

Stadt Rodgau

Bebauungsplan Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badensee“

B e g r ü n d u n g

Verfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Vorentwurf

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.: PC30034-P
Bearbeitet: April 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	4
2.	Verfahren	4
3.	Lage und städtebauliches Umfeld des Plangebietes.....	4
4.	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	6
5.	Übergeordnete Planungen.....	8
6.	Bestehendes Baurecht	8
7.	Planung	10
7.1	Projektplanung	10
7.2	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.....	15
7.3	Grünordnerische Maßnahmen.....	16
8.	Artenschutz	17
9.	Verkehrliche Aspekte.....	19
9.1	ÖPNV-Anbindung	19
9.2	Erschließung des Plangebietes	19
10.	Nachrichtliche Übernahme	22
11.	Eingriffs- und Ausgleichsproblematik.....	22
12.	Umweltprüfung	22
13.	Städtebauliche Daten	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebietes (TK 25, Blatt 5919, unmaßstäblich)	4
Abb. 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badensee“	5
Abb. 3:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Lage des Plangebietes	8
Abb. 4:	Bebauungsplan „Am Kieselsee“ mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 45 „Naherholungskonzept Badensee“ (rot umrandet).....	9
Abb. 5:	Das Naturraumkonzept	11
Abb. 6:	Konzept Sportpark	13
Abb. 7:	Geplante Erschließung des Plangebietes.....	21

Anlagenverzeichnis

1. Biotop- und Nutzungstypenkarte (Bestandskarte), planungsbüro für städtebau
görlinger_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, März 2025
2. Ökologisches Gutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 45 „Naherholungskonzept
Badesee“ Nieder-Roden Stadt Rodgau, Teil 1: Biotoptypen, Vegetation und Flora,
Ökologisches Planungsbüro Dr. Fritz, Darmstadt, September 2024
3. Ökologisches Gutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 45 „Naherholungskonzept
Badesee“ Nieder-Roden Stadt Rodgau, Teil 2: Artenschutzbericht und Fauna, Ökolo-
gisches Planungsbüro Dr. Fritz, Darmstadt, September 2024
4. Naherholungskonzept am Rodgausee, Burghammer Landschaftsarchitektur, Wetzlar,
23.05.2024

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines Konzeptes zu Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche östlich des Rodgausees zu schaffen. Ein weiteres Ziel ist es, die vorhandenen geschützten Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nieder-Roden Nr. 45 planungsrechtlich langfristig zu sichern.

2. Verfahren

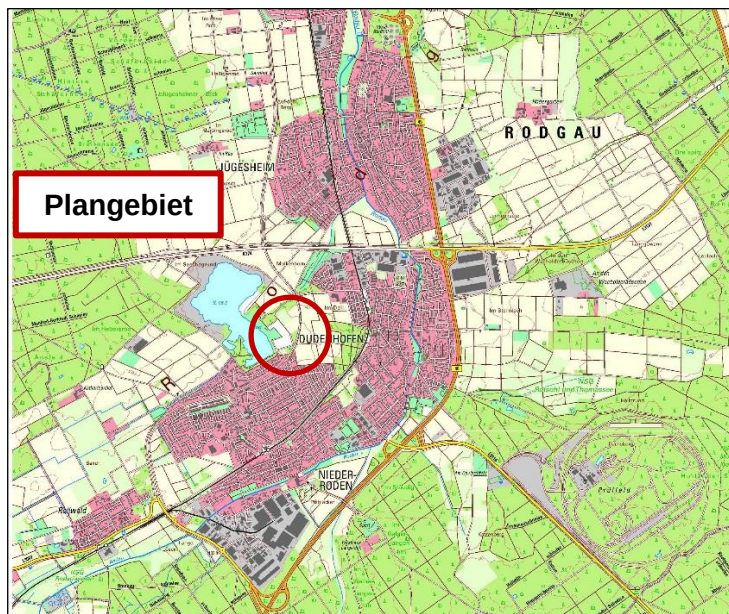
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rodgau hat in ihrer Sitzung am 17.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badensee“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

3. Lage und städtebauliches Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteiles Nieder-Roden bzw. westlich des Stadtteils Dudenhofen, angrenzend an den Rodgausee im westlichen Bereich und der Rodgau-Ringstraße im östlichen Bereich.

Abb. 1: Lage des Plangebietes (TK 25, Blatt 5919, unmaßstäblich)

