

25.06.2009

STADT DIETZENBACH

Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan Nr. 85/2

„Altstadt - Nördlich der Babenhäuser Straße –
Östlicher Teil“

gem. § 13 a BauGB

Begründung

PLANUNGSTEAM

Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309-0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM-HRS

Inhalt

- 1.0 Rechtsgrundlagen
- 2.0 Verfahren
- 3.0 Planungsanlass und Planungsziele
- 4.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 5.0 Planungsrechtliche Situation
 - 5.1 Regionalplan Südhessen 2000
 - 5.2 Flächennutzungsplan
 - 5.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan
 - 5.4 Rechtskräftige Bebauungspläne
 - 5.5 Wasserschutzgebiet
- 6.0 Plangebiet Bestand
 - 6.1 Städtebauliche Situation
 - 6.2 Stadtökologische Situation
- 7.0 Planungskonzept
- 8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 8.1. Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Tiefgaragen und Stellplätze
 - 8.4 Gehrecht
 - 8.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - 8.6 Grünordnerische Festsetzungen
- 9.0 Festsetzungen nach Landesrecht
- 10.0 Hinweise und Empfehlungen
- 11.0 Verkehr
 - 11.1 Individualverkehr
 - 11.2 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 11.3 Ruhender Verkehr
- 12.0 Technische Infrastruktur
 - 12.1 Ver- und Entsorgung
 - 12.2 Niederschlagswasser
- 13.0 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- 14.0 Sonstige Belange
 - 14.1 Lärmbelastung durch Straßen- und Flugverkehr
 - 14.2 Altlasten
- 15.0 Flächenbilanz
- 16.0 Anlagen

1.0 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV)
- **Hessische Bauordnung** (HBO)
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG)
- **Hessisches Naturschutzgesetz** (HENatG)

2.0 Verfahren

Für das Bebauungsplanverfahren soll von den Beschleunigungsmöglichkeiten des neuen § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - Gebrauch gemacht werden.

Im § 13a BauGB, der durch die Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 neu in das BauGB übernommen wurde, wird geregelt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Dies ist nur dann möglich, wenn die darin festgesetzte Grundfläche entweder weniger als 20.000 qm beträgt oder 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm und auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Da die o.g. Kriterien erfüllt sind, wird das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB, einen Umweltbericht, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie die Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung kann verzichtet werden. Da bereits im Rahmen der Bearbeitung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes wichtige Umweltdaten zur Verfügung standen, wurde für den vorliegenden Bebauungsplan – obwohl nicht rechtlich erforderlich – ein Umweltbericht erarbeitet.

3.0 Planungsanlass und Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung am 16.12.2004 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte für eine ca. 7 ha große Fläche, die später etwas verkleinert und in einen westlichen und einen östlichen Teil aufgeteilt wurde. Der Bebauungsplan „Altstadt - Nördlich der Babenhäuser Straße - Westlicher Teil“ wurde bereits am 10.04.2009 rechtskräftig. Der vorliegende östliche Teil mit Tengelmänn-Block und City-Passage wurde zurückgestellt, da sich die Stadt zu diesem Zeitpunkt noch in Verhandlungen mit einem Investor bezüglich des Tengelmänn-Grundstücks befand.

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um den Kern des zentralen Versorgungsbereiches „Altstadt“.

Die Stadt Dietzenbach beabsichtigt, für das am Rand des alten Ortskerns gelegene Plangebiet die Situation des Einzelhandels in der Altstadt zu verbessern.

Zur Sicherung des Einzelhandelsstandortes „Altstadt“ soll durch Bestandssicherung und zusätzliche Umfeldverbesserungen eine Attraktivierung des Altstadtbereiches erreicht werden. Hierbei handelt es sich um die gestalterische Aufwertung des Bereiches durch Freiflächengestaltung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Wegeführung zwischen den beiden vorhandenen Baukörpern sowie der Schaffung einer direkten Verbindung der Altstadt zu dem im Norden des Plangebietes gelegenen öffentlichen Parkplatz und damit einer direkten Zugangsmöglichkeit des Plangebietes von Norden.

