenfassung mehrerer Wärmeverbraucher zu einem Großabnehmer, mit der bereits heute ein zukunftsorientiertes System zur nachhaltigen Strom- und Nahwärmeversorgung geschaffen werden kann. Mit der kombinierten Erzeugung von Strom und Nahwärme wird somit ein Beitrag zur Energieeinsparung und Verringerung der CO₂-Emissionen geleistet.

Photovoltaik

Zusätzlich sind mindestens auf 2 Gebäuden Photovoltaik-Anlagen eingeplant, die nach Bedarf auf alle Gebäude ausgeweitet werden können.

Die Kombination aus Kraftwärmekopplung und Photovoltaik hat sich als sehr effektives und umweltfreundliches Energiekonzept gerade bei Wohnungsbauprojekten erwiesen. Im Winter steht mehr Strom aus der Wärmeezeugung und im Sommer mehr Strom aus der Photovoltaik zur Verfügung.

Durch die stark wachsende Elektromobilität steigt der Verbrauch des selbst erzeugten Stroms an und auch die Fahrzeugbatterien könnten durch intelligentes Management zudem als Speicher genutzt werden.

Multifunktion-Solargründach:

Dachbegrünungen sind ein wichtiger Beitrag zum Verbessern des Mikroklima und zur Reduzierung der Wasserableitung in die Kanalisation und die damit resultierenden Überlastung. Durch die Ausbildung eines Retentionsdaches mit Einbau einer Drossel werden Dachbegrünung und Regenwassermanagement effektiv und nachhaltig zusammenwirken.

In Kombination mit auflastgehaltener Solaraufständerungen zur dachdurchdringungsfreien Befestigung von PV-Modulen wird eine multifunktionale Dachnutzung ermöglicht. Zu benennen sind dabei insbesondere folgende positiven Effekte und Auswirkungen:

- Gewinnung von klimaneutralem Solarstrom
- Verbesserung des Mikroklimas durch Dachbegrünung
- Verbesserung der Vegetation durch Wasserrückhaltung
- Retentionsvolumen von 72l/m² Dachfläche
- bis zu 150l/m² Wasserspeicher mit Substrat
- dadurch deutlich reduzierte Spitzenabflusswerte
- Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes

Elektromobilität

Für alle Stellplätze wird gemäß Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz die Leitungsinfrastruktur vorgesehen. Mindestens 5% der Tiefgaragenstellplätze erhalten eine Ladeinfrastruktur. Durch intelligente Lademanagementsysteme werden sich die Ladepunkte dem wachsenden Bedarf jederzeit anpassen lassen.

Anzumerken ist, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Bebauung eines bereits bebauten Bereiches handelt und die geplanten Nutzungen mit dem überwiegenden Anteil der Wohnnutzung weniger störintensiv ist als die bislang dort planungsrechtlich zulässigen Nutzungen in Form einer Tennis- und Sporthalle sowie gewerblichen Nutzungen. Hinsichtlich des mit der Planung verbundenen Verkehrsaufkommens sowie der Belange des Schallschutzes ist auf die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen zu verweisen. Auch wurden u.a. Maßnahmen zu Begrünung insb. zur Dachbegrünung getroffen, die sich sowohl klein-klimatisch als auch bzgl. Fauna und Flora gegenüber dem derzeitigen Bestand eher positiv auswirken.

8. Planung

Zielsetzung der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung in Form eines mehrflügeligen Gebäudekomplexes für Wohn- und Gewerbe/Dienstleistungen auf einem bereits bebauten bzw. sich als Bauruine darstellenden Bereich. Hierdurch wird nicht nur der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden können, sondern gleichzeitig durch die Nutzung bereits versiegelter Flächen einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

8.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung

Wie bereits in Kapitel 1 dargelegt, sollen durch diesen Änderungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe an diesem Standort planungsrechtlich zu ermöglichen. Hierfür wird ein „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Dabei sind gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3 BauGB zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Bzgl. der durch den Vorhabenträger geplanten Nutzungen ist auf die Ausführungen unter Kapitel 7 „Vorhabenbeschreibung“ zu verweisen. Ergänzend ist auszuführen, dass die in § 6a BauNVO beschriebene Nutzungsmischung nicht nur im Rahmen des geplanten und in Kapitel 7 beschriebenen Umfang Rechnung getragen werden soll, sondern auch die umgebenden Nutzungsstrukturen bei einer Gebietsbetrachtung zu berücksichtigen sind. Dabei ist hier die unmittelbar südlich des Plangebietes gelegenen „Oswald-von-Nell-Breuning-Schule“ als „soziale Einrichtung“ zu benennen.

