

Stadt Dietzenbach

Bebauungsplan Nr. 62/2
„Parkplatz an der Offenbacher Straße“

Begründung

Juli 2006

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz
Dipl.-Ing. Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Architekten und Städtebauarchitekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	4
3.	Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation	5
3.1	Rechtsgrundlagen	5
3.2	Regionalplan	5
3.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main	5
3.4	Bebauungsplan	5
3.5	Schutzgebietsausweisungen	6
4.	Bestandbeschreibung und städtebauliche Situation	6
5.	Ver- und Entsorgung, Altlasten	6
5.1	Wasserversorgung	6
5.2	Entwässerung	7
5.3	Stromversorgung	7
5.4	Altlasten	7
6.	Städtebauliches Konzept	7
7.	Immissionsschutz	9
7.1	Ausgangssituation	9
7.2	Arbeitsgrundsätze und Vorgehensweise	9
7.3	Geräuschemissionen	11
7.3.1	Parkflächen	11
7.3.2	Straßenverkehrswege	11
7.4	Geräuschimmissionen	12
7.4.1	Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)	12
7.4.2	Gesamtlärmbetrachtung	12
7.5	Planungsrechtliche Konsequenzen	13
8.	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	14
8.1	Art der baulichen Nutzung	14
8.2	Maß der baulichen Nutzung	14
8.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	14
8.2.2	Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen	14
8.2.3	Zahl der Vollgeschosse	14
8.3	Bauweise	15
8.4	Überbaubare Grundstücksflächen	15
8.5	Tiefgaragen und Gemeinschaftsstellplätze	15
8.6	Straßenverkehrsflächen	15

8.7	Versorgungsleitungen	15
8.8	Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen	15
8.9	Geh- und Leitungsrechte.....	15
8.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
8.10.1	Oberflächenbefestigung	15
8.11	Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
9.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	16
9.1	Dächer	16
9.2	Fassadengestaltung.....	16
9.3	Sichtschutzanlagen	17
10.	Umweltbericht	17
10.1	Beschreibung der Planung / Planerische Vorgaben	17
10.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	17
10.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	19
10.4	Alternativenprüfung	19
10.5	Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung	19
10.6	Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	20
10.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
11.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	20
11.1	Rechtliche Einordnung	20
11.2	Bilanzierung	20
12.	Bodenordnung	21
13.	Flächenstatistik.....	21

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage des Plangebietes.....	4
Abbildung 2: Städtebauliches Konzept.....	8
Abbildung 3: Bestandssituation im Plangebiet	17

TABELLEN

Tabelle 1: Zusammenstellung der umweltrelevanten Belange	18
Tabelle 2: Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten	21

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62 „Nördlich der neuen Stadtmitte zwischen Offenbacher Straße und Bieberbach“. Dieser sieht für das Plangebiet ein Mischgebiet mit geschlossener Bauweise vor.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 62/2 „Parkplatz an der Offenbacher Straße“ soll zum einen im nördlichen Teil, wie im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen, eine Bebauung mit gemischter Nutzung und zum anderen im südlichen Teil die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes ermöglicht werden. Es sollen 51 neue öffentliche Stellplätze (43 auf dem geplanten Parkplatz und 8 entlang der Parallelerschließung der Offenbacher Straße) entstehen. In Verbindung mit den bereits vorhandenen Parkplätzen entlang der südlich und westlich angrenzenden Straßen, ergeben sich insgesamt 124 Stellplätze.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere notwendig, da im Bereich des bestehenden Rathausparkplatzes Stellplätze wegfallen. Es kommt im Rahmen der Anlage einer Ost-West-Grünachse, die das Rathaus mit dem S-Bahn Haltepunkt Dietzenbach Mitte verbindet, zu dem Verlust bestehender Stellplätze. Weitere Stellplätze fallen durch die geplanten Baumaßnahmen für einen Kreisverkehr an der Offenbacher Straße weg.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Ersatz für die wegfallenden Stellplätze geschaffen werden, um die erforderliche Anzahl von Stellplätzen für das Rathaus und das Bürgerhaus nachzuweisen.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Stadt Dietzenbach, nordöstlich der Kreuzung Offenbacher Straße / Velizystraße. Es hat eine Größe von 10.295 m².

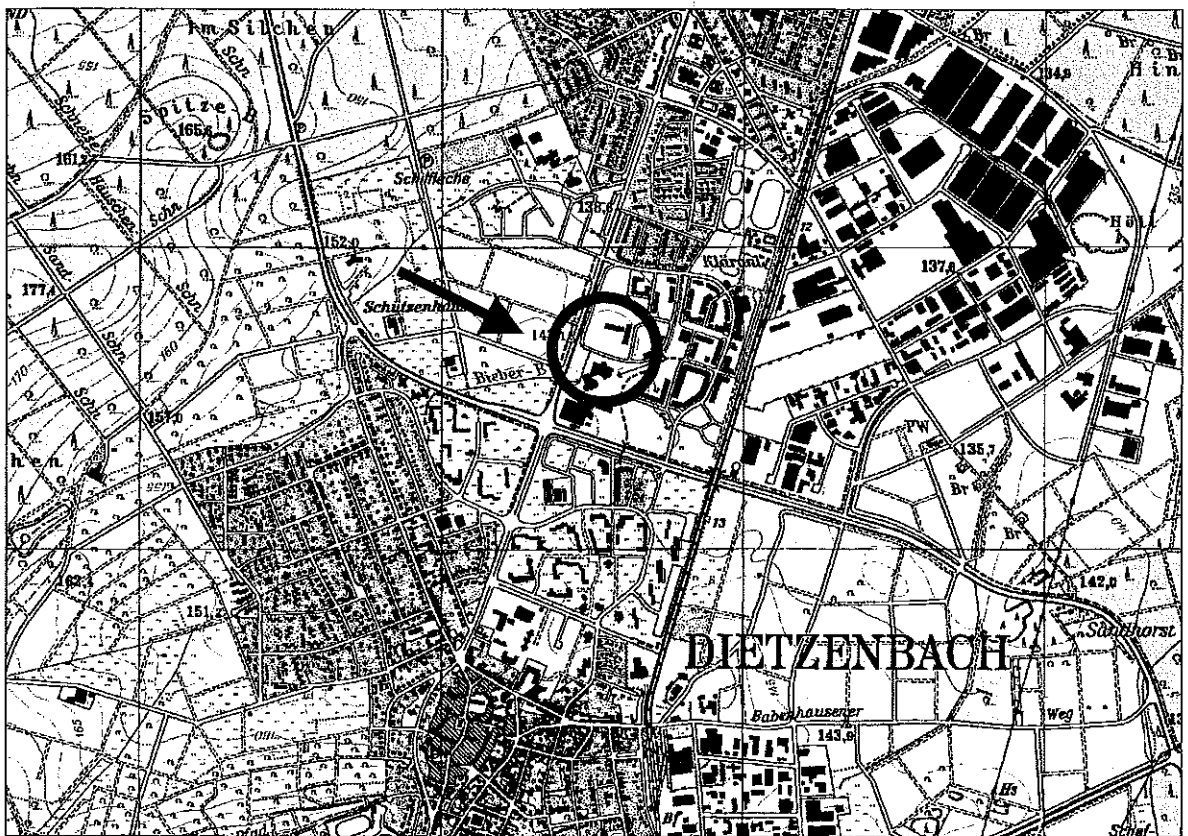


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Flur 12: Flurstücke 569/4 tlw., 591 tlw., 594 tlw., 610, 611, 614/3 tlw., 616 und 617 tlw.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.

3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

3.1 Rechtsgrundlagen

(Stand Juli 2006)

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I 2005, S. 1224)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.2005 (GVBl. I 2005, S. 434)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG)** i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.11.2005 (GVBl. I S. 769)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1746)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, 2002, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. I 2004, S. 1794)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1794)

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als Siedlungsbereich, Bestand dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main

Im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes (Stand 2002) wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

3.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 62 „Nördlich der neuen Stadtmitte zwischen Offenbacher Straße und Bieberbach“. Dieser sieht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 62/2 folgendes vor:

- Mischgebiet, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,1 und geschlossene Bauweise.

- Überbaubare Grundstücksflächen mit Baulinien entlang der Offenbacher Straße und Baugrenzen an den übrigen Seiten mit einem durch Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesicherten Durchgang und Arkaden mit Festsetzung von Hauptfirstrichtungen.
- In einer Tiefe von 15 m im südlichen Teil drei bis vier Vollgeschosse und im nördlichen Teil vier Vollgeschosse. In den hinteren Bereichen in einer Tiefe von 5 m ein Vollgeschoss.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit den Zweckbestimmungen Hausgartenflächen, Vorgartenflächen und privater Kinderspielplatz.
- Flächen für Tiefgaragen mit Zu- und Ausfahrten und Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnung zu den Grundstücken.
- Öffentliche Verkehrsflächen, hier Sammelstraßen, einschließlich Fuß- und Radwege, Platzflächen und Stellplätzen, teilweise zum Grundstück gehörende Gemeinschaftsstellplätze.
- Festsetzung von zwingenden Baumpflanzungen entsprechend der Artenliste.
- Nachrichtliche Übernahme einer 20-kV-Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen von je 10 m.

3.5 Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt in Schutzzzone III A der Wassergewinnungsanlagen Wasserwerk Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (Verordnung vom 12.07.1985, StAnz. 32/85 S. 1548). Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Weitere Schutzgebietsausweisungen sind nicht vorhanden.

4. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Dietzenbach östlich der Offenbacher Straße. Im Süden des Plangebietes verläuft, ausgehend von der Offenbacher Straße, die Straße „Am Bieberbach“. Auch im Westen des Plangebietes verläuft eine Erschließungsstraße. Beidseits der Straßen gibt es bestehende Stellplätze.

Nördlich und östlich an das Plangebiet schließt sich Wohnbebauung an. Südlich befindet sich der bestehende Rathausparkplatz.

5. Ver- und Entsorgung, Altlasten

5.1 Wasserversorgung

Wasserbedarfsdeckung

Der zusätzliche Wasserbedarf kann über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen abgedeckt werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Folgende brandschutztechnischen Forderungen sind zu erfüllen: Für Wohngebiete (≤ 3 Vollgeschosse) ist eine Löschwassermenge von 43 m³/h über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers muss den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO) entsprechen.

Sparmaßnahmen

Einsparmaßnahmen werden in Form einer nach der Zisternensatzung der Stadt Dietzenbach vorgeschriebenen Regenwassernutzung erfolgen.

Anschluss an das bestehende Netz

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das vorhandene Wasserleitungsnetz der Stadt sichergestellt.

5.2 Entwässerung

Die vorhandenen Abwasseranlagen sind so dimensioniert, dass der Anschluss des Plangebietes möglich ist.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Netz.

5.4 Altlasten

Erkenntnisse auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Grundwasserschäden liegen nicht vor. Ein Eintrag im Altlasten-Informationssystem (ALTIS) ist nicht vorhanden.

6. Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet soll im südwestlichen Teil des Plangebietes ein öffentlicher Parkplatz entstehen. Er bildet zusammen mit den westlich und südlich bereits vorhandenen Parkstreifen eine Einheit. Ein Übergang zum bestehenden Rathausparkplatz an der Offenbacher Straße ist geplant. Der geplante Parkplatz wird mit großkronigen Laubbäumen überstellt und durch Pflanzstreifen gegliedert.

Zwischen dem geplanten Parkplatz und der östlich angrenzenden Bebauung bleibt die bestehende Grünfläche größtenteils erhalten.

Entsprechend dem Konzept des Ursprungsbebauungsplanes ist parallel zur Offenbacher Straße als Abschluss der bestehenden Bebauung ein drei- bis viergeschossiger Baukörper geplant. Als Verbindung zwischen der Kurt-Schumacher-Straße und der Offenbacher Straße ist ein Durchgang durch das Gebäude geplant. Dieser mündet in einen Platzbereich, der als Fußgängerbereich ausgebildet werden soll. Die Stellplätze für die geplante Bebauung werden in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zu- und Ausfahrt von Süden erfolgt. Zusätzlich werden 9 oberirdische Stellplätze angeboten und der Bebauung zugeordnet.

Herleitung des Stellplatzbedarfs

Für das Kreishaus sind auf dem bestehenden Parkplatz an der Offenbacher Straße 134 Stellplätze per Baulast gesichert. Entsprechend dem Stellplatznachweis aus der Baugenehmigung des Bürgerhauses vom 27.10.1988 sind für das Rathaus 99 Stellplätze nachzuweisen und für das Bürgerhaus 160 Stellplätze. Letztere sind laut Baugenehmigung auf dem Rathausparkplatz und auf dem Parkplatz vor dem Einkaufszentrum nachgewiesen, mit der Begründung, dass die Einrichtungen Rathaus, Einkaufszentrum und Bürgerhaus zu unterschiedlichen Zeiten genutzt werden.

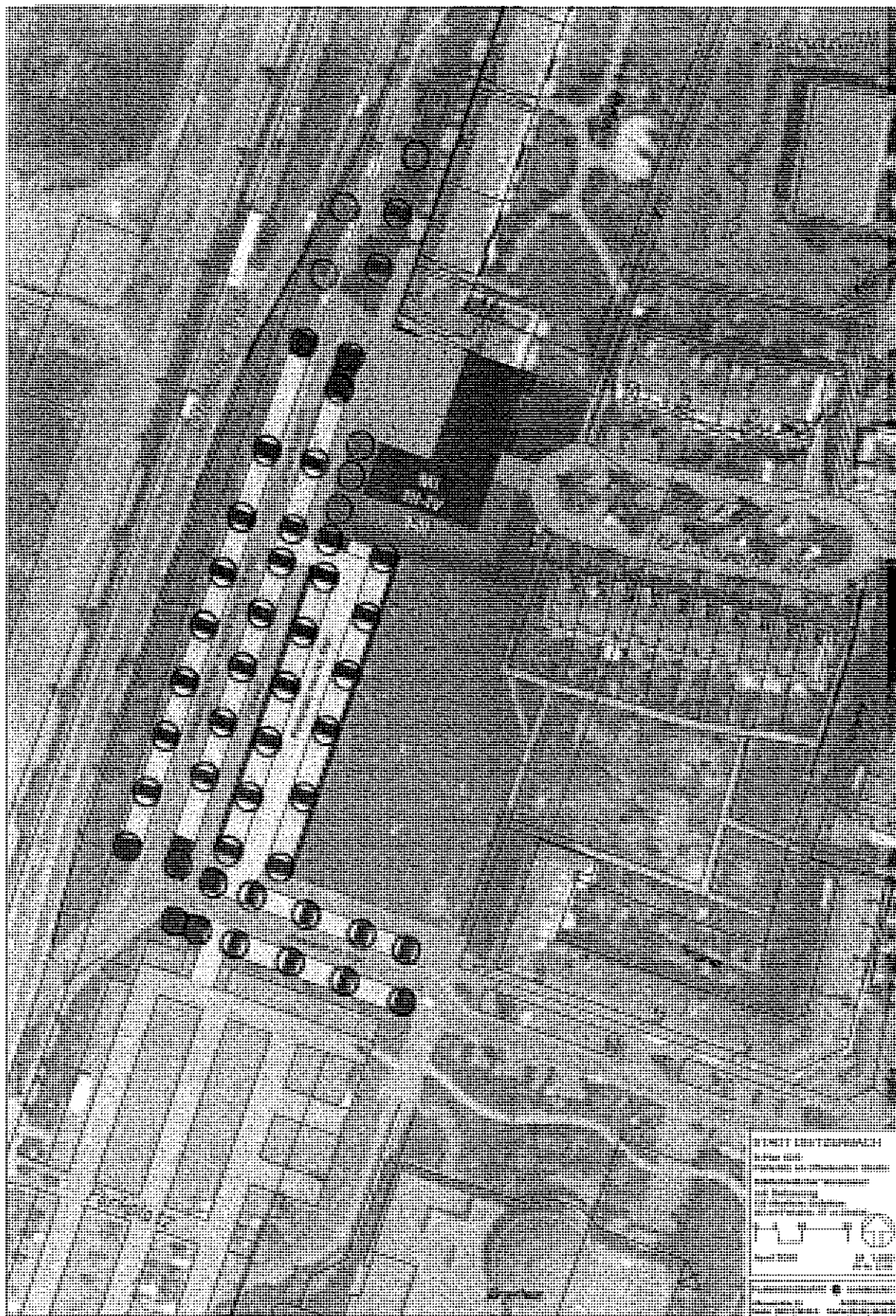


Abbildung 2: Städtebauliches Konzept

Auf dem bestehenden Rathausparkplatz an der Offenbacher Straße sind derzeit 205 Stellplätze vorhanden. Hiervon werden durch den Bau des Kreisels in der Offenbacher Straße 30 Stellplätze entfallen. Weitere 4 Stellplätze entfallen durch den Bau einer Überfahrt nach Norden zu dem neuen Rathausparkplatz. Damit verbleiben 171 Stellplätze. Von dem Wegfall der Stellplätze sind auch per Baulast für das Kreishaus gesicherte Plätze betroffen. Die Baulasten müssen daher umgetragen werden. Abzüglich der 134 durch Baulast für das Kreishaus gesicherten Stellplätze verbleiben 37 Stellplätze, die für den Stellplatznachweis Rathaus/ Bürgerhaus herangezogen werden können. Da der Stellplatznachweis für das Bürgerhaus gemäß Baugenehmigung in Doppelnutzung mit dem Rathaus möglich ist, schließen die 160 für das Bürgerhaus nachzuweisenden Stellplätze die 99 Stellplätze für das Rathaus mit ein. Damit ergibt sich ein Fehlbedarf von 123 Stellplätzen, die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 62/2 nachgewiesen werden.

73 Stellplätze sind in der Parallelerschließung zur Offenbacher Straße und in der Straße Am Bieberbach bereits ausgebaut. Sie waren im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62 dem geplanten Geschosswohnungsbau als Gemeinschaftsstellplätze zugeordnet. Diese Stellplätze stehen durch das Entfallen des Geschosswohnungsbaus nun zur Verfügung. Zusätzlich werden auf dem neuen Parkplatz 43 Stellplätze und in der Parallelerschließung Offenbacher Straße 8 Stellplätze in der Fortsetzung der straßenseitigen Parkbuchten entstehen. Damit sind künftig 124 Stellplätze vorhanden, die für den Stellplatznachweis herangezogen werden können. Die Stellplatzbilanz ist daher ausgeglichen. Die Stellplätze sind im übrigen in gleicher Weise benutzbar wie die bisher nachgewiesenen.

7. Immissionsschutz

7.1 Ausgangssituation

Zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (FRITZ GMBH BERATENDE INGENIEURE VBI, Einhausen, 26.04.2006). Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, in welchem Umfang es zu möglichen Immissionskonflikten durch Verkehrslärm an den im Umfeld bestehenden und geplanten schutzwürdigen Nutzungen kommt.

Eine öffentliche Parkplatzanlage ist als Verkehrsanlage im Sinne der **§§ 41 bis 43 BImSchG** einzustufen. Demnach muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachgewiesen werden, dass die von dieser Verkehrsanlage ausgehenden Geräuschemissionen die jeweils gültigen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (**16. BImSchV**) nicht übersteigen.

Für die angrenzende Wohnbebauung besteht bereits heute eine Vorbelastung durch Verkehrslärm, hervorgerufen durch den Verkehr auf der Offenbacher Straße (L 3001) sowie durch die derzeit bereits vorhandenen Stellplatzflächen parallel zur Offenbacher Straße, in Höhe des Bürgerhauses sowie entlang der Straße „Am Bieberbach“. Daher ist zu prüfen, in welchem Umfang es zu Verkehrslärmimmissionen an dem geplanten Baukörper kommen wird. Im Rahmen der Bauleitplanung ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass sich aus Sicht des Immissionsschutzes gesunde Wohnverhältnisse herstellen lassen.

Ergänzend wird untersucht, wie sich die Gesamtverkehrslärmsituation durch das Hinzukommen des geplanten Parkplatzes verändern wird. Zur Bewertung werden die Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau gemäß **DIN 18005-1**, Beiblatt 1 herangezogen.

7.2 Arbeitsgrundsätze und Vorgehensweise

Die für den Neubau von Verkehrswegen und Verkehrsanlagen durchzuführenden schalltechnischen Untersuchungen beruhen ausschließlich auf Schallausbreitungsberechnungen. Die wesentliche Grundlage dieser Berechnungen ist ein Schallquellen- und Ausbreitungsmodell. Zentraler Bestandteil ist das digitale Geländemodell, in dem die maßgeblichen Verkehrslärmemittenten als Linien- oder Flächenschallquellen abgebildet werden.

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt für Straßenverkehrswege nach Anlage 1 zu **§ 3 der 16. BImSchV**. Dort wird auf die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (**RLS 90**), Ausgabe 1990, verwiesen.

Die Durchführung der Schallausbreitungsberechnungen erfolgt jeweils flächendeckend getrennt für den Tagzeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr). Weiterhin wurden Immissionsorte innerhalb der nächstgelegenen Bebauungsreihen bevorzugt an den der geplanten Parkplatzfläche zugewandten Gebäudefassaden festgelegt.

Die Verkehrslärmschutzverordnung bezieht sich auf den von einem geplanten Verkehrsweg oder einer geplanten Verkehrsanlage ausgehenden Verkehrslärm. Daher ist die geplante bzw. baulich zu ändernde Verkehrsanlage isoliert zu betrachten. Dies hat zur Folge, dass sich der erforderliche Lärmschutz nur nach den durch den Betrieb der geplanten Verkehrsanlage hervorgerufenen Immissionen bemisst. Eine Bewertung der Gesamtverkehrslärmsituation unter Berücksichtigung aller Verkehrslärmquellen im Einwirkungsbereich erfolgt bei einer Beurteilung nach **16. BImSchV** nicht. Immissionsanteile, die von den umliegenden, bereits vorhandenen Parkplätzen oder gar dem fließenden Verkehr in der Offenbacher Straße hervorgerufen werden, sind demnach bei der Beurteilung gemäß **16. BImSchV** zunächst außer acht zu lassen.

Überschreiten die Beurteilungspegel die gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte aus **§ 2 Abs. 1 der 16. BImSchV**, so besteht ein Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen. Für Konfliktbereiche wird ggf. ein geeignetes Schutzkonzept erarbeitet, durch das schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsrgeräusche im Sinne der **§§ 41 bis 43 BImSchG** vermieden werden können. Sofern aktive Schallschutzmaßnahmen, das heißt Maßnahmen, die die Verkehrslärmimmissionen bereits an der Quelle oder auf dem Ausbreitungsweg mindern, nicht realisierbar, mit dem Vorhaben unvereinbar oder wirtschaftlich nicht angemessen sind, werden im Hinblick auf **§ 41 Abs. 2 BImSchG** Argumente formuliert, die ggf. die Empfehlung alternativer oder zusätzlicher passiver Schallschutzmaßnahmen begründen.

Gemäß **§ 50 BImSchG** sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehene Flächen auch im Rahmen der städtebaulichen Planung einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Demnach ist zu überprüfen,

- ob auf den innerhalb des Geltungsbereiches überplanten Flächen Immissionen hervorgerufen werden, die ggf. zu Konflikten an angrenzenden, auch außerhalb des Plangebietes gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen führen könnten, oder
- ob außerhalb des Geltungsbereiches Geräuschimmissionen hervorgerufen werden, die zu Konflikten für die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen führen könnten.

Bei der hier gegebenen Planungssituation ist von beiden Sachverhalten auszugehen.

Da die Bauleitplanung den Neubau einer Verkehrsanlage zum Ziel hat, ist vorrangig die Verkehrslärmschutzverordnung (**16. BImSchV**) als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Die Bewertung der Gesamtverkehrslärmsituation an der **vorhandenen** Bebauung, insbesondere unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Offenbacher Straße sowie die bereits vorhandenen Parkplätze, nach den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau hat daher ausschließlich orientierenden Charakter.

Evtl. Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen infolge einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte können hieraus nicht abgeleitet werden.

Für die geplante Bebauung hingegen, sind im Rahmen der Bauleitplanung Vorkehrungen zu treffen, durch die gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Sofern die schalltechnischen Orientierungswerte an dem geplanten Baukörper infolge der zukünftig zu erwartenden Gesamtverkehrslärmbelastung über eine durch den beschriebenen Ab-

wägungsspielraum vorgegebenen Größenordnung hinaus überschritten werden, sind entsprechende textliche Festsetzungen für bauliche und/oder sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffen.

7.3 Geräuschemissionen

Der Emissionspegel einer Straße bzw. eines Parkplatzes kennzeichnet den Mittelungspegel in einem Abstand von 25 m zur Achse des Verkehrsweges bei freier Schallausbreitung bzw. zum Mittelpunkt der Parkfläche unter der Annahme, dass die ganzen Schallemissionen auf diesen konzentriert sind. Die Berechnung der Emissionspegel von öffentlichen Straßenverkehrswegen und Parkplätzen erfolgt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen **RLS 90** getrennt für Tag- und Nachtzeitraum. Wesentliche Parameter bei der Emissionsberechnung für Straßenverkehrswege sind das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV), die maßgebenden Schwerverkehrsanteile, die zulässige Höchstgeschwindigkeit, die Art der Fahrbahndeckschicht und die Längsneigung von Steigungen oder Gefällestrecken. Bei Parkplätzen wird der Emissionspegel von der Anzahl der Fahrbewegungen je Stellplatz und Stunde, der Anzahl der Stellplätze auf der Parkplatzfläche bzw. -teilfläche und dem Parkplatztyp bestimmt.

7.3.1 Parkflächen

Der geplante Parkplatz, einschließlich der geplanten Erweiterung der bestehenden Parkflächen an der Offenbacher Straße nach Norden hin, umfasst **n = 57 Stellplätze** für Pkw. Bei der Emissionsermittlung wird davon ausgegangen, dass der öffentliche Parkplatz im Tagzeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) zu **p = 100 %** ausgelastet ist.

Im Nachtzeitraum wird weiterhin unterstellt, dass Fahrzeugbewegungen im Wesentlichen im Zeitfenster zwischen 22.00 und 02.00 Uhr stattfinden. Diese Annahme basiert auch auf dem Sachverhalt, dass die öffentlichen Stellplätze von Besuchern ansässiger Gastronomiebetriebe genutzt werden können. Die mittlere Verweildauer von Fahrzeugen wird während der gesamten Nutzungszeit mit **T = 1,5 Stunden** angenommen. Die Anzahl der Fahrbewegungen je Stellplatz und Stunde beläuft sich demnach auf **N = 1,33 / 0,67** tagsüber bzw. während des gesamten Nachtzeitraumes. An- und Abfahrt zählen hierbei als je eine Bewegung.

Der Emissionspegel, ermittelt gemäß den Vorgaben der RLS 90, beträgt für den geplanten Parkplatz

$L^*_{m,E} = 54,5 / 51,5$ dB(A) tags bzw. nachts.

Für die bereits vorhandenen Parkflächen wurde von einer analogen Frequentierung ausgegangen.

7.3.2 Straßenverkehrswege

Zur Bewertung der Gesamtsituation werden ebenfalls die Emissionspegel der Offenbacher Straße sowie der Erschließungsstraße „Am Bieberbach“ bestimmt. Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen sowie weitere, für die Emissionsberechnung relevante Parameter entstammen hierbei dem Verkehrsentwicklungsplan Dietzenbach (Analysefall), welcher auch der Lärminderungsplanung der Stadt Dietzenbach zu Grunde gelegt wurde. Demnach ist für die Offenbacher Straße von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke **DTV = 20.120 Kfz/24 h bei einem Schwerverkehrsanteil p = 7,24 %** auszugehen. Die Verkehrsstärke der Erschließungsstraße „Am Bieberbach“ beträgt lediglich rund **1.020 Kfz/h**.

Demnach beträgt der Emissionspegel der die Gesamtsituation maßgebend bestimmen-
den Offenbacher Straße

$L_{m,E} = 65,5 / 58,1 \text{ dB(A) tags bzw. nachts.}$

7.4 Geräuschimmissionen

7.4.1 Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

Die Schallimmissionspläne der schalltechnischen Untersuchung belegen, dass vom Betrieb des geplanten Parkplatzes weder tags noch nachts Geräuschimmissionen ausgehen werden, die an nächstgelegenen Wohngebäuden zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete

IGW = 49 / 49 dB(A) tags bzw. nachts

führen könnten. So werden selbst an der Westfassade des nächstgelegenen Anwesens Kurt-Schumacher-Allee 58 Beurteilungspegel erreicht, die

$L_r = 47 / 44 \text{ dB(A) tags bzw. nachts}$

nicht überschreiten.

Selbst für den Fall, dass der geplante Gebäudekörper derzeit bereits vorhanden wäre, können Immissionskonflikte durch den Neubau der Parkflächen ausgeschlossen werden. So werden für die in einem Abstand von rund 15 m befindlichen Fassaden Beurteilungspegel in einer Größenordnung von maximal

$L_r = 55 / 52 \text{ dB(A) tags bzw. nachts}$

prognostiziert. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete

IGW = 64 / 54 dB(A) tags bzw. nachts

wären demnach ebenfalls noch um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

7.4.2 Gesamtlärbetrachtung

Aufgrund der Vorbelastung, die derzeit bereits durch die Offenbacher Straße und die vorhandenen Parkplätze gegeben ist, ist für die Westfassaden der dem geplanten Parkplatz nächstgelegenen Gebäude von Beurteilungspegeln

$L_r = 59 / 53 \text{ dB(A) tags bzw. nachts}$

auszugehen. Die für Allgemeine Wohngebiete gültigen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1

OW = 55 / 45 dB(A) tags bzw. nachts

werden tagsüber um weniger als 5 dB(A), nachts jedoch um bis zu

$dL_r = 8 \text{ dB(A)}$

überschritten. Tagsüber liegen die Überschreitungen der Orientierungswerte somit in einer abwägbaren Größenordnung.

Die Betrachtung für den Planfall unter Berücksichtigung des neu zu bauenden Parkplatzes belegt, dass sich das bereits bestehende, oben beschriebene Konfliktpotential durch das Hinzukommen des Parkplatzes kaum verändert. Infolge der Überlagerung von Vorbelastung und Zusatzbelastung durch den geplanten Parkplatz ergeben sich lediglich marginale Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen um

$dL_r \leq 0,8 \text{ dB(A).}$

Die zu erwartenden Pegeländerungen treten nur sehr kleinräumig auf und sind insbesondere aber als nicht wahrnehmbar einzustufen.

Die Abschirmung des geplanten Gebäudes hingegen, wird zu deutlich spürbaren Pegelminderungen an den Nordfassaden der Reihenhausbauung entlang der Kurt-Schumacher-Allee führen, Durch den unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließenden drei- bis viergeschossigen Baukörper, wird ein Abschluss der rückwärtigen Bereiche zur Offenbacher Straße hin geschaffen. Die ausgewiesenen Pegelminderungen betragen hier bis zu

dL_r – 5,7 dB(A).

Die Orientierungswerte aus der schalltechnischen Planung können demnach an den Nordfassaden der Anwesen Kurt-Schumacher-Allee 40 bis 58 zukünftig, dass heißt nach Realisierung der Mischbebauung, noch unterschritten werden. Pegelanteile, die aus einer Durchstrahlung von Verkehrslärm infolge des Durchgangsbereiches innerhalb des geplanten Gebäudes resultieren, sind hierbei vernachlässigbar gering.

Für den geplanten Baukörper selbst werden an den der Offenbacher Straße zugewandten Fassaden Beurteilungspegel bis zu

L_r = 65 / 59 dB(A) tags bzw. nachts

ausgewiesen. Die Orientierungswerte für Mischgebiete

OW = 60 / 50 dB(A) tags bzw. nachts

wären demnach tagsüber um gerade 5 dB(A), nachts jedoch um bis zu

dL_r = 9 dB(A)

überschritten. Während die Werte tagsüber in einer abwägbaren Größenordnung liegen, besteht für den Nachtzeitraum ein konkreter schalltechnischer Handlungsbedarf.

7.5 Planungsrechtliche Konsequenzen

Da sich der Immissionskonflikt an dem geplanten Gebäude mit Überschreitungen der Orientierungswerte um mehr als 5 dB(A) auf den Nachtzeitraum beschränkt, und es sich zudem nur um ein einzelnes Objekt handelt, ist es naheliegend, einen ausreichenden Schallschutz ausschließlich durch passive Maßnahmen zu gewährleisten. Hierunter verstehen sich bauliche Vorkehrungen am Gebäude selbst, die basierend auf den Anforderungen der **DIN 4109** als bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des **BImSchG** im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden nach **DIN 4109** verschiedene Lärmpegelbereiche zu Grunde gelegt, denen die jeweils zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ bestimmt sich gemäß **DIN 4109** bei Straßenverkehrslärm aus dem Beurteilungspegel für den Tagzeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr) nach **DIN 18005**, wobei zu den errechneten Werten 3 dB(A) zu addieren sind.

Bei dem geplanten Gebäudekörper ergibt sich für die nach Westen orientierten Fassaden eine Zuordnung zum **Lärmpegelbereich IV**, für die Südfassade zum **Lärmpegelbereich III**.

Weiterhin ist in den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen sind. Nach **DIN 4109** sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Für Räume, die nach Westen oder Süden orientiert sind und dem dauernden Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) wird zusätzlich der Einbau schallgedämpfter Lüftungselemente erforderlich.

8. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung, wird entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt, um Bebauungsstrukturen für eine Mischung von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Büroflächen und ähnliche Nutzungen werden hier ihren Platz finden.

Die sonst in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen: „sonstige Gewerbebetriebe“, „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ werden hier ausgeschlossen, da sie dem städtebaulichen Nutzungskonzept widersprechen.

Sonstige Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen je nach Ausprägung Immissionen hervorrufen, die im Plangebiet nicht erwünscht sind.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche, insbesondere wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. Tankstellen führen, aufgrund des erhöhten Kundenverkehrsaufkommens dieser Nutzung und der damit verbundenen Immissionen zu erheblichen Nutzungsbeeinträchtigungen für die Wohnnutzung. Vergnügungsstätten rufen aufgrund ihres Betriebes einen störenden Zu- und Abgangsverkehr auch abends und nachts und an den Wochenenden hervor. Insbesondere soll verhindert werden, dass während der Nachtzeiten z.B. durch Diskotheken oder ähnliche Nutzungsarten unverträgliche Lärmimmission das Wohnen stören.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

8.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Durch die Hinzurechnung von unterirdischen Garagen zur zulässigen Geschossfläche soll die aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte Unterbringung der Garagen gefördert werden. Dieser so genannte Tiefgaragenbonus ist jedoch nur auf diejenigen unterirdischen Garagen beschränkt, die der Bauherr in Erfüllung der ihm obliegenden Stellplatzpflicht errichtet hat (BVerwG-Urteil vom 27.02.1992).

8.2.2 Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen

Im Mischgebiet sind die Stellplätze insbesondere in Tiefgaragen, aber auch oberirdisch als Gemeinschaftsanlagen außerhalb des Baugrundstücks nachzuweisen.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, die Flächenanteile der Gemeinschaftsanlagen dem Baugrundstück zuzurechnen. Diese Anteile werden damit faktisch ein Teil des Baugrundstückes. Die Flächenanteile stellen eine fiktive Vergrößerung der Fläche des Baugrundstückes dar, von der die zulässige Grundfläche mittels der Grundflächenzahl errechnet werden kann.

8.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Bebauung entlang der Offenbacher Straße wird entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan mit drei bis vier Vollgeschosse festgesetzt. Durch diese Geschossigkeit, kann die dahinter liegende Wohnbebauung vor den Emissionen der Straße teilweise abgeschirmt werden. Der von der Offenbacher Straße abgewandte Teil des Baufensters wird mit ein bis zwei Vollgeschossen bzw. einem Vollgeschoss festgesetzt.

8.3 Bauweise

Entsprechend dem Bebauungskonzept und den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes, wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Da auch die nördlich angrenzende Bebauung durch aneinandergereihte Gebäude geprägt ist, wird sich das Bauvorhaben einfügen.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

In Richtung Offenbacher Straße werden Baulinien festgesetzt, um den Platz eindeutig zu fassen.