Die Planung soll gleichzeitig auch zur Verbesserung der klimatischen Situation des Altstadtbereiches beitragen.

4.0 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 10.965 qm große Plangebiet liegt im Altstadtbereich von Dietzenbach, nördlich der Babenhäuser Straße. Es wird wie folgt begrenzt:

Im Osten: durch die Grundstücke Babenhäuser Straße 19 und 21 und die verbleibende Verkehrsfläche des Flurstücks Nr. 158/14

Im Süden: durch die Babenhäuser Straße

Im Westen: durch den Dr.-Heumann-Weg

Im Norden: durch die verbleibende Grundstücksfläche des öffentlichen Parkplatzes am Kindäcker Weg

5.0 Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan Südhessen 2000

Im ‚Regionalplan Südhessen 2000‘ ist das Plangebiet als ‚Siedlungsfläche Bestand‘ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit den Zielen und Zwecken der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main stellt einen Großteil des Plangebietes als „Gemischte Baufläche - Bestand“ dar. Eine untergeordnete Fläche im Süden ist als „Wohnbaufläche - Bestand“ ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan ist die genannte gemischte Baufläche auf rückwärtige Bauflächen bezogen, die nicht unmittelbar an einer Erschließungsstraße liegen. Die notwendige Erschließungsstraße ist die Babenhäuser Straße. Da das Verkehrsaufkommen von gemischten Bauflächen in der Regel höher ist als das von Wohnbauflächen, sollten gemischte Bauflächen unmittelbar an Erschließungsstraßen angeschlossen sein. Entsprechend wird im vorliegenden Bebauungsplan das aus den gemischten Bauflächen heraus entwickelte Kerngebiet bis zur Babenhäuser Straße festgesetzt. Aus den genannten Gründen wird diese Festsetzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt verstanden.

Das Plangebiet ist somit gemischten Bauflächen zuzuordnen, die entsprechend bis zu der anliegenden Erschließungsstraße, der Babenhäuser Straße, entwickelt sind. Die oben beschriebene Auslegung des Flächennutzungsplanes bedeutet die Entwicklung des Bestandes mit dem bereits heute bestehenden Nutzungsmix.

Im Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main wird die o.g. Flächennutzungsplan-Ausweisung korrigiert. Das gesamte Plangebiet ist als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen.

5.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

In der Leitbildkarte ist die überplante Fläche vollständig als Siedlungsfläche mit folgenden gebietsrelevanten Entwicklungszielen dargestellt:

- Sparsamer Umgang mit der Fläche,
- Grünflächen für die Naherholung erhalten und entwickeln, für einen hohen Grünanteil sorgen,
- Versickerung erhalten und fördern.

In der Entwicklungskarte sind für die überplante Fläche die folgenden Regelungen und Maßnahmen dargestellt:

- Erhöhung der Durchgrünung.

5.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für einen Teil des ausgewiesenen Kerngebietes und der nördlich angrenzenden Stellplatzflächen besteht über die Bebauungspläne Nr. 8a (Rechtskraft seit 07.10.1969) bzw. Nr. 73 (Rechtskraft seit 23.11.1991) bereits ein Baurecht. Im Bebauungsplan Nr. 73 sind im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage ein Parkhaus mit begrünter Dachfläche und östlich davon eine Baufläche mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,0 sowie maximal drei Vollgeschossen (Behindertenwohnheim) festgesetzt (s. Anlage Zustand / Biotypen). Zwischen diesen beiden Flächen sind eine Grünfläche und eine Verkehrsfläche sowie Baumpflanzungen im Plan enthalten. Der Bebauungsplan Nr. 8a sieht für den nördlichen Teil des bestehenden Gebäudekomplexes Babenhäuser Strasse 29-33 eine Straßenverkehrsfläche mit im Norden und Westen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen mit Leitungs- und Wegerechten für die Öffentlichkeit (Fußgängerbereich des Ortszentrums) vor.

5.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes der Brunnen