



Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102

„Östlich der Eisenbahnstraße“

Satzung

Kreisstadt Dietzenbach

FB 10 Zentrale Steuerung/ Stadtplanung und -entwicklung

Stand: 23.03.2021



Bearbeitung durch:

Kreisstadt Dietzenbach
Fachbereich 10 Zentrale Steuerung, Stadtplanung
und -entwicklung
Abteilung 10.8 - Stadtplanung

Dipl. Ing. Raumplanung
Julia Helwig
und

Planungsbüro Holger Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Shari Buch, M.Sc. Geographie



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Veranlassung und Planziel.....	5
2.	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.	Übergeordnete Planungen	9
4.	Verbindliche Bauleitplanung.....	11
5.	Verfahren.....	13
6.	Inhalt und Festsetzungen.....	16
7.	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	26
8.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	27
9.	Berücksichtigung umweltschützender Belange	34
10.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	34
11.	Altablagerungen, Altlasten und Bodenauftrag	38
12.	Bodenordnung.....	38



Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der jeweiligen aktuellen Fassung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl.), die zuletzt durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378) geändert worden ist.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318) geändert worden ist.
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. I S. 218) geändert worden ist.
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318) geändert worden ist.
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.



1. Veranlassung und Planziel

Mit Datum vom 20.06.2013 hat der Bundestag das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I S. 1548) beschlossen. Dieses ändert nach Artikel 1 die in § 1 Abs. 5 enthaltenen Grundsätze der Bauleitplanung des Baugesetzbuches. Hier wird ergänzt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In § 1 Abs. 6 BauGB enthalten ist auch die Aufgabe der Bauleitplanung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen.

Bei den im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Östlich der Eisenbahnstraße“ gelegenen Grundstücken handelt es sich gegenwärtig teilweise um Brachfläche, teilweise wird die Fläche auch zum ungeordneten Parken genutzt. Die Grundstücke sollen vor dem Hintergrund des Wohnraumbedarfes in der Kreisstadt Dietzenbach, welcher insbesondere für junge Familien besteht, einer Wohnnutzung zugeführt werden. Damit folgt die Kreisstadt Dietzenbach den Planungsleitlinien des Gesetzgebers, vor der Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich zunächst die vorhandenen Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich auszuschöpfen.

Der Bedarf nach neuem Wohnbauland in der Kreisstadt Dietzenbach ergibt sich gegenwärtig, ebenso wie im gesamten Landkreis Offenbach, aus der stetig hohen Nachfrage nach bezahlbaren Wohnräumen insbesondere in Ballungszentren wie dem Rhein-Main-Gebiet, dem ein immer knapper werdender Wohnungsmarkt gegenübersteht. Analog verstärkt sich die Nachfrage am Wohnungsmarkt durch verschiedene Faktoren wie bspw. die positive Entwicklung auf den Arbeitsmärkten sowie die gestiegene Zahl an Studienanfängern. Auch die aktuelle Situation Deutschlands im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum und Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge und Asylbegehrende hat Auswirkungen auf die Wohnungsmarktsituation.

Diese Entwicklung bestätigt auch die vom Regionalverband FrankfurtRheinMain im März 2016 herausgegebene „Wohnungsbedarfsprognose für das Gebiet des Regionalverbandes bis 2030“. Die Berechnungen des Regionalverbandes beziehen sich auf den Zeitraum von 2013 bis 2030 und stützen sich auf Angaben der Hessen Agentur sowie des Instituts für Wohnen und Umwelt. Ebenso finden Annahmen zum Flüchtlingszuzug in diesen Berechnungen Berücksichtigung. Auf Gemeindeebene ergibt sich für die Stadt Dietzenbach im Jahr 2013 ein Wohnungsbestand von 13.997 Wohnungen. Auf lange Frist, d.h. bis zum Jahr 2030 kann gemäß Wohnungsbedarfsprognose ein Gesamtwohnungsbedarf für die Stadt Dietzenbach von 2.371 Wohnungen ermittelt werden. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll diesem Bedarf nachgekommen und zusätzlicher Wohnraum in Dietzenbach geschaffen werden.

Zwecks Schaffung von familiengerechtem, preisgünstigem Wohnraum sollen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwei Hausgruppen mit je vier Wohneinheiten zur Umsetzung gelangen. Die Anordnung der Gebäude ist unter Berücksichtigung der Grundstücksabmessungen von Nord nach Süd vorgesehen, was auch aus schallschutztechnischer Sicht zu begrüßen ist. Die Wohnanlage soll als WEG (Wohnungseigentümer-Gemeinschaft) mit zentraler Energieversorgung (Technikgebäude) betrieben werden.



Städtebauliches Konzept

Ausschnitt Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 10.02.2020



Quelle: Zeichenbüro Elke Morgen, Rodenbach

Plan gedreht, ohne Maßstab

Neben den zu errichtenden Hausgruppen ist die Herstellung von acht Pkw-Stellplätzen sowie von acht Carports geplant. Die Erschließung bzw. Zufahrt der Stellplätze und Carports erfolgt direkt von der Eisenbahnstraße aus.

Ansicht West / Eisenbahnstraße



Ansicht Ost / Bahnschiene



Quelle: Zeichenbüro Elke Morgen, Rodenbach

ohne Maßstab

Außerdem ist eine Grünfläche im spitz zulaufenden Bereich des Grundstücks geplant, auf der ein Platz der Begegnung bzw. ein Mehrgenerationenbereich angelegt wird. Hierauf ist mindestens ein Spielgerät für Kinder, ein Mehrgenerationengerät und Sitzbänke vorzusehen. Der Vorhabenträger hat die vormalige Planung eines Spielplatzes in diesem Bereich zum Entwurf hin modifiziert und die Grünfläche im genannten Planbereich hierzu insgesamt größer angelegt.

Weiterhin sieht die Planung entlang der westlichen Plangebietsgrenze die Planung eines 1,5 m breiten öffentlichen Straßenverkehrsraumes vor, der als Gehweg angelegt werden soll. Dieser ist Gegenstand vertraglicher Regelungen zwischen Stadt und Vorhabenträger und soll nach Umsetzung an die Stadt Dietzenbach übertragen werden.

Im Nördlichen Teilgebiet des Geltungsbereiches befinden sich gewidmete Bahnflächen, die gemäß Abstimmungen mit der Deutschen Bahn als Park & Ride – Parkplatz sowie als private Grünfläche angelegt bzw.



genutzt werden sollen. Es sind im Bereich des Flurstücks 369/8 insgesamt 16 Park- und Ride Plätze geplant. Der Park & Ride Parkplatz soll ebenfalls nach Fertigstellung an die Stadt Dietzenbach übertragen werden. Um die Andienung der Trafostation auf dem Flurstück 369/6 zu gewährleisten, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn im Randbereich des Flurstücks 369/8 aufgenommen. Dieser Weg soll entsprechend hergerichtet werden, um die Befahrbarkeit mit Schwerlastwagen sicherzustellen. Weiterhin besteht auf dem Flurstück 369/9 ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn zur Trafostation auf dem Flurstück 369/6. Zur Wahrung des Leitungsrechts wird der Bereich offengehalten; die Parzelle darf weder eingefriedet noch mit Sträuchern und Bäumen eingefasst werden. Es sind auch keine sonstigen Pflanzungen, die das bestehende Recht zugunsten der Deutschen Bahn AG einschränken, zulässig.

Aus den vorangehenden Ausführungen geht hervor, dass sich die Bebauung des Plangebietes mittig / zentral im Geltungsbereich konzentriert. Zur Unterbringung von Fahrrädern und sonstigen Gegenständen sollen Kellerersatzräume/Fahrradgaragen in Form von Gartenhäusern geschaffen werden, wobei je Wohneinheit ein Gartenhaus geplant ist. Die Anordnung der Gartenhäuser erfolgt räumlich konzentriert für alle Wohneinheiten im mittig / südlichen Plangebiet, unmittelbar nördlich der privaten Grünfläche als „Platz der Begegnung bzw. Mehrgenerationenbereich“. Weiterhin ist die Einrichtung von Abfallwertstoffsammelplätzen anzusprechen, wobei je Hausgruppe jeweils eine Sammelstelle vorgesehen ist, die jeweils mit Kletterpflanzen eingegrünt wird. Die Wohnanlage soll außerdem mit einem MiniBHKW nach neuestem Stand der Technik betrieben werden, welches im Nebengebäude für Technik angrenzend an die Hausgruppen 5 bis 8 untergebracht werden soll. Ergänzend werden die der fußläufigen Erschließung der Wohngebäude dienenden privaten Hauszuwegungen auf der bahnungewandten Ostseite des Grundstückes angeordnet.

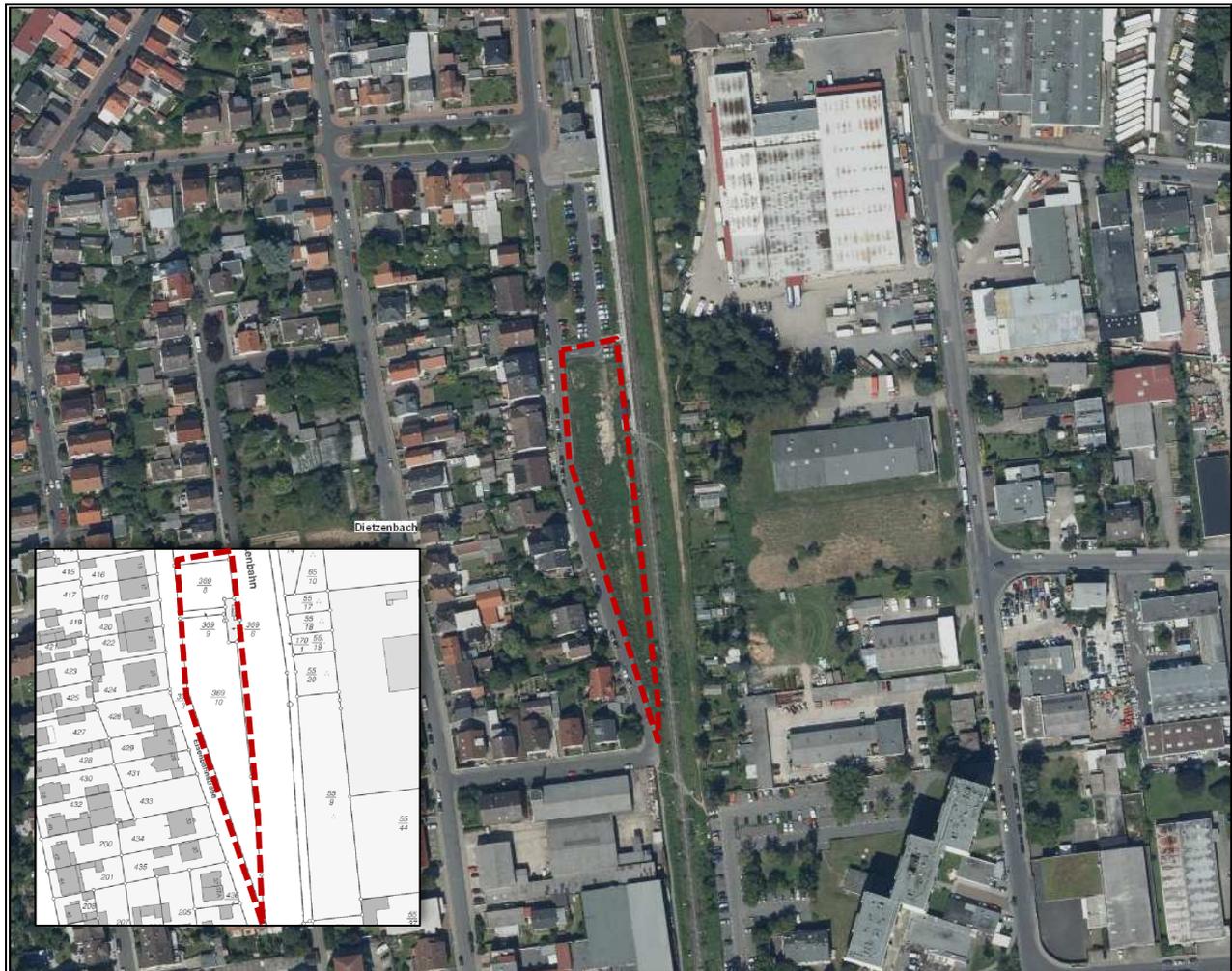
Hinsichtlich der Grünplanung im Vorhabengebiet wird für die Dachflächen der Gemeinschaftscarports, der Gartenhütten und dem Nebengebäude für Technik eine extensive Dachbegrünung vorgesehen, die neben der Grünfläche im südlichen Plangebiet den Grünzonenbereich erweitert und gleichzeitig die Regenwasserabflussspitzen reduziert. Zudem sieht das Konzept die Anpflanzung von Bäumen vor, die dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen sind. Diese unterstreichen in der Form das „Wohnen im Grünen“. Durch die Neupflanzung werden zudem für die heimischen Vogelarten Nistflächen und Rückzugsmöglichkeiten geboten. Die räumliche Gliederung der Wohnanlagen soll ergänzend mit einer Heckenbepflanzung entlang der Plangebietsgrenzen erzielt werden.

Abschließend wird hinsichtlich der Höhenentwicklung der Wohngebäude eine zweigeschossige Bauweise mit Dachgeschoss vorgesehen. Die Traufhöhe der Reihenhäuser liegt in der Planung bei etwa 6,20 m und die Firsthöhe in etwa bei 10,40 m, mit Ausführung eines Satteldaches von 35°. Nähere Ausführungen zur konkreten Höhenentwicklung folgen in Kapitel 6 der Begründung.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Eisenbahnstraße“ befindet sich in der südlichen Kernstadt von Dietzenbach, südlich des S-Bahnhofes und der angrenzenden Parkfläche.



Lage des Plangebietes im Luftbild / Ausschnitt Kataster

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von RegioMap (01.11.2019)

genordet ohne Maßstab

Er umfasst in der Gemarkung Dietzenbach, Flur 2, die Flurstücke Nr. 369/6, 369/8, 369/9, 369/10 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Bahnhof Dietzenbach
Osten:	Bahntrassen, hieran anschließend Gewerbe und Kleingärten
Süden:	Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen
Westen:	Eisenbahnstraße, hieran anschließend Wohnbebauung

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 2.850 m². Davon entfallen rd. 1.550 m² auf das Allgemeine Wohngebiet, rd. 250 m² auf die Straßenverkehrsflächen (Gehweg), rd. 675 m² auf die Fläche Bahnbetriebszwecke sowie rd. 375 m² auf die privaten Grünflächen.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt künftig über die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Eisenbahnstraße. Die überörtliche Anbindung ist angesichts der zentralen Lage der Stadt Dietzenbach innerhalb des Rhein-Main Gebietes über die nahe gelegenen Autobahnen A 3 und A 61 sichergestellt.

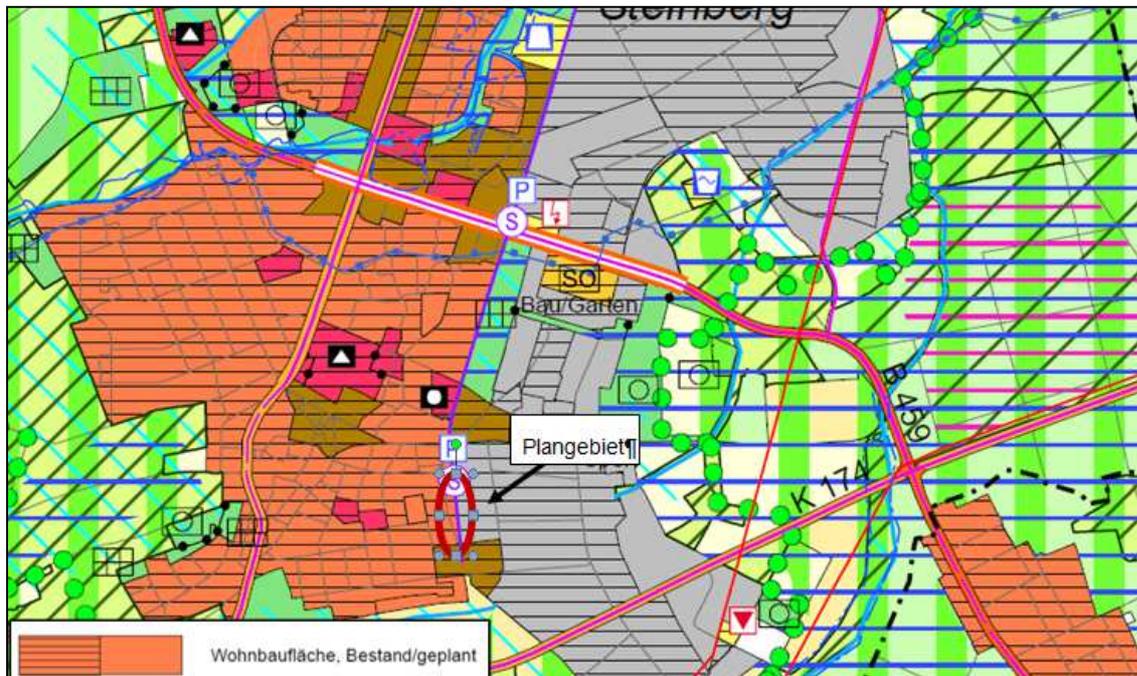


Weiterhin befindet sich der Bahnhof Dietzenbach in fußläufiger Entfernung, welcher über einen Anschluss an das Regionalnetz RheinMain verfügt. Ergänzend wird entlang der Eisenbahnstraße ein 1,5 m breiter Gehweg hergestellt. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich.

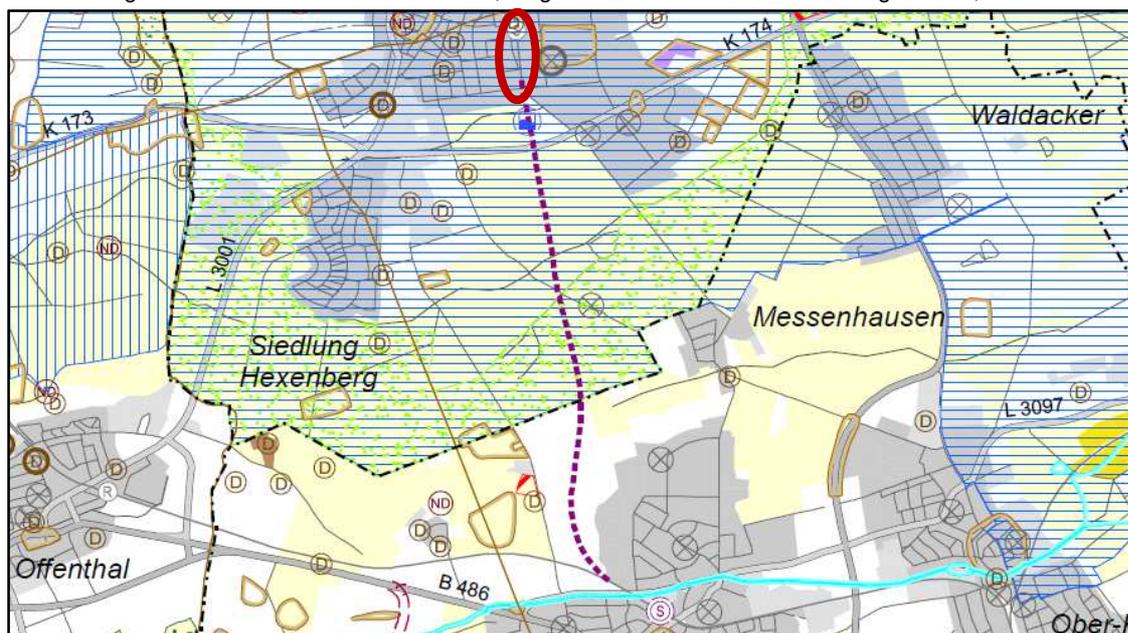
3. Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan₂₀₁₀** (RegFNP₂₀₁₀) stellt das Plangebiet als *Wohnbaufläche, Bestand* dar. Der Bebauungsplan kann insoweit als aus dem RegFNP entwickelt angesehen werden. Beikarte 1 bringt die perspektivisch vorgesehene Streckenweiterführung der S-Bahn zur Darstellung.

Ausschnitt RegFNP / Beikarte 1 mit Kennzeichnung des Plangebietes



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain, RegFNP Südhessen₂₀₁₀ genordet, ohne Maßstab



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain, RegFNP Südhessen₂₀₁₀ genordet, ohne Maßstab
Weiterhin formulierte der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan für das Gebiet des Ballungsraumes Frankfurt/Rhein-Main unter Ziffer 3.4.1-9 als Ziel der Raumordnung Obergrenzen für die Siedlungsdichte in Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland, die zwar ausnahmsweise unterschritten, nicht aber überschritten werden dürfen.

3.4.1-9 (Z)

Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Die Berechnung der Wohn-Dichtewerte für das vorliegende Planvorhaben stellt sich wie folgt dar: Die Bruttowohnbaufläche umfasst die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes und damit eine Flächengröße von rd. 0,2 ha. Anlässlich der das Plangebiet umgebenden Nutzungsstruktur bestehend aus Geschosswohnungsbau, Bahnanlagen und Gewerbe wäre das Plangebiet zunächst dem Typ der „verstädterten Besiedlung“ zuzuordnen. Da sich das Plangebiet jedoch in unmittelbarer Nähe eines bestehenden S-Bahn-Haltepunktes befindet, je ha Bruttowohnbauland folglich 45 bis 60 Wohneinheiten zulässig. Der untere Dichtewert darf bei Vorliegen wichtiger Gründe (insbesondere die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, die Eigenart eines Ortsteiles, das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten) ausnahmsweise unterschritten werden. Der obere Wert ist als Ziel der Raumordnung zwingend einzuhalten. Der gegenständliche Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung von zwei Hausgruppen mit je vier Wohneinheiten vor, sodass die Planung insgesamt acht Wohneinheiten vorbereitet. Neben den Festsetzungen zur Begrenzung der Wohnungen je Wohngebäude (Doppelhaushälfte / Reihenhaus / Gebäude einer Hausgruppe) ist diese Absicht ebenfalls aus der vorgeschlagenen Unterteilung in Reihenhaus-Einheiten ablesbar. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt beschränkt sich die Zulässigkeit auf das dargestellte Vorhaben, sodass eine anderweitige Nutzung und damit eine deutliche Abweichung der Wohn-Dichtewerte ausgeschlossen werden kann. Unter der Annahme, dass unter Bezugnahme auf den Vorhaben- und Erschließungsplan insgesamt acht Wohneinheiten entstehen, entspricht dies einer Wohnbaudichte von 40 Wohnungen je Hektar. Somit wird der geforderte Wohnbaudichtewert um 5 Wohneinheiten je ha unterschritten. Die Unterschreitung begründet sich insbesondere durch den besonderen Flächenzuschnitt des Plangebietes, das sehr schmal und spitz zugehend verläuft und die Unterbringung von mehr Wohneinheiten auf dem Gebiet kaum ermöglicht. An dieser Stelle sei auch aufgezeigt, dass eine höhere Wohnbaudichte im Plangebiet unter Berücksichtigung der im näheren räumlichen Umfeld vorhandenen Wohnbebauung dem städtebaulichen Charakter entgegenstehen würde, sodass der geforderten städtebaulichen Dichte nicht entsprochen werden kann. Dem Ziel der Raumordnung kann an dieser Stelle insofern entsprochen werden, wie es die örtlichen Gegebenheiten zulassen.



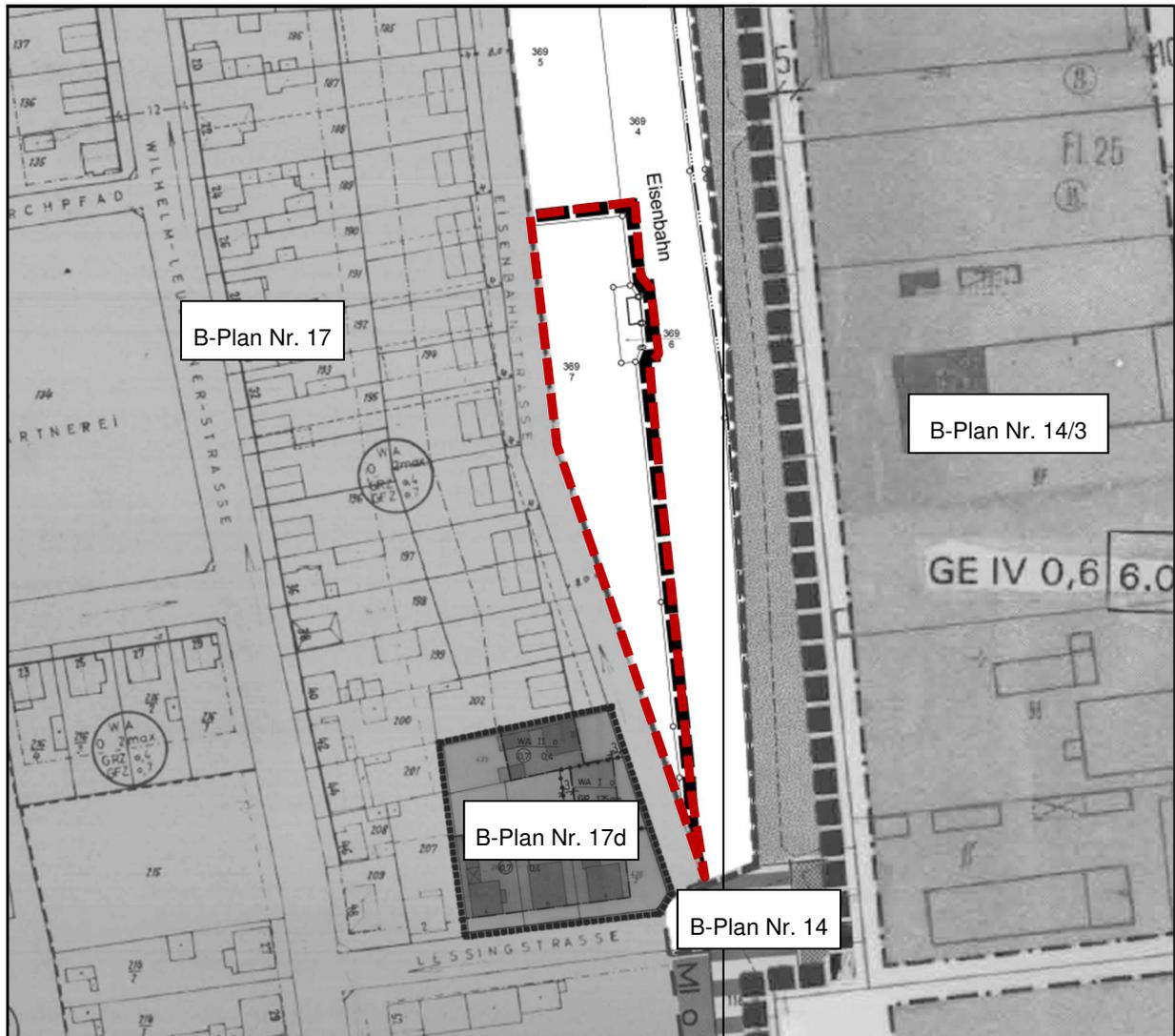
Auch wird mit der Schaffung von neuem Wohnraum der Aufforderung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nachgekommen, die Angebotslücke im Wohnungsbau zu schließen und das bestehende Wohnraumdefizit zu verringern bzw. zu beseitigen.

4. Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird nicht von einem rechtswirksamen Bebauungsplan erfasst. Allerdings liegen für das räumliche Umfeld des Plangebietes verschiedene Bebauungspläne vor. Unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 17 „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Eisenbahn, Grenz-, Rathenau-, Schul- und Hügelstraße“ aus dem Jahr 1967. Dieser weist für das sich westlich an das Plangebiet anschließende Areal ein Allgemeines Wohngebiet aus. Auch der diesen Plan in einem Teilbereich überlagernde Änderungsbebauungsplan 17d „An der Eisenbahnstraße“ aus dem Jahr 1996 setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Östlich des vorliegenden Bebauungsplanes und der hieran angrenzenden Bahntrassen befindet sich der Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet Messenhäuser Straße“ aus dem Jahr 1967 sowie der diesen nahezu gänzlich überlagernde Bebauungsplan Nr. 14/3 „Gewerbegebiet nordöstlich der Messenhäuser Straße“ aus dem Jahr 1993. Im Rahmen der Festsetzungen der beiden Bebauungspläne schließen sich östlich an die Bahntrasse eine Grünanlage und sodann ein Gewerbegebiet an.



Ausschnitt aus den Bebauungsplänen Nr. 14, 14/3, 17 und 17d mit Lage des Plangebietes



Quelle: Bebauungspläne der Kreisstadt Dietzenbach; eigene Fotokollage

genordet, ohne Maßstab



5. Verfahren

Verfahrensart

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind am Standort „Östlich der Eisenbahnstraße“ insofern gegeben, da es sich um die wohnbauliche Nutzung einer bisher teilweise brach liegenden, teilweise zum ungeordneten Parken genutzten Innenbereichsfläche und damit um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Diese Zusammenhänge sind kumulativ anzuwenden. Darüber hinaus darf der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereiten, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

In einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellte Bebauungspläne der Innenentwicklung, also Bebauungspläne, welche im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurden, liegen nicht vor. Es sind folglich keine Bebauungspläne vorhanden, die der Grundfläche hinzuzuziehen sind. Mit einer Geltungsbereichsgröße von rd. 2.850 m² bleibt die zulässige Grundfläche außerdem deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m².

Im vorliegenden Fall wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Von den Planinitiatoren vorgesehen ist die Errichtung von zwei Hausgruppen mit jeweils vier Wohneinheiten. Eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung erwächst hieraus nicht.

Aufgrund der Lage im Innenbereich ist eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ausgeschlossen.

Zusammenfassend gilt: Die zulässige Grundfläche bleibt deutlich hinter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m² zurück, ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Auch kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgrund der Regelung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt voraussichtlich im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung der Stadt Dietzenbach. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und gebeten, sich innerhalb einer bestimmten Frist zu dieser zu äußern.



Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde nach dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf) geändert, sodass der Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 und 4 BauGB erneut auszulegen war und die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (mit Beteiligung der Deutschen Bahn, des RMV sowie des Kreises Offenbach) erneut eingeholt wurden (eingeschränkte erneute Entwurfsoffenlage). Die zum 2. Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgenommene Änderung betraf - vor dem Hintergrund der Fortschreibung des Immissionsgutachtens - ausschließlich die Modifizierung der textlichen Festsetzungen zum Passiven Schallschutz. Die Änderungen am Schallschutz basieren auf aktuellen Gesprächen und der Stellungnahme des RMV, die Bahnstrecke der S2 langfristig zu verlängern.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan „Östlich der Eisenbahnstraße“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einem bestimmten Investor bzw. Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen. Zentrales Regelungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Plankarte in Form der Planzeichnung mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, die auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) erstellt werden. Im VEP werden die Details des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen festgelegt. Demzufolge umschreibt der VEP das, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten muss. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan als städtisches Satzungsinstrument greift folglich die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegebenen Details auf und schafft damit die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Der Durchführungsvertrag ist ebenfalls Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In diesem verpflichtet sich der Träger des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB dazu, die im VEP festgehaltenen Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer näher bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen.



Verfahrensstand

Einleitungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	11.11.2016 Bekanntmachung*: 03.12.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	29.05.2017 – 09.06.2017 Bekanntmachung*: 20.05.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 24.05.2017 Frist bis zum 14.06.2017
Offenlagebeschluss	26.06.2020
Unterzeichnung des Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 BauGB	19.05.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	20.07.2020 – 28.08.2020 Bekanntmachung*: 11.07.2020
Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 20.07.2020 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Erneute Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und § 13a BauGB	12.02.2021 – 05.03.2021 Anschreiben: 12.02.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	28.05.2021



*Die Bekanntmachung erfolgt(e) in der Offenbach-Post

6. Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Östlich der Eisenbahnstraße“ aufgenommen worden.

Art der baulichen Nutzung

Zur Wahrung des durch die Bestandsbebauung im Planumfeld geprägten Gebietscharakters gelangt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise könne zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger.

Aufgrund der städtebaulich angestrebten Wohnnutzung und auch in Anbetracht des konkreten Vorhabens, acht Reiheneinheiten zu errichten, wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen werden. Weiterhin werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen. Dies begründet sich zum einen aus dem nutzungsbedingten Flächenbedarf. Zum anderen aber auch aus dem potenziellen Störgrad in Folge von Emissionen und ggf. einer Zunahme des Verkehrsaufkommens. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Maß der baulichen Nutzung



Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl Vollgeschosse sowie die Höhe der Wohngebäude in Form der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 % überschritten werden.

Der Bebauungsplan setzt eine **GRZ = 0,4** fest, welche sich an der umliegenden Bebauung orientiert und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen eine umgebungsverträgliche Bebauung der Grundstücke insgesamt ermöglicht. Die festgesetzte GRZ entspricht zugleich der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete und entspricht so der vorgesehenen Wohnnutzung.

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung. Üblicherweise stellt sich das „Baufenster“, innerhalb dessen das Gebäude auf dem Grundstück zu platzieren ist, in seiner Fläche größer dar, als die zulässige GRZ rechnerisch für eine Bebauung ermöglichen würde.

Grundsätzlich gilt, dass die zulässige Grundfläche um 50 vom Hundert, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 mit Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen überschritten werden darf (vorliegend bis zu einer GRZ II von 0,6). Um dem Vorhaben jedoch entsprechen zu können, wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen einschließlich der privaten Hauszuwegungen bis zu einer Grundflächenzahl von max. **0,7** gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden darf. Dies begründet sich durch den Nachweis ausreichender PKW-Stellplätze auf dem ohnehin schon sehr kleinflächigen Grundstück und auch der vorgesehenen, notwendigen Hauszuwegungen i.S. von anzulegenden Fußwegen innerhalb des Plangebietes, um die Eingänge der Wohnhäuser fußläufig zu erreichen. Angesichts des Ziels des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der angestrebten Brachflächenentwicklung und der Anrechnung der privaten Erschließung auf die erweiterte GRZ ist die Überschreitung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als städtebaulich vertretbar zu beurteilen.

Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Um sicherzustellen, dass zu keinem Zeitpunkt eine mit der benachbarten Bebauung potenziell in Konflikt tretende Dichte entsteht und im Hinblick darauf, dass in Fortsetzung des Bestandes und mit dem Ziel weiten Kreisen der Bevölkerung die Eigentumsbildung zu ermöglichen, Einfamilienhäuser in Reihen- bzw. Hausgruppen errichtet werden sollen wird festgesetzt, dass je Reiheneinheit eine Wohneinheit zulässig ist.



Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte planungsrechtlich vorbereitet wird, die der Lage des Plangebietes auch dauerhaft gerecht wird.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Der gegenständliche Bebauungsplan setzt im Hinblick auf die angestrebte zweigeschossige Bebauung im Zuge einer städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest. Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den zulässigen Obergrenzen im Sinne des § 17 Abs. 1 BauNVO und orientieren sich am konkreten Vorhaben, wodurch keine mit dem Wohnumfeld unverträgliche Bebauung entsteht.

Zahl der Vollgeschosse

In Fortsetzung des Bestandes und in Abhängigkeit zur geplanten Bebauung setzt der Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse auf II fest.

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Höhe der Gebäude

Da die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für sich genommen nicht ausreicht die Höhenentwicklung im Plangebiet zu steuern, werden ergänzende Vorgaben zu den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen getroffen.

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt derzeit tiefer, als die westlich angrenzende Eisenbahnstraße. Dies wird in der Planzeichnung durch die Eintragung der Bestandshöhen dokumentiert. Vorgesehen ist, dass das Gelände der Baugrundstücke teilweise auf das Niveau der Eisenbahnstraße angehoben wird. Der nördlich liegende P&R-Parkplatz soll im Wesentlichen seine „natürliche“ Höhenlage beibehalten.

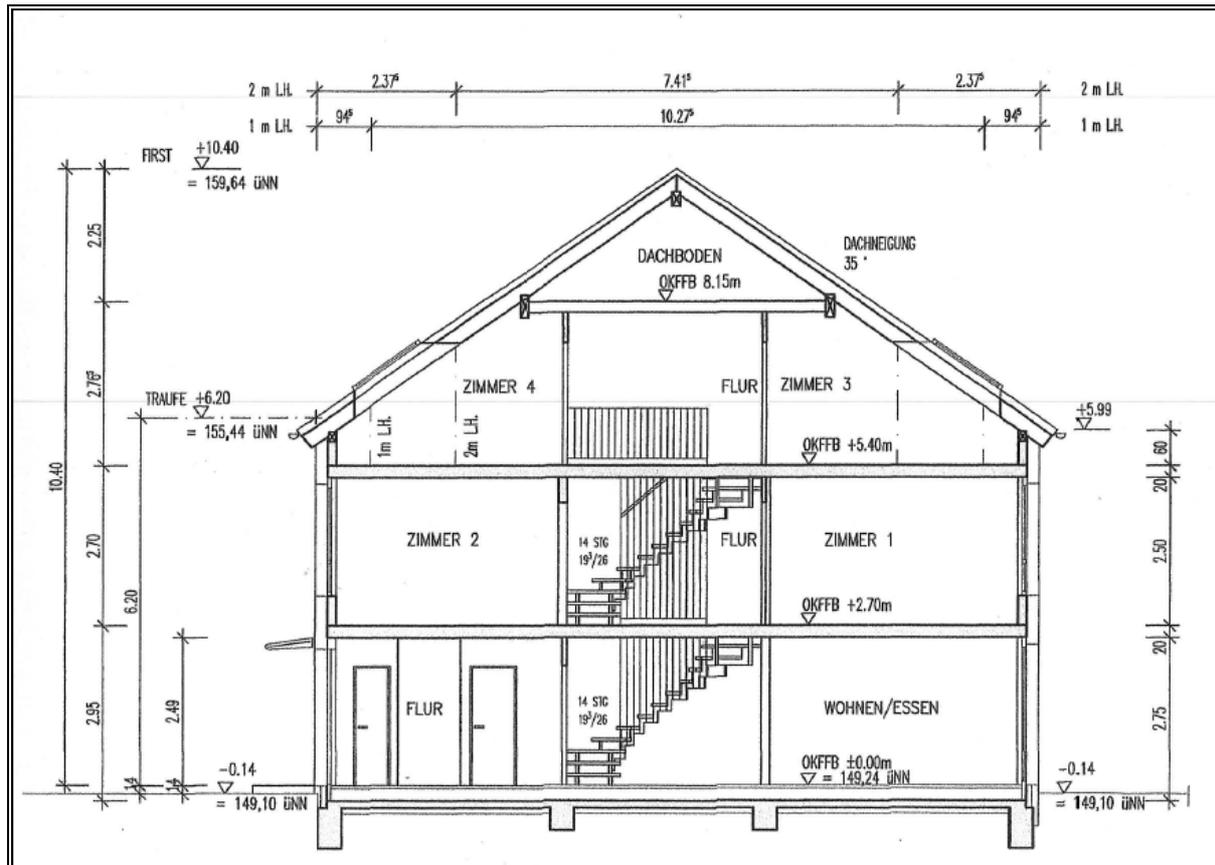
Um ein nachprüfbares und städtebaulich fixiertes Maß der Höhenentwicklung für die Hauptgebäude auf dem Wohngebiet sicherzustellen, bezieht sich die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe auf m ü NN. Hierbei wird nicht verkannt, dass das bestehende Gelände unterschiedliche Höhenlagen aufweist. In Bezug auf die im Plangebiet bestehenden Höhenunterschiede wäre folglich die Errichtung von Gebäuden möglich, die sich hinsichtlich ihrer absoluten Gebäudehöhe unterscheiden.



Die Planung sieht allerdings im Hinblick auf die Gestaltung der Gebäude die Errichtung von zwei Hausgruppen mit jeweils vier Wohneinheiten gleicher Bauart vor, wobei jedes der acht Häuser mit einer Traufhöhe von etwa 6,20 m sowie eine Firsthöhe von etwa 10,4 m über Oberkante Fertigfußboden ausgeführt werden soll (siehe exemplarischer Schnitt).



Exemplarischer Schnitt der Reihenhäuser



Quelle: Planker, Stand 30.04.2016

ohne Maßstab

Bei zwei Vollgeschossen sind diese Höhen hinreichend dimensioniert, moderne Wohngebäude insbesondere auch unter Berücksichtigung der heute üblichen Standards an Wärmedämmung zu errichten, ohne dass durch zu hohe Gebäude das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Zur Herstellung der besseren Bebaubarkeit und Erschließung der Grundstücke werden Geländemodellierungen vorgesehen. Gemäß den geplanten Sollhöhen der Geländeoberflächen, die dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen sind, zeigt sich, dass das Gelände zunächst im Mittel um ca. 1 m bis 1,5 m angehoben wird, bevor darauf gebaut wird. Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Planungsabsichten und örtlichen Rahmenbedingungen, indem er Höhenfestsetzungen zur maximalen Trauf- und Firsthöhe der Wohnhäuser, mit einem Puffer zur Flexibilität in der Bauausführung, in m über NN trifft und durch Eintragungen in der Plankarte festsetzt.

Festgesetzt werden die maximal zulässige **Firsthöhe** sowie die maximal zulässige **Traufhöhe**.

- FH_{max}: zulässige Firsthöhe = 160,5 m ü NN
- TH_{max}: zulässige Traufhöhe = 156,5 m ü NN

Dachform und Dachneigung

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan setzt der Bebauungsplan fest, dass für die Hauptnutzungen Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig sind. Um Doppelungen zu vermeiden sei auf die Ausführungen unter den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften verwiesen.



Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude regelmäßig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Sofern ein Bebauungsplan keine Bauweise festsetzt, ergibt sich diese aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung.

Vorliegend wird die offene Bauweise festgesetzt, da das Ziel die Errichtung von Hausgruppen in gereihter Form bei einer Länge unter 50 m mit Grenzabstand nach HBO ist.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen bis an die gebaut werden kann, wobei sich diese eng an der geplanten Gebäudekubatur samt Terrassen orientieren. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie zum Beispiel Vordächer, um bis zu 1,0 m wird aufgrund der Planungspraxis ausnahmsweise zugelassen.

Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports und Gemeinschaftsanlagen

Zur Verortung der Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftscarports wird im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt, dass Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftscarports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen mit dem Zusatz „GSt“ und „GCa“ zulässig sind. Die Festsetzung folgt dem städtebaulichen Konzept und einer städtebaulich geordneten Entwicklung wobei die Anordnung weiterer Stellplatzflächen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen werden soll.

Weiterhin sind Abfall- und Wertstoffbehälter nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Abfallwertstoffbehälter mit dem Zusatz „Ab“ zulässig. Genauso wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden technischen Anlagen innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche für Nebengebäude für Technik mit dem Zusatz „NG“ zulässig sind. Gleiches gilt für die Verortung der Gartenhäuser, die nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Gartenhäuser mit dem Zusatz „G“ zulässig sind. Auch hier folgen die Festsetzungen dem städtebaulichen Konzept und einer städtebaulich geordneten Entwicklung.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, wie beispielsweise Briefkästen, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Private Grünfläche

Die vormalige Fläche für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung „Spielplatz“ wurde zum Entwurf hin modifiziert. Die Fläche wird nunmehr als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Platz der Begegnung / Mehrgenerationenbereich“ ausgewiesen, auf welchem mindestens ein Spielgerät für Kinder, ein Mehrgenerationengerät und Sitzbänke aufzustellen sind.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge von Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.



Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet nicht über das notwendige Maß hinaus zu beeinträchtigen, setzt der Bebauungsplan fest, dass Gehwege und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze sowie Garagen- und Stellplatzzufahrten.

Anpflanzen von Laubbäumen

Der Bebauungsplan setzt gemäß Eintrag in der Planzeichnung das Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen fest, die entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie innerhalb des Plangebietes der Eingrünung und Gliederung des Bereiches dienen. Der Erhalt vorhandener Grünstrukturen kann insbesondere aufgrund der zu leistenden Geländemodellierungen nicht gewährleistet werden, sodass die Planung keinen Erhalt von Bäumen vorsieht, der im Übrigen auch städtebaulich an dieser Stelle aufgrund des vorhandenen Bewuchses nicht zu begründen ist. Stattdessen sieht die Planung die Anpflanzung einer Baumreihe mit Silberlinden entlang der Eisenbahnstraße und im Bereich der Stellplätze und Carports vor, die Anpflanzung von Blütenkirschen im Bereich der P&R Anlage sowie im rückwärtigen Bereich des Grundstücks die Anpflanzung von Kastanien, womit die gewünschte Eingrünung sichergestellt wird.

Da der exakte Standort der anzupflanzenden Bäume erst im Rahmen des Vollzuges abschließend erörtert werden kann, setzt der Bebauungsplan fest, dass ein Verschieben der Baumstandorte gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten zulässig ist um dem gestalterischen Willen der Architekten und Erschließungsplaner nicht vorzugreifen. Eine Verschiebung der Pflanzorte um bis zu 3,0 m gewährt den nötigen planerischen Freiraum auf den nachfolgenden Ebenen im Rahmen der Umsetzung.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die private Grünfläche im südlichen Planbereich wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um sie vor fremdem Zutritt zu schützen. Hierbei sind eine Heckenpflanzung anzulegen oder Einfriedungen in Form von integrierten Maschendraht- und Stabmattenzäune.

Aus Verkehrssicherungsgründen gilt, dass für die vorgesehenen Anpflanzungen entlang bzw. in der Nähe des Bahngeländes keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln) verwendet werden dürfen. Zur Vermeidung von Betriebsgefährdungen ist der Pflanzabstand von Bäumen zu den Bahnanlagen entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Weder durch die Einrichtung von Bauwerken noch durch Anpflanzungen darf die Sicht auf die Signale entlang der Bahnstrecke eingeschränkt werden.

Dachflächenbegrünung

Die Dachflächen des Nebengebäudes für Technik, der Gemeinschaftscarports und Gartenhäuser sind als mindestens extensiv begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 8 cm Substratauflage mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung zur Einrichtung von Dachflächenbegrünungen trägt neben der Durchgrünung des Plangebietes auch den naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Belangen Rechnung. Extensivbegrünungen haben die Eigenschaften Wasser zu speichern, binden Staub und heizen sich bei extremen Temperaturen kaum auf, sodass sie nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach verbessern. Zudem fungieren begrünte Dächer als Nahrungssuch- und Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regenwasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen der Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird.



Begrünung der Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Überstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Stellplätze, Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter und private Hauszuwegungen in Anspruch genommen werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Hierfür sind standortgerechte Arten zu verwenden. Hierbei können die gemäß Planzeichnung anzupflanzenden Laubbäume zur Anrechnung gebracht werden.

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden. Hierzu wird ergänzend festgesetzt, dass die Anlage von vegetationsfreien oder begrüntem Zierkies-, Schotter- und Steinmulchflächen nicht zulässig ist, da sich diese nicht in das Ortsbild einfügen und eine naturnahe Eingrünung bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen im Vordergrund steht. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Ebenso wird festgesetzt, dass die Verwendung von Kunststoffbelägen (z.B. Kunstrasen) nicht zulässig ist. Hiervon ausgenommen sind Abdichtungen von natürlich gestalteten Gartenteichen. Die genannten Flächen fallen nicht unter den planungsrechtlichen Begriff der Grünfläche.

Bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist aus Verkehrssicherungsgründen zu beachten, dass für die vorgesehenen Anpflanzungen entlang bzw. in der Nähe des Bahngeländes keine windbruchgefährdeten Gehölze (z. B. Pappeln) oder stark rankende oder kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden dürfen.

Bahnanlagen sowie Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Bahn

Zur Dokumentation des vorhandenen Bestandes werden die im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen gewidmeten Bahnanlagen sowie auch die hier gelegene Transformatorstation der Bahn in die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes hin erfolgten Abstimmungen mit der Deutschen Bahn und dem Eisenbahnbundesamt bezüglich der bis dato noch im Eigentum der Bahn befindlichen Flächen des nördlichen Geltungsbereiches und ihrer Darstellung im Bebauungsplan. Im Ergebnis der Abstimmungsgespräche wird das nicht entwidmete Flurstück 369/8 im nördlichen Plangebiet zum Entwurf des Bebauungsplanes als Fläche für Bahnbetriebszwecke mit der Zweckbestimmung für die geplante Nutzung als „P&R-Parkplatz“ ausgewiesen. Dieser soll nach Ausführung an die Stadt Dietzenbach übertragen werden und der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Im östlichen Bereich des P&R-Parkplatzes wird zudem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Deutschen Bahn dargestellt, um die Andienung der Transformatorstation auf dem Flurstück 369/6 mit Schwerlastwagen sicherzustellen. Weiterhin erhält das ebenfalls nicht entwidmete Flurstück 369/9, das vorliegend ebenfalls als Fläche für Bahnbetriebszwecke ausgewiesen wird, die Zweckbestimmung „private Grünfläche“ mit Darstellung des bestehenden Leitungsrechtes zu Gunsten der Deutschen Bahn, um die Leitungsrechte zu Gunsten der Trafostation zu dokumentieren.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander



so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der Ausweisung von Wohngebäuden im Zusammenhang mit der anschließenden Wohnnutzung kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit der Planung sind hierbei nicht zu erkennen. Allerdings befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem S-Bahnhof.

Zur Berücksichtigung der immissionschutzrechtlichen Belange wurde im Jahr 2016 ein Immissionsgutachten erstellt. Dieses ist der Begründung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis des Gutachtens werden, da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sind, passive Schallschutzmaßnahmen für das Baugebiet notwendig. Basierend auf der Stellungnahme und den aktuellen Gesprächen mit dem RMV wurde nach der Entwurfsoffenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB das Schallgutachten vor dem Hintergrund, die Bahnstrecke der S2 langfristig zu verlängern, im Dezember 2020 fortgeschrieben.

Das Schallgutachten von 2016 hat den ‚perspektivischen‘ Streckenausbau in Abstimmung mit dem RMV bereits mit erhöhten Emissionsansätzen in seinen Berechnungen berücksichtigt, auch wenn bis zu diesem Zeitpunkt noch keine konkreten Absichten oder Planungen zum Streckenausbau der S-Bahnstrecke vorgesehen waren. Hierzu wurden sowohl passive als auch aktive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt bzw. vorgesehen.

In Bezug auf die seitens des RMV mit Schreiben vom 03.09.2020 vorgetragene zusätzlichen Fahrtenmehrun gen durch den perspektivischen Streckenausbau gab es weitere Abstimmungen mit der Behörde und es wurde basierend auf einem seitens des RMV zur Verfügung gestellten Musterfahrplans in Bezug auf den nun geplanten S-Bahn-Streckenausbau eine Überarbeitung des Schallgutachtens mit Neuberechnung der erhöhten Zugverkehre vorgenommen, um zu prüfen, inwieweit diese Auswirkung auf die bisherigen Ergebnisse haben. Im Ergebnis des ergänzenden Gutachtens des Ingenieurbüros Pfeifer von Dezember 2020 werden weiterhin passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Hierzu wurde die Vorhabenplanung zugrunde gelegt und der maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden der Wohnhäuser und den jeweiligen Geschossen berechnet.

Im Ergebnis wird im Immissionschutzgutachten von Dezember 2020 Folgendes ausgeführt:

Die maßgeblichen Außenlärmpegel betragen an den zur Bahnstrecke orientierten Fassaden maximal $L_a = 63 \text{ dB(A)}$ tags und $L_a = 70 \text{ dB(A)}$ nachts für Schlafräume.

Die Anforderungen betragen in diesem Fall $R'w, ges = 63 - 30 = 33 \text{ dB}$ tags. Diese werden von üblicher Bauweise eingehalten.

Für Schlafräume ergeben sich höhere Anforderungen $R'w, ges = 70 - 30 = 40 \text{ dB}$ nachts für Schlafräume.

Weitere passive Maßnahmen

Lüftungseinrichtungen

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann wirkt, wenn die Fenster geschlossen sind, sind nach der VDI 27191 Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen (oder Fenster, die auch im gekippten Zustand eine hinreichende Schalldämmung aufweisen) auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster



zugemutet werden (Stoßlüftung). Bei Beurteilungspegel über $L = 49$ dB(A) in allgemeinen Wohngebieten soll in Schlafräumen eine entsprechende Maßnahme vorgesehen werden.

Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen sind ebenfalls schutzbedürftig. Gemäß einschlägiger Literatur ist eine sinnvolle Nutzung ab einem Dauerschallpegel von $L = 62$ dB(A) tags nicht mehr gegeben.

Dieser Wert wird an allen Immissionsorten unterschritten.

Da die Ergebnisse der Berechnung geringfügig von den bisherigen Ergebnissen des Schallgutachtens von 2016 abweichen, wurden die Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan entsprechend modifiziert. Im Rahmen einer eingeschränkten erneuten Beteiligung der durch die Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (RMV, Deutsche Bahn und Kreis Offenbach) gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurden diese über die Änderung der Festsetzung informiert und erneut zur Stellungnahme gebeten. Hierzu wurden von Seiten der beteiligten Behörden keine weiteren Bedenken vorgetragen. Eine unmittelbare Betroffenheit der Öffentlichkeit durch die geänderte Festsetzung kann vorliegend ausgeschlossen werden, da die passiven Schallschutzmaßnahmen im Wesentlichen die Vorhabenträger selbst betreffen, die entsprechende bauliche Maßnahmen an den geplanten Gebäuden umsetzen müssen. Zudem ist durch die geplante Bebauung mit Reihenhäusern grundsätzlich eine lärmabschirmende Wirkung auf die dahinterliegenden Wohnbebauungen zu erwarten, weswegen öffentliche Konflikte in diesem Zusammenhang nicht bestehen und die Öffentlichkeit somit nicht erneut beteiligt werden musste.

Darüber hinaus steht der vorliegende Bebauungsplan einer Verlängerung der S-Bahn grundsätzlich nicht im Wege. Eine solche Verlängerung bedarf allerdings eines Planfeststellungsverfahrens, im Rahmen dessen auch die Belange des Schallschutzes zu prüfen und die gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen festzulegen sein werden. Für mehr Handlungsspielraum diesbezüglich wurde vorausschauend auch auf dem Vorhabengrundstück eine Freihaltezone für ggf. erforderliche bauliche Schallschutzmaßnahmen entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorgesehen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden wurde keine weiteren Bedenken mehr vorgetragen, die zu Erschwernissen in diesem Zusammenhang führen könnten.

Zusammenfassend kann sichergestellt werden, dass sich die Wohnbebauung durch Umsetzung der Passiven Schallschutzmaßnahmen weiterhin verträglich gegenüber der Bahnstrecke einfügt und somit keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte durch das Vorhaben entstehen.

Freihaltezone für aktive Schallschutzmaßnahmen

Derzeit endet der Zugbetrieb am Bahnhof in Dietzenbach. Der Flächennutzungsplan weist allerdings südlich des Bahnhofes eine durchgehende Strecke aus, d.h. die Stadt plant die perspektivische Öffnung der Strecke für den Personenverkehr. Eine solche Verlängerung bedarf allerdings eines Planfeststellungsverfahrens, im Rahmen dessen auch die Belange des Schallschutzes zu prüfen und die gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen festzulegen sein werden. Für mehr Handlungsspielraum diesbezüglich und um auch zukünftig gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten, wurde zum Entwurf des Bau-



ungsplanes vorausschauend auf dem Vorhabengrundstück eine Freihaltezone für ggf. erforderliche bauliche Schallschutzmaßnahmen entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Diese ist als Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Deutschen Bahn einzutragen und gänzlich von Bebauung freizuhalten.

7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich zur Prägung des Ortsbildes bei. Um im Rahmen des Vollzuges des vorliegenden Bebauungsplanes das gewachsene Ortsbild zu ergänzen, sind auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Östlich der Eisenbahnstraße“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gebäudegestalt, die Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse und Einfriedungen, Terrassentrennwände, Stützmauern.

Gebäudegestalt

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die westlich anschließende Umgebungsbebauung einfügen.

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°. Letzteres gilt jedoch nicht für Nebenanlagen wie Nebengebäude für Technik, offene Carports und Gartenhäuser. Da die Dachlandschaft in Dietzenbach insbesondere durch Rot-, Braun- und Anthrazittöne geprägt ist, wird festgesetzt, dass zur Dachdeckung nicht spiegelnde Materialien in Rot- und Braun- und Anthrazittönen sowie dauerhafte Begrünungen zulässig sind. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dachdeckung ist insbesondere aufgrund ihrer Fernwirkung unzulässig. Weiterhin sind Metaldächer unzulässig, da sie nicht dem Charakter der baukulturellen Dachlandschaft der Stadt Dietzenbach entsprechen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind aus städtebaulich-gestalterischen und klimaschützenden Gründen zulässig und in die Dachhaut zu integrieren. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht diesbezüglich Installationsschächte vor, sodass die Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie geschaffen werden und eine nachträgliche Ausstattung der Gebäude mit Solaranlagen ermöglicht wird.

Weiterhin sind hinsichtlich der Fassadengestaltung Farbtöne der Stufen Fabr. StoColor Nr. 31206 und 31303 zu verwenden.

Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung und der durchaus exponierten Lage insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Gemeinschaftscarports und Stellplätze

Weiterhin wird festgesetzt, dass offene, überdachte bauliche Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen (Carports) nur zulässig in Form von Holz-/ Metallkonstruktionen als Überdachung einer Gruppe aller offenen Stellplätze, die direkt nebeneinander in einer Reihe angeordnet sind, zulässig sind. Dies entspricht der gestalterischen Zielvorstellung des Ortsbildes der Stadt Dietzenbach.

Die Gruppe der Stellplätze darf durch Baumbestecke in einer Stellplatzanlage unterbrochen werden. Die Festsetzung dient der Gestaltung und Ordnung der vorgesehenen Stellplatzanlage und trägt insofern zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das bestehende Ortsbild bei.

Standflächen für Abfallbehältnisse



Die zulässigen Standflächen für Abfallbehältnisse (gemeinschaftliche Nebenanlagen mit dem Zusatz „Ab“) sind durch Einfriedung der Sicht zu entziehen und durch max. 2,20 m hohe Holz- / Metallkonstruktionen auszubilden. Es sind mindestens zwei Kletter- oder Rankpflanzen pro lfd. m. Wand zu setzen. Die Kletter- oder Rankpflanzen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Demzufolge können negative Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild vermieden werden.

Einfriedungen / Terrassentrennwände

Es wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur zulässig als freiwachsende und geschnittene Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen (vgl. Pflanzliste), sowie als berankte (vgl. Pflanzliste) oder in Hecken integrierte Stabmattenzäune sind. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Anpflanzung von Hecken zur räumlichen Gliederung der Wohnanlagen vor. Die freiwachsende Hecke ist auf einer Länge von 35 m mit Sträuchern, einreihig in Linie oder versetzt zu pflanzen, je nach Platzbedarf der einzelnen Sträucher und der vorhandenen Breite des Grundstücks. Hecken können in Strauchgruppen unterteilt werden. Der Abstand zu öffentlichen Einrichtungen sowie zu Seiten des Bahngeländes muss mindestens 2 m betragen. Der Pflanzabstand der einzelnen Sträucher sollte nicht höher als 1 m gewählt werden. Somit kann eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes erzielt werden, welche sich u.a. positiv auf die Wohnqualität sowie das Stadtbild auswirkt.

Die Höhe der Einfriedungen entlang der westlichen Grundstücksgrenze darf maximal 1,20 m, gemessen lotrecht in der Mitte der erschließenden Straße (Eisenbahnstraße), betragen. Die Festsetzung dient dazu, im Hinblick auf die sich westlich der Eisenbahnstraße anschließende Wohnbebauung eine umgebungsverträgliche Höhenentwicklung der Grundstückseinfriedungen sicherzustellen und damit unerwünschte Trennwirkungen zu angrenzenden Wohngebieten zu vermeiden. Gleichzeitig wird einer übermäßigen optischen Verengung des Straßenraumes entgegengewirkt.

Einfriedungen östlich der Fußwegeflächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m über den angrenzenden, privaten Fußwegeflächen zulässig. Die Höhe der Einfriedungen orientiert sich insofern an der jeweils angrenzenden Fußwegefläche, sodass eine in Abhängigkeit der Fußwegegestaltung abgestufte Ausführung der Einfriedungen erfolgt.

Die Einfriedungen einer zusammengehörenden Hausgruppe sind in Material, Farbe und Höhe aufeinander abzustimmen. Weiterhin sind Terrassentrennwände mit einer Höhe von maximal 2 m über der Oberkante der Terrasse zulässig. Die Terrassentrennwände einer zusammengehörenden Hausgruppe sind ebenfalls in Material, Farbe und Höhe aufeinander abzustimmen. Mit der Festsetzung soll eine aus gestalterischen Gründen abzulehnende unterschiedliche Gestaltung von Einfriedungen und Terrassentrennwänden einer Hausgruppe verhindert werden, die sich negativ auf das Stadtbild auswirken kann.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass Stützmauern entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, das heißt zum Bahngelände hin, bis zu einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberkante zulässig sind, um die technischen Anforderungen für die notwendig werdende Stützwand entlang der Bahnstrecke zu gewährleisten.

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Stellplätze



Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Satzung über Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder der Kreisstadt Dietzenbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt. Die gemäß Planzeichnung anzupflanzenden Bäume können im Rahmen der gemäß Stellplatzsatzung anzupflanzenden Bäume zur Anrechnung gebracht werden.

Am östlichen Rand der P+R Fläche wird das Wegerecht zu Gunsten der Deutschen Bahn AG festgesetzt. Der Bereich muss entsprechend hergerichtet werden, um die Befahrbarkeit mit Schwerlastkraftwagen sicherzustellen. Geplant ist vorliegend die Anlage eines Schotterrasens, der sowohl wasserdurchlässig ist und den Anforderungen an die Befahrbarkeit entspricht.

Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Den Gemeinden wurde bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Darüber hinaus kann die Kreisstadt Dietzenbach im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Regelungen zur Verwendung von regenerativen Energien verankern.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung an dieser Stelle zu verweisen.

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen.

Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.



An dieser Stelle sei erwähnt, dass die Wohnanlage mit einem MiniBHKW nach neuestem Stand der Technik betrieben werden soll. Bei der Heizanlage handelt es sich um eine Kraft-Wärme-Kopplungsanlage. Diese wird mit der Primär-Heizenergie Gas betrieben. Nach § 3 Abs. 1 EEWärmeG haben die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden müssen die Pflicht, den Wärme- und Kälteenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien nach Maßgabe der §§ 5 und 6 EEWärmeG zu decken. Dies gilt gemäß § 7 Abs. 1b (Ersatzmaßnahmen) als erfüllt, wenn Verpflichtete den Wärme- und Kälteenergiebedarf zu mindestens 50 Prozent aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK-Anlagen) nach Maßgabe der Nummer VI der Anlage zu diesem Gesetz decken. Die geplante Heizanlage entspricht § 7 Abs. 1b des EEWärmeG. Der Primärenergiefaktor der KWK-Anlage beträgt 0,7.

Verwertung von Niederschlagswasser

Vgl. Kapitel 10 „Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz“.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die entsprechende Verordnung vom 12. Juli 1985 (StAnz. 32/1985 S. 1548) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

Immissionsschutz

Im Schreiben des Kreisausschuss Offenbach Fachdienst 64, vom 13.06.2017 werden mit Verweis auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zudem folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von angrenzenden schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 im allg. Wohngebiet sicher eingehalten werden (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung).

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Stationäre Anlagen, wie z. B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und / oder impulshaltigen oder tieffrequenzierte Geräusche erzeugen.

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen, -Kompostplätze, Küchendunst-abzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und so zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.



Im Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 04.07.2017 wird zudem folgender Hinweis gegeben:

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumlufffeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 /5/ in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wurde ein Hinweis auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) in die Plankarte des Bebauungsplanes aufgenommen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Artenschutz

Der der Begründung beigefügte Landschaftspflegerische Fachbeitrag dokumentiert, dass im Rahmen der Begehungen im April und September 2015 und im August 2019 keine konkreten Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten gefunden wurden. Aufgrund der isolierten Lage im Innenstadtbereich ist lediglich mit einem geringen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial zu rechnen. Er führt weiterhin folgendes aus:

Reptilien

Die geschotterten Bahngleise und deren Böschungen (angrenzend zum Plangebiet) sowie die Kies-/Sandflächen im Plangebiet stellen potentielle Habitate für Reptilien dar.

Im Rahmen der Begehungen im April und September 2015 wurden jedoch keine Hinweise auf Vorkommen von Reptilien festgestellt. Bei der letzten Begehung im August 2019 wurde zu zweit explizit nach Zauneidechsen gesucht. Bei einem möglichen Vorkommen von Zauneidechsen hätten in diesem Zeitraum besonders viele junge Zauneidechsen vorhanden sein müssen. Es konnten jedoch keine Zauneidechsen im Plangebiet nachgewiesen werden. Ganz auszuschließen sind mögliche Vorkommen insgesamt jedoch nicht. Daher empfiehlt sich vor Beginn von Baumaßnahmen die Fläche durch einen Fachgutachter auf evtl. Vorkommen zu kontrollieren.

Unabhängig davon wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind generell die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.



Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Entsprechende Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Weiterhin wird empfohlen, für bauliche Anlagen künstliche Nisthilfen und Quartiere für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse einzuplanen, vorzugsweise in die Fassade integriert.

Bodenschutz

Im Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat IV Bodenschutz vom 05.09.2019 wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und 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 (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Hinweise der Deutschen Bahn Services Immobilien GmbH

Mit Schreiben der DB Services Immobilien GmbH vom 16.09.2020 werden Hinweise vorgetragen, die von Seiten des Vorhabenträgers im Rahmen der Bauausführung zwingend zu beachten sind. Eine Zusammenfassung der Hinweise wird nachfolgend aufgeführt.

- Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.
- Rechtzeitig – mindestens 6 Wochen - vor Beginn der Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zu den Bahnbetriebsanlagen mit der DB Netz AG ist eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen, damit der Betrieb oder die Anlagen der DB Netz AG während der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern.
- Die **Abstandsflächen** gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.
- Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt



werden. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

- **Erdarbeiten** innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden. Bei der geplanten Geländeauffüllung darf die Bahngrenze nicht überdeckt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden.
- Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.
- Das **Baufeld** ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird.
- **Baumaterial, Bauschutt** etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
- Wenn **Sicherheitsabstände** zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.
- Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der **Oberleitung** hin und die hiergegen einzuhaltenen einschlägigen Bestimmungen. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von mindestens 5 m einzuhalten. Die Erdoberkante darf im Umkreis von 5,00 m um die Oberleitungsmastfundamente nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen. Mastfundamente sind in einen Abstand von 5,00 m um die Fundamentkante von Bebauung freizuhalten. Der Oberleitungsrissbereich (4,00 m von Gleismitte) ist von Bebauung (auch Zaunanlagen) auszuschließen.
- Werden feste **Bauteile** (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie **Baugeräte, Kräne** usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden. Eingesetzte Baumaschinen (z.B. Bagger, mobile und stationäre Baukräne, Betonpumpen, Hubsteiger etc.), die durch ihren Schwenkbereich (unabhängig von einer Schwenkbegrenzung) in den Gleisbereich und somit auch in den Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich hineingeraten können, müssen bahngeerdet werden. Baumaschinen, Container, Leitplanken sowie metallische Zäune und andere leitfähige Anlagen sind mit einer Bahnerdung zu versehen, sofern der Mindestabstand von 4,00 m zur Gleisachse unterschritten wird.
- In der Nähe der Grundstücksgrenze verlaufen **Kabel der Leit- und Sicherungstechnik**. Diese dürfen weder beschädigt noch anderweitig beeinträchtigt werden. Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.



- Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die **Einfriedungen** zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen **Emissionen** (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.
- Für **Schäden**, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Für nähere Ausführungen wird auf die gesamte Stellungnahme der Deutschen Bahn Services Immobilien GmbH verwiesen, die der Begründung als Anlage beigefügt und im Rahmen der Bauausführung zwingend zu beachten ist.

Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst 63

Mit Schreiben vom 25.08.2020 weist der Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst 63 auf Folgendes hin:

Für Feuerwehr und Rettungsdienst sind die erforderlichen Flächen (Feuerwehrstellfläche), die Zu- und Durchgänge und die Feuerwehrezufahrten nach den DIN-Richtlinien auszuführen und zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Der 2. Rettungsweg ist sicherzustellen und die Begrünung ist so auszuführen und zu pflegen, dass die erforderlichen Feuerwehrstellflächen und auch die Flächen für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges freigehalten werden. Es muss sichergestellt sein, dass alle Nutzungseinheiten in jedem Obergeschoss jederzeit angeleitet werden können.



9. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für diese Planungen ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings in der Begründung darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Umweltbelange entsprechend der Vorgaben des § 13a BauGB in Form eines „Landschaftspflegerischen Fachbeitrages“ berücksichtigt welcher dieser Begründung als **Anlage** beiliegt.

10. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

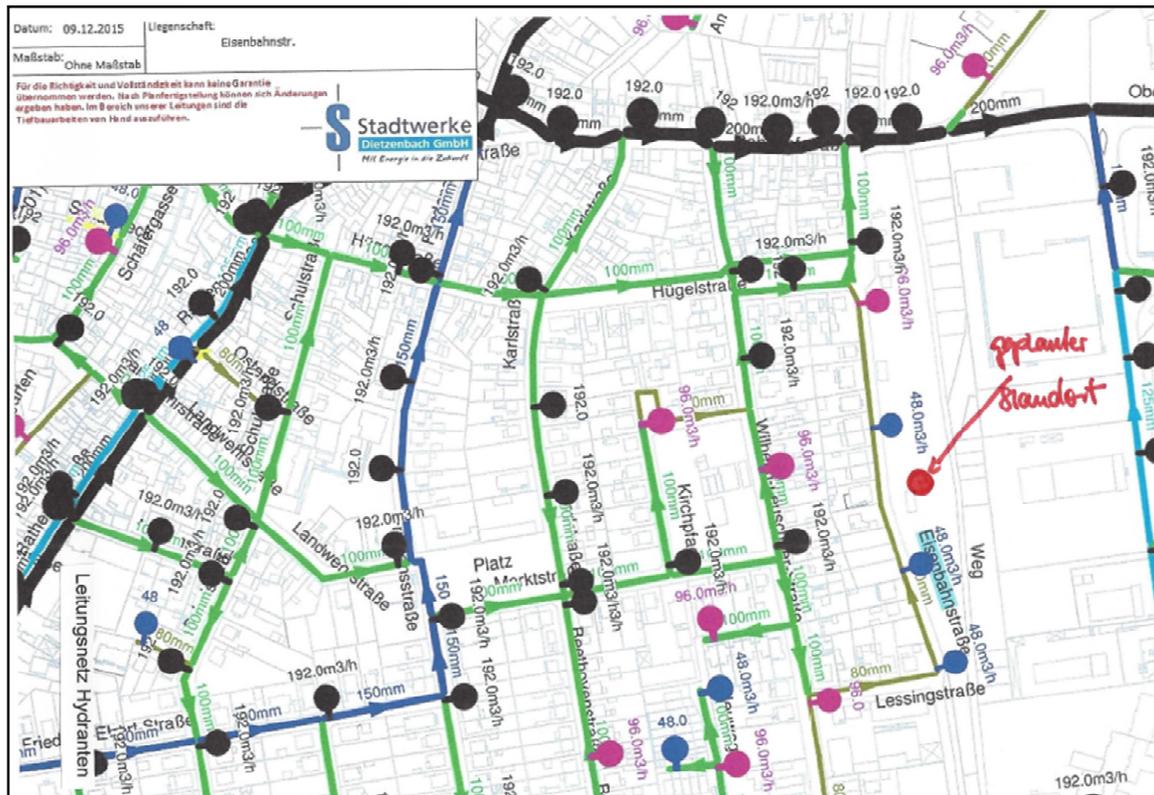
Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung / Brandschutz

Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist für ein Allgemeines Wohngebiet ein Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde erforderlich. Dieser kann für das Plangebiet aufgrund der Lage im Innenbereich durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden, da im betroffenen Straßenabschnitt der Eisenbahnstraße drei Unterflurhydranten vorhanden sind, die eine Durchflussmenge von 48 m³ pro Stunde aufweisen. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann entsprechend gesichert werden. Dies bestätigt auch ein Schreiben der Stadtwerke Dietzenbach mit Datum vom 06.01.2017.



Leitungsnetz Hydranten



Quelle: Stadtwerke Dietzenbach GmbH

Als Träger des örtlichen Brandschutzes muss die Kreisstadt Dietzenbach Sorge dafür tragen, dass eine den örtlichen Gegebenheiten angemessene Versorgung mit Löschwasser gewährleistet ist.

Der Nachweis über die erforderlichen Löschwassermengen ist im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. bei Einreichung der Bauvorlagen oder des Bauantrages (§ 56 Baugenehmigungsfreie Vorhaben im beplanten Bereich HBO) zu erbringen.

Abwasserentsorgung

Bezüglich der Frage der Abwasserentsorgung fand am 27.03.2017 ein Abstimmungstermin der Stadtwerke Dietzenbach mit dem beauftragten Ingenieurbüro Schäfer statt. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll nach Aussage des Vorhabenträgers in den städtischen Kanal eingeleitet werden. Der in der Eisenbahnstraße gelegene Mischwasserkanal unterliegt allerdings bereits im Bestand einer hydraulischen Überlastung. Dieser müsste bei zunehmender Belastung voraussichtlich ausgetauscht werden. Daher wurde geprüft, inwiefern eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. „Gemäß Baugrundgutachten des Büros Geotec besteht die Möglichkeit, das Regenwasser nach Durchörterung einer teilweise vorhandenen Sperrschicht, in den anstehenden Sanden zu versickern. Ein Vorgespräch bei der Unteren Wasserbehörde ergab, dass ein Antrag auf Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen in einer Rigolenanlage per Ausnahmegenehmigung positiv bescheiden würde. Weiterhin führt das zuständige Ingenieurbüro aus: „Eine Einleitung des Schmutzwassers von 8 Wohneinheiten, nach überschlägiger Vermittlung ca. 5 l/s, in das städtische Mischwassernetz ist ohne Austausch des vorhandenen Kanals voraussichtlich möglich, da die häusliche Schmutzwassermenge nicht maßgeblich für die Dimensionierung eines Mischwassernetzes ist. Sodann ist durch diese Wassermenge keine maßgebliche Veränderung des Wasserspiegels zu erwarten, Überflutungsgefahr besteht nach den eingesehenen Unterlagen nicht.“

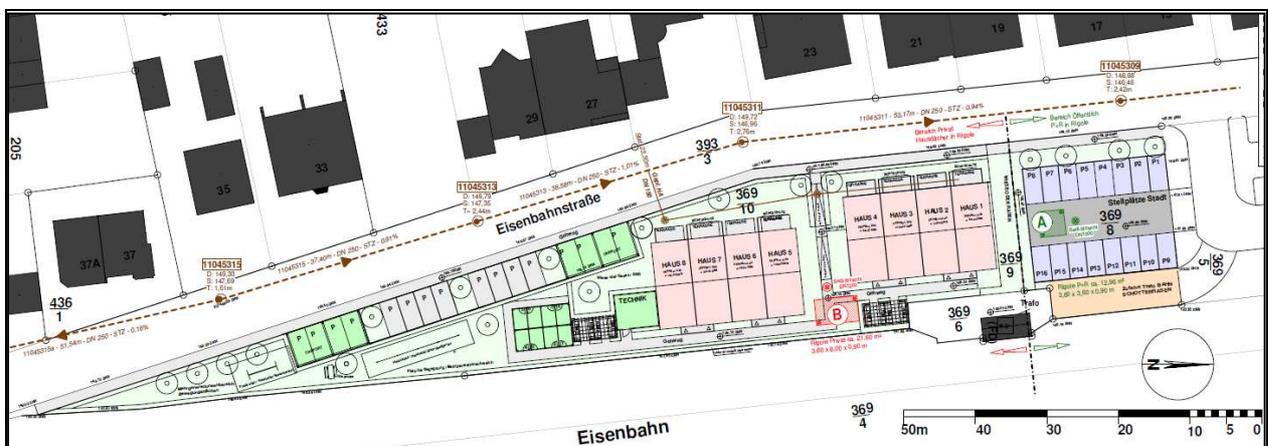


Im Übrigen wurde im Rahmen der Entwässerungsplanung geprüft, ob auf dem für die Stadt zu errichtenden P+R-Parkplatz eine Teilfläche der Eisenbahnstraße zusätzlich zur Versickerung gebracht werden kann.

Der Erläuterungsbericht zur **Vorbemessung der Entwässerungsplanung** des Ingenieurbüros Schäfer, Stand 04.02.2020, für das Baugebiet dokumentiert die konkrete Entwässerung der geplanten Gebäude und Flächen. Im Ergebnis stehen folgende Ausführungen:

*Aus hydraulischen Gründen darf ausschließlich häusliches **Schmutzwasser** in das öffentliche Kanalisationssystem eingeleitet werden. Ein Einleitungspunkt dafür wurde mit den Stadtwerken abgestimmt und ist im beigefügten Plan eingezeichnet. Anfallendes Regenwasser der versiegelten Flächen ist daher zu sammeln und in Rigolen oder flächenhaft zu versickern. Die Entwässerung der Gebäude und Flächen werden gemäß DIN 1986-100 und DIN EN 12056-3, im Trennsystem geplant.*

Lageplan Vorbemessung



Quelle: Ingenieurbüro Hermann Schäfer GmbH & Co. KG, Stand 04.02.2020

Aus entwässerungstechnischer und ökologischer Sicht soll eine dezentrale Regenwasserversickerung realisiert werden. Auf diese Weise wird das vor Ort gesammelte und vorgereinigte Regenwasser dem Grundwasser direkt wieder zugeführt und der Verminderung der natürlichen Grundwasserneubildung durch die Flächenversiegelungen entgegengewirkt. Darüber hinaus erreicht die Kläranlage kein zusätzliches Wasservolumen, was die Reinigungswirkung begünstigt und kommunale Kostenaufwendungen reduziert.

*Das anfallende **Regenwasser** der Grundstücke soll in zwei Bereichen gesammelt und versickert werden. Der Bereich B wird von Trimborn & Best Immobilien mit Reihenhäusern beplant, der Bereich A ist zur Errichtung von öffentlichen Stellplätzen (P+R an Bahnanlage) vorgesehen (siehe Lageplan Vorbemessung). Die Flächen beider Bereiche sollen über jeweils eine eigenständige Rigole verfügen, um die Entwässerung auch zukünftig von den Eigentümerseiten zu trennen. Die Instandhaltung der Anlagen obliegt nach Umlegung der Eigentumsverhältnisse dem zukünftigen Eigentümer der jeweiligen Grundstücke.*

Die Herstellung eines 1,50 m breiten Gehwegs an den vorh. Fahrbahnseitigen Parzellenrändern wurde zur Auflage gemacht. Diese Flächen dürfen ebenfalls nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, sie sind in Richtung Bahn zu neigen.

Der empfohlene Grundwasserflurabstand nach Regelwerk wird gem. Baugrundgutachten (Büro Geotec, vom 17.07.2015, S. 12) bei beiden Anlagenteilen eingehalten.



Gemäß Bewertungsverfahren nach Merkblatt DWA-M 153 ist für Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen, welches über eine Rigole in das Grundwasser eingeleitet wird, eine vorgeschaltete Reinigungseinrichtung notwendig - hierfür wird für jeden Bereich ein der Abflussmenge angepasstes Absetzbecken (Sedimentationsschacht) eingeplant. Die Prüfung auf Umweltverträglichkeit wurde mit diesen Anforderungen vorab positiv durchgeführt. Das flächenhafte Versickern kann ebenfalls ohne Bedenken auf den umliegenden Grünflächen stattfinden, die Reinigungswirkung der belebten Oberbodenzone (Grasnarbe) ist hierfür ausreichend.

Die Entwässerung des Baugebietes stellt sich somit als gesichert dar.

Nähere Ausführungen bzw. Berechnungen zur hydraulischen Vorbemessung der Rigolenanlagen sind dem Erläuterungsbericht (Teilplan II – 7 zum Vorhaben- und Erschließungsplan) zu entnehmen.

Weiterhin wird auf die maßgebliche Vorschrift des HWG hingewiesen:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellt und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten ist, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die entsprechende Ver-ordnung vom 12. Juli 1985 (StAnz. 32/1985 S. 1548) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung von Flächen einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.



Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

11. Altablagerungen, Altlasten und Bodenauftrag

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist in seiner Stellungnahme vom 04.07.2017 darauf hin, dass es für das Plangebiet einen Eintrag in der Altflächendatei gibt. Darunter befindet sich ein Betrieb (Metallschleiferei), der gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLNUG mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet wird. Es wurde die Forderung gestellt, dass im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen durchzuführen sind.

Die geforderten Untersuchungen wurden im Rahmen zweier Gutachten seitens des Büros Geotec, 2017 und 2019, vorgenommen. Der Gutachter kommt hierbei zu folgenden Ergebnissen:

„Die organoleptische Überprüfung (Sinnesprüfung) aller entnommenen Bodenproben hat keine Hinweise auf chemische Belastungen des gewachsenen Bodens ergeben“ (Geotec 2017).“

„Unter Zugrundelegung der Zuordnungswerte nach hessischem Merkblatt Entsorgung von Bauabfällen und der Einstufung des Materials der RKS [Rammkernsondierung] 1 als Lehm und RKS 2 als Sand ist der Boden unbelastet. Die Analysewerte für die Bodenluft zeigen nur für BTEX [aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole] in RKS 1 einen Wert knapp über der Nachweisgrenze an. Hilfsweise wird hier das Handbuch Altlasten Bd. 3 T3 zur Beurteilung der Werte herangezogen. Danach sind weitere Sachverhaltsermittlungen erforderlich, wenn der Beurteilungswert für BTEX und LHKW [leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe] von jeweils 5 mg/m³ überschritten wird. In diesem Sinn ist der Untergrund im Bereich der geplanten Rigolen als unbelastet zu bewerten“ (Geotec 2019).

Die Gutachten wurden dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz zur Prüfung vorgelegt. Mit Datum vom 05.09.2019 wurden die Ergebnisse der Gutachten positiv beschieden, sodass das Bauleitplanverfahren wie geplant weitergeführt werden kann.

12. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.



Anlagen/

- Planungsbüro Fischer, Wetttenberg: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Östlich der Eisenbahnstraße“ (Stand: 17.01.2020)
- Winfried Steinert, Ing. grad, Büro für Schallschutz: Schalltechnische Untersuchung (17.03.2016)
- Schalltechnisches Büro A. Pfeifer: Immissionsberechnung Nr. 4688 (11.12.2020)
- Büro Geotec Herr r. Lehr, Neu-Isenburg: Baugrundgutachten (17.07.2015)
- Büro Geotec Herr r. Lehr, Neu-Isenburg: Bauvorhaben Dietzenbach, Eisenbahnstraße Neubau von acht Einfamilienhäusern, Ergänzende Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit (20.05.2019)
- Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 16.09.2020

