

Stadt Rodgau

Bebauungsplan Weiskirchen Nr. 31 „Schule an der Bahnhofstraße“



Vorentwurf

Stand: 17.07.2025

Stadt Rodgau

Bebauungsplan Weiskirchen Nr. 31 „Schule an der Bahnhofstraße“

Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Rodgau
Stand: 17.07.2025

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag:

P G N U
PLANUNGSGESELLSCHAFT
NATUR & UMWELT mbH

PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH
Hamburger Allee 45
60486 Frankfurt am Main

Inhaltsverzeichnis

A	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	6
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	6
C	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1	Flächen für den Gemeinbedarf	7
1.1	Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Schule“	7
1.2	Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Sporthalle“	7
2	Maß der baulichen Nutzung	7
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	7
3.1	Bauweise	7
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
3.3	Stellung baulicher Anlagen	7
4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten	7
5	Verkehrsflächen.....	8
5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	8
5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
5.3	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	8
6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.1	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf den Flächen für den Gemeinbedarf	8
7	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	10
7.1	Nutzung der solaren Strahlungsenergie	10
D	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	10
1	Ableitung von Niederschlagswasser.....	10
E	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	11
2	Dachform und -neigung	11
2.1	Flächen für den Gemeinbedarf	11
3	Einfriedungen	11
F	Kennzeichnungen.....	12
1	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.....	12
1.1	Starkregenvorsorge - Überflutungsschutz	12
G	Hinweise	13
1	Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	13

2	Sicherung von Bodendenkmälern	13
3	Bodenveränderungen / Altlasten	13
4	Verwertung von Niederschlagswasser	14
5	Straßenverkehr	14
6	Bodenschutz	14
7	Kampfmittel	14
H	Begründung	15
1	Anlass und Aufgabenstellung	15
2	Lage und Abgrenzung	15
3	Übergeordnete Planungsebenen	16
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan	16
3.2	Landschaftsplan	17
4	Verfahrensablauf	18
5	Bestehende Rechtsverhältnisse	19
6	Bestandsdarstellung und Bewertung	19
6.1	Städtebauliche Situation	19
6.2	Landschaftliche Situation	20
6.3	Artenschutzrechtliche Situation	21
7	Planerische Zielsetzung	21
7.1	Städtebauliche Zielsetzung	21
7.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung	22
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	22
8.1	Flächen für den Gemeinbedarf	22
8.2	Maß der baulichen Nutzung	22
8.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	22
8.4	Stellplätze, Garagen und Carports	23
8.5	Verkehrsflächen	23
8.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
8.7	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	24
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
9.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	27
10	Verkehr	27
11	Immissionsschutz	27
12	Wasserwirtschaftliche Belange	27
12.1	Hochwasserschutz, Starkregenvorsorge	27
12.2	Trink- und Löschwasserversorgung	27
12.3	Abwasserentsorgung	27
13	Bodenbelange	27
13.1	Baugrund	27
13.2	Grundwasser	28
13.3	Versickerung	28
13.4	Abfalltechnische Bewertung	29
14	Klimaschutz	30

14.1	Aufgabenstellung	30
14.2	Ergebnis	31
I	Verzeichnisse.....	32
1	Abbildungen.....	32

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582);

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Flächen für den Gemeinbedarf

(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

1.1 Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Schule“

Zulässig sind schulischen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

1.2 Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Sporthalle“

Zulässig sind sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

Siehe Einzeichnung im Plan.

Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen gemäß zeichnerischer Festsetzung gelten nicht für Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 100 m².

4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnung im Plan.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Es wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt.

5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

6.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf den Flächen für den Gemeinbedarf

Es werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen zu begrünen.
- Mindestens 30 % der zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der „Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zu bepflanzen. Je 200 m² ist ein Baum zu pflanzen. Erhaltene Bäume und Sträucher können hierauf angerechnet werden.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.

6.1.1 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen sind bis zu einer Höhe von 3 m abzüglich der Fenster- oder Türöffnungen zu mindestens 50 % flächig zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 0,7 m² in mindestens 70 x 10 cm großen Pflanzflächen herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 1,0 m Wandlänge.

Die Pflanzen können der Pflanzliste „Bodengebundene Rankpflanzen“ entnommen werden (s. Kap. G1).

6.1.2 Dachbegrünung

Mindestens 80% der Dachflächen von Flach- und flach geneigten Dächern sind extensiv zu begrünen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

6.1.3 Minderung von Vogelschlag

Große zusammenhängende Glasflächen ohne Untergliederung ab 20 m² sind nach § 37 (2) des Hessischen Naturschutzgesetz unzulässig.

Ungegliederte, großflächige Glasflächen ab 3 m² sind vorsorglich mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen insbesondere reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von max. 10 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien, oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

6.1.4 Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung

Außerhalb von Gebäuden dürfen nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel ohne UV-Licht-Anteil (z.B. LED) und mit geringem Anteil an Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Farbtemperatur 1700 bis 2700 Kelvin). In begründeten Ausnahmefällen wie der Verkehrssicherungspflicht oder soweit andere gesetzliche Regelungen dies erfordern, ist eine Erhöhung der Farbtemperatur auf maximal 3.000 Kelvin möglich.

Für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² einzuhalten. Für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² darf die Leuchtdichte max. 2 cd/m² betragen.

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen.

Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht, z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich, gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

6.1.5 Nisthilfen

Es sind insgesamt **X Nisthilfen** für Nischenbrüter an den Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude anzubringen. Nisthilfen sind dauerhaft funktionsfähig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Nistkästen sind jährlich außerhalb der Brutzeit zu reinigen.

Die Festsetzung wird nach Abschluss der faunistischen Untersuchungen konkretisiert.

6.1.6 Fledermausquartiere

An den neu zu errichtenden Gebäuden sind insgesamt **X Fledermauskästen** anzubringen. Nisthilfen sind dauerhaft funktionsfähig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Festsetzung wird nach Abschluss der faunistischen Untersuchungen konkretisiert.

6.1.7 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz - V1

Der Rückschnitt und die Fällung von Gehölzen ist gemäß § 39 (5) BNatSchG nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. erlaubt.

6.1.8 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz - V2

Der Rückbau von Gebäuden, die eine mögliche Habitat-Funktion für Fledermauspopulationen aufweisen, ist nur in den Monaten Oktober bis Februar erlaubt.

7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

7.1 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind bei der Errichtung von Gebäuden die Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Werden Photovoltaikmodule an Gebäudefassaden installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

D Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG)

1 Ableitung von Niederschlagswasser

erfolgt im weiteren Planverfahren

E Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze und deren Zufahrtswege sind mit Pflaster bzw. Verbundsteinen oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechendem Unterbau herzustellen. Eine vollflächige Versiegelung der Flächen durch Asphalt- oder Betonbeläge ist unzulässig, sofern aus wasserrechtlichen Gründen nichts anderes erforderlich ist. Notwendige Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 6 Stellplätze ist 1 standortgeeigneter Baum in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 4 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.

Stellplätze mit mehr als 1.000 m² Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen (max. 10 Stellplätze) zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Rodgau in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2 Dachform und -neigung

2.1 Flächen für den Gemeinbedarf

2.1.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Schule

Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer.

2.1.2 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Sporthalle

Zulässig sind Flachdächer.

3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind als offene Einfriedungen auszuführen. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

F Kennzeichnungen

(gem. § 9 (5) BauGB)

1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

1.1 Starkregenvorsorge - Überflutungsschutz

Das Plangebiet wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einem Starkregen-Index „Hoch“ zugeordnet.¹ Auf die Notwendigkeit entsprechender baulicher Vorkehrungen und Maßnahmen zur Sicherstellung des Überschwemmungsschutzes im Fall von extremen Regenfällen wird hingewiesen.

¹ <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenvviewer/index.html?lang=de>

G Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bäume 1. und 2. Ordnung:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Esskastanie (*Castanea sativa*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hängebirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Gewöhnliche Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Speierling (*Sorbus domestica*).

Sträucher:

Feld-Ahorn (*Acer campestre* als Heckenpflanze), Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Hainbuche (*Carpinus betulus* als Heckenpflanze), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Wild-Äpfel (*Malus communis*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Feld-Rose (*Rosa arvensis*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Büschelrose (*Rosa multiflora*), Bibernell Rose (*Rosa pimpinellifolia*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Bodengebundene Rankpflanzen:

Waldrebe (*Clematis vitalba*), Jungfernrebe (*Parthenocissus inserta*), Jungfernrebe (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii"), Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*), Akebia (*Akebia quinata*), Knöterich (*Fallopia baldschuanica*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Blauregen weiss (*Wisteria sinensis alba*), Efeu (*Hedera helix*).

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

3 Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten im Rahmen von Bodeneingriffen im Zusammenhang zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

Im Übrigen gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Rodgau in ihrer jeweils gültigen Fassung.

5 Straßenverkehr

Gegen den Straßenbaulastträger klassifizierter Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen nach dem BImSchG.

6 Bodenschutz

Bei Bauarbeiten ist die erforderliche Sorgfalt beim Umgang mit wassergefährdenden Betriebsmitteln anzuwenden, damit schädliche Veränderungen des Bodens oder der Gewässer nicht zu besorgen sind. Auf die Pflichten gemäß § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz und § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz wird verwiesen. Der Austritt von wassergefährdenden Stoffen ins Freie ist unverzüglich dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst Umwelt, Wasser- und Bodenschutzbehörde, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach bzw. der Polizei zu melden.

Sofern der Einbau von aufbereiteten mineralischen Abfällen (mineralische Ersatzbaustoffe, aufbereiteter Bauschutt) oder grundstücksfremdem Bodenmaterial vorgesehen ist, ist dies dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst Umwelt, Wasser- und Bodenschutzbehörde, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach, rechtzeitig mindestens vier Wochen vorab mitzuteilen, so dass hier geprüft werden kann, ob die geplante Verwertung den wasser- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen entspricht.

Bei den Bauarbeiten sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu vermeiden. Dies gilt sowohl für Maßnahmen auf unbefestigtem Boden (Befahrung, Baustelleneinrichtung etc.) als auch für den Umgang mit Bodenaushub (ordnungsgemäße Zwischenlagerung, Trennung von Ober- und Unterboden etc.). Es wird auf die technischen Normen für Bodenarbeiten (DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639) verwiesen.

7 Kampfmittel

Erfolgt im weiteren Planverfahren

H Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Kreis Offenbach als Schulträger plant im Stadtteil Weiskirchen der Stadt Rodgau einen neuen Schulstandort. Auf einer bislang nicht bebauten Außenbereichsfläche am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils soll auf einer ca. 1 ha großen Fläche eine 3-zügige, ganztagsfähige Grundschule sowie eine Sporthalle errichtet werden. Über den Bebauungsplan Weiskirchen Nr. 31 „Schule an der Bahnhofstraße“ sollen durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Schulstandortes geschaffen werden.

Der Bedarf an Schulplätzen resultiert aus der kontinuierlichen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Rodgau. So werden nach Aussagen des Schulentwicklungsplans 2022 des Kreises Offenbach insbesondere auch wegen des Neubaugebietes „Rodgau West“ die Schülerzahlen in der Carl-Orff-Schule, der Münchhausenschule und der Wilhelm-Busch-Schule steigen und die räumlichen Kapazitäten der Grundschulen überschreiten. Zur Entlastung der Münchhausenschule hat die Stadt Rodgau dem Kreis Offenbach das Plangrundstück für die Errichtung einer weiteren Grundschule in Aussicht gestellt.

In der Gesamtbetrachtung der Rodgauer Grundschulen werden mit dem weiteren neuen Grundschulstandort in Rodgau-Weiskirchen die vorhandenen Kapazitäten in Rodgau geordnet und entlastet werden.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Rodgauer Stadtteils Weiskirchen und umfasst die Flurstücke 302, 303, 304, 305, 306/3 und 262/9 tlw. (Verkehrsfläche) der Flur 8, Gemarkung Weiskirchen (s. Abb. 1).

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 12.122 m² (1,21 ha).



Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Die Stadt Rodgau liegt im Geltungsbereich des am 17.10.2011 in Kraft getretenen Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main.

In diesem ist sie als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, der durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen vielfältigen Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot gekennzeichnet ist. Zum Erhalt dieser spezifischen Stärken sollen nach dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 günstige Standortbedingungen für agglomerationsabhängige Unternehmen und Einrichtungen geschaffen werden.

Die Stadt Rodgau ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als Teil der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse „Offenbach – Rodgau - Rödermark“ ausgewiesen. Gemäß dem Planwerk soll die weitere Siedlungsentwicklung vorrangig in Gemeinden und Städten im Verlauf der ausgewiesenen Verkehrsachsen stattfinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als gemischte Baufläche, geplant, ausgewiesen. Am westlichen Gebietsrand verlaufende Häuser Weg ist als bestehende überörtliche Fahrradroute dargestellt (siehe Abb. 2).

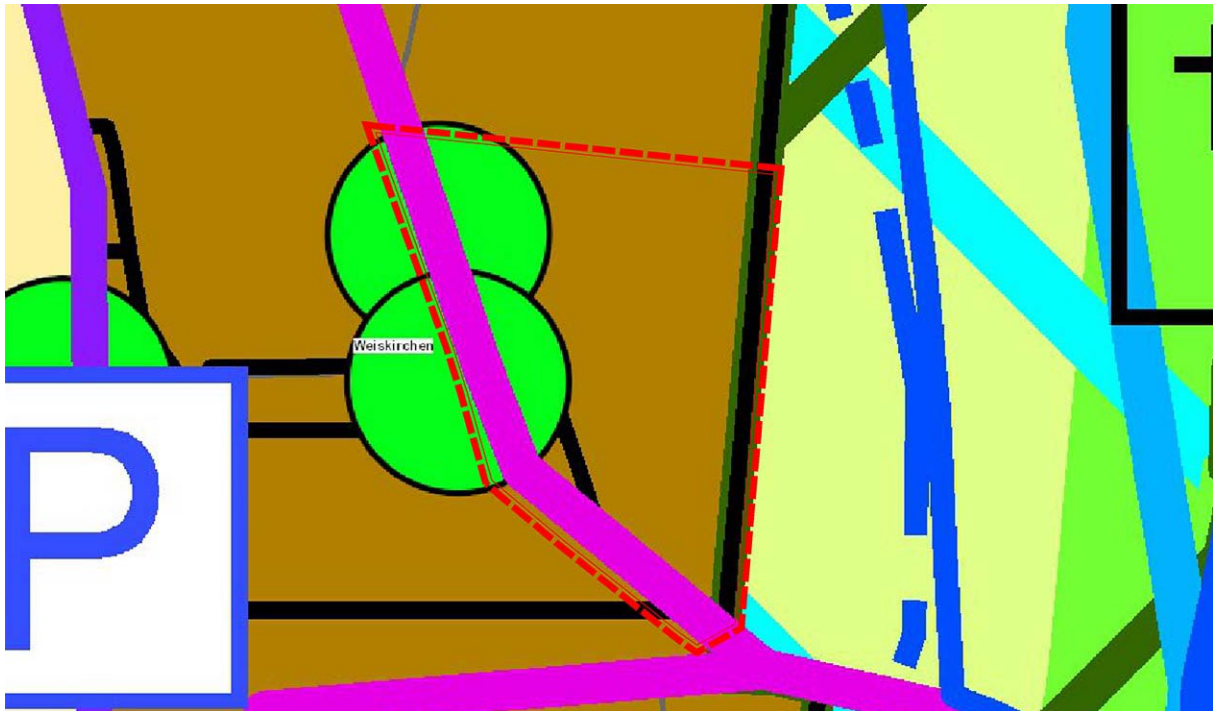


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Verortung des Plangebietes (rot)

Die Festsetzung der Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB innerhalb des Plangebietes entspricht derzeit nicht den Darstellungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als geplante gemischte Baufläche.

Gemäß Nr. 3.4.5 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist jedoch die planungsrechtliche Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche in einer regionalplanerisch dargestellten gemischten Baufläche möglich, sofern es sich um einen Standort für eine Grundschule als Einrichtung des örtlichen bzw. wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs handelt:

*„Einrichtungen des örtlichen/wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs, wie z. B. Dienststellen der Verwaltung, kirchliche Einrichtungen, Jugend- und Alteneinrichtungen, **Grundschulen** werden ohne Lagesymbol dargestellt. **Sie können durch Bebauungspläne auch aus den Bauflächen entwickelt werden.**“*

Dies wurde mit E-Mail des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain vom 01.10.2024 bestätigt; ferner, dass zur Aufstellung des Bebauungsplans Weiskirchen Nr. 31 „Schule an der Bahnhofstraße“ ein Änderungsverfahren des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht erforderlich ist.

3.2 Landschaftsplan

Der bestehende Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt und der weiteren Mitgliedskommunen des Regionalverbandes im Ballungsraum FrankfurtRheinMain ist vorerst weiterhin als Fachplan gültig und als abwägungsrelevante Unterlage in Bauleitverfahren zu berücksichtigen. Er hat in der Regel einen höheren Detaillierungsgrad als der Regionale Flächennutzungsplan und trifft damit weitere und ergänzenden Aussagen.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer als „Grünland“ ausgewiesenen Siedlungsfläche, die nordöstlich eine „bebaute Fläche“ samt Auflage zur „Erhöhung der Durchgrünung“ aufweist und zentral von einer als „Kleingarten, Grabeland“ ausgewiesenen Fläche durchzogen wird (s.

Abb. 3). Innerhalb des westlichen Randes des Plangebietes verläuft mit dem Häuser Weg eine „Straße oder Verkehrsfläche“. Südwestlich grenzt im Bereich der Häuser Weges eine Regionalparkanbindung an das Plangebiet. Um das Plangebiet herum befinden sich weitere Siedlungsflächen, die im Norden und Westen als „Grünland“ und „Acker“ ausgewiesen sind, im Süden als „Bebauter Bereich“, teilweise mit der Auflage zur „Erhöhung bzw. Erhalt der Durchgrünung“. Westlich des Plangebietes verläuft außerdem eine Gleisanlage, dahinter schließen sich als „Grünland“ ausgewiesene „Flächen für die Landbewirtschaftung“ an, die im Bereich von landwirtschaftlichen Gehöften als „Bebauter Bereich“ definiert wurden, außerdem als „Acker“ ausgewiesenen „Flächen für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes, insbes. Erosionsschutz und Grundwasserschutz“. Östlich an das Plangebiet grenzt eine „Fläche, die in besonderem Maß der Erholung dienen oder die für diese Zwecke entwickelt werden soll“ an. Diese Fläche gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ und zu einem „Biotopverbundgebiet mit Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen“. Im nördlichen Bereich ist sie als „Grünland“, „allgemeine Grünfläche“ und stellenweise als „Parkanlage“ oder „Bebauter Bereich“ ausgewiesen. Im Süden als „Kleingarten, Grabeland“ und im Osten als „Friedhof“. Die Fläche wird von dem Fließgewässer Rodau durchzogen. Innerhalb dieser Grünfläche grenzt ein schmaler Streifen im Osten an das Plangebiet, der als „Ökologisch bedeutsames Grünland“ ausgewiesen ist. Hinter der Grünfläche grenzt im weiteren Verlauf Richtung Osten das Siedlungsgebiet von Weiskirchen an.

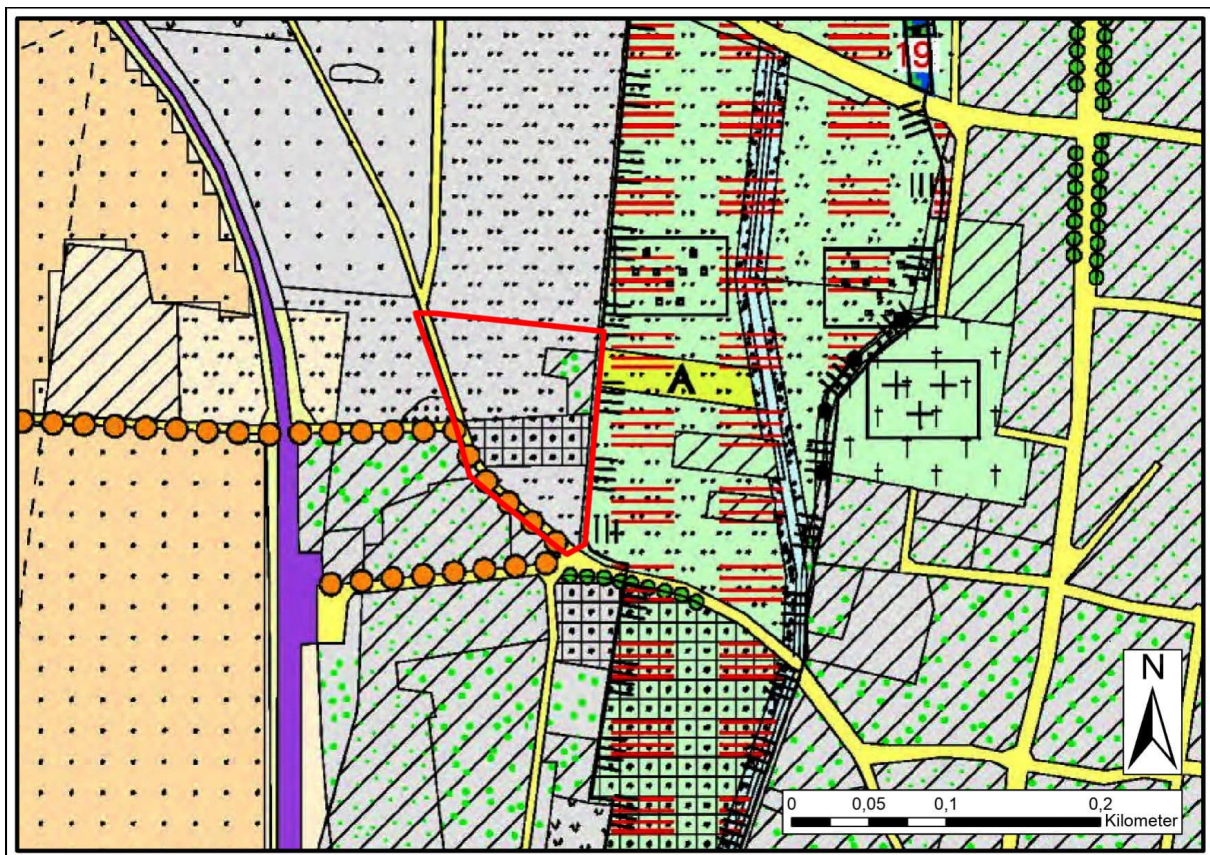


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahr 2001

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rodgau hat in ihrer Sitzung am 11.12.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Weiskirchen Nr. 31 „Schule an der Bahnhofstraße“ gefasst.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Weiskirchen Nr. 31 „Schule an der Bahnhofstraße“ befindet sich zum Zeitpunkt des Planverfahrens im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Das Plangebiet überlagert jedoch einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Weiskirchen Nr. 21 „Baugebiet – Im Hain“, über den planungsrechtlich gewerbliche Bauflächen sowie Misch- und Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen (s. Abb. 4).

