

# ORTSGEMEINDE RÖDERSHEIM-GRONAU

---



## **BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN VOGELSANGSTRASSE UND HAUPTSTRASSE“ SATZUNGSFASSUNG**

### **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10 (4) BauGB**

Bearbeitungsstand: 26. Januar 2010



**STADTPLANUNG +  
ARCHITEKTUR  
FISCHER**

Feldbergstraße 18-20  
68163 Mannheim  
t +49 (0)621 7934 -12  
f +49 (0)621 7934 -87  
kontakt@stadtplanungfischer.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Ziele der Bebauungsplanaufstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Frühzeitiges Beteiligungsverfahren:</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Öffentliche Auslegung:</b>	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange:</b>	<b>4</b>
<b>3.2</b>	<b>Bei der Beteiligung Öffentlichkeit und der Behörden wurden folgende Themen angesprochen:</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.....</b>	<b>8</b>



Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **1. Ziele der Bebauungsplanaufstellung**

Der derzeitige Gebietscharakter einer offenen Gartenzone soll gesichert und für die Bevölkerung besser erlebbar gemacht werden. Durch die Festsetzung der Gartennutzung mit einer Beschränkung der zulässigen Gartenlauben soll eine Fehlentwicklung und insbesondere auch eine bauliche Intensivierung der Nutzungen vermieden werden, insbesondere, da in Teilbereichen bauliche Fehlentwicklungen bereits vorhanden sind.

Durch die Planung soll der Abschnitt des Stechgrabens zwischen Meckenheimer Straße im Westen und Hauptstraße (Schwanenplatz) im Osten für die Bevölkerung durchgängig zugänglich gemacht werden. Ein bereits vorhandener südlich der Böschungsoberkante des Stechgrabens gelegener nicht verkehrssicherer Pfad wird durch die Bevölkerung bereits genutzt. Um eine verkehrssichere Nutzung zu ermöglichen, soll der Pfad zu einem 3 m breiten Weg ausgebaut werden. Neben einer Nutzung als Fuß- und Radweg soll dieser Weg als Räumweg der Unterhaltung des Gewässers dienen. Z.Zt. wird dieser Gewässerabschnitt ausschließlich in Handarbeit unterhalten. Für die Nutzung als Räumweg ist insbesondere die Durchgängigkeit sowie die Anbindung an das Straßensystem wichtig.

Zwischen dem o.g. Weg und der südlichen Grabenböschung ist soweit möglich ein ca. 3 m breiter Grünstreifen als Gewässerrandstreifen eingeplant. Aufgrund der örtlichen Situation muss dieser Grünstreifen östlich des Vereinsheims jedoch reduziert werden. Auch im Westen an der Anbindung an die Meckenheimer Straße muss auf den Gewässerrandstreifen in dieser Breite wegen einer Engstelle verzichtet werden.

Die Nutzung des Sängervereins soll durch Festsetzung eines Sondergebietes für Vereinszwecke langfristig gesichert werden.

### Fachbeiträge:

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde im Rahmen des Landschaftsplanes für den Bebauungsplan (Büro Ehrenberg, 09.02.2009 Kaiserslautern) für die einzelnen Schutzgüter eine Bestandserfassung und –bewertung durchgeführt. Grundlage der Bestandserfassung waren Geländebegehungen sowie die Auswertung vorhandener Unterlagen und Untersuchungen.



## **2. Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat von Rödersheim-Gronau hat am 16.02.2005 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zwischen Vogelsangstraße und Hauptstraße“ gefasst.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

### **2.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren:**

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung vom 04.08.2008 bis 18.08.2008.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (mit Schreiben vom 29.07.2008).

### **2.2 Öffentliche Auslegung:**

- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2009 bis einschließlich 02.04.2009.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (mit Schreiben vom 25.02.2009).

### **2.3 Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan wurde am 16.11.2009 als Satzung beschlossen.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **3.1 Berücksichtigung der Umweltbelange:**

Mit der Planung soll der derzeitige Gebietscharakter einer offenen Gartenzone gesichert und eine Fehlentwicklung und insbesondere auch eine bauliche Intensivierung der Nutzungen auch im Bereich des Sängerberges vermieden werden. Gleichzeitig soll der Abschnitt des Stechgrabens zwischen Meckenheimer Straße und Schwanenplatz durch Anlage eines 3 m breiten Fuß- und Radweges, der auch als Räumweg für die Pflege des Stechgrabens genutzt werden soll, für die Bevölkerung zugänglich gemacht werden. Dazu sind Eingriffe auch in die privaten Grundstücke erforderlich.

Zur Beurteilung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter wurde im Rahmen des landespflegerischen Beitrags zum Bebauungsplan für die einzelnen Schutzgüter eine Bestandserfassung und –bewertung durchgeführt. Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter dargelegt und wie diese Umweltbelange in der Planung berücksichtigt wurden.



Auswirkungen auf den Boden: Der quantitative Vergleich zeigt, dass eine geringfügige Neuversiegelung um 7 % zu erwarten sein wird, die im Wesentlichen auf die Anlage eines Rad- und Gehweges zurückzuführen ist.

Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere: Die geplante Aufwertung des Bachlaufes einschl. der begleitenden Nebenflächen trägt zu einer erheblichen und dauerhaften Verbesserung des Bachökosystems bei. Der Gewässerrandstreifen wird dazu beitragen, dass die derzeit verbreiteten Nährstoffeinträge etc., verursacht über gezielte Zuläufe oder durch sonstiges Oberflächenwasser, verhindert werden. Eine spezielle Bepflanzung mit standorttypischen Gehölzgruppen und Bäumen wird durch Beschattung des Gewässers die Verkräutung behindern.

Auswirkungen auf Klima/ Luft: Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Wasser: Die Qualität des Stechgrabens wird sich verbessern. Der insgesamt verbreiterte Regelquerschnitt wird zu einer verbesserten Abflusssituation führen.

Auswirkungen auf Erholung/ Landschaftsbild: Die geplanten Maßnahmen, in besonderer Weise die Aufwertung des Bachlaufes und die fußläufige Erschließung tragen dazu bei, dass der Landschaftsraum zu einem allgemein nutzbaren Naherholungsraum und zu einer innerörtlichen Verbindungsachse wird.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter: Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erkennen.

Auswirkungen auf den Menschen: Die günstigen Erschließungsfunktionen, die mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes bezweckt werden, kommen der örtlichen Bevölkerung, den Menschen die das Gartenland nutzen werden, zugute. Die Verhinderung einer baulichen Intensivierung im Plangebiet wird die Lebens- und Wohnverhältnisse der Anwohner in der gegenwärtigen Qualität gewährleisten.

**Als Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wurden ergriffen:**

Der Stechgraben wird als naturnahes Gewässer erhalten und entwickelt. Erforderlicher Uferverbau wird in ingenieurbiologischer Bauweise ausgeführt. Der Pufferstreifen zwischen Böschungsoberkante und Weg wird als Wiesenfläche ausgebildet. Es werden standorttypische Bäume wie Erle, Flatterulme, Bachzweitsche, Mirabelle, Traubenkirsche gepflanzt. Zwischen den Baumgruppen werden Strauchweiden, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Pulverholz o.ä. in Gruppen angepflanzt.

Auf den privaten Grünflächen / Gärten sind Wege, Pkw-Stellplätze und Zufahrten nur unbefestigt auszuführen oder mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die privaten Grün- /

---



Gartenflächen dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden. Damit können die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt minimiert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes einerseits zwar eine geringfügige Versiegelungs-/ Verdichtungszunahme zu erwarten ist, andererseits aber eine deutliche Verbesserung im Bereich „Stechgraben“ eintreten wird, da hier höherwertige Biotope entwickelt werden. Eventuelle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden somit innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

### **3.2 Bei der Beteiligung Öffentlichkeit und der Behörden wurden folgende Themen angesprochen:**

#### **Private Einwendungen**

Notwendigkeit der Planung und der Überplanung privater Grundstücke:

Von einigen Anwohnern wurde die Notwendigkeit einer Planung grundsätzlich infrage gestellt. Einige Eigentümer wandten sich dagegen, dass bei der Umsetzung der Planung in die privaten Grundstücke eingegriffen werden muss, weil damit auch in einigen Bereichen ein Rückbau von Einfriedigungen und Gebäuden / Schuppen die z.T. im Bereich der Gewässerparzelle errichtet wurden, notwendig ist.

Die Anregungen mehrerer Eigentümer auf eine Überplanung ihrer Grundstücke zu verzichten wurden geprüft.

Grundsätzlich wurde jedoch die Notwendigkeit erkannt, in dem Bereich der Gärten und des Stechgrabens die städtebaulichen Belange zu regeln und zu sichern. Alternative Wegeführungen oder Minimierung der Inanspruchnahme der privaten Grundstücke sind nicht möglich.

Im Rahmen der Abwägung wurde dem öffentlichen Interesse Vorrang eingeräumt und den Anregungen nicht entsprochen.

Weiter wurden Anregungen vorgebracht zu den Themen:

- Lärmbelastung durch zusätzliche Nutzungen im Gebiet: Von Anwohnern wurde die Befürchtung geäußert, dass es durch den Ausbau des Weges vermehrt zu Lärmbelastungen der Anwohner, z. B. durch Unterhaltung, quietschende Kinderwagen, Rollstühle, Mofas usw. kommen kann, insbesondere auch in der Nacht.
- Mehrkosten durch erhöhten Pflegeaufwand der Wege,
- Gefährdung von spielenden Kindern durch die Rattenbekämpfung (Giftköder),
- Beeinträchtigung von Flora und Fauna, Beeinträchtigung des Baumbestandes
- Unfallgefahr im Bereich der Meckenheimer Straße, Verlegung der Bushaltestelle,
- steigender Grundwasserspiegel, Vernässung der Keller,



- innere Wohnruhe ist im Gebiet gefährdet und damit entsteht eine Verschlechterung der Wohnqualität.

Alle diese Anregungen wurden geprüft und soweit sie im Bebauungsplan geregelt werden können in die Entscheidungsfindung einbezogen. Teilweise decken sich die Anregungen mit Themen, die auch mit den Fachbehörden abgestimmt wurden.

Die landespflegerischen Belange wurden im Rahmen des Beitrags der Landschaftsplanung zum Bebauungsplan bearbeitet. Wasserwirtschaftliche Belange z. B. Sicherung und Verbesserung des Abflusses wurden mit der Wasserwirtschaft abgestimmt.

Die Meinung, wonach es zu wesentlichen Immissionsbelästigungen und zur Störung der Wohnruhe kommen wird, wird nicht geteilt. Auf Maßnahmen zum Immissionsschutz zugunsten der Anwohner wurde verzichtet, da nicht davon auszugehen ist, dass die mögliche Zunahme an Aktivitäten zu einer erheblichen Mehrbelastung durch Immissionen führen wird.

Eine Verschlechterung der Wohnqualität wird nicht befürchtet, im Gegenteil, mit der Umsetzung der Planung wird eine Aufwertung des Innenortes erwartet.

#### **Anregungen von Trägern öffentlicher Belange**

Die planungsrelevanten Anregungen der Träger öffentlicher Belange bezogen sich im Wesentlichen auf die Themenfelder Wasserwirtschaft und Landespflege.

##### Wasserwirtschaft:

Die Anregungen der Fachbehörden zu der Ausführung des Gewässerprofils und den Gewässerrandstreifen, der Ausbildung und Befestigung des Weges und der Überbrückung des Bachlaufs wurden aufgenommen. Zu der Sondersituation am Vereinsheim wurde eine einvernehmliche Lösung gefunden. Die Zulässigkeit der Bepflanzung im Gewässerrandstreifen wurde zwischen den Beteiligten abgestimmt.

Die Belange der Wasserwirtschaft wurden, soweit auf der Ebene eines Bebauungsplanes regelbar, in der Planung berücksichtigt. Bei der Umsetzung ist es jedoch erforderlich, ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

##### Landespflege:

Im Rahmen der Erarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan wurden die relevanten landespflegerischen Themen bearbeitet. Dies betraf u.a. den Erhalt von Bäumen, die Wegeführung, die Bepflanzung (Art, Größe, Anordnung der Baum und Strauchpflanzungen) entlang des Grabens. Im Rahmen der Optimierung der Planung wurde auch auf einen zunächst vorgesehenen Parkplatz westlich des Sängerheimes ebenso wie auf einen geplanten Spielplatz verzichtet. Die Flächen können damit weiterhin gärtnerisch

---



genutzt werden und somit die Eingriffe minimiert werden. Die Ergebnisse der Abstimmungen sind in die Planung eingeflossen.

**4. Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.**

Aufgrund der Standortgebundenheit der Ziele des Bebauungsplanes innerhalb der Ortslage sind keine alternativen Planungsmöglichkeiten gegeben.

Rödersheim-Gronau, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister

