



# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3B/3 „Am Park & Ride – östlich der S-Bahnstation Mitte“ Satzungsexemplar

**Kreisstadt Dietzenbach**

FB 10 Zentrale Steuerung/ Stadtplanung und -entwicklung

Stand: 02.01.2025



---

Bearbeitung durch:

Kreisstadt Dietzenbach  
Fachbereich 10 Zentrale Steuerung,  
Stadtplanung und -entwicklung

Abteilung 10.8 - Stadtplanung

M. A. Benn Schürmann  
bauleitplanung@dietzenbach.de



EINGANG

13. Dez. 2024

10.6 - Gremienmanagement

Dietzenbach, den 12.12.2024



**Änderungsantrag zum TOP 6 der Stadtverordnetenversammlung am  
13.12.2024**

**Die Stadtverordnetenversammlung bitten wir, in öffentlicher Sitzung wie folgt zu beschließen:**

**Betreff:** Aufstellung des Bebauungsplanes 3B/3 "Am Park & Ride - östlich der S-Bahnstation Mitte" sowie die Teilaufhebung der durch die Planung des Bebauungsplans NR. 3B/3 betroffenen Bebauungspläne Nr. 3B "Industriegebiet Steinberg nördlich der Philipp-Reis-Straße zwischen der Bahn und Robert-Bosch-Straße/Karl-Benz-Straße" und Nr. 3B/1 "Gewerbegebiet Steinberg zwischen der Bahn, Dieselstraße, Siemens-Straße und Philipp-Reis-Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

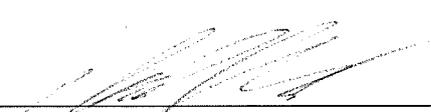
**Antrag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge folgende Ergänzung zu Punkt 2b des Antrags beschließen:

Die Billigung ist nur auf den Teil der Begründung beschränkt, der den Bebauungsplan 3B/3 betrifft. Eine Begründung für den übrigen Teil des Bebauungsplans 3B wird ausdrücklich nicht beschlossen.

**Begründung:**

Die Begründung der Bebauungsplans erweckt in seinen Festlegungen und in der Wortwahl den Eindruck über den Bereich des Bebauungsplans 3B/3 hinaus Festlegungen treffen zu wollen. So sind z.B. für die Festlegung einer Gestaltung eines „Park- und Ride“ Parkplatzes keine Ausführungen zu Wohnnutzungen oder Lärmgrenzen vorhandener Gewerbebetriebe erforderlich. Durch die beantragte Ergänzung wird klarstellt, dass die Festlegungen zum Bebauungsplan 3B/3 keine Auswirkungen auf den übrigen Teil des Bebauungsplans 3B haben

  
Manuel Salomon

- Fraktionsvorsitzender CDU -

  
Ahmed Adrees

- Fraktionsvorsitzender SPD -

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Ziel, Anlass und Erforderlichkeit .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes.....</b>	<b>1</b>
2.1.....	Räumliche Lage, verkehrliche Erschließung und Geltungsbereich .....	1
2.2.....	Gebiets- und Bestandssituation.....	3
2.3.....	Planungsrechtliche Situation .....	4
2.3.1	Geltende Bebauungspläne.....	4
2.3.2	Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	6
2.3.3	Sonstige Fachplanungen: Schutzgebietsausweisungen.....	8
<b>3.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Planungskonzeption.....</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
5.1.....	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.2.....	Maß der baulichen Nutzung .....	12
5.3.....	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	13
5.4.....	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	14
5.5.....	Doppelte Innenentwicklung: Flächen und Maßnahmen für die Umsetzung und den Erhalt städtischer Naturräume und deren Leistungen für den Menschen .....	14
5.5.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
5.5.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..	16
5.5.3	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	18
5.6.....	Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien .....	19
5.7.....	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG.....	19
5.8.....	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	19
5.8.1	Dachgestaltung .....	19
5.8.2	Fasadengestaltung .....	20
5.8.3	Einfriedungen.....	20
5.8.4	Werbeanlagen.....	20
5.8.5	Antennenanlagen.....	20



---

<b>6.</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>20</b>
6.1.....	Artenschutzgutachten 2018.....	21
6.1.1	Fauna.....	21
6.1.2	Bewertung der Ergebnisse .....	21
6.1.3	Artenschutzmaßnahmen .....	22
6.2.....	Artenschutzgutachten 2022.....	24
	Protokoll: Flur 21, Flurstück Nr. 42/29, Ortstermin vom 11.08.2022 .....	25
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>26</b>
7.1.....	Schalltechnische Untersuchung 2020.....	26
7.2.....	Schalltechnische Untersuchung 2021 .....	27
<b>8.</b>	<b>Klimaschutz und Klimafolgenanpassung.....</b>	<b>28</b>
<b>9.</b>	<b>Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur .....</b>	<b>30</b>
<b>Anlage</b> .....	<b>31</b>	
	Protokoll der Unteren Naturschutzbehörde 2022 .....	31
<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>33</b>	
<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>34</b>	
<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>36</b>	



## 1. ZIEL, ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieser Planungsgrundsatz ermöglicht es Kommunen, auf veränderte soziodemographische, umweltspezifische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen zu reagieren, miteinander in Einklang zu bringen, einen ressourcenschonenden Flächenumgang und letztlich eine dem Gemeinwohl dienende Bodennutzung zu gewährleisten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, in einem Teilgebiet der Bebauungspläne Nr. 3B und Nr. 3B/1 Festsetzungen und Flurstücke den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Die Flurstücke und der Ausbauzustand stimmen jeweils nicht mit den festgesetzten Baufenstern und den Grünfestsetzungen sowie der im Bebauungsplan Nr. 3B/1 festgesetzten Fläche für den Park and Ride und der zugehörigen Zufahrtstraße überein.

Neben der der städtebaulichen Ordnung werden Festsetzungen im Sinne der Klimaanpassung und des Artenschutzes getroffen. Die Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden u. a. räumlich durch Festsetzungen zu urbanen Naturräumen sowie durch Maßnahmen der Begrünung, der Nutzung erneuerbarer Energien und der Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort unterstützt. Dadurch wird § 1 Abs. 5 S. 1 und 2 BauGB entsprochen, wonach Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringen und dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern.

## 2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Räumliche Lage, verkehrliche Erschließung und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in einer zentrumsnahen Lage. Es liegt unmittelbar an der S-Bahnstation „Dietzenbach Mitte“, über die auch der Busbahnhof in einer Minute fußläufig erreichbar ist. Weiter westlich, ca. 100 Meter Luftlinie entfernt, befindet sich ein Mischgebiet mit ausgeprägter Wohnnutzung. Zu allen anderen Seiten ist das Gebiet von Gewerbebetrieben/ -flächen umgeben.

Das Plangebiet liegt östlich der „Neuen Mitte“ und der S-Bahngleise, welche die meisten Wohn- und Gewerbeflächen innerhalb der Stadt voneinander trennt. Südöstlich grenzt unmittelbar die Philipp-Reis-Straße an. Sie ist mittig über die Hans-Böckler-Straße an die Gottlieb-Daimler-



Straße und die B 459 angebunden und endet im Süden und im Osten als Sackgasse. Die regionale Anbindung ist somit sowohl für den PKW- und LKW-Verkehr an die B 459 sowie für Rad- und Fußverkehr an die S-Bahn und den Busbahnhof in wenigen Minuten erreichbar.



Abbildung 1: Lage

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,54 ha.



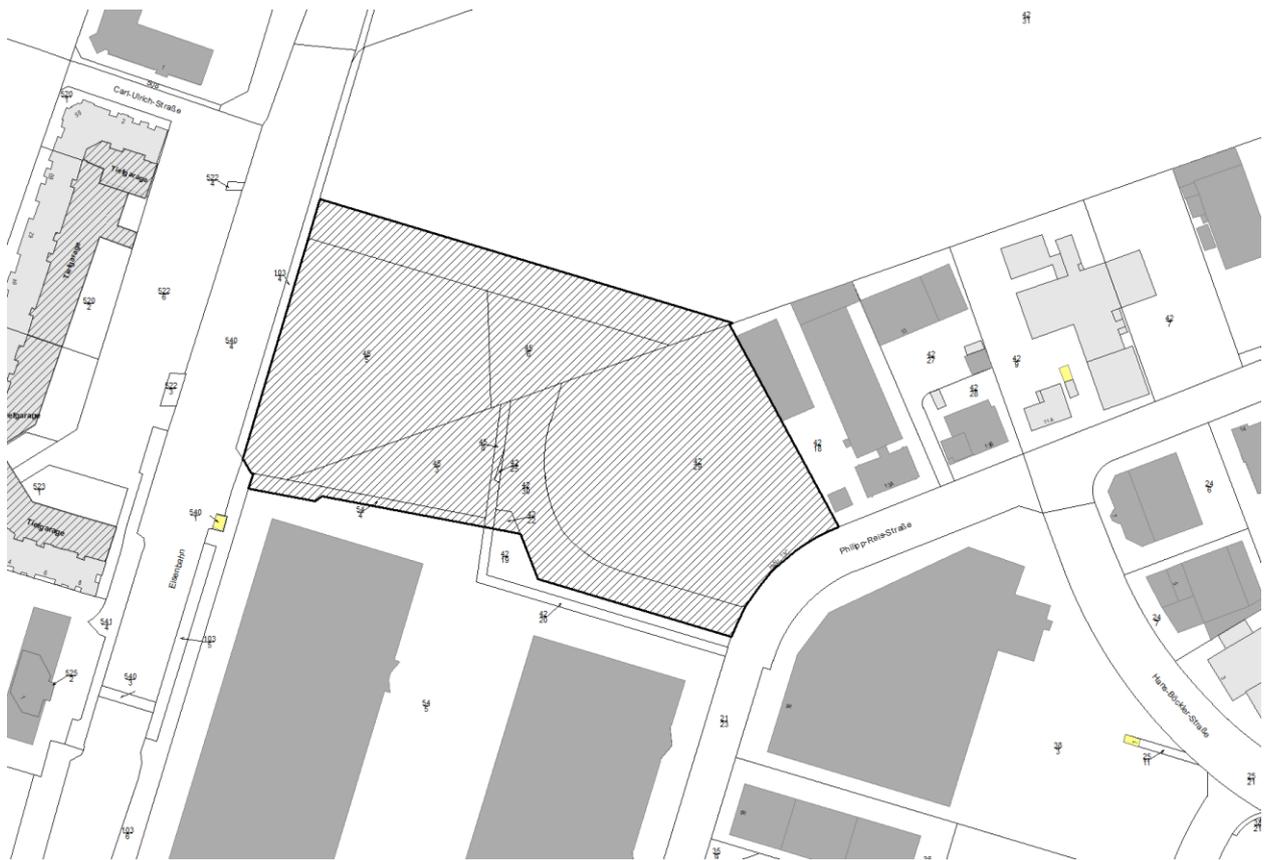


Abbildung 2: Geltungsbereich

## 2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst ein brachliegendes Gewerbegrundstück im Osten sowie den Park and Ride im Westen. Erschlossen wird das Gebiet über eine Zufahrtsstraße, die an die Philipp-Reis-Straße anbindet. Fußläufig ist die S-Bahn über den an der südlichen Fahrbahn verlaufenden Gehweg zu erreichen, welcher am südlichen Ende des Parkplatzes als Fußgängerweg fortgeführt wird.