Um ein flexibleres und energiesparendes Bauen zu ermöglichen, wird die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien für die Errichtung von Wintergärten, Balkonen und Veranden bis zu 2,50 m ausnahmsweise zugelassen.

8.5 Tiefgaragen und Gemeinschaftsstellplätze

Um die erforderlichen Stellplätze für die Mischbebauung sicherzustellen, werden Tiefgaragen festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt von Süden über den geplanten Parkplatz.

Weiterhin werden oberirdische Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt und der Bebauung zugeordnet.

8.6 Straßenverkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen und Fuß- und Radwege werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Parkplätze und der Platzbereich werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ und „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

8.7 Versorgungsleitungen

Die Wasser- Fernwärme und Stromversorgungsleitungen der Energieversorgung Offenbach AG, die Gastransportleitung der Maingau Energie GmbH und die Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom AG werden nachrichtlich übernommen.

8.8 Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Siehe hierzu Kapitel 7.5.

8.9 Geh- und Leitungsrechte

Um eine Verbindung zwischen der Kurt-Schumacher-Straße und der Offenbacher Straße sicherzustellen, wird im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes eine Durchgang öffentlich-rechtlich durch die Eintragung eines Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit und die Leitungsführung zugunsten der Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht gesichert.

8.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.10.1 Oberflächenbefestigung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke als teilversiegelte Flächen anzulegen. Damit soll erreicht werden, dass das Oberflächenwasser von nicht intensiv genutzten Flächen versickern kann. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen

im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhten Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

8.11 Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zwischen dem geplanten Parkplatz und der östlich angrenzenden Wohnbebauung bleibt die öffentliche Grünfläche erhalten.

Die bestehende Eingrünung entlang der vorhandenen Stellplätze sowie die Grünbereiche des geplanten Parkplatzes sind als Verkehrsgrün ausgewiesen. Diese Flächen dienen zur Eingrünung und Gliederung der Stellplätze. Durch die Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen wird der erhaltenswerte Baumbestand im Plangebiet geschützt.

Zur Begrünung des geplanten Parkplatzes wird die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Die Baumpflanzungen haben zudem positive Auswirkungen auf das Kleinklima und bieten der heimischen Tierwelt Lebensraum.

Die festgesetzte Grundstücksbepflanzung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und gewährleistet eine dem Plangebiet adäquate Durchgrünung der Privatgrundstücke.

9. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Dächer

Durch die Festsetzung von Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und -einschnitten soll ein geordnetes städtebaulichen Erscheinungsbildes erreicht werden.

Für die Dachneigung wird die Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan (28° bis 38°) für die nördlich angrenzende Bebauung übernommen. In Bereichen, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, sind auch flacher geneigte Dächer zulässig.

Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten und Dacheinschnitten orientieren sich ebenfalls am Ursprungsbebauungsplan und an der nördlich angrenzenden Bebauung. Prägend sind Dachaufbauten, die in Bezug zur Dachfläche sehr zurückhaltend sind. Daher sollen Dachaufbauten sich in Proportion und Umfang der Dachfläche unterordnen.

Andererseits sollen in den Dachräumen auch zeitgemäße Wohnungen entstehen können. Daher soll durch die Festsetzungen zur Gestalt der Dächer ein Ausbau des Daches nicht unnötig erschwert werden und es werden lediglich Mindestanforderungen formuliert.

So werden die Abstände zu den jeweiligen Dachrändern festgelegt. Sowohl zum Ortgang als auch zur Traufe sind Mindestabstände einzuhalten, um so zu gewährleisten, dass sowohl Dachaufbauten als auch Dacheinschnitte die Form des Daches nicht unterbrechen bzw. beeinträchtigen. Innerhalb dieser Grundregeln bestehen ausreichend Spielräume, den Dachraum durch Dachausbau baulich zu nutzen.

Zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft entlang der Offenbacher Straße, wird die zur Verfügung stehende Farbpalette dahingehend eingeschränkt, dass nur naturrote oder rotbraune Dacheindeckungen zulässig sind.

9.2 Fassadengestaltung

Bei der Farbgestaltung sind nur helle Farbtöne zulässig; dies ist die vorherrschende Farbgebung der Putzflächen der nördlich vorhandenen Gebäude.

Die Zulässigkeit von großflächigen Verglasungen dient einer energiesparenden Bauweise. Großflächige Verglasungen von unbeheizten Räumen dienen auch auf sonnenabgewandten Seiten aufgrund der Pufferwirkung der Energieeinsparung und damit ökologischen Zielen.

Die empfohlenen Kletterpflanzen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas und des Straßenbildes sowie zur Schaffung einer eigenen Identität des Straßenraumes bei. Sie beeinträchtigen nicht die Fassadenwirkung.

9.3 Sichtschutzanlagen

Durch die Festsetzung von Sichtschutzanlagen an Mülltonnenabstellplätzen und Tiefgaragenzufahrten werden diese Anlagen den direkten Blicken entzogen. Dadurch tragen sie zum harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei.

10. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet.

10.1 Beschreibung der Planung / Planerische Vorgaben

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Anlage von öffentlichen Stellplätzen und im nördlichen Teil des Plangebietes eine Bebauung mit gemischter Nutzung planungsrechtlich ermöglicht.

Das Planvorhaben wird in den Kapiteln 1 und 6 erläutert. Das Plangebiet hat eine Größe von 10.295 m². Die vorgesehenen Planfestsetzungen werden im Kapitel 8 und 9 erläutert.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigten Fachgesetze und die Zielaussagen übergeordneter Fachpläne sind in Kapitel 3 zusammengestellt.

10.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

In der nachfolgenden Tabelle werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen dargestellt. Zudem wird eine Beurteilung des Eingriffs vorgenommen.

Bei der nachfolgenden Beschreibung der Umweltbelange wird der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Februar 2006) vorhandene Bestand beschrieben.



Abbildung 3: Bestandssituation im Plangebiet

Tabelle 1: Zusammenstellung der umweltrelevanten Belange

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Mensch		
- Brachfläche ohne Nutzung - westlich angrenzend Wohnbebauung östlich und südlich angrenzend Parkplatzflächen - Brachfläche, randlich von Trampelpfaden durchzogen, untergeordnete Bedeutung für die öffentliche Naherholung - westlich angrenzend Offenbacher Straße, Vorbelastung durch Emissionen durch Straßenverkehr - Vorbelastung durch Verkehrslärm der Offenbacher Straße (L 3001) und der bestehenden Stellplätze im Westen und Süden des Plangebietes (vgl. Kapitel 7 Immissionsschutz)	- Lärm- und Immissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauung durch Nähe zur Offenbacher Straße und bestehende Stellplätze - Immissionen durch Betrieb des geplanten Parkplatzes (vgl. Kapitel 7 Immissionsschutz)	- Erhalt eines Teilbereiches der bestehenden Grünfläche - Anlage eines Platzbereiches im Norden
Bewertung: Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Erhöhung der bestehenden Immissionen durch den Betrieb des geplanten Parkplatzes ist als untergeordnet einzustufen (vgl. Kapitel 7 Immissionsschutz).		
Schutzgut Boden		
- anthropogen überformter Boden, Aufschüttung - überwiegend unversiegelter Bodenbereich, im Norden, Süden und Westen bestehende Versiegelungen - keine Hinweise auf Altlasten vorhanden	- Versiegelungen im Bereich des geplanten Parkplatzes und der geplanten Bebauung, dadurch Verlust des Wirkungsgefüges des Bodens (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion)	- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf privaten Grundstücken bzw. Versickerung in angrenzende Grünflächen
Bewertung: Beeinträchtigungen durch Verlust natürlicher Bodenflächen und -funktionen, diese sind aufgrund der anthropogenen Vorbelastung als nicht erheblich einzuschätzen.		
Schutzgut Wasser		
- überwiegend unversiegelter Bereich mit Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung - im Bereich Rathaus/Bürgerhaus Verlauf des Bieberbaches, in diesem Bereich überbaut	- im Bereich Parkplatz und Bebauung Verlust natürlicher Versickerungsfläche, Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verringerung der Grundwasserneubildung	- Versickerung des Niederschlagswassers der befestigten, nicht überdachten Grundstücksflächen - Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die Oberflächenbefestigung
Bewertung: Beeinträchtigungen durch Verlust natürlicher Versickerungsflächen, diese sind aufgrund der anthropogenen Vorbelastung als nicht erheblich einzuschätzen.		
Schutzgut Klima und Luft		
- innerstädtische Grünfläche mit Bedeutung für Kaltluftproduktion und Klimaausgleich - verkehrsbedingte Immissionen entlang der Offenbacher Straße Quelle: Klimafunktionskarte 1999, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main	- Teilverlust einer innerstädtischen Grünfläche mit Bedeutung zur Kaltluftproduktion - Schadstoffausstoß / Immissionen durch Parkverkehr	- Erhalt eines Teilbereiches der Grünfläche - Baumpflanzungen mit positiven klimatischen Auswirkungen
Bewertung: Mit Beeinträchtigungen bzw. Veränderungen der klimatischen Situation ist nicht zu rechnen; übergeordnete Kalt- bzw. Frischluftleitbahnen sind nicht betroffen.		
Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt		
- Brachfläche, heterogenes Erscheinungsbild (Hochstauden, Gräser und Gehölzaufwuchs) - Pioniergehölze (Birke, Holunder, Salweide) - unter vorherrschenden Ruderalarten viele Stick- und Nährstoffzeiger (Rainfarn, Goldrute, Beifuß, Knäuelgras) - angrenzend Parkplatzflächen und bebaute Bereiche - extensive Nutzung des Bereiches, jedoch Störungen durch Gartenabfälle, Müllablagerungen, Hundekot - aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist nicht mit dem Vorkommen gefährdeter	- Teilverlust einer innerstädtischen Brachfläche mit Gehölzstrukturen	- Erhalt eines Teilbereiches der bestehenden Grünfläche - Erhalt des Baumbestandes und der Eingrünung der bestehenden Stellplätze - Pflanzung großkroniger Laubgehölze

