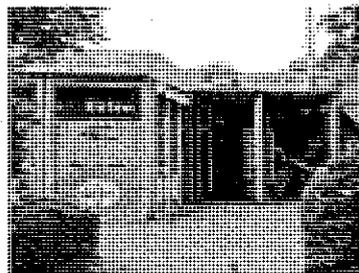
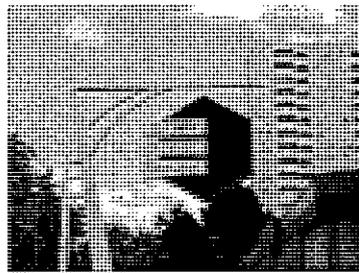
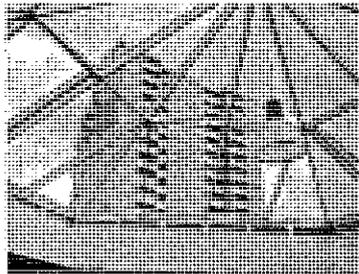


Kreisstadt Dietzenbach

Bebauungsplan Nr. 5c/1 „Südlich der Römerstraße“



Begründung

10. Januar 2006

Inhalt	Seite
1 Anlass und Ziele der Planung	3
2 Lage des Plangebiets	4
3 Ausgangssituation und Perspektiven	5
4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan	7
5 Städtebaulicher Entwurf	8
5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	8
5.2 Erschließungskonzept	10
5.3 Freiraumkonzept	13
6 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans	15
6.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	15
6.2 Mischgebiet (MI)	16
6.3 Kerngebiet (MK)	16
7 Örtliche Bauvorschriften	19
8 Naturschutz und Landschaftspflege	20
8.1 Darstellung und Bewertung der naturräumlichen Gegebenheiten	20
8.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	24
8.3 Nicht-Anwendbarkeit der förmlichen Eingriffsregelung	26
9 Schallemissionen des Einkaufszentrums	27
9.1 Vorgehensweise und Rahmenbedingungen	27
9.2 Ergebnisse	29
9.3 Festsetzungen des Bebauungsplans	31
9.4 Hinweise zum Baugenehmigungsverfahren	32
10 Kennzeichnungen ■ Altlasten	33
11 Nachrichtliche Übernahmen ■ Wasserschutzzone, Überschwemmungsgebiet	35
12 Abwägung der Belange	35
13 Rechtsgrundlagen, Erlasse und Richtlinien	35

1 Anlass und Ziele der Planung

Im Nahversorgungsbereich „Einkaufszentrum Steinberg“ sind nachteilige Entwicklungen festzustellen, die mit Mitteln des Städtebaus und des Städtebaurechts aufgefangen werden sollen. Entsprechend dem schlechten baulichen Zustand des Komplexes nimmt der Leerstand der Geschäftsflächen seit Jahren zu. Vor dem Hintergrund des hohen Wettbewerbsdrucks im Einzelhandel ist davon auszugehen, dass sich die Leerstandsproblematik weiter verschärfen wird, möglicherweise mit Ausstrahlungseffekten auf die Umgebung.

Ende 2002 hat die Kreisstadt Dietzenbach ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben, das durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erarbeitet wurde. Das Gutachten kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass unter den Aspekten der Einwohneragglomeration und der vorgegebenen Einzelhandelsstruktur das EKZ Steinberg das einzige Nahversorgungszentrum der Kreisstadt Dietzenbach ist, dem aus gewerbeplanerischer Sicht Entwicklungsperspektiven beizumessen sind.¹

Der Bebauungsplan soll diese Entwicklungsperspektiven für die langfristige Sicherung des Standorts schaffen und damit eine offensichtliche, negative Spirale durchbrechen. Ziele der Planung sind erweiterte, flexible Nutzungsmöglichkeiten, eine verbesserte Verkehrserschließung und die Aufwertung des Stadtbildes.

Um den Kundenwünschen zu entsprechen, wird die vorgefundene Bausubstanz des EKZ Steinberg mittelfristig durch eine situationsgerechte und zeitgemäße bauliche Struktur ersetzt werden müssen. Daher geht das städtebauliche Konzept von dem Abriss des vorhandenen Gebäudes aus. Eine Neubebauung lässt sich jedoch nur dann wirtschaftlich darstellen, wenn der Standort nach Nutzungsart und -maß ausgeschöpft wird. Folglich ermöglicht der Bebauungsplan eine dichtere Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen, die zugleich stadtgestalterische Verbesserungen bewirken soll.

Neben der zuvor dargestellten Schwerpunktaufgabe beinhaltet der Bebauungsplan Anpassungen bestehender Bestimmungen an zeitgemäße städtebauliche Vorstellungen. Dazu zählen z.B. die Umwidmung des Reinen Wohngebiets (WR) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und der Ausschluss bestimmter Nutzungen im Kerngebiet (MK), die das Wohnen stören könnten.

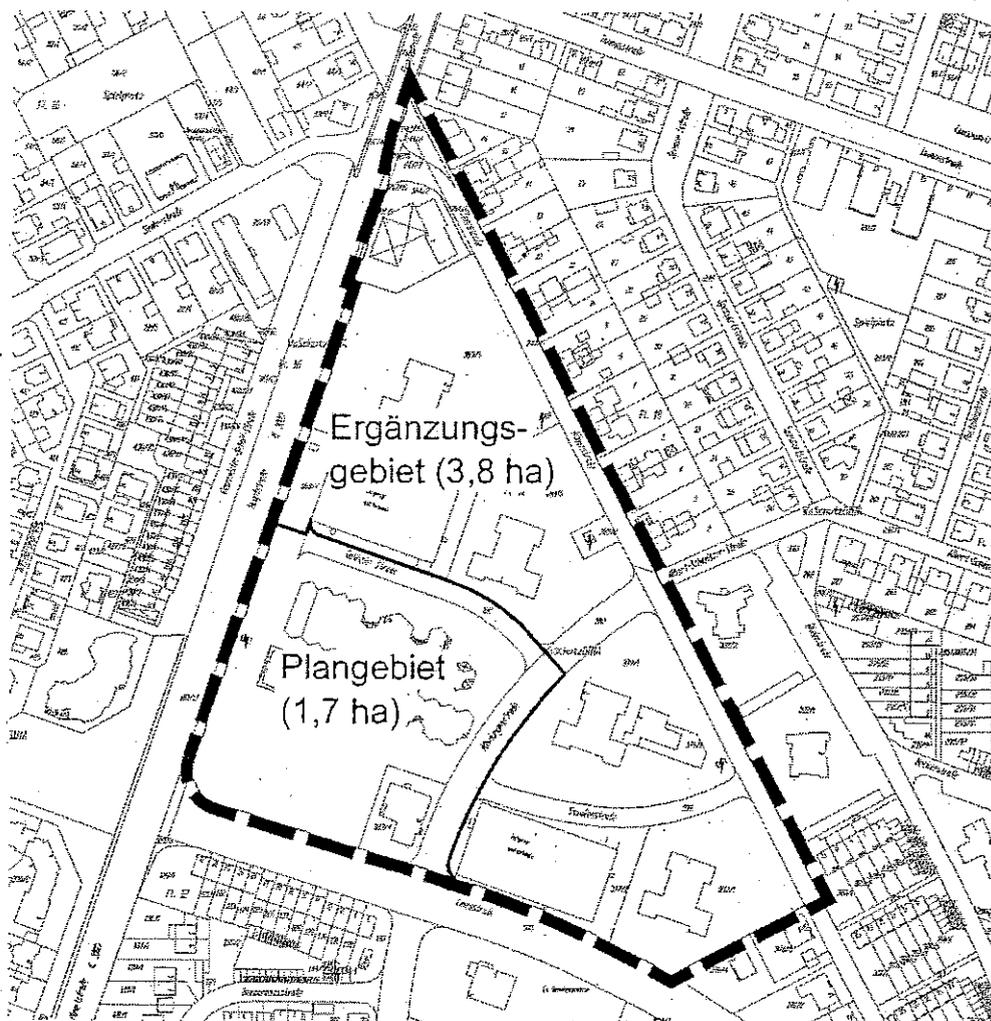
¹ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA): „Die Stadt Dietzenbach als Einzelhandelsstandort – GMA-Entwicklungskonzept im Auftrag der Stadt Dietzenbach“, Köln: September 2003, S. 140ff.

2 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5c/1 liegt im Stadtteil Steinberg und umfasst das Gebiet der Hochhäuser an der Römerstraße (festgesetzt als Reines Wohngebiet (WR)), die Tankstelle an der Hauptstraße (festgesetzt als Mischgebiet (MI)) sowie den Nahversorgungsbereich „Einkaufszentrum Steinberg“ (festgesetzt als Kerngebiet (MK)).

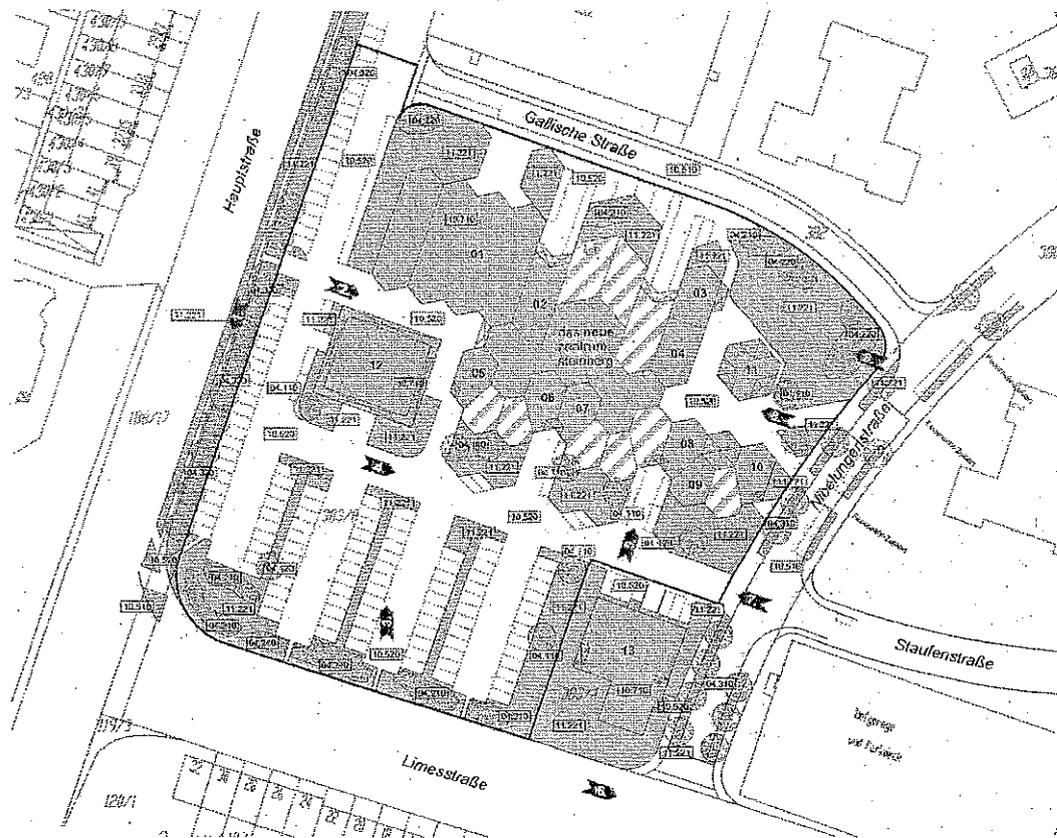
Folgende Straßen begrenzen den Geltungsbereich: im Nordwesten die Hauptstraße, im Nordosten die Römerstraße und im Süden die Limesstraße.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt insgesamt rund 5,5 ha. Anhand der für interne Zwecke vorgenommenen Gliederung in „Plangebiet“ und „Ergänzungsgebiet“ wird deutlich, dass der Schwerpunkt der planerischen Aktivitäten im Bereich des Einkaufszentrums liegt. Für die Wohn- und Mischgebiete werden überwiegend nur redaktionelle Anpassungen – z.B. zur Angleichung an aktuelle Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung – durchgeführt, die keine oder nur unwesentliche materiell-rechtliche Auswirkungen haben.



3 Ausgangssituation und Perspektiven

Der hier abgebildete Zustand des Geländes ist das Ergebnis einer Überlagerung der städtebaulichen mit der landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme. Leerstehende Flächen² sind mit einer grau-weißen Schraffur kenntlich gemacht. Im Bereich des Schriftzuges „das neue zentrum steinberg“ liegt die zentrale, überdachte Passage.



Zur Zeit nehmen die Handels- und Dienstleistungsbetriebe im Gebäude des Einkaufszentrums eine Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 2.600 m² ein, ohne Berücksichtigung der Passage. Das entspricht in etwa einer vermietbaren Fläche von 1.950 m². Hauptmieter ist im nordwestlichen Teil des Gebäudekomplexes ein Lebensmittel-Supermarkt (Vollsortimenter) mit heute ca. 820 m² BGF, entsprechend etwa 550 m² Verkaufsfläche (VK).

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Sommer 2004 waren folgende Branchen bzw. Nutzungen vertreten:

² Stand: Sommer 2004.

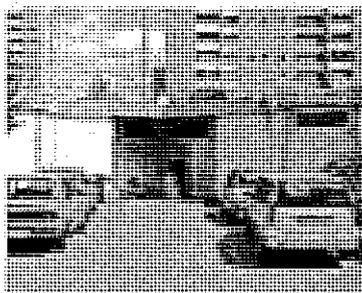
Einzelhandel: Lebensmittel, Friseur/Kosmetik, Reisebüro, Grünpflanzen/Blumen, Schmuck/Kleidung/Sonstiges, Obst&Gemüse/Spezialitäten, Presse Fachhandel.

Weitere Geschäfte und Einrichtungen: zwei Kneipen, eine Apotheke, eine Änderungsschneiderei und eine Steh-Pizzeria mit Lieferservice.

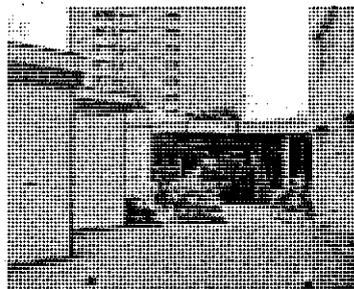
Bei dem im Lageplan mit der Nr. 12 versehenen Objekt handelt es sich um ein fünfgeschossiges Gebäude für Dienstleistungen, in dem u.a. die Sparkasse untergebracht ist. Südöstlich – Nr. 13 – liegt außerdem ein zweigeschossiges Gebäude mit Vertretern der freien Berufe. Für diese beiden Gebäude besteht kein planerischer Handlungsbedarf. Sie werden gleichwohl in die Gesamtkonzeption für den Bebauungsplan einbezogen.

Angaben zur Freiraumsituation sind Abschnitt 8.1 zu entnehmen.

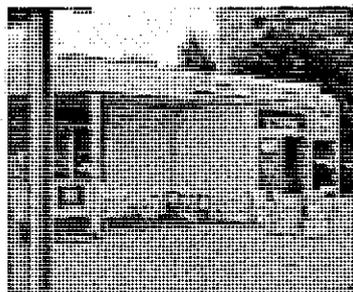
Die nachfolgend abgedruckten Fotos sollen einen Eindruck der heutigen Bestandsituation vermitteln.



Bestandsplan: Bild 5



Bestandsplan: Bild 2



Bestandsplan: Bild 8

Die Überlebensfähigkeit jedes Nahversorgungszentrums hängt entscheidend von einem Ankermieter im Bereich Lebensmittel als Frequenzbringer ab. Für die längerfristige Existenzsicherung eines Lebensmittel-Supermarktes oder -Discounters wird mindestens eine Verkaufsflächengröße benötigt, die an der Grenze der Großflächigkeit liegt, also bei 900 m² VK und entsprechend 1.200 m² BGF. Das entspricht hier einer Vergrößerung um zwei Drittel im Vergleich zu heute. Diese Verkaufsfläche kann nach allen praktischen Erfahrungen und unter Berücksichtigungen der spezifischen Standortverhältnisse (Bebauungsdichte, Lage zum Stadtzentrum, Umgebung) nur im Erdgeschoss und in einem kompakten Gebäude mit davor angeordneten, ebenerdigen Stellplätzen organisiert werden.

Wie bereits ausgeführt, ist die wirtschaftliche Machbarkeit, die eine adäquate Grundstücksausnutzung voraussetzt, eine entscheidende Bedingung für die Umsetzbarkeit der Planung. Angesichts dessen soll die Gesamtgröße der Verkaufsflächen den heutigen Stand nicht unterschreiten und darüber hinaus von Büros und Dienstleistungen ergänzt werden, die von den Führungsvorteilen eines Einkaufszentrums profitieren können.

Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens fixierte die GMA weitere Bedingungen für die zukunftsfähige Stabilisierung des Einkaufszentrums:³

- ausreichende Kompaktheit der Einzelhandelsflächen mit städtebaulicher und werblicher Außenwirkung;
- Beschränkung des übrigen Geschäftsbesatzes auf Betriebe mit Waren des kurzfristigen Bedarfs, die im Rahmen der Nachbarschaftsversorgung nachgefragt werden;
- stärkere optische Öffnung zur Limesstraße (und nach Möglichkeit auch zur Offenbacher Straße) sowie Verkehrsanbindung an die Limesstraße, um die notwendige Außenwirkung für die Erzielung von Streuumsätzen mit ortsfremden Kunden zu ermöglichen.

4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RP Südhessen) ist Dietzenbach als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt im Verdichtungsraum des Ordnungsraums, innerhalb des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main. Dietzenbach ist der Endpunkt der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse nach Offenbach. Das Plangebiet ist als Siedlungsbereich dargestellt.

Der Landschaftsplan UVF (Umlandverband Frankfurt 2000) für den Bereich Dietzenbach gibt als Entwicklungsziel die Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen vor. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen ansonsten keine besonderen Anforderungen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Dietzenbach weist den Geltungsbereich insgesamt als Wohnbaufläche (W) aus. Da der Bereich zwischen Gallischer Straße, Nibelungenstraße und Limesstraße jedoch Kerngebiet bleiben soll, so wie es auch der rechtskräftige Bebauungsplan festsetzt, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung ist bei der Verbandskammer des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main beantragt und be-

³ a.a.O. (Einzelhandelsgutachten), S. 140f. Die auf Seite 140 des Gutachtens geäußerte Kritik an den ersten städtebaulichen Entwürfen wurde in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. Das Konzept, das der Änderung des Bebauungsplans zu Grunde liegt, setzt die wesentlichen gewerbeplanerischen Anforderungen um, insbesondere die Öffnung hin zur Limesstraße.

findet sich parallel im Verfahren. Damit ist sichergestellt, dass der geänderte Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

5 Städtebaulicher Entwurf

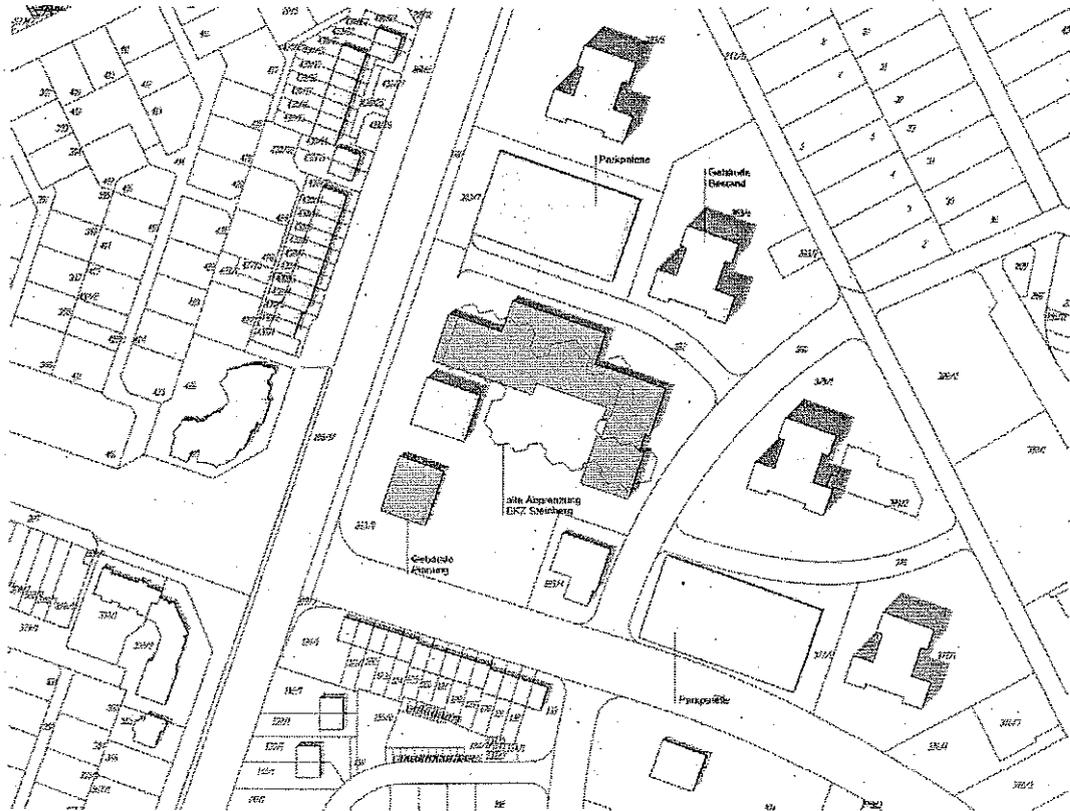
Auf der Grundlage alternativer Entwürfe, die dem Ausloten des Spektrums der Entwicklungsmöglichkeiten dienten, wurde schließlich ein Zielkonzept erarbeitet. Dieses Konzept wird im Anschluss in seinen wesentlichen Bestandteilen erläutert.

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Einkaufszentrum Steinberg liegt inmitten einer heterogenen baulichen Umgebung, die das Gelände städtebaulich prägt. Im Norden und Osten befinden sich zweigeschossige Parkpaletten, die insgesamt vier 18-geschossigen Wohnhochhäusern zugeordnet sind. Aufgrund des Wechsels zwischen flächenhafter und punktförmiger Bebauung einerseits und den starken Höhenunterschieden zwischen zwei und 18 Geschossen stehen die Gebäude und Parkpaletten nebeneinander, ohne – aus der Fußgängerperspektive – einen inneren Zusammenhang erkennen zu lassen.

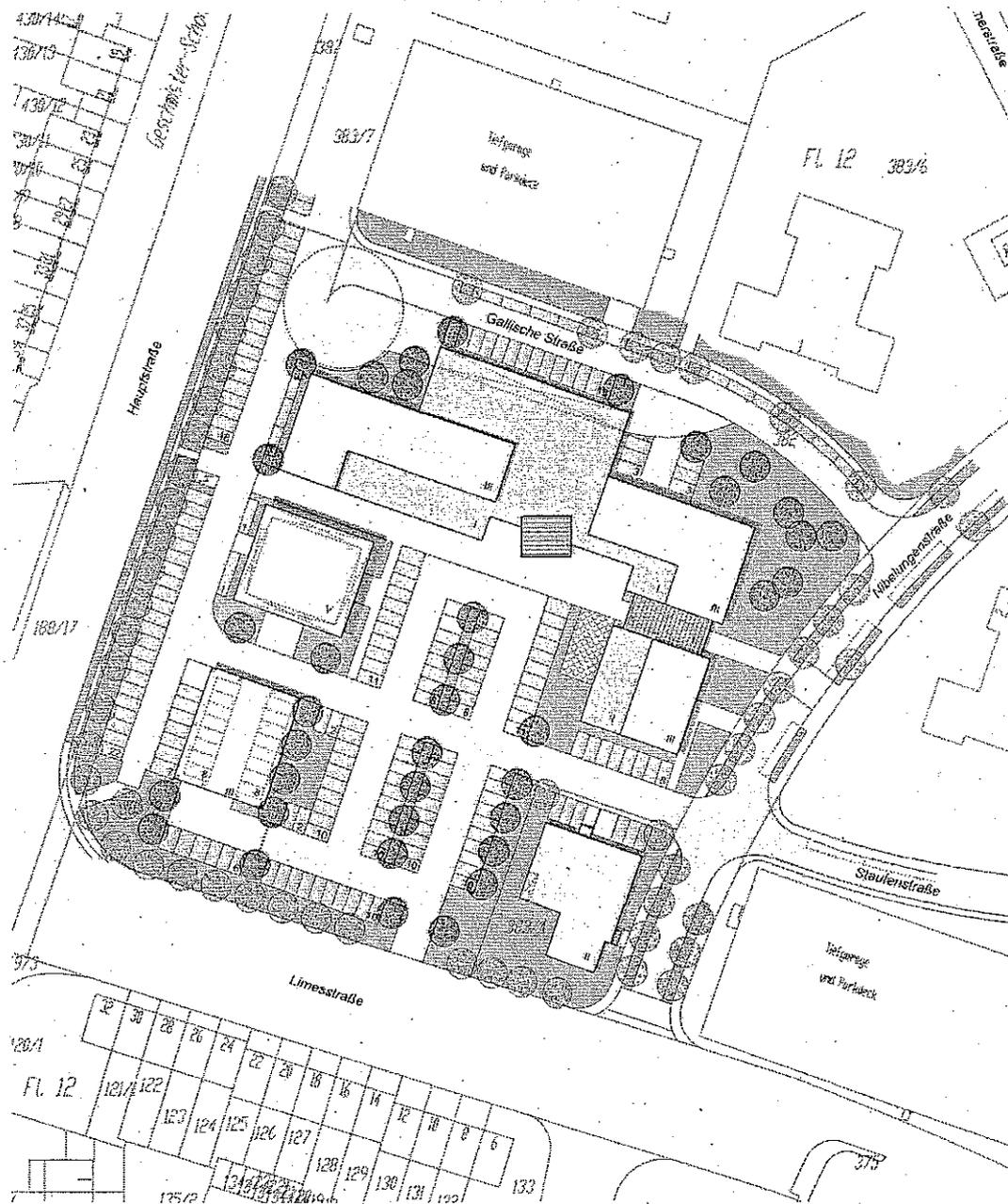
Vor diesem Hintergrund soll das neue Einkaufszentrum gemeinsam mit den vorhandenen Dienstleistungsgebäuden eine U-förmige Struktur bilden, die zwar auf die Umgebung reagiert, jedoch eine eigenständige Geschlossenheit aufweist und sich in Richtung der (künftigen) Haupterschließung von der Limesstraße öffnet.

Die Überlagerung mit der heutigen Begrenzung des Einkaufszentrums verdeutlicht, dass die neuen Gebäude eine deutlich geringere Tiefe aufweisen, dafür aber durch ihre Anordnung zu einer klaren Raumbildung beitragen werden.



Der städtebauliche Entwurf weiter unten zeigt eine aus städtebaulicher Sicht idealtypische Entwicklung des Geländes. Im Norden liegt wie heute der größere Komplex des Einkaufszentrums mit einem Lebensmittel-Supermarkt und ergänzenden Geschäften. Im Osten und im Südwesten vervollständigen Büro- und Wohngebäude das Ensemble. Damit wird der zentral gelegene Parkplatz von einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauungsstruktur umrahmt, die für Fußgänger und Radfahrer weitestgehend durchlässig ist.

Wohnen wird fast ausschließlich in den oberen Geschossen stattfinden, nicht zuletzt, weil der hohe ebenerdige Stellplatzbedarf die Erdgeschosszone dominiert und damit den Wohnwert zwangsläufig einschränkt. Zu begrüßen wäre, wenn auch auf dem Einkaufszentrum selbst Wohnungen entstehen würden. Der Bebauungsplan schafft hierfür die baurechtlichen Voraussetzungen. Weil für diese Zwecke eine geringere Baukörpertiefe benötigt wird, könnte das Dach der Erdgeschoss-Zone (wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt) begrünt und von den Wohnungen im ersten Obergeschoss als Garten genutzt werden.



5.2 Erschließungskonzept

Derzeit schließt die Hauptzu- und -abfahrt zum Einkaufszentrum Steinberg an den Knotenpunkt Nibelungenstraße / Stufenstraße an. Damit ist die Zufahrt weder von der Haupt- noch von der Limesstraße einsehbar. Um den Einzelhandelsstandort nachhaltig zu sichern, bedarf es einer deutlich verbesserten Erschließung. Im Verfahren der Bebauungsplan-Aufstellung wurden zwei mögliche Ansätze in Betracht gezogen: Zum einen die direkte Anbindung an die Hauptstraße, zum anderen der Anschluss an die Limesstraße.

Die erste Möglichkeit scheidet insbesondere wegen der engen Knotenpunktfolge in der Hauptstraße aus. Dementsprechend hat das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt (ASV) als für die klassifizierte Landesstraße L 3001 zuständige Straßenverkehrsbehörde deutlich gemacht, dass eine Zustimmung nicht in Frage kommt.

Die zweite Möglichkeit – direkte Zufahrt von der Limesstraße – wurde nach Klären der grundsätzlichen technischen Machbarkeit einer eingehenden Prüfung unterzogen. Ein von der Ingenieurgesellschaft DORSCH CONSULT aus Wiesbaden erstelltes Gutachten⁴ kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass diese Anbindung realisierbar ist, wenn folgender Ausbau der Limesstraße vorgenommen wird:

- Die Parkbucht am nördlichen Fahrbahnrand wird eingezogen, die Fläche wird der Fahrbahn zugeordnet;
- unter Hinzunahme der Parkbucht werden in Richtung Hauptstraße ab der Einmündung der Zufahrt in das EKZ zwei Fahrstreifen angelegt;
- in Richtung Nibelungenstraße wird ein überbreiter Fahrstreifen mit ausreichender Aufstelllänge für drei links abbiegende Fahrzeuge eingerichtet.

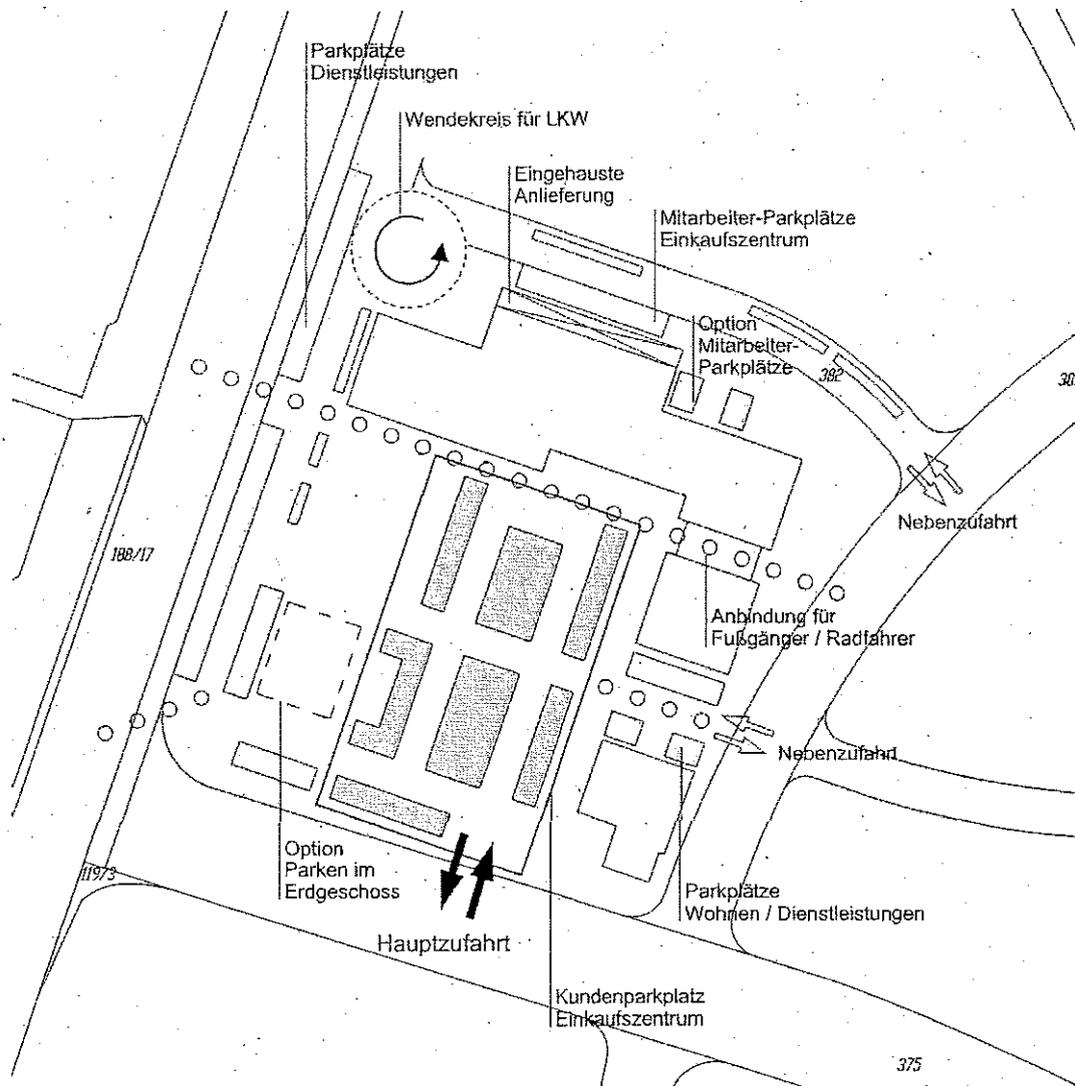
Unter diesen Voraussetzungen, deren Umsetzung keine wesentlichen Hindernisse entgegenstehen, ist die Erschließung des Einkaufszentrums zu gewährleisten. Bei den verkehrstechnischen Überlegungen wurde berücksichtigt, dass der städtebauliche Entwurf bzw. der Bebauungsplan mehr Fläche für Büros, Dienstleistungen und Wohnen zulässt als heute; auch sind die bestehenden Gebäude zwischen Limesstraße, Nibelungenstraße und Gallischer Straße in der Prognose des Verkehrsaufkommens und der Abschätzung der Leistungsfähigkeit mit berücksichtigt worden.

In Bezug auf die Verkehrsverteilung geht die Planung davon aus, dass die vorhandene Anbindung an die Nibelungenstraße voraussichtlich erhalten bleibt. Daraus folgt die Annahme, dass 80% des Verkehrsaufkommens in Richtung Hauptstraße abgewickelt werden und 20% über die südliche Nibelungen- und östliche Limesstraße.

Das neue Verkehrskonzept wurde Vertretern des ASV Frankfurt bei einem Termin in der Stadtverwaltung Dietzenbach vorgestellt. In einer darauf folgenden schriftlichen Stellungnahme vom 05.05.2004 (AZ 34h4-N2 Hä (04.07)) kam das ASV zu dem Ergebnis, dass gegen die vorgesehene Änderung der verkehrlichen Erschließung keine Einwände bestünden. Bei eventuell geplanten Nutzungsänderungen o.ä. – im Vergleich zum derzeitigen Stand der Planung – sei der verkehrliche Nachweis unter den dann geänderten Bedingungen erneut zu erbringen. Dies wird die Kreisstadt Dietzenbach berücksichtigen.

⁴ DORSCH CONSULT GmbH, Büro Wiesbaden: „Einkaufszentrum Steinberg – Prüfung der Verkehrserschließung“, März 2004. Die Aussagen des Gutachtens stützen sich u.a. auf eine Verkehrszählung und eine Rückstaubeobachtung im Bereich der Limesstraße.

Der Anlieferungsverkehr soll von dem Kundenverkehr so weit wie möglich getrennt bleiben. Wie heute auch ist die Gallische Straße als nördliche Anbindung vorgesehen. Allerdings soll am Ende der Gallischen Straße ein Wendehammer gebaut werden: Moderne Einzelhandelsbetriebe benötigen Zufahrtsmöglichkeiten für Sattelschlepper, die einen Wendekreis von 25 m Durchmesser (einschließlich Überhangstreifen) beanspruchen. Von dieser Wendemöglichkeit aus können die Lkw ohne Rangieren eine eingehauste Rampe anfahren, die sich auf der Nordseite des Einkaufszentrums befindet. Nach dem Abschluss des Entladevorgangs hinter geschlossenen Rolltoren verlassen die Fahrzeuge in gerader Richtung und wiederum ohne Rangieren das Gebäude.



Den größten Verkehrsflächenanteil nimmt der Kundenparkplatz des Einkaufszentrums ein. Hierbei orientiert sich der geschätzte Stellplatzbedarf an den Durch-

schnittswerten der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Dietzenbach, das bedeutet konkret ein Stellplatz je 15 m² Verkaufsfläche (VK).⁵ Für die anderen geplanten Nutzungen wurden ebenfalls die Ansätze der Stellplatzsatzung gewählt. Davon ausgehend ergab ein überschlägiger Stellplatznachweis, dass die im Gebiet zulässigen Geschäfte, Büros und Wohnen ausreichend mit ebenerdigem Parkraum ausgestattet werden können.

Für Radfahrer und Fußgänger treten keine nennenswerten Änderungen ein. Da mit Ausnahme der Hauptzufahrt des Einkaufszentrums das sonstige Wegenetz erhalten bleiben soll, wird die gute Durchquerbarkeit des Geländes dauerhaft gesichert.

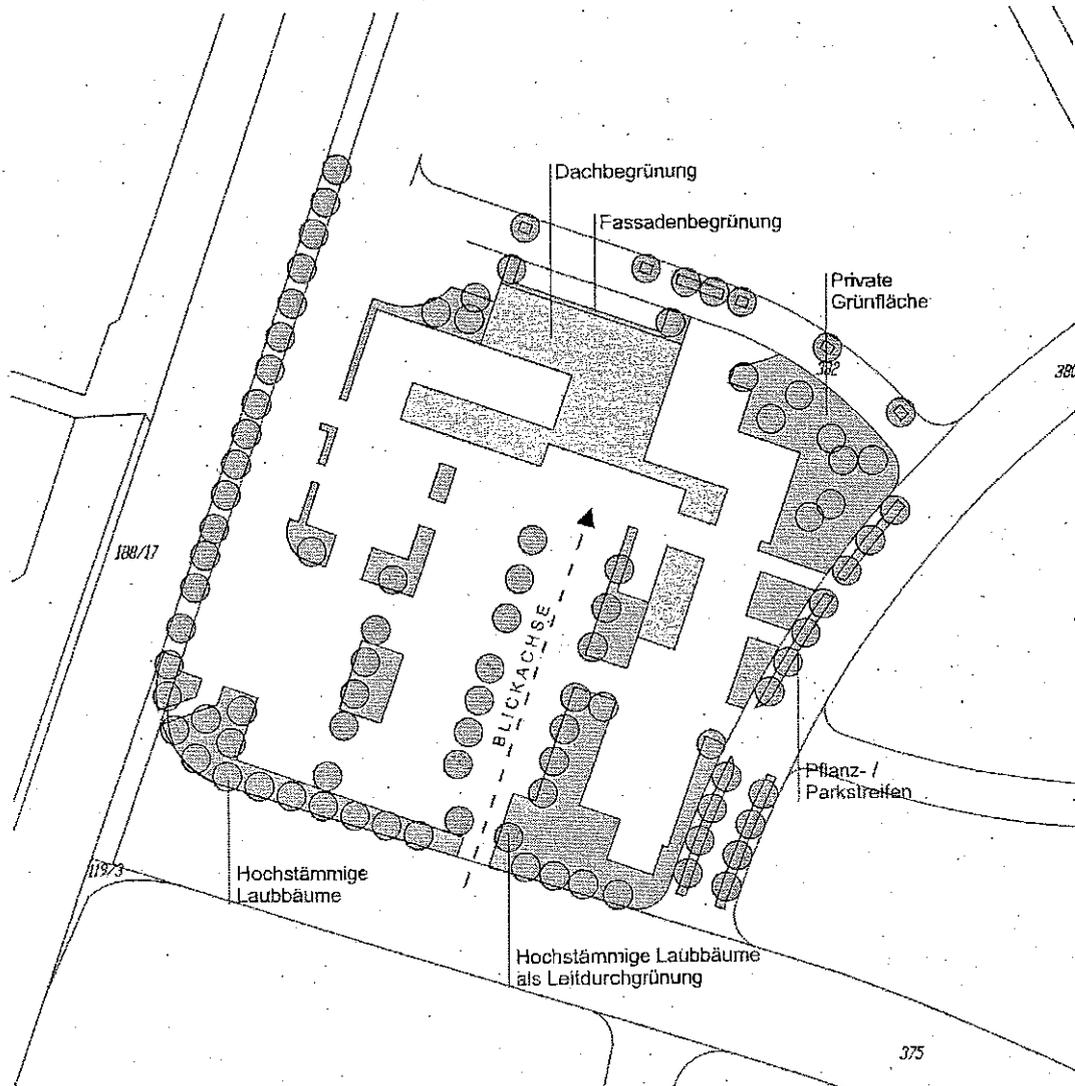
5.3 Freiraumkonzept

Zu den unbestrittenen Qualitäten des Standortes zählen die Grünstrukturen an der Hauptstraße und der Limesstraße. Diese sollen generell erhalten bleiben, wobei eine Besonderheit zu beachten ist: Umsatzstarke Einzelhandelsgeschäfte wie Lebensmittelsupermärkte oder -discounter erfordern eine gute Einsehbarkeit des Geländes. Dadurch lassen sich Streuumsätze erzielen, deren Ausbleiben sich auf die Wirtschaftlichkeit insgesamt negativ auswirken könnte.

Um die Einsehbarkeit sicherzustellen, sollen die vorhandenen Hochstämme (mittel- bis großkronige Laubbäume) als Leitdurchgrünung erhalten bleiben und - soweit nicht bereits geschehen - mit niedrigen Sträuchern unterpflanzt werden. Dies gewährleistet eine Sichtverbindung zwischen potenziellen Kunden in vorbeifahrenden Fahrzeugen und dem Einkaufszentrum selbst. Zugleich verliert das Straßengeleitgrün seinen trennenden Charakter, was sich auch für Radfahrer und Fußgänger positiv auswirkt. Sofern die vorhandenen Grünstrukturen diesem Charakter nicht entsprechen, z.B. teilweise an der Limesstraße, ist eine entsprechende Umgestaltung zulässig.

Die Begrünung des zentralen Kundenparkplatzes wird so organisiert, dass eine Blickachse zwischen der Hauptzufahrt von der Limesstraße und dem Haupteingang des Einkaufszentrums frei bleibt. Das hat nicht nur vermarktungstechnische Hintergründe, sondern erleichtert den Kunden die Orientierung auf dem Gelände und unterstützt einen flüssigen Verkehrsablauf.

⁵ In vielen Fällen legen Lebensmittel-Vollsortimenter oder -Discounter ihre Stellplätze auf den Spitzenbedarf aus, so dass während der Woche ein Großteil der Stellplatzflächen brach liegt. Auf innerstädtischen Grundstücken wie dem Plangebiet in Dietzenbach-Steinberg ist ein derartiger Umgang mit Fläche nicht möglich.



In der Nibelungenstraße und der Gallischen Straße sollen die bestehenden Pflanzstreifen vervollständigt und teilweise neu eingerichtet werden. Ansonsten bleibt das Straßenbild in diesen Bereichen erhalten.

Wie der obenstehenden Grafik zu entnehmen ist, bieten sich mehrere Ansätze zur Dach- und Fassadenbegrünung. In den Ausführungen zum Bebauungs- und Nutzungskonzept wurde bereits dargelegt, dass sich insbesondere die Decke über den eingeschossigen Verkaufs- und Lagerräumen des Einkaufszentrums für eine Dachbegrünung eignet, was in erster Linie den darüber angeordneten Wohnungen und denjenigen in den benachbarten Hochhäusern zugute kommt. Um monotone Fassaden an der Gallischen Straße zu vermeiden, ist dort eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben, die zur Strukturierung der Außenfassade beitragen soll.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Art der baulichen Nutzung

Nach der Systematik der Baunutzungsverordnung sollten Gebiete mit sehr unterschiedlicher Schutzwürdigkeit bzw. einem stark voneinander abweichenden Emissions- und Immissionsniveau möglichst nicht direkt nebeneinander liegen, wie z.B. Reine Wohngebiete neben Kerngebieten. Im Bebauungsplan Nr. 5c/1 muss die Festsetzung des Kerngebiets allerdings aufrecht erhalten bleiben, weil Einzelhandelsbetriebe der vorhandenen und geplanten Größenordnung nur in Kerngebieten oder eigens dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Daher ist eine Angleichung nur auf Seiten des Wohngebiets möglich, das von einem Reinen (§ 3 BauNVO) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) umgewidmet wird.

Mit dieser werden die Genehmigungsvoraussetzungen für die Erhaltung und Stabilisierung des EKZ Steinberg erleichtert. Für die vorhandenen Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat dies keine direkten Auswirkungen. Auch an den Maßstäben eines Reinen Wohngebiets gemessen könnte nach den Ergebnissen der schalltechnischen Überprüfung (siehe weiter unten Kapitel 9) die Planung umgesetzt werden.

Der Ausschluss von Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen vollzieht die tatsächliche Situation nach. Diese Einrichtungen könnten wegen ihres Flächenbedarfs, ihrer Störwirkung und der besonderen Standortanforderungen nicht im Wohngebiet untergebracht werden. Eine Tankstelle liegt innerhalb des Mischgebiets direkt an der Hauptstraße.

Maß der baulichen Nutzung

Bereits nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1968, die Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans war, hätte gemäß § 16 Abs. 2 die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundfläche (GR) festgesetzt werden sollen. Dies wird mit der Festsetzung der GRZ nun nachgeholt. Nach Überprüfung der Nutzungsmaße im Plangebiet stellte sich heraus, dass die realisierte Hochhaus-Bebauung eine GRZ von maximal 0,3 erreicht. Folglich wird diese Grenze übernommen.

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bleibt unverändert.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Anpassung der Baugrenzen hat mehr redaktionellen Charakter. So werden die Abstände zur Gallischen Straße und zur Nibelungenstraße vergrößert, was angesichts einer (unverändert) 18-geschossigen Bebauungsmöglichkeit erforderlich ist. Die bestehenden Wohnhochhäuser liegen vollständig innerhalb der neu gefassten Baufenster, so dass keine Nachteile für den Bestand entstehen können.

6.2 Mischgebiet (MI)

Das Mischgebiet wird heute vollständig von einer Tankstelle belegt, in deren unmittelbarer Umgebung sich Wohnungen befinden. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten wird gewährleistet, dass auch im Falle einer Nutzungsänderung der Schutz der Wohnnachbarschaft – insbesondere in den Abend- und Nachtstunden – nicht unterlaufen werden kann. Hier ist darauf hinzuweisen, dass bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgeranhörung Beschwerden über Ruhestörungen vorgetragen wurden, die durch einen Treffpunkt von Jugendlichen auf dem Tankstellengelände verursacht werden.

6.3 Kerngebiet (MK)

Art der baulichen Nutzung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sollen Vergnügungsstätten auch im Kerngebiet nicht zugelassen werden. Andernfalls könnten insbesondere die Wohnungen in den angrenzenden Wohnhochhäusern nachteilig betroffen sein. Außerdem ist bei anhaltendem Leerstand im Einkaufszentrum die Wahrscheinlichkeit nicht gering, dass freie Räumlichkeiten an Betreiber von Vergnügungsstätten vermietet werden. Das stünde nicht zuletzt den Zielen einer städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung entgegen.

In Bezug auf den Ausschluss von Tankstellen wird auf die Ausführungen zum Allgemeinen Wohngebiet weiter oben verwiesen.

Das städtebauliche Konzept geht davon aus, dass in den Obergeschossen des Kerngebiets sowohl Büros als auch Wohnungen errichtet werden. Daher stellt eine Festsetzung sicher, dass Wohnungen von dem ersten Obergeschoss aufwärts generell zulässig sind. Dagegen sollte im Erdgeschoss von der Unterbringung von Wohnungen wegen der Störungen durch fahrende und parkende Kraftfahrzeuge und wegen der geringen Freiflächen abgesehen werden.

Von besonderer Bedeutung ist die räumliche und flächenmäßige Einschränkung der Einzelhandelsnutzung. Einzelhandelsbetriebe sind nur innerhalb des mit „Einzelhandel“ gekennzeichneten Baufensters zulässig, und dort auch nur auf der Erdgeschoss-Ebene. Die daraus resultierende, maximal mögliche Brutto-Geschossfläche entspricht in etwa derjenigen des heutigen Einkaufszentrums Steinberg

(ca. 2.600 m²). Alle vorgesehenen Nutzungen – ein Lebensmittel-Vollsortimenter oder –Discounter als Ankermieter und einige ergänzende Geschäfte für den täglichen Bedarf – lassen sich auf dieser Fläche problemlos unterbringen. Aufgrund des Erfordernisses, eine hohe Kompaktheit zu erreichen, ist die Beschränkung auf einen zusammenhängenden Gebäudekomplex sinnvoll. Dieser liegt den Standortanforderungen entsprechend direkt und ebenerdig vor dem Parkplatz sowie unmittelbar gegenüber der Einfahrt von der Limesstraße.

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Wie im Allgemeinen Wohngebiet wird auch im Kerngebiet erstmals die Grundflächenzahl festgelegt. Der Abgleich mit dem städtebaulichen Entwurf zeigt, dass eine GRZ von 0,8 ausreicht, um großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine angemessene Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Auch die bereits festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bietet genügend Spielräume zur Organisation eines zentralen Versorgungsbereichs.

Zahl der Vollgeschosse

Das neue städtebauliche Konzept erfordert eine weitgehende Überarbeitung der Geschossszahlen. Unverändert bleibt lediglich das bestehende, fünfgeschossige Verwaltungsgebäude, das Bestandsschutz genießt.

Im Bereich des eigentlichen Einkaufszentrums – entlang der Gallischen Straße – ist eine höchstens dreigeschossige Bauweise zulässig. Auf dem Lebensmittelmarkt könnten also zwei weitere Geschosse mit Räumen für Dienstleister und / oder Wohnungen entstehen. Dabei handelt es sich aus planungsrechtlicher Sicht um eine Option, nicht um die Verpflichtung zur Herstellung der zusätzlichen Geschosse.

Entlang der Hauptstraße und der Nibelungenstraße sind zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser vorgesehen. Um ein Mindestmaß an städtebaulicher Raumwirkung zu erzielen, müssen mindestens zwei Geschosse errichtet werden. Davon könnte das Erdgeschoss – wie im städtebaulichen Entwurf nahe der Hauptstraße beispielhaft dargestellt – auch für das Parken genutzt werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig verkleinert und „begradigt“. Die Baufenster halten nun größere Abstände von der Gallischen Straße und der Nibelungenstraße ein. Dabei liegen die bereits errichteten Gebäude auch vollständig innerhalb der überarbeiteten Baufenster.

Im Kerngebiet basieren die Baufenster auf dem neuen städtebaulichen Entwurf. Die überbaubare Fläche wird anders gegliedert und gleichzeitig vergrößert; das hat einerseits eine bessere Eignung für die Unterbringung von Einzelhandelsbe-

trieben zur Folge und erhöht andererseits die Ausnutzbarkeit für die Eigentümerin.

Verkehrsflächen

Der geänderte Bebauungsplan differenziert in öffentliche und private Verkehrsflächen. Während die öffentliche Verkehrsfläche mit dem Wendebereich an der Gallischen Straße endet, bleibt die innere Erschließung – und damit die Verkehrssicherungspflicht – des Nahversorgungsbereichs in privater Hand. Auch wenn die neue zeichnerische Darstellung von der bisherigen abweicht, entspricht diese Gliederung dem heutigen planungsrechtlichen und auch gebauten Zustand.

Der neu eingerichtete Wendehammer an der Gallischen Straße kann auch von großen Lkw befahren werden kann und dient nach dem städtebaulichen Konzept als Zufahrt für die Anlieferung des Lebensmittelmarktes. Die Anordnung des Wendebereichs schräg gegenüber der Parkpalette stellt sicher, dass die anliefernden Lkw ohne Rangiervorgänge direkt in die eingehaute Laderampe einfahren können und sich die Störungen der Nachbarschaft folglich auf ein Minimum reduzieren.

Wegerecht für die Öffentlichkeit

Eine Über- bzw. Unterführung der Hauptstraße (L 3001) ist nicht mehr vorgesehen. Daher wird der entsprechende Einschub in der Textlichen Festsetzung gestrichen. Der Hauptfußweg quer durch das Gelände soll erhalten bleiben.

Zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Flurstücks 383/4 wird erstmals ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Dieses Flurstück wird heute (nur) über die private Erschließungsstraße des Einkaufszentrums angebunden, so dass eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung sinnvoll ist.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Die für Gemeinschaftsgaragen (GGa) festgesetzten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet werden geringfügig auf den heutigen Bestand verkleinert. Dadurch entstehen größere Abstände zu den angrenzenden Straßen und den benachbarten Wohnhäusern. Diese Abstandsflächen sollen – wie bereits heute realisiert – auch künftig als Pflanz- und Zugangsflächen zur Verfügung stehen.

Im Kerngebiet werden die zentral zwischen den überbaubaren Flächen gelegenen Stellplätze explizit als solche festgesetzt. (Der rechtskräftige Bebauungsplan sah anstelle dessen eine allgemeine Verkehrsfläche vor.) Damit wird die Organisation des Kundenverkehrs für das Nahversorgungszentrum in den Grundzügen geregelt:

Sonstige Garagen und Stellplätze

Im Kerngebiet sind Garagen und Stellplätze grundsätzlich nur auf der Erdgeschoss-Ebene oder in einem oder mehreren Tiefgeschossen zulässig. Es ist nämlich davon

auszugehen, dass die Herstellung von Kundenparkplätzen im Obergeschoss oder z.B. auf dem Dach des Einkaufszentrums zu erheblichen Störungen in der Wohnnachbarschaft führen könnte. Die überschlägige Ermittlung des Stellplatzbedarfs zum städtebaulichen Entwurf ergab, dass die notwendige Anzahl an Stellplätzen ebenerdig nachgewiesen werden kann.

7 Örtliche Bauvorschriften

Um eine dem Standort gerechte und den Entwicklungszielen der Kreisstadt Dietzenbach entsprechende Gestaltung der Baukörper im Plangebiet zu unterstützen, enthält der Bebauungsplan eine Reihe von baugestalterischen Festsetzungen. Diese orientieren sich an Bestimmungen, die in der Vergangenheit für andere Dietzenbacher Baugebiete getroffen wurden, und berücksichtigen die besondere örtliche Situation.

Hinsichtlich der Dachform und -neigung beschränken sich die Festsetzungen auf das Kerngebiet; für die Bestandsgebäude im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet wird kein Regelungsbedarf gesehen.

Im Kerngebiet sind drei Dachformen zulässig: das Flachdach / flach geneigte Dach und das Pultdach (beide jeweils bis 15 Grad Neigung) sowie das Satteldach (30 bis 45 Grad). Alle Dachformen finden sich im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung. Bei Flachdächern ist zu berücksichtigen, dass diese immer mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Nach dem heutigen technischen Stand stehen den geringen Mehraufwänden z.B. für eine stärkere Bewehrung erhebliche optische Vorteile entgegen; auch die Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser ist ein wesentliches Argument für die Forderung nach Herstellung begrünter Dächer.

In Gebieten mit Handelseinrichtungen sind negativ empfundene Beispiele auffälliger Fassadengestaltung und überdimensionierter Werbeanlagen allgegenwärtig. Nachteilige optische Auswirkungen sowohl auf das Gebiet selbst als auch auf die Umgebung lassen sich vermeiden, wenn weder leuchtende oder reflektierende Materialien zum Einsatz kommen, noch Imitate jeglicher Art Verwendung finden. Fassadenanstriche sind hinsichtlich ihrer Auffälligkeit und Größe auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Mit dem Ziel, den häufig anzutreffenden „Wildwuchs“ an Werbeanlagen einzudämmen, trifft der Bebauungsplan drei wesentliche Regelungen:

- die Einschränkung auf eine Gemeinschaftswerbeanlage im Kerngebiet (die z.B. an der Limesstraße oder im Kreuzungsbereich Limesstraße / Hauptstraße stehen könnte),

- die betriebsbezogene Beschränkung auf die Stätte der Leistung in Verbindung mit der Anforderung, dass Werbeanlagen die Gebäudehöhe nicht übersteigen dürfen, sowie
- das Verbot von Fremdwerbung für Unternehmen, die sich gar nicht im Plangebiet selbst befinden.

Diese Grundregeln werden durch Anforderungen an eine zurückhaltende Lichtwerbung abgerundet, die für Standorte in Wohngebieten selbstverständlich sein sollte.

Kundenstellplätze für Kraftfahrzeuge – d.h. Stellplätze mit einer hohen Umschlagfrequenz - sind generell mit Betonsteinen auszuführen. Dagegen sollen die Fahrgassen und Zufahrten bituminös ausgeführt werden, weil hier die schalltechnische Untersuchung ein Geräuschminderungspotenzial für die nächstliegenden Wohnungen ergab. Durch den Wechsel von Betonsteinen, Asphaltbelag und Pflanzbeeten ist es möglich, auch die große, zusammenhängende Parkplatzfläche vor dem Einkaufszentrum attraktiv zu gestalten.

Geringer frequentierte Stellplätze z.B. für Mitarbeiter oder Wohnungsinhaber sind einschließlich der Fahrgassen mit Fugenpflaster oder wassergebundenen Decken auszustatten. Der Gestaltungsaspekt tritt eindeutig in den Vordergrund; der geräuschmindernde Vorteil der Asphaltdecke ist hier nicht gegeben.

Soweit Abfallbehältnisse nicht optisch ansprechend aufgestellt werden, sei es durch Integration in Gebäude oder durch einen umgebenden Sichtschutz, treten Beeinträchtigungen des Ortsbildes auf. Daher formuliert der Bebauungsplan Mindestanforderungen an die Gestaltungsqualität.

8 Naturschutz und Landschaftspflege

8.1 Darstellung und Bewertung der naturräumlichen Gegebenheiten

Naturräumliche Gegebenheiten, potenziell natürliche Vegetation

Das Plangebiet ist naturräumlich der Haupteinheit 230 „Messeler Hügelland“ zuzuordnen. Die potenziell natürliche Vegetation, d.h. die Pflanzengesellschaft, die unter den heutigen Umweltbedingungen ohne Berücksichtigung anthropogener Einflüsse vorherrschen würde, ist ein Hainsimsen-Buchenwald im Wechsel mit Perlgras-Buchenwald und Stieleichen-Buchenwald.

Geologie und Boden, Gewässer

Das Plangebiet liegt im geologischen Verbreitungsgebiet des Rotliegenden, mit Böden aus Flugsanden und Tuff. Vorherrschende Bodentypen sind Braunerden

(teilweise stark trocken) und Pseudogleye (vorwiegend wechsellagernd bis trocken).

Das Grundwasser ist durchzogen von plastischen und sehr undurchlässigen Kluftgrundwasserleitern mit sehr geringer Grundwassererergiebigkeit. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist gering, vor allem wegen des hohen Tonanteils des Rotliegenden. Der mittlere Grundwasserstand beträgt 4 bis 6 m unter Geländeoberfläche.

Der gesamte Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone IIIA der Grundwassersicherung für die Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach (Staatsanzeiger 32/1985 / S. 1548-1555).

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer anzutreffen.

Klima

In Dietzenbach herrscht mildes Wuchsklima vor, mit einer mittleren Jahrestemperatur > 11,5° C und mittleren jährlichen Niederschlägen von 650 bis 700 mm. Die abgeschirmte Lage gegenüber Südwestwinden bedingt, dass Nordostwinde dominieren mit einem hohen Anteil an windschwachen Wettersituationen. Hinzu kommt eine extrem niedrige Kaltluftproduktion in Siedlungen, woraus sich insgesamt eine mittlere thermische Belastung und eine schlechte Luftgüte ergibt.

Biotypen und Nutzung

Die Reale Vegetation, d.h. die Vegetation, die aufgrund bestehender Umweltbedingungen und menschlicher Einflüsse vorherrscht, wurde anhand der „Wertliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 2 der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) erfasst. (Die AAV ist inzwischen durch die Hessische Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung vom 1. September 2005 ersetzt worden. Für die vorliegende Planung ergeben sich daraus keine Änderungen.)

Bei der Begehung des Plangebiets und der angrenzenden Bereiche im Juli 2003 (Aktualisierung im Juni 2004) wurden alle vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen kartiert; die vom Eingriff betroffenen Biotop-/Nutzungstypen werden im Anschluss zusammenfassend dargestellt. Die Nummern entsprechen dem Code der „Wertliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 2 der AAV.

- Einzelbaum, heimisch und standortgerecht 04.110

Auf den angelegten Grünflächen um das Einkaufszentrum und am Parkplatz sind an heimischen und standortgerechten Arten Spitzahorne (*Acer platanoides*, *Acer platanoides 'Royal Red'*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*), eine Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und eine Ulme (*Ulmus spec.*) anzutreffen.

- Einzelbaum, nicht heimisch und nicht standortgerecht 04.120

Auf der südöstlichen Grünfläche vor dem Einkaufszentrum steht eine Kiefer (*Pinus spec.*) als nicht heimischer Einzelbaum.

- Baumgruppe, heimisch und standortgerecht 04.210

Innerhalb der südlichen Eingrünung des Parkplatzes kommen ausschließlich heimische Bäume vor, unter anderem Roteichen (*Quercus rubra*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Ebereschen (*Sorbus aucuparia*). Vereinzelt finden sich auch in den nördlichen Grünflächen Gruppen mit Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Birken (*Betula pendula*) und Roteichen (*Quercus rubra*).

- Baumgruppe, nicht heimisch und nicht standortgerecht 04.220

In den nördlichen Grünflächen vor dem Einkaufszentrum sind nahezu ausschließlich Baumgruppen mit Kiefern (*Pinus spec.*) gepflanzt.

- Allee, heimisch und standortgerecht 04.310

In einem Grünstreifen auf der westlichen Straßenseite der Nibelungenstraße im Bereich zwischen Limesstraße und Einfahrt zum Einkaufszentrum stehen junge Birnbäume (*Pyrus communis*). Der nördlich anschließende Grünstreifen ist mit Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Royal Red') bepflanzt.

- Allee, nicht heimisch und nicht standortgerecht 04.320

Im Westen des Plangebiets entlang der Hauptstraße stockt im Grünstreifen eine Allee aus Platanen (*Platanus acerifolia*).

- Völlig versiegelte Fläche (Asphalt) 10.510

Die innerhalb des Plangebiets befindliche Gallische Straße und Nibelungenstraße sind asphaltiert (Gehwege in Betonsteinpflaster).

- Nahezu versiegelte Fläche (Pflaster) 10.520

Der Parkplatz und die Zuwegungen zum Einkaufszentrum sind mit Betonsteinverbund gepflastert.

- Dachfläche, nicht begrünt 10.710

Das Einkaufszentrum sowie das Bürogebäude in der südöstlichen Ecke des Plangebiets sind nicht begrünt.

- Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich 11.221

In den Grünflächen zwischen den Parkbereichen steht eine etwa 1 m hohe geschnittene Hecke aus Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) und Feuerdorn (*Pyra-cantha coccinea*). Zwischen den Gehölzen der südlichen Parkplatzeingrünung sind weiterhin Strauchrosen (*Rosa rugosa*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) gepflanzt.

In den Grünflächen um das Einkaufszentrum und das westliche Bürogebäude sind an Sträuchern unter anderem Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Forsythie (*Forsythia x intermedia*), an kleinwüchsigen Sträuchern Zwerg-Mispel (*Cotoneaster x dammeri*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Mahonie (*Mahonia aquifolia*) anzutreffen.

Die Grünstreifen an der Nibelungenstraße sind im nördlichen Bereich zwischen der Einfahrt zum Einkaufszentrum und Gallische Straße mit Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), im südlichen Bereich zwischen Einfahrt und Limesstraße unter anderem mit Zwerg-Mispel (*Cotoneaster x dammeri*) und Mahonie (*Mahonia aquifolia*) bepflanzt.

Rasenflächen sind um das westliche Bürogebäude, auf den nordwestlichen und nordöstlichen Flächen am Einkaufszentrum und im Gartenbereich des östlichen Bürogebäudes angelegt.

Fauna

Die Gehölze sind für rinden- und holzbewohnende Organismen, saugende Insekten, Raupen u.ä. nutzbar. Den hier verbreiteten Vögeln dienen sie als Nahrungsquelle und Ansitzwarte. Da die Baumaßnahme die Bedingungen für Tiere nicht oder nur sehr geringfügig beeinträchtigen, wird auf eine ausführliche Darstellung und Bewertung verzichtet.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im besiedelten Bereich mit umgebender Bebauung sind die Lebensraumbedingungen im Plangebiet beeinträchtigt, so dass die Bedeutung für das Arten- und Biotoppotenzial insgesamt als mittel bis gering zu bewerten ist. Die südliche Eingrünung des Parkplatzes besitzt aufgrund der ausschließlich heimischen Bäume und der Größe eine gewisse Bedeutung für das Arten- und Biotoppotenzial.

Ortsbild und Erholung

Im Rahmen der Möglichkeiten ist das Einkaufszentrum relativ gut eingegrünt. Auch die Wohngebiete der näheren Umgebung weisen einen relativ hohen Grünanteil mit älterem Baumbestand auf. Für die Erholungsnutzung ist das Plangebiet und seine nähere Umgebung jedoch ohne Bedeutung.

Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt ist die Bedeutung der Flächen im Bearbeitungsgebiet als mittel bis gering einzuschätzen.

Eine gewisse Bedeutung als Biotop für Vögel und Kleinf fauna und aufgrund vorrangig heimischer Arten und biotopvernetzender Funktion besitzt die südliche Eingrünung des Parkplatzes mit großflächigen Gehölzbeständen. Mit der Pflege und Entwicklung des Bestands können vernetzende Wechselwirkungen mit ande-

ren Gehölzstrukturen geschaffen werden, was auch im besiedelten Bereich bedeutsam ist.

8.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der Ausgleich ökologischer Funktionen von Natur und Landschaft steht unter der Prämisse, dass in der Gesamtbetrachtung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht gestaltet wird.

Die im Bebauungsplans Nr. 5c/1 festgesetzten Maßnahmen werden nach verschiedenen Rechtsgrundlagen getroffen. Der folgenden Tabelle ist die sachliche und rechtliche Einordnung zu entnehmen. Die einzelnen Maßnahmen werden anschließend in der Reihenfolge ihrer Nummerierung beschrieben.

Nr.	Berechnung der Maßnahme	Festsetzung nach (Muster)
Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen		
P1	Bepflanzung als Sichtschutz	§ 5 Abs. 1 Nr. 25 a)
P2	Eingrünung der Mahlstellen	§ 5 Abs. 1 Nr. 25 a)
P3	Dachbegrünungen	§ 5 Abs. 1 Nr. 25 a)
P4	Fassadenbegrünung	§ 5 Abs. 1 Nr. 25 a)
P5	Pflanzungen an der Hauptstraße	§ 5 Abs. 1 Nr. 25 Grundbesitz
P6	Pflanzungen an der Linienstraße	§ 5 Abs. 1 Nr. 25 Grundbesitz
P7	Pflanzungen an der Nebenverkehrsstraße	§ 5 Abs. 1 Nr. 25 Grundbesitz

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Arten gemäß der Pflanzenliste zulässig, die im Anhang 1 zu den Textlichen Festsetzungen abgedruckt sind. Für weitere Anpflanzungen - über die Pflanzverpflichtungen hinaus - wird die Anwendung der Pflanzenliste empfohlen.

P1 ■ Bepflanzung als Sichtschutz

In den gekennzeichneten Bereichen sind als Sichtschutz und zur Sicherung des Kleinklimas Bäume und Sträucher anzupflanzen. Die Art der Anpflanzung muss dem jeweiligen Sinn der Festsetzung entsprechen.

Diese Festsetzung wird inhaltlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

P2 ■ Eingrünung der Stellplätze

Die Pflanzstreifen der Stellplätze sind mit mittelkronigen, standortgerechten Laubbäumen sowie mit Kleinsträuchern und Stauden zu bepflanzen. Die Mindestbreite der Pflanzstreifen von 2,0 m ist erforderlich, um Pflanzausfälle zu vermeiden und eine Mindestqualität der Pflanzungen zu gewährleisten.

P3 ■ Dachbegrünung

Die Dächer im Kerngebiet und im Mischgebiet sind von den umliegenden, zum Teil 18-geschossigen Wohngebäuden gut einsehbar. Zur gestalterischen Aufwertung des Ortsbilds sind deshalb flachgeneigte Dächer bis 15 Grad Neigung extensiv oder intensiv zu begrünen. Soweit Flachdächer als Gärten angelegt werden sollen, z.B. für Wohnungen auf dem Erdgeschoss des Einkaufsmarktes, bietet sich die Anlage von Ziergärten mit höherem Substrataufbau an.

P4 ■ Fassadenbegrünung

Da im Bereich der geplanten Anlieferung entlang der Nordseite des Einkaufszentrums keine Flächen für Pflanzungen zur Verfügung stehen, sind die Fassaden mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünung soll außerdem der optischen Gliederung und Aufwertung dienen.

Die Begrünung hat sich auf mindestens zwei Drittel der Fassadenlänge zu erstrecken, um eine sichtbare Wandbegrünung zu erreichen.

P5 ■ Pflanzungen an der Hauptstraße

Die bestehende Platanenreihe ist lückenhaft und ist deshalb mit weiteren Platanen zu einer einheitlichen Baumreihe zu ergänzen und mit standortgerechten Kleinsträuchern zu unterpflanzen.

Das Bepflanzungskonzept mit Kleinsträuchern mit einer maximalen Höhe von 1,5 m und großkronigen Laubbäumen gewährleistet einerseits die wahrnehmbare Eingrünung des Einkaufszentrums. Andererseits bleibt sowohl Fußgängern als auch Autofahrern die Einsehbarkeit von der westlichen Hauptverkehrsstraße mit Sichtwinkel über die Kleinsträucher hinweg und unter den Baumkronen hindurch auf das Einkaufszentrum erhalten.

P6 ■ Pflanzungen an der Limesstraße

Die vorhandenen Hochstämme sind zu erhalten und mit standortgerechten Kleinsträuchern zu unterpflanzen.

Die derzeitige dichte, nahezu geschlossene Bepflanzung mit Hochstämmen, Klein-, Mittel- und Großsträuchern wird dem in P5 beschriebenen Bepflanzungskonzept

mit Hochstämmen und Kleinsträuchern angepasst, um auch hier die Einsehbarkeit des Einkaufszentrums von der südlichen Hauptverkehrsstraße zu ermöglichen. Damit kann die wertvolle Grünstruktur der bestehenden, ausgewachsenen Hochstämme erhalten bleiben.

P7 ■ Pflanzungen an der Nibelungenstraße

Die bestehende Bepflanzung in diesem Bereich ist zum Großteil nicht heimisch und wenig aufeinander abgestimmt. Sie soll deshalb durch eine standortgerechte Pflanzung mit Klein- bis Großsträuchern ersetzt werden, was den bestehenden Charakter erhält, aber ein sowohl entlang der Straße als auch insgesamt abgestimmtes Erscheinungsbild der Pflanzungen mit sich bringt. Teile der bestehenden, standortgerechten Pflanzungen können dabei erhalten bleiben. Auf den verbleibenden Flächen ist Rasen anzusäen.

Das Verhältnis ein Drittel Sträucher zu zwei Dritteln Rasen entspricht einer ausgewogenen Verteilung von Pflanzung zu offener Rasenfläche.

8.3 Nicht-Anwendbarkeit der förmlichen Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs unterliegt der Einschränkung, dass sie nur auf zusätzliche bzw. neu geschaffene Baurechte anzuwenden ist. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5c/1 werden keine neuen Baurechte gestattet. In diesem Fall handelt es sich vielmehr um die Überplanung einer Bestandssituation mit Einkaufszentrum und Bürogebäuden, die keine neuen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslöst.

Schon bei grober Einschätzung des Bestands ist aufgrund der erheblichen Flächenversiegelung eine relativ geringe ökologische Wertigkeit des Plangebiets festzustellen. Da die Grundflächenzahl (GRZ) nach den Festsetzungen des Bebauungsplans auf 0,8 beschränkt wird und darüber hinaus eine Reihe von Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben sind, wird die ökologische Wertigkeit nach Verwirklichung der Planung ähnlich sein wie zuvor.

Unabhängig von formellen Fragen bezieht der Bebauungsplan alle relevanten Umweltbelange in die Betrachtung ein und genügt damit den Anforderungen von § 1 Abs. 5 BauGB.

9 Schallemissionen des Einkaufszentrums

9.1 Vorgehensweise und Rahmenbedingungen

Zur Überprüfung der Frage, ob die geänderte Planung höhere Geräuschemissionen für die Umgebung verursachen könnte, ließ die Kreisstadt Dietzenbach ein schalltechnisches Gutachten erarbeiten.⁶ Im Folgenden werden die für den Bebauungsplan wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Gutachtens in gestraffter Form wiedergegeben.

Die schalltechnischen Berechnungen der Anlagengeräusche – das sind die Emissionen des Einkaufszentrums auf dem Betriebsgelände - erfolgten gemäß TA Lärm. Dabei wurden zwei Varianten,

- ein Emissionsansatz gemäß dem Bebauungsplan Nr. 5c/1 und
- ein Emissionsansatz gemäß dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 5c

miteinander verglichen. Der „anlagenbedingte“ Verkehr auf öffentlichen Straßen außerhalb des Betriebsgeländes wurde gemäß Punkt 7.4 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm98) in Verbindung mit den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) berechnet.

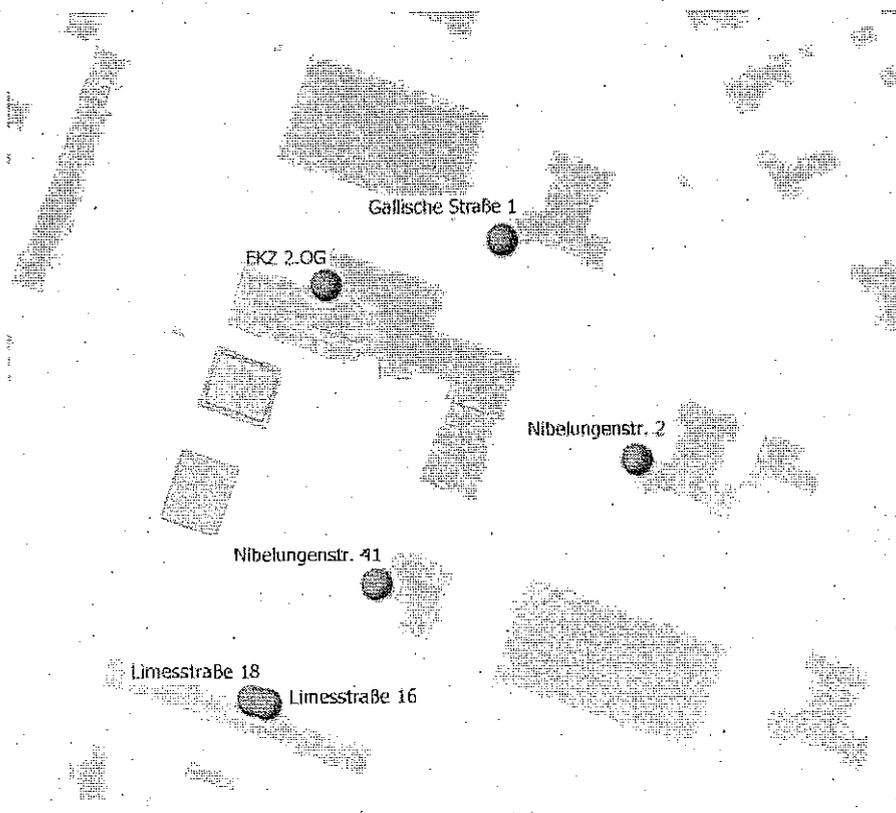
Immissionsorte mit Immissionsrichtwerten (IRW) nach TA-Lärm

ID-Nr.	Bezeichnung	Etagen/ Höhe in m	Gebietsaus- weisung	IRW Tag	IRW Nacht
IO 2	Gallische Straße 1	18 Et.	WR	50	35
IO 3	Nibelungenstraße 2	18 Et.	WR	50	35
IO 4	Limesstraße 16	3 Et.	WR	50	35
IO 5	Limesstraße 18	3 Et.	WR	50	35
IO 6	Nibelungenstraße 41	2 Et.	MI/MK	60	45
IO 7	Wohnen im 2. OG des EKZ	9,6 m	MI/MK	60	45

Hinweis: Im Bereich der IO 2 und IO 3 ist geplant, das Reine Wohngebiets (WR) künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Das Schallgutachten geht jedoch von der höheren Schutzbedürftigkeit eines WR-Gebiets aus.

Die Lage der Immissionsorte geht aus der folgenden Abbildung hervor.

⁶ Planungsgemeinschaft Dr. Walther Theine (PGT), Hannover, in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Dr. Thorsten Lober, Penzlin, Hannover; Oktober 2004.



Datenbasis

Zur Ableitung der Daten für die verschiedenen Geräusche wird auf die ausführliche Darstellung im Schallgutachten verwiesen. In die Untersuchung eingegangen sind:

- die Verkehrsmengen in unterschiedlichen Netzabschnitten, bezogen auf unterschiedliche Tages- und Nachtstunden,
- Kunden- und sonstige Parkplätze und deren Belegungshäufigkeit einschließlich der Zufahrten,
- die Belieferung mit Lkw über die Gallische Straße; nach dem Prognosemodell erfolgt die Belieferung des Einkaufszentrums werktags mit bis zu drei LKW >7,5 t pro Tag; dabei kommt ein Lkw bereits zwischen 06:00 und 07:00 Uhr (in der Ruhezeit), die übrigen dann bis ca. 12:00 Uhr;
- die Ladegeräusche an einer eingehausten Laderampe, unter Berücksichtigung der Kühlaggregate der anliefernden Fahrzeuge,
- Lüftungsanlagen am Gebäude (Tischkühler), sowie

- die (simulierten) Geräuschemissionen einer Tankstelle im südöstlichen Plan-
gebiet, die nach den Festsetzungen des heutigen Bebauungsplan zulässig ist.

Immissionsberechnung

Die Schallausbreitungsrechnung basierte auf der DIN ISO 9613-2. Durch das Einbeziehen eines Höhenmodells wurde die Topographie berücksichtigt. Gebäude, Wände, Wald und Geländeunebenheiten, die je nach ihren Oberflächeneigenschaften mehr oder weniger starke Reflexionen hervorrufen können, gingen als Hindernisse in das Berechnungsmodell ein. Die Geräuschprognose beschränkte sich auf Reflexionen 1. Ordnung.

9.2 Ergebnisse

Geräuscheinwirkungen durch anlagenbezogenen Lärm

Die berechneten Beurteilungspegel stellen sich für den Werktag wie folgt dar:

Ausgewählte Beurteilungspegel durch anlagenbezogenen Lärm

Emissionsansatz: Bebauungsplan Nr. 5c/1

Haus	Etage	Nutzung	IRW		Beurteilungspegel		IRW überschritten	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)		
GALLISCHE STR. 1	1.OG	WR	50	35	46,7	39,6	nein	ja
NIBELUNGENSTR. 2	1.OG	WR	50	35	38,0	18,2	nein	nein
LIMESSTR. 16	1.OG	WR	50	35	49,2	13,5	nein	nein
NIBELUNGENSTRASSE 41	1.OG	MI	60	45	55,7	17,1	nein	nein
EKZ NEU 2. OG	2.OG	Mi	60	45	55,0	52,7	nein	ja

Hinweis: Im 1. OG liegt die Belastung generell höher als im EG. Deshalb werden hier nur die Ergebnisse für das 1. Obergeschoss (EKZ neu: 2. OG) wiedergegeben; im Durchschnitt der anderen Geschosse liegen die Beurteilungspegel etwas niedriger. Die detaillierten Tabellen sind der Anlage des Schallgutachtens zu entnehmen.

Es wird deutlich, dass bei der Realisierung des neuen Bebauungsplans Nr. 5c/1 die Immissionsrichtwerte Tag nicht überschritten werden. In der Nacht kommt es an der Gallischen Straße 1 und bei den Wohnungen über dem Einkaufszentrum selbst zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte – verursacht ausschließlich durch die Lüfter der Kühlaggregate. Hierbei sind technische Maßnahmen zur Minderung möglich, die aber im Einklang mit der beabsichtigten Wohnnutzung im 2. OG des

Einkaufszentrums geplant werden müssen. Geeignete Maßnahmen zur Schalldämmung der Kühl- und Lüftungsanlagen vorausgesetzt, lassen sich auch die nächtlichen Immissionsrichtwerte einhalten.

In Bezug auf Fremdgeräusche ist hervorzuheben, dass fast im gesamten Umfeld des Einkaufszentrums deutlich höhere Fremdgeräusche vorliegen. Aufgrund der Ausführungen in Punkt 3.2.1 der TA-Lärm⁷ wären geringe verbleibende Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ggf. tolerierbar. Dies entbindet jedoch nicht von der Pflicht, hinsichtlich der Lüftergeräusche eine Minderung vorzunehmen. Das gilt insbesondere deshalb, weil bezüglich des Wohnen im 2. OG keine Maskierung (Überdeckung) der Lüftergeräusche in der Nacht durch die Fremdgeräusche auftritt.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass sich die anlagenbezogenen Beurteilungspegel nach TA-Lärm mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 5c/1 verringern werden.

Nach den gutachterlichen Ergebnissen wäre zudem eine Minderung der Parkplatzemissionen um bis zu 2 dB(A) möglich, wenn ein glatter bzw. asphaltierter Fahrbahnaufbau - einschließlich der Stellplätze, die mit Einkaufswagen frequentiert werden - zum Einsatz käme.

Geräuscheinwirkungen durch An- und Abfahrtverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen

Punkt 7.4 TA-Lärm besagt: „Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück ... sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.“

Diese Bedingungen müssen gleichzeitig erfüllt sein, um organisatorische Maßnahmen der Geräuschkürzung anordnen zu können. Dabei sind die Beurteilungspegel für den Straßenverkehr nach den RLS-90 zu ermitteln. Es gelten die Immissionsgrenzwerte entsprechend der folgenden Tabelle.

⁷ Zitat TA-Lärm: „Die Genehmigung darf wegen Überschreitung der IRW nicht versagt werden, wenn infolge ständig vorherrschender Fremdgeräusche keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch die zu beurteilende Anlage zu befürchten sind.“

Immissionsorte mit Immissionsgrenzwerten nach der 16. BImSchV

ID-Nr.	Bezeichnung	Etagen/ Höhe in m	Gebiets- ausweisung	IGW Tag	IGW Nacht
IO 2	Gallische Straße 1	18 Et.	WR	59	49
IO 3	Nibelungenstraße 2	18 Et.	WR	59	49
IO 4	Limesstraße 16	3 Et.	WR	59	49
IO 5	Limesstraße 18	3 Et.	WR	59	49
IO 6	Nibelungenstraße 41	2 Et.	MI/MK	64	54

Die Ausbreitungsrechnungen haben gezeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den Immissionsorten in der Limesstraße bereits heute in allen Situationen überschritten sind. In der Prognose erreichen die Geräuscheinwirkungen entweder das heutige Niveau oder sinken geringfügig um 1 dB(A), was aus den letzten Spalten der folgenden Tabelle hervorgeht. Von der Wahrnehmung her wird die Geräuschbelastung unverändert bleiben.

Ausgewählte Beurteilungspegel durch An- und Abfahrtverkehr

Emissionsansatz: Vergleich Bebauungsplan Nr. 5c zu Bebauungsplan Nr. 5c/1

Haus	Etage	Nutz.	IRW		B-Plan Nr. 5c		B-Plan Nr. 5c/1		Pegeländerung	
			Tag	Nacht	Tag	Tag	Nacht	Nacht	Tag	Nacht
			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
GALLISCHE STR. 1	1.OG	WR	59	49	54	46	53	45	-1	-1
NIBELUNGENSTR. 2	1.OG	WR	59	49	56	47	55	46	-1	-1
LIMESSTR. 16	1.OG	WR	59	49	64	53	63	52	-1	-1
LIMESSTR. 18	1.OG	WR	59	49	64	53	63	52	-1	-1
NIBELUNGENSTRASSE 41	1.OG	MI	64	54	n.a.	n.a.	58	48	n.a.	n.a.

9.3 Festsetzungen des Bebauungsplans

Die gutachterliche Überprüfung hat bestätigt, dass die Belieferung des Einkaufszentrums mit größeren Lkw nur innerhalb einer Einhausung erfolgen darf. Diese im Plan räumlich fixierte Einhausung liegt gegenüber der Parkpalette an der Gallischen Straße und damit ausreichend weit von den nächsten Wohnungen entfernt. Durch die Anordnung auf der Längsseite des Gebäudes können die anliefernden

Lkw ohne Rangiervorgänge an- und wegfahren. Zusätzlich muss die Zu- und Abfahrt der Einhausung während des Ladevorgangs durch Tore geschlossen bleiben.

Lkw mit einem Eigengewicht unter 3,5 Tonnen verursachen wesentlich geringere Geräuscheinwirkungen in der Umgebung und sind deshalb von der oben dargestellten Festlegung ausgenommen. Die Belieferung kleinerer Geschäfte wie z.B. einer Bäckerei kann deshalb auch über den Kundenparkplatz oder direkt von der Gallischen Straße aus erfolgen.

Des Weiteren hat die schalltechnische Prognose gezeigt, dass Grenzwertüberschreitungen auch und schon allein aus einer ungünstigen Anordnung der Kühlaggregate bzw. Lüftungsanlagen oder aus Anlagen mit zu hohem Schallpegel resultieren können. Deshalb enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, die Anforderungen an die schalldämmende Ausführung der Kühlaggregate stellt.

Der gutachterliche Hinweis, Geräuschkinderungen seien auch durch glatte Fahrbahnbeläge insbesondere in den Fahrgassen zu erzielen, wurde in den Örtlichen Bauvorschriften umgesetzt. Danach sind Fahrgassen und Parkplatzzufahrten asphaltiert auszuführen, während die Stellplätze selbst wie üblich mit Betonsteinen versehen werden können.

9.4 Hinweise zum Baugenehmigungsverfahren

Jede schalltechnische Prognose muss sich auf Annahmen über die Anzahl und Intensität von Schallquellen stützen, ohne den späteren Betrieb exakt vorausberechnen zu können. Daher ist eine Feinsteuerung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unerlässlich. Vorliegend betrifft dies den Zeitraum der Anlieferung und die Ausführung der Lüftungsanlagen.

Von der Anlieferung in der Nachtzeit und in den frühen Morgenstunden kann eine erhebliche und damit nicht mehr zumutbare Belästigung ausgehen. Es ist deshalb notwendig, im Baugenehmigungsverfahren die Anlieferung während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) generell auszuschließen und in der morgendlichen Ruhezeit (06:00 Uhr bis 07:00 Uhr) auf einen Lkw zu beschränken.

Der technischen Ausführung der Kühlaggregate ist im Baugenehmigungsverfahren besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Störungen durch diese Anlagen können bereits im Vorfeld durch eine geschickte Anordnung und Kapselung vermieden werden.

Während der Planaufstellung wurde geprüft, ob Festsetzungen zum Schallschutz für die im Gebiet zulässigen Wohnungen getroffen werden sollen. Zugunsten einer höheren Flexibilität in der Grundrissgestaltung und Bauausführung wurde darauf verzichtet. Dessen ungeachtet ist für diese Wohnungen im Baugenehmigungsverfahren ein Schallschutznachweis vorzulegen, der die Belastung durch Straßen- und Gewerbelärm berücksichtigt und konkrete Schallschutzmaßnahmen enthält.

10 Kennzeichnungen ■ Altlasten

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden einige Hinweise auf Altlasten gegeben. Mit Schreiben vom 09.03.2005 teilte der Kreisausschuss des Kreises Offenbach mit, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5c/1 „Südlich der Römerstraße“ drei Altstandorte befinden, die in der Altflächenkartei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst sind. Dabei handelt es sich um folgende Liegenschaften:

Römerstraße 2, Schlüsselnummer 438001000-001118

ehemals Fuhrunternehmen und Autohandel

Branchenklasse 4: Hohe Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung

Gallische Straße 1, Schlüsselnummer 438001000-001218

ehemals Maler- und Lackierbetrieb

Branchenklasse 3: mäßige Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung

Nibelungenstraße 2, Schlüsselnummer 438001000-001036

ehemals Fotolabor

Branchenklasse 3: mäßige Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung

Darüber hinaus informierte das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt, mit Schreiben vom 29.03.2005 darüber, dass in der Hessischen Altlasten-Datenbank (Altis) ein Eintrag enthalten sei:

Gallische Straße 2-6, Schlüsselnummer 4380010001360

ehemals chemische Reinigung und Färberei

Im Bereich des Einkaufszentrums Steinberg, Gallischen Straße 2-6 wurde infolge einer 1989 durchgeführten Betriebsbegehung eine Boden- und Bodenluftuntersuchung durchgeführt. Hierbei wurden stark erhöhte Werte von Chlorkohlenwasserstoffe und Perchlorethen festgestellt, die zu einer schädlichen Bodenveränderung und einer Grundwasserverunreinigung geführt haben. Es wurde eine Grundwassermeßstelle eingerichtet und die Fläche ins Grundwasserschadensfallregister aufgenommen. Hiernach fand nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde eine komplette Sanierung statt. Nach der Sanierung gab es vom 02.05.2001 bis zum 24.12.2002 nochmals einen Reinigungsbetrieb an diesem Standort.

Die Nachforschungen der Stadtverwaltung Dietzenbach zu den vier vorgenannten Altlasten-Standorten haben keine Erkenntnisse über die hier dokumentierten hinaus ergeben.

Bewertung

a) zu den Standorten Römerstraße 2, Gallische Straße 1 und Nibelungenstraße 2

Die Standorte liegen in einem Gebietsteil, in dem keine baulichen Veränderungen oder Änderungen der Nutzung geplant sind. Hinweise auf eine Unvereinbarkeit der vorhandenen bzw. vermuteten Bodenbelastung mit den festgesetzten und tatsächlichen Nutzungen liegen nicht vor, auch nicht seitens der Eigentümer, Mieter oder anderer Nutzer der Grundstücke. Diese Feststellung hat auch deshalb besonderes Gewicht, weil die Nachfolgenutzung – das Wohnen – bereits seit mehreren Jahrzehnten etabliert ist.

Nach Lage der Dinge ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind. Von daher handelt es sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand um unerhebliche Bodenverunreinigungen, die keine weiteren, aufwendigen Untersuchungen rechtfertigen. Dies betrifft sowohl die Wirkungspfade Boden-Mensch als auch Boden-Pflanze und Boden-Grundwasser. Daher besteht aus bauleitplanerischer Sicht kein Handlungsbedarf.

Die Standorte im Wohngebiet liegen im Bereich von Wohnhochhäusern, die nicht im Rahmen des Freistellungsverfahrens nach Hessischer Bauordnung laufen. Demnach bestünde hier je nach Erfordernis die Möglichkeit, die Altlastenthematik im Baugenehmigungsverfahren aufzugreifen und entsprechende Auflagen zu erteilen, z.B. Erdarbeiten im Verdachtsbereich nur mit gutachterlicher Begleitung durchzuführen zu lassen.

Weil künftige Maßnahmen oder Nutzungsänderungen, die in den Boden eingreifen, nicht vollkommen ausgeschlossen werden können, erfolgt eine Kennzeichnung der Standorte gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Damit erfüllt die Kennzeichnung eine Hinweis- und Warnfunktion. Konsequenzen für die Bauleitplanung im Sinne der Anpassung planerischer Inhalte oder Vorgaben ergeben sich daraus nicht.

b) zum Standort Gallische Straße 2-6.

Der Standort wurde bereits saniert. Anders als bei den vorgenannten Standorten wurde und wird auch in Zukunft die betreffende Teilfläche des Plangebiets als Kerngebiet intensiv gewerblich genutzt werden. Folglich ist die Empfindlichkeit gegenüber möglichen Belastungen nutzungsbedingt geringer als bei den Standorten im Wohngebiet. Deshalb gilt hier um so mehr, dass ggf. erforderliche Maßnahmen wie Überprüfung und Begleitung des Erdaushubs den nachfolgenden Verwaltungsverfahren wie dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben können.

Mit Schreiben vom 05.04.2005 wies auch der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main auf den Altstandort Römerstraße 2 hin (Zusatz: eingeschränkte Altlastenrelevanz). Außerdem klassifizierte der Planungsverband die Shell-Tankstelle Hauptstraße 7, mit der Schlüsselnummer 438001000001162, als Altstandort mit uneingeschränkter Altlastenrelevanz. Dies ist zumindest missver-

ständig, weil sich die Tankstelle nach wie vor in Betrieb befindet und Pläne über eine Nutzungsaufgabe nicht bekannt sind. Auf eine Kennzeichnung kann daher mangels Hinweisen auf schädliche Umwelteinwirkungen, die einen Handlungsbedarf auslösen würden, verzichtet werden.

11 Nachrichtliche Übernahmen ■ Wasserschutzzone, Überschwemmungsgebiet

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt inmitten der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerks Dietzenbach. Die Zeichnung wurde um einen entsprechenden Eintrag ergänzt.

Überschwemmungsgebiet

Eine im Staatsanzeiger veröffentlichte Arbeitskarte (13.03.2000, aktualisiert am 21.11.2005 und für 10 Jahre gültig) stellt den südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplans als Überschwemmungsgebiet der Bieber dar. Die Stadt Dietzenbach hat gegen diese Ausweisung Widerspruch eingelegt und fordert eine drastische Reduzierung der potenziellen Überschwemmungsgebiete. Dennoch wird das Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen und in den Bebauungsplan eingetragen.

12 Abwägung der Belange

Die Anregungen zur Bebauungsplanung, die aus den förmlichen Beteiligungsverfahren stammen (frühzeitige Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, öffentliche Auslegung), werden in den zuständigen Gremien der Kreisstadt Dietzenbach beraten. Zustimmungsfähige Anregungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Beschlussfassung über die Anregungen ist dann im Einzelnen den begleitenden Verfahrensakten zu entnehmen.

13 Rechtsgrundlagen, Erlasse und Richtlinien

Städtebau / Landschaftsplanung

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Ge-

	setzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch § 68 des Gesetzes vom 21. August 2002, BGBl. I S. 3322.
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193.
PlanzV 90	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
HENatG	Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 364).
AAV	Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) in der Fassung vom 9. Februar 1995 (GVBl. I S. 120).
AAV – Erläuterungen und Hinweise	Erläuterungen und Hinweise zur Handhabung der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 2. Februar 1995 (GVBl. I S. 120), (Erl. d. HMILFN v. 12. Dezember 1995 – V/LFN 2-874 (StAnz. 1996 S. 520)).

Immissionsschutz

BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch § 68 des Gesetzes vom 21. August 2002, BGBl. I S. 3322.
TA Lärm 98	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBL 1998 S. 503).
ISO 9613-2	„Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2: 1996), Oktober 1999.
16. BImSchV	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036; BGBl. III 2129-8-1-16), zuletzt geändert am 25. September 1990 durch das Sechste Überleitungsgesetz (BGBl. I S. 2106).
RLS-90	„Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ – Ausgabe 1990 – RLS-90 des Bundesministers für Verkehr, Abteilung Straßenbau.
Parkplatzlärmstudie	Untersuchungen von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 4. Auflage 2003.

Stadt.Quartier ■ Dipl.-Ing. Olaf Bäumer ■ Nussbaumstraße 3 ■ D-65187 Wiesbaden

10. Januar 2006

D102_Begründung-Entwurf_2006-01-10a.doc