Auf und an dem Parkplatz befinden sich 50 Bäume, welche im Baumkataster der Stadt erfasst wurden. Zwischen dem Parkplatz und der brachliegenden Gewerbeflächen befinden sich weitere Gehölze inklusive drei zu schützender Bäume (Linde, Haselnuss und Sal-Weide). Auf den brachliegenden Flächen im nördlichen Bereich des Gebiets bestehen mehrere Zauneidechsenhabitate. Sie reichen von der S-Bahn bis zu dem brachliegenden Gewerbegrundstück.

Das Plangebiet ist umgeben von mittelgroßen Betrieben im Süden (insb. Logistik), kleineren Betrieben mit einer vielfältigen Branchenstruktur im Osten (insb. Dienstleister, wie Werbeagenturen, Call Center, Kfz-Vermietung, kleinere logistische Dienstleister, Handelsbetriebe, Bau- und Handwerksunternehmen) sowie einer sehr großen brachliegenden Gewerbefläche im Norden, auf der ein Rechenzentrum errichtet werden soll.



## 2.3 Planungsrechtliche Situation

### 2.3.1 Geltende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Bebauungspläne Nr. 3B (09.04.1980), Nr. 3B/1 (24.07.1998) und Nr. 3B/2 (14.06.2015), die infolge der Aufstellung des B-Plans 3B-3 für dessen Geltungsbereich teilaufgehoben werden.

Sie setzen für den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplan Nr. 3B/3 folgendes fest:

#### **Bebauungsplan Nr. 3B**

- Industriegebiet, überbaubare Grundstücksflächen, fünf Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,8, Geschossflächenzahl 2,0
- Private Grünflächen
- Fläche für Bahnanlagen



Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 3B

#### **Bebauungsplan Nr. 3B/1**

- Gewerbegebiet, überbaubare Grundstücksflächen, fünf Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,8, Baumassenzahl 6,0
- Park and Ride
- Planstraße A



- Private und öffentliche Pflanzflächen, Verkehrsgrünflächen, anzupflanzende Bäume

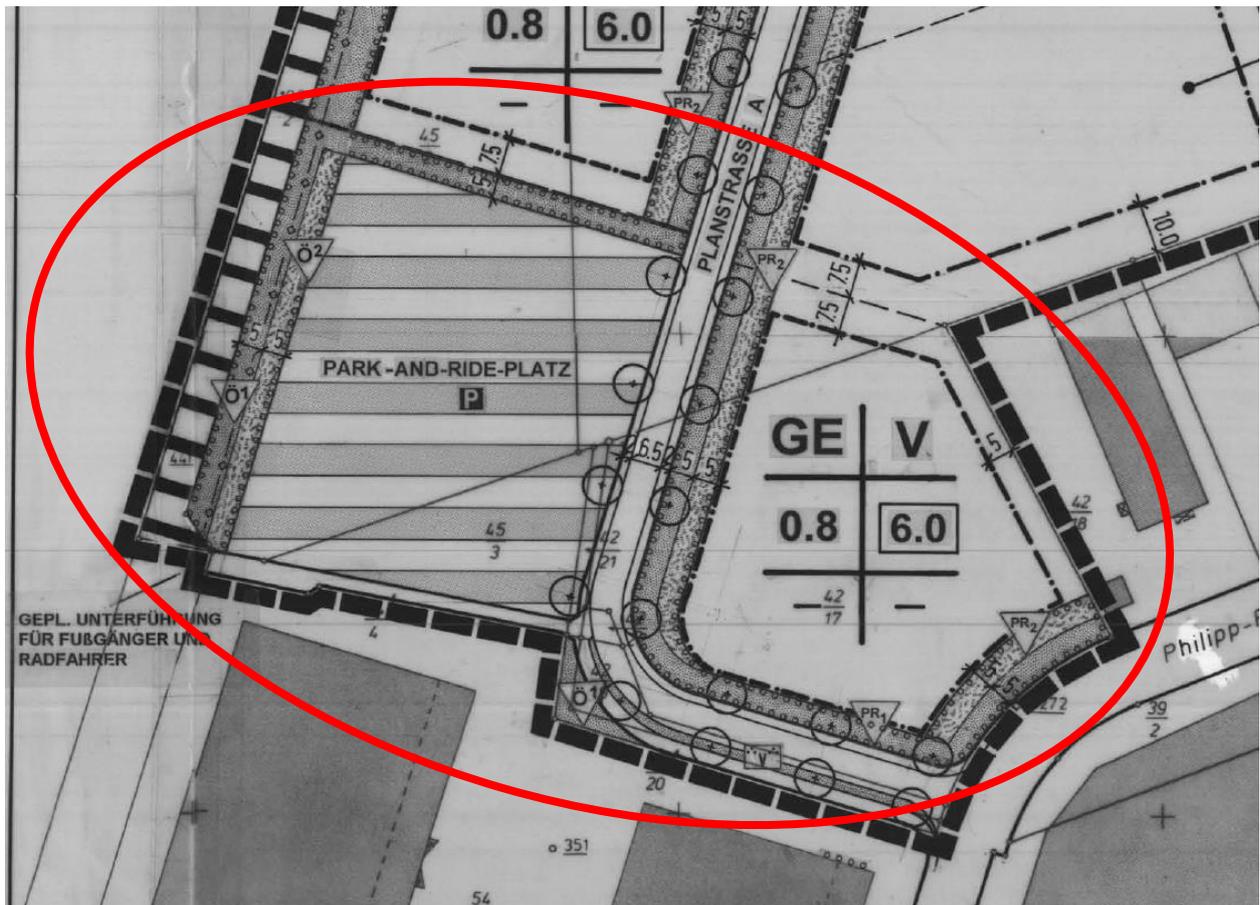


Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan 3B/1

### Bebauungsplan Nr. 3B/2

- Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- Die zu den in § 8 Abs. 2 Nr. 1 genannten Gewerbebetrieben aller Art zählenden Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment, Erotikfachmärkte und -fachgeschäfte („Sex-Shops“) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.





Abbildung 5: Bebauungsplan 3B/2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3B/2 gelten ergänzend weiterhin fort.

### 2.3.2 Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Bereich des Plangebietes liegt überwiegend innerhalb eines im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Planung.

Am Bahnhof Dietzenbach-Mitte ist ein P+R-Standort nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt. Die P-Symbole sind jeweils den betreffenden Haltepunkten des öffentlichen Verkehrs zugeordnet und im Regionale Flächennutzungsplan 2010 nicht lagegenau.



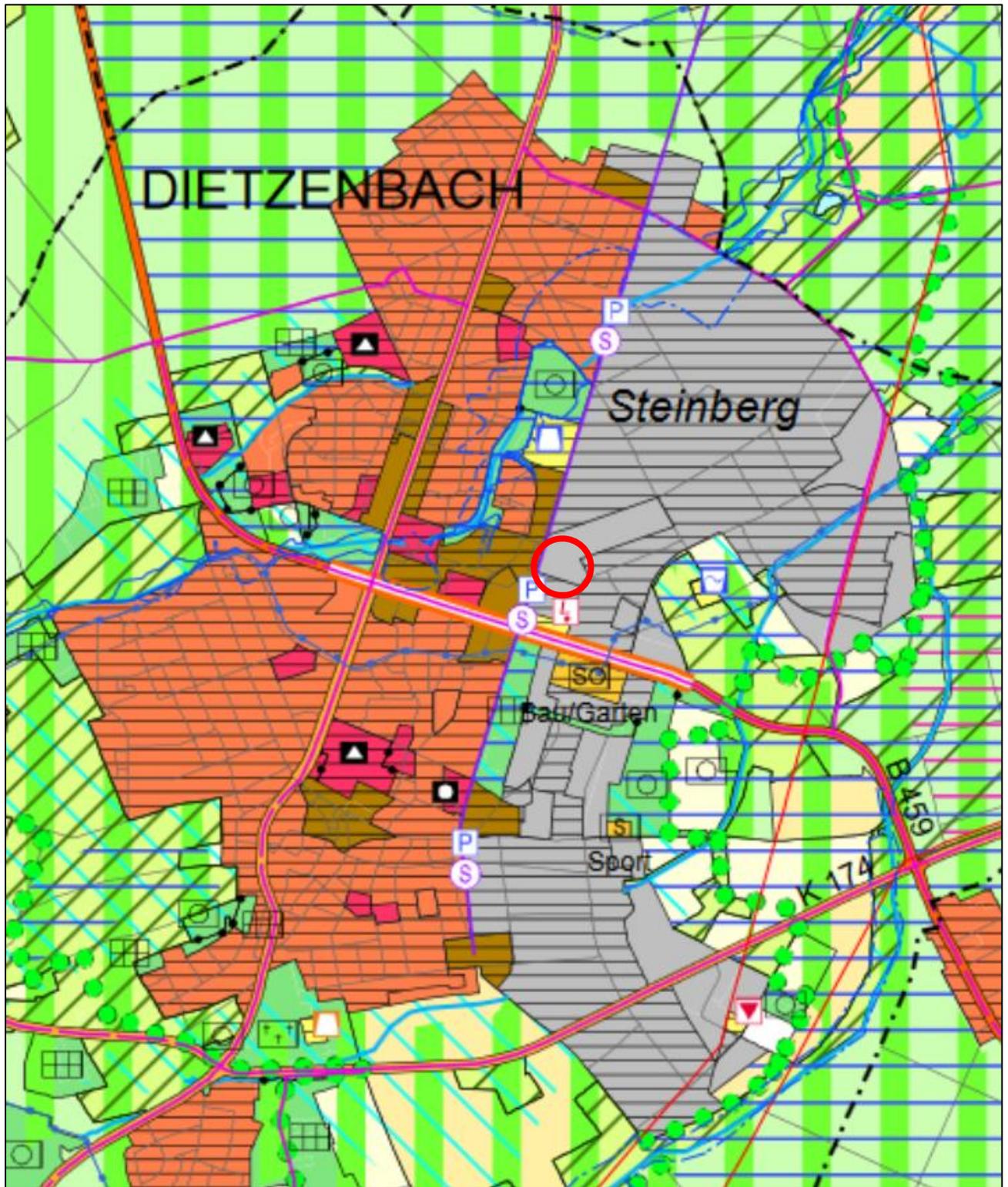


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan



### 2.3.3 Sonstige Fachplanungen: Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt weder in, noch grenzt es an die folgenden Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, die für Dietzenbach von Bedeutung sind:

#### Schutzgebietssystem Natura 2000

„Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“ (6019-401)

#### Schutzgebiete und -objekte Naturschutz

„Landkreis Offenbach“ (2438001), „Nachtweide von Patershausen“ (1438012), „Willersinn'sche Grube bei Dietzenbach“ (1438012)

#### Gesetzlich geschützte Biotope

„Wiese östlich von Dietzenbach“ (Biotopnummer 190), „Magerrasen saurer Standorte östlich von Dietzenbach“ (Biotopnummer 189)

Durch die Zielausrichtungen des Bebauungsplanes werden die Schutzgebiete nicht berührt.

#### Schutzgebiete und -objekte Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets „WSG Dietzenbach“ (438-010). Der zugehörigen Trinkwasserschutzverordnung können die gelten Bestimmungen entnommen werden. Dabei ist das Verbot bzgl. Versickerung von Oberflächenwasser nicht als statische Vorgabe zu sehen. Vielmehr kann es bei ausreichender Wassergüte bzw. Vorreinigung Ausnahmegenehmigungen durch die Untere Wasserbehörde geben. Die wasserrechtliche Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben ist im Einzelfall durch die zuständigen Behörden zu prüfen.

Das Plangebiet fällt weder in ein Heilquellenschutzgebiet noch in ein Überschwemmungsgebiet.

## 3. VERFAHREN

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 (§ 13a BauGB) eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind für das Plangebiet insofern gegeben, als es sich um eine nutzungsspezifische Bestandsanpassung auf genutzten Innenbereichsflächen und somit um "sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung" handelt.

Das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist darüber hinaus zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 qm nicht überschritten wird, wobei die Grundfläche mehrerer Bebau-



ungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Kommt es hierdurch zu einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche, ist bezüglich der Umweltauswirkungen eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig. Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 4.381 m<sup>2</sup>. Da keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, ist keine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 Satz Nr. 2, Anlage 2 BauGB) notwendig. Das Verfahren kann daher nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 3B/3 wird kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) besteht. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten weiterhin die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

#### **4. PLANUNGSKONZEPTION**

Das Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung im Bestand, indem die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden, da die Flurstücke und der Ausbauzustand räumlich nicht mit den Festsetzungen des Baufensters, der privaten und öffentlichen Pflanzflächen, dem Park and Ride und der zugehörigen Zufahrtsstraße im Bebauungsplan Nr. 3B/1 übereinstimmen.

Zugleich sollen durch die Planung Festsetzungen zur Förderung von Umwelt, Stadtklima, Klimafolgenanpassung sowie erneuerbarer Energien getroffen werden. Dadurch wird § 1 Abs. 5 S. 1 und 2 BauGB entsprochen, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern.



Dem wird u. a. durch die in Kapitel 5.5 geschilderten Flächen und Maßnahmen der „Doppelten Innenentwicklung“ entsprochen, die neben der baulichen Entwicklung den städtischen Naturraum im Innenbereich fördert. Durch die Neuplanung werden die nichtüberbaubaren Flächenanteile und die Flächen für die Umsetzung und den Erhalt städtischer Naturräume gegenüber den potentiell zu versiegelnden Flächen des Bebauungsplans Nr. 3B/1, wie die Planstraße und der nördliche Bereich des Park and Ride, vergrößert. Begleitet werden die räumlichen Flächenfestsetzungen durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaanpassung.

## 5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Um vor dem Hintergrund knapper werdender Baulandreserven eine möglichst effektive Auslastung des Gewerbegebietes zu gewährleisten und die gewerbliche Fläche möglichst für arbeitsplatzintensive Betriebe zu sichern, werden folgende allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen: öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Die arbeitsplatzintensive Nutzung der Gewerbefläche bietet sich zudem aufgrund der guten Anbindung sowie der zentralen Lage im Stadtgebiet an (Kapitel 2.1). Aufgrund der zentralen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung, sind außerdem Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Abweichend vom Nutzungskatalog des § 8 BauNVO sind einzelne Unterarten von gewerblichen Nutzungen und sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

Der Ausschluss von Speditionen, Logistik und Transportunternehmen, Verteilerzentren, Lagerhäuser und Lagerplätze als selbständige betriebliche Anlagen und gewerbliche Garagenanlagen begründet sich zum einen darin, dass der Straßenquerschnitt, die Sackgassensituation und die Wendeanlage der Philipp-Reis-Straße nicht für regelmäßigen Schwerlastbegegnungsverkehr ausgelegt sind. Zum anderen haben die jüngsten Verkehrsuntersuchungen gezeigt, dass der Knotenpunkt Vélizystraße / Gottlieb-Daimler-Straße / Elisabeth-Selbert-Straße sich im Überlastungsbereich befindet. Durch zusätzlichen Schwerlastverkehr würde sich diese Situation weiter verschärfen. Zudem sind in Dietzenbach, aufgrund einer guten verkehrlichen Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie vergleichsweise niedriger Grundstückspreise, bereits eine große Anzahl von Speditionen und Logistikbetrieben angesiedelt, wodurch die Stadt und ihre Umgebung im besonderen Maße, neben dem volkswirtschaftliche Nutzen dieser Betriebe, auch deren negativen Effekten ausgesetzt ist. Hierzu zählt insbesondere der enorme Flächenverbrauch durch Lagerhallen und betriebseigene Verkehrsflächen. Diese großflächigen Versiegelungen wirken sich nicht nur baulich negativ auf das Stadt- und Landschaftsbild, sondern im hohen Maße auch auf ökologische und klimatische Aspekte aus. Gleichzeitig generieren diese Betriebe im Verhältnis zu ihrem hohen Flächenverbrauch wenige und gering



qualifizierte Arbeitsplätze. Zudem erzeugen sie ein hohes Verkehrsaufkommen mit Wirkung auf die mit dem überörtlichen Straßennetz verbundenen Stadtstraßen.

Tankstellen werden aufgrund ihrer Verkehrserzeugung und der beschriebenen kritischen verkehrlichen Situation (u. a. Knotenpunktauslastung, Sackgassenstraße) ausgeschlossen.

Ziel Z3.4.3-3 des RPS / RegFNP 2010 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT 2010: 44f.) regelt, dass in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung widerspricht. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt. In Analogie zu dem benachbarten Gewerbegebiet im Südosten wird der dort festgesetzte Einzelhandelsausschluss des Bebauungsplans Nr. 34/1 logisch fortgeführt. Dieser leitet sich aus den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens der GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG (GMA) (2003) ab. Hierin wird sich für eine Stabilisierung und Attraktivierung des geschichtlich gewachsenen Versorgungszentrums Altstadt wie auch für eine forcierte Weiterentwicklung des neuen Stadtzentrums ausgesprochen. Aus diesen Gründen werden Einzelhandelsbetriebe aller Art für den Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen.

Da es sich um ein hochwertiges Gewerbegebiet in zentraler Lage handelt, welches exponiert an stark frequentierten S-Bahngleisen liegt und somit eine stadtbildprägende Funktion einnimmt, sind Werbeanlagen, die keine Eigenwerbung am Ort der Leistung bzw. die Anlagen der Fremdwerbung darstellen, z. B. großflächige Tafeln für wechselnde Plakatwerbung, ausgeschlossen.

Das GE dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Hiermit werden auch solche Betriebe umfasst, die in Mischgebieten oder Urbanen Gebieten wegen ihres Störungsgrades – insb. unter der Rücksicht auf das Wohnen – nicht gebietsverträglich sind. Hierbei darf allerdings die Belästigung nicht so hoch wie in einem Industriegebiet ausfallen (vgl. FICKERT; FIESELER 2018: 850). Um den Charakter des Gebiets als GE zu bewahren, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber\*innen und Betriebsleiter\*innen, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, hier explizit ausgeschlossen. Der Ausschluss beugt Konflikten durch ein nicht vertretbares Nebeneinander von Wohnen und gewerbegebietstypischen Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzes vor. Durch diese Konfliktvermeidung wird verhindert, dass die gewerbliche Nutzung eingeschränkt wird. Die Erfahrung zeigt, dass auch Betriebswohnungen Ansiedlung von Unternehmen durch den einzuhaltenden



Lärmschutz stark einschränken und dies somit ebenfalls der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes widerspricht.

Vergnügungsstätten sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, werden wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen städtebaulichen Negativwirkungen ausgeschlossen. Dies dient insbesondere der Schaffung einer hochwertigen, attraktiven Gestaltung des Plangebietes. Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten erfolgt im Sinne des Vergnügungsstättenkonzeptes (STADT- UND REGIONALPLANUNG DR. JANSEN GMBH 2011). Entsprechend wurden hierzu im Bebauungsplan Nr. 3B/2 Festsetzungen getroffen, diese gelten ergänzend weiterhin fort.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch eine maximale Grundflächenzahl (GRZ), eine maximale Baumassenzahl (BMZ) und eine maximal zulässige Gebäudehöhe. Zur städtebaulichen Einfügung erfolgt hierbei eine Orientierung an den Festsetzungen des Gebietsbebauungsplan Nr. 3B/1.

Es werden entsprechend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 festgesetzt. Damit werden die Orientierungswerte der für ein GE dargelegten Obergrenzen nach § 17 BauNVO eingehalten.

Um das Maß der baulichen Nutzung in der Höhe zu begrenzen, wird im Bebauungsplan keine Zahl der Vollgeschosse, sondern eine maximale Gebäudehöhe von 15,00 m festgesetzt. Dies entspricht in etwa den im Bebauungsplan Nr. 3B/1 festgesetzten 5 Vollgeschossen bei Geschosshöhen von ca. 3 m. Sofern betriebstechnische Erfordernisse nachgewiesen werden, können geringfügige Überschreitungen durch technische Aufbauten ausnahmsweise zugelassen werden.



Zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt als unterer Bezugspunkt die Höhe des Schachtdeckels des Schmutzwasserkanals von 139,33 m Höhe über Normal-Null. Dieser befindet sich in der Philipp-Reis-Straße und liegt zur Mitte der Grundstücksgrenze am nächsten. Dieser ist in Abbildung 7 mit einem roten Kreis markiert.

Der Höhenbezugspunkt gilt grundsätzlich als Bezugsmaß, wenngleich er in den Festsetzungen im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe steht.

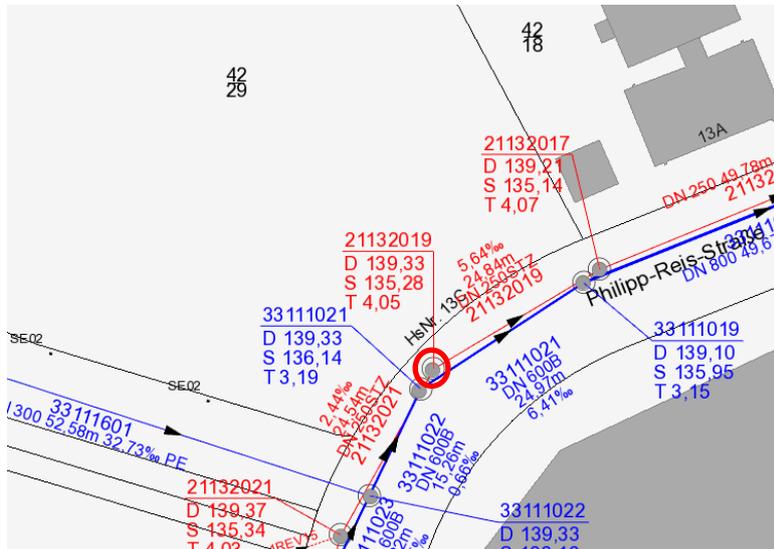


Abbildung 7: Unterer Höhenbezugspunkt Schachteckel

### 5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 42/29 orientiert sich an dem bisher geltenden Planungsrecht und der städtebaulichen Struktur des östlich angrenzenden Gewerbegebietes entlang der Philipp-Reis-Straße. Demnach verläuft die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze des östlich angrenzenden Gewerbegrundstücks. Zu allen anderen Seiten mit nicht-gewerblicher Nutzung verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 5 Meter entlang der Grundstücksgrenzen. Dies dient der Durchgrünung des Plangebietes und der Aufwertung des Ortsbildes (Kapitel 5.5.2.1).

Die sonstigen als Gewerbeflächen gekennzeichneten Bereiche werden aus den folgenden Gründen als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt:

Zum einen handelt es sich um Flächen deren bisherigen Festsetzungen nicht dem tatsächlichen Ausbauzustand entsprechen und für die keine sinnvolle Nutzung nach den bisherigen Festsetzungen möglich ist. Zum anderen wurde im Zuge des Artenschutzgutachten von 2018 mehrere Vorkommen der artenschutzrechtlich streng geschützten Zauneidechsen auf diesen

brachliegenden Flächen erfasst (Kapitel 6.1). Daher ist ein Eingriff in diese Flächen zu vermeiden. Des Weiteren dienen diese Flächen der Abschirmung und Trennung des nördlich angrenzenden Baugebietes, auf dem ein Rechenzentrum geplant ist.

Die Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche führt zu keiner gewerblichen Einschränkung und steht dem bisherigen Entwicklungsabsichten nicht entgegen.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche dient i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB der Freihaltung von Flächen zur natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.

#### **5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um auf eine ansprechende Gestaltung und Eingrünung der Gebiets- und Grundstücksgrenzen hinzuwirken. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Flächen P1 sind Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen nur auf maximal 50 % der Fläche zulässig, um u. a. aus klimatischen und gestalterischen Gründen eine Begrünung der straßenseitigen Bereiche sicherzustellen.

#### **5.5 Doppelte Innenentwicklung: Flächen und Maßnahmen für die Umsetzung und den Erhalt städtischer Naturräume und deren Leistungen für den Menschen**

Studien zur Untersuchung des Naturbewusstseins belegen, dass das städtische Grün für Menschen, die in Städten oder deren Umfeld leben und arbeiten, ein maßgeblicher Beitrag ihrer Lebensqualität ist. Gleichzeitig ist in Städten und in Ballungsräumen mit wachsender Bevölkerung eine verstärkte Bautätigkeit festzustellen, die mit weitreichenden Auswirkungen für Mensch, Natur und Landschaft verbunden ist. (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ 2017: S. 5)

Im Sinne des Natur-, Landschaft- und Bodenschutzes hat sich der Gesetzgeber dazu entschieden den Flächenverbrauch im Außenbereich zu beschränken („30-Hektar-Ziel“) und eine nachhaltige bauliche Entwicklung im Innenbereich zu fördern (u. a. §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 2, 13a, 176a BauGB).

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...] dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt



werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die zentrale Herausforderung im Zuge der baulichen Nachverdichtung ist, dass es nicht zu einer Verschlechterung der städtischen Grünstruktur und deren Leistungen für den Menschen – wie der Erholungsfunktion, lokalklimatischen Ausgleichsfunktion bzw. der generellen Anpassung an die Folgen des Klimawandels – kommt. Daher muss eine bauliche Innenentwicklung mit dem Erhalt und soweit wie möglich mit einer qualitativen Aufwertung und quantitativen Neuschaffung von Grünflächen im Innenbereich einhergehen. Diesem Spannungsfeld, zwischen einerseits baulicher Verdichtung und andererseits Erhalt und Entwicklung von städtischem Grün mit seinen vielfältigen Funktionen, gerecht zu werden, bedarf einer Innenentwicklung im doppelten Sinne: eine maßvolle bauliche Nachverdichtung und eine qualitative und auch möglichst quantitative Entwicklung von Grünstrukturen. (vgl. BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ 2017: S. 5)

Durch die Anwendung und Achtung der folgenden Festsetzungen zur Umsetzung der Belange der urbanen Biodiversität, der Klimaanpassung und der Verbesserung der Lebensqualität, kann im Zuge von städtebaulichen Vorhaben im Innenbereich die doppelte Innenentwicklung, die zugleich bauliche und freiraumplanerische Ziele verfolgt, umgesetzt werden. (vgl. SEIWERT et al. 2020: S. 21ff.). Hiermit wird den nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gewerbegebietes entsprochen.

### **5.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **5.5.1.1 Oberflächenbefestigung**

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Eine vollständige Versiegelung führt zu Aufheizung der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers, was wiederum zu einem erhöhten Überschwemmungsrisiko führt. Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung soll diesen negativen Auswirkungen auf die Umwelt entgegengewirkt werden.

Um Verschmutzungen des Bodens und des Grundwassers auszuschließen, sind lediglich PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können sowie LKW-Stellplätze und Fahrspuren, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag in Straßenbauweise (Asphalt oder Beton - keine Pflasterung) zu versehen.



### **5.5.1.2 Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Ziel der dezentralen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist es – in Anbetracht der zunehmenden Hitze- und Trockenperioden –, einen elementaren Beitrag für die immer relevantere Versorgung des städtischen Grüns, zur Erhöhung der Verdunstungsleistung und damit zur Kühlung der Stadt zu sichern. Die Niederschlagswasserversickerung dient zugleich auch dem Grundwasserschutz und der Grundwasserneubildung und damit als Maßnahme zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktion.

Weiterhin beugt die Maßnahme einer Überlastung der Niederschlagswasserkanalisation bzw. der Netzkapazitäten vor, wodurch insb. bei zunehmenden Starkregenereignissen ein Rückstau in der Kanalisation und die Gefahr einer Überschwemmung des Gebietes vorgebeugt wird, da eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung eine höhere Aufnahmeleistung gewährleistet („Schwammstadt“).

### **5.5.1.3 Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden**

Aufgrund der großen Gebäude mit ihren langen Fassaden werden Maßnahmen, wie z.B. eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas, zur Reduzierung des Kollisionsrisikos für Vögel festgesetzt.

## **5.5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Bereich des Park and Ride sind die bestehenden sowie die zu pflanzenden Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Der Erhalt und die Aufwertung entspricht dem Ziel der Doppelten Innenentwicklung (Kapitel 5.5). Die Bäume sind im Sinne der Klimaanpassung (Kapitel 8) aufgrund ihrer hohen Anzahl, ihres Alters von ca. 20 Jahren und ihrer Qualität, in diesem klimatisch stark vorbelasteten Bereich, von hoher Bedeutung.

### **5.5.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Entlang der Grundstücksgrenze werden in einer Tiefe von 5 Metern nicht überbaubare Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.



Die Festsetzungen gewährleisten die Begrünung des Baugrundstückes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation, der durch die privaten Eingriffsträger verursachten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

Durch die Flächen P1 wird gesichert, dass die den Straßen zugewandten Flächen trotz der zulässigen Stellplätze und Zufahrten eingegrünt werden. Im Bereich der Flächen P2 ist eine dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen, um eine Durchgrünung des Gewerbegebietes sowie eine Korridor- und Trittsteinfunktion für Flora und Fauna zu ermöglichen. Zudem leisten die Pflanzungen einen Beitrag zur Abkühlung insb. des lokalen Klimas (Kapitel 8). Die Fläche P2 dient außerdem der Abschirmung und Trennung des nördlich angrenzenden Baugebietes, auf dem ein Rechenzentrum geplant ist.

Die nicht überbaubaren Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser, wodurch sie Schäden durch Starkregenereignisse vorbeugen.

Aus Gründen der Resilienz und den hohen Herausforderungen durch den Klimawandel sind Baumarten zu verwenden, die sich gegenüber den zunehmenden Extremwetterereignissen, wie Hitze, Trockenheit, Stürme, als widerstandsfähig erweisen. Zudem sind mindestens drei unterschiedliche Baumarten zu verwenden, um gegenüber artenspezifischen Erkrankungen eine höhere Resilienz aufzuweisen.

#### **5.5.2.2 Fassadenbegrünung**

Begrünte Fassaden übernehmen zusammen mit begrünten Dächern in Siedlungsgebieten sogenannte Trittsteinfunktionen für die Tier- und Pflanzenwelt. So dienen sie u. a. der heimischen Vogelwelt als Nistmöglichkeit und Futterquelle. Zudem haben sie eine regulierende Wirkung auf das Stadtklima durch Beschattung, Verdunstung und Erhöhung der Schadstoffabsorption. Die Maßnahmen sind somit zum Schutz des Lokalklimas, im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, erforderlich sowie angesichts des städtebaulich vorhandenen und beabsichtigten hohen baulichen Nutzungsgrades gerechtfertigt. Ergänzend leisten begrünte Fassaden einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung des Stadtbilds.

Eine Anbringung von Fassadenbegrünung ist an großen Flächen ohne Öffnungen (insbesondere an fensterlosen Hallen) weitestgehend konfliktfrei und mit den geplanten Nutzungen kompatibel.



Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung durch Rank- oder Kletterpflanzen können schnittfeste Bäume entlang der Außenfassade gepflanzt werden. Dies erleichtert die statischen Anforderungen an die Fassadenkonstruktion. Zudem können Konflikte mit technischen Fassadenfunktionen vermieden werden.

### **5.5.2.3 Dachbegrünung**

Die positiven ökologischen und klimatischen Eigenschaften der Fassadenbegrünung gelten in Analogie auch für die Dachbegrünung. Durch Dachbegrünung aller Flachdächer und flachgeneigten Dächer (Höhe der Substratschicht mind. 10 cm) werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere sommerliche Wärmespeicherung abkühlen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt und Hochwasser- / Überschwemmungsereignissen entgegenwirkt („Schwammstadt“). Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen. Pflanzen sorgen zudem für eine Verbesserung der Luftqualität und speichern klimaschädliches CO<sub>2</sub>.

### **5.5.2.4 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen**

Die Definition von Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen und die Festsetzung von standortgerechten sowie die ökologische Vielfalt fördernden Pflanzen sind Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

### **5.5.3 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Flächen dienen im Sinne der Doppelten Innenentwicklung (Kapitel 5.5) dem Erhalt bestehender Grün- und Freiflächen sowie dem Artenschutz (Kapitel 6) und sind somit ein Ausgleich zu den bebauten und versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes.

Als Straßenbegrünungsflächen Ö1 sowie als Brach- und Sukzessionsflächen Ö2 tragen die Flächen zur Erhaltung und Entwicklung der städtischen Grünstruktur und deren Leistungen für den Menschen wie der Erholungsfunktion, lokalklimatischen Ausgleichsfunktion bzw. der generellen Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Insbesondere die Brach- und Sukzessionsflächen Ö2 ermöglichen eine natürliche Entfaltung von vielfältigen ökologischen Funktionen und einer hohen Biodiversität, wodurch ökologische Nischen in urbanen Räumen entstehen können. Da diese Flächen ohne eine aktive und regelmäßige Pflege auskommen, tragen sie zudem zur Kostenersparnis bei.



Der Erhalt der Grün- und Freiflächen dient außerdem der Abschirmung und Trennung des nördlich angrenzenden Baugebietes, auf dem ein Rechenzentrum geplant ist.

## **5.6 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Mit den Festsetzungen von Anlagen zur Solarenergiegewinnung oder von Solarwärmekollektoren auf Gebäuden wird das Ziel verfolgt, einen möglichst hohen Anteil der Strom- und Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien zu beziehen und somit eine nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung zu garantieren und die Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern zu steigern. Die Anlagen sind auf den Flachdächern in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung herzustellen.

Aus gestalterischen Gründen und um Blendwirkungen zu reduzieren, sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung oder Solarwärmekollektoren gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückzusetzen.

## **5.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG**

Im Plangebiet ergeben sich nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung, aufgrund des von außen einwirkendem Verkehrslärm sowie dem nächtlichen Anlagenlärm, Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt: Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm (Gewerbe- und Straßenverkehrslärm) ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweis", Ausgabe 1989) erfüllt werden. Die DIN 4109 kann beim Fachbereich Bau und Kultur der Stadt Dietzenbach eingesehen werden.

## **5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.8.1 Dachgestaltung**

Um dem Gewerbegebiet ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben, werden nur Flachdächer zugelassen. Zudem bieten Flachdächer die Möglichkeit einer umweltfreundlichen Dachbegrünung.

Eine Dachneigung bis 15° unterstützt – insbesondere im Hinblick auf wirtschaftliche Ausnutzungsgrade - die Möglichkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den einzelnen Dächern, wodurch den Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) Rechnung getragen wird.



### **5.8.2 Fassadengestaltung**

Unkoordiniertes Nebeneinander unterschiedlicher Fassadenanstriche in Gewerbegebieten ist einer höherwertigen Gebietsentwicklung nicht dienlich.

Dementsprechend sind Fassadenanstriche auf höchstens zwei Farben zu beschränken und dem Ziel unterzuordnen, die Gliederung der Gebäude (Fenster, Gesims) zu unterstreichen. Sie sind in gedeckten Tönen auszuführen.

### **5.8.3 Einfriedungen**

Um dem Plangebiet einen durchgrünten Charakter zu geben, werden ausschließlich transparent wirkende Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2 m sowie Bepflanzungen mit Hecken, Sträuchern oder Kletterpflanzen zugelassen.

Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) zur gewährleisten, sind Zäune mit einem Bodenabstand herzustellen.

### **5.8.4 Werbeanlagen**

Da es sich um ein hochwertiges Gewerbegebiet in zentraler Lage handelt, welches exponiert an stark frequentierten S-Bahngleisen liegt und somit eine stadtbildprägende Funktion einnimmt, werden die Größe, Art und Standort der Werbeanlagen eingeschränkt. Zur weiteren Einschränkung sind nur Werbeanlagen für die am Ort der Leistung erbringenden Betriebe (Eigenwerbung) zulässig.

### **5.8.5 Antennenanlagen**

Zum Schutz des Ortsbildes sind Antennenanlagen in die Gesamtgestaltung des Gebäudes zu integrieren.

## **6. ARTENSCHUTZ**

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten von 2018 (MALTEN) sowie ein Fachgutachten von 2022 (MALTEN) vor. Ziel sind die Ermittlung der potentiell im Plangebiet und in der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) und die Beurteilung, ob für diese Arten eine Beeinträchtigung nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist. Zum Schutz der besonders streng geschützten Arten werden Artenschutzmaßnahmen festgesetzt, auf die in Kapitel 6.1.3 eingegangen wird.



Das Gutachten aus 2018 umfasst neben dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 3B/3 auch den Bereich des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 107, dessen Verfahren jedoch eingestellt wurde. Die Ergebnisse des Gutachtens sind daher im Folgenden mit Fokus auf den Bereich des Bebauungsplans Nr. 3B/3 zu lesen (Abbildung 8).

## 6.1 Artenschutzgutachten 2018

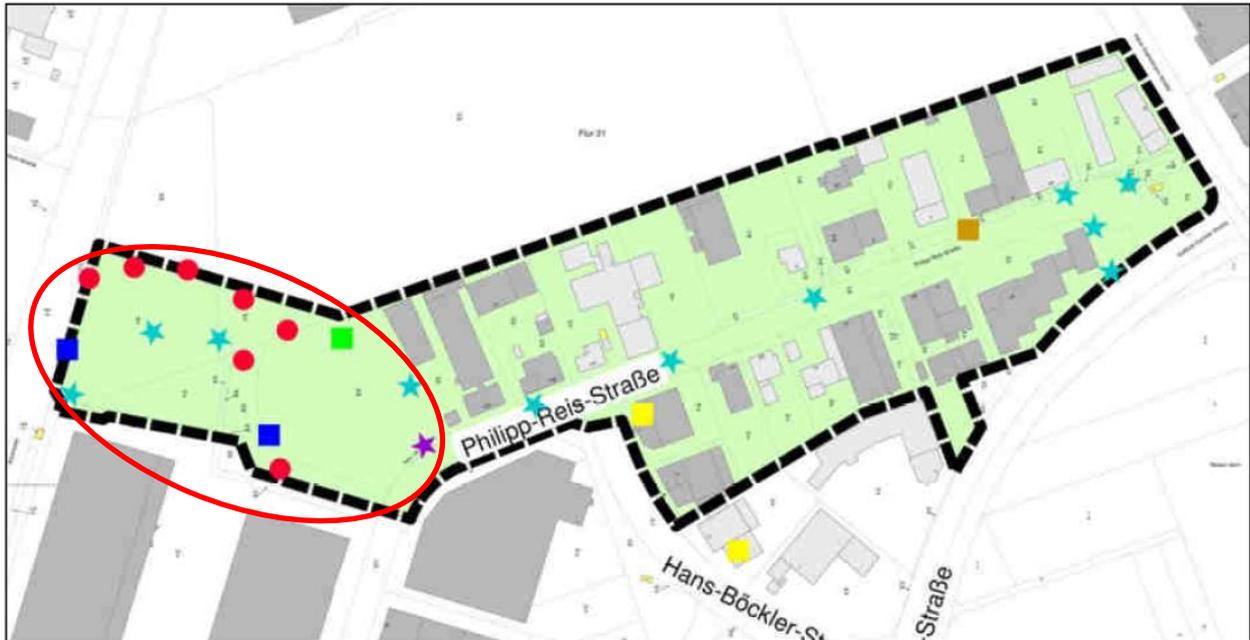


Abbildung 8: Fundpunkte Zauneidechse (roter Kreis); Rechtecke: Hausperling (gelb), Klappergrasmücke (blau), Grünspecht (grün) und Turmfalke (braun); Sterne: Zwergfledermaus (hellblau), Großer Abendsegler (lila). Veränderte Abbildung nach MALTEN (2018): S. 12.

### 6.1.1 Fauna

Im Rahmen der Untersuchung der Fauna erfolgte eine Erfassung nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse sowie eine Kartierung von Reptilien (MALTEN: 14f.). Für folgende Arten wurde eine Potenzialabschätzung vorgenommen: Säugetiere, Fische und Rundmäuler, Hautflügler, Libellen, Heuschrecken, Netzflügler, Käfer, Schmetterlinge, Krebse, Spinnentiere, Ringelwürmer und Weichtiere (ebd.: 12f.).

### 6.1.2 Bewertung der Ergebnisse

#### Fledermäuse

„Es ist davon auszugehen, dass die Zwergfledermäuse ihre Quartiere im bebauten Bereich von Dietzenbach haben. Auch wenn keine Hinweise auf eine Quartiernutzung an den Gebäuden vorliegen, können sich Quartiere im Untersuchungsgebiet in Spalten und Ritzen oder hinter

Verschaltungen der Bauten befinden. Beim Großen Abendsegler ist dies nicht anzunehmen, da die Art hauptsächlich Baumhöhlen als Quartier nutzt. Auf die Fledermäuse ist dann zu achten, wenn größere Umbauten, Aufstockungen oder Ausbauten im Dachbereich der Gebäude, Hallen etc. stattfinden oder wenn zur Vorbereitung einer Neubebauung Gebäudeteile oder ganze Gebäude abgebrochen werden müssen.“ (ebd.: 12)

### **Vögel**

„Nach den Erwartungszahlen von BANSE & BEZZEL (1984) sind auf einer Fläche von etwa sechs ha 17 Brutvogelarten zu erwarten. Festgestellt wurden 18 Brutvogelarten. Die relativ hohe Artenzahl ist auf den Bestand an Gebüsch und Bäumen im Ostteil [sic: die Bäume befinden sich im Westteil] des Plangebietes zurückzuführen, wo zudem noch große Brachflächen außerhalb angrenzen. Markante und typische Brutvogelarten der Gebäude sind Haussperling und Hausrotschwanz. In den Gebüsch sind Amsel, Zaunkönig und Mönchsgrasmücke zu finden, in den Bäumen Buchfink, Ringeltaube und Rabenkrähe. Arten mit sehr speziellen Ansprüchen fehlen. Im Plangebiet sind keine Baumhöhlen vorhanden, da die Bäume des Untersuchungsgebietes gepflegt und bei Bedarf oder Gefahr beschnitten werden. Hervorzuheben sind von den Brutvogelarten insbesondere der Haussperling und die Klappergrasmücke, die sich beide in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden.“ (MALTEN 2018: 10)