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Tierarten zu rechnen; bestehende Gehölze besitzen potenzielle Bedeutung für die Avifauna - Vorkommen besonders geschützter Arten nicht bekannt		
Bewertung: Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, die Beeinträchtigungen sind nicht als erheblich zu betrachten.		
Schutzgebiete		
- WSG Zone III A	- Schutzgebietsverordnung ist zu beachten	- nicht notwendig
Bewertung: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.		
Schutzgut Landschaft		
- innerstädtische Grünfläche mit Ruderal- und Gehölzstrukturen - Umgebung geprägt durch Bebauung (Mehrfamilien- und Reihenhäuser) und Parkplatzflächen mit Eingrünung	- Verlust von Grün- und Gehölzstrukturen im Bereich des geplanten Parkplatzes und der geplanten Bebauung	- Eingrünung des Parkplatzes durch Baumpflanzungen und Grünflächen - Erhalt des Baumbestandes der bestehenden Stellplätze
Bewertung: Durch die Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.		
Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
- Im Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt	- keine	- nicht notwendig
Bewertung: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.		

10.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Anlage eines Parkplatzes planungsrechtlich gesichert. Zudem wird in einem Teilbereich eine gemischte Nutzung vorgesehen. Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der eine drei- bis viergeschossige Bebauung vorsieht.

Wird die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes auf den real im Plangebiet herrschenden Umweltzustand bezogen, ergeben sich durch die geplanten Versiegelungen nachteilige Umweltauswirkungen in Bezug auf das Boden- und Wasserpotenzial. Dabei ist zu bedenken, dass die Möglichkeit der Bebauung des Plangebietes bereits durch das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes gegeben ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Beibehaltung des bestehenden Umweltzustandes zu erwarten. Auf der Brachfläche ist auf Dauer mit einer verstärkten Ansiedlung von Pioniergehölzen zu rechnen. Um den Gehölzaufwuchs einzudämmen, ist eine jährliche Mahd notwendig.

10.4 Alternativenprüfung

Da der geplante Parkplatz als Stellplatznachweis für das benachbarte Rathaus und das Bürgerhaus benötigt wird, handelt es sich um ein standortgebundenes Vorhaben. Die geplante Bebauung ist bereits durch den Ursprungsbebauungsplan vorgesehen.

10.5 Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Zur Erstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan „Parkplatz an der Offenbacher Straße“ wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen. Unter Einbeziehung vorliegender Umweltinformationen, insbesondere der Umweltdaten des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main, wurde eine verbal-argumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen.

Bei der Ermittlung der Umweltbelange gab es keine Schwierigkeiten.

10.6 Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) erfolgt durch die Stadt.

10.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62 „Nördlich der neuen Stadtmitte zwischen Offenbacher Straße und Bieberbach“, der eine Bebauung vorsieht. Dieser wird innerhalb des Geltungsbereiches durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62/2 „Parkplatz an der Offenbacher Straße“ soll die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes planungsrechtlich gesichert werden. Zudem wird in einem Teilbereich eine gemischte Bebauung ermöglicht. Der Geltungsbereich umfasst überwiegend eine Brachfläche und bestehende Stellplatzflächen östlich der Offenbacher Straße. Er hat eine Größe von 10.295 m².

Durch die Anlage des Parkplatzes und der Bebauung kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung und Versiegelung von Bodenflächen mit negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Vor allem das Boden- und Wasserpotenzial ist dadurch betroffen. Die Auswirkungen auf die beiden Schutzgüter sind aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastung jedoch als nicht erheblich einzuschätzen. Andere erhebliche negative Auswirkungen auf die in der Umweltprüfung behandelten Schutzgüter konnten nicht festgestellt werden.

Als Ausgleich für die Eingriffe wird die wasserdurchlässige Bauweise von befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sowie der Erhalt bestehender Grünflächen und die Anlage von Baumpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

11. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

11.1 Rechtliche Einordnung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Für das Plangebiet besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 62 „Nördlich der neuen Stadtmitte zwischen Offenbacher Straße und Bieberbach“. Dieser wird in Teilbereichen durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt. Somit ist bei der Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung der bestehende Rechtszustand und nicht der reale Zustand im Plangebiet zugrunde zu legen.

11.2 Bilanzierung

Im folgenden wird geprüft, inwieweit durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gegenüber dem bisher rechtsgültigen Plan ein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird. Die numerische Bilanzierung des Bebauungsplans wird anhand der „Kompensationsverordnung“ vom 01.09.2005 vorgenommen.

Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung der Biotopwerte die durch den bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 62 und durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 62/2 ermöglicht werden.

Tabelle 2: Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten

Nutzungs- / Biotoptyp nach Biotopwertliste (Bemerkungen)	Wert- punkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop- / Nutzungstyp		Biotopwert	
		B-Plan 62	B-Plan 62/2	B-Plan 62 (Sp. 2 x Sp. 3)	B-Plan 62/2 (Sp. 2 x Sp. 4)
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	3.252	964	9.756	2.892
10.510 Versiegelte Flächen	3	4.934	1.890	14.802	5.670
10.530 Teilversiegelung bzw. versiegelte Flächen mit Versickerung	6	362	3.393	2.172	20.358
10.730 Dachfläche, intensiv begrünt (Tiefgaragenbegrünung)	13	586	-	7.618	-
11.221 strukturarme Grünanlage (Verkehrsgrün)	14	618	1.002	8.652	14.028
11.221 strukturarme Hausgärten	14	543	322	7.602	4.508
11.221 kleine öffentliche Grünanlagen	14	-	2.724	-	38.136
04.110 Einzelbaum	31	(39 St.)	(41 St.)	3.627	3.813
Gesamtfläche		10.295	10.295	54.229	89.405
Biotopwertdifferenz: + 35.176 Wertpunkte (Sp. 5 minus Sp. 6)					

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 ergeben sich aufgrund der bisherigen Festsetzungen des alten Bebauungsplanes insgesamt 54.229 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 62/2 ergeben sich 89.405 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einer Biotopwertdifferenz von + 35.176 Wertpunkten.

Somit schließt der vorliegende Bebauungsplan mit einer positiven Biotopwertbilanz ab.

12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht notwendig.

13. Flächenstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan	1,0295 ha	= 100 %
Verkehrsflächen	0,4961 ha	= 48,2 %
davon Straßenverkehrsfläche	0,1890 ha	
davon Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	0,3071 ha	
Mischgebiet	0,1608 ha	= 15,6 %
Grünflächen	0,3726 ha	= 36,2 %
davon Öffentliche Grünfläche	0,2724 ha	
davon Verkehrsgrün	0,1002 ha	

Bauleitplanung der Kreisstadt Dietzenbach
Bebauungsplan Nr. 62/2 „Parkplatz Offenbacher Straße“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 08.09.2006 den Bebauungsplanentwurf Nr. 62/2 „Parkplatz Offenbacher Straße“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Stadtverordnetenversammlung hatte bei ihrer Beschlussfassung die nachfolgend wiedergegebene Drucksache (DS 16/0103/10.50) mit den bezeichneten Anlagen und der ebenfalls wiedergegebenen Ergänzung vorgelegen:

- Anlagen:
1. Bebauungsplanentwurf Nr. 62/2, Planzeichnung, Stand Juli 2006
 2. Textliche Festsetzungen B-Plan 62/2, Stand Juli 2006
 3. Begründung B-Plan 62/2, Stand Juli 2006
 4. Schalltechnische Untersuchung, Stand April 2006
 5. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TöB aus der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Betreff: Bebauungsplan Nr. 62/2 "Parkplatz Offenbacher Straße"
Satzungsbeschluss und Beschluss über die abgegebenen
Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2)
BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Antrag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt den Beschlussempfehlungen zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöBs) gem. § 4 (2) BauGB abgegebenen Stellungnahmen gem. Vorlage unter Beachtung des Abwägungsgebotes gem. § 1 (6) BauGB zu.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62/2 „Parkplatz Offenbacher Straße“, Stand Juli 2006, einschließlich der darin enthaltenen Gestaltungssatzung und der dazugehörigen Begründung gem. § 9 (8) BauGB, Stand Juli 2006, gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.04.2005, in Verbindung mit der Hauptsatzung der Stadt Dietzenbach in der Fassung vom 19.02.2005 als Satzung. Die Entwurfsbegründung wird als Entscheidungsbegründung übernommen.
3. Der Magistrat wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntzumachen und den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Begründung:

Die Entwurfsbegründung wird als Entscheidungsbegründung übernommen.

Verfahrensstand

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62/2 „Parkplatz Offenbacher Straße“ als Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Nördlich der neuen Stadtmitte zwischen Offenbacher Straße und Bieberbach“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplanverfahrens Nr. 62/2 ist, den Bau von Ersatzstellplätzen für die durch die Baumaßnahmen im Stadtzentrum (Grünachse, Kreisel Offenbacher Straße) auf den Rathausparkplätzen entfallenden Stellplätzen planungsrechtlich zu ermöglichen.

In ihrer Sitzung am 01.06.2006 hat die Stadtverordnetenversammlung den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 62/2 gebilligt und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 (2) BauGB im Parallelverfahren mit der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB wurde in der Zeit vom 02.06.2006 bis zum 09.07.2006 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) fand in der Zeit vom 19.06.2006 bis zum 19.07.2006 statt.

Im Rahmen der Offenlage gingen keine Stellungnahmen ein.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.06.2006 beteiligt:

1. Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Europaplatz 5, 64293 Darmstadt
2. Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt, Gutleutstr. 114, 60327 Frankfurt
3. Bischöfliches Ordinariat Mainz, Bischofplatz 2, 55116 Mainz
4. Deutsche Post Bauen GmbH, Niederlassung Frankfurt, Büro Karlsruhe, Postfach 22 06, 76010 Karlsruhe
5. Deutsche Telekom AG, T-Com, Eschollbrücker Str. 12, 64283 Darmstadt
6. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt
7. Energieversorgung Offenbach AG, Andréstraße 71, 63067 Offenbach
8. Evangelische Christusgemeinde, Pfarramt Süd, Pfarrgasse 3, 63128 Dietzenbach
9. Evangelische Martin-Luther-Gemeinde Dietzenbach Steinberg, Waldstraße 12, 63128 Dietzenbach
10. Evangelische Rut-Gemeinde Dietzenbach, Rodgastr. 40, 63128 Dietzenbach
11. Hessisches Forstamt Langen, Dieburger Str. 53, 63225 Langen
12. Hessisches Immobilienmanagement, Niederlassung Darmstadt, Heidelberger Straße 44,

64285 Darmstadt

13. Industrie- und Handelskammer Offenbach, Frankfurter Str. 90, 63067 Offenbach
14. Katholische Pfarrgemeinde Dietzenbach, Offenbacher Str. 5, 63128 Dietzenbach
15. Kirchenverwaltung der Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Paulusplatz 1, 64285 Darmstadt
16. Kreisausschuss Offenbach Bauaufsichtsamt, Werner-Hilpert-Str. 1, 63128 Dietzenbach
Kreisausschuss Offenbach Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde Werner-Hilpert-Str. 1, 63128 Dietzenbach
17. Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach, Markwaldstr.11, 63073 Offenbach
18. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Glockenbau, 64278 Darmstadt
19. Maingau Energie GmbH Obertshausen, Ringstr. 4-6, 63179 Obertshausen
20. Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Postfach 111 941, 60054 Frankfurt
21. Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. Siedlungswesen u. Bauleitplanung, Luisenplatz 2, 64278 Darmstadt
22. RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Alte Bleiche 5, 65719 Hofheim
23. Landrat des HTK – Amt für den ländlichen Raum, Postfach 19 41, 61289 Bad Homburg v. d. Höhe
24. Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach, Am Bahndamm 2, 63500 Seligenstadt

Nach § 29 BNatSchG beteiligte Verbände

25. Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., Wittelsberger Str. 8A, 35043 Marburg
26. Bund f. Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Hess. e.V., Triftstraße 47, 60528 Frankfurt
27. Deutscher Gebirgs- und Wanderverein Landesverband Hessen e.V., Erbsmühler Weg 25, 61276 Weilrod
28. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Lindenstraße 5, 61209 Echzell
29. Landesjagdverband Hessen e.V., Am Römerkastell 9, 61231 Bad Nauheim
30. Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen, Friedenstr. 26, 35578 Wetzlar
31. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e. V., Rathausstr. 56, 65203 Wiesbaden-Biebrich
32. Verband Hessischer Sportfischer, Rheinstraße 36, 65185 Wiesbaden

Nachbargemeinden

33. Stadt Dreieich, der Magistrat, Taunusstraße 3, 63303 Dreieich
34. Stadt Heusenstamm, der Magistrat, Im Herrngarten 1, 63150 Heusenstamm
35. Stadt Rödermark, der Magistrat, Dieburger Straße 13-17, 63322 Rödermark
36. Stadt Rodgau, der Magistrat, Hintergasse 15, 63110 Rodgau

Fehlende Äußerungen von beteiligten Behörden und sonstigen TöB

Die folgenden Behörden und sonstigen TöB haben keine Stellungnahme abgegeben, so dass davon auszugehen ist, dass weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen sind:

1. Bischöfliches Ordinariat Mainz, Bischofplatz 2, 55116 Mainz
2. Energieversorgung Offenbach AG, Andréstraße 71, 63067 Offenbach
3. Evangelische Christusgemeinde, Pfarramt Süd, Pfarrgasse 3, 63128 Dietzenbach
4. Evangelische Rut-Gemeinde Dietzenbach, Rodgastr. 40, 63128 Dietzenbach
5. Hessisches Immobilienmanagement, Niederlassung Darmstadt, Heidelberger Straße 44, 64285 Darmstadt
6. Katholische Pfarrgemeinde Dietzenbach, Offenbacher Str. 5, 63128 Dietzenbach
7. Maingau Energie GmbH Obertshausen, Ringstr. 4-6, 63179 Obertshausen
8. Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. Siedlungswesen u. Bauleitplanung, Luisenplatz 2, 64278 Darmstadt
9. Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., Wittelsberger Str. 8A, 35043 Marburg
10. Bund f. Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Hess. e.V., Triftstraße 47, 60528 Frankfurt
11. Deutscher Gebirgs- und Wanderverein Landesverband Hessen e.V., Erbsmühler Weg 25, 61276 Weilrod
12. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Lindenstraße 5, 61209 Echzell
13. Landesjagdverband Hessen e.V., Am Römerkastell 9, 61231 Bad Nauheim
14. Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen, Friedenstr. 26, 35578 Wetzlar
15. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e. V., Rathausstr. 56, 65203 Wiesbaden-Biebrich
16. Verband Hessischer Sportfischer, Rheinstraße 36, 65185 Wiesbaden

Zustimmende Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf

Die nachfolgenden Behörden und sonstigen TöB haben weder Bedenken erhoben noch Anregungen oder Hinweise vorgebracht und somit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 62/2 zugestimmt:

1. Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Europaplatz 5, 64293 Darmstadt
2. Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt, Gutleutstr. 114, 60327 Frankfurt
3. Deutsche Post Bauen GmbH, Niederlassung Frankfurt, Büro Karlsruhe, Postfach 22 06, 76010 Karlsruhe
4. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt
5. Evangelische Martin-Luther-Gemeinde Dietzenbach Steinberg, Waldstraße 12, 63128 Dietzenbach
6. Hessisches Forstamt Langen, Dieburger Str. 53, 63225 Langen

7. Industrie- und Handelskammer Offenbach, Frankfurter Str. 90, 63067 Offenbach
8. Kirchenverwaltung der Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Paulusplatz 1, 64285 Darmstadt
9. Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach, Markwaldstr.11, 63073 Offenbach
10. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Glockenbau, 64278 Darmstadt
11. Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Postfach 111 941, 60054 Frankfurt
12. RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Alte Bleiche 5, 65719 Hofheim
13. Landrat des HTK – Amt für den ländlichen Raum, Postfach 19 41, 61289 Bad Homburg v. d. Höhe
14. Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach, Am Bahndamm 2, 63500 Seligenstadt
15. Stadt Dreieich, der Magistrat, Taunusstraße 3, 63303 Dreieich
16. Stadt Heusenstamm, der Magistrat, Im Herrngarten 1, 63150 Heusenstamm
17. Stadt Rödermark, der Magistrat, Dieburger Straße 13-17, 63322 Rödermark
18. Stadt Rodgau, der Magistrat, Hintergasse 15, 63110 Rodgau

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vorgebrachte Anregungen und Hinweise

Bedenken wurden von keiner Behörde oder sonstigem TöB vorgetragen. Anregungen oder Hinweise wurden von den nachfolgend aufgeführten Behörden oder TöB vorgebracht. Diese werden einzeln dargestellt und inhaltlich erörtert. Das Ergebnis der planerischen Abwägung wird zum Beschluss empfohlen.

1. Deutsche Telekom AG, T-Com

Die T-Com verweist auf ihre Stellungnahme vom 28.03.2006, die unverändert weiter gelte. In dieser Stellungnahme hatte die T-Com auf die im Plangebiet befindlichen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG hingewiesen und gebeten, dass sich die Bauausführenden bei der Umsetzung der Planung bei der Telekom über die genaue Lage informieren. Die T-Com hatte außerdem auf eine Kollision von Baumstandorten und Leitungen hingewiesen und gebeten, die Baumstandorte abzustimmen. Die Stadtverordnetenversammlung hatte in ihrer Sitzung am 01.06.2006 die Hinweise zur Kenntnis genommen und beschlossen, die Baumstandorte mit der Leitungsführung abzustimmen. Dieser Beschluss sollte erneuert werden.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Baumstandorte werden mit der Leitungsführung abgestimmt.

2. Kreisausschuss Offenbach:

2.1

Der Kreis regt an, für die „Öffentliche Grünfläche – Grünanlage“ Mindeststandards für eine künftige Bepflanzung festzusetzen. Wünschenswert sei eine hainartige oder gruppenweise Baumbepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen.

Beschlussempfehlung:

Da es sich um eine öffentliche Grünfläche handelt, erscheint es nicht erforderlich, Mindeststandards im Bebauungsplan festzusetzen. Die Fläche wird so begrünt werden, dass eine Abschirmung der Parkplatzflächen erreicht wird.

2.2

Der Kreis ist der Auffassung, dass der Stellplatzbedarf des Kreishauses und des Rathauses nicht als öffentliche Stellplatzfläche auszuweisen sei und hier Baulasten eingetragen werden müssten. Die notwendigen Stellplätze für das Kreishaus und das Rathaus seien zu kennzeichnen.

Beschlussempfehlung:

Die Frage des Stellplatznachweises ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Baulasten können nicht in Bebauungsplänen festgesetzt werden. Die Stellplätze für das Kreishaus, die sich bisher auf dem bestehenden Rathausparkplatz an der Offenbacher Straße befinden, können hier verbleiben. Die dazugehörigen Baulasten werden lediglich auf andere Stellplätze auf demselben Parkplatz umgetragen. Im übrigen bleibt der Beschluss vom 01.06.06 gültig: „Der Parkplatz dient den Beschäftigten und Besuchern der öffentlichen Einrichtungen Rathaus und Bürgerhaus und ist daher als öffentlicher Parkplatz anzusehen. Er ersetzt Stellplätze, die auf einer Fläche nachgewiesen waren, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 als „sonstiger öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt ist und laut Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51 den Besuchern des Rathauses und des Bürgerhauses zur Verfügung stehen sollte. Der Charakter und die Nutzbarkeit der neuen Stellplatzanlage werden der Situation auf den zu ersetzenden Parkplätzen entsprechen. Wenn es erforderlich sein sollte, werden die neuen Stellplätze per Baulast dem Rathaus und dem Bürgerhaus zugeordnet.“

2.3

Der Kreis regt an, in die Festsetzungen für das Mischgebiet aufzunehmen, dass mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und mit geeigneten Laubsträuchern zu bepflanzen sind. Die Pflanzenvorschlagliste sei entsprechend zu ergänzen.

Beschlussempfehlung:

Die notwendige Begründung des Mischgebietes ergibt sich aus der festgesetzten GRZ. Allerdings sollte zur Klarstellung der Festsetzungenkanon um eine Festsetzung wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62 ergänzt werden: „Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen.“ Die Festsetzungen und die Begründung sind entsprechend zu

ergänzen.

2.4

Der Kreis moniert, dass die Konsequenzen zum Immissionsschutz in den textlichen Festsetzungen nicht zu erkennen seien. Insbesondere die Zuordnungen der West- und Südfassade des geplanten drei- bis viergeschossigen Gebäudes zum Lärmpegelbereich IV bzw. III sei festzusetzen.

Beschlussempfehlung:

Die Lärmpegelbereiche lassen sich im Bebauungsplan nicht festsetzen. Allerdings ist die Festsetzung Nr. 5 zur besseren Verständlichkeit wie folgt zu ergänzen: „(...) Lärmbereiche ermittelt (siehe Hinweis Nr. 10).“ Unter „Hinweise“ ist zur Klarstellung zu ergänzen, dass im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm überschritten werden und dass die nach Westen orientierten Fassaden des geplanten Gebäudekörpers dem Lärmpegelbereich IV und die nach Süden ausgerichteten Fassaden dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen sind.

Die nachstehende Ergänzung der Drucksache lag mit der bezeichneten Anlage den Stadtverordneten bei der Beschlussfassung ebenfalls vor:

Anlage: Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt

Betreff: Bebauungsplan Nr. 62/2 „Parkplatz Offenbacher Straße“
Satzungsbeschluss und Beschluss über die abgegebenen
Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2)
BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
hier: Ergänzung: Verspätet eingegangene Stellungnahme des
Regierungspräsidiums Darmstadt

Die in DS Nr. 16/0103/10.50 vorgenommene Abwägung wird um folgenden Punkt erweitert:

3. Regierungspräsidium Darmstadt

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB wurde in der Zeit vom 02.06.2006 bis zum 09.07.2006 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist ging keine Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt (RP) ein. Am 14.06.2006 traf dann mit über einem Monat Verspätung ein Schreiben des RP bei der Kreisstadt Dietzenbach ein. Da es sich um eine übergeordnete Behörde handelt, empfiehlt es sich, die darin vorgetragenen Anregungen trotz Fristablaufs zu berücksichtigen.

Die durch das RP vorgetragenen Anregungen werden im Folgenden einzeln dargestellt und inhaltlich erörtert. Das Ergebnis der planerischen Abwägung wird zum Beschluss empfohlen.

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Das RP teilt mit, der Bebauungsplanentwurf sei an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Das RP verweist auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Offenbach.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurden in den Beschlussempfehlungen zu 2. Kreis Offenbach in der DS 16/0103/10.50 abgewogen.

3.3 Grundwasser/ Oberflächenwasser

Keine Bedenken.

3.4 Abwasser/ Gewässergüte

Das RP verweist auf die „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen (...) Dietzenbach des ZWO (...) vom 12.07.1985“. Hiernach sei das Versenken und Versickern von Abwasser von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen verboten. Ausnahmen bedürften der Zulassung durch die Untere Wasserbehörde. Es sei zu prüfen, ob die anstehenden Böden für eine Versickerung geeignet seien und unter welchen Voraussetzungen eine Ausnahme von den Verboten der Verordnung zugelassen werden könne.

Beschlussempfehlung:

Die Bedenken beziehen sich auf die Festsetzung 6.1, wonach das auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) anfallende Niederschlagswasser in die Flächen für Verkehrsgrün sowie in die öffentlichen Grünflächen zu leiten und dort zu versickern ist, sowie auf die Festsetzung 6.2, wonach die befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als teilversiegelte Flächen anzulegen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wobei alternativ die Ableitung des Niederschlagswassers in angrenzende Grünflächen zulässig sein soll.

Um die Festsetzungen klarer mit dem unter „13. Wasserschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)“ im Bebauungsplan vorhandenen Hinweis auf die Wasserschutzgebietsverordnung zu harmonisieren, wird der Eindeutigkeit halber auf die Festsetzung der Versickerung des im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) anfallenden Niederschlagswassers verzichtet. Die Festsetzung 6.1 ist zu streichen. Die Begründung ist anzupassen. Ebenso ist in Festsetzung 6.2 im ersten Satz („Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, als teilversiegelte Flächen anzulegen; (...)“) die Formulierung: „sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ herauszunehmen, um die Eindeutigkeit der B-Plan-Festsetzungen zu erhöhen und einen möglichen Konflikt mit der Wasserschutzgebietsverordnung auszuschließen.

Der letzte Satz der Festsetzung 6.2 („Alternativ zulässig ist die Ableitung des Niederschlagswassers in angrenzende Grünflächen.“) ist aus Gründen der Klarstellung zu ändern in: „Alternativ zulässig ist die Ableitung des Niederschlagswassers der befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke in angrenzende Grünflächen, soweit wasserwirtschaftliche oder nachbarrechtliche Belange nicht entgegenstehen.“ Die Begründung des Bebauungsplanes ist anzupassen.

3.5 Bodenschutz

Keine Bedenken.

3.6 Bergaufsicht

Keine Bedenken.

3.7 Immissionsschutz

Keine Bedenken.

Auszug aus dem Protokoll der Stadtverordnetenversammlung vom 08.09.2006:

- | | | |
|-----------|--|---------------------|
| 17 | Bebauungsplan Nr. 62/2 "Parkplatz Offenbacher Straße" | 16/0103/10.5 |
| | Satzungsbeschluss und Beschluss über die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | |
| | Herr Yasaner verlässt wegen Widerstreits der Interessen nach §25 HGO den Sitzungssaal. | |
| | Wie vereinbart werden die Punkte einzeln und ohne Aussprache abgestimmt. | |
| | Die Stadtverordnetenversammlung stimmt Punkt 1. der Vorlage zu. | |
| | <u>Abstimmung:</u> einstimmig | |
| | Die Stadtverordnetenversammlung stimmt Punkt 2. der Vorlage zu. | |
| | <u>Abstimmung:</u> einstimmig | |

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt Punkt 3. der Vorlage
zu.

Abstimmung: einstimmig

Damit ist der Vorlage insgesamt zugestimmt worden.

Dietzenbach, den 11.09.2006

Kreisstadt Dietzenbach
FB 10 Zentrale Verwaltung und Stadtentwicklung
Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung