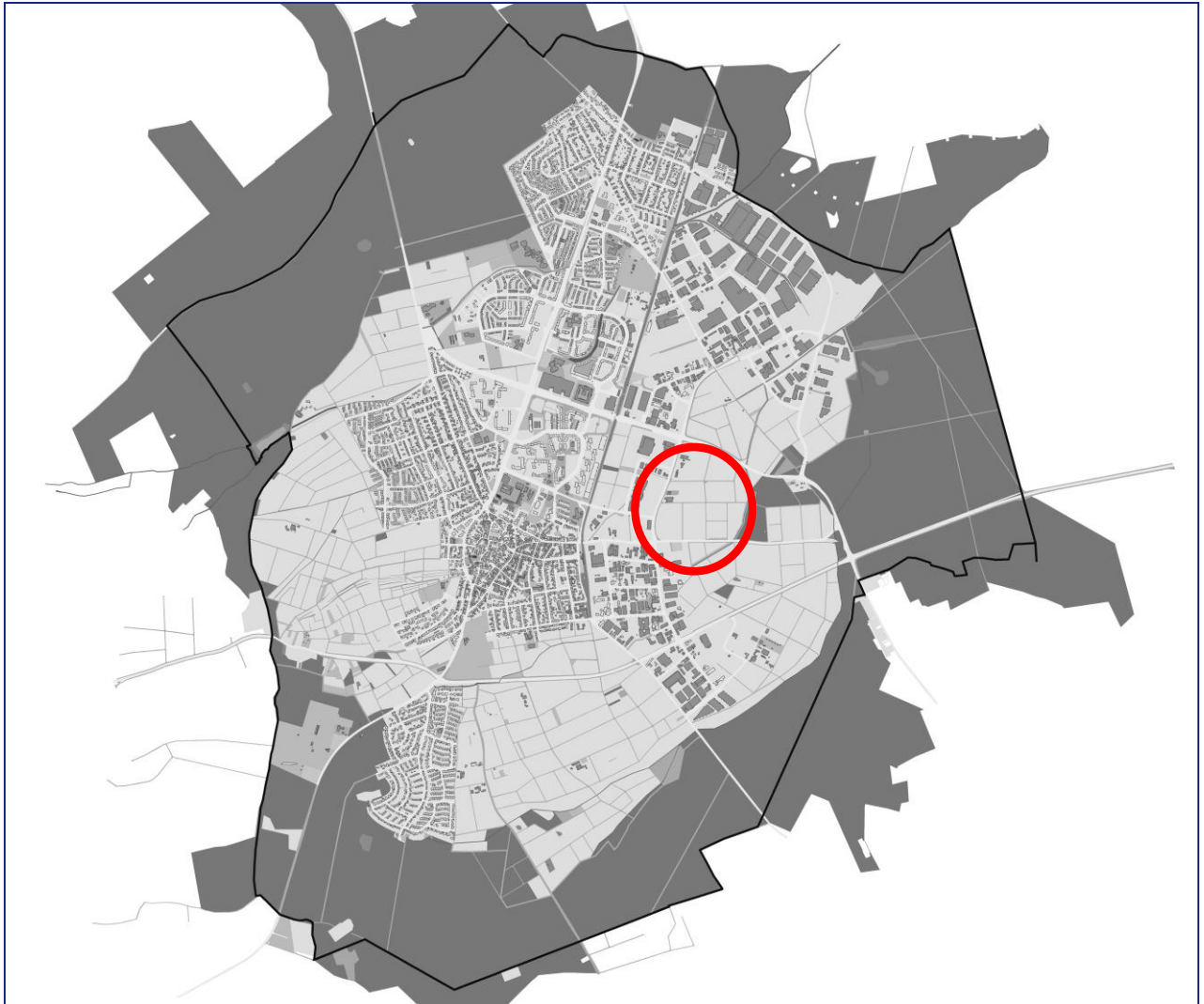




Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 79

„Sportanlage Oberrodener Straße“

Kreisstadt Dietzenbach

FB 10 Zentrale Steuerung/ Stadtplanung und -entwicklung

Stand: 19.12.2017



Bearbeitung durch:

Magistrat der Stadt Dietzenbach
Fachbereich 10 Zentrale Steuerung,
Stadtplanung und -entwicklung
Abteilung 10.8 - Stadtplanung

Dipl. Ing. Birgit Auzinger

Europaplatz 1
63128 Dietzenbach



INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGEN	4
1. ERFORDERNIS UND ZIEL DER AUFHEBUNG	5
2. LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	7
3.1 REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (REGFNP)	7
3.2 LANDSCHAFTSPLAN	8
3.3 GELTENDER BEBAUUNGSPLAN	8
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
4.1 BESTANDSSITUATION	9
4.2 PLANUNGSANSATZ	10
4.3 PLANUNGSUMSETZUNG.....	11
5. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND UMWELT	13
5.1 GENERELLES	13
5.2 EINGRIFFS-AUSGLEICH-BILANZIERUNG	13
6. VERFAHRENSABLAUF.....	14



RECHTSGRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2017) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.07.2017 (BGBl. I S. 2532).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).
- Hessische Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl.Nr. 18/2016).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. I S. 218).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607).
- Planzeichenverordnung (PlanV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen "Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach" des Zweckverbands Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach vom 12.07.1985.

1. ERFORDERNIS UND ZIEL DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan Nr. 79 „Sportanlage Oberrodener Straße“ wurde am 11.09.1999 rechtskräftig. Ziel der Planung war die Errichtung einer Sportanlage und eines Festplatzes mit Parkplatz.

Analog zu § 1 (5) BauGB sollen umweltschützende Anforderungen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet sein. Da der Bedarf an Sport- und Festplätzen durch die bestehenden Anlagen innerhalb des Stadtgebietes gedeckt sind und ein Ausbau der durch die im Bebauungsplan Nr. 79 geplanten Anlagen nicht mehr beabsichtigt ist, soll das Bauplanungsrecht für dieses Gebiet größtenteils aufgehoben werden.

Gemäß § 1 (8) BauGB ist auch für die Aufhebung eines Bebauungsplanes ein reguläres Verfahren nach Baugesetzbuch erforderlich. Daher werden auch für diese Aufhebung sämtliche Verfahrensschritte gemäß Baugesetzbuch durchgeführt.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Dietzenbachs entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 BauGB ist es Ziel der Teilaufhebung, die bislang als öffentliche Grünflächen überplanten Bereiche wieder dem Außenbereich zuzuführen. Lediglich für die geplante Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber, die geplante Stellplatzanlage und die bestehende Skateranlage/Soccer-Cage im Süden des Planbereichs verbleibt das Bauplanungsrecht.

2. LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Stadt Dietzenbach. Die Ober-Rodener Straße durchquert das Plangebiet im südlichen Bereich. Weiter östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Westlich angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet Mitte mit dem Bebauungsplan Nr. 63, erschlossen durch die Elisabeth-Selbert-Straße, die parallel zur Lage des Baugebietes Nr. 79 verläuft.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 12,6 ha. Davon soll eine Fläche von etwa 10 ha aufgehoben werden. Der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 79 bleibt bestehen. Der Teilbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans ist daher kleiner als der Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 79.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Überschneidungen der Geltungsbereiche der einzelnen Bebauungspläne.



KARTE 1: Geltungsbereiche der Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 79 umfasst auch Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 14/3 und Nr. 40. So werden im Bereich südlich der Oberrodener Straße die Grundstücke Flur 25 Flurstück Nr. 1/26, 1/29, 3/3, 4/3, 5/2, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 89/2, und ein Teil des Grundstücks Flurstück Nr. 164 mit überplant. Da der Bebauungsplan Nr. 79 (Rechtskraft 11.09.1999) nach den Bebauungsplänen Nr. 14/3 (Rechtskraft 30.12.1993) und Nr. 40 (Rechtskraft 11.03.1976) rechtskräftig wurde, gelten hier die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79. Da dieser Bereich bestehen bleibt und nicht aufgehoben wird, wird nichts am geltenden Planungsrecht geändert. Der Bebauungsplan Nr. 14/4, der am 21.12.2017 Rechtskraft erlangt, richtet

