

STADT DIETZENBACH

ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLAN NR. 51/4

"STADTMITTE AM RATHAUS - RAKOVNIKPASSAGE"

BEGRÜNDUNG

Stand: 04/2001

STADT

BAU Architektur und Stadtplanung

PLAN

Wilhelm-Leuschner-Str. 664293 Darmstadt

Tel.: 06151/99 57-0 Fax.: 06151/99 57-30

geprüft: Rausch

bearbeitet: Mantel, Fischer

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Lage im Siedlungsraum und Änderungsbereich**
- 2. Zielsetzung und Planungserfordernis**
- 3. Übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**
 - 3.2 Flächennutzungsplanung**
 - 3.3 Landschaftsplan**
- 4. Örtliche Planungen**
 - 4.1 Rahmenplanung „Stadtmitte“**
 - 4.2 Verbindliche Bauleitplanung**
- 5. Städtebauliches Zielkonzept**
- 6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**
 - 6.1 Räumliches Umfeld**
 - 6.2 Art und Maß der Nutzung**
 - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 - 6.4 Gestaltungsvorschriften**
 - 6.5 Verkehrliche Erschließung**
 - 6.6 Ver- und Entsorgung**
 - 6.7 Umweltsituation / Naturhaushalt**
 - 6.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
 - 6.9 Schallschutz**
- 7 Flächenbilanz**
- 8 Anlagen**
 1. Ausschnitt Flächennutzungsplan des UVF vom 07.07.1998
 2. Biotopwertermittlung zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1. Lage im Siedlungsraum und Änderungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in der Stadtmitte von Dietzenbach. Es liegt:

- im Norden: an der konzipierten Grünachse vom Rathaus zum S-Bahnhalte
- im Süden: an der Vélizystraße
- im Westen an der Rakovnikpassage
- im Osten: dem Theodor-Heuss-Ring.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung

Das Plangebiet liegt in einem Anfang der 70er Jahre durch Rechtsverordnung der hessischen Landesregierung nach damaligen StBauFG förmlich festgelegten Entwicklungsbereich. Ziel der Entwicklungsmaßnahme war es, vorrangig neue Wohnstandorte und Arbeitsplätze zu schaffen und die dafür notwendigen Versorgungsstrukturen bereitzustellen. Das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme erhielt eine Größe von ca. 796 ha, in deren Kernstück ein Stadtzentrum stehen sollte. Dieses Stadtzentrum wurde in der Nähe des geplanten S-Bahnanschlusses, etwa 2 km nördlich der Altstadt, am heutigen Standort vorgesehen.

Der Änderungsbereich „Stadtmitte am Rathaus - Rakovnikpassage“ ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51/1 „Nördlich der Vélizystraße zwischen Theodor-Heuss-Ring und Bahn“. Die städtebauliche Planungskonzeption des Bebauungsplans Nr. 51/1 sah bisher eine Bebauung auf der Grundlage eines Rahmenplanes von 1979 vor. Seit der 1996 erfolgten Überarbeitung der Rahmenplanung besteht jedoch eine neue städtebauliche Zielvorstellung für die bauliche Entwicklung der Stadtmitte. Hieraus entstand die Notwendigkeit, den Bebauungsplan Nr. 51/1 an die innerhalb der Rahmenplanung dokumentierten aktuellen Planungsvorstellungen anzupassen. Als weiteres Planungsziel ist hier auch die dauerhafte öffentliche Nutzung eines Kreishauses sicherzustellen, das für die Stadt Dietzenbach und die städtebauliche Entwicklung einen wichtigen Standortfaktor darstellt.

3. Überörtliche Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen von 1995 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche innerhalb eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum ausgewiesen. Die Stadt Dietzenbach wird als ein Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung eingestuft. Der Änderungsbebauungsplan ist in seinen Festsetzungen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren.

3.2 Flächennutzungsplan (Anlage 1)

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Umlandverbandes Frankfurt, wirksam seit 07.07.1998, wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzung des Änderungsbebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche stellt eine Konkretisierung der Art der Nutzung dar. Diese ist in der gegebenen zentralen innerstädtischen Lage als aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt zu betrachten.

3.3 Landschaftsplan

Im gültigen Landschaftsplan des Umlandverbandes von 1984 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche festgeschrieben. Der Gesamtlandschaftsplan des UFV wird derzeit fortgeschrieben. Das Plangebiet wird nach gegenwärtigen Planungsstand weiterhin als Siedlungsfläche dargestellt werden.

4. Örtliche Planungen

4.1 Rahmenplanung „Stadtmitte“

Die im Änderungsbereich erforderlichen Anpassungen an die aktuellen Planungsabsichten sind grundsätzlich mit der Rahmenplanung zu vereinbaren.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51/1 „Nördlich der Vélizystraße zwischen Theodor-Heuss-Ring und Bahn“ abgedeckt. Diese „Angebotsplanung“ liegt nunmehr mehrere Jahre zurück. Für die Umsetzung der aktuellen städtebaulichen Ziele im Plangebiet ist eine Anpassung des bestehenden Planungsrechts erforderlich. Der Änderungsbereich ist des weiteren in geringfügigem Umfang bisher Teil der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 51 „Nördlich der Vélizystraße zwischen der Offenbacher Straße (L3001) und Bahn“ sowie 51/2 „Stadtmitte am Rathaus – Grünachse“.

5. Städtebauliches Zielkonzept

Im Änderungsbereich sind, entsprechend den Zielen der Entwicklungsmaßnahme und der Lage im Stadtzentrum von Dietzenbach, die planungsrechtlichen Grundlagen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bereitzustellen. Gleichzeitig ist die planungsrechtliche Sicherung des projektierten Bauvorhabens „Kreishaus Offenbach“ zu gewährleisten.

Die Planungsmaßnahme wird zu einer strukturellen und gestalterischen Aufwertung der Stadtmitte und des Rathausumfeldes von Dietzenbach beitragen. Die Bebauungsstruktur und -dichte sind am städtebaulichen Umfeld und den durch die Rahmenplanung definierten städtebaulichen Zielvorstellungen orientiert. Die gegenüber den bisherigen Planungsabsichten notwendigen Änderungen betreffen vor allem die Dimensionierung der überbaubaren Flächen sowie die Geschossigkeit. Desweiteren ist eine Präzisierung der bisher festgelegten Art der Nutzung sowie eine geringfügige Anpassung der örtlichen Verkehrsflächen erforderlich.

6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Räumliches Umfeld

Der Änderungsbauungsplan berücksichtigt die städtebaulichen Erfordernisse und Ziele, die sich aus der Umgebung und der vorhandenen Bebauung ableiten lassen, wie:

- Blockrandbebauung
- Mindestmaß an Begrünung
- Hauptorientierung zur konzipierten „Grünen Mitte“
- Anpassung der Gebäudehöhen an den Bestand

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird durch die Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kreishaus“ festgelegt, um die Nutzung „Kreishaus“ für die Stadt Dietzenbach langfristig zu sichern und von vornherein mögliche Bodenspekulationen auszuschließen. Die Verwaltungseinrichtung stellt eine innerstädtische Nutzung dar, die sich in der zentralen städtischen Lage von Dietzenbach gut in die Struktur der westlich und östlich vorgesehenen Kerngebietsflächen integrieren läßt. Der bisher überwiegend unbebaute Änderungsbereich bietet dabei ein günstiges Flächenpotential, um die öffentliche Einrichtung mit der erforderlichen Erreichbarkeit für die Bevölkerung anzusiedeln.

Das Maß der Nutzung geht mit durchgängig fünf Geschossen und einer maximalen Höhe von 17 m teilweise über die in vorherigen Planungsabsichten konzipierte Geschossigkeit und Höhe hinaus. Die Geschoßflächenzahl wird geringfügig erhöht. Die Änderungen bewegen sich in einem für die Stadtmitte verträglichen Umfang. Die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die geschlossene Bauweise entsprechen dem bereits bestehenden Planungsrecht. Durch die nördlich angrenzende Grünachse mit einer Breite von ca. 35 m ist ausreichend Abstand zur gegenüberliegenden Bebauung gewährleistet, so daß eine Beeinträchtigung nicht zu befürchten ist.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel einer geschlossenen Blockrandbebauung, setzt der Änderungsbebauungsplan innerhalb der überbaubaren Flächen eine geschlossene Bauweise fest. Diese Bauweise erfordert allgemein ein Anbauen an ggf. innerhalb der überbaubaren Flächen liegende seitliche Grundstücksgrenzen und ermöglicht zulässige Gebäudelängen über 50 m. Auf Grund der großzügigen Dimensionierung der „Grünen Mitte“ ist die Verträglichkeit mit der im Norden anschließenden Bebauung gewährleistet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt und verändert gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ihre Lage. Bei einer Ausnutzung der maximalen Höhe können im Osten, im Süden und Westen der zulässigen Bebauung, die erforderlichen Abstandsflächen im Baugebiet nachgewiesen werden. Im Norden liegen die Abstandsflächen im öffentlichen Bereich.

6.4 Gestaltungsvorschriften

a) Fassaden

Hinsichtlich der Fassaden werden die bisherigen Gestaltungsfestsetzungen grundsätzlich beibehalten. Ziel ist die äußerliche Einpassung in die Stadtmitte entsprechend den Funktionen der zukünftigen Bebauung. Die Material- und Detailgestaltung ist mit hellen Materialien vorgesehen. Die Fassaden sind auf Grund ihrer Exponiertheit und damit Öffentlichwirksamkeit auch vertikal in Abständen zu gliedern. So ist in der Ansicht eine Unterteilung der zukünftigen Baukörpers in überschaubare, maßstäbliche Einheiten möglich.

b) Anlagen zur Außenwerbung

Hinsichtlich der Festsetzungen zu Außenwerbungsanlagen entspricht der vorliegende Änderungsbebauungsplan im wesentlichen den Planungsgrundzügen der Bebauungspläne 51 und 51/1. Die Gestaltung der Werbeanlagen darf im Stadtzentrum nicht durch eine regellose Häufung sowie durch Licht- und Bewegungseffekte zu einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters führen. Hier ist insbesondere das Verdecken raumdefinierender Bauelemente, z.B. von Gebäudekanten oder Fensterbrüstungen zu vermeiden.

Im Änderungsbereich sind Werbeanlagen in der oben genannten beschriebenen Gestaltung an der jeweiligen Stätte der Leistung zulässig, da sie hier zum notwendigen Geschäftsgebaren bzw. zur öffentlichen Darstellung gehören können. Darüber hinausgehende Fremdwerbung wird jedoch zugunsten des örtlich angestrebten Raumcharakters an diesem exponierten Standort innerhalb des Stadtzentrums ausgeschlossen.

c) Einfriedungen / Abfallbehälter

Um die zukünftigen baulichen Einrichtungen in das gestalterische Gesamtkonzept der Stadtmitte angemessen einzubinden und das Ortsbild nicht negativ zu beeinflussen, sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Einfriedungen unter Verwendung von Stacheldraht und gefährlichem oberem Abschluß nicht zulässig. Weiterhin sind Abfallbehälter in das Gebäude zu integrieren oder durch Begrünungen abzuschirmen.

d) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der gestalterische Zusammenhang mit der „Grünen Mitte“ und die vorrangige Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen bei den Außenanlagen sichern einen Mindeststandard bei der Begrünung und wirken sich allgemein positiv auf die Einbindung in das vorhandene Ortsbild aus.

6.5 Verkehrliche Erschließung

a) Verkehrsflächen – allgemein

Die Vélizystraße (B459) als örtliche Hauptsammelstraße in Ost-West-Richtung grenzt im Süden an das Plangebiet an, die Verkehrsabläufe werden durch die Planungsmaßnahmen voraussichtlich nicht wesentlich beeinflusst. Dies wird durch die Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs auf eine ampelgesteuerte Zu- und eine ampelgesteuerte Ausfahrt des Änderungsbereichs erreicht. Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Zufahrt, die den vorhandenen SB-Markt erschließt. Der im Änderungsbereich

liegende westliche Rand des Theodor-Heuss-Rings ist bereits mit Gehweg, Stellplätzen und Fahrbahn ausgebaut. Die planungsrechtliche Festsetzung dieser Verkehrsanlagen erfolgt insgesamt als Straßenverkehrsflächen.

b) Fuß- und Radverkehr

Die im Plangebiet verlaufende Rakovnikpassage bildet die Verlängerung eines Brückenbauwerks über die Vélizystraße, einer wichtigen fuß- und radläufigen Verbindung zwischen den nördlichen und südlichen Bereichen von Dietzenbach. Diese Wegebeziehung wird planungsrechtlich auf eine Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer beschränkt.

Zur dauerhaften Gewährleistung einer Zugänglichkeit des Baugebiets im Änderungsbereich ist im Bereich des Brückenbauwerks ein direkter Zugang in Verlängerung der westlichen Treppe möglich. Die bisher nicht völlig ausgebaut östliche Treppe entfällt jedoch. Zusätzlich ist von jeder Seite eine zumindestens fußläufige Zugangsmöglichkeit zum Baugebiet vorgesehen. Zur Verbindung der Zugänge wird ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

c) Anbindung an den ÖPNV

In direkter Nähe zum Plangebiet befindet sich an der Offenbacher Straße eine Bushaltestelle. Die Bushaltestelle wird von mehreren Buslinien (900-Neu-Isenburg, 953-Offenbach, 961-Frankfurt) angefahren. Im Bereich der Kreuzung Offenbacher Straße/ Vélizystraße halten weitere Buslinien. Eine weitere Anbindung an den ÖPNV soll für das Plangebiet zukünftig durch die S-Bahnlinie „Frankfurt-Offenbach-Heusenstamm-Dietzenbach“ gewährleistet werden. In fußläufiger Entfernung ist der Haltepunkt „Dietzenbach-Mitte“ geplant, der sich am östlichen Ende der konzipierten Grünachse „Stadtmitte“ befindet. Dort wird in Zukunft auch die zentrale Verknüpfung mit dem Busverkehr stattfinden.

6.6 Ver- und Entsorgung

Im Umfeld des Änderungsbereichs sind Kanäle und Leitungen zur Ver- und Entsorgung vorhanden, an die angebunden werden kann.

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Durch den Änderungsbebauungsplan entsteht kein Mehrbedarf. Der Stadt Dietzenbach liegt zusätzlich eine Studie

vor, die hinsichtlich der Wasserversorgung schwerpunktmäßig zu folgenden Ergebnissen führt:

Der Stadt Dietzenbach liegen seit 1996 die Ergebnisse einer Studie zur Höhe des Wasserverbrauchs nach Abschluß der Entwicklungsmaßnahme vor. Untersuchungsgegenstand waren die Größe der Einsparpotentiale, Vorschläge von Maßnahmen und Kostenschätzungen. In drei untersuchten Szenarien wird ein zu erwartender Anstieg des Wasserverbrauchs belegt, der selbst unter optimistischen Annahmen nicht durch Einsparungen bereitgestellt werden kann. (1. Technisch machbares Potential, 2. Realistische Einsparungen, 3. Konservative Abschätzung). Damit wird bis zum Jahr 2005 eine Erhöhung des Wasserkontingents der Stadt Dietzenbach um mindestens 300.000 cbm Wasser/Jahr erforderlich werden.

Die Wasserversorgung der Stadt Dietzenbach ist jedoch sichergestellt, wenn rechtzeitig das im „Grundwasserbewirtschaftungsplan Ried“ und in vergleichbaren Detailstudien aufgezeigte Konzept eines regionalen Verbundsystems zwischen den Trägern der Wasserversorgung umgesetzt wird.

Die vorgesehenen planungsrechtlichen Änderungen haben keinen Einfluß auf die o.g. Ergebnisse und tragen nicht zu einem höheren Wasserverbrauch bei.

Bei der erforderlichen Löschwasserversorgung ist zu berücksichtigen, daß Betriebe mit hohem Wasserverbrauch (Sprinkleranlagen etc.) selbst die benötigte Wassermenge in einem drucklosen Vorratsbehälter speichern müssen. Hierfür können vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung auch Regenwasserzisternen Verwendung finden. (vgl. Erstes Wassersicherungsgesetz vom 31.03.1970 sowie DVGW-Arbeitsblatt W 405, Juli 1978 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung)

b) Abwasserentsorgung

Der Ausbau der Kläranlage Dietzenbachs wurde 1997 begonnen und ist zwischenzeitlich nahezu abgeschlossen. Die Dimensionierung ist für bis zu 45.000 EW-Gleichwerte vorgesehen. In den an den Änderungsbebauungsplan angrenzenden Straßenzügen liegt Trennkanalisation. Die Kanäle sind ausreichend dimensioniert, so daß angeschlossen werden kann.

c) Fernwärme

Zum Anschluß geeignete Leitungen, sind in der Werner-Hilpert-Straße und im Theodor-Heuss-Ring vorhanden.

6.7 Umweltsituation / Naturhaushalt

Anmerkung: In diesem Abschnitt wird der tatsächliche Bestand im Änderungsbereich beschrieben. Die aufgeführten Auswirkungen auf Natur- und Landschaft sind überwiegend bereits auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes zulässig. (siehe nachfolgender Punkt: „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“)

a) Naturräumliche Gliederung / Relief

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Rhein-Main-Tiefland im Randbereich der naturräumlichen Haupteinheit „Messeler Hügelland“. Das Messeler Hügelland schließt sich als flachwellige bis hügelige Zunge im Nordwesten an den Odenwald an und grenzt im Westen, Norden und Osten an die naturräumliche Haupteinheit „Untermainebene“. Das Plangebiet weist keine morphologischen Unebenheiten auf.

b) Boden / Geologie / Altlasten

Dem Messeler Hügelland liegen als bodenbildendes Ausgangsmaterial Decksedimente aus Flugsand und Tuff und Rotliegend-Sedimenten zu Grunde. Vorherrschender Bodentyp ist die Braunerde, wobei in Talbereichen, flachen Mulden und Senken Pseudogley anzutreffen ist, ein Bodentyp, der sich durch Staunässe auszeichnet. Im Plangebiet kommen überwiegend Sande eiszeitlicher Entstehung, mit einzelnen dünnen Schlufflagen vor. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich des Bebauungsplans keine bekannt. Aufgrund der starken Verkehrsbelastung auf angrenzenden Flächen kann es jedoch zu Schadstoffbelastungen des Bodens kommen.

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Planänderung kommt es zu einem Verlust der ökologischen Funktionen des Bodens (Grundwasserneubildung, Schadstofffilterung, lokalklimatische Einflüsse, Trägermedium für Fauna und Flora). Mit der Festsetzung, dass die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß (GRZ 0,5) zu beschränken ist, wird jedoch dem Planungsleitsatz des §1a(1) BauGB, das mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, Folge geleistet (s. auch Wasserhaushalt).

c) Wasserhaushalt

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlagen Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach, die vor allem das

Grundwasser vor weitreichenden chemischen und radioaktiven Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen schützen soll. Die Wasserschutzzone dient dem Schutz des Wassereinzugsgebietes vor nachteiligen Einwirkungen. In den Wasserschutzgebieten sind bestimmte Handlungen verboten bzw. nur beschränkt zulässig (§19 Wasserhaushaltsgesetz). Westlich der Rakovnikpassage lag früher der Liliengraben, der im Zuge der Bebauung entlang der Werner-Hilpert-Straße mit Erdaushub verfüllt wurde. Dies ist bei der Gründung von Bauwerken zu berücksichtigen (Drainage, Setzung). Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer (Fließ- oder Stillgewässer) vorhanden.