Das festgesetzte „Urbane Gebiet“ berücksichtigt somit die Lage des Plangebietes in der Nachbarschaft zu Schule, Sporthalle und Feuerwehr sowie zu den von Seiten der Stadt im Bereich des Rödermarkrings geplanten gewerblichen Nutzungen und die geplanten Nutzungen im Plangebiet selbst. Laut § 6a BauNVO ist das „Urbane Gebiet“ gerade dadurch gekennzeichnet, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Zudem sind hier auch Gewerbebetriebe erlaubt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aufgrund der Nutzungsmischung ist gegenüber einem „Allgemeinen Wohngebiet“ auch ein höherer Störgrad der das Gebiet umgebenden Nutzungen zulässig. Von der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen im Plangebiet selbst und den bestehenden bzw. geplanten Nutzungen in der näheren Umgebung abgesehen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt und differenzierte Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse vorgenommen. Mit Ausnahme des geplanten Solitärbauwerkes im Bereich der Kapellenstraße, für welches eine Bebauung mit mindestens 3 und höchstens 4 Vollgeschossen festgesetzt ist, wird für das übrige Plangebiet eine Bebauung mit zwingend 3 Vollgeschossen vorgegeben.

Um auch die erforderlichen Flächen für Nebenanlagen sowie den ruhenden Verkehr insbesondere auch in Form einer Tiefgarage planungsrechtlich zu ermöglichen, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von baulichen Anlagen, wie Gehwegen, Zufahrten, Garagen, Carports und Stellplätzen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Somit wird sichergestellt, dass für die erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätzen auch Tiefgarage die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden.

Wie bereits erläutert, erfolgt eine differenzierte Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse für die unterschiedlichen Gebäude bzw. Gebäudeteile. In Zuordnung zu den zulässigen Vollgeschosszahlen trifft der Bebauungsplan darüber hinaus Festsetzungen hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Diese beträgt für Gebäude mit drei Vollgeschossen 158 m ü NN (als Höchstmaß) und bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen 161 m ü NN (als Höchstmaß). Mit berücksichtigt wurde dabei auch die laut Projektplanung auf allen Gebäuden geplante Errichtung eines Staffelgeschosses als Nichtvollgeschoss. Diese zulässige Gebäudehöhe darf dabei durch technische Anlagen um bis zu 2 m Höhe überschritten werden, um auch hier entsprechend den technischen Erfordernissen etwa Lüftungsanlagen für Klimaanlage, Solarmodule u. Ä. unterbringen zu können. Zielsetzung ist es dabei, die Höhenentwicklung der Gebäude in Ergänzung zur Festsetzung der zulässigen Vollgeschosszahl aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes zu begrenzen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Projektplanung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.

In Orientierung an die Projektplanung erfolgt auch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. So beschränkt sich die Ausweisung auf drei Baufenster, ein Baufenster in Nord-Süd-Ausrichtung am westlichen Plangebietsrand und ein „umgedrehtes L“ entlang der nördlichen und östlichen Seite und ein Baufenster für den geplanten Solitärbau an der Kapellenstraße. Hierdurch werden die Gebäude um einen Innenhofbereich gruppiert mit Zufahrt von der Kapellenstraße aus. Die vorgesehene Gruppierung der Gebäude soll unter anderem dazu dienen, die im Norden und Westen des Plangebietes durch das geplante Gewerbegebiet entstehenden Emissionen soweit möglich abzuschirmen und ruhigere Innenbereiche und Freiflächen zu schaffen. Dies spiegelt sich auch darin wieder, dass die geplanten Terrassen und Balkone nicht mehr entlang der westlichen bzw. nördlichen Fassaden geplant sind sondern überwiegend zum Innenhof hin orientiert sind.

Die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen soll dabei sicherstellen, dass das geplante Vorhaben an dem vorgesehen Standort errichtet werden kann. Um hierbei jedoch bauplanungsrechtlich einen gewissen Gestaltungsspielraum zu

ermöglichen darf von der Baulinie bis zu 0,3 m und von der Baugrenze bis zu 0,5 m abgewichen werden, soweit andere Vorschriften nicht entgegenstehen. Ausnahmsweise ist jedoch ein Zurücktreten von der Baulinie für Treppenhäuser und sonstige Zugangsanlagen um bis zu 2,6 m zulässig, wenn diese eine Breite von 5 m nicht überschreiten und die Gesamtbreite der Rücksprünge 20 % der betroffenen Gebäudelänge nicht überschreitet. Hierdurch soll eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung der einzelnen Gebäude erreicht werden. Darüber hinaus dürfen Vordächer, Terrassen, Balkone und Wintergärten sowie Licht- und Belüftungsschächte die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten, um diese baulichen Anlagen mit Blick auf das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich zuzulassen. Mit Blick auf die festgesetzten Baulinien wird hier eine Überschreitung derselben um bis zu 0,8 m durch bauliche Anlagen in Form von Vordächern und Licht- und Belüftungsschächte zugelassen.

8.4 Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Regelungen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs durch die Festsetzungen von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Somit kann der überwiegende Teil der oberirdischen Stellplätze den geplanten Gebäuden vorgelagert und den Erschließungsstraßen bzw. dem äußeren geplanten Wegenetz zugeordnet werden. Hierdurch kann ein Großteil des damit verbundenen Verkehrsaufkommens aus dem Innenhofbereich herausgehalten werden. Ein Teil der erforderlichen Stellplätze wird jedoch auch innerhalb des Innenhofes nachgewiesen, wobei diese Flächen sich jedoch auf den westlichen Teil des Innenhofbereiches bzw. den Bereich zwischen dem geplanten Solitär und dem östlich angrenzenden Gebäudekomplex beschränken. So kann ein Großteil des Innenbereiches vom oberirdischen ruhenden Verkehr freigehalten werden. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erfolgt dabei sowohl unterirdisch, innerhalb der geplanten Tiefgarage, als auch in Form oberirdischer Stellplätze. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, dass die Errichtung unterirdischer Stellplätze nicht nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, sondern auch in der speziell für Tiefgaragen festgesetzten Fläche unterhalb des zukünftigen Innenhofes planungsrechtlich zulässig ist.

Um dabei dem zukünftigen Bauherrn die Möglichkeit zu eröffnen, neben einer Tiefgarage in diesen „Innenhofbereichen“ unterirdisch auch Kellerräume und sonstige Nebenräume (z. B. eine unterirdische Heizzentrale) errichten zu können, beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung.

Die Zahl der herzustellenden Stellplätze und Garagen bemisst sich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan A 31.1 „Urbanes Gebiet Kapellenstraße“ abweichend von der in § 5 der Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ (In Kraft seit 14.06.2019) genannten Anzahl wie folgt:

Zahl der Stellplätze für Pkw:
- 1,3 je Wohnung < 60 qm

- 1,6 je Wohnung > = 60 qm

Abweichend von der Anlage 5 der Stellplatzsatzung, die für Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen grundsätzlich 1,6 Stellplätze je Wohnung vorschreibt, wird die getroffene Festsetzung mit Blick auf das konkrete Bauvorhaben als ausreichend erachtet, um dem zu erwartenden Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen. Demnach handelt es sich bei ca. 55 % der Wohnungen um 2 Zimmerwohnungen handelt für die durchaus ein geringerer Belegungsanteil und entsprechend auch ein geringer Fahrzeuganteil angenommen werden kann.

8.5 Grünordnerische Festsetzungen

Als grünordnerische Festsetzung ist zunächst die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Kapellenstraße zu benennen. Dabei sollen an den im Plangebiet festgesetzten Standorten einheimische und standortgerechte Laubbäume angepflanzt und im Bestand unterhalten werden. Von dem festgesetzten Standort kann jedoch mit Blick auf die anstehende Ausführungsplanung bzw. örtlichen Gegebenheiten, insbesondere den bestehenden Leitungen, bis zu 5 m abgewichen werden. Die Einzelbäume sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen und Stammumfang von 14 cm bis 16 cm zu pflanzen. Die hierbei festzusetzenden Einzelbäume sind auf die erforderliche Zahl der Baumpflanzungen im Rahmen der Stellplatzsatzung der Stadt Rödermark anzurechnen.

Die Zielsetzung der vorgesehenen Einzelbaumanpflanzung liegt jedoch in der ortsbildgestalterischen Wirkung, einer optischen Aufwertung des Straßenraums, durch eine Baumreihe entlang der Kapellenstraße.

Darüber hinaus wird entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Vorhabens eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Laubgehölzhecke festgesetzt. Diese ist als geschlossene Pflanzung aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen und im Bestand zu erhalten. Nach Westen hin ist eine mindestens zweireihige, ansonsten eine einreihige Anpflanzung anzulegen. Hierdurch kann ein Mindestmaß an Eingrünung gewährleistet werden.

Mit Blick auf die im Westen vorhandenen Versorgungsleitungen, Strom-, Gas- und Wasserleitungen, werden für eine Bepflanzung in diesem Bereich nur flachwurzelnde Sträucher zur Eingrünung festgesetzt.

Für die Begrünung der Stellplatzflächen ist eine Gliederung durch die Pflanzung von Einzelbäumen vorgesehen, wobei alle 5-6 Stellplätze die Anpflanzung eines Baumes vorgesehen ist.

Ergänzend wird in Entsprechung der Regelung der hessischen Bauordnung für die Grundstücksfreiflächen festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, die auch nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen wie Wege, Zufahrten, Stellplätze) benötigt werden, grünordnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten sind.

Dies trifft insbesondere auf die Freiflächen im „Innenhof“ des geplanten Gebäudekomplexes zu. Allerdings ist zu beachten, dass dieser Bereich nahezu vollständig durch eine Tiefgarage unterbaut ist und entsprechende Begrünungsmaßnahmen darauf Rücksicht nehmen müssen, ebenso wie auf die erforderlichen Zufahrts- und Aufstellflächen für die Feuerwehr und der Tatsache, dass hier eine Art „Quartiersplatz“ geschaffen mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten werden

soll. Um dennoch bei einer Begrünung der Tiefgaragendecken ein Mindestmaß an Pflanzqualität einbringen zu können trifft der Bebauungsplan hier eine Festsetzung, wonach bei einer Begrünung der Tiefgaragen sicherzustellen ist, dass diese eine Substratüberdeckung von mindestens 0,5 m aufweist.

Im Rahmen der Abwägung wird dem Gestaltungsspielraum des Bauherrn bei der Ausgestaltung und Begrünung der Innenhofflächen Vorrang eingeräumt gegenüber einer weitergehenden Festsetzung bzgl. der bei einer Begrünung der Tiefgarage einzuhaltenden Mindestsubstratstärke. Die festgesetzte Substratüberdeckung von mindestens 0,5 m wird als ausreichend erachtet.

Einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas soll auch die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung leisten. Demnach sind mindestens 75 % der Bruttodachfläche des Hauptgebäudes extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dachterrassen, Flächen für Solaranlagen sowie Flächen für technische Anlagen sind davon explizit ausgenommen. Zudem kann durch diese Maßnahme auch die Menge des anfallenden Niederschlagswasser reduziert bzw. die Spitzenwerte gepuffert werden.

8.6 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden auch die Belange des Schallschutzes im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung unter Zugrundelegung des geplanten Vorhabens näher betrachtet. Hierbei wurde sowohl die Emissionen aus dem Verkehr, den angrenzenden bestehenden und geplanten Nutzungen betrachtet.

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung wurden sowohl aktive wie passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Als Ergebnis dieser schalltechnischen Untersuchung ist u.a. mit Blick auf die geplante gewerbliche Entwicklung der nördlich und westlich gelegenen Flächen insbesondere der „Lückenschluss“ zwischen den geplanten Gebäuden durch die geplante Errichtung einer Lärmschutzwand zu benennen, um hierdurch den zukünftigen Innenbereich zu schützen.

Im Einzelnen sind neben den getroffenen zeichnerischen Festsetzungen folgende textliche Festsetzungen zu benennen:

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutze vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 eingehalten werden.

Die Themenkarten des Anhanges 6 des schalltechnischen Gutachtens der Krebs + Kiefer Ingenieure GmbH vom 14.03.2022 (Az.: 2017-8090-809-2) zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-1 vom Januar 2018 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = La - KRaumart$$

Dabei ist:

*KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
Unterrichtsräume und Ähnliches;
KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
La der maßgebliche Außenlärmpegel*

Mindestens einzuhalten sind:

*$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.*

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel La vorliegen.

Des Weiteren wird für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ab einem Außenlärmschutzpegel von 50 dB(A) der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) erforderlich.

Für die äußersten nach Norden und Westen gelegenen Terrassen und Balkone ist aus Schallschutzgründen die nach Norden bzw. Westen ausgerichtete Seite als geschlossene Wand auszuführen, sofern sie nicht bereits Bestandteil der zwischen den Gebäuden zu errichtenden Lärmschutzanlage ist.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen - Lärmschutzanlage

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine durchgehend geschlossene bauliche Anlage als Lärmschutz zwischen den jeweils südlich und nördlich bzw. westlich und östlich erstellten Gebäuden zu errichten. Die Gesamthöhe der jeweiligen Lärmschutzanlage muss dabei mindestens 155,8 m ü NN betragen. In der nördlichen Lärmschutzanlage ist die Errichtung eines ebenerdigen Durchgangs im Erdgeschoss bis zu einer lichten Höhe von maximal 2,7 m und einer Breite von maximal 2 m zulässig.

Die einzelnen Ergebnisse, Grundlagen und Berechnungen können der als Anlage der Begründung beiliegenden schalltechnischen Untersuchung der Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH vom 14.03.2022 entnommen werden.

8.7 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Durchführungsvertrag zwingend erforderlich, der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu schließen ist.

Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger, im Vertragsgebiet ein Vorhaben nach den Regelungen dieses Vertrages bzw. nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren (Durchführungsverpflichtung).

Zudem wird der Vorhabenträger darauf hingewiesen, dass bei einer Nichteinhaltung dieser Verpflichtungen die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann.

Als weitere wesentliche Inhalte sind nach derzeitigem Planungsstand u.a. zu benennen:

- konkrete Vorhabenbeschreibung
- vorgesehene Nutzungsmischung (Anteil Wohnen, Gewerbe, Einrichtungen)
u.a. die Einrichtung eines Quartiersplatzes, der als Treffpunkt für die neuen Bewohner dienen und neben einer reinen Aufenthaltsfunktion auch als Spielbereich sowie für Kunst und Kultur genutzt werden soll und letztendliche Aufenthaltsqualitäten schaffen (soziale, kulturelle und andere Einrichtungen i.S.d. § 6a BauNVO).
- Begrünnungsmaßnahmen u.a. eine verpflichtende Dachbegrünung
- Maßnahmen zum Artenschutz
- Ver- und Entsorgungskonzept

9. Verkehrliche Erschließung / ÖPNV Anbindung

An das örtliche und überörtliche Straßennetz wird das Plangebiet über die Kapellenstraße angebunden. Der Rödermarkring liegt in ca. 200 m Entfernung westlich des Plangebietes. Die Erschließung westlich und nördlich des Gebäudeblocks gelegen erschließt nicht nur die hier gelegenen Flächen für den ruhenden Verkehr, sondern dient auch gleichzeitig als Umfahrung für die Feuerwehr und Müllfahrzeuge. Weitere Zufahrten erfolgen westlich und östlich des geplanten Solitärgebäudes über die im Innenbereich geplanten oberirdischen Stellplätze erschlossen werden. Den Zufahrtsbereichen für die oberirdischen Stellplätze zugeordnet liegen die getrennten Ein- und Ausfahrten zu der geplanten Tiefgarage.

Zu dem Thema Verkehr wurde auch eine „Verkehrliche Betrachtung der Projektplanung Kapellenstraße 3-7 in Rödermark“ erstellt.

Im Rahmen der zwischenzeitlich überarbeiteten und ergänzten Verkehrsuntersuchung vom Februar 2022 wurde die Abwicklung des zukünftig zu erwartenden Verkehrs an der Kapellenstraße und entlang der B 459 (Rödermarkring) bewertet. Dabei wurden u.a. die Knotenpunkte B 459/ L 3097, B 459/ Kapellenstraße und B 459/ Frankfurter Straße betrachtet.

Die o.g. Verkehrsuntersuchung kommt in ihrer Zusammenfassung bzgl. der Verkehrsanbindungen zu folgendem Ergebnis:

„Der zu erwartende Verkehr kann an allen geplanten Einmündungen mit einer sehr guten Verkehrsqualität abgewickelt werden (QSV A). Für eine bessere Übersicht und Begreifbarkeit wäre eine Überplanung der dicht nebeneinander liegenden Einmündungen sinnvoll. Leistungsfähigkeits- und Verkehrssicherheitsprobleme im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Schule sind nicht zu erkennen.

