

Aktenzeichen:	
federführendes Amt:	Bürgermeister
Antragssteller:	
Datum:	20.10.2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Dorfentwicklung- Bau- und Umweltausschuss	27.10.2026	
Gemeindevertretung	05.11.2026	

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Am Entenweg II – Teiländerung Mitte"

- a) Aufstellungsbeschluss der Teiländerung Mitte des Bebauungsplans „Am Entenweg II“ in der Gemeinde Groß-Rohrheim gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch**
b) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Erläuterung:**Anlass und Ziel der Planung**

Der Gemeinde Groß-Rohrheim liegt eine Anfrage für die Errichtung einer Lager- und Logistikhalle (Multi-User-Center) auf einem bislang unbebauten, bereits erschlossenen ca. 40.927 m² großen Grundstück im bestehenden Industriegebiet vor, die auf Grund aktueller Standards im Lager- und Logistikbau, die Grundzüge der Planungen des bestehenden Bebauungsplans „Am Entenweg II“ (rechtskräftig seit 20.09.2001) tangieren.

Die geplante Hallengrundfläche beträgt ca. 22.930 m², hinzu kommen Andienungs-, Verkehrs- und Stellplatzflächen östlich der Halle am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Groß-Rohrheim, westlich der Bundesstraße B44, an der bereits ausgebauten Carl-Benz-Straße. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Übersichtsplan (Geltungsbereich, Anlage 1).

Die wesentlichen Änderungsinhalte der Teiländerung „Mitte“ zum Bebauungsplan „Am Entweg II“ sind im Teilgebiet 9.3:

- Erhöhung der Baumassenzahl (von 6,0 auf 9,5 BMZ)
- Zulässige Außenwandlänge (von max. 200 m auf max. 250 m Gebäudelänge) und
- Verzicht auf Dachbegrünung auf mind. 1/3 der Dachfläche
- Artenschutzmaßnahmen

Dagegen bleiben folgende Festsetzungen, nach wie vor, unberührt:

- Art der baulichen Nutzung (Industriegebiet nach § 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, GRZ 0,8)
- Max. zulässige Gebäudehöhe von 18,00 m über Oberkante öffentliche Gehwegsfläche
- Emissionskontingente

Mit der vorliegenden, an den heutigen Standards angepassten Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Groß-Rohrheim eine 20-Jährige „Lücke“ zu schließen.

Die Grundzüge der aktuell vorliegenden Bauleitplanung entsprechen den raumordnerischen Zielen des Flächennutzungsplans (FNP, rechtskräftig seit 12.10.2006) und des Regionalplans (Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan, Teilkarte 3, rechtskräftig seit 17.12.2010).

Ebenso werden die stadträumlichen Anforderungen an bauliche Anlagen gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie die städtebaulichen Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von 10,0 für Industriegebiete nach § 17 BauNVO eingehalten.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß-Rohrheim beschließt:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Entengweg II, Teiländerung Mitte“ für den abgegrenzten Geltungsbereich (Anlage 1). Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Groß-Rohrheim die Flurstücke [Flst.-Nr. 234/4 und 234/5 Baugrundstücke] sowie [Flst.-Nr.248/11 Trafostation] und das Flurstück 248/13 teilweise (Carl-Benzstr.) mit einer Gesamtfläche von ca. 4,31 ha.
2. Billigung der vorliegenden, bauleitplanerischen Festzungen zum Bebauungsplan „Am Entengweg II, Teiländerung Mitte“. Der Bebauungsplanvorentwurf wird in der vorgestellten Fassung angenommen.
3. Der Gemeindevertretung beschließt die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.
Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wird durch das Planungsbüro Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG durchgeführt.

Anlage(n):

- (1) A-3 Planfestsetzungen
- (2) Umweltbericht (Vorentwurf) – Bebauungsplan Am Entengweg II, Teiländerung Mitte, Groß-Rohrheim
- (3) Übersichtsplan Geltungsbereich
- (4) Faunistische Potenzialabschätzung Groß-Rohrheim.docx
- (5) Fassung zur frühzeitigen Beteiligung "Am Entengweg II", Teiländerung Mitte