Stadt Rodgau

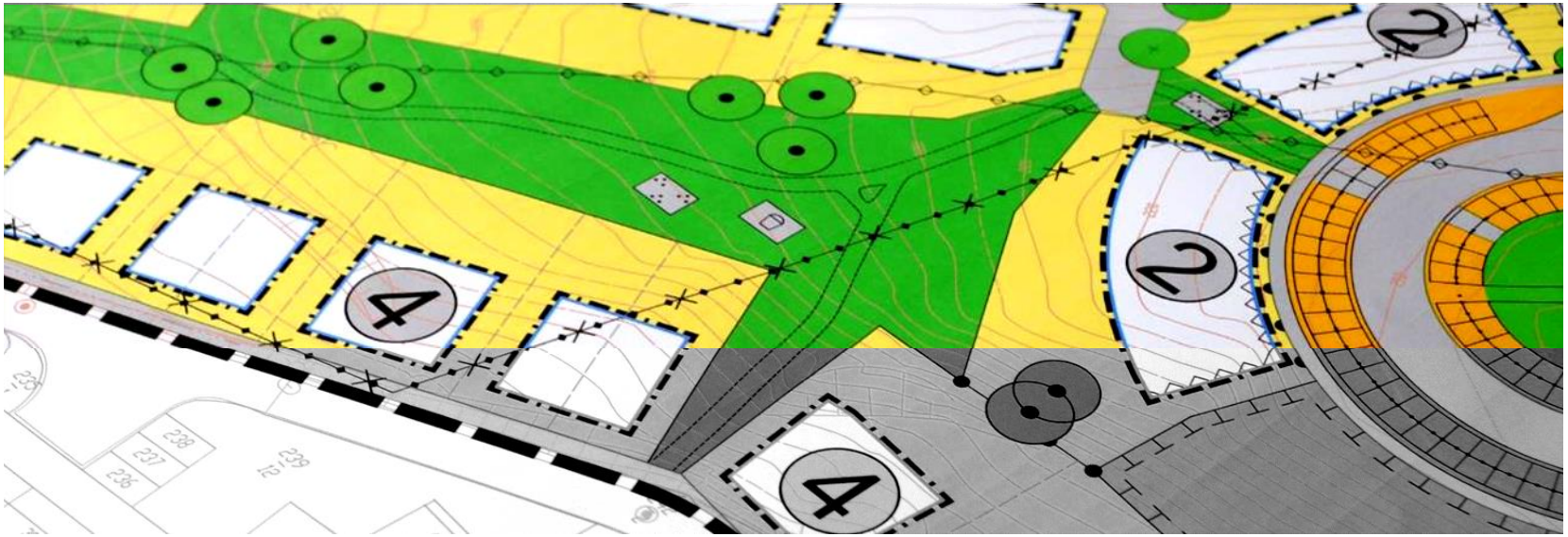
Bebauungsplan Nieder-Roden Nr. 45
„Naherholungskonzept Badesee“

Bürgerinformationsveranstaltung

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

planungsbüro für städtebau

göringer_hoffmann_bauer



Geschäftsleitung

Dipl.-Ing. Joachim Göringer
Landschaftsarchitekt
Mitglied der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen

Dipl.-Ing. Uwe Hoffmann
Städtebauarchitekt und Stadtplaner
Mitglied der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen

Mitarbeiter/-innen

Stadtplaner / Städtebauarchitekten
Landschaftsplaner / Landschaftsarchitekten
Geographen
CAD- Fachkräfte
Verwaltungsfachkräfte

11 festangestellte Mitarbeiter/-innen
sowie Zusammenarbeit mit freiberuflichen Kolleginnen und Kollegen.

Langjährige Kooperation mit Fachbüros der Fachrichtungen :

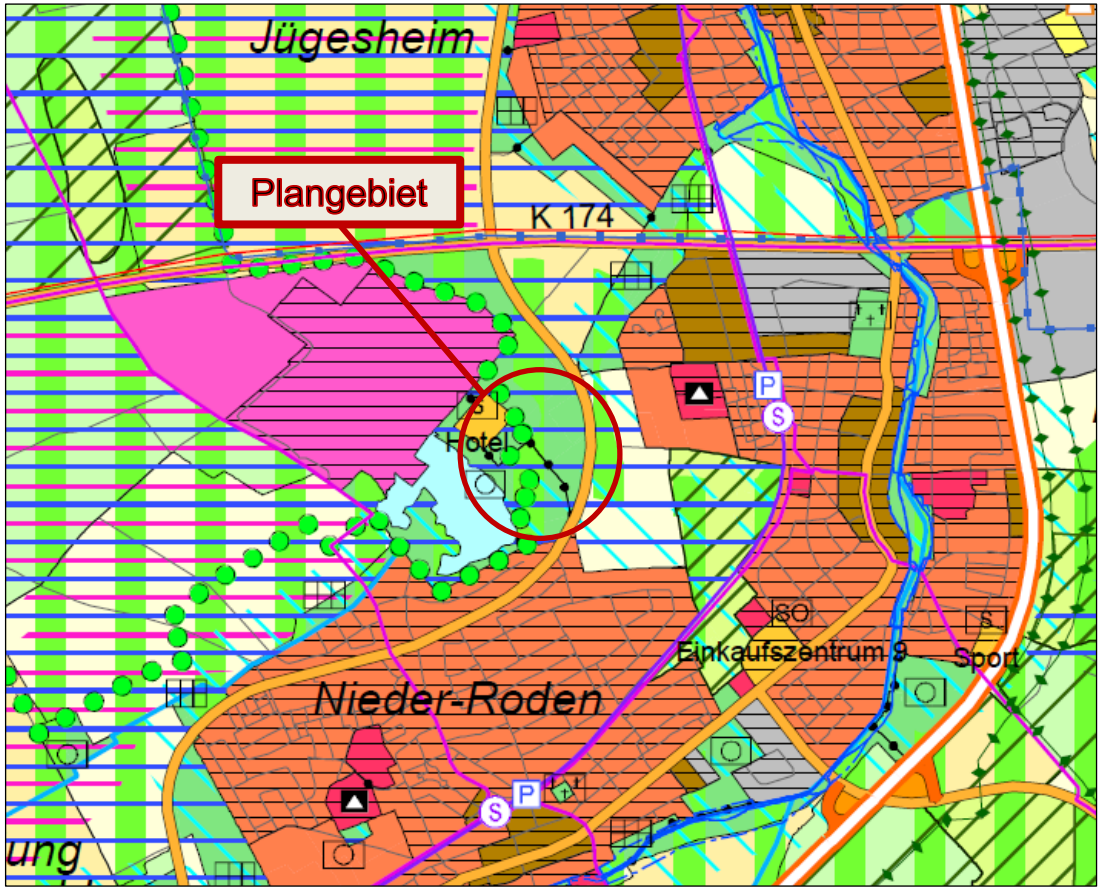
- Vermessung
- Immissionsschutz
- Biologie/Artenschutz
- Bodenschutz
- Archäologie
- Verkehr
- Wasserbau