### **Zauneidechsen**

„Der Bestand der Zauneidechse ist Teil eines ausgedehnteren Bestandes auf den nördlich angrenzenden Brachflächen sowie den Bahnböschungen der S-Bahn-Linie. Nicht bekannt ist, wie weit die Population auf diesen Flächen verbreitet ist. Das gilt auch für die Populationsgröße des gesamten Vorkommens. Bevor mit Bauarbeiten im Ostteil des Plangebietes auf den Brachflächen begonnen werden kann, ist auf Grund des hohen Schutzstatus und der direkten Bedrohung der Individuen durch Baumaßnahmen ein Abfangen von Tieren zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG oder eine Vergrämung in die Nachbarschaft (z. B. in für diese Art als Lebensraum gestaltete Böschungsbereiche der Bahn) unumgänglich.“ (MALTEN 2018: 12)

#### **6.1.3 Artenschutzmaßnahmen**

Relevante Verbotstatbestände ergeben sich lediglich im Zusammenhang mit dem Vorkommen der europäischen Vogelarten aus § 44 Abs. 1 BNatSchG mit den Punkten 1 bis 3 und dem möglichen Vorkommen von Fledermäusen. Durch den Abriss von Gebäuden können regelmäßig genutzte Brutplätze von Vogelarten sowie Quartiere von Fledermäusen zerstört werden. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Maßnahmen mit maßgeblich positiven Wirkungen



auf die besonders und streng geschützten Vogel- und Fledermausarten festgesetzt und damit Biodiversität im Plangebiet gefördert. (ebd.: 12)

Nr.	Art der Maßnahme
M 1	Zum Schutz der Bruten der Vogelwelt werden Rodungen der Gebüsche und Bäume nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres vorgenommen. (§39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)
M 2	Baustelleneinrichtungen und die Entfernung der Vegetationsdecke in den derzeit nicht bebauten Bereichen sollten außerhalb der Brutzeit von vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Dadurch kann die Zerstörung von Bruten und damit Tötung von Individuen vermieden werden. (§39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)
M 3	Die auf den Brachflächen lebenden und streng geschützten Zauneidechsen müssen vor Beginn von Bauvorbereitungen auf den Flächen abgefangen und geeigneten Bereichen untergebracht werden. Dazu ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.
M 4	Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Umbauten und Aufstockungen dürfen nur im Zeitraum von etwa August bis März durchgeführt werden, um im Falle von Gebäudebruten eine Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden.  Falls bei solchen Baumaßnahmen ein Brutplatz einer Vogelart vorgefunden wird, die einen Nistplatz dauerhaft nutzt, oder falls Fledermausquartiere vorgefunden werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Gebäude Ersatzbrutplätze bzw. Ersatzquartiere anzubieten.
M 5	Bei jedem neu errichteten Gebäude sind künstliche Nisthilfen für den im Rückgang befindlichen Gebäudebrüter Haussperling anzubringen. Dazu sind Einbauelemente im Handel erhältlich (z. B. Formsteine für Gebäudebrüter, Nistkästen, etc.).  In die Neubebauung sollten pro Neubauprojekt mindesten drei Haussperlingskoloniekästen mit jeweils drei Brutkammern im oberen Bereich der Gebäude eingeplant werden.
M 6	Der Einbau von wartungsfreien Quartieren kann die Situation für Fledermäuse verbessern. Empfohlen wird für jeden Neubau der Unterputz-Einbau von mindestens drei Elementen des Typs Fledermaus-Fassadenreihe 2FR von Schwegler (siehe Abb. 9). Sie sollten unmittelbar unterhalb des Daches in den Wänden platziert werden.
M 7	Für die spätere Beleuchtung des Projektes sollte ein Konzept erstellt werden, in dem die Anwesenheit von Fledermäusen und anderen nachtaktiven Tieren berücksichtigt wird. Die Lichtquellen dürfen nicht zu einer Lockfalle z.B. für Käfer und Schmetterlinge (insektenfreundliche Beleuchtung) werden. Dazu gehört unter anderem, dass z. B. eine Abstrahlung nach oben verhindert wird (siehe HELD et al. 2013, SCHMID et al. 2012).

(MALTEN 2018: 15f.)



## 6.2 Artenschutzgutachten 2022

Das Artenschutzgutachten vom November 2022 betrachtet konkret die brachliegende Gewerbefläche (Flur 21, Flurstück 42/26) vor dem Hintergrund der Funde streng geschützter Zauneidechsen aus dem Jahr 2018 in den Randbereichen des Grundstückes. Anlass ist die Vermarktung des Grundstückes.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Bereich der geplanten [... Vermarktungsfläche] befinden sich keine Zauneidechsen. Im nordwestlich angrenzenden Bereich, [...] [Flur 21, Flurstück 21/6] und den anschließenden Bereich nach Westen bis zur Bahnlinie befinden sich die bekannten Vorkommen der Zauneidechse.

Zwischen dem Zaun der nördlich angrenzenden [...Fläche, auf der ein Rechenzentrum geplant ist] und der [... Vermarktungsfläche] befindet sich eine weitere Dreiecksfläche, die zur Anlage eines Lebensraumes für die Zauneidechse geeignet ist. Bedingung dafür ist aber, dass dort keine dichte Heckenpflanzung auf [... der Vermarktungsfläche] geplant wird. Die Höhe der Bebauung, wie sie in der Visualisierung der MMZ GmbH vom 23.02.2022 dargestellt ist, führt zu keiner Beeinträchtigung dieser Möglichkeit. Insbesondere empfehlen sich blütenreiche Saadmischungen zur Anlage extensiv genutzter Grünflächen in den Randbereichen des Grundstückes.

An dem projektierten Gebäude [...] sollten künstliche Nisthilfen für die im Rückgang befindlichen Gebäudebrüter, wie Haussperling, Mauersegler, und Mehlschwalbe eingeplant werden. Dazu sind Ein- oder Anbauelemente im Handel erhältlich (z. B. Formsteine für Gebäudebrüter, Nistkästen etc., siehe Abb. [9 und 10]). Vorgefertigte Nistplätze für den Mauersegler gibt es bei verschiedenen Herstellern als Einzel oder Mehrfachnistplätze. Ebenfalls sollte der Einbau von wartungsfreien, dauerhaften Quartieren für Fledermäuse in die Neubauten erfolgen. Empfohlen wird der Unterputz-Einbau von Elementen des Typs Fledermaus-Fassadenreihe 2FR von Schwegler. Gegebenenfalls kann auch auf andere Produkte (z.B. Aufputz-Quartiere) ausgewichen werden. Die Kästen sollten unmittelbar unterhalb des Daches in den Wänden an der Nord und/oder Ostseite platziert werden.

Der Einbau der Nisthilfen und Quartiere trägt dazu bei, die Biodiversität in Dietzenbach zu erhalten und zu fördern und ist als aktiver Naturschutz zur Wahrung bzw. Verbesserung des Erhaltungszustandes von Arten anzusehen. (MALTEN 2022: S. 4)





Abbildung 9: Beispiele für Koloniekästen für den Haussperling. (Quelle: [https://www.schwegler-shop.de/shop/product\\_info.php?products\\_id=227](https://www.schwegler-shop.de/shop/product_info.php?products_id=227)). (MALTEN 2022: S. 4).

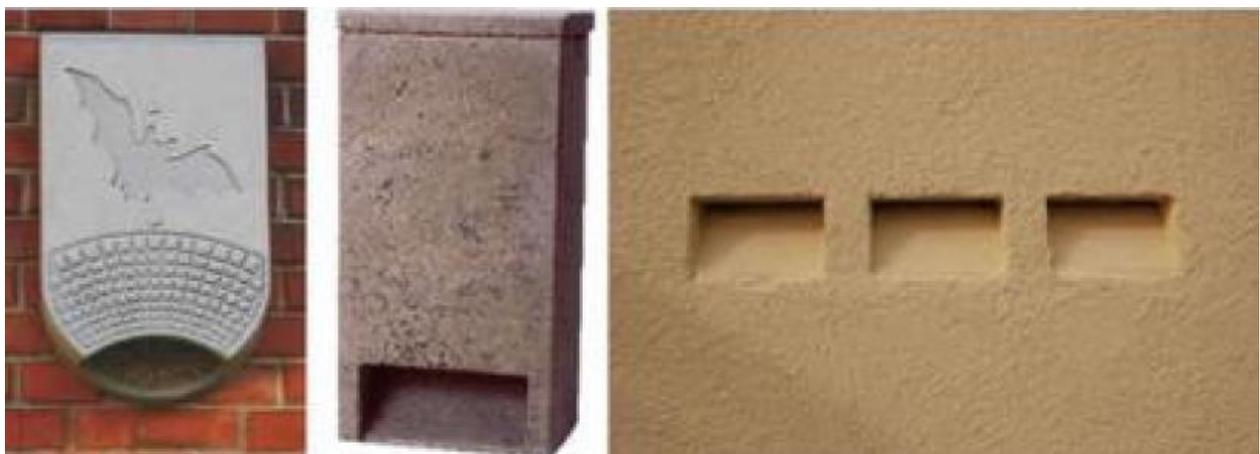


Abbildung 10: Beispiele von Fledermauskästen zur Anbringung oder zum Einbau an Gebäuden. Quelle: [https://www.lbv-muenchen.de/fileadmin/processed/\\_csm\\_Handelsueblicher\\_Fledermauskasten\\_01\\_03693cefc0.jpg](https://www.lbv-muenchen.de/fileadmin/processed/_csm_Handelsueblicher_Fledermauskasten_01_03693cefc0.jpg). (MALTEN 2022: S. 5).

### **Protokoll: Flur 21, Flurstück Nr. 42/29, Ortstermin vom 11.08.2022**

Im Vorfeld des Gutachtens von 2022 fand ein Ortstermin mit dem Gutachter, der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und Vertretern der Stadt statt. Bei dem Termin wurde sich u. a. im Zuge der Flächenentwicklung über einen fachlich sinnvollen Umgang im Sinne des Artenschutzes sowie die Flächenpflege (Mahd, Abräumung von Erdwällen und Bauschutt) verständigt. Des Weiteren wurde sich auf eine naturnahe Freiflächengestaltung und eine extensive Begrünung der nicht überbaubaren Grundstückflächen verständigt, da diese ökologisch wertvoller ist und mittel- bis langfristig weniger Pflegeaufwand benötigt. Zudem wurde besprochen, dass die Baumgruppe aus Linde und Haselnuss sowie die Sal-Weide im Westen des Grundstücks unbedingt zu erhalten sind, da dies ökologisch sinnvoller als Neupflanzungen ist.

Das vollständige Protokoll befindet sich in der Anlage.



## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

Anmerkung: Die Gutachten umfassen neben dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 3B/3 auch den Bereich des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 107, dessen Verfahren jedoch eingestellt wurde. Die Ergebnisse des Gutachtens sind daher im Folgenden mit Fokus auf den Bereich des Bebauungsplans Nr. 3B/3 zu lesen.

### 7.1 Schalltechnische Untersuchung 2020

Die Schalltechnische Untersuchung (AZ: 2019-8232-809-1) zum Verkehrslärm sowie dem internen (innerhalb des Plangebietes) und externen (außerhalb des Plangebietes) Anlagenlärm kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet im Hinblick auf die angestrebten Nutzungen Konfliktpotenziale hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen und dass bezüglich des Nebeneinanders der vorhandenen gewerblichen Anlagen und einer *Einstufung des Plangebiets als GE eine schalltechnische Verträglichkeit hergestellt werden kann.* (KREBS+KIEFER FRITZ AG 2020: 50)

Nach dem Gutachten sind außerdem für einen angemessenen Schallschutz Schallschutzmaßnahmen durch folgende Festsetzungen zu treffen:

#### **Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

*„Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Juli 2016 in Verbindung mit DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.*

*Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei der Änderung vorhandener Gebäude zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Juli 2016 in Verbindung mit DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.*

*Die Themenkarten zeigt [sic] die maßgeblichen Außenlärmpegel Tag und Nacht in dB(A) für schutzbedürftige Räume an den Fassaden stockwerkbezogen.“ [...]*

*„Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 wie folgt:*



$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} =$  25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} =$  30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume und Ähnliches;

$K_{Raumart} =$  35 dB für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} =$  35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} =$  30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2016-07 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel  $L_a$  vorliegen.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr weniger als 50 dB(A) beträgt.“ (KREBS+KIEFER FRITZ AG 2020: S. 48f)

Hinweis: Die DIN 4109 kann beim Fachbereich Bau und Kultur der Stadt Dietzenbach eingesehen werden.

## 7.2 Schalltechnische Untersuchung 2021

Durch die Neuplanung eines Rechenzentrums auf den unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücken wurde eine zweite schalltechnische Untersuchung (AZ: 2019-8232-809-2) erfor-



derlich. Das Ziel war es zu prüfen, wie sich die Geräuscheinwirkungen der externen Zusatzbelastung durch das Rechenzentrum in Verbindung mit der externen Vorbelastung durch die in der ersten schalltechnischen Untersuchung genannten Quellen im Plangebiet auswirken.

Im Ergebnis hat die Untersuchung gezeigt, dass, wie schon bei der ersten Untersuchung festgestellt, bezüglich des Nebeneinanders der vorhandenen gewerblichen Anlagen und einer **Einstufung des Plangebiets als GE eine schalltechnische Verträglichkeit hergestellt werden kann.** (KREBS+KIEFER FRITZ AG 2021: 12)

## 8. KLIMASCHUTZ UND KLIMAFOLGENANPASSUNG

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne durch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dazu beitragen, in Verantwortung gegenüber den künftigen Generationen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und somit den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Des Weiteren sind nach Abs. 6 Nr. 1 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie nach Nr. 7a die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz und die Anpassung an die Klimafolgen insb. durch die geschilderten Festsetzungen aus Kapitel 5.5 und Kapitel 5.6 berücksichtigt.

Daten zur Klimaanalyse stellen klar, welche klimatischen Faktoren für das Gebiet von Bedeutung sind. Wie in Abbildung 11 zu sehen, ist das unbebaute Gewerbegrundstück auf der östlichen Seite des Plangebietes eine Fläche, auf der in der Nacht Kaltluft entsteht. Gleichzeitig zeigt Abbildung 12, dass das Gebiet tagsüber einer sehr hohen physiologischen Wärmebelastung (empfundene Hitze) von z. T. über 41 °C ausgesetzt ist. Für das Gebiet ist eine eher mäßige Bewegung des Kaltluftvolumenstroms aus nördlicher Richtung zu verzeichnen (Abbildung 13).

Der Bereich des Park and Ride auf der westlichen Seite des Plangebietes ist größtenteils versiegelt, wodurch eine deutliche geringe Kaltluftproduktionsrate zu erklären ist (Abbildung 11), da versiegelte Flächen sich tagsüber deutlich stärker aufheizen und die Wärme speichern. Die physiologische Temperatur (Abbildung 12) zeigt hingegen eine insgesamt geringere und vereinzelt deutlich geringere Wärmebelastung von ca. 31 °C tagsüber. Da die Fläche im Gegensatz zum unbebauten Gewerbegrundstück vereinzelt mit Bäumen bepflanzt ist, wird sie tagsüber verschattet. Gleichzeitig verdunsten Bäume tagsüber durch den Prozess der Transpiration mehr Wasser, wodurch verstärkt Verdunstungskälte entsteht.



Die Daten zeigen, dass das Plangebiet insgesamt klimatisch stark vorbelastet ist. Um eine Verschlechterung der klimatischen Bedingungen so gering wie möglich zu halten, sollte eine Entwicklung des Gewerbegrundstückes mit großer Sorgfalt durchgeführt werden. Hiermit werden nach § 1 Abs. 6 BauGB die folgenden Kriterien zur Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt:

- Nr. 1: Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse.
- Nr. 7a: Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge.

Im Übrigen werden die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 1.11 2020 ( zuletzt geändert am 1.1.2023) beachtet.

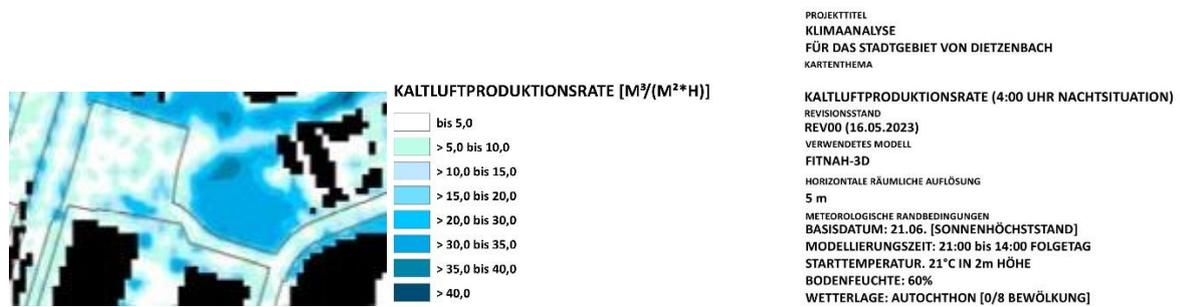


Abbildung 11: Kaltluftentstehung

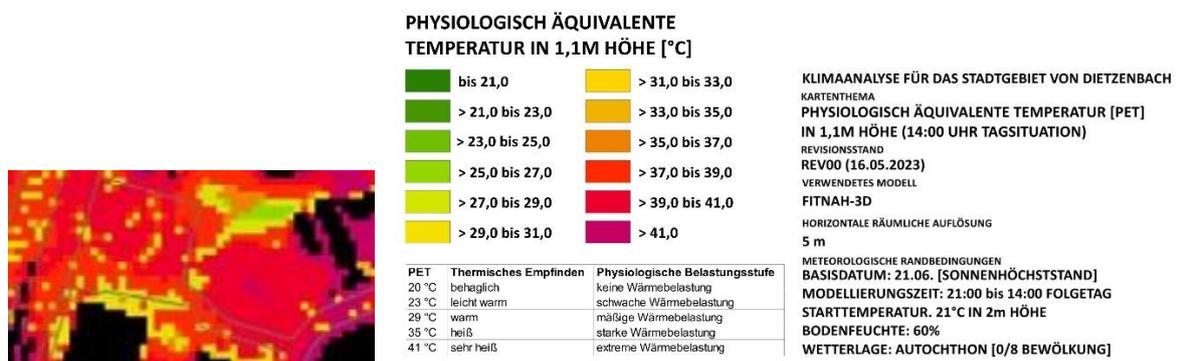


Abbildung 12: Physiologische Temperatur (Wärmebelastung)





Abbildung 13: Kaltluftprozesse

## 9. VER- UND ENTSORGUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Da es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, ist das Gebiet an die bestehenden Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation angeschlossen. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist eine Abstimmung mit den Versorgern vorzunehmen.



**ANLAGE****Protokoll der Unteren Naturschutzbehörde 2022****Protokoll****B-Plan 107 "Nördlich der Philipp-Reis-Straße" Dietzenbach  
Flur 21, Flurstück Nr. 42/29****Ortstermin vom 11.08.2022**

Teilnehmende:       Herr Faulstich (DSK)  
                          Herr Friese (DSK)  
                          Herr Krtsch (Stadt Dietzenbach, Wirtschaftsförderung)  
                          Herr Schürmann (Stadt Dietzenbach, Stadtplanung)  
                          Frau Schmittner (UNB)  
                          Frau Käfer (UNB)  
                          Herr Malten (Büro für Faunistik und Biodiversität)

Das o.g. Grundstück soll durch die Eigentümerin DSK zeitnah an die Malteser verkauft werden, die darauf den Bau eines Schulungszentrums planen. Bis Herbst 2022 ist es noch an den Kreis Offenbach, FB Gefahrenabwehr verpachtet. Ungeklärt ist bisher der weitere Umgang mit der Brachfläche, auf welcher in der Vergangenheit Zauneidechsen vorgefunden werden konnten.

Herr Schürmann teilt mit, dass das o.g. Flurstück inkl. der westlich davon liegenden Flächen (inkl. P + R Parkplatz und Zuwegung) aus dem geplanten B-Plan 107 herausgenommen und zu einem eigenständigen B-Plan zusammengefasst werden soll.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war die o.g. Brachfläche in den nördlichen und westlichen Randbereichen leicht verbuscht, während die übrige Fläche ein frühes Sukzessionsstadium mit nur vereinzelt kleinen Gehölzen und Brombeeren aufweist. Im Westen und Südwesten befinden sich bewachsene Aufschüttungen aus Bauschutt; im Südosten ist in einem ehemaligen Einfahrtsbereich Schotter, RC-Material und auch Bauschutt auf die Fläche aufgebracht worden.

Der DSK liegt das Gutachten der Beprobung des Bodens vor. Dieses wird an die UNB weitergeleitet und mit der Unteren Bodenschutzbehörde besprochen. Für die Entsorgung des Materials ist zum jetzigen Zeitpunkt der Pächter, d.h. der Landkreis Offenbach, FB Gefahrenabwehr zuständig. Eine Entfernung kann wegen des Zauneidechsenvorkommens nur mit Ökologischer Baubegleitung erfolgen. Herr Malten bestätigt, dass ein Entfernen der Wälle bis Ende August, spätestens Mitte September unkompliziert möglich sei, da die Zauneidechse bis dahin noch nicht eingegraben sei.

Aufgrund der starken Trockenheit und damit einhergehender vertrockneter Staudenflur sieht die UNB keinen Eingriffstatbestand oder Artenschutzverstoß, wenn die Fläche mit Ausnahme der nördlichen Verbuschung (einige aufkommende Zitterpappeln) und der westlichen Verbuschung (mit einer Linde, einer Haselnuss, einer Sal-Weide und Brombeergehölzen) zeitnah gemäht bzw. gemulcht und das Mahdgut entsorgt wird. Herr Malten sieht auch eine Mahd auf den Erdaufschüttungen als unproblematisch für die Zauneidechsenkartierung an. Für die Mahd ist derzeit noch der Kreis Offenbach, FB Gefahrenabwehr zuständig.

Dienstleistungszentrum:  
Bürgerservice: 0 60 74/81 80-0  
Homepage: [www.kreis-offenbach.de](http://www.kreis-offenbach.de)  
E-Mail: [info@kreis-offenbach.de](mailto:info@kreis-offenbach.de)



Besucheranschrift  
sowie Anschrift für  
Paket-/Postgutsendungen:  
Werner-Hilpert-Str. 1  
63128 Dietzenbach

Bankverbindungen:  
Postbank Frankfurt/IM  
IBAN: DE92 5001 0060 0014 9146 03, BIC: PBNKDE33XXX  
Sparkasse Langen-Seligenstadt  
IBAN: DE15 5065 2124 0000 0002 40, BIC: HELADEF1SLS  
Sparkasse Dieburg  
IBAN: DE89 5085 2651 0048 0233 03, BIC: HELADEF1DIE  
Frankfurter Volksbank eG  
IBAN: DE24 5019 0000 4103 2944 74, BIC: FFVBDEFF



2/2

Bei den aktuell hohen Temperaturen ist nach Aussage von Herrn Malten eine Zauneidechsenkartierung nicht zielführend. Dies sei erst wieder im September möglich, wo ggfs. Jungtiere nachgewiesen werden könnten, allerdings beginnen die adulten Männchen bereits im Laufe des Septembers sich zu vergraben. Ab April 2023 wäre eine Kartierung sinnvoller und anschließend die Umsiedlung bzw. Vergrämung der Zauneidechsen möglich. Für die Umsiedlung/Vergrämung in ein geeignetes Habitat ist eine Ökologische Baubegleitung notwendig. In diesem Zusammenhang ist auch die Aufstellung eines Reptilienzauns notwendig.

Die DSK sollte kurzfristig klären und entscheiden, ob sie den südlichen Wall noch in diesem Jahr räumen lassen will. Dafür stünde aus den genannten Artenschutzgründen ein sehr knappes Zeitfenster bis Anfang September zur Verfügung. Danach sind Eingriffe in den Boden (mit Ökol. Baubegleitung) erst wieder ab April 2023 zulässig.

Es wird sich gemeinsam darauf verständigt, dass ein Umsiedlungshabitat vor Ort, bevorzugt entlang des nördlichen, besonnten Walls angelegt wird. Hierfür muss kein grundlegend neues Habitat angelegt werden, da geeignete Strukturen und ein Korridor zur nahen Bahnlinie vorhanden sind. Mit dieser Maßnahme entfällt die zeitaufwändige Umsiedlung, da eine Vergrämung ausreichend ist. Trotz des vorhandenen Walls muss dieses Habitat für die Zauneidechse bspw. durch Sandlinsen Totholzhaufen noch gezielt verbessert werden.

Herr Krtsch erläutert, dass die Politik der Stadt Dietzenbach ökologisch und naturschutzfachlich mit der Zeit gehen wolle und im Rahmen der für das Bauvorhaben der Malteser erforderliche B-Plan-Änderungsverfahren eine möglichst naturnahe Freiflächengestaltung anstrebe. Es seien u.a. Dachbegrünung sowie an den Grenzen des Grundstücks Baum- und Strauchpflanzungen geplant. Die UNB regt an, dass anstelle von Hecken eher Blühwiesen aus einer kombinierten Regio-Saatgutmischung und einheimischen mehrjährigen Stauden angepflanzt werden sollten. Diese müsste außer in den ersten Jahren weniger als intensive Begrünung gepflegt werden, jedoch benötige die extensive Pflege mehr ökologisches Wissen und Rücksprachen mit der UNB. Frau Kummerow der Städtischen Eigenbetriebe sollte aufgrund Ihrer Expertise in die Planung und Pflege dauerhaft miteinbezogen werden.

Die Baumgruppe aus Linde und Haselnuss sowie die Sal-Weide im Westen des Grundstücks sollte unbedingt erhalten werden, da dies ökologisch sinnvoller als Neupflanzungen sei.

Weitere Hinweise:

Zauneidechsenbiotop an der Waldstraße:

Das vor einigen Jahren an der Waldstraße angelegte Zauneidechsen-Ersatzbiotop der Eichler-Kammerer GmbH steht potenziell auch für weitere Umsiedlungsmaßnahmen zur Verfügung. Es wurde nicht mehr gepflegt und verliert dadurch seine Funktion. Für die Unterhaltung dieses Ersatzbiotops ist jedoch die Eichler-Kammerer GmbH (bzw. eine etwaige Rechtsnachfolge) weiterhin dauerhaft verantwortlich, da die maßnahmengenauslösende Gehölzrodung ja stattgefunden hat, auch wenn die eigentliche Baumaßnahme nicht erfolgte. Herr Krtsch nimmt dies zur Kenntnis und wird in etwaigen Gesprächen mit potenziellen Käufern darauf hinweisen. Die UNB erhält den aktuellen Kontakt der Eichler-Kammerer GmbH und wird ihrerseits die Einhaltung der Auflagen einfordern.

Bodenschutz:

Nach Information der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde befinden sich nicht nur in dem südlichen Wall sondern auch im Norden und in der Mitte des Grundstücks noch unzulässige Ablagerungen. Wegen der Zusammensetzung und der Lage im Wasserschutzgebiet (IIIA) ist ein Verbleib des RC-Materials nur unter strikten Bedingungen möglich und keinesfalls zur Verwendung als Zauneidechsenbiotop zulässig. Hier sind also noch genauere Klärungen erforderlich.

L. Käfer



---

**VERFAHRENSABLAUF**

- |      |                     |  |
|------|---------------------|--|
| I.   | 23.09.2022          | Aufstellungsbeschluss  |
| II.  | 08.12.2022          | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 (1) BauGB |
| III. | 09.02.2024          | Beschluss zur Offenlage  |
| IV.  | 26.02. – 29.03.2024 | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB                    |
| V.   | 26.02. – 29.03.2024 | Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB                          |
| VI.  | 13.12.2024          | Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB                                |



## RECHTSGRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. 1 S. 306) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. 1 S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7.05.2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. 1 S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 460).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).



- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)



## LITERATURVERZEICHNIS

- BANSE, G. & BEZZEL, E. (1984): Artenzahl und Flächengröße am Beispiel der Vögel Mitteleuropas. – Journal für Ornithologie 125: 291-305, Berlin.
- FICKERT, C. F. & FIESELER, H. (Hrsg.) (2018<sup>13</sup>): Baunutzungsverordnung: Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes. Stuttgart.
- GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG (GMA) (2003): Die Stadt Dietzenbach als Einzelhandelsstandort. GMA-Entwicklungskonzept im Auftrag der Stadt Dietzenbach. Köln.
- HELD, M., HÖLKER, F. & JESSEL, B. (Hrsg.) (2013): Schutz der Nacht – Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft. BfN-Skripten 336, 189 S.  
<[http://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/service/Skript\\_336.pdf](http://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/service/Skript_336.pdf)>.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2017): Doppelte Innenentwicklung – Perspektiven für das urbane Grün. [https://www.bfn.de/sites/default/files/BfN/planung/siedlung/Dokumente/dopi\\_brosch.pdf](https://www.bfn.de/sites/default/files/BfN/planung/siedlung/Dokumente/dopi_brosch.pdf). 14.11.2023.
- KÄFER, L. (2022): Protokoll. B-Plan 107 "Nördlich der Philipp-Reis-Straße" Dietzenbach, Flur 21, Flurstück Nr. 42/29. Ortstermin vom 11.08.2022.
- KREBS+KIEFER FRITZ AG (2020): Schalltechnische Untersuchung: Bebauungsplan 107 „Philipp-Reis-Straße“ in Dietzenbach. Prüfung der schalltechnischen Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. Darmstadt.
- KREBS+KIEFER FRITZ AG (2021): Schalltechnische Untersuchung: Bebauungsplan 107 „Philipp-Reis-Straße“ in Dietzenbach. Prüfung der schalltechnischen Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, hier: Auswirkungen des geplanten Rechenzentrums auf das Plangebiet. Darmstadt.
- KOMMUNALEN GEMEINSCHAFTSSTELLE FÜR VERWALTUNGSMANAGEMENT (KGST) (2019): Zielplanung der Stadt Dietzenbach: Analyse, Ziele und Maßnahmen ab 2019.  
<[https://www.dietzenbach.de/PDF/Strategische\\_Zielplanung.PDF?ObjSvrID=1799&ObjID=11977&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&ts=1567767354](https://www.dietzenbach.de/PDF/Strategische_Zielplanung.PDF?ObjSvrID=1799&ObjID=11977&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&ts=1567767354)> (Zugriff: 2022.12.19).
- MALTEN, A. (2018): Artenschutzrechtliches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 107 „Nördlich der Philipp-Reis-Straße“ in Dietzenbach, Kreis Offenbach. Dreieich.
- MALTEN, A. (2022): Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietzenbach. Artenschutzgutachten Zauneidechse, Philipp-Reis-Straße, Flurstück 42/26. Dreieich.



- 
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT (2010): Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, <[https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-11/01\\_rps\\_text.pdf](https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-11/01_rps_text.pdf)> (Zugriff: 2022.12.19).
  - SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & RÖSSLER, M. (2012). Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. – Schweizerische Vogelwarte Sempach- 1-57.  
<[http://www.vogelglas.info/public/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf)>
  - SEIWERT, A.; RÖßLER, S.; ALBRECHT, J. (2020): Instrumentenportfolio. In: UrbanNBS-Team (Hrsg.) (2020): Mehr biologische Vielfalt in Städten und Gemeinden – Eine Arbeitshilfe zur Erstellung kommunaler Biodiversitätsstrategien. UrbanNBS-Team, Radolfzell, DUH.  
[https://www.ioer.de/fileadmin/user\\_upload/projekte/files/2021/FBL/UrbanNBS\\_Arbeitshilfe\\_Anlage05\\_Instrumentenportfolio.pdf](https://www.ioer.de/fileadmin/user_upload/projekte/files/2021/FBL/UrbanNBS_Arbeitshilfe_Anlage05_Instrumentenportfolio.pdf). 14.11.2023.
  - STADT- UND REGIONALPLANUNG DR. JANSEN GMBH (2011): Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Kreisstadt Dietzenbach. Köln.