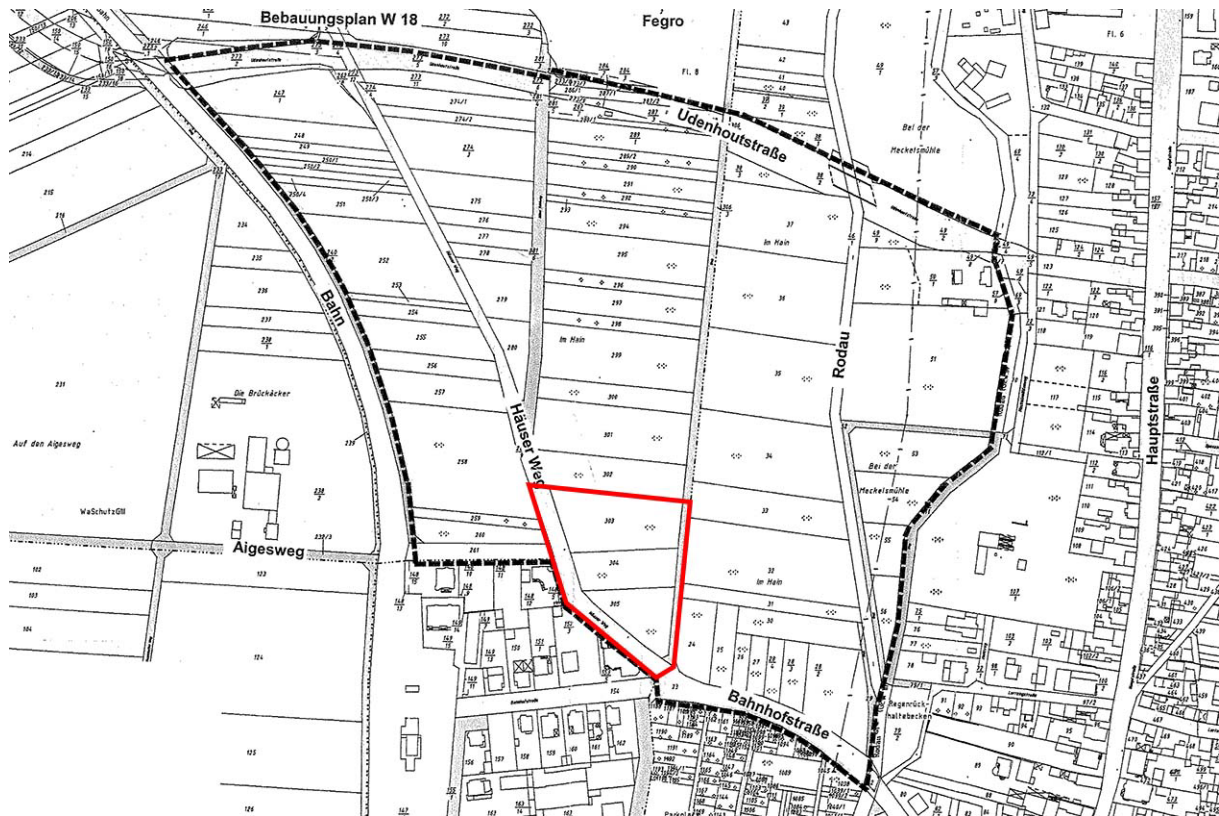


Abb. 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Weiskirchen Nr. 21 „Baugebiet – Im Hain“ mit Darstellung des Plangebietes „Schule an der Bahnhofstraße“ (rot)

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Städtebauliche Situation

6.1.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Rodgauer Stadtteils Weiskirchen und wird aus der Ortslage kommend über die Bahnhofstraße (s. Abb. 5) und von dort aus über den Häuser Weg erschlossen. Der Häuser Weg teilt sich nördlich des räumlichen Geltungsbereichs in den Häuser Weg und den Alten Triebweg auf. Der Häuser Weg ist ab hier nicht für den motorisierten Verkehr vorgesehen. Hier verläuft ein Fahrradweg des Kreises Offenbach. Am südlichen Rand des Plangebietes mündet zudem die Friedrich-Henkel-Straße in die Bahnhofstraße. Entlang des östlichen Gebietsrandes verläuft ein an die Bahnhofstraße anschließender landwirtschaftlich genutzter Weg. Aktuell befindet sich lediglich auf der Südseite der Bahnhofstraße und der Westseite des Häuser Weges ein Gehweg. Im Zuge der weiteren Planung ist der Ausbau beidseitiger Gehwege vorgesehen. Aufgrund der westlich des Häuser Wegs vorhandenen Wohngrundstücke ist dabei eine Verbreiterung des Straßenquerschnitts östlich des Häuser Wegs in Richtung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche absehbar.

Westlich des Plangebietes befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 250 m zum Plangebiet der Bahnhof Weiskirchen. Hier verkehrt die S-Bahn-Linie S1 Wiesbaden – Ober-Roden.

Nördlich des Stadtteil Weiskirchen verläuft die Autobahn A3 mit dem Anschlusspunkt an die nord-südlich verlaufende B45.



Abb. 5: Bahnhofstraße



Abb. 7: Friedrich-Henkel-Straße (li.)



Abb. 6: Häuser Weg



Abb. 8: Landwirtschaftlicher Weg

6.1.2 Nutzung

Das Grundstück wird zu Teilen für eine Pferdehaltung genutzt und ist bis auf einzelne Wirtschaftsgebäude unbebaut (s. Abb. 9). Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an die freie Feldflur, südwestlich grenzt das Gebiet an die Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße entstandenen Siedlungserweiterung des Stadtteils Weiskirchen.

6.2 Landschaftliche Situation

Das Grundstück umfasst eine Grünfläche nördlich der Bahnhofstraße in Rodgau Weiskirchen, die von Westen durch den Häuser Weg begrenzt wird. Diese Grünfläche ist von einem von Westen nach Osten verlaufenden Gehölzstreifen durchzogen, an den sich nördlich Wirtschaftsgebäude sowie Wirtschafts- und Weideflächen aus der Pferdehaltung anschließen. Für die Anwohner von Weiskirchen und den umliegenden Ortsteilen stellt der Bereich einen Naherholungsraum dar. Die geschotterten und teilweise asphaltierten Wege laden zu Spaziergängen im Grünen ein und werden aufgrund der geringen Distanz zum Siedlungsbereich gerne angenommen. Eine örtliche Fahrradrouten entlang des Häuser Weges lädt zu Freizeitnutzung ein. Das Landschaftserleben wird jedoch durch unterbrochene Sichtverbindungen durch den nördlich der Udenhoutstraße gelegenen Großhandel „SELGROS Rodgau“, die nördlich des

Plangebietes verlaufende Bundesautobahn A3, eine südlich angrenzende Siedlungsfläche von Weiskirchen und eine westlich verlaufende Bahntrasse gestört.

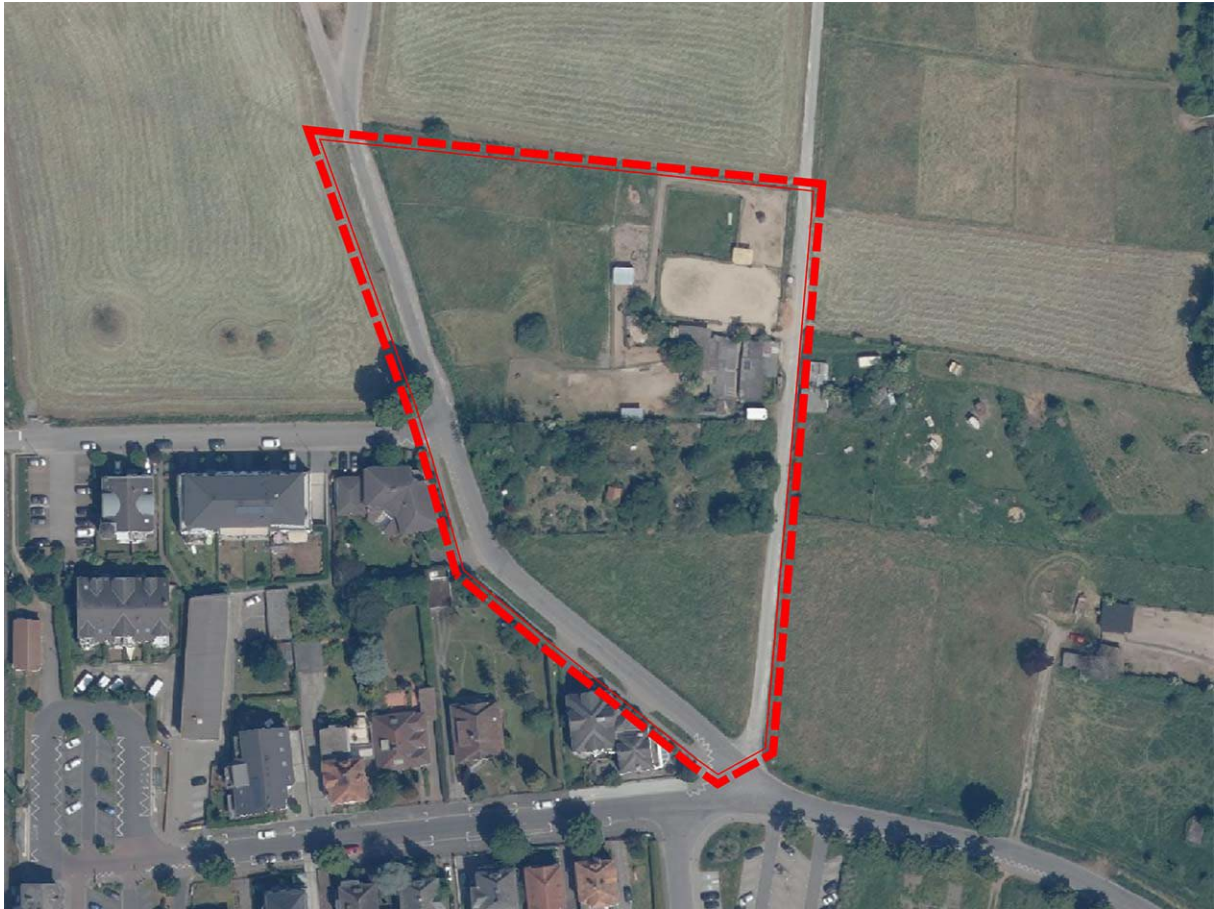


Abb. 9: Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

6.3 Artenschutzrechtliche Situation

Untersuchungen sind im Gange und noch nicht abgeschlossen (Stand Mai 2025).

7 Planerische Zielsetzung

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Weiskirchen Nr. 31 „Schule an der Bahnhofstraße“ verfolgt die Stadt Rodgau das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Schulstandorts für eine Grundschule und eine Sporthalle zu schaffen. Der Bebauungsplan dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung und entspricht dem Erfordernis einer nachhaltigen, dem Gemeinwohl dienenden Bodennutzung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf soll der steigende Bedarf an Schulkapazitäten gedeckt werden, der sich aus der dynamischen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rodgau und insbesondere dem Neubaugebiet „Rodgau West“ ergibt. Die Maßnahme trägt zur Sicherung der Bildungsinfrastruktur bei und unterstützt die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

Die städtebauliche Struktur des Plangebiets orientiert sich an den Grundsätzen einer funktionalen und nachhaltigen Flächennutzung. Die Integration des Schulstandorts in das bestehende Verkehrs- und Wegenetz gewährleistet eine gute Erreichbarkeit für Schüler, Lehrkräfte und Besucher, insbesondere durch die geplante Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie sichere Fuß- und Radwege. Diese Maßnahmen entsprechen den Erfordernissen einer menschen- und umweltgerechten Mobilität gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB.

Darüber hinaus wird durch die Festlegung geeigneter baulicher, energetischer und freiraumplanerischer Maßnahmen die Umweltverträglichkeit des Schulstandorts gewährleistet. Die Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen sowie Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien unterstützen die Klimaschutzziele der Stadt und entsprechen den Grundsätzen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und f BauGB.

7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Die wesentliche landschaftsplanerische Zielsetzung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Die Flächenversiegelung wird auf das nötigste Maß reduziert. Die Gebäude sollten sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Dies kann durch eine geringe Gebäudehöhe von höchstens zwei Stockwerken sowie eine umfangreiche Fassaden- und Dachbegrünung erreicht werden. Auf den Freiflächen ist auf eine Begrünung mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern sowie extensiv genutzten Wiesen zu achten, um Lebensräume für Tiere zu schaffen und eine kühlende Wirkung zu erreichen.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt entsprechend der Planveranlassung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Grundschule sowie einer Sporthalle zu schaffen. Dementsprechend erfolgt auch die Konkretisierung der festgesetzten Zweckbestimmungen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Sporthalle“.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche Dichte im Plangebiet ermöglicht und sichergestellt werden. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 wird der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Errichtung der Gemeinbedarfseinrichtungen in einem ausreichend flexiblen und städtebaulich vertretbaren Maß Rechnung getragen.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Bauweise

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise gemäß § 22 BauNVO verzichtet. Stattdessen wird die konkrete Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen über die Festsetzung von Baugrenzen gesteuert.

Diese Vorgehensweise trägt der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans Weiskirchen Nr. 31 „Schule an der Bahnhofstraße“ Rechnung, mit dem die Stadt Rodgau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Schulstandorts für eine

Grundschule und eine Sporthalle schafft. Die Festlegung einer flexiblen Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren Flächen ermöglicht eine bedarfsgerechte architektonische und funktionale Ausgestaltung der Schul- und Sportnutzung, ohne die geordnete städtebauliche Entwicklung zu beeinträchtigen.

Die bauliche Umsetzung erfolgt dabei im Einklang mit den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO), insbesondere hinsichtlich der Einhaltung von Abstandsflächen (§ 6 HBO) und der möglichen Grenzbebauung. Eine Festsetzung der Bauweise ist vor diesem Hintergrund entbehrlich.

Der Verzicht auf eine spezifische Bauweise unterstützt zugleich die in § 1 Abs. 6 BauGB verankerten Grundsätze einer nachhaltigen, dem Gemeinwohl dienenden Bodennutzung. Er ermöglicht eine funktionale und wirtschaftliche Flächennutzung innerhalb des Plangebiets und schafft die bauliche Flexibilität, die für eine leistungsfähige, gut integrierte Bildungsinfrastruktur erforderlich ist.

8.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und somit eindeutig definiert. Die Baugrenzen sind möglichst großzügig gestaltet, um im Hinblick auf die Realisierung der geplanten Schule eine architektonische Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten.

8.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen in Ost-West-Ausrichtung gemäß zeichnerischer Festsetzung erfolgt zum Zweck der geringfügigsten Beeinträchtigung des Frischluftkorridors. Von der Festsetzung ausgenommen sind Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 100 m².

8.4 Stellplätze, Garagen und Carports

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Stellplätzen, Garagen und Carports. Der vorgesehenen Nutzung entsprechend ist von einer oberirdischen Unterbringung auszugehen. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dient der Möglichkeit einer adäquaten Eingrünung des Gebietsrandes.

8.5 Verkehrsflächen

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer Nutzung im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche bzw. als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Landwirtschaftlicher Verkehr“) festgesetzt.

8.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur Bepflanzung der Freiflächen sowie der Dach- und Fassadenbegrünung dienen in erster Linie dem Erhalt bzw. der Schaffung von Grünflächen, die Habitate für Tier- und Pflanzenarten darstellen sowie eine Erholungswirkung für Menschen haben. Zudem sorgen Grünflächen für die Kalt- und Frischluftentstehung. Die Festsetzungen zur Minderung von Vogelschlag, Insekten- und Vogelfreundlicher Außenbeleuchtung, Nisthilfen für Vögel sowie

Fledermausquartiere dienen dem Schutz und der Förderung von Wildtieren und deren Lebensstätten.