Kontakt: info@planung-ghb.de

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Naherholungskonzept Badesee“

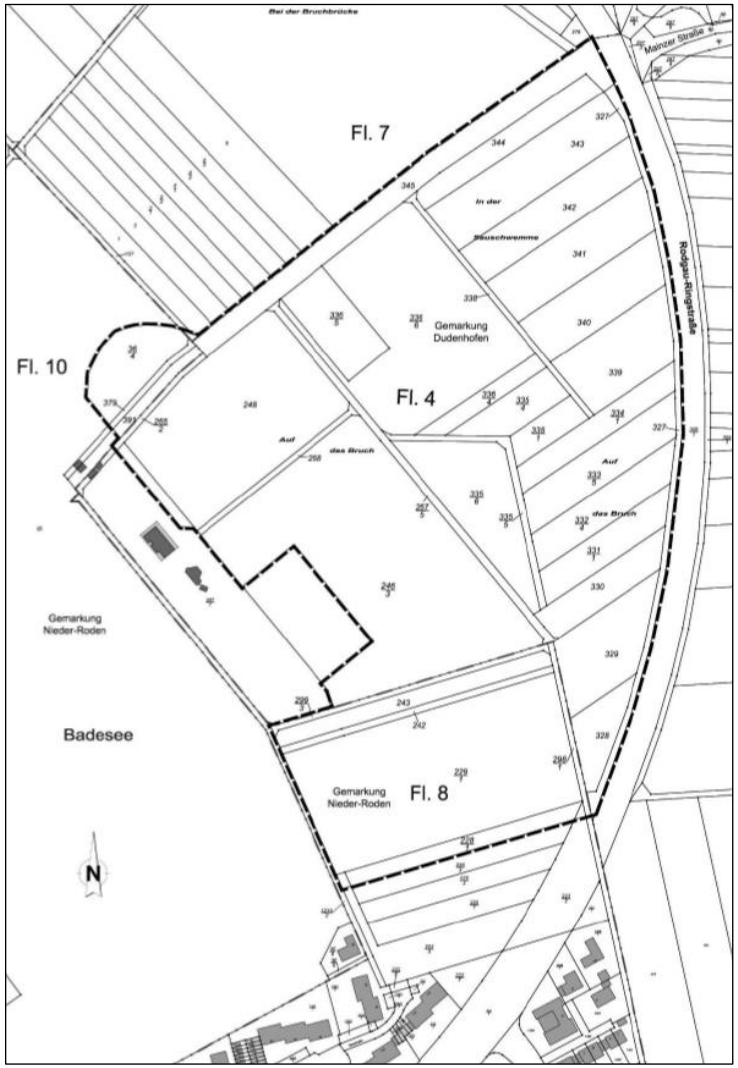
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010



Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Regierungspräsidium Darmstadt / Regionalverband FrankfurtRheinMain

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

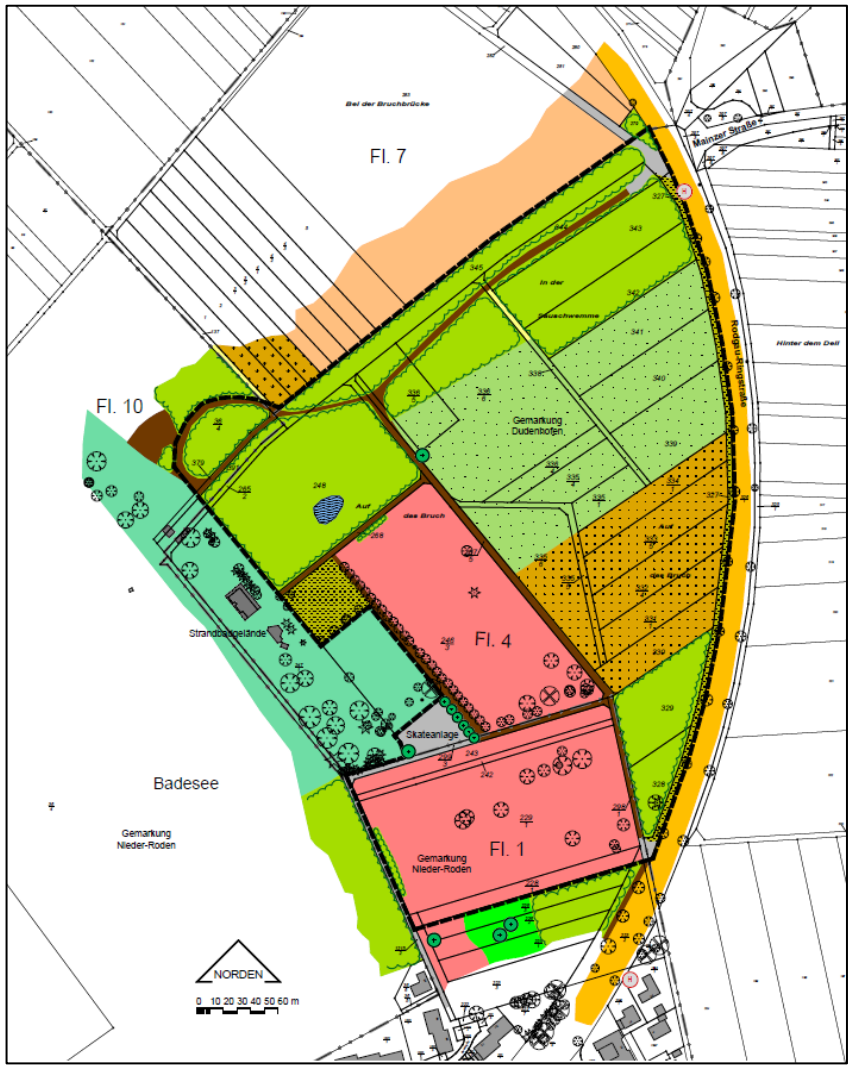


Der Geltungsbereich umfasst:

- insg. 41 Flurstücke
  - in der Gemarkung Dudenhofen, Flur 4
  - in der Gemarkung Nieder-Roden Flur 8 und Flur 10
- eine Fläche von ca. 13,92 ha

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Bestandskarte



Öffentliche Verkehrsfläche (Rodgau - Ringstraße), asphaltierte Fahrbahnfläche inkl. Bankette / Grünstreifen

Flächen "Strandbad Rodgau" (Infrastuktur, Freizeit- und Liegeflächen)

Gebäudebestand gemäß Kataster

Versiegelte Fläche - Asphalt

Befestigte Fläche - Schotter-, Erd-, Sandweg

Grasweg

Stellplatzfläche mit Fahrspuren (offener Boden, sandig) und ruderalen Grasfluren (Trittgesellschaften)

Ackerland - intensiv genutzt

Ackerbrache - einjährig

Ackerbrache - mehrjährig mit trockenheitsgeprägten Gras- und Staudenfluren z.T. Magerrasenvegetation

Rasenfläche / Trittrasen

Grünanlage

Sandmagerrasen

Flächiger Gehölzbestand (nicht eingemessen)

Tümpel / Teichfläche

Eingemessener Baumbestand:

- Laubbaum

- Nadelbaum

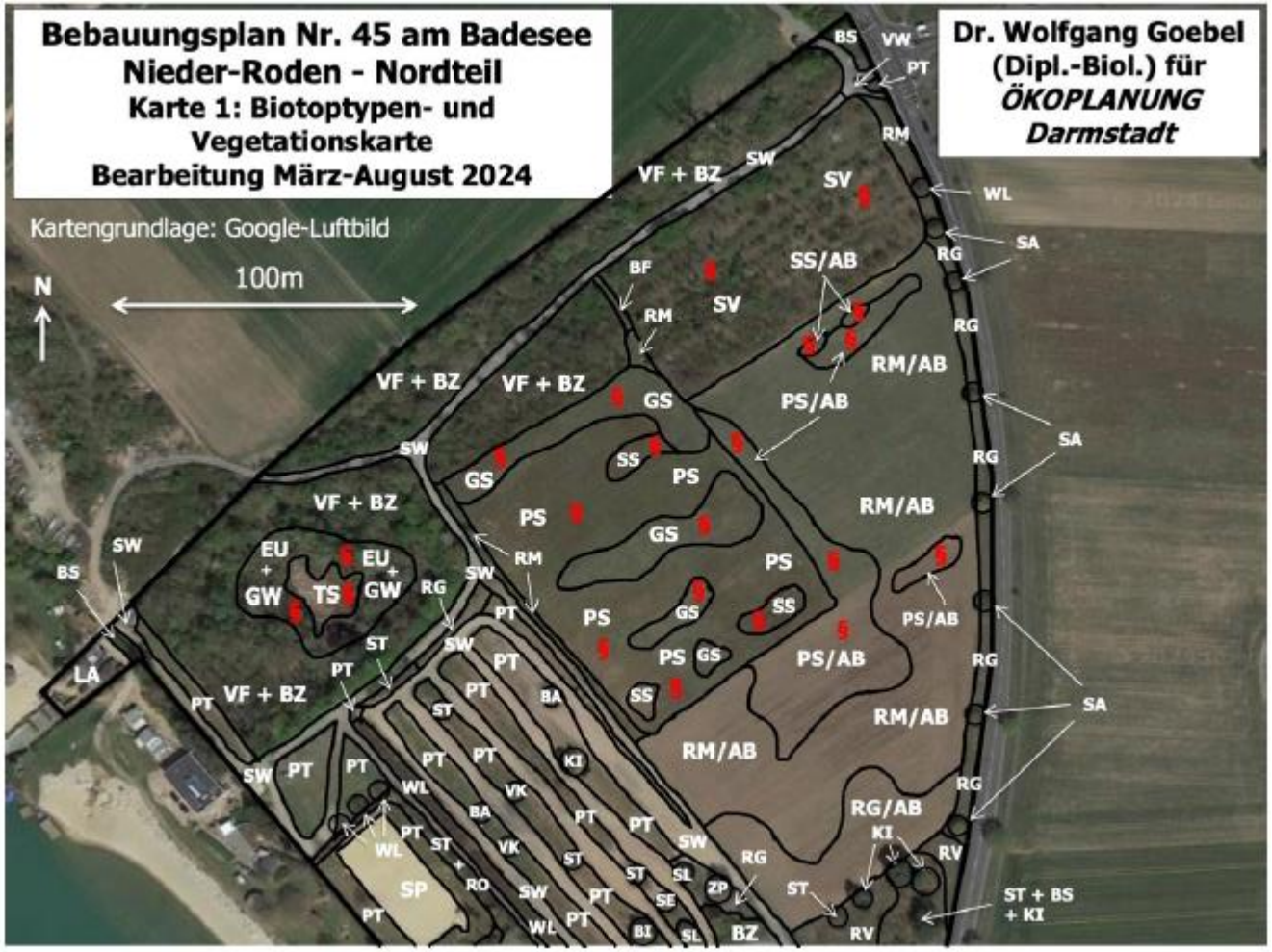
Nicht eingemessener Laubbaum

H Haltestelle ÖPNV

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

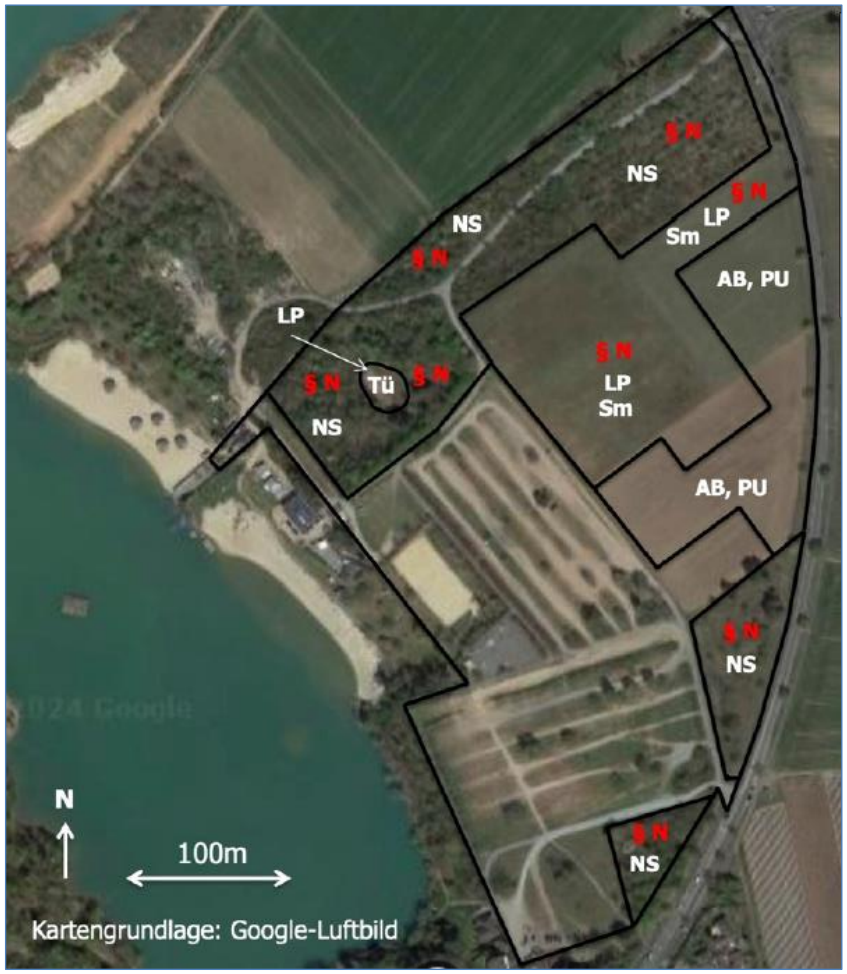
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformations-system (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Boden-management und Geoinformation

Geschützte Biotope im Plangebiet



Quelle: Ökologisches Gutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 45 „Naherholungskonzept Badesee“ Nieder-Roden Stadt Rodgau, Teil 1: Biotoptypen, Vegetation und Flora, ÖKOPLANUNG Darmstadt, September 2024

Karte der ökologischen Maßnahmenverschläge des Büros ÖKOPLANUNG Darmstadt



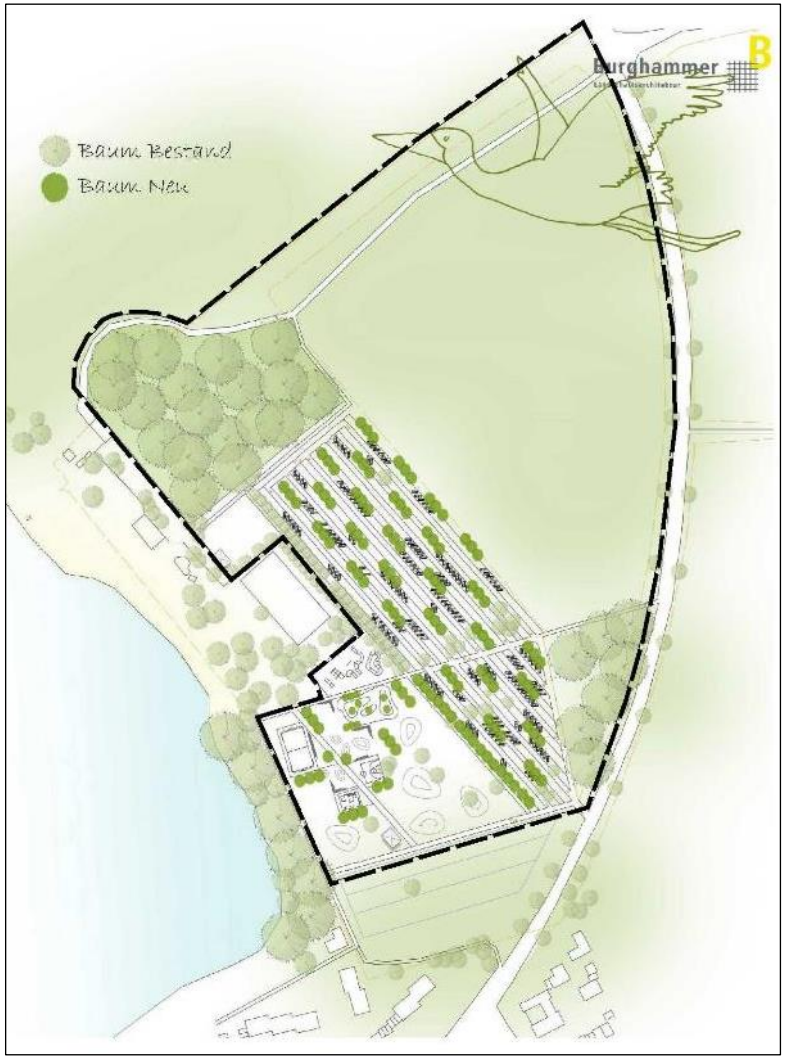
Kartenlegende

Maßnahmentypen:

§ N	Vorrangfläche für Naturschutz
LP	**L**andschafts**p**flege
Sm	**S**and**m**agerrasen
Tü	**Tü**mpel
NS	**N**atürliche **S**ukzession
AB	**A**cker**b**rache (temporäre Stillegungsfläche)
PU	**Pu**fferfläche (keine Bebauung)

Quelle: Ökologisches Gutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 45 „Naherholungskonzept Badesee“ Nieder-Roden Stadt Rodgau, Teil 1: Biotoptypen, Vegetation und Flora, ÖKOPLANUNG Darmstadt, September 2024