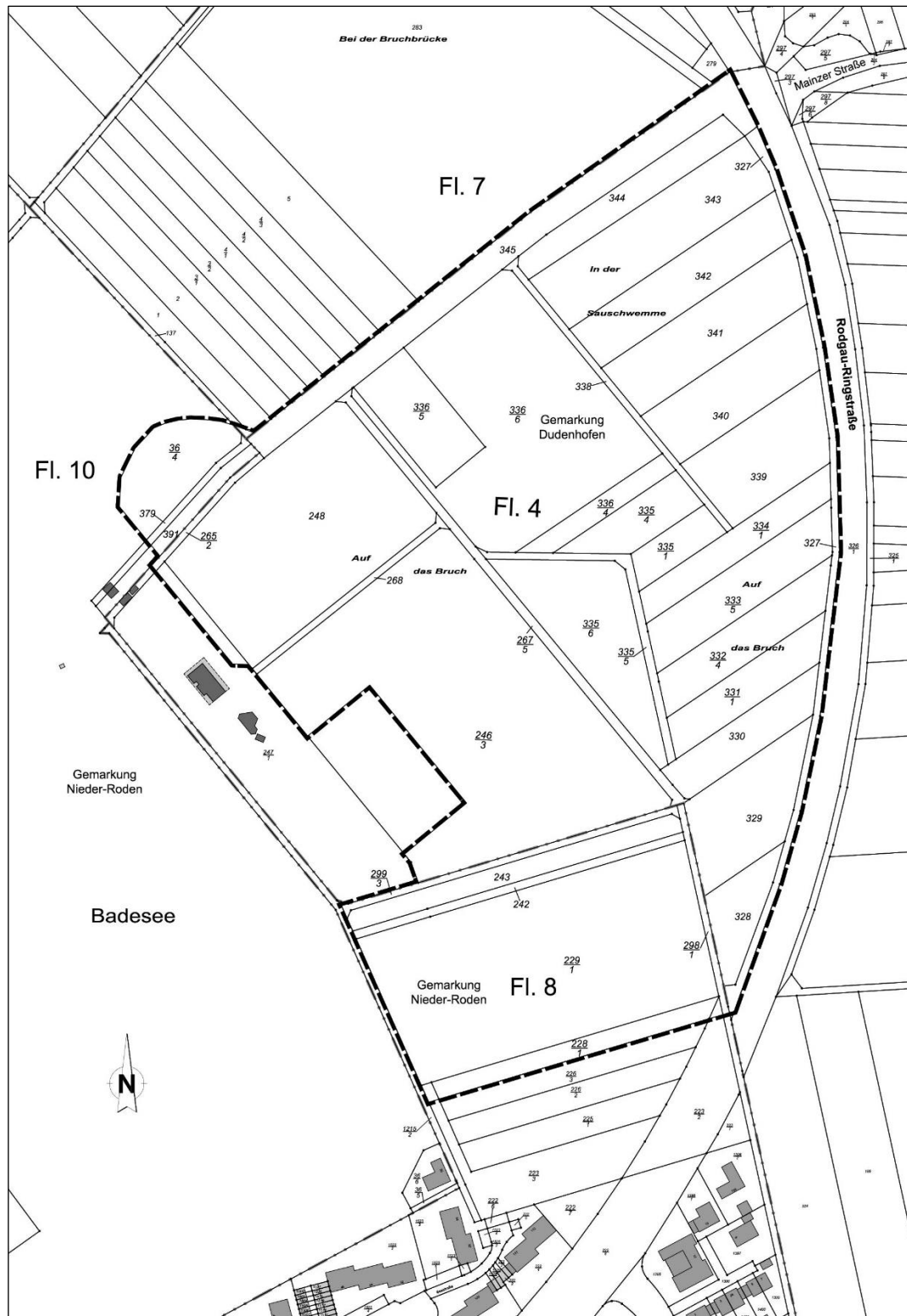


Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flurstücke in der Gemarkung Dudenhofen, Flur 4 sowie Flurstücke in der Gemarkung Nieder-Roden Flur 8 und Flur 10.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes mit den betroffenen Flurstücken ist der nachfolgenden Katasterkarte zu entnehmen.

Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badesee“



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

4. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Bei Betrachtung der als Anlage beigefügten Karte der Biotop- und Nutzungstypen (Bestandskarte) zeigt sich, dass die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches unterschiedliche Nutzungen bzw. Vegetationsentwicklungen beinhalten und in ihrer ökologischen Wertigkeit differenziert zu betrachten sind. Resultierend aus den vorhandenen Vegetationsbeständen wurde im September 2024 ein Gutachten bezüglich Biotoptypen, Vegetation und Flora vom Planungsbüro Dr. Fritz erarbeitet, das bei der Bestandsaufnahme berücksichtigt wurde.

Unmittelbar angelagert an das Gelände des Strandbades am Ostufer des Rodgau-sees bestehen großflächige Stellplatzflächen für Strandbadbesucher, die von ihrer Grundeinstufung als sandige, offene Bodenbereiche einzustrukturieren sind. Zwischen den Stellplatzflächen und Fahrspuren haben sich Grasfluren bzw. Tritträsengesellschaften angesiedelt. Die innerhalb dieser Flächen bestehenden Einzelbäume wurden vermessungstechnisch aufgenommen, wobei es sich hier überwiegend um einheimische und standortgerechte Laubbäume handelt.

Direkt nördlich bzw. südwestlich an diese Stellplatzflächen grenzt ein Bereich an, der als Skateanlage ausgestaltet ist und entsprechend genutzt wird. Die Fläche ist vollkommen versiegelt und weitgehend frei von jeglichen Vegetationsbeständen.

Im Eingangsbereich des Strandbades besteht eine Grünlandfläche, die im Rahmen der Bestandsaufnahme als Rasenfläche / Tritträsensbereich eingestuft wurde. Gesäumt wird die südöstliche Grenze dieser Rasenfläche durch eine Baumreihe aus Winterlinden.

Im Zusammenhang mit dem vorhandenen Einzelbaumbestand innerhalb des Plangeltungsbereiches bleibt zu erwähnen, dass im Bereich der nördlichen Stellplatzfläche zum angrenzenden Gelände des Strandbades eine Baumreihe aus Winterlinden besteht, die zum einen stark in Erscheinung tritt und aufgrund ihrer Vitalität und ökologischen Wertigkeit aus landschaftsplanerischer Sicht zwingend einer Erhaltung bedarf.

Neben den Einzelbäumen sind im Plangeltungsbereiches flächenhafte Gehölzbestände im Norden und Südosten der Plangebietsfläche vorhanden. Hierbei handelt es sich um dichte Gehölzflächen, überwiegend aus Laubbäumen und Sträuchern, die teilweise eine starke Sukzessionsdynamik aufweisen. Im Nordosten, an der Rodgau-Ringstraße, besteht eine verbuschte Streuobstwiese, die aufgrund der starken Sukzessionsdynamik ebenfalls als flächenhafter Gehölzbestand einzustufen ist.

Auch bestehen innerhalb der im Planungsgebiet festzustellenden Gehölzbestände Biotopstrukturen, die unter den gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 des Hessischen Naturschutzgesetzes fallen. Vorwiegend handelt es sich hierbei um sogenannte Grauweidengebüsche sowie Erlen, Weiden, Ufergehölze und verbuschte Streuobstwiesen.

Innerhalb des großflächigen Gehölzbestandes im Nordwesten des Plangebietes besteht darüber hinaus ein Tümpel mit Röhricht und Fieberkleesumpfpflanzen. Auch dieser Bereich fällt unter die o.g. besonders geschützten Biotope des § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG.

Südlich der benannten Gehölzbestände zwischen der Rodgau-Ringstraße im Osten und den beschriebenen Stellplatzflächen im Westen bestehen großflächige Bereiche, die mit niedriger Vegetation bewachsen sind. Hierbei handelt es sich um sogenannte Sandmagerrasenflächen sowie ruderale Gras- und Staudenfluren. Bei Betrachtung des Gutachtens zu den Biotoptypen, Vegetation und Flora zeigt sich, dass innerhalb dieser Flächen ebenfalls Vegetationsbestände vorhanden sind, die dem besonderen Schutz des o.g. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes i. V. mit § 25 des Hessischen Naturschutzgesetzes unterliegen. Hierbei handelt es sich überwiegend um trockenheitsgeprägte Vegetationsbestände, die unbedingt erhaltungswürdig sind bzw. als Vorrangfläche für Naturschutz und Landschaftspflege fungieren.

An markanten Einzelbäumen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist die Stieleiche, die Winterlinde, Späte Traubenkirsche, Waldkiefer, Hängebirke, Spitzahorn, Bergahorn, Vogelkirsche, Salweide, Zitterpappel und Robinie zu nennen. Die vorhandenen Wegeflächen unterliegen überwiegend einer Befestigung als Schotter-, Erd- oder Sandweg.

Nach Norden grenzen überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen an. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Rodgau-Ringstraße und nach Süden wird das Plangebiet durch Gehölzbestände sowie parkähnliche Grünflächen begrenzt. Neben den nach Westen hin liegenden baulichen Anlagen des Strandbades liegt südlich des Geltungsbereiches als weitere bauliche Anlage das Gebäude des Anglervereins, welches unmittelbar an die bauliche Entwicklung (Wohnbauflächen) des Stadtteiles Nieder-Roden im Bereich Seestraße angrenzt. Für weitere Einzelheiten ist auf die dieser Begründung als Anlage beigefügten Karte der Biotop- und Nutzungstypen zu verweisen.

Wie ausgeführt zeigen sich innerhalb der Planungsfläche recht unterschiedliche Nutzungen und daraus resultierende Vegetationsentwicklungen mit stark differenzierten Wertigkeiten. So unterliegen die Stellplatzflächen aufgrund ihrer Nutzung bzw. Nutzungsintensität im Sommerhalbjahr einem hohen Störfaktor und besitzen daher eine geringere ökologische Wertigkeit als die innerhalb des Plangebietes liegenden Gehölzbestände sowie offenen Landschaftsteile der Ackerbrache und Sandmagerrasenbestände. Auch die Gehölzbestände bzw. feuchtigkeitsgebundenen Biotoptypen der Grauweidengebüsche, der Erlen-Weiden-Ufergehölze und des Tümpels innerhalb dieser Gehölzbestände sind als ökologisch besonders wertvoll einzustufen. In diesem Zusammenhang ist auch der brachgefallene bzw. verbuschte Streuobstbestand zu nennen. Die gesamte ökologische Wertigkeit der Flächen innerhalb des Plangebietes bzw. die besonders geschützten Biotopstrukturen sind dem bereits erwähnten Gutachten zur Biotoptypenvegetation zu entnehmen. Primäre Zielsetzung im Rahmen der weiteren Planung ist die Erhaltung von besonders geschützten Biotopflächen sowie die Weiterentwicklung und Stabilisierung von Vorrangflächen für den Naturschutz.

Auch die Erhaltung vorhandener Baum- und Strauchbestände – gerade im Bereich der vorhandenen Stellplatzflächen – ist als primäre landschaftsplanerische Maßnahme zu verstehen. Ebenso ist die zusätzliche Anpflanzung von Bäumen in den Bereichen, in denen eine Beschattung im Rahmen der Planung erforderlich wird, als zusätzliche landschaftsplanerisch notwendige Maßnahme vorzusehen. Das Einbringen von zusätzlichen Vegetationsbeständen erhöht die Diversität an Lebensräumen und verbessert die Beschattungswirkung von Flächen im Rahmen der Klimaanpassung.

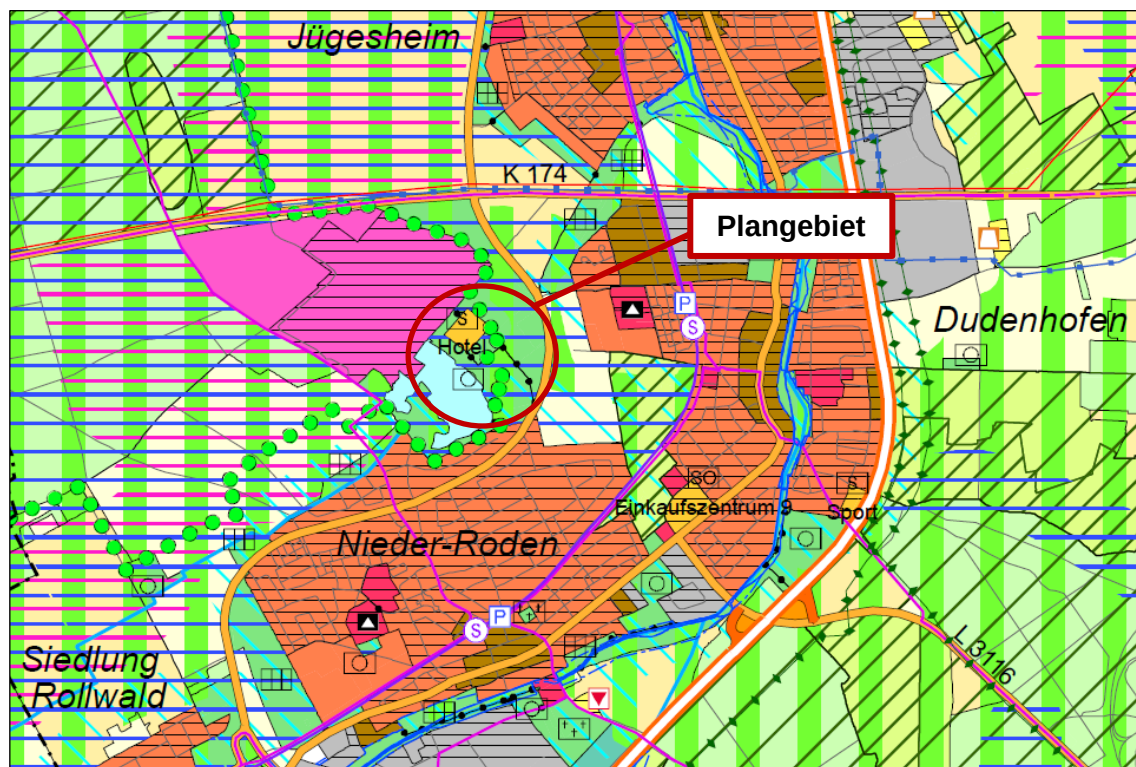
5. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) stellt innerhalb des Geltungsbereiches „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege“ überlagert mit „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und teilweise im Südosten des Geltungsbereiches ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dar. Zudem verläuft innerhalb des Geltungsbereiches eine Grünverbindung des „Vorranggebietes für Regionalparkkorridor“.

Nördlich des Plangebietes trifft der RegFNP 2010 noch die Darstellung einer „Sonderbaufläche – Hotel“.

Die Aussagen sind im Einzelnen in der nachfolgenden Abb. 3 erkennbar.

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Lage des Plangebietes



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

6. Bestehendes Baurecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, für die planungsrechtlich derzeit kein Bebauungsplan besteht. Das Gebiet stellt sich damit vollständig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB dar.

Aus der nachfolgenden Abbildung sind der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 45 „Naherholungskonzept Badeseesee“ und der sich in der Nähe befindliche Bebauungsplan „Am Kiessee“ ersichtlich.

Der Besiedlungsplan stellt den vorliegenden
Besiedlungsplan "AM KIESSEE" in allen seinen
Einzelheiten dar.

Soweit dieser Besiedlungsplan mit dem
bestehenden "BESIEDLUNGSGEBIET AM KIESSEE"
übereinstimmt, verweist der Besiedlungsplan
auf den "BESIEDLUNGSGEBIET AM KIESSEE".

FLUR 10

Fl. 10

Fl. 4

Fl. 1

Badensee

Rudolf-Ringstr.

Offenbacher Schellstr.

Laystr.

Bismarckstr.

Seite 9 von 23

7. Planung

Die Stadt Rodgau hat sich entschieden den Naherholungsbereich am Badensee und um die Skateanlage aufzuwerten.

Zurzeit weist das Plangebiet eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Mit verschiedenen Maßnahmen soll das Plangebiet, insbesondere für Jugendliche, attraktiver entwickelt werden.

7.1 Projektplanung

Für das Plangebiet wurde das „Naherholungskonzept am Rodgausee“ vom Büro Burghammer Landschaftsarchitektur, Wetzlar erarbeitet. Dieses Konzept stellt einen Bestandteil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) dar, welches für das Stadtumbaugebiet „zwischen Rodau und Rodgausee“ im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau in Hessen“ erarbeitet wurde.

Am 05.04.2023 fand am Badensee ein Charrette-Verfahren (Planungsmethode mit direkter Beteiligung der Bürger) mit den betroffenen Jugendlichen zum Thema Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten statt.

Die Grundlage für die ISEK-Maßnahme und für die Aufstellung des Bebauungsplanes bilden die Ergebnisse des Charrette-Verfahrens. Die Errichtung einer Pumptrack-Anlage stellt dabei einen kleinen Bestandteil des Konzepts zu Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten dar.

Die grundlegenden Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nieder-Roden Nr. 45 sind die Schaffung des Baurechts für die Frei- und Naturräume für die Naherholung sowie für Bereiche für Freizeit und Sport für die Jugendlichen, die Verbesserung der örtlichen Fuß- und Radwegführung und die Vernetzung mit den Stadtteilen Dudenhofen und Jügesheim sowie die Erhaltung bzw. Weiterentwicklung von Naturschutz und Biodiversität.

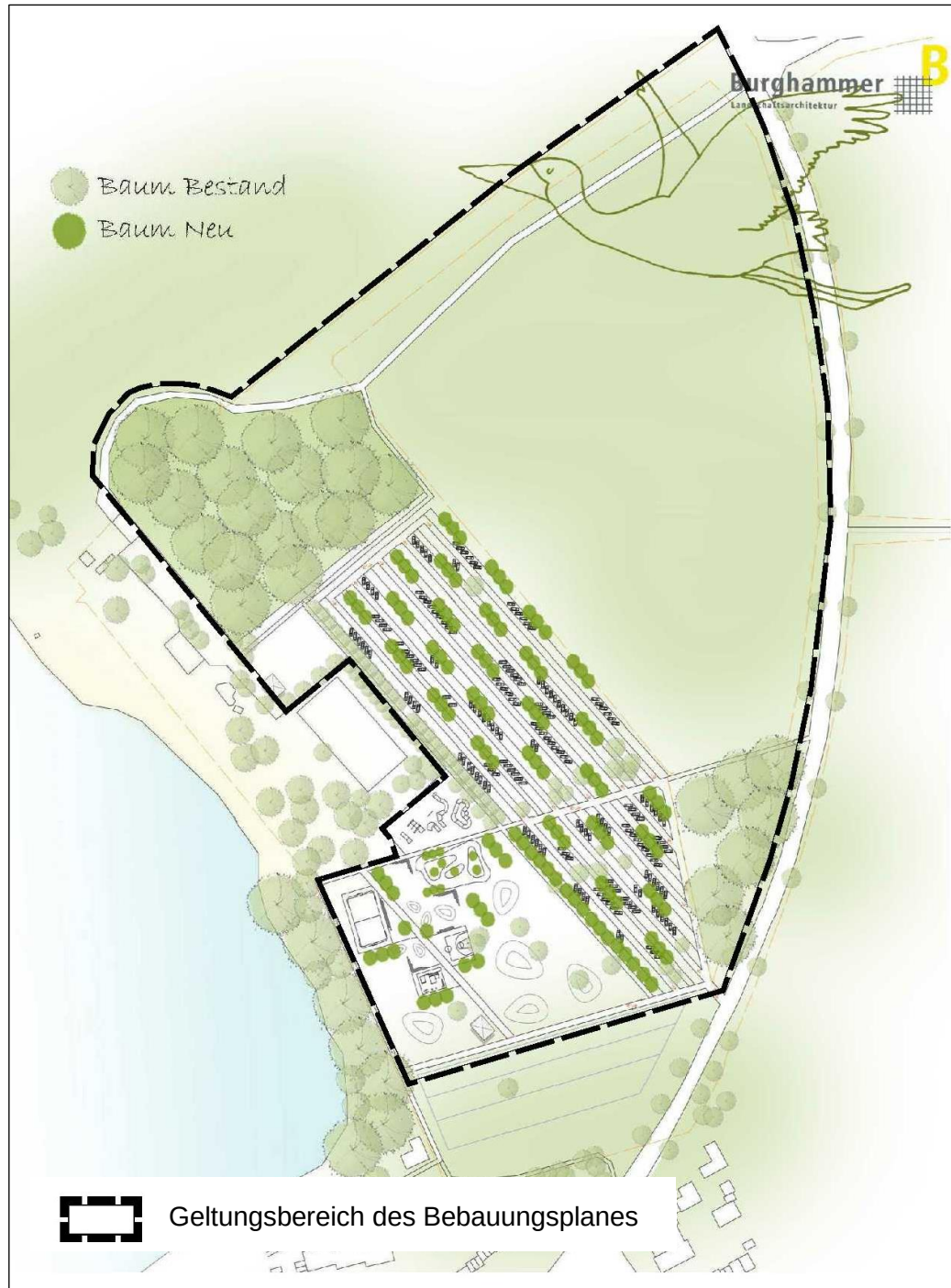
Für die Maßnahme „Naherholungskonzept Rodgausee“ wurden u. a. folgende ISEK-Ziele benannt:

- Errichtung von Aufenthaltsbereichen für ältere Kinder und Jugendliche
- Verbesserung der Attraktivität des Frei- und Naturraums (Möblierung, Beschattung, etc.)
- Förderung von Sport/Bewegung durch Bereitstellung attraktiver Sportflächen
- Verbesserung der Fuß- /Radwegführung, Neuordnung Pkw-Erschließung

Das vom Landschaftsarchitekturbüro Burghammer erstellte Konzept beruht zum Teil auf den Erkenntnissen aus der im April 2023 stattgefundenen Kinder- und Jugendbeteiligung für einen Sportpark am Badensee. Der Sport- und Freizeitbereich ist als das übergeordnete Ziel dieser Maßnahme zu verstehen.

Die geplanten Strukturen sind der nachfolgenden Abbildung 5 zu entnehmen:

Abb. 5: Das Naturraumkonzept



Quelle: Naherholungskonzept am Rodgausee
Burghammer Landschaftsarchitektur, Wetzlar

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 08.07.2024 dem Vorentwurf „Naherholungskonzept Rodgausee“ mit „Variante Parkraumkonzept“ zugestimmt.

Die Grobkostenschätzung für die Planung und Umsetzung der Maßnahme inkl. Umgestaltung des Parkplatzes (inkl. Erweiterung) und der Grünflächen beträgt ca. 2.435.050 € (brutto).

Das gesamte „Naherholungskonzept Rodgausee“ ist als Anlage 4 der Begründung beigefügt.

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, Überarbeitung der bestehenden Wege etc.

Diese Aspekte werden nachfolgend kurz vorgestellt:

Konzept Sportpark

- Errichtung von Wiesen, Erdmodellierungen, neue Wegachsen, dazwischen Sportangebote
- Schaffung eines zentralen Treffpunktes mit zu den Sportflächen angrenzenden Sitzgelegenheiten
- Die bestehende Skateanlage soll überarbeitet werden, inkl. klassischen Streetelementen und „Bowl“
- Pumptrack (gegenüber verortet, da ebenfalls mit Rollsportgeräten befahrbar)
- Entlang einer diagonalen Weges Errichtung einer Ballsport-Arena, eines Streetballplatzes und eines Bereiches für Geräte- und Krafttraining (Calisthenics)
- Einzelne attraktive Spielpunkte, auch für kleinere Kinder
- Naturnahe Gestaltung der Flächen, schattenspendende Bäume, Fahrradständer, Mülleimer

Als separate ISEK-Maßnahme mit der Bezeichnung „Neubau eines Funktionsgebäudes als Jugendtreffpunkt am Rodgausee“ ist innerhalb des Sportparks auch ein wetterfester Rückzugsraum für die Jugendlichen vorgesehen. Dabei werden Toiletten bereitgestellt sowie die Möglichkeit gegeben, Sportgeräte (z.B. Bälle) auszuleihen oder Speisen (Snacks) und gekühlte Getränke anzubieten. Räumlichkeiten für Spiele- und Filmabende oder Workshops zur Weiterentwicklung der Anlage sowie technische Infrastruktur (WLAN) sind ebenso denkbar.

Das Konzept sieht die Erhaltung der bestehenden Stellplätze im zentralen Bereich des Geländes vor. Im Zuge der Erstellung des Konzeptes wurde auch geprüft, welche weiteren Flächen für eine Stellplatznutzung erhalten bleiben können. Aus diesem Grund ist eine Variante Parkraumkonzept erstellt worden. Mit dieser Variante können rechnerisch insg. 1.300 Stellplätze bereitgestellt werden, somit fallen mit

dem beschlossenen Konzept – Variante Parkraumkonzept statt 600 Stellplätze nur 400 weg.

Abb. 6: Konzept Sportpark mit Variante Parkraumkonzept



Quelle: Naherholungskonzept am Rodgausee – Variante Parkraumkonzept
Burghammer Landschaftsarchitektur, Wetzlar

Der Planungsprozess wurde in enger Abstimmung mit den Fachabteilungen der Verwaltung begleitet. Es wurden außerdem betroffene Behörden, Verbände und Vereine einbezogen. Das Konzept wurde in einer zweiten Beteiligungsstufe den Kindern und Jugendlichen (Beteiligung April 2023, Mitglieder Kinder- und Jugendparlament) und anschließend der Lokalen Partnerschaft präsentiert.

Um auch weitere ISEK-Ziele der Maßnahme zu erreichen, wurden außerdem folgende Bereiche und Themen im Konzept erarbeitet:

Naturraumkonzept

- Integration des Planungsraumes in das umliegende Lebensraum-Netzwerk
- Erhöhung des Grünraumanteils durch Grünstreifen und offene Wiesenflächen
- Standortgeeignete Bepflanzung, schattenspendende Baumpflanzung
- Unterschlupf für Kleintiere, z. B. in Form von Feldgehölzinseln, Nistkästen, Kies-/Sandlinsen

Verkehrskonzept

- Zufahrten und Zuwegungen zum Strandbad bleiben unverändert
- Neuer beispielbarer asphaltierter Weg diagonal durch den Sportpark
- Verlängerung der Allee nach Süden, wassergebundene Decke
- Diese stellt fußläufige Verbindung vom Parkplatz/Sportpark zum Strandbad dar und ist als Grenze zwischen den motorisierten und nichtmotorisierten Wegen zu verstehen, mit Ausnahme der bestehenden Zufahrt zum Anglerverein

Parkraumkonzept

- Reduzierung der Parkplätze von ca. 1.700 auf 1.300 zugunsten der Flächen für den Sportpark (die geplanten Strandbadparkplätze sind schätzungsweise an 90 % der Öffnungstage des Strandbades ausreichend, lediglich an sehr hoch frequentierten Besuchstagen müssten die mit dem Pkw anreisenden Besucher auf andere Parkflächen ausweichen)
- Einbahnstraßenverkehr sowie diagonales Parken (weniger Fahrbahn, mehr Grün)
- Auf Grünstreifen Errichtung der Baumreihen für Beschattung
- Überarbeitung der Deckschichten (überwiegend wassergebundene Decke/Schotter, stark beanspruchte Bereiche wie z. B. Kreuzungen sind asphaltiert)

Sonstiges

- Beleuchtung im Sportpark und auf den Parkplätzen
- Überarbeitung der bestehenden Wege
- Aufwertung der Fahrradabstellanlage
- Aufwertung des Eingangsbereiches Strandbad und Beschilderung
- Im Bereich der Bestandsfläche der Motorradparkplätze wurde ursprünglich ein Foodtruck geplant. Dieses Angebot ist durch das geplante neue Bistro am Badeseen nicht mehr erforderlich.

7.2 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Fläche für Sport- und Spielanlagen – Skate- und Bewegungspark

Um die Realisierung einer der Ziele des Bebauungsplanes zu ermöglichen, wird im südlichen Teil des Bebauungsplanes eine „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Skate- und Bewegungspark“ festgesetzt. Weiterhin, um die Nutzung näher zu bestimmen, wird im Bebauungsplan festgelegt, dass diese Fläche der Errichtung einer Skateanlage sowie eines Bewegungsparks inklusive Flächen für Ballsportarten, Spiel- und Fitnessseinrichtungen dient. Gemäß dem Konzept werden in dem Bebauungsplan zweckgebundene bauliche Anlagen, wie Jugendtreff-, Sanitär- und Gerätegebäude sowie weitere Nebenanlagen (z.B. Graffitiwände) und Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. Trafostation) zugelassen.

Um eine vollständige Versiegelung der Fläche zu vermeiden, wird auch aus klimatischen Gründen festgesetzt, dass mindestens 30 % dieser Fläche als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft im Bestand zu unterhalten sind.

Um eine Verschattung zu gewährleisten, wird zusätzlich geregelt, dass innerhalb dieser Fläche mindestens 27 Laubbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten sind, z. B. gemäß der im Bebauungsplan unter Hinweisen aufgenommenen Vorschlagsliste für einheimische, klimaresiliente und standortgerechte Bäume.

Öffentliche Grünfläche - Badesee

Um die innerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Flächen des Strandbades grundsätzlich planungsrechtlich abzusichern, wird eine „Öffentliche Grünfläche – Badesee“ festgesetzt.

Fläche für Stellplätze

Innerhalb der oben erwähnten „Öffentliche Grünfläche – Badesee“ wird eine „Fläche für Stellplätze“ festgesetzt, um die Stellplatzflächen für die Besucher des Naherholungsgebietes und auch des geplanten Skate- und Bewegungsparks abzusichern bzw. deren gestalterische Verbesserung gemäß dem Konzept des Büros Burghammer zu ermöglichen.

Für die Begrünung der Stellplatzflächen, insbesondere im Hinblick auf den Verschattungseffekt, wird neben Baumpflanzungen ergänzend festgesetzt, dass zwischen den Stellplatzreihen lineare Grünstrukturen als Blühwiese anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten sind.

Fläche für Stellplätze – Motorräder

Innerhalb der mit St 1 gekennzeichneten „Fläche für Stellplätze – Motorräder“ sind nur Stellplätze für Motorräder zulässig. Mit dieser Festsetzung soll der bestehende Stellplatz für Motorräder planungsrechtlich abgesichert werden.

Fläche für Stellplätze – Fahrräder

Um die vorhandenen Fahrradstellplätze abzusichern wird im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes eine mit St 2 gekennzeichnete „Fläche für Stellplätze – Fahrräder“ festgesetzt.

7.3 Grünordnerische Maßnahmen

Bei Betrachtung des Planbildes der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badensee“ zeigt sich, dass der gesamte nördliche bzw. östliche Bereich des Plangebietes als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit unterschiedlichen Festsetzungsinhalten belegt ist. Diese Vorgehensweise resultiert aus der ökologischen Wertigkeit dieser Flächen und der damit einhergehenden zwingenden Erhaltung bzw. Weiterentwicklung. Wie aus der Bestandsbeschreibung ersichtlich, bestehen innerhalb dieser Flächen besonders gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG, die durch die planungsrechtliche Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplanes gesichert werden. Somit orientieren sich diese Flächenfestsetzungen an dem beschriebenen Naturraumkonzept. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird darüber hinaus gewährleistet, dass die besonders geschützten Vegetationsbestände erhalten bzw. weiterentwickelt werden.

Zum Parkraumkonzept bleibt unter grünordnerischen Aspekten auszuführen, dass zusätzliche Grünstrukturen bzw. Baumpflanzungen zur Beschattung der Stellplätze einhergehen. Auch die Erhaltung von Baumbeständen trägt zur Minimierung der Aufheizung bzw. zur Verschattung der Flächen bei. Somit gewährleisten diese zusätzlichen Anpflanzungen eine Erhöhung der Biodiversität. Um auch im Bereich der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen eine Minimierung des Aufheizungseffektes und Begrünung zu gewährleisten, wird – wie bereits ausgeführt – festgesetzt, dass mindestens 30 % der Fläche als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft im Bestand zu unterhalten sind. Zusätzlich sind mindestens 27 Laubbäume anzupflanzen und ebenfalls im Bestand zu erhalten. Hierdurch wird erreicht, dass einerseits die mögliche Versiegelung der Fläche minimiert wird und darüber hinaus durch die Anpflanzung bzw. Begrünung positive Effekte im Bereich des Klimaschutzes durch Beschattung einhergehen.

Bei den anzupflanzenden Einzelbäumen (teilweise zeichnerisch bzw. textlich festgesetzt) sind standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Zur Gewährleistung einer schnelleren Begrünung und damit einhergehenden Beschattung von Flächen sind für die anzupflanzenden Einzelbäume Pflanzqualitäten festgesetzt. Dabei sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm zu verwenden.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

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

– *Maßnahmenfläche – Sandmagerrasen*

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 Bodenverbesserungsmaterialien ist nicht zulässig. Aufkommende Gehölzsukzession ist zu entfernen. Darüber hinausgehende Nutzungen sind, bis auf das einmal jährlich stattfindende Drachenfest, unzulässig.

– *Maßnahmenfläche – Sukzession*

Die Maßnahmenflächen – Sukzession 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 Planbild 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.

– *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.

Zur Maßnahmenfläche – Ackerbrache bleibt abschließend auszuführen, dass durch die auf diesen Flächen entstehende Vegetationsentwicklung eine zusätzliche Habitatsausprägung zu den sonstigen Sandmagerrasenflächen planungsrechtlich vorbereitet wird. Durch das Nebeneinander von unterschiedlichen Vegetationsentwicklungen und dem damit einhergehenden Grenzlinieneffekt im Übergangsbereich entstehen differenzierte Lebensraumgesellschaften, die eine zusätzliche Erhöhung der Diversität mit sich bringen. Dies bezieht sich sowohl auf die Vegetationsbestände als auch auf die Aneignung dieser Bestände durch entsprechende Insektenarten.

8. Artenschutz

Neben dem bereits erwähnten Gutachten zu Biototypen, Vegetation und Flora wurde ebenfalls vom Büro Ökoplanung Darmstadt, Dr. Fritz eine ökologische Begutachtung für den Bereich Fauna erarbeitet. Im Rahmen dieser artenschutzrechtlichen

Begutachtung ging es vor allem um standortbezogene Vögel, Fledermäuse und Reptilien.

Die Vogelfauna ist mit 43 ermittelten Arten außerordentlich reichhaltig. Hierzu bleibt allerdings auszuführen, dass echte Brutarten fast vollständig nur in den weitläufigen nördlich und südöstlich bestehenden Gehölzbeständen auffallen. Darunter sind drei Arten mit schlechtem Erhaltungszustand.

Hierbei handelt es sich um lokale Vorkommen von Bluthänfling, Girlitz, Stieglitz.

Ein echter Bodenbrüter der Felder im Ostteil, angelagert an die Rodgau-Ringstraße ist nur die Feldlerche, ebenfalls als Vogel in schlechtem Erhaltungszustand. Darüber hinaus war zum Zeitpunkt der Begutachtung als wassergebundene Vogelart das Teichhuhn im Bereich des Tümpels innerhalb des nordwestlich liegenden Gehölzbestandes vorhanden.

Weitere sechs Vogelarten werden in einem unzureichenden Erhaltungszustand gelistet (siehe Auflistung im entsprechenden Artenschutzbericht).

Bezüglich der Fledermausarten lässt sich zusammenfassen, dass acht Arten mittels stationärer Horchbox lokalisiert werden konnten. Davon können fünf Arten in Bäumen und Feldgehölzen bzw. Gebäuden zeitweilig Tagesverstecke oder Wochenstuben einnehmen.

Weitere streng geschützte Säugetierarten wie Feldhamster, Haselmaus konnten nicht festgestellt werden.

Unter den Reptilien ist die Zauneidechse eine im Plangebiet auftretende streng geschützte Art. An zwei bis drei Stellen im Randbereich des nordöstlichen Gehölzbestandes sind Vorkommen zu verzeichnen.

Weitere Tierfunde, darunter Amphibien und Libellen befinden sich im Bereich des erläuterten Tümpels, die allerdings unter Berücksichtigung des Erhalts dieses Bereiches keine Auswirkungen nach sich ziehen. Bemerkenswerte Tagfalter und Heuschreckenvorkommen bestehen auf den Trockenrasen und offenen Feldflurbereichen bzw. sonnigen Gebüschsäumen im Osten des Plangebietes. Im Bebauungsverfahren sind sie aber planungsrelevant.

Resultierend aus der Bestandserfassung und der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden nachfolgend aufgelistete „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz“ auf Ebene des Bebauungsplanes planungsrechtlich festgesetzt. So sind Baumfällungen und Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen. Sofern zu beseitigende Bäume ein Quartierpotential 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.

Darüber hinaus wird diese Festsetzung zum Artenschutz dahingehend ergänzt, dass bei der Nichteinhaltung der Fristen 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 ist.

Zur langfristigen Sicherung möglicher betroffener Fledermausarten sind innerhalb des Plangeltungsbereiches zusätzlich 10 künstliche Tagesverstecke / Quartiere anzubringen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. Auch hier ist das Anbringen der künstlichen Quartiere durch eine Umweltbaubegleitung zu gewährleisten. Ergänzend wird als weitere Maßnahme zum Artenschutz festgesetzt, dass die gesamte Außenbeleuchtung innerhalb des Plangeltungsbereiches ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln vorzunehmen ist.

Bei allen Maßnahmen zum Artenschutz handelt es sich ausschließlich um Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Betrachtet man sich den Plangeltungsbereich und die planungsrechtlichen Festsetzungen zu den „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, so wird ersichtlich, dass der gesamte nördliche bzw. nordwestliche und östliche Teil des Plangebietes als Maßnahmenfläche bzw. naturschutzfachlich orientierte Maßnahme festgesetzt wird. Hier werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft durch zusätzliche Nutzungen vorbereitet. Resultierend aus dieser Gegebenheit erfolgt für diese Flächen durch den hier vorliegenden Bebauungsplan ein Schutz bzw. eine Weiterentwicklung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten.

9. Verkehrliche Aspekte

9.1 ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu zwei Bushaltestellen an der Rodgau-Ringstraße. Die Bushaltestelle „Rodgau Dudenhofen Stauffenbergsschule“ befindet sich im Norden.

Die Haltestelle „Rodgau-Nieder-Roden Badensee“ liegt südlich des Plangebietes. Diese Bushaltestellen werden von der Buslinie OF-40 angefahren.

9.2 Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet verfügt durch die Rodgau-Ringstraße über eine gute Anbindung an die L 3121 und die Bundesstraße B 45 und damit an das überregionale Verkehrsnetz.

Für den Kfz-Verkehr wird das Plangebiet im südlichen Bereich über die Rodgau-Ringstraße erschlossen. Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist bereits vorhanden und bleibt erhalten. Er wird als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Ebenso wird im Süden weiterhin eine Erschließung für Fußgänger und Radfahrende gewährleistet.

Eine weitere Erschließung für den Fuß- und Radverkehr befindet sich im Norden des Gebietes. Das Plangebiet ist vom Stadtteil Dudenhofen über die Mainzer Straße und die festgesetzte „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg, Lieferverkehr, Landwirtschaftlicher Verkehr“ erreichbar.

Der Weg ist für die Belieferung des Strandbades sowie für den landwirtschaftlichen Verkehr angedacht und auch bereits im Bestand vorhanden. Um die Erreichbarkeit des Einganges des Badesees sowie der dortigen Fahrrad-Stellplätze zu ermöglichen, wird ein zu den Stellplatzflächen abzweigender Weg als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Um den Zugang für Fußgänger und Radfahrende in der Nord-Süd-Ausrichtung zu ermöglichen wird eine weitere „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- u. Radweg“ entlang der schon vorhandenen und zum Erhalt festgesetzten Allee festgesetzt.

Grundsätzlich ist eines der Ziele des Verkehrskonzeptes die Verbesserung für den Rad- und Fußgängerverkehr.

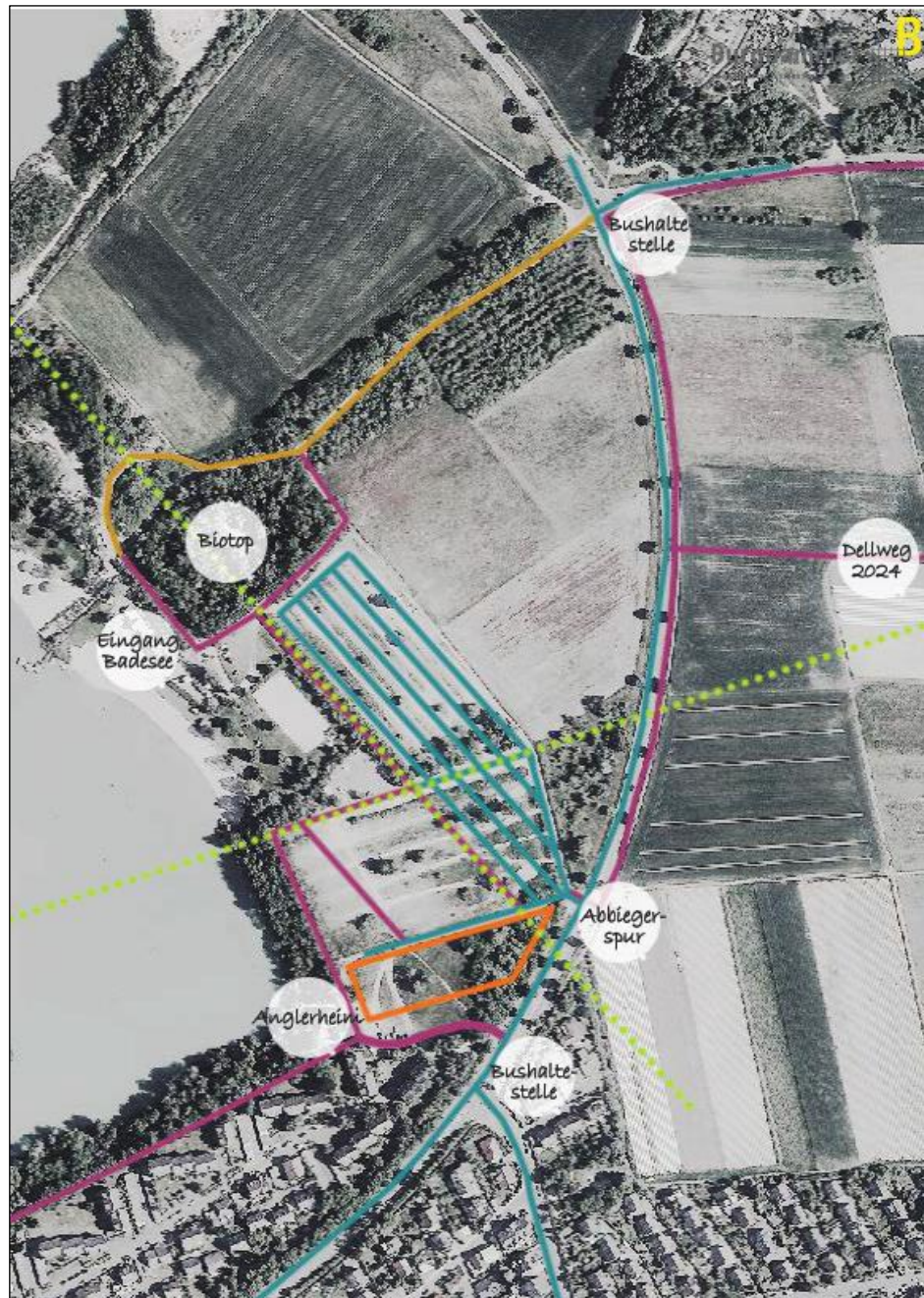
Gegebenenfalls kann zusätzlich in der Zukunft über eine Verlängerung des Dellweges von Dudenhofen aus eine neue Radwegverbindung in das Plangebiet geschaffen werden.

Das Konzept sieht eine Beschränkung der Flächen für den Pkw-Verkehr vor. So können zwei Zufahrten mit Schrankenanlagen bzw. Pollern geschlossen werden.

Mit der räumlichen Trennung des Fußverkehrs und des motorisierten Verkehrs werden Bereiche mit unterschiedlicher Intensität in Bezug auf Nutzung, Lärm und Geschwindigkeit des Verkehrs differenziert. Die vorgesehene Ausrichtung der Stellplätze gewährleistet die Entstehung von zwei Hauptachsen (Nord-Süd- und Ost-West-Ausrichtung). Durch die Bündelung des fußläufigen Verkehrs auf der Nord-Süd-Achse ist die sichere Durchquerung des gesamten Plangebietes gegeben. Zur besseren Orientierung sieht das Konzept einen Wechsel im Belag vor sowie die Hervorhebung dieser Fußwegeverbindung durch die Verlängerung der erwähnten Allee.

Die Aufteilung der Wege für verschiedene Verkehrsteilnehmer ist aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb. 7: Geplante Erschließung des Plangebietes



- Rad- und Fußweg
- Befahrbarer Weg
- Rad- und Fußweg, Lieferverkehr, Rettungsweg
- Privat
- Sichtachse

Quelle: Naherholungskonzept am Rodgausee
Burghammer Landschaftsarchitektur, Wetzlar

10. Nachrichtliche Übernahme

Innerhalb der unter Kapitel 7.3 erwähnten festgesetzten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind gesetzlich geschützte Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG vorzufinden. Diese sind:

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

Die genaue Lage ist dem „Ökologischen Gutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 45 Naherholungskonzept Badesee Nieder-Roden Stadt Rodgau Teil 1: Biotoptypen, Vegetation und Flora“ vom Planungsbüro Dr. Fritz, Darmstadt zu entnehmen.

Die geschützten Biotope wurden in den Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich übernommen.

11. Eingriffs- und Ausgleichsproblematik

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Eingriffe aufgrund der Planung sind insbesondere in Form einer Bebauung bzw. der Versiegelung bisher unversiegelter Flächen zu erwarten.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird nach der Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erarbeitet und als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

12. Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für den Bebauungsplan bezüglich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der gesetzlich vorgeschriebene Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Umweltbericht wird nach der Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erarbeitet und nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß § 2a BauGB als gesonderte Teil der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

13. Städtebauliche Daten (aufgerundet)

Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,03 ha
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg, Lieferverkehr, Landwirtschaftlicher Verkehr:	ca. 0,39 ha
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg:	ca. 0,12 ha
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Landwirtschaftlicher Verkehr / Fuß- und Radweg:	ca. 0,009 ha
Fläche für Sport- und Spielanlagen:	ca. 1,15 ha
Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün:	ca. 0,23 ha
Fläche für die Landwirtschaft – Weg:	ca. 0,08 ha
Öffentliche Grünfläche – Badeseen: davon	ca. 3,34 ha
- Fläche für Stellplätze	ca. 3,06 ha
- Fläche für Stellplätze – Motorräder	ca. 0,20 ha
- Fläche für Stellplätze – Fahrräder	ca. 0,08 ha
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	
- Maßnahmenfläche – Sandmagerrasen:	ca. 2,91 ha
- Maßnahmenfläche – Sukzession:	ca. 4,06 ha
- Maßnahmenfläche – Ackerbrache:	ca. 1,61 ha
Geltungsbereich gesamt:	ca. 13,92 ha

Anlagen