8.7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

8.7.1 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebotes unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind bei der Errichtung von Gebäuden die Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Solarwärmekollektoren auf Dachflächen und Photovoltaikmodule an Gebäudefassaden können auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind so geprägt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 60 % der Dachflächen der Gebäude ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die maximal mögliche Belegung von Flachdächern mit Photovoltaikmodulen ist von vielen Faktoren abhängig. Neben den geometrischen Abmessungen des Daches führen auch Dachaufbauten und Dachdurchdringungen zu einer Reduzierung der verfügbaren Flächen. Aus statischer Sicht muss bei den Systemen häufig ein Abstand von 0,5 m zu der Attika eingehalten werden. Aus Sicht der Arbeitssicherheit ist ab einer Unterschreitung des Abstandes von 2,0 m zur Dachkante eine Absturzsicherung erforderlich.

Ein weiterer Parameter, welcher die Ausnutzung der Dachfläche beeinflusst, ist die Art der Dacheindeckung. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Flachdächer zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Beim Zusammenspiel aus Photovoltaik und Gründach sind einige Parameter zu berücksichtigen. Damit sich eine flächendeckende Vegetation ausbilden kann, sind Mindestabstände zwischen den Photovoltaikmodulen erforderlich. Durch die Mindestabstände wird sichergestellt, dass die Photovoltaikmodule das Pflanzenwachstum nicht unterbinden und andererseits die Pflanzen die Module nicht beschatten.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Dadurch sollen dem Betreiber/Grundstückseigentümer vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende Photovoltaikfläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Installation und Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von Photovoltaikanlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und in die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Beachtung des Energiefachrechts

Die Solarfestsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energie-Gesetz – EEG 2023), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbare Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und die Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Betreiber/Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung einzusetzen. Der Betreiber/Grundstückseigentümer und die Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Denn sie sind frei in der Wahl, ob und wie sie die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestalten und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimieren. Sie verfügen über alle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Sie können die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Betreiber/Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

Städtebauliche Gründe der Solarfestsetzung

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbstständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Flächen für den Gemeinbedarf zu errichten sind (60 % der Dachflächen). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden. Die erzeugte Energie kann vorrangig im Plangebiet verwendet werden, sei es durch die Eigenversorgung der Betriebe mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. In einem weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind so geprägt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Örtliche Energieversorgung und Energieversorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)

Mit der Festsetzung der Installation von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des erhöhten lokalen Energiebedarfes geleistet. Die Energie wird dezentral am Ort des Bedarfes erzeugt. Hierdurch wird auch die „Importabhängigkeit“ im Energiebereich verringert. Die dezentrale Produktion von Strom trägt auch zur Netzentlastung bei. Energieversorgungs- und Energiepreisisiken werden hierdurch reduziert.

Die dezentrale örtliche Energieversorgung aus heimischen Quellen erhöht die Resilienz gegenüber Energieimporten. Werden zusätzlich Speicher installiert, die für die Notstromversorgung ausgelegt sind, können diese bei einem Ausfall der zentralen Energieinfrastruktur die Energieversorgung sichern.

Die lokale Energieversorgung wird durch die Ersetzung endlicher durch unerschöpfliche erneuerbare Energieträger nachhaltig verbessert. Die Festsetzung dient damit auch dem Planungsgrundsatz der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung. Die Festsetzung fügt sich in das Energiefachrecht ein und erfüllt ihren Auftrag für die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien.

Lokale Wertschöpfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB)

Die nach städtebaulichen Gesichtspunkten der verstärkten Nutzung der Solarenergie ausgerichtete Bauleitplanung schafft Rahmenbedingungen, die sich grundsätzlich positiv auf die lokale Wertschöpfung auswirken. Dabei werden nicht einzelne lokale Wirtschaftsunternehmen spezifisch gefördert, sondern zulässigerweise Marktstrukturen geschaffen, die die Bedingungen für lokale Wertschöpfung und Beschäftigung verbessern. Die Installation trägt dazu bei, den Anteil der örtlich produzierten Energie zu erhöhen, wodurch die Einfuhr von Energie verringert wird. Durch die Ersetzung von Importenergieträgern durch heimische erneuerbare Energien wird lokale Wertschöpfung aufgebaut.

Schadstofffreie Stromproduktion – Luftreinhaltung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB)

Die Photovoltaik bietet gerade auf den neuen Gebäuden ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion. Photovoltaikanlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO₂ noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Photovoltaikanlagen ermöglichen und unterstützen den Umstieg auf Elektromobilität, die zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt. Die lokale Stromproduktion mit Photovoltaikanlagen ist in Summe ein wichtiger Beitrag zur Reduktion von Luftschadstoffen.

Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a und Abs. 5 BauGB)

Die Stadt Rodgau setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Flächen für den Gemeindebedarf zu mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche).

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energie für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Entsprechend § 6 der Stellplatzsatzung der Stadt Rodgau sind Stellplätze und deren Zufahrtswege mit Pflaster bzw. Verbundsteinen oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechendem Unterbau herzustellen. Eine vollflächige Versiegelung der Flächen durch Asphalt- oder Betonbeläge ist unzulässig, sofern aus wasserrechtlichen Gründen nichts anderes erforderlich ist. Zudem sind notwendige Stellplätze ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 6 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 4 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Hierfür wird die Beachtung der Pflanzlisten empfohlen (s. Kap. G1).

10 Verkehr

erfolgt im weiteren Planverfahren

11 Immissionsschutz

erfolgt im weiteren Planverfahren

12 Wasserwirtschaftliche Belange

12.1 Hochwasserschutz, Starkregenvorsorge

erfolgt im weiteren Planverfahren

12.2 Trink- und Löschwasserversorgung

erfolgt im weiteren Planverfahren

12.3 Abwasserentsorgung

erfolgt im weiteren Planverfahren

13 Bodenbelange

Zur Berücksichtigung der Bodenbelange wurde im Rahmen der Bauleitplanung durch das RPGeo Ingenieurbüro für Geotechnik, Gelnhausen, im Mai 2025 eine Baugrunderkundung und hydrogeologische Bewertung durchgeführt.² Die Ergebnisse sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

13.1 Baugrund

*„Im Zuge der Erkundung wurde in RKS 1 bis 7 zuoberst, in einer Mächtigkeit von ca. 0,3 bis 0,8 m, durchwurzelter, tlw. umgelagerter **Oberboden** der Bodengruppe OH nach DIN*

² RPGeo INGENIEURBÜRO FÜR GEOTECHNIK, Gelnhausen: Rodgau – Weiskirchen, Häuser Weg „Schule an der Bahnhofstraße“, Baugrunderkundung und hydrogeologische Bewertung; 21.05.2025

18196 festgestellt. Es wurden teilweise (RKS 5, 6, 7, 8) Fremdbestandteile (geschätzt < 5 %) wie Granitschotter, Flussschotter, Flussschotter, Flussschotter, Flussschotter und Ziegelreste festgestellt.

Unter der Auffüllung bzw. dem Oberboden folgt quartärer **Flusssand / Schwemmsand (Schicht 2)**. Die graue bis braungraue Schicht 2 wurde als wechselnd kiesig, schluffiger Sand der Bodengruppen SU, SU* und SW nach DIN 18196 angesprochen.

In RKS 5 und 7 wurde unter dem Sand quartärer **Flusssand (Schicht 3)** festgestellt. Der graue bis braungraue Flusssand wurde als sandiger Kies der Bodengruppe GW nach DIN 18196 angesprochen.

Gemäß DIN 18300(2019) bzw. ZTV E-StB 17 können die erkundeten Böden der Schichten 1 bis 3 hinsichtlich ihrer Lösbarkeit zu einem **Homogenbereich B1** zusammengefasst werden. Der Oberboden ist aufgrund seiner organischen Bestandteile als **Homogenbereich O1** gesondert zu betrachten.“

13.2 Grundwasser

„Im Zuge der Erkundung wurde Wasser in einer Tiefe von 1,15 bis 1,77 m unter Gelände festgestellt. Dies entspricht einer NN-Höhe von 116,67 bis 117,81 m zum Zeitpunkt der Erkundung. Nach Angaben des Landesgrundwasserdienstes ist mit einem max. Grundwasserstand von ca. 118,3 m ü. NN auszugehen [...].

Der mittlere max. Grundwasserstand (siehe DWA A 138) wird mit 117,5 m ü. NN und damit rd. 1,5 bis 2 m unter Gelände angenommen.“

13.3 Versickerung

„Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit wurden acht Absinkversuche (AV, als open-endtest) im Sand der Schicht 2 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Anlage 3 [der Untersuchung, Anm. d. Verf.] beigefügt. Der Durchlässigkeitsbeiwert beträgt im Tiefenbereich von ca. 1,1 bis 2,5 m u GOK zwischen ca. $k_f = 1,6 \times 10^{-6}$ bis 5×10^{-6} m/s. Im Mittel beträgt der Durchlässigkeitsbeiwert aus den Absinkversuchen **$k_f = 3 \times 10^{-6}$ m/s**. Für die Dimensionierung ist verfahrensbedingt ein Korrekturfaktor von 0,8 zu berücksichtigen (siehe DWA A 138-1 10/2024, f_{Methode}).

Die Durchlässigkeit wird durch die Kornverteilungsanalysen bzw. Ableitung nach HAZEN [...] bestätigt.

Sofern Bereiche definiert wurden, in denen versickert werden soll, wird eine gezielte ergänzende Erkundung empfohlen.

Die nach DWA A 138 geforderte Durchlässigkeit von mind. 10^{-6} m/s wird in der Schicht 2 überwiegend erreicht. Die Versickerung ist damit nach DWA Merkblatt A 138 in der Schicht 2 möglich.

Die vertikale Durchlässigkeit wird durch bindige Zwischenlagen oder horizontalen Bereichen mit höherem Feinkornanteil eingeschränkt. Selbst geringmächtige bindigen Lagen können dann hinsichtlich der Versickerung als Stauhorizont wirken und eine vertikale Versickerung verhindern/einschränken. Entsprechend sind die Versickerungsbereiche bis mind. 1 m unter Sohle der Versickerungsanlage zu prüfen und die vertikale Durchlässigkeit ggf. durch Bodenaustausch mit umwelthygienisch unbedenklichem und ausreichend durchlässigem Boden (z. B. Sand der Körnung 0/2) sicher zu stellen, um laterale Abflüsse zu vermeiden.

Für die Berücksichtigung des Mindestabstandes zum Grundwasser kann ein mittlerer max. Grundwasserstand von 117,5 m ü. NN angesetzt werden.

Für die weitere Planung sind die DWA Merkblätter A 138 und M153 sowie die folgenden Angaben zu beachten:

- Zur Reduzierung der Abflüsse sollten Flächen so wenig wie möglich versiegelt werden.
- Zwischen Versickerungsanlagen und unterkellerten Gebäuden ist in Abhängigkeit der jeweiligen Randbedingungen ein Mindestabstand einzuhalten.
- Zur Sicherung einer dauerhaften Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlage ist für Unterhaltungsmaßnahmen eine ausreichende Zugänglichkeit vorzusehen.
- Das Befahren und Beparken von Versickerungsanlagen ist durch konstruktive Maßnahmen zu verhindern. Oder es sind geeignete Versickerungsanlagen zu installieren.
- Die Zwischenspeicherung in Zisternen als Entlastung der Versickerungsanlage ist zu begrüßen. Das Zisternenvolumen kann für die Dimensionierung der Versickerungsanlage nicht berücksichtigt werden.
- Der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens kommt große Bedeutung zu. Zur Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit ist entsprechende Sorgfalt im Zuge der Bauausführung angebracht (keine Verdichtung und Befahrung der Sohle).
- Alle in den Sickerraum einzubauenden Materialien dürfen durch Auswaschungen und Auslaugungen das Sicken im Grundwasser nicht nachteilig verändern. Es ist darauf zu achten, dass es zu keinem unzulässigen Einbau von Fremdmaterialien (Bauschutt, Abfall, etc.) kommt.
Bei der baulichen Ausführung ist darauf zu achten, dass Wasser möglichst gleichmäßig über die gesamte Fläche verteilt eintreten kann.
- Versickerungsanlagen sind gemäß DWA-Arbeitsblatt regelmäßigen Inspektionen zu unterziehen. Der Inspektionsrhythmus ist halbjährlich vorgegeben. Bei Bedarf ist der Absetzschacht zu reinigen. [...]“

13.4 Abfalltechnische Bewertung

„Die potenziell im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Baustoffe bzw. anstehenden Böden wurden gemäß Kapitel 3 [der Untersuchung, Anm. d. Verf.] beprobt und orientierend gemäß den Vorgaben Ersatzbaustoffverordnung (EBV) chemisch untersucht. Die Ergebnisse der chemischen Analytik sind in der Anlage 4 [der Untersuchung, Anm. d. Verf.] beigelegt bzw. in der nachfolgenden Tabelle [der Untersuchung, Anm. d. Verf.] bewertend dargestellt. Ggf. werden noch weitere Analysen erforderlich. [...]“

Die Probenahme erfolgte in Anlehnung an die Vorgaben nach LAGA PN98 durch einen zertifizierten Probennehmer.

Für die weitere Verwertung/Entsorgung wurden die potenziell im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Baustoffe umwelt-/abfalltechnisch untersucht. Hierzu wurden die folgenden Mischproben aus den gemäß Kapitel 3 entnommenen Einzelproben zusammengestellt.

Gemäß den chemischen Analysenergebnissen entspricht die Mischprobe **MP1-EBV** einem **Bodenmaterial der Klasse BM-F0*** und wird dem **Abfallschlüssel 17 05 04** nach Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) zugeordnet. Die Einstufung resultiert aus den Parametern Blei und Kupfer im Eluat.

Es wird empfohlen, die festgestellten Anteile an Blei und Kupfer weiter einzugrenzen. Hierzu können zunächst die vorhandenen Rückstellproben herangezogen werden. Insbesondere, um die Durchsickerung von umgelagerten Böden mit Fremdbestandteilen (Schicht 1) zu prüfen bzw. die Auffüllung auszuklammern oder auszutauschen.“

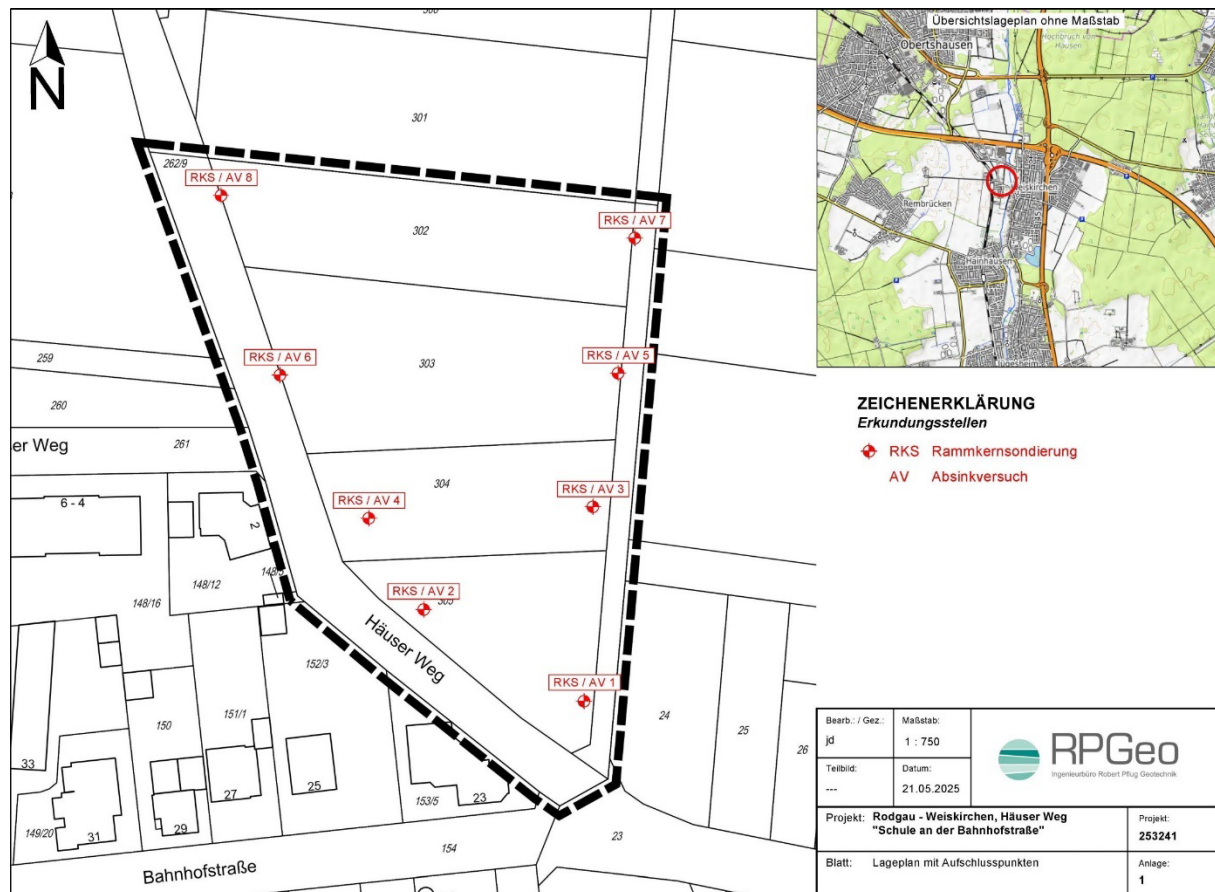


Abb. 10: Lage der Aufschlusspunkte (Quelle: RPGeo Ingenieurbüro für Geotechnik, Gelnhausen)

14 Klimaschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die INKEK GmbH - Institut für Klima- und Energiekonzepte, Lohfelden im April 2024 eine Klimaexpertise erstellt.³ Die Expertise kommt zu folgendem Ergebnis:

14.1 Aufgabenstellung

„Die rechtliche Grundlage der Notwendigkeit stadtklimatischer Erhebungen im Planungsprozess, auch vor dem Hintergrund des projizierten globalen Klimawandels, stellt neben dem Raumordnungsrecht insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) dar. Gemäß BauGB § 1 Absatz 5 Satz 2 sollen Bauleitpläne u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, speziell auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gemäß BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen, entsprechend sollen Fachinformationen in Stadtklimakarten umgesetzt werden und durch daraus abgeleitete Planungshinweiskarten ergänzt werden.“

Laut der Deutschen Anpassungsstrategie an den Klimawandel (DAS, Fortschrittsbericht 2020) nimmt die Stadt- und Raumplanung eine „Schlüsselrolle im Bereich der Klimaanpassung“ ein. Da sich die steigende Hitzebelastung negativ auf die menschliche Gesundheit

³ INKEK GMBH - INSTITUT FÜR KLIMA- UND ENERGIEKONZEPTE, Lohfelden: Klimaexpertise Rodgau Bebauungsplan W 31; 16. April 2025

auswirkt, ist im Themenbereich „Stadtklima und Luftqualität“ ein großer Handlungsbedarf gegeben.

Das Bebauungsplanverfahren Weiskirchen Nr. 31 [...] „Schule an der Bahnhofstraße“ befindet sich auf einer Fläche westlich des Friedhofs Weiskirchen. Das Plangebiet grenzt östlich an den Häuser Weg, westlich der Rodau. Aktuell findet eine Nutzung durch einen Pferdebetrieb mit angrenzenden Flächen statt. Auf der Fläche von ca. 1,2 ha soll der Neubau einer Schule umgesetzt werden. Anhand geeigneter Parameter soll überprüft werden, ob von der Entwicklung negative stadtklimatische Auswirkungen zu erwarten sind. Dabei werden die lokalen Auswirkungen im Mikroklima als auch die Auswirkungen auf den Kaltluftabfluss und dessen Ausgleichswirkungen auf benachbarte Stadtteile untersucht. Der fortschreitende Klimawandel mit Hitzerekorden hat gezeigt mit welcher besonderer Handlungsdruck die Stadtplanung auch auf solche Projekte, die als hitzesensibel eingeordnet werden, reagieren muss.

Ziel der Untersuchung ist es, klimaökologische Aussagen zum Plangebiet qualitativ zu erarbeiten, um die potenziellen klimatischen Auswirkungen verbal argumentativ darstellen zu können und um Planungsempfehlungen zu formulieren, um die Klimaanpassungsziele im Bebauungsplan zu unterstützen und Anwendung finden zu lassen. Dabei werden die klimaökologischen Wechselwirkungen des Plangebietes auf Grundlage bestehender Informationen (u.a. Klimaanalysekarte Rodgau) zusammengestellt.

Für diese Aufgabenstellung ist es nicht notwendig, computergestützte Modellierungsverfahren durchzuführen, sondern es können qualitative Einschätzungen abgeleitet werden, die auf bestehenden Studien aufbauen und auf den langjährigen Erfahrungen der Bearbeiter beruhen.“

14.2 Ergebnis

„Ziel der Begutachtung ist eine klimasensible Entwicklung der Grundschule „Schule an der Bahnhofstraße“ in Rodgau-Weiskirchen. Die bauliche Entwicklung auf einer naturnahen Fläche ist immer verbunden mit negativen klimaökologischen Folgen in diesem Bereich. Vor allem die nächtliche Kaltluftproduktion wird verhindert. Dies ist heute und vor allem in Zukunft hinsichtlich der Auswirkungen des projizierten Klimawandels von besonderer Bedeutung. Zudem wirken zusätzliche Barrieren auf strömungsaktiven Flächen negativ auf die Belüftung einer Stadt.

Im Fall des Bebauungsplans W31 sind keine negativen Auswirkungen auf die Belüftung des Stadtteils Weiskirchen zu erwarten. Dies geht aus der Klimaanalysekarte Rodgau und der Kaltluftvolumenstromanalyse hervor. **Planungshinweise, die die weitreichenden Belüftungsfunktionen betreffen sind demnach nicht notwendig.**

Im Zuge des projizierten Klimawandels und die damit verbundenen steigenden Temperaturen sowie der besonderen Hitzesensitivität von Kindern und Kleinkindern werden lokale, objektbezogene Anpassungsmaßnahmen empfohlen, um die Auswirkungen zukünftiger Hitzewellen abmildern zu können.

Dafür sollten ausreichend Beschattung, ggf. Wasserspielmöglichkeiten eingeplant werden. Die Planung von Metallrutschen sollte so vorgesehen werden, dass sie zur Mittagszeit verschattet werden (Verletzungsgefahr am heißen Material). Auch ein temporärer Sonnenschutz in den Spiel- und Aufenthaltsbereichen ist sinnvoll. Die Planung sollte möglichst viele Bäume vorsehen, um einen gut nutzbaren Außenraum zu gestalten.“

I Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	16
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Verortung des Plangebietes (rot)	17
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahr 2001	18
Abb. 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Weiskirchen Nr. 21 „Baugebiet – Im Hain“ mit Darstellung des Plangebietes „Schule an der Bahnhofstraße“ (rot)	19
Abb. 5: Bahnhofstraße	20
Abb. 6: Häuser Weg.....	20
Abb. 7: Friedrich-Henkel-Straße (li.).....	20
Abb. 8: Landwirtschaftlicher Weg.....	20
Abb. 9: Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich des Bebauungsplans	21
Abb. 10: Lage der Aufschlusspunkte (<i>Quelle: RPGeo Ingenieurbüro für Geotechnik, Gelnhausen</i>)	30