Das Naturraumkonzept

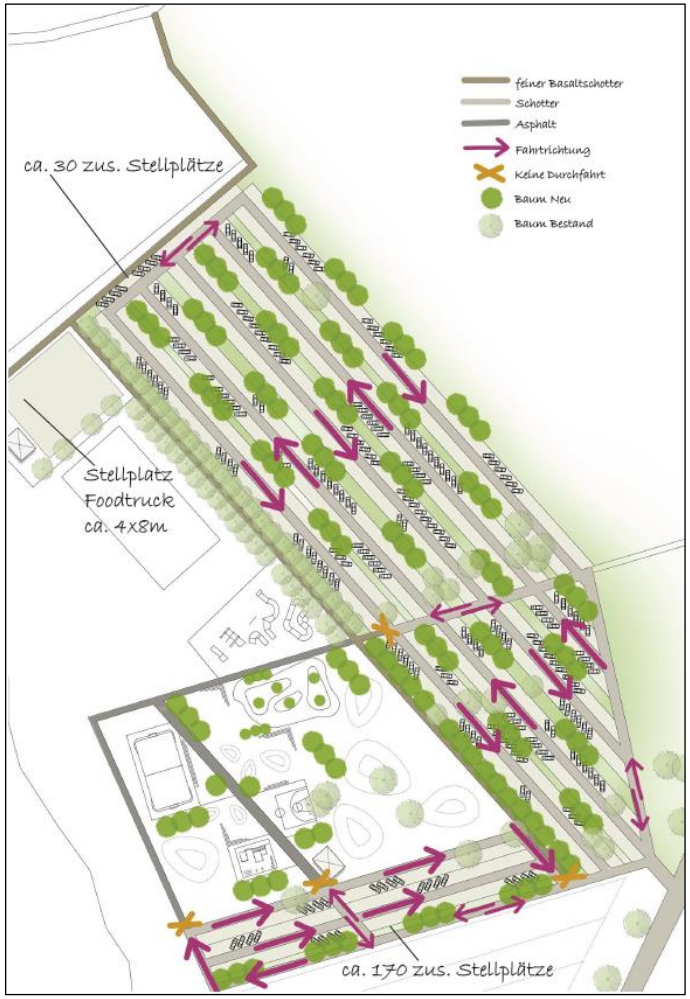


Quelle: Naherholungskonzept am Rodgausee
Burghammer Landschaftsarchitektur, Wetzlar

Das beschlossene Konzept gliedert sich in die planerisch relevanten Punkte wie folgt:

1) Konzept Sportpark
2) Naturraumkonzept
3) Verkehrskonzept
4) Parkraumkonzept
5) Sonstige Aspekte wie Beleuchtung, Anpassung der bestehenden Wege etc.

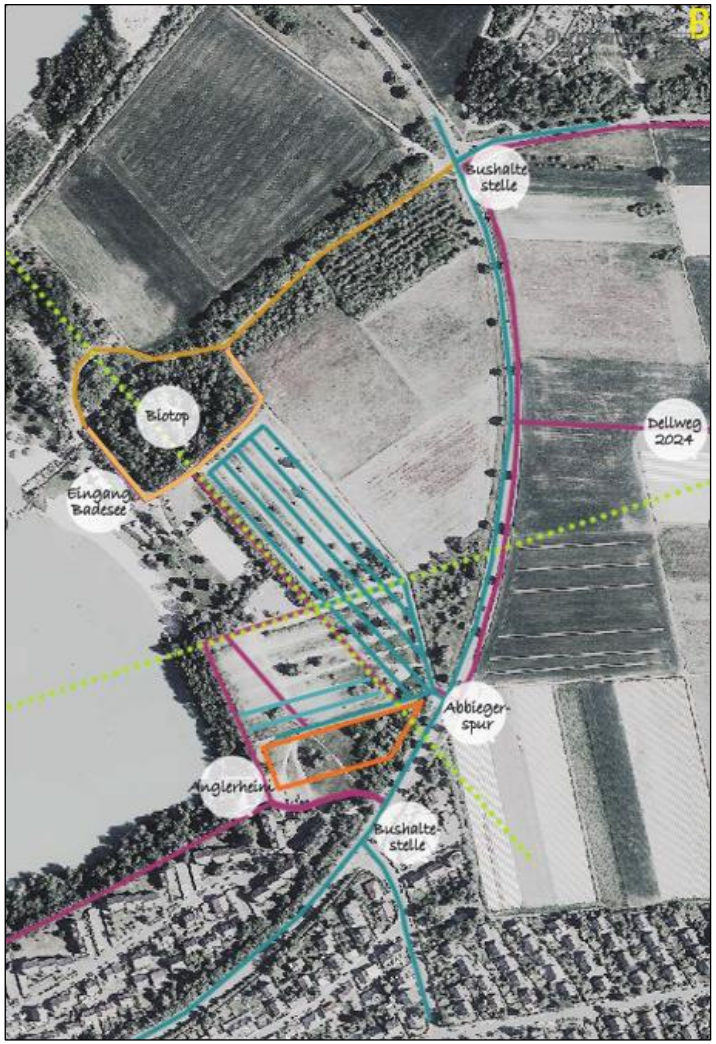
Konzept Sportpark mit Variante Parkraumkonzept



- Einer der Ziele ist die Erhaltung der bestehenden Stellplätze im zentralen Bereich des Geländes
- Es ist geplant insg. 1.300 Stellplätze mit dieser Variante bereitzustellen. Dies bedeutet einen Verzicht auf 400 Stellplätze statt 600 Stellplätze bei einer Variante ohne Parkraumkonzept

Quelle: Naherholungskonzept am Rodgausee
Burghammer Landschaftsarchitektur, Wetzlar

Geplante Erschließung des Plangebietes



Rad- und Fußweg

Befahrbarer Weg

Rad- und Fußweg, Lieferverkehr, Rettungsweg

Privat

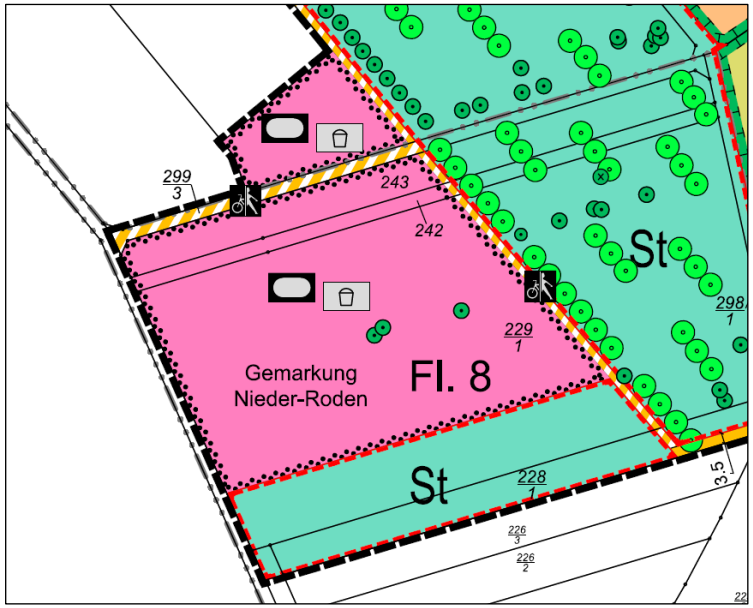
Quelle: Naherholungskonzept am Rodgausee
Burghammer Landschaftsarchitektur, Wetzlar

Bebauungsplanvorentwurf – Planzeichnung

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Wesentliche Festsetzungen:

Fläche für Sport- und Spielanlagen – Skate- und Bewegungspark



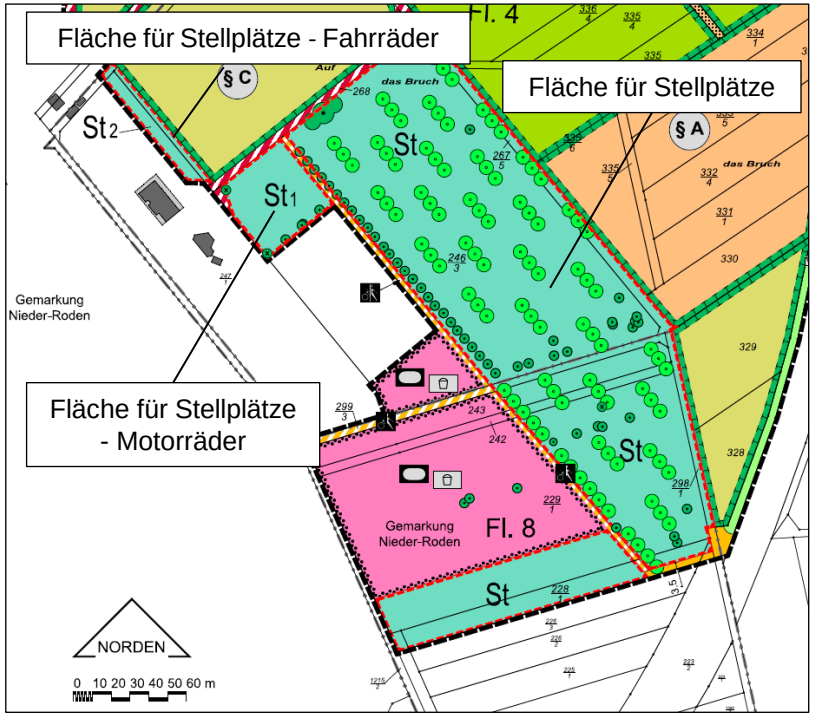
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformations-system (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Boden-management und Geoinformation

Diese Fläche dient der Errichtung einer Skateanlage sowie eines Bewegungsparks inkl. Flächen für Ballsportarten und Spiel- und Fitnesseinrichtungen. Weiter sind zweckgebundenen baulichen Anlagen, wie Jugendtreff-, Sanitär- und Gerätegebäude sowie weitere Nebenanlagen (z.B. Graffitiwände) und Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. Trafostation), zulässig.

Mindestens 30 % dieser Fläche sind als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft im Bestand zu unterhalten.

Innerhalb dieser Fläche sind mindestens 27 Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Fläche für Stellplätze



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformations-system (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Boden-management und Geoinformation

PKW-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig.

Die gesamten Stellplatzflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, als wasserdurchlässige Fläche herzustellen. Zwischen den Stellplatzreihen sind lineare Grün-strukturen als Blühwiese anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten.

Innerhalb der als „St 1“ gekennzeichneten Fläche für Stellplätze sind nur Stellplätze für Motorräder zulässig.

Innerhalb der als „St 2“ gekennzeichneten „Fläche für Stellplätze – Fahrräder“ sind nur Stellplätze für Fahrräder zulässig.

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

Maßnahmenfläche – Sandmagerrasen

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Maßnahmenfläche – Sandmagerrasen

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformations-system (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Boden-management und Geoinformation

Innerhalb der Maßnahmenfläche – Sandmagerrasen sind die vorhandenen Sandmagerrasen bzw. Sandtrockenrasenbestände zu sichern.

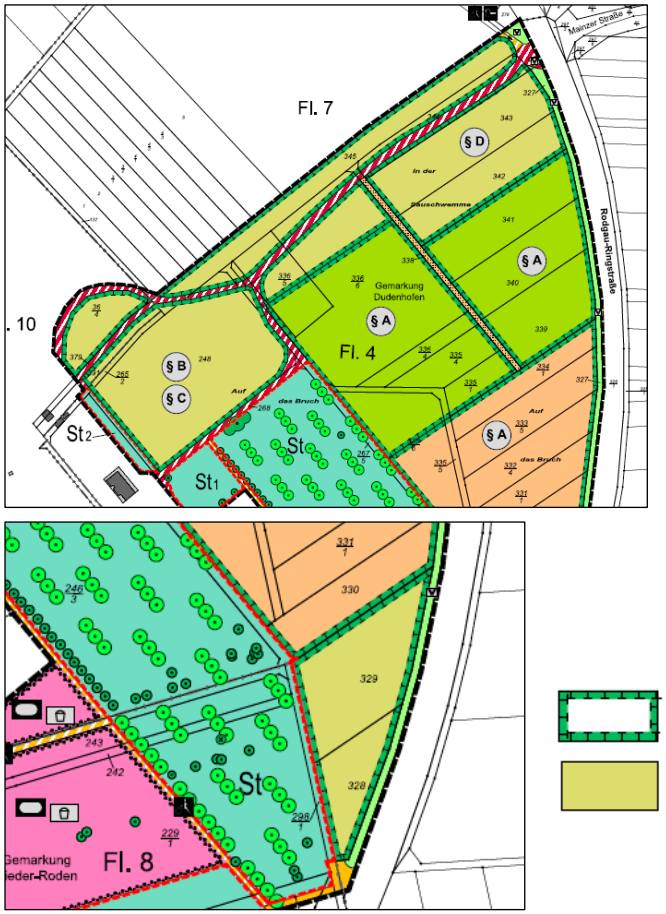
Hierzu ist die gesamte Fläche ein- bis zweimal jährlich ab Ende Mai zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen.