Für die drei untersuchten Knotenpunkte entlang der B 459 sind keine maßgebenden Verschlechterungen im bestehenden Verkehrsfluss zu erwarten.“

Im Hinblick auf die geplanten Zu- und Ausfahrten im Vorhabengebiet ist anzumerken, dass die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage räumlich getrennt sind und die in benachbarten Zufahrten zu den oberirdischen Stellplätzen sich auf wenige Stellplätze im vorderen Bereich des Plangebietes beschränken. Der Großteil der oberirdischen Stellplätze liegt auf dem rückwärtigen Grundstückteil und wird über eine separate Zufahrt im Westen des Plangebietes erschlossen.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit wurde im aktuellen Planentwurf die vorgesehene Bepflanzung überarbeitet und auf die Pflanzung eines Baumes im westlichen Zu- bzw. Ausfahrtsbereich verzichtet.

Weitere Ergebnisse und detailliertere Angaben können der als Anlage beigefügten verkehrlichen Betrachtung entnommen werden.

Die Haltestelle Oswald-von-Nell-Breuning-Schule befindet sich in ca. 100 m Entfernung vom Plangebiet

Abfahrten erfolgen in Richtung Rödermark Urberach Bienengarten (Bus OF-45) sowie in Richtung Rödermark Ober-Roden Erfurter Straße oder Waldacker Süd (Bus OF-46).

Die Haltestelle Ober-Roden Friedhof liegt in ca. 270 m Entfernung

Ankünfte erfolgen aus Rödermark Urberach Im Taubenhaus und Neu-Isenburg Bahnhof und Abfahrten nach Neu-Isenburg Bahnhof, Rödermark Urberach Im Taubenhaus (Bus OF-95).

Der Bahnhof liegt ca. 1,6 km entfernt.

10. Umweltbericht

Wie bereits in Kapitel 1 erläutert, wird dieser Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt. So unterliegen solche Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung. Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem Bebauungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

11. Artenschutz

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung wurde zwischenzeitlich auch eine faunistische Untersuchung und Artenschutzbeitrag vor, der zusammenfassend zu dem Ergebnis kommt, dass „... die Verbotstatbestände des BNatSchG durch das Vorhaben nicht eintreten und eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich ist, wenn die Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden...“. Zudem werden „...Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungsstätten der abgeprüften Arten ... in Form von Nistplätzen für den Haussperling und Quartiere für Zwergfledermäuse notwendig...“.

Der Bebauungsplan trifft vor dem Hintergrund der Ergebnisse der vorliegenden faunistischen Untersuchung die folgenden textlichen Festsetzungen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Arbeiten zur Baufeldfreimachung sowie der Abbruch von Gebäuden sind aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig und auf oberflächige Ablagerungen zu beschränken.

Im Vorfeld der Baufeldfreimachung sowie des Gebäudeabrisses ist entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein Reptilienschutzzaun aufzustellen.

Zur Erhaltung der Biodiversität sind Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse anzubringen. Für die Fledermäuse sind 20 selbstreinigende Fassadenröhren in fünf Gruppen zu jeweils 4 Röhren einzubauen. Für die

*Vogelarten sind mindestens 21 Brutplätze durch den Einbau von Sperlingskolo-
niehäusern in die Fassade der Neubauten zu integrieren.*

*Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten sind für die
Außenbeleuchtung innerhalb des Vorhabengebietes ausschließlich nach unten
abstrahlende Natrium-Dampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit ma-
ximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur, Richtcharakteristik und unter Verwendung
vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig*

Darüber hinaus werden die folgenden textlichen Hinweise in den Bebauungsplan
aufgenommen:

Baufeldfreimachung und Gehölzrodung

*Es wird darauf hingewiesen, dass Arbeiten zur Baufeldfreimachung und Gebäu-
deabriss nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29 Februar zuläs-
sig und auf oberflächige Ablagerungen zu beschränken sind. (siehe textliche
Festsetzungen)*

*Weitergehende Maßnahmen sind im Sommerhalbjahr zwingend durch eine öko-
logische Baukontrolle begleiten zu lassen, um die vorhandenen Tiere ggf. abzu-
fangen und in die angrenzende Brachfläche zu verbringen.*

*Sollten diese zeitliche Beschränkungen nicht einzuhalten sein, ist zwingend
vorab eine Kontrolle und Dokumentation durch fachlich geeignetes Personal
durchzuführen.*

*Der genaue Termin zur Errichtung des Reptilienschutzzaunes ist durch die ökolo-
gische Baukontrolle festzulegen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbe-
hörde abzustimmen.*

*Insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Vögel in betroffenen Gehölzen bzw.
Bäumen brüten. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist
eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu
beantragen.*

*Alle artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind durch eine Umweltbaubegleitung
zu betreuen.*

Vermeidung von Vogelschlag

*Bezüglich des Schutzes vor Vogelschlag wird für großflächige transparente Glas-
flächen (> 5 m²) empfohlen, diese jeweils nach dem Stand der Technik durch ge-
eignete Maßnahmen (z.B. kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeitung
oder Anbringung von Streifen oder Mustern, Verwendung von halbtransparentem
Glas) auszuführen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden. Diesbezüglich
wird auf die Empfehlungen von Schmid et al. (2012) zur Verwendung von Glas
an Gebäuden hingewiesen.*

Im Übrigen ist auf die der Begründung als Anlage beigefügte faunistische Unter-
suchung und Artenschutzbeitrag zu verweisen.

Ergänzend ist anzumerken, dass die über die artenschutzrechtlichen Festsetzun-
gen hinausgehenden weitergehenden Hinweise zur Baufeldfreimachung insbe-
sondere zum Einsatz einer ökologischen Baukontrolle und der terminlichen

Abstimmung mit der UNB bzgl. der Errichtung des Reptilienschutzzaunes im Durchführungsvertrag geregelt werden.

12. Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Dieser Bebauungsplan dient - wie bereits erwähnt - der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. So gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines solchen Bebauungsplanes ermöglicht werden, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das heißt, es besteht keine rechtliche Verpflichtung, die ermöglichten Eingriffe zu ermitteln bzw. auszugleichen. Vor diesem Hintergrund wird deshalb das Planverfahren nach der o.g. Rechtslage ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Zudem ist festzuhalten, dass gegenüber dem derzeitigen Bestand mit überwiegend versiegelten Flächen und nur geringen Grünanteilen es mit der vorliegenden Planung zu einer städtebaulichen Verbesserung der Gesamtsituation kommen wird, sondern die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sich auch positiv auf Tier- und Pflanzenwelt auswirken werden. So werden durch die geplanten Hecken, Baumpflanzungen und nicht zuletzt die extensive Dachbegrünung ein mehr an Grünvolumen in das Plangebiet eingebracht.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Stromversorgung

Da die Bauflächen innerhalb des Plangebietes bereits gewerblich genutzt werden bzw. worden sind können die Flächen des Plangebietes auch die zukünftig über das vorhandene Versorgungsnetz mit Elektrizität versorgt werden.

In der Baulichkeit Kapellenstraße Nr. 7 befindet sich derzeit eine Transformatorstation (Trafo- Station). Nach fernmündlicher Auskunft der e-netz werden von dieser auch die Feuerwehr und Teile der Schule versorgt.

Da dies jedoch nicht zwingend sei und die Versorgung der genannten Verbraucher auch über das bestehende Ortsnetz erfolgen könne, sei die Trafostation für die e-netz entbehrlich.

Vorgesehen ist, dass der Vorhabenträger auf eigene Kosten eine Trafo-Station zur Versorgung der neuen Baulichkeiten im Südosten des Plangebietes errichtet. Die hierfür benötigten Flächen wird der Vorhabenträger von der Stadt erwerben.

Im Übrigen ist auf das dargelegte Energiekonzept in Kapitel 7 Vorhabenbeschreibung zu verweisen.

Im Übrigen berücksichtigt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die bestehenden Versorgungsleitungen durch entsprechende zeichnerische Hinweise im Planbild sowie durch die Eintragung entsprechender Leitungsrechte für die außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Flurstücke Nr. 166 und Nr. 193 verlaufenden Leitungen.

13.2 Wasserversorgung / Brandschutz

Die Flächen des Plangebietes sind an die in der Straße „Kapellenstraße“ verlegte Wasserleitung angeschlossen. Auch die zukünftigen Bauflächen sollen über die im Straßenraum verlaufende Wasserleitungen mit Trinkwasser versorgt werden. Die Trinkwasserversorgung wird vom Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg übernommen.

Laut Stellungnahme des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg kann aus dem öffentlichen Netz eine Wassermenge von 96 m³/h für 2 Stunden bereitgestellt werden. Dies entspricht 1600l/min. Diese Wasserentnahmemenge kann nicht uneingeschränkt zugesagt werden. Aufgrund höherer Gewalt oder geänderter technischen Rahmenbedingungen kann sich die Entnahmemenge erhöhen oder auch vermindern. Der über den Grundschutz hinausgehende Objektschutz liegt in der Verantwortung des Eigentümers.

13.3 Abwasserbeseitigung

Die innerhalb des Plangebietes anfallenden Abwassermengen im Bereich der bereits baulich genutzten Flächen sollen über das vorhandene Kanalnetz der städtischen Kläranlage zugeführt werden. Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser sind dabei Retentionsbehälter bzw. Retentionsrigolen geplant. Entsprechend lässt der Bebauungsplan Anlagen zum Sammeln und zur Rückhaltung von Abwasser bzw. des anfallenden Niederschlagswassers auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu, um deren Anordnung auf dem Baugrundstück flexibel handhaben zu können.

Eine detaillierte Beschreibung der geplanten Entwässerung, des anfallenden Regenwassers und der Schmutzwassermengen, liegt der Begründung als Anlage bei.

Berücksichtigung findet dabei auch die vorgesehene extensive Dachbegrünung der geplanten Hauptgebäude sowie die intensive Dachbegrünung der Tiefgaragendecke.

Bedingt durch den hohen Grundwasserstand ist zudem eine Versickerung mittels Versickerungsrigolen unabhängig von der Bodenbeschaffenheit laut Bodengutachter nicht möglich.

13.4 Müll- und Abfallentsorgung

Zur Entsorgung des anfallenden Mülls wird in Abstimmung mit den zuständigen Entsorgungsträgern und der Kommunalen Betriebe der Stadt Rödermark ein Konzept erarbeitet. Dabei ist vorgesehen, den Müll an mehreren Standorten entlang der Kapellenstraße sowie der geplanten Privatstraße zu sammeln.

Insgesamt sind 6 Müllstandorte (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) geplant. Die Müllstandorte werden eingehaust und überdacht. Darüber hinaus werden die Dachflächen der grün dargestellten Müllstandorte begrünt. Des Weiteren befinden sich Müllbereitstellungsflächen entlang der Kapellenstraße sowie der geplanten Hauptzufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen im Nordosten des Plangebietes. Über diese Zufahrt kann auch die geplante Sperrmüllsammelfläche im Nordosten angefahren werden. Im Bereich des Quartiersplatzes sind keine

Müllstandorte vorgesehen. Hier soll lediglich eine Befahrung durch die Feuerwehr ermöglicht werden.

Detailliertere Angaben zum zurzeit geplanten Müllentsorgung können dem der Begründung als Anlage beigefügten Abfallkonzept entnommen werden.

14. Bau- und Grundwassersituation / Kampfmittel

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vernässungsgefährdeten Bereich. Es ist mit sehr hohen Grundwasserflurabständen (Grundwasserflurabstände 0-3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen.

Aufgrund der hohen und schwankenden Grundwasserstände wird darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und ggf. entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen hat, um Setzrissschäden oder Vernässungsschäden zu vermeiden. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Kennzeichnung.

Im Vorfeld der Planung erfolgte mit Blick auf eine mögliche Bebauung der Anwesen Kapellenstraße 7-14 eine geotechnische Untersuchung mit dem Ziel, die Baugrund- und Grundwassersituation zu beschreiben und Empfehlungen für die Bauausführung zu geben.

Eine Beschreibung der Baugrundverhältnisse, der hydrogeologischen Verhältnisse sowie geotechnische Empfehlungen zu den Themenbereichen Erdbau und Baugrube, Gründung und Abdichtung und Versickerung sowie eine zusammenfassende Bewertung können der der Begründung als Anlage beiliegenden geotechnischen Untersuchung entnommen werden.

Mit Schreiben vom 30.01.2020 teilt der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen mit, dass eine Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gebe jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung der Fläche nicht vorliegen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

15. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich:	ca. 11694 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 459 m ²
Fläche für Versorgungsanlage – Trafostation	ca. 50 m ²
Nettobauland:	ca. 11185 m ²

Anlagen