

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62/3

„Wohnen an der Offenbacher Straße“

(Änderungsbebauungsplan zu B-Plan Nr. 62/2)

Kreisstadt Dietzenbach

FB 10 Zentrale Steuerung/ Stadtplanung und -entwicklung

Stand: 16.02.2021

Bearbeitung durch:

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

M. Sc. David Menjoulet



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rechtsgrundlagen	5
2.	Einleitung.....	6
2.1	Erforderlichkeit und Anlass der Planung.....	6
2.2	Ziele und Zweck der Planung.....	7
2.3	Geltungsbereich.....	8
3.	Beschreibung des Plangebiets	9
4.	Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen	11
4.1	Regional- und Flächennutzungsplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung ..	11
4.2	Überörtliche Fachplanungen	13
4.3	Sonstige rechtliche Vorgaben	13
4.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	13
5.	Erläuterung und Begründung der Planfestsetzungen	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.3	Bauweise, (nicht) überbaubare Grundstücksfläche	19
5.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	20
5.5	Verkehrsflächen	20
5.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Passiver Schallschutz).....	20
5.7	Grünflächen	22
5.8	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	22
5.9	Artenschutz.....	24
5.10	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen.....	24
7.	Allgemeine Hinweise	25
8.	Verfahrensablauf	28



ANLAGEN

1. Schalltechnische Untersuchung, KREBS+KIEFER FRITZ AG, Hilpertstraße 20, 64295 Darmstadt, Az. 20168039-VSS-2, 04.04.2019.
2. Erfassung der Zauneidechse 2019, BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Kilsbacher Straße 9 64395 Brensbach, Mai 2019



1. Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
- Hessische Bauordnung ((HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBL. S. 378)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142). Geltungsdauer des § 27 Abs. 3a verlängert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBL. S. 915)
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. I S. 218)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), Zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 314)



- Hessisches Wasserschutzgesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)

2. EINLEITUNG

2.1 Erforderlichkeit und Anlass der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB). Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB insbesondere die Wohnbedürfnisse von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Gerade in Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes in Ballungsräumen wie dem Rhein-Main-Gebiet ist daher die Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum kommunaler Planauftrag.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht dabei die Nutzung potentieller Flächen innerhalb der bebauten Bereiche (Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB). Auch aus regionalplanerischer Sicht soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben (Regionalplan Südhessen 2010, Kapitel 3.4.1, Z3.4.1-4). Diesem Ziel trägt § 13a BauGB mit dem Instrumentarium „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ Rechnung.

Die sogenannte Innenentwicklung besitzt als rechtspolitisches Ziel eine hohe Bedeutung für die Siedlungsentwicklung in Deutschland und ist städtebauliches Leitbild. Sie ist kennzeichnend für das europäische Stadtverständnis, sieht sich aber seit Jahrzehnten erheblichen Gefährdungen infolge massivem Flächenwachstums von Städten, peripherer Handelszentren („Grüne Wiese“), zunehmender Zersiedelung und im Ergebnis disperser Siedlungs- und Stadtstrukturen ausgesetzt.

Im Rahmen der Baugesetzbuch-Änderung (EAG Bau 2004) sowie mit dem BauGB 2007 wurden daher städtebaurechtliche Akzente zu Gunsten der Innenentwicklung geschaffen. So wurde den Gemeinden in § 13a BauGB mit dem beschleunigten Verfahren („Bebauungsplan



der Innenentwicklung“) ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Neben den Zielen einer Verminderung des Flächenverbrauchs soll es damit den Gemeinden auch erleichtert werden, die Entwicklung der Stadt- und Ortsteilzentren in ihrer prägenden Bedeutung für die Stadt- und Ortsentwicklung zu stärken.

Die Innenentwicklung wird auch zukünftig im Zuge der anstehenden Änderung des BauGB eine weitere Stärkung und Bedeutung erfahren. In diesem Zusammenhang steht auch die Erweiterung von § 1a Abs. 2 BauGB, der sogenannten „Bodenschutzklausel“, welche um folgenden Satz ergänzt wurde: *„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“* Die Stärkung der Innenentwicklung stellt somit das zentrale Ziel in der städtebaulichen Entwicklung dar.

Im Bereich der Offenbacher Straße befindet sich unweit des Rathauses ein bislang unbebautes Grundstück, welches eine Baulücke innerhalb der umgebenden Bebauung darstellt. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 62 war an dieser Stelle eine drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung vorgesehen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung Nr. 62/2 wurden an dieser Stelle jedoch ein Parkplatz (der auch realisiert wurde) sowie eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche wurde aber nie als Grünfläche angelegt. Wegen ihrer ungünstigen Lage ist sie als Grünfläche wenig geeignet. Lediglich im nördlichen Teilbereich hat die Vitos Kinder- und jugendpsychiatrische Tagesklinik einen Spielplatz angelegt. Im Zuge der oben dargestellten Zielsetzung soll diese Grünfläche nun (wieder) einer Bebauung zugeführt werden.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der DSK und ist Teil der Treuhandmasse. Da die Verordnung über die Entwicklungsmaßnahme zum 31.12.2018 aufgehoben wurde, müssen alle freiliegende Flächen im Entwicklungsgebiet entwickelt werden. Zeitversetzt zur Erstellung des Bebauungsplans soll daher das Vergabeverfahren vorbereitet und eingeleitet werden. Es sind zahlreiche Bauinteressenten gelistet. Unter ihnen sollen geeignete Bauträger und Projektentwickler für eine Angebotsaufforderung ausgewählt werden.

2.2 Ziele und Zweck der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine der innerstädtischen Lage angemessene Nachverdichtung durch Errichtung eines Geschosswohnungsbaus geschaffen werden. Die Planung sieht dabei ein L-förmiges Gebäude vor, welches sich in Größe und Kubatur an den bereits bestehenden Geschosswohnungsbau „Am Bieberbach 49-55“ anlehnt. Der im Norden der Fläche befindliche Spielplatz des Beratungszentrums Mitte / Tagesklinik soll erhalten bleiben und so zugeschnitten werden, dass ein optimal



nutzbares Baugrundstück entsteht. Der angrenzende Parkplatz sowie die private Fußwegeverbindung zur Kurt-Schumacher-Allee bleiben unberührt.

2.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 616/2 und 616/3 in der Flur 12 (s. Abbildung 1). Das Plangebiet besitzt eine Gesamtgröße von 2.574 m².

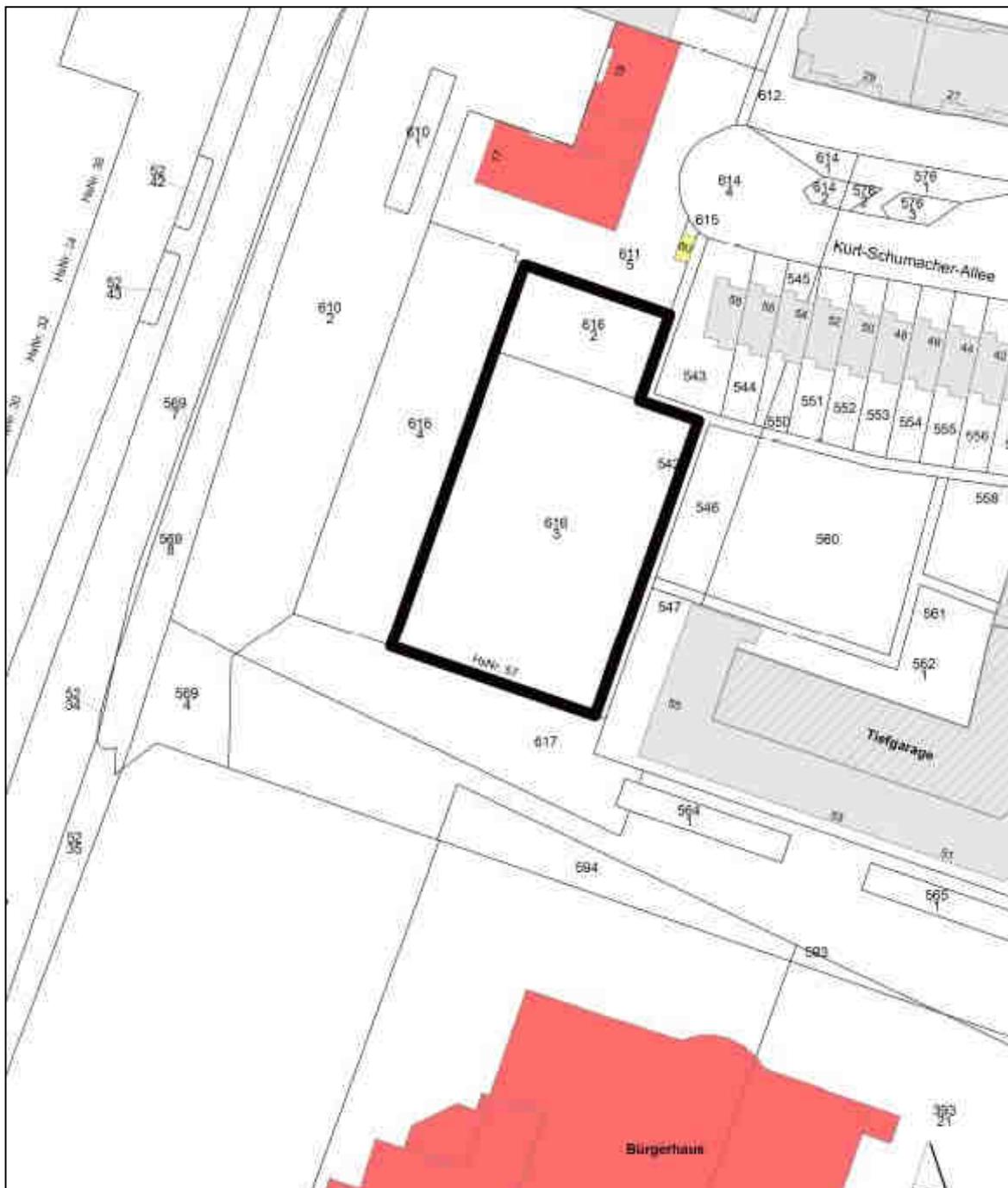


Abbildung 1: Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 62/3



3. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt nördlich des Rathauses und östlich des Parkplatzes an der Offenbacher Straße. Nördlich und östlich des Gebiets befindet sich eine mehrgeschossige Blockbebauung, wobei im Norden sowohl Wohnungen wie auch soziale Einrichtungen angesiedelt sind. Südlich befindet sich der Parkplatz des Rathauses. Am Ostrand verläuft ein schmaler privater Fußweg zur Kurt-Schuhmacher-Allee, der als Dungweg angelegt wurde.

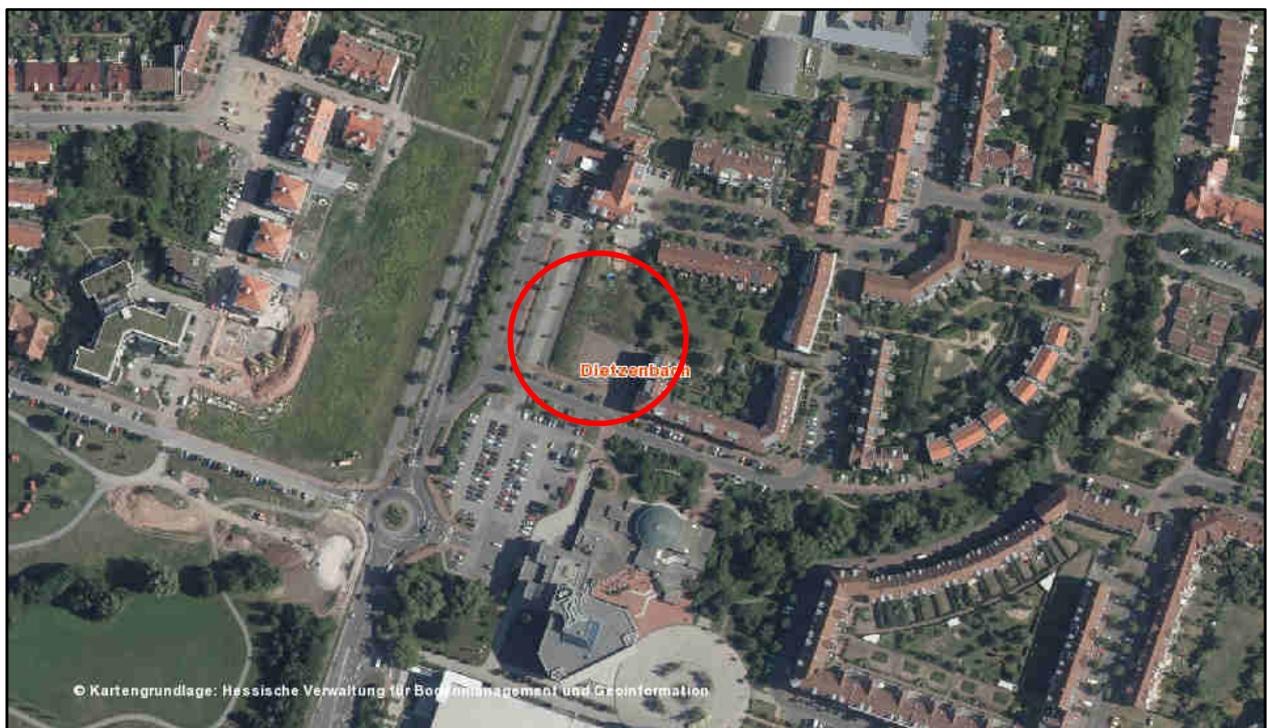


Abbildung 2: Lage des Plangebiets (Luftbildquelle: BürgerGIS Kreis Offenbach)

Das Grundstück selbst ist größtenteils eine Brachfläche. Der südöstliche Bereich ist als geschotterter Parkplatz ausgeprägt. Im nördlichen Teilbereich, auf dem Grundstück 616/2, befindet sich der Spielplatz der Vitos Kinder- und jugendpsychiatrischen Tagesklinik.



Abbildung 3: Blick vom Südwesten auf das Plangebiet und die angrenzende Bebauung im Osten



Abbildung 4: Blick vom Südwesten auf das Plangebiet und die angrenzende Bebauung im Norden mit der Tagesklinik



Abbildung 5: Blick vom Nordwesten auf das Plangebiet und das Rathaus im Hintergrund



Abbildung 6: Blick vom Osten auf den nördlichen Teilbereich des Plangebiets mit dem bestehenden Spielplatz der Tagesklinik



Abbildung 7: Blick von Südosten auf das Plangebiet, im Hintergrund links die Bebauung westlich der Offenbacher Straße und rechts die angrenzende Bebauung im Norden mit der Tagesklinik

4. Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Regional- und Flächennutzungsplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegt.

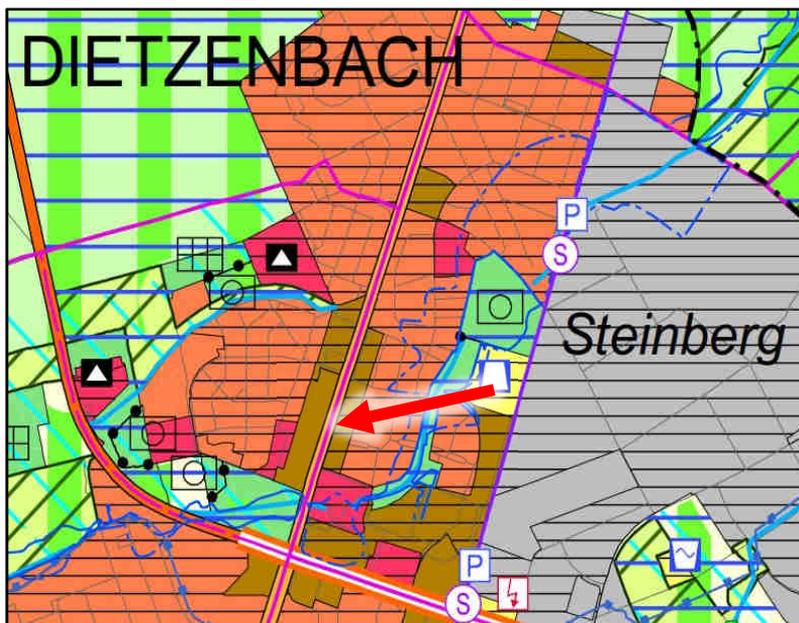


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem RPS/ RegFNP 2010 mit Hinweis auf Lage des Geltungsbereichs (roter Pfeil)

Dietzenbach liegt im Verdichtungsraum und ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Gemäß dem Ziel Z 3.4.1-4 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb einer „Gemischten Baufläche - Bestand“.

Gemischte Bauflächen dienen gemäß dem allgemeinen Textteil des RegFNP dem Erhalt und der Entwicklung einer städtebaulichen Nutzungsmischung, zu denen auch die Funktion des Wohnens zählt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll jedoch kein Mischgebiet, sondern ein Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Vorhaben betrifft aufgrund der sehr geringen Flächengröße von 0,25 ha nicht die Grundzüge der Planung, die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird nicht beeinträchtigt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (s. Kapitel 4.5), ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Darüber hinaus sind in der Bauleitplanung Dichtewertvorgaben einzuhalten. Gemäß dem Ziel Z 3.4.1-9 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbau land, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar,

- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je Hektar,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je Hektar.

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

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

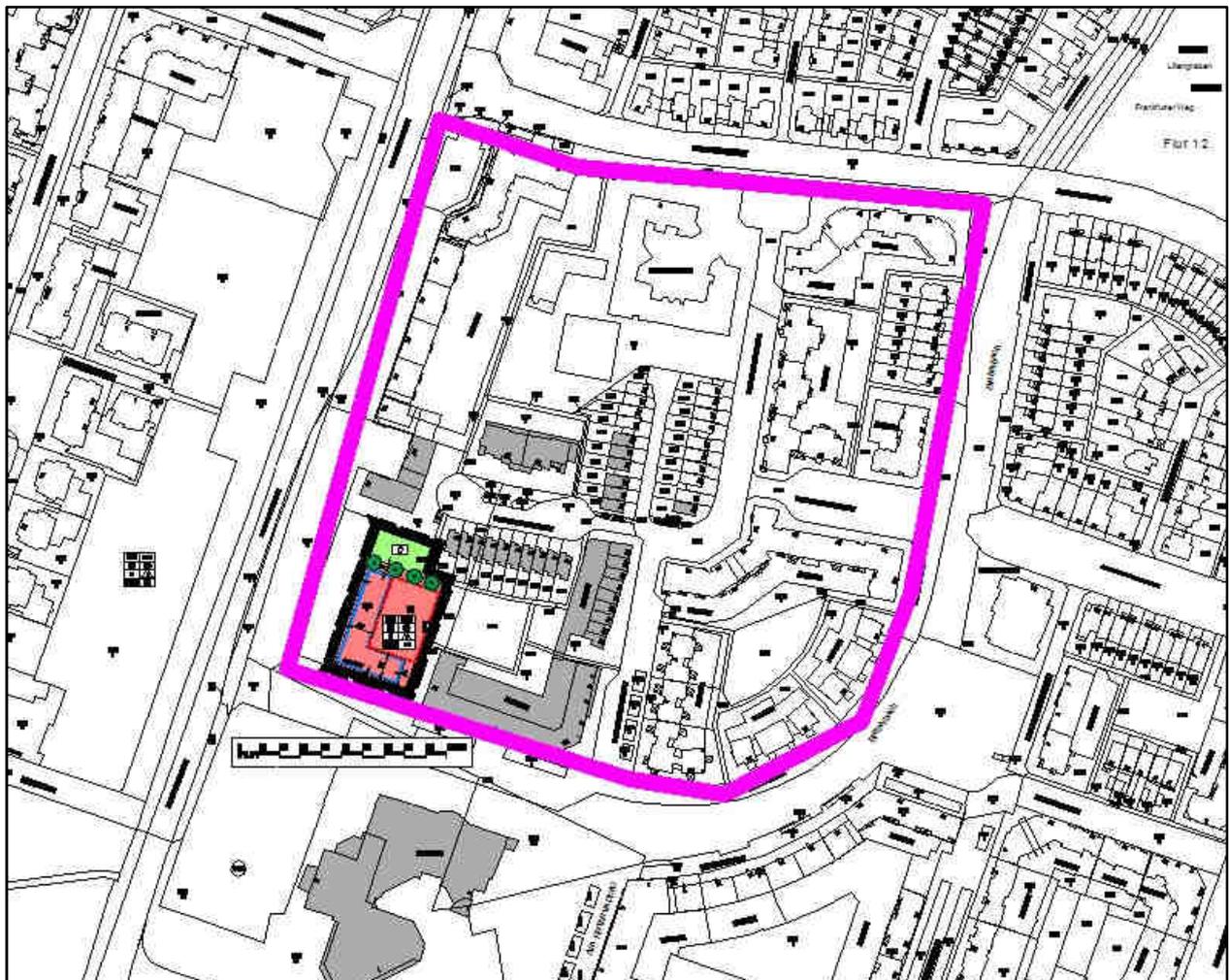


Abbildung 8: Bezugsraum (lila Umrandung) für die Ermittlung der Dichtewerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rund 0,25 ha. Aus regionalplanerischer Sicht wird erst ab einer Größe von ca. 5 ha davon ausgegangen, dass ein Gebiet

einen eigenständigen Charakter ausprägt und somit eigenständig bewertet werden kann. Daher ist das städtebauliche Umfeld in die Bewertung miteinzubeziehen.

Als Betrachtungsraum wird das bestehende Quartier zwischen der Offenbacher Straße im Westen, dem Theodor-Heus-Ring im Norden sowie im Osten und Süden Am Bieberbach herangezogen. Dieser Bereich zeichnet sich im Wesentlichen durch weitgehende dichte Geschosswohnungs- und Reihenhausbauung aus. Das Betrachtungsgebiet verfügt über eine Größe von rund 8,2 ha Bruttowohnbauland. Da das Plangebiet im Einzugsbereich des vorhandenen S-Bahnhaltepunktes „Dietzenbach-Mitte“ (ca. 650 m entfernt) liegt, sind als regionalplanerischer Dichtewert 45 bis 60 Wohneinheiten je ha heranzuziehen.

Im Bezugsraum wurden gemäß eigener Zählung der Stadt Dietzenbach insgesamt 549 Wohneinheiten mit insgesamt 1.231 Einwohnern ermittelt. Im Rahmen des Bebauungsplans sind in dem geplanten viergeschossigen Wohngebäude maximal 30 zusätzliche WE geplant, sodass sich insgesamt 579 WE ergeben. Hieraus resultiert bei 8,2 ha Bruttowohnbauland eine Dichte von 71 WE pro ha. Der bestehende Dichtewert ($549 \text{ WE} : 8,2 = 67 \text{ WE/ha}$) wird durch den geplanten Neubau somit nicht in einer relevanten Größenordnung erhöht. Insofern kann die Planung auch hinsichtlich der Dichtewertvorgaben als angepasst gelten.

4.2 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauflächen etc.) im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.

4.3 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von festgesetzten Natura 2000-Gebieten, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten sowie außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Er befindet sich jedoch in der Zone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen „Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Die entsprechende Verordnung vom 12.07.1985 (StAnz. 32/1985 S. 1548) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

4.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Bebauungsplanänderung wird als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ nach § 13a



BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer bislang nicht genutzten Baulücke im Innenstadtbereich. Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren des Bebauungsplans sind gemäß § 13a Abs. 1 BauGB:

- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche muss unter 20.000 m² liegen,
- es dürfen keine Vorhaben geplant werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen,
- es dürfen bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sein.

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt, wobei bei der Bestimmung der Festsetzungen i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 diejenigen Flächen nicht mitzählen, die bei dem (konkreten) Vorhaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt somit deutlich unter 20.000 m².

Allgemeines Wohngebiet (WA): 2.136 m² x 0,4 (GRZ) = 854 m²

Im Bebauungsplan werden darüber hinaus erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m² im Innen- und Außenbereich. Auch sind keine Natura-2000 Gebiete in der näheren Planumgebung vorhanden. Weiterhin liegt kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen aufgestellten Bebauungsplänen vor. Auch sind im näheren Umkreis keine Störfallbetriebe vorhanden.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen



Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Dennoch wird zur Planungssicherheit eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die Bürger und Träger öffentlicher Belange sollen vorab die Möglichkeit erhalten, zur Planung eine Stellungnahme abzugeben.

Als zweiter Beteiligungsschritt wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Auch § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmetern), die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, sodass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtlichen Belange werden in Kapitel 6 erläutert.

5. Erläuterung und Begründung der Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Bebauungsplan durch Ausweisung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO, §§ 2-11) festgesetzt. Aus den festgesetzten Baugebieten folgt, dass nach den Maßgaben der Baugebietsvorschriften der BauNVO bestimmte, dem Zweck der Baugebiete entsprechende bauliche Anlagen zulässig sind. § 12 BauNVO regelt die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den einzelnen Baugebieten, § 13 BauNVO die von Gebäuden und Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. § 14 BauNVO schließlich regelt die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Baugebieten.

Für das zu bebauende Grundstück wird unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben sowie der vorhandenen städtebaulichen Umgebung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.



Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen allgemein zulässig:

Wohngebäude

Im Sinne des Planungsrechts ist ein Wohngebäude ein Gebäude, das dem dauernden Wohnen dient und dazu geeignet ist. Der Nutzungsbegriff Wohnen ist abzugrenzen von bestimmten Formen des Verwahrens mit Betreuung, des vorübergehenden Unterkommens oder der Unterbringung, die anderen Nutzungsbegriffen wie Anlagen für soziale Zwecke und Beherbergungsbetrieben zuzuordnen sind.

die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Die genannten Nutzungen sollen keine übergebietlichen oder gar zentralen Versorgungsaufgaben für andere Baugebiete übernehmen, sondern nur die im Gebiet wurzelnden Versorgungsbedürfnisse vor allem der Wohnbevölkerung befriedigen.

Bauplanungsrechtlich ist ein „Laden“ eine Stätte gewerblicher Betätigung mit Kunden- oder Publikumsverkehr. Typische Beispiele solch kleinerer Einrichtungen, die stärker in der Vergangenheit als heutzutage die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung sicherstellen, sind Obst- und Gemüseläden, Tabak- und Schreibwarenläden, Spirituosengeschäfte, aber auch im Angebot breiter angelegte Lebensmittelgeschäfte.

Der Nutzungsbegriff „Schank- und Speisewirtschaften“ im Sinne der BauNVO erfasst (z.B.) Restaurants, Wirtshäuser, Gaststätten, Schnellimbisse, Cafés, Biergärten, Bierlokale und Weinstuben, Eisdielen, Konditoreien, Trinkhallen und Stehimbisse.

Welche „Handwerksbetriebe“ im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, ist in erster Linie davon abhängig, ob ein Betrieb dem Gebiet funktional zugeordnet ist. Da die meisten Handwerksarten aufgrund einer hohen Spezialisierung nicht auf eine substantielle Nachfrage gerade in dem maßgeblichen allgemeinen Wohngebiet rechnen können, kommen nur relativ wenige Handwerksbetriebe in Frage.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Anlagen für kirchliche Zwecke umfassen insbesondere die dem Gottesdienst und der Seelsorge gewidmeten baulichen Anlagen der Kirchen und sonstiger Religionsgemeinschaften.

Unter dem Nutzungsbegriff „Anlagen für kulturelle Zwecke“ fasst die BauNVO - unabhängig von dem Träger der Einrichtung - im Teilbereich Bildung und Wissenschaft vor allem Schulen und andere Lehrinstitute der Aus-, Fort- und Weiterbildung (z.B. Sprachschulen) zusammen.



Als Einrichtungen aus dem Bereich Kunst und Kultur kommen (z.B.) Museen, Archive, Räumlichkeiten für musikalische Darbietungen, Kleinkunsthörsäle in Betracht.

Typische „Anlagen für soziale Zwecke“ sind Kindergärten, Kindertagesstätten, Einrichtungen der Behindertenbetreuung, Treffpunkte für Jugendliche, Altenbegegnungs- und Altenbetreuungsstätten, Frauenhäuser, soziale Hilfsdienste („Essen auf Rädern“) und andere Fürsorgeeinrichtungen mit sozialer Zielsetzung.

Bei den „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ handelt es sich um dem Gesundheitswesen zugehörige öffentliche und private Anlagen. Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig, wenn sie nach Art und Umfang gebietsverträglich sind. Davon kann man bei kleineren Anlagen regelmäßig ausgehen. Denkbar sind (z.B.) Rettungswachen privater Hilfsdienste (Rotes Kreuz, Johanniter etc.), Nebenstellen von Gesundheitsämtern, Solarien sowie gebietstypische Spezialkliniken, nicht aber große Krankenhäuser mit zahlreichen Fachabteilungen.

Unter den Begriff „Anlagen für sportliche Zwecke“ fallen sowohl Anlagen „im Freien“ als auch Anlagen in Gebäuden. Welche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, bestimmt sich im Rahmen des Gebietscharakters maßgeblich nach deren Größe, Zweckbestimmung und spezifischer Erscheinungsform der konkreten Anlage. Große Anlagen wie Fußballstadien und ähnliche Anlagen mit großem Zuschauer- und Nutzerpotenzial passen schon der Art nach nicht in allgemeine Wohngebiete. Mit dem Gebietscharakter vereinbar sind je nach den örtlichen Verhältnissen kleinere Anlagen wie Fitness-Studios, Tennisplätze mit ein bis zwei Spielfeldern, Hallenbäder, Turnhallen, Spielfelder für Ballspiele, Bolzplätze, Billardräume, Kegelbahnen und Ähnliches.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da diese insbesondere auf Grund des Flächenbedarfs, des zu erwartenden Mehrverkehrs sowie der zu erwartenden Lärmemissionen nicht gebietstypisch sind und sich störend auf die überwiegende Wohnnutzung auswirken. Zudem waren diese Nutzungen bereits im ursprünglichen Bebauungsplan ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sind in den §§ 16-21a der BauNVO definiert. Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche, die



Baummassenzahl oder die Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan getroffen.

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (**GRZ**) an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Für die Festsetzung der GRZ gelten dabei die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen, die nur unter speziellen Voraussetzungen überschritten werden dürfen. Für das Gebiet wird somit eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies bedeutet, dass 40% der maßgeblichen Fläche des Baugrundstücks bebaut werden dürfen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche neben den baulichen Hauptanlagen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen; die zulässige Grundfläche darf dann durch die Grundflächen der bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, was einer GRZ von 0,6 entspricht. Um angesichts der städtebaulichen Zielsetzung und der knappen Flächenressourcen für die erforderlichen Stellplätze des avisierten Geschosswohnungsbaus ausreichend Fläche bereitstellen zu können, wird sogar eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 infolge der Errichtung einer Tiefgarage in Aussicht gestellt. Voraussetzung ist jedoch, dass die Tiefgaragendecke mit mindestens 1,0 m Erdüberdeckung anzulegen und gärtnerisch zu gestalten ist. Hierdurch soll das stadtökologische Mikroklima und das Wohnumfeld positiv beeinflusst werden.

Das benachbarte Umfeld aufgreifend, wird die Zahl der **Vollgeschosse** unter städtebaulichen Gesichtspunkten auf maximal vier (IV) festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ermächtigt die Gemeinde, das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (H) zu bestimmen. § 18 BauNVO normiert hierzu in Absatz 1 in Konkretisierung des allgemeinen Bestimmtheitsgebots, dass die für die Anwendung der Festsetzung auf das einzelne Vorhaben erforderlichen Bezugspunkte festgelegt werden müssen, wenn von der Ermächtigung Gebrauch gemacht wird. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind aus städtebaulichen Gründen in Bebauungsplänen regelmäßig zu treffen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation im Gebiet und der gegebenen Möglichkeit zur Viergeschossigkeit wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 16,5 m



ab Bezugspunkt festgesetzt, wodurch sich das zukünftige Gebäude insbesondere an das benachbarte viergeschossige (plus Dachgeschoss) Nachbargebäude anpasst. Unter anderem zur Ermittlung eines geeigneten Bezugspunktes wurde dabei eine Höhenvermessung des Grundstücks durchgeführt. Das Grundstück weist nur ein sehr geringes Gefälle von 1 bis 1,5 m auf. Im Mittel liegt das Grundstück auf einer NN-Höhe von 144,5 m. Diese NN-Höhe wird daher als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

5.3 Bauweise, (nicht) überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermächtigt die Gemeinde, im Bebauungsplan die Bauweise festzusetzen, welche in § 22 BauNVO näher geregelt ist. In der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wobei die Tiefe des Grenzabstandes durch das Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung bestimmt wird. Die Gebäude dürfen nicht länger als 50 m sein. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Im Bebauungsplan wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Die Beschränkung der Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m stellt eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.

§ 23 Absatz BauNVO legt mit der Baulinie, der Baugrenze und der Bebauungstiefe die drei Instrumente fest, mit denen die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden kann. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden, d. h. die bauliche Anlage darf weder hinter der Linie zurückbleiben noch diese überschreiten. Bei einer Baugrenze dürfen bauliche Anlagen und Teile solcher Anlagen diese nicht überschreiten; ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze ist zulässig. Bei der Bebauungstiefe sind außerhalb der durch das Tiefenmaß begrenzten Fläche bauliche Anlagen und Teile solcher Anlagen nicht zulässig. Die **überbaubare Fläche** wird im zugrundeliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenzen werden festgesetzt, die zu den bebauten Nachbargrundstücken sowie zum öffentlichen Parkplatz im Westen einen Abstand von mind. 5 m aufweisen. Zur Ermöglichung von Außenwohnbereichen und aus Gründen der Energieeffizienz ist die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch einzelne unterordnete Gebäudeteile auf maximal 50 % der Fassadenlänge zulässig. Um den rückwärtige Innenhof sowie die Nachbargrundstücke nicht zusätzlich einzuengen, werden Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen für Terrassen nur bis zu 3,00 m und für Balkone und sonstige untergeordnete Bauteile nur bis zu 2,00 m zugelassen.



Angesichts der infolge avisierten Nachverdichtung gebotenen Wohnraumqualität sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie auch die nicht überbauten Flächen innerhalb des Baufensters – abgesehen von der notwendigen Erschließung – gärtnerisch entsprechend der im Bebauungsplan verankerten Artenauswahlliste anzulegen. Stellplätze sind nur in unterirdischen Tiefgaragen zulässig; Fahrradabstellplätze sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den nicht überbauten Flächen innerhalb des Baufensters ausnahmsweise zulässig. Ebenso dürfen Standplätze für Müllbehälter errichtet werden, doch sind diese gegen Einblicke abzuschirmen und einzugrünen.

5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können im Bebauungsplan Festsetzungen für die Flächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Einfahrten getroffen werden, die nach anderen Vorschriften erforderlich sein müssen.

Um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks und eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der nach aktuell rechtskräftiger Stellplatzsatzung der Kreisstadt Dietzenbach erforderlichen Stellplätze zu sichern, wird eine entsprechend große Fläche für Stellplätze, hier: Tiefgarage, festgesetzt. Mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage“ soll ein begrünter Wohninnenbereich sichergestellt werden, vergleichbar den Innenhöfen der benachbarten Bebauung. Er soll den künftigen Bewohnern als Freizeit- und Erholungsbereich dienen. Gleichzeitig werden durch Verlagerung des Individualverkehrs unter die Erde mögliche Ruhestörungen des Wohnumfelds infolge Fahrbewegungen und nächtlicher Lichtspiegelungen (Scheinwerferlicht) eingegrenzt.

5.5 Verkehrsflächen

Obwohl der Geltungsbereich der 3. Änderung keine Verkehrsflächen enthält, liegt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB insgesamt ein qualifizierter Bebauungsplan vor, da die örtlichen Verkehrsflächen im Ursprungsplan bereits festgesetzt sind und somit mehrere einander ergänzende Pläne bzw. Planteile existieren, die jedoch im Ergebnis eine einheitliche rechtliche Nutzungsregelung für das Gebiet enthalten.

5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Passiver Schallschutz)

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 62/3 belegen, dass un-



ter Berücksichtigung einer geeigneten Ausführung der Außenbauteile bzw. Schallschutzvorrichtungen am Gebäude gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Die Beurteilungspegel für Verkehrslärmimmissionen durch fließenden und ruhenden Straßenverkehrslärm belaufen sich an den Baugrenzen auf bis zu $L_{r, \text{Tag/Nacht}} = 61 / 52 \text{ dB(A)}$, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von $OW_{WA, \text{Tag/Nacht}} = 55 / 45 \text{ dB(A)}$ für allgemeine Wohngebiete am Tag und in der Nacht um bis zu $\Delta L_{r, \text{Tag/Nacht}} = +6 / +7 \text{ dB(A)}$ überschritten werden.

Allerdings werden die in der Rechtsprechung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete zur Beurteilung des Abwägungsspielraums bei städtebaulichen Planungen (...) um mindestens $\Delta L_{r, \text{Tag/Nacht}} = -3 / -2 \text{ dB(A)}$ unterschritten. Somit können aus schallschutztechnischer Sicht mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Grundsätzlich ist hierbei anzustreben, schutzwürdige Nutzungen durch „aktive“ Schallschutzmaßnahmen, d. h. durch Abschirmmaßnahmen, an der relevanten Schallquelle zu schützen. Hierfür ist die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen erforderlich. Im vorliegenden Fall ist jedoch die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme nicht zielführend, da eine zu den Emittenten angeordnete Schallschutzwand eine unverhältnismäßige Höhe erreichen müsste, um die Schutzwirkung auch in den oberen Geschossen zu entfalten.

Daher ist es folglich naheliegend, einen ausreichenden Schallschutz durch passive Maßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen am Gebäude zu gewährleisten. Passive Schallschutzmaßnahmen sind bauliche Maßnahmen an den Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume, insbesondere an Fenstern, Türen, Wänden und Dächern. Dafür sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

In der Nebenkarte zum Bebauungsplan 62/3 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 an den Baugrenzen dargestellt. Es ergeben sich an der geplanten Bebauung maßgebliche Außenlärmpegel im Bereich von $L_a = 59 \dots 66 \text{ dB(A)}$.

Für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, sind unter Berücksichtigung der hier ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Durch geeignete Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Türen, Rollladenkästen, Lüfter und sonstige Einrichtungen) ist sicherzustellen, dass das jeweils erforderliche resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils eingehalten wird.

Bei Einhaltung der oben ausgewiesenen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist sichergestellt, dass sich in schutzbedürftigen Räumen bei geschlossenem Fenster nutzungskonforme Innenschallpegel im Sinne der DIN 4109 einstellen.

Es ist in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass der Schallschutz bei geöffnetem Fenster weitestgehend verloren geht. In den regulär ausschließlich am Tag genutzten schutzbedürftigen Räumen ist dies unproblematisch, da ein Stoßlüften jederzeit möglich ist. Zum



Schutze des Nachtschlafes ist jedoch in Anbetracht der anstehenden schalltechnischen Belastung im Nachtzeitraum durch den Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen sicherzustellen, dass eine ausreichende Frischluftzufuhr ermöglicht wird.

Entsprechend VDI 2719 sind bei Außengeräuschpegeln oberhalb von $L_m > 50 \text{ dB(A)}$ schallgedämmte Lüftungseinrichtungen notwendig, um die Luftzufuhr in Schlafräumen sicherzustellen. Für Räume, die vornehmlich am Tag genutzt werden, ist der Einsatz zusätzlicher Lüftungseinrichtungen nicht zwingend erforderlich. Da an der westlichen Baugrenze der oben angegebene Schwellenwert in der Nacht überschritten wird, ist in jedem Schlaf- und Kinderzimmer der Westfassade des hier betrachteten Bauvorhabens eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) vorzusehen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

5.7 Grünflächen

Zur Erhaltung des bestehenden Spielplatzes der angrenzenden Tagesklinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie wird ein rund 440 m^2 großer Bereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Spielplatzfläche sind zwei Bäume zum Anpflanzen festgesetzt.

5.8 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, in denen weniger als 20.000 Quadratmetern Grundfläche festgesetzt sind, gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Dennoch ist gemäß § 1a Abs. 3 S.1 BauGB die Vermeidung voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund werden zur Eingriffsminimierung und Verbesserung der mikroklimatischen Rahmenbedingungen im Bebauungsplan Nr. 62/3 entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9



Abs. 1 Nr. 25 festgesetzt:

Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sind durch wasserdurchlässige Bauweise für Gehwege, Stellplatzzufahrten, Hofflächen, Feuerwehrzufahrten und -umfahrten sowie Feuerwehraufstellflächen zu minimieren.

Durch die Vorgaben zur Tiefgaragenbegrünung wird sichergestellt, dass das Bauwerk nicht prägend in Erscheinung tritt und die Nutzbarkeit der Fläche für Freizeit und Erholung erhalten bleibt. Außerdem wird die Durchgrünung des Gebiets gefördert, was sich positiv auf die Wohnumfeldgestaltung und Wohnqualität sowie das Kleinklima auswirkt. Die Mindestüberdeckung von 1,0 m sichert bzw. ermöglicht eine Begrünung, die sich von anschließenden Freiflächen mit Bodenanschluss kaum unterscheidet.

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird festgesetzt, dass Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gemäß Artenauswahlliste des Bebauungsplans zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen sind. Ein Bestandsbaum im Norden des Baugrundstücks ist aufgrund seiner ökologischen Bedeutung und gestalterischer Prägung zum Erhalt festgesetzt und muss während der Baumaßnahmen ausreichend geschützt werden. Er ist dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall ebenfalls entsprechend der Artenverwendungsliste zu ersetzen.

Eine freiwachsende Hecke wird als Umgrenzung des Baugrundstücks nach Norden und Osten festgesetzt. Sie dient der Eingrünung und schafft eine grüne Zäsur zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Fläche für siedlungstypische Tierarten.

Vegetationsfreie oder begrünte Zierkies-, Schotter- und Steinmulchflächen sowie Kunststoffbelägen (z.B. Kunstrasen) werden ausgeschlossen, da auf solchen Flächen ein positiver Beitrag zum Kleinklima und zum Boden- und Wasserhaushalt fehlt. Diese Flächen unterfallen nicht dem Begriff einer „Grünfläche“.

Durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung bei Flachdächern werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang einen Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung die Kombination von Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, wodurch neben direkten Maßnahmen für den Klimaschutz vor Ort auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird.



5.9 Artenschutz

Im Rahmen von Begehungen in 2016 wurden Hinweise auf das Vorkommen der Zauneidechse innerhalb des Planungsraumes gefunden. Es wurden insbesondere in den thermisch begünstigten Bereichen einer Erdablagerung Tiere nachgewiesen. Die Größe der Zauneidechsenpopulation wurde auf maximal 50 Exemplare geschätzt.

Bei erneuten Begehungen im Jahr 2018 wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Allerdings konnte zu diesem Zeitpunkt nicht darauf geschlossen werden, dass der Untersuchungsbereich nicht mehr von Zauneidechsen besiedelt ist, zumal das Jahr 2018 einen ungewöhnlich heißen und trockenen Witterungsverlauf aufwies. Es wurde mit einer kleinen Population der Zauneidechse gerechnet.

Im April und Mai 2019 wurden durch Bfl Heuer & Döring weitere Begehungen durchgeführt. Laut dem Bericht von Bfl (Anlage 2) wurden „bei den vier im Jahr 2019 durchgeführten Terminen keine Zauneidechsen beobachtet. Mittlerweile ist die Vegetation innerhalb des Untersuchungsbereiches so dicht und üppig, dass eine Eignung als Zauneidechsenlebensraum kaum noch gegeben ist. Aus Sicht der Gutachter sollte die Erdablagerung nun sobald als möglich entfernt werden“, was folglich erfolgte. Kein Vorkommen von Zauneidechse ist im heutigen Zustand auf dem Planungsgebiet vorhanden.

5.10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 4 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

In Analogie zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 62 wie auch zum näheren Umfeld wurden bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach § 81 HBO bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung, Müllbehälter und Einfriedungen getroffen. Sie orientieren sich an bislang für Plangebiet und Umfeld gültiges Planungsrecht und ermöglichen zeitgenössische Bauformen. Sie werden, den Klimaschutzzielen und Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse des § 1 BauGB Rechnung tragend, um Festsetzungen, die das Mikroklima und Stadtumfeld positiv beeinflussen, ergänzt:

Dachgestaltung

Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach, das Pultdach und das Flachdach. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner



Baukörper und sind bereits in der Nachbarschaft umgesetzt. Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben.

Die Regelung über die Dachüberstände entspricht ebenfalls den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

Durch das Regelungs-Konzept für Dachaufbauten (Dacheinschnitte und Gauben) wird vermieden, dass Gebäude einen zu massiv in Erscheinung treten.

Die Vorschriften über Dachfarben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen.

Fassaden

Die Vorschriften über Fassadenmaterialien und -farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum.

Einfriedungen

Um den Ansprüchen der Wohnbevölkerung an Sicherheit und Privatsphäre gerecht zu werden, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m über Geländeoberkante zulässig. Mauern sind ausgeschlossen.

Müllsammelstandorte und Fahrradabstellanlagen

Durch die Festsetzung zur Gestaltung der Müllsammelstandorte und Fahrradabstellanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht.

7. Allgemeine Hinweise

Ungeachtet bisheriger Ausführungen werden nachfolgende Sachverhalte zu sonstigen öffentlich-rechtlichen Belangen, zu kommunalen Satzungen wie auch zum Boden- und Artenschutz im Bebauungsplan Nr. 62/3 unter Punkt E „Allgemeine Hinweise“ berücksichtigt:

Bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen ist hinsichtlich der Grenzabstände das **Hessische Nachbarrechtsgesetz** zu beachten.



Im Umfeld des Plangebiets sind archäologische Fundstellen bekannt. Auch im Plangebiet können vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden. Wenn bei Erdarbeiten **Bodendenkmäler** bekannt werden, so sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Offenbach unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, ist das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Offenbach mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen; eine Baubeobachtung ist erforderlich.

Es liegen keine Informationen über **Altflächen** (Altstandorte, Altablagerungen), **Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden** vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Bei Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, sind abfalltechnischen Untersuchungs- und Entsorgungsanforderungen gemäß **Bundesbodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung** und der **LAGA-Verwertungsrichtlinie** (LAGA-Mitteilung 20 – Mitteilung der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) zu beachten.

Wasserentnahmen bedürfen der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

Die **Einbindung des Schmutzwassers** erfolgt in den öffentlichen Kanal in der Straße am Bieberbach bzw. in der Offenbacher Straße.

Die Bestimmungen der Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (**Zisternensatzung**) der Stadt Dietzenbach (i. d. F. vom 11.11.2016, in Kraft getreten am



23.12.2016) sind zu beachten. Danach hat jeder Eigentümer oder sonstige dinglich Berechtigte eines baureifen Grundstücks im Gebiet der Stadt Dietzenbach eine Regenwassersammelanlage nach Maßgabe dieser Satzung zu errichten.

Die Satzung über Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) der Kreisstadt Dietzenbach vom 01.08.2011, zuletzt geändert am 24.05.2019, ist zu beachten.

Im Bereich des Plangebietes sind 1-kV- und 20-kV-Kabel der **Energienetze Offenbach GmbH** sowie **Fernwärmeleitungen** vorhanden. Die Anforderungen gemäß dem Merkblatt „Arbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen, -kabeln und -leitungen der Energieversorgung Offenbach AG (EVO)“ sind einzuhalten.

Zur Versorgung des Grundstücks mit Fernwärme wurde bereits ein Hausanschluss bis zur südlichen Grundstücksgrenze verlegt. Der Hausanschluss ist jedoch seit über 20 Jahren ungenutzt und es kann über den Zustand der Leitung derzeit keine Aussage getroffen werden. Es ist daher nicht sichergestellt, dass der Hausanschluss für die Versorgung des Grundstückes verwendet werden kann.

Auf Grundlage der artenschutzfachlichen Prüfung werden nachfolgende **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen während der Bauphase** formuliert:

Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze sind ausschließlich solche Bereiche oder Flächen heranzuziehen, die im Rahmen des Straßenbaus bzw. der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind, sollten dafür nicht verwendet werden.

Als Baustellenzufahrt dient das vorhandene Wegenetz. Es sollen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine neuen Straßen oder Wege angelegt werden, soweit dies nicht für das Zuwegerecht erforderlich ist.

Beim Einsatz von Maschinen und Fahrzeugen ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckage oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.

Darüber hinaus sind die auf Baustellen geltenden Sicherheitsbestimmungen und Auflagen zu beachten.

Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbeständen sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 01. März und 30. September sind keine Rodungen bzw. Baufeldfreimachungen vorzunehmen.



8. **Verfahrensablauf**

20.05.2016	Aufstellungsbeschluss
09.07.2016	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB
24.04.2017	Scopingtermin mit zuständigen Behörden
12.02 – 23.02.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
14.02.2020	Beschluss zur Offenlage
09.03 – 18.03.2020 und 07.09 – 16.10.2020	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
06.03 - 15.04.2020	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
29.01.2021	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