Auswirkungen

Auch hier kommt es durch die vorgesehene Planung zu einer Beeinträchtigung der ökosystemaren Funktionen des Wasserhaushaltes (hier: Grundwasser, Wechselwirkung mit Boden- und Klimafunktionen). Durch den höheren Oberflächenabfluß gegenüber dem Bestand (höhere Versiegelung und vermehrte Abführung über die Kanalisation) kommt es zu einer geringeren Grundwasserneubildungsrate und zu einer höheren Belastung der Vorfluter. Schließlich ist durch den erhöhten Oberflächenabfluß auch eine Beeinflussung des Mikro-Klimas, d.h. lokale Temperaturextreme (Herabsetzung der Verdunstungsrate, verringerte Luftfeuchte), zu erwarten. Zur Minimierung der Beeinträchtigung der Grundwasserfunktionen trägt die Festsetzung bei, dass die Versiegelung von Erschließungs- und Stellplatzflächen auf das notwendige Maß beschränkt wird. Zudem sollte statt Asphalt möglichst eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen vorgesehen werden. Auch der Hinweis zur Brauchwassernutzung über Zisternen kann bei entsprechender Anwendung die Beeinträchtigungen der Grundwasserfunktionen reduzieren (s. auch Zisternensatzung der Stadt Dietzenbach).

d) Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich im Klimabezirk Rhein-Main. Der Klimabezirk liegt in der Übergangszone zwischen kontinentalen und maritimen Klimaraum. Kennzeichnend für diese Zone sind milde Winter, warme Sommer, relativ wenig Regen, Wind und höhere Lufttemperaturen. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9,4° C, allerdings sind die mittleren jährlichen Temperaturschwankungen mit 18,3° C beträchtlich. Die mittleren Niederschlagsmengen belaufen sich auf 650 – 700 mm pro Jahr. Regional oder überregional bedeutsame Kaltluftentstehungsgebiete oder Kalt- und Frischluftabflußbahnen sind im Planungsraum nicht bekannt. Aus lokalklimatischer Sicht stellt der Planungsraum ein potentiell Kaltluftentstehungsgebiet dar (Brachflächen). Die Luftbelastung im Planungsraum stellt sich als hoch bis mäßig dar (UVF 1996, Luftgütekarte). Schadstoffemissionen (Stickoxide, Ruß, Benzol) infolge der vorhandenen

Verkehrsbelastung von angrenzenden Flächen tragen nicht unerheblich zur lufthygienischen Belastung bei.

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Planung kommt es zu einer Beeinträchtigung der ökosystemaren Funktionen des Schutzgutes Klima/Luft. Die Beeinträchtigungen betreffen vor allem die Regulationsfunktion und hier im besonderen den Temperatur- und Strahlungsausgleich (Luftaustausch mit Umgebung und höherer Atmosphäre). Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Klimas / der Luft trägt die Festsetzung bei, dass die Versiegelung von Erschließungs- und Stellplatzflächen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken ist. Zudem sollte statt Asphalt möglichst eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen vorgesehen werden (vgl. Wasser). Auch die Sicherung eines Mindest-Grünflächenanteils (Öffentliche Grünfläche, Stellplatzbegrünung, nicht überbaubare Grundstücksfläche) werden sich lokalklimatisch positiv auswirken.

e) Flora und Fauna

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend unbebauter Bereich dar, der durch verschiedene Brachestadien der Vegetation (meist Wiesenbrachen) gekennzeichnet ist. Im südlichen (an der Vélizystraße) und östlichen (am Theodor-Heuss-Ring) Bereich finden sich ca. 15 – 20 m breite und ca. 40 m lange Gehölzstreifen. Diese bestehen zum überwiegenden Teil aus Schlehen (*Prunus spinosa*). Im geringen Umfang finden sich hier auch Brombeeren (*Rubus fruticosus*) und Zitter-Pappeln (*Populus tremula*). Diverse Trampelpfade unterbrechen den ansonsten unzerschnittenen Bereich. Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope sind im Planungsraum nicht bekannt.

Faunistische Erhebungen innerhalb des Planungsraumes liegen nicht vor. Die im Plangebiet vorhandenen blütenreichen Brachestadien sind potentiell wichtige Lebensräume vor allem für Insekten und Vögel. Dazu tragen auch die einheimischen Strauchgehölze bei. Auf Grund der „Innenstadtlage“ (Insellage) und der Begrenzung des Plangebietes durch allseitig anschließende Verkehrsflächen (Zerschneidung) kann von einem, für die Planungssituation üblichen, d.h. geringen faunistischen Potential ausgegangen werden.

Auswirkungen

Verlust nahezu aller ökosystemaren Funktionen der Pflanzen- und Tierwelt durch die vorgesehene Planung. Durch die Lage im Stadtinnenbereich und der angrenzenden Flächen (Zerschneidungswirkung durch umliegende Straßenzüge) kann von einem geringen floristischen und faunistischen Potential ausgegangen werden. Um die Beeinträchtigung auf die Pflanzen- und Tierwelt möglichst gering zu halten, werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen ergriffen:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche
- Begrünung der notwendigen Stützmauern
- Eingrünung der erforderlichen Stellplätze (Baumpflanzung u. Pflanzbeete)
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen

f) Landschaftsbild / Erholung

Auf Grund der umliegenden baulich geprägten Flächen (Hochhäuser, Gewerbebauten, Gewerbebrachen, Abstell- und Lagerflächen) ist das Landschafts- bzw. das Ortsbild stark vorbelastet. Westlich der Offenbacher Straße befindet sich der Stadtpark, durch den der Bieberbach fließt. Im Norden schließen sich der Rathaus- und Bürgerhausvorplatz an, die überwiegend versiegelt sind und nur durch einige kleinere Pflanzbeete, die mit Ziergehölzen und Bodendeckern bewachsen sind, gegliedert werden. Der Rathausvorplatz ist mit fünf Winter-Linden überstellt. Im Osten grenzen an das Plangebiet Brachflächen an, die durch Schotterwege und Trampelpfade unterbrochen werden. Zu den übergeordneten Straßen ist an Grünbestand Straßenbegleitgrün vorhanden. Die Flächen um den benachbarten SB-Markt sind nahezu vollständig versiegelt. Gliedernde Vegetationsstrukturen durch Baum- und Strauchbewuchs fehlen völlig. Lediglich ein mit Sitzmauern gestalteter Platzbereich ist vorhanden, der mit zwei Platanen überstanden ist. Westlich des SB-Marktes befinden sich Gehölzanpflanzungen, wobei neben heimischen Gehölzen auch Ziergehölze und Bodendecker gepflanzt wurden.

Auswirkungen

Aus den o.g. Aussagen wird ersichtlich, dass dem Plangebiet bezüglich des Landschaftsbildes und der Erholung nur eine untergeordnete Rolle zukommt. Zudem wird durch die Festsetzungen zur Begrünung und den gestalterischen Zusammenhang mit der „Grünen Mitte“ eine Einbindung in das Ortsbild geschaffen.

6.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Anlage 2)

Vorgehensweise

Nach § 8a BNatSchG sind „auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden“. Im Rahmen der Abwägung in der Bauleitplanung ist nach § 1a (2) Nr.2 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einzustellen. Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, „soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Die Stadt Dietzenbach beabsichtigt mit der Aufstellung des Änderungsebauungsplanes Nr.51/4 „Stadtmitte am Rathaus - Rakovnikpassage“ eine Änderung bestehender Bebauungspläne durchzuführen. Durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung kommt es zu Überschneidungen mit folgenden Bebauungsplänen:

- B-Plan Nr.51 „Nördlich der Velizystrasse zwischen Offenbacher Strasse und Bahn“ (Stand: Juni 1981)
- B-Plan Nr.51/1 „Nördlich der Velizystrasse zwischen Theodor-Heuss-Ring und Bahn“ (Stand: Mai 1991)
- B-Plan Nr.51/2 „Stadtmitte am Rathaus – Grünachse“ (Stand: Oktober 1999)

Hierzu wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Ausgleichsabgabenverordnung des Landes Hessen (AAV, GVBl. Teil 1 – 3. März 1995) durchgeführt. Bewertungsgrundlage zur Einstellung des Bestandes und der Planung sind die Festsetzungen der rechtsgültigen Bebauungspläne und die Festsetzungen des vorliegenden Änderungsebauungsplanes 51/4. Grundlage für die Bewertung der Einzelbäume im Bereich der Stellplätze ist der Übersichtsplan zum Kreishaus Dietzenbach (Planungsbüro Schmitz Aachen GmbH, 25.06.2000).

Ergebnis

Die Gegenüberstellung der bestehenden Bebauungspläne mit dem Änderungsebauungsplan Nr.51/4 zeigt, dass weder Art noch das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsebauungsplan Nr.51/4 weitreichender sein werden als in den derzeit rechtsgültigen Bebauungsplänen. Die rechnerische Bilanzierung schließt sogar mit einem geringfügigen zusätzlichem Ausgleich (siehe Anlage). Somit sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die über das bisher zulässige Maß hinaus gehen und ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ist nicht erforderlich.

6.9 Schallschutz

Vorgehensweise

Der UVF hat im Kapitel "Lärm" des Umweltvorsorgeatlas eine umfassende Dokumentation der Lärmbelastung für das Verbandsgebiet ausgearbeitet. Auch die B 459 wurde hinsichtlich des Straßenverkehrslärms untersucht (Emissionen und Immissionen). Den Immissionskarten liegen Zählungen aus dem Jahr 1995 zugrunde. Die Immissionen wurden mit Hilfe geeigneter Lärmberechnungsprogramme aus den aktualisierten Emissionen ermittelt. schallverstärkende oder schallmindernde Einflüsse der Meteorologie, der Luft- und Bodenabsorption, des Geländes und der Bebauung wurden dabei eingerechnet. Hinsichtlich der wetterbedingten Einflüsse wurde gem. der Berechnungsvorschrift (RLS - 90) eine Standardsituation zugrundegelegt, die die Schallausbreitung begünstigt.

In einem 200 m breiten Puffer um die berücksichtigten Straßen wurde ein verdichtetes Rasternetz der Immissionspunkte von 25 mal 25 Metern zugrundegelegt. Jedem Immissionspunkt werden im Ergebnis zwei Werte für die beiden Beurteilungszeiträume Tag (6-22 Uhr) und Nacht (22-6 Uhr) zugeordnet. Die punktuellen Werte wurden mittels einen Geographischen Informationssystems (GIS) in Flächen gleicher Lärmpegel umgewandelt und kartographisch in Zonen mit einer Abstufung von 5 dB(A) dargestellt. Für das Baugebiet lassen sich aus den Immissionskarten folgende Lärmbelastungen ablesen:

	Tag (6 – 22 Uhr) dB(A)	Nacht (22 – 6 Uhr) dB(A)
direkt auf der B 459	70 bis 75	60 bis 65
nördlich angrenzender Streifen, ca. 5-10 m	65 bis 70	60 bis 65
darán nördlich angren- zender Streifen	60 bis 65 (ca. 20 m)	55 bis 60 (ca. 10 m)
übrige Fläche des Baufeldes	55 bis 60	50 bis 55

Zur Einschätzung dieser berechneten Immissionspegel können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden. Zwar gelten diese Grenzwerte nur für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen; sie können jedoch der Orientierung dienen, indem sie verdeutlichen, welche Immissionspegel für den Gesetzgeber eine zu hohe Belastung darstellen.

Da es sich bei Art der Nutzung "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "öffentliche Verwaltung, Kreishaus" um eine Nutzung handelt, die im übrigen auch in einem Kern- oder Mischgebiet zulässig wäre,

wurden die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV herangezogen.

- Tag: 64 dB(A) Nacht: 54 dB(A)

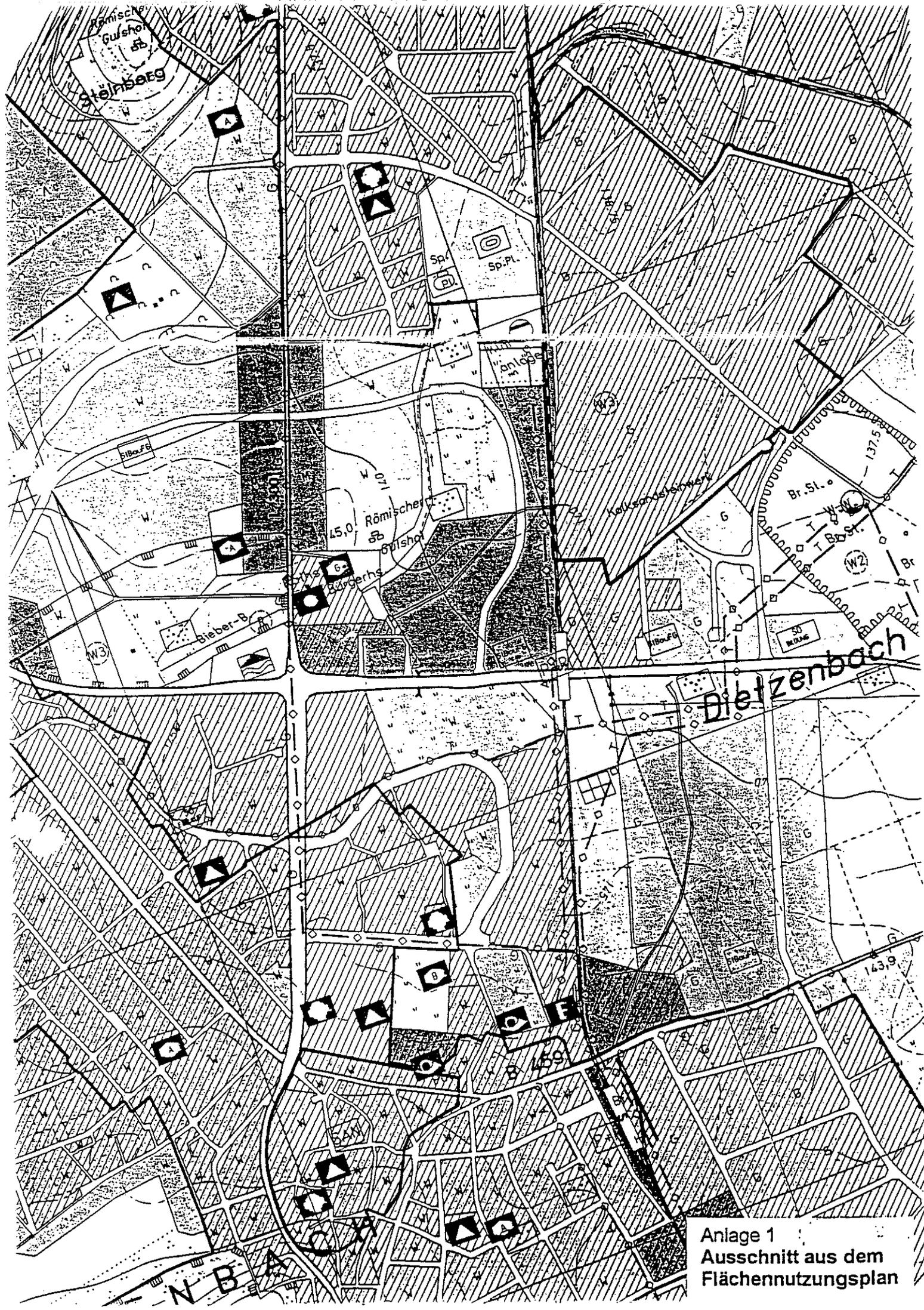
Ergebnis

Für das Baufeld werden diese Grenzwerte im südlichen Randbereich überschritten. Die Bauflächen liegen jedoch in einer Entfernung von ca. 22 m zur Fahrbahnkante der B 459 in einem Bereich, der mit Tags 60bis 65 dB(A) und Nachts mit 50-55 dB(A) an der obere Grenze bzw. geringfügig darüber liegen. Aus städtebaulichen Gründen ist es nicht möglich, aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder Wände vorzusehen. Damit würde das Stadtgebiet an zentraler Stelle noch stärker zerschnitten, auch die gestalterische Wirkung ist an einem so zentralen Standort nicht akzeptabel. Daher sind die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen als passiver Lärmschutz am Gebäude vorzusehen. Dies kann im erforderlichen Umfang durch bauliche Maßnahmen erfolgen, wie z.B. entsprechende Schallschutzfenster und Schalldämmeße der Außenwände.

8. Flächenbilanz

Fläche für Gemeinbedarf	15.100 qm
- Überbaubare Grundstücksfläche	7.330 qm
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	2.070 qm
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche	5.700 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	2.940 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	980 qm
Öffentliche Grünfläche	1.110 qm
Gesamt	20.130 qm
Davon:	
Versiegelte Flächen	16.910 qm
Unversiegelte Flächen	3.215 qm

StadtBauPlan, Ma



Anlage 1
Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan

STAND Aug 00

Ermittlung der Abgabe nach § 6b und § 6c des Hessischen Naturschutzgesetzes der AAV (GVBl. I 1995, S. 120)

(Ausgleichsberechnung nach § 3 Abs. 4 BauVorrVO)

Bez. der Maßnahme, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück

B-Plan Nr. 51/4 "Stadtmitte am Rathaus - Ralkovnikpassage", Stadt Dietzenbach

Nutzungstyp nach Anlage 2 AAV		WP/ qm		Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
Typ-Nr.	Bezeichnung			vorher	nachher	vorher	nachher	
1	2	3	4	Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 8 - Sp. 10
	Übertrag von Blatt:							
	Übertrag von Blatt:							
F	10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	9.047		6.260	27.141	18.780	8.361
L	10.530 Wasserdurchlässige Flächenbefestigung	6	0		3.320	0	19.920	-19.920
A	10.710 Überbaute Flächen,	3	7.300		3.665	21.900	10.995	10.905
C	Dachfläche nicht begrünt							
H	10.715 Überbaute Flächen,	6	0		3.665	0	21.990	-21.990
E	Dachfläche mit Regenwasserentsickerung							
N	11.221 Gärtnersch geplegte Anlagen im besiedelten Bereich	14	3.778		3.215	52.892	45.010	7.882
B								
I								
L								
A								
N								
Z								
	Flächen bzw. Stückzahlen nicht in Gesamtsumme							
	4.110 Einzelbaum, heimisch o. standortgerecht	31	195		220	6.045	6.820	-775
	Zusatzbewertung (siehe Blatt Nr.)							
	Anrechenbare Ersatzmaßnahme (siehe Blatt Nr.)							
	Summe		20.125		20.125	107.978	123.515	-15.537
				Auf dem letzten Blatt:		x Kostenindex:		DM
								DM ABGABE

Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben

Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!

ANLAGE 2