

# Öffentliche Bekanntmachung in den „Odenwälder Nachrichten“ am 17.02.2022, Jahrgang 04, Nr. 7, Seite 3-5

## ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

### 1. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsausgang“ im Stadtteil Rohrbach

#### Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer öffentlichen Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt hat in ihrer Sitzung am 03.02.2022 beschlossen auf der Grundlage des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am südlichen Ortsausgang“ die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, insgesamt bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, die vorliegenden Gutachten und die nach Einschätzung der Stadt Ober-Ramstadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Zeit vom **28. Februar bis einschließlich 4. April 2022** auf der Internetseite der Stadt Ober-Ramstadt unter folgender Adresse [www.ober-ramstadt.de](http://www.ober-ramstadt.de) unter „Stadttraum, Wohnen Planen Bauen, Bebauungspläne, Bebauungspläne im Verfahren“ öffentlich ausgelegt und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten. Die Unterlagen können auch über das Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung des Landes Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de>) eingesehen werden.

Die Öffentlichkeit wird durch diese öffentliche Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Jedermann hat das Recht, die Unterlagen während der Offenlegungszeit einzusehen und kann über den Inhalt Auskunft verlangen.

Es besteht zudem unter folgender Telefonnummer telefonisch die Möglichkeit, während der unten genannten Dienststunden bei der Verwaltung Auskunft über die Planung zu erhalten:  
Zentrale 06154/702-0

#### Hinweise auf weitere Zugangsmöglichkeiten gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG:

Die oben genannten Unterlagen sowie DIN-Normen, die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, können während des oben genannten Zeitraums im Rathaus der Stadt Ober-Ramstadt, Darmstädter Straße 29, 2. OG, Fachbereich III, Zimmer 207, während der folgenden allgemeinen Dienststunden eingesehen werden:

Montag und Donnerstag:

von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:30 Uhr bis 15:30 Uhr

Mittwoch:

von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr

Dienstag und Freitag: von 08:00 Uhr bis 13:00 Uhr

Beim Besuch des Rathauses der Stadt Ober-Ramstadt ist aufgrund der Corona-Pandemie folgendes zu beachten:

- Eine persönliche Einsichtnahme ist während der o.g. Zeiten ausschließlich nach telefonischer Voranmeldung (06154 / 702-0) zwecks Terminvereinbarung und bei gleichzeitiger Anwesenheit von max. 2 Personen möglich.
- Bei Zutritt ins Rathaus ist eine Mund-Nasen-Bedeckung zu tragen.
- Desinfektionsmittel stehen im Rathaus im Eingangsbereich zur Benutzung bereit.
- Die zum Zeitpunkt der Einsichtnahme geltenden oder vom Robert-Koch-Institut empfohlenen Abstand- und Hygieneregeln sind zu beachten.
- Die Regelungen der Corona-Verordnungen sind in der zum Zeitpunkt der Einsichtnahme geltenden Fassung zu beachten.

#### Hinweis auf die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben

Während der o.g. Auslegungsfrist besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich beim Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt, Darmstädter Straße 29, 64372 Ober-Ramstadt oder nach vorheriger telefonischer Voranmeldung (06154/702-0) beim Fachbereich III Bauen Liegenschaften Umwelt im Rahmen einer Einsichtnahme gemäß oben genannten Maßgaben zur Niederschrift abzugeben.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit Stellungnahmen an folgende E-Mail-Adresse abzugeben: [magistrat@ober-ramstadt.de](mailto:magistrat@ober-ramstadt.de).

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

#### Datenschutzhinweise in Bezug auf die Abgabe von Stellungnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass Personen, welche eine Stellungnahme einreichen, mit der Abgabe der Stellungnahme der Verarbeitung aller von ihnen angegebenen personenbezogenen Daten - dazu zählen insbesondere Vor- und Nachname, Anschrift, Telefonnummer, Mobilfunknummer, E-Mail-Adresse - zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von der Stadt und dem von ihr mit der Auswertung der Stellungnahmen beauftragten Büro Planungsgruppe Darmstadt, Alicenstraße 23, 64293 Darmstadt für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht gegenüber den betroffenen Personen genutzt. Die personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für das Verfahren nicht mehr benötigt werden und keine gesetzlichen Aufbewahrungsfristen bestehen. Nach Art. 15, 16, 17 und 18 DSGVO stehen der betreffenden Person folgende Rechte zu: Auskunftsrecht, Recht auf Berichtigung, Vervollständigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, datenschutzrechtliche Beschwerde bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde einlegen: Zuständig ist der Hessische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit, Gustav-Stresemann-Ring 1, Postfach 3163, 65021 Wiesbaden, Tel. 0611/1408-0, Mail: [poststelle@datenschutz.hessen.de](mailto:poststelle@datenschutz.hessen.de). Datenschutbeauftragter der Stadt Ober-Ramstadt: Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Jägertorstraße 207, 64289 Darmstadt, Telefon: 06151/881-0, E-Mail: [datenschutz@ladadi.de](mailto:datenschutz@ladadi.de).

#### Anlass und Ziel der Planung

Der bestehende Bebauungsplan „Am südlichen Ortsausgang“ aus dem Jahr 1965 entspricht nicht mehr dem tatsächlichen und in den letzten Jahren entstandenen Bestand. Das Hauptziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes an den vorhandenen baulichen Bestand und die Ermöglichung von neuen Produktions- und Lagergebäuden im bestehenden Gewerbegebiet sowie eine Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Süd/West und in Richtung Süd/Ost (Rodauer Straße).

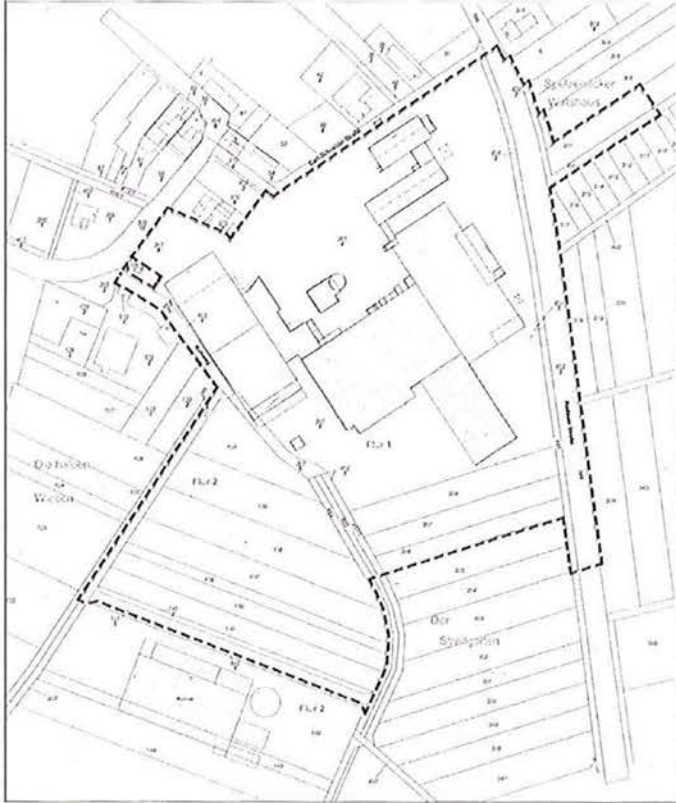
Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die Umsetzung von Vorschlägen im Rahmen der Dorfentwicklung (IKEK) für die Ortseingangsgestaltung der Rodauer Straße aus Richtung Süden. Durch eine Verkehrsberuhigung (Verschwenkung der Straße) soll eine Drosselung der Geschwindigkeit erzielt werden.

Im nordöstlichen Bereich soll außerdem im Bereich der Parkplätze am Friedhof eine Fläche für Vereinsgaragen festgesetzt werden.

# Öffentliche Bekanntmachung in den „Odenwälder Nachrichten“ am 17.02.2022, Jahrgang 04, Nr. 7, Seite 3-5

## Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsrand“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Rohrbach in der Flur 1 die Flurstücke 306 (tlw.), 307 (tlw.), 356, 357, 358, 361/4, 361/5, 399 (Rodauer Straße tlw.), 409/2, 440 (tlw.), 448 (tlw.), 451 (tlw.), 452/1 (tlw.), 452/2 (tlw.), 453/5 (Kühweg), 440 (tlw.), 454/1, 454/2, 454/3, 460 (tlw.) und in der Flur 2 die Flurstücke 134 bis 140, 141/1, 141/2, 141/3 und 227 (tlw.).



## Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

### **Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit umweltbezogenen Informationen zum Bebauungsplan:**

**RP Darmstadt, Kreis Darmstadt-Dieburg, Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried:** Verdolung und Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens, Befreiung und Gründe des Wohls der Allgemeinheit notwendig

**RP Darmstadt:** Wasserbedarf ermitteln, Entwässerungssystem darlegen, Hydrogeologisches Gutachten vorlegen, Kunststoffverarbeitungsbetrieb Schneider KG als Altstandort

**RP Darmstadt:** Immissionsschutz hat keine Bedenken

**RP Darmstadt und Kreis Darmstadt-Dieburg:** Dachbegrünung festsetzen, Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft darlegen

**Kreis Darmstadt-Dieburg:** Zustimmung zur FFH-Prognose. Artenschutz nach hess. Leitfaden ändern, bestehende Bäume im Bereich der Vereinsgaragen und der Straße erhalten und festzusetzen, Eingrünung verbessern, Landschaftsbildbewertung und Bodenbewertung vornehmen

**Kreis Darmstadt-Dieburg Abtl. Landwirtschaft:** Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Ausbau landwirtschaftliche Wege nicht erforderlich

**Polizeipräsidium:** Aufstellbereich für Linksabbieger prüfen

**Denkmalschutz:** Bodendenkmäler und Nähe Kulturdenkmal Friedhof

**Hessen Mobil:** Verkehrsuntersuchung vorlegen, Erschließungsplanung überarbeiten

**RMV:** ÖPNV konkretisieren

### **Stellungnahmen von Privaten zum Bebauungsplan:**

- Verkehrliche Situation im Ortsbereich: Erhöhte Unfallgefahr, Hoher LKW-Anteil, Überlastung der Straßen, Verkehrsgutachten und Corona-Pandemie berücksichtigen
- Bäume im Bereich der Ortszufahrt: Bäume erhalten, Orts- und Landschaftsbild
- Umgestaltung der Rodauer Straße: Verschwenkung, Geschwindigkeitsreduzierung
- Vereinsgaragen: Lage
- Auswirkungen der Planung auf Landschaft, Ortsbild und Bewohner
- Flächenzuwachs, Standort des Gewerbegebiets
- Schallschutz: Schallauswirkungen untersuchen

**Umweltbericht mit allen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreibenden und zu bewertenden Inhalten als integrierter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan, Planungsgruppe Darmstadt, Dezember 2021**

### **13 Fachgutachten mit umweltrelevanten Informationen:**

- BFI ZEISER GmbH & Co. KG: Bericht zur Baugrunduntersuchung, Ellwangen, 21.04.2020
- Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH: Gutachterliche Stellungnahme „Neubau eines Verwaltungsgebäudes und einer Logistikhalle, Mainz-Kastell, Oktober 2015

### **GEKOPLAN:**

- Habitatpotentialanalyse für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am südlichen Ortsausgang“ in Rohrbach / Ober-Ramstadt, Oberrot, 18. Januar 2021
- Habitatpotentialanalyse für den Bau von Garagen im Rahmen der Bebauungsplanung „Am südlichen Ortsausgang“ in Rohrbach / Ober-Ramstadt, Oberrot, 15. Dezember 2021
- Natura 2000 – Vorprüfung für den Bebauungsplan „Am südlichen Ortsausgang“ in Rohrbach / Ober-Ramstadt, Oberrot, 15. Dezember 2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan „Am südlichen Ortsausgang“ in Rohrbach / Ober-Ramstadt, Oberrot, 15. Dezember 2021

### **Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger:**

- Erweiterung und Umbau der ehemaligen Mepla-Werke, (10.12.2003)
- Stellungnahme, Umbau Lager zu Produktion, 14.08.2019
- Erschließung und Erweiterung Gewerbegebiet „Am südlichen Ortsausgang“ und Neubau einer Produktionshalle und eines Hochregallagers 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach-Schall-Immissionsschutz, 03.02.2022

### **BIT Ingenieure:**

- Erschließung Gewerbegebiet Rohrbach (Ober-Ramstadt) südlicher Ortsausgang – Verkehrsuntersuchung, Kurzbericht, 06.07. / 27.10.2021
- Ober-Ramstadt/ OT Rohrbach Erschließung Gewerbegebiet „Am Südlichen Ortsausgang“, Vorentwurf, 25.11.2021

### **Christina Nolden Stadt- und Landschaftsplanung:**

- Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden für die 1. Änd. B-Plan Gewerbegebiet „Am südlichen Ortsausgang“ Stadtteil Rohrbach, Bensheim/Darmstadt, 16.12.2021
- Bewertung des Landschaftsbildes für die 1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am südlichen Ortsausgang“ Stadtteil Rohrbach, Bensheim/Darmstadt, 15.12.2021

# Öffentliche Bekanntmachung in den „Odenwälder Nachrichten“ am 17.02.2022, Jahrgang 04, Nr. 7, Seite 3-5

Die Stadt Ober-Ramstadt hat die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB auf die Planungsgruppe Darmstadt in Darmstadt übertragen. Das Ingenieurbüro fungiert hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.

Ober-Ramstadt, den 14.02.2022

gez.  
**Werner Schuchmann**  
Bürgermeister