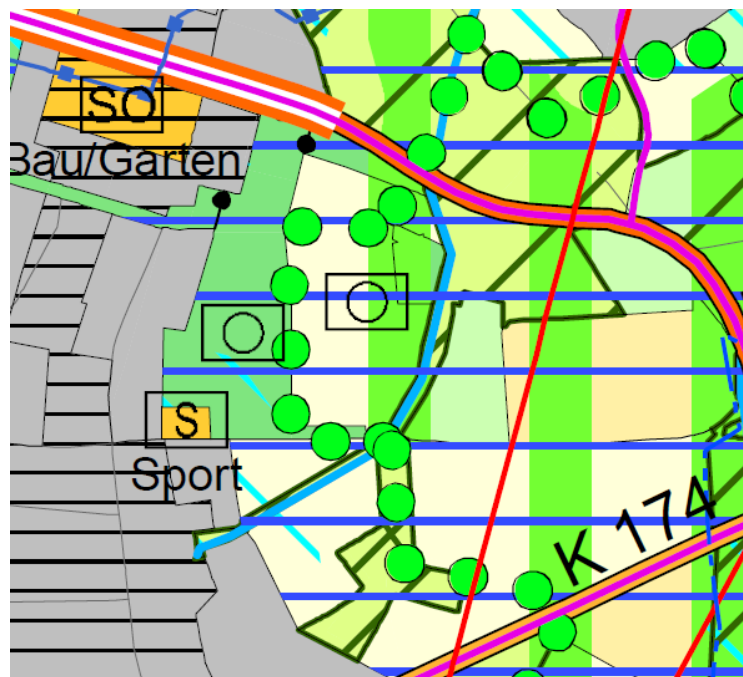
sich in seinen Grenzen nach dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79, der verbleibt. So gibt es zwischen den Bebauungsplänen Nr. 14/4 und 79 zukünftig keine Überschneidungen mehr.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main ist das Plangebiet, also der Bereich der Teilaufhebung, als Grünfläche, bzw. als Sportanlage - Bestand ausgewiesen.

Eine „Sonderbaufläche (Sport) geplant“ liegt in dem Teilbereich des Bebauungsplanes, der nicht aufgehoben wird.



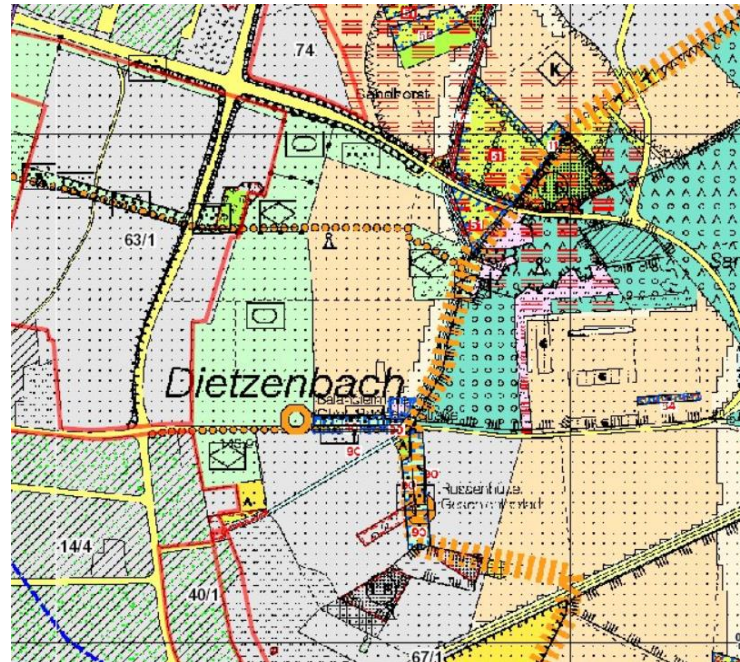
KARTE 2: Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010

[Quelle: www.region-frankfurt.de]

Im Rahmen der Fortschreibung des RegFNP soll die Darstellung angepasst werden um eine Kongruenz zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung zu erreichen. Zukünftig soll der Bereich der Teilaufhebung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Das Amt für ländlichen Raum hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass es sich um hochwertige landwirtschaftliche Flächen handelt und insofern eine Ausweisung als Vorranggebiet für die Landwirtschaft sinnvoll wäre.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan UVF 2000 des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt stellt das Plangebiet als „Fläche, die im besonderen Maße der Erholung dient“ Stand Juli 2000 sowie „Sportanlage“ bzw. auch „Sonstige Freizeit- und Erholungsanlage“ dar.



KARTE 3: Ausschnitt Landschaftsplan UVF 2000

[Quelle: www.region-frankfurt.de]

3.3 Geltender Bebauungsplan

Planungsgrundlage ist derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 „Sportanlage Oberrodener Straße“ aus dem Jahre 1999. Dieser setzt eine Grünfläche als Sportanlage, Vereinsheim mit Gaststätte, Festhütte, Funktionsräumen, Hausmeisterwohnung und Umkleidekabinen fest. Innerhalb des Baugebiets finden sich Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen:

- Vereinsbezogene Sport- und Spielanlage
- Biergarten
- Grillplatz
- Kinderspielplatz
- Sportanlage
- Obstwiesenstreifen
- Festplatz, Behelfsplatz

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als unbebautes und landwirtschaftlich genutztes Gelände dar.

Gebäude befinden sich nicht auf dem Gelände, jedoch die Skateranlage und ein Soccer-Cage mit einer kleinen Schutzhütte im südlichen Bereich, direkt an der Ober-Rodener Straße. Dieser Bereich bleibt als verbleibender Bebauungsplanteil bestehen.



Die übrigen Flächen umfassen im Wesentlichen landwirtschaftliche Nutzungen. Die geplanten Sportanlagen sind nicht umgesetzt worden. Die Planung fand zu einem Zeitpunkt statt, als der Hesttag bevor stand. Das Jahr 1999 stand ganz im Zeichen der Vorbereitung dieser Großveranstaltung. Damit war es erforderlich, große Flächen für Parkplätze und Einzel-Events vorzuhalten. Der Hesttag fand 2001 statt. Heute besteht dieses Erfordernis nicht mehr.

Die Erschließung der Fläche erfolgt vornehmlich über die Ober-Rodener Straße, bzw. über Feldwege, die an die Ober-Rodener Straße anschließen.



KARTE 3: Bisheriger Geltungsbereich des Bebauungsplans 79

4.2 Planungsansatz

Es war ursprünglich beabsichtigt, das Sportgelände im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme zu realisieren. Die Entwicklungsabsichten in diesem Bereich wurden jedoch bereits 2004 aufgegeben. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 26.03.2004, „das Ziel einer Entwicklung dieser Flächen als vereinsgebundene Sport- und Spielanlagen“ aufzugeben und die Aufhebung der Rechtswirkungen der Entwick-

lungsmaßnahme für die betroffenen Flächen beim Ministerium zu beantragen. Da die Entwicklungsmaßnahme gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung bis zum 31.12.2018 abgeschlossen werden soll, soll die planungsrechtliche Situation bereinigt werden: Bebauungspläne, die während der Maßnahme nicht umgesetzt wurden und die aufgrund veränderter Ziele oder fehlender finanzieller Kapazitäten auch nicht mehr umgesetzt werden sollen, sollen aufgehoben werden. Der Bebauungsplan Nr. 79 wird daher in seinem Bereich nördlich der Ober-Rodener Straße aufgehoben. Südlich der Ober-Rodener Straße hingegen dient der Plan als Grundlage für die Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber des Kreises und für den Parkplatz der türkischen Moschee. Hier wird eine planungsrechtliche Grundlage auch künftig benötigt.

Da die Bedürfnisse und Anforderungen innerhalb der Stadt Dietzenbach sich grundlegend geändert haben, besteht für die Errichtung einer solchen Sportanlage kein Bedarf mehr. Zudem wäre für die Realisierung noch der Erwerb vieler privater Grundstücke nötig.

Aus diesen Gründen wird die 1999 verfolgte Planung größtenteils aufgegeben.

4.3 Planungsumsetzung

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 79 „Sportanlage Oberrodener Straße“ umfasst den Nordteil des Geltungsbereiches. Die Bereiche südlich der Ober-Rodener Straße, die Skateranlage und der Soccer-Cage verbleiben im Geltungsbereich (siehe Karte 2). Die übrigen Teil des bislang überplanten Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 79 werden in den Außenbereich entlassen. Damit entfällt das Bauplanungsrecht für diese Grundstücke. Die Grundstücke werden zukünftig nach § 35 BauGB beurteilt.

Eine Ortsrandeingrünung bleibt dennoch gesichert, da der Teil des Bebauungsplanes, der nun aufgehoben werden soll, an den Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet Mitte-Zwischen Vélizystraße und Ober-Rodener-Straße“ anschließt. Dieser sieht parallel zur Elisabeth-Selbert-Straße in dem Bereich, der zukünftig den Ortsrand darstellt, eine 5 m breite Grünfläche vor, die zu bepflanzen ist. Somit ist dauerhaft eine Ortsrandeingrünung gewährleistet.

Der Soccer-Cage und die Skateranlage werden demnächst eingegrünt. Der Soccer-Cage wurde erst Ende 2017 installiert.



KARTE 4: Verbleibender Geltungsbereich des Bebauungsplans 79

Die geplante Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber des Kreises Offenbach auf den Grundstücken Flur 25 Flst.-Nrn. 4/3, 5/2, 6/2 und 6/3 verfügt über eine befristete Baugenehmigung. Der Gesetzgeber hat die Möglichkeit eröffnet, auch auf Flächen, die explizit nicht für soziale Zwecke vorgesehen sind, solche Unterkünfte errichten zu lassen. Da nicht absehbar ist, welche Entwicklung die Unterbringungsnotwendigkeit für Flüchtlinge weiter nimmt, soll der Bebauungsplan an diesem Standort nicht geändert werden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht vorgesehen, diesen

Standort als Baugebiet oder Soziale Einrichtung zu verfestigen. Daher wird auf eine Änderung des Bebauungsplans an dieser Stelle bewusst verzichtet.

Im Bereich der Grundstücke Flur 25 Flurstück-Nr. 6/4 und 6/5 ist eine Stellplatzanlage für die Türkisch Islamische Gemeinde genehmigt. Die Genehmigung erfolgte auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 79. Um die Grundlage für die Baugenehmigung nicht zu entziehen, bleibt auch dieser Teil des Bebauungsplans im gültigen Rechtsstand.

5. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND UMWELT

5.1 GENERELLES

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen überdies keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Vor diesem Hintergrund ist nach § 13 Abs. 3 BauGB eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Gleichzeitig kann von einer Erarbeitung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden keine Voraussetzungen geschaffen, die zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

Dennoch wird zum Vollzug der gesetzlichen Vorschriften ein Umweltbericht erstellt, der Teil dieser Begründung wird. Der Umweltbericht entspricht den Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB, er stellt eine Anlage zu dieser Begründung dar. Erstellt wurde der Umweltbericht am 16. März 2017 vom Ingenieurbüro für Umweltplanung in Staufenberg.

5.2 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG

Für den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 79 wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vom Büro Beuerlein und Baumgartner erstellt. Diese Bilanzierung erfolgte nach Biotopwertverfahren gemäß Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom Februar 1995. Im Ergebnis konnte durch verschiedene Maßnahmen eine positive Bilanz erstellt werden.

Da durch die Aufhebung eines Großteils des gültigen Bebauungsplans die Eingriffe weiter minimiert werden und so keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder Schutzgüter ausüben, wird eine erneute Bilanzierung für nicht erforderlich angesehen. Weiterhin werden große Teile der Maßnahmen, wie Baum- und Heckenpflanzungen, die im verbleibenden Teil des Bebauungsplanes festgesetzt sind, weiterhin erhalten. Damit kann von einer ausgeglichenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ausgegangen werden. Dies wird auch durch die Berechnungen im Umweltbericht bestätigt (sh. Kap. 3, Seite 9 Umweltbericht).

6 VERFAHRENSABLAUF

08.07.2016	Aufstellungsbeschluss
23.07.2016	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB
05.09. – 16.09.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
16.08. – 30.09.2016	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB
12.05.2017	Beschluss zur Offenlage
30.05. – 30.06.2017	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
19.05. – 01.07.2017	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
16.02.2018	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB