

Öffentliche Bekanntmachung in den „Odenwälder Nachrichten“ am 27.07.2023, Jahrgang 05, Nr. 30, Seite 3-5

Amtliche Bekanntmachungen



ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

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

Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Da die Bebauungsplanänderung nach den Beteiligungen zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geändert wurde, sind erneute Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen

Der 2. 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 § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **07. August bis einschließlich 01. September 2023** auf der Internetseite der Stadt Ober-Ramstadt unter folgender Adresse www.ober-ramstadt.de unter „Stadttraum, Wohnen Planen Bauen, Bebauungspläne, Bebauungspläne im Verfahren“ veröffentlicht 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.

Jedermann hat das Recht, die Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist 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:

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: von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
und von 13:30 Uhr bis 15:30 Uhr
Dienstag: von 08:00 bis 13:00 Uhr
Mittwoch: von 09:00 bis 12:00 Uhr (nur mit Terminvereinbarung) und 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Donnerstag: von 08:00 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 15:30 (nur mit Terminvereinbarung)

Hinweis auf die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben

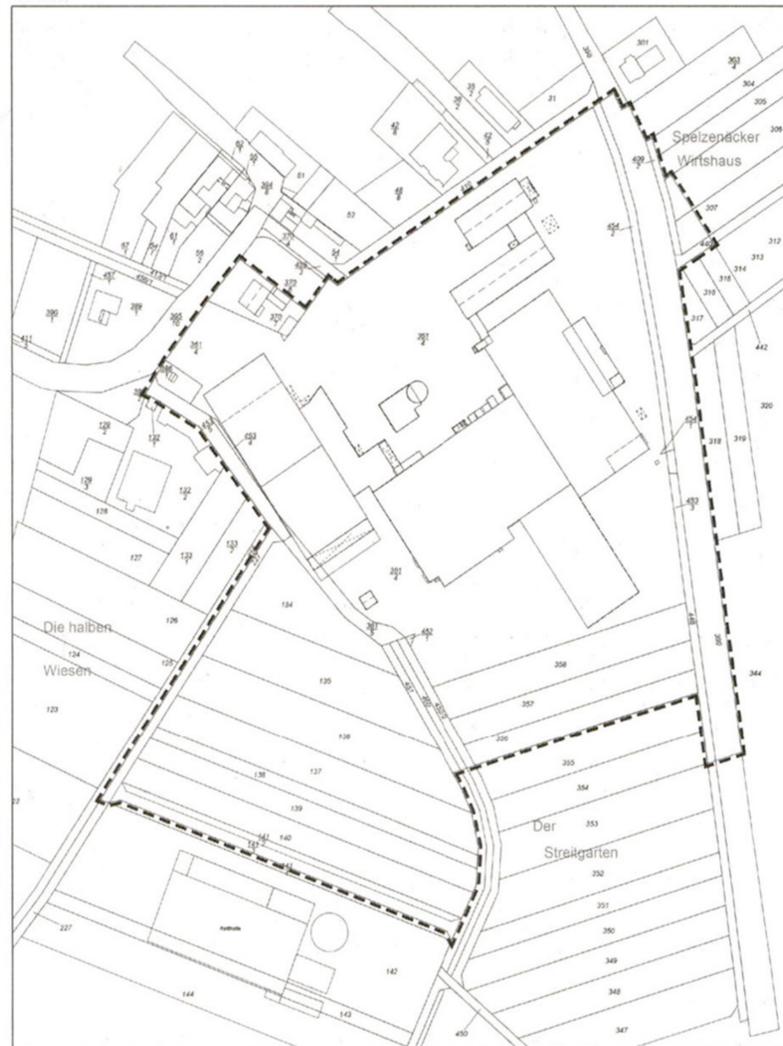
Während der o.g. Veröffentlichungsfrist besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen an folgende E-Mail-Adresse abzugeben: magistrat@ober-ramstadt.de

Darüber hinaus 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 zur Niederschrift abzugeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 5 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.

Geänderter räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsausgang“

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, 370/7, 386/1 (tlw.), 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, 461 (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 des Rohrbachs und Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens, Befreiung für Überquerung des Rohrbachs notwendig

RP Darmstadt und Kreis Darmstadt-Dieburg: Wasserbedarf ermitteln, Entwässerungssystem darlegen, Hydrogeologisches Gutachten vorlegen, Kunststoffverarbeitungsbetrieb Schneider KG als Altstandort, Hinweise zum Bodenschutz, Wasserschutzgebiet Zone III, Dachbegrünung festsetzen, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Hinweis auf notwendigen Schutz des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings

RP Darmstadt: Immissionsschutz hat keine Bedenken

Kreis Darmstadt-Dieburg: Gesicherte Abflussregelung des Niederschlagswassers, Zustimmung zur FFH-Prognose. Artenschutz nach hess. Leitfaden ändern, bestehende Bäume erhalten und festzusetzen, Eingrünung verbessern, Landschaftsbildbewertung und Bodenbewertung vornehmen, Gestaltung barrierefreier öffentlicher Bereiche

Kreis Darmstadt-Dieburg Abtl. Landwirtschaft: Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und von Vorrang- und Vorranggebieten für die Landwirtschaft, Ausbau landwirtschaftlicher Wege nicht erforderlich, Entwicklungsmöglichkeiten von angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben gewährleisten

Polizeipräsidium: Aufstellbereich für Linksabbieger von der L 3106 und Schlepplagen prüfen

Denkmalschutz: Bodendenkmäler und Nähe Kulturdenkmal Friedhof

Hessen Mobil: Verkehrsuntersuchung vorlegen, Erschließungsplanung überarbeiten, Bauverbotszone L 3106

RMV: ÖPNV konkretisieren

NABU: Hoher LKW-Anteil, Überlastung der Straßen, Lärmbelastung, Wechselkröte berücksichtigen, Bäume im Bereich der Ortszufahrt: Bäume erhalten, Orts- und Landschaftsbild, Umgestaltung der Rodauer Straße, Erforderlichkeit und Lage der Vereinsgaragen, Auswirkungen der Planung auf Landschaft, Ortsbild und Bewohner

Odenwälder Nachrichten

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, Juli 2023

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
- 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, Kurzbild, 06.07. / 27.10.2021
- Ober-Ramstadt/ OT Rohrbach Erschließung Gewerbegebiet „Am Südlichen Ortsausgang“, Verkehrsplanung, Entwurfsplanung, 08.07.2022
- Erschließung Gewerbegebiet „Am Südlichen Ortsausgang“, Vorentwurf, 16.12.2021

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

Ober-Ramstadt, den 20.07.2023

Tobias Silbereis
Bürgermeister