Das Ausbringen von Dünger oder Bodenver-besserungsmaterialien ist nicht zulässig. Aufkommende Gehölzsukzession ist zu entfernen.

Darüber hinausgehende Nutzungen sind, bis auf das einmal jährlich stattfindende Drachenfest, unzulässig.

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

Maßnahmenfläche – Sukzession



Diese Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eingriffe in diese Bestände sind unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind Pflegemaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu angrenzenden Wegeflächen sowie zu den im Planzeichnung gekennzeichneten feuchtigkeitsgeprägten Gehölzbeständen um den bestehenden Tümpel (§ B und § C). Zum Erhalt der dort vorhandenen schützenswerten feuchtigkeitsgeprägten Vegetation ist in einem Rhythmus von 3 Jahren das vorhandene Schilfröhricht und die den Tümpel umgebenden Grauweidengebüsche zurückzuschneiden. Das Schnittgut ist von den Flächen zu entfernen.

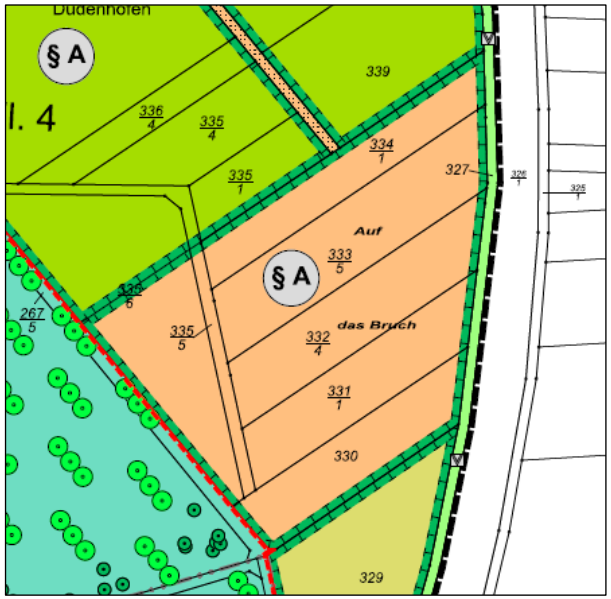
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Maßnahmenfläche – Sukzession

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformations-system (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Boden-management und Geoinformation

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

Maßnahmenfläche – Ackerbrache



Die Maßnahmenfläche – Ackerbrache ist zu einer mehrjährigen Ackerbrache zu entwickeln. Hierzu ist mindestens alle 5 Jahre die gesamte Fläche umzubrechen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Jeglicher Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig. Aufkommende Gehölzsukzession ist zu entfernen. Darüber hinausgehende Nutzungen sind unzulässig.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Maßnahmenfläche – Ackerbrache

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformations-system (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Boden-management und Geoinformation

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

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres, durchzuführen. Sofern zu beseitigende Bäume ein Quartierspotential für Fledermäuse aufweisen, sind die Arbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. in der Zeit zwischen dem 01. November bis 28./29. Februar des Folgejahres, durchzuführen.

Sofern die Einhaltung der Fristen nicht möglich ist, sind die zu rodenden Gehölzbestände vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle auf das Vorhandensein besetzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durch eine fachlich qualifizierte Person zu überprüfen und eine entsprechende Unbedenklichkeit zu bescheinigen.

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

Zur langfristigen Sicherung möglicherweise betroffener Fledermausarten sind innerhalb des Plangeltungsbereiches zusätzlich 10 künstliche Tagesverstecke/Quartiere anzubringen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. Das Anbringen der künstlichen Quartiere ist durch eine Umweltbaubegleitung zu gewährleisten.

Für die gesamte Außenbeleuchtung innerhalb des Plangeltungsbereiches wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel festgesetzt. So sind ausschließlich nach unten abstrahlende LED-Leuchtmittel mit maximal 3.000 K Farbtemperatur, Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.

Anzupflanzende Einzelbäume

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Dabei sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm zu verwenden. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann bis zu 10 m abgewichen werden.

Nachrichtliche Übernahme

Grundwasserschutz

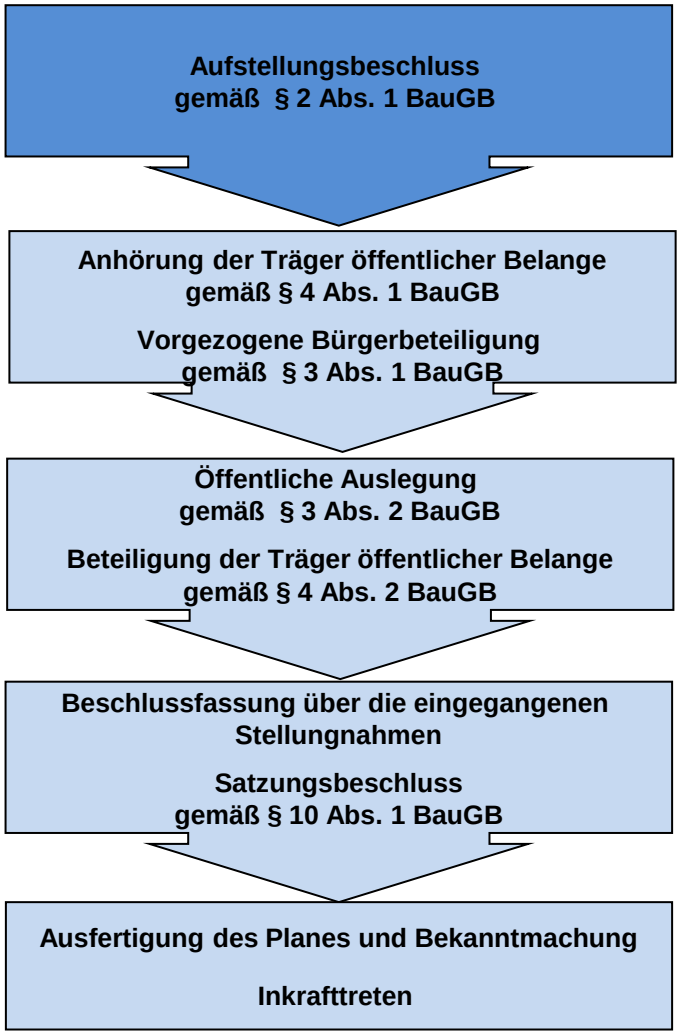
Das Plangebiet liegt im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet WSG Hintermark, Patershausen, Martinsee, Dietzenbach Schutzzone III A. Die Trinkwasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Gesetzlich geschützte Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HENatG

§ A – Sandmagerrasen
§ B – Tümpel, Röhricht und Sümpfe
§ C – Grauweidengebüsch bzw. Erlen-Weiden-Ufergehölz
§ D – Verbuschter Streuobstbestand

Die gesetzlich geschützte Biotopflächen befinden sich innerhalb der festgesetzten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

Ablauf des Bauleitplanverfahrens nach dem Baugesetzbuch (BauGB)



17.07.2023

Verfahrensstand der Planung

Haben Sie noch Fragen?

Bürgerinformationsveranstaltung am 28.05.2025

Bebauungsplan N 45 „Naherholungskonzept Badesee“

Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) BauGB

Name: _____

Adresse: _____

Ihre Anregungen zum Bebauungsplan:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

- Möglichkeit der Einsehbarkeit des Vorentwurfes des Bebauungsplans samt dem Vorentwurf der Begründung mit Anlagen

*in der Zeit **vom 19.05.2025 bis einschließlich 08.06.2025***
im Rathaus der Stadt Rodgau, Hintergasse 15
1. Stock, Zimmer 1.9 in 63110 Rodgau

- Die allgemeinen Dienststunden der Verwaltung sind:

Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:00 Uhr – 16:00 Uhr
Mittwoch von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr, 14:00 – 18:00 Uhr
Freitag von 08:00 Uhr – 14:00 Uhr

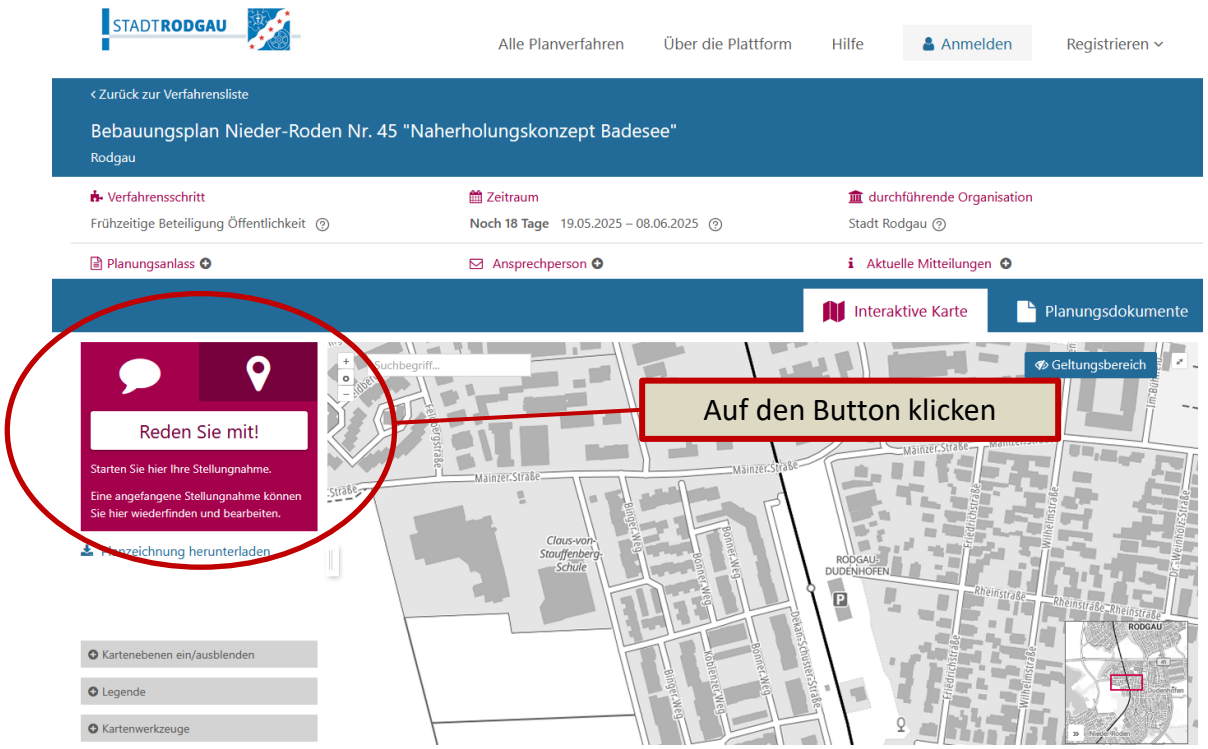
- Anregungen können während der Auslegungsfrist d.h. bis einschließlich 08.06.2025 schriftlich beim Magistrat der Stadt Rodgau abgegeben werden oder bei der Stadtverwaltung zur Niederschrift gegeben werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen während der Auslegungsfrist elektronisch an folgende E-Mail-Adresse abzugeben: planung@rodgau.de

- Ansprechpersonen: Frau Kakar und Frau Thiele

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Weitere Möglichkeit Stellungnahme in digitaler Form abzugeben:

- Portal Bauleitplanung-online → ***he.bauleitplanung-online.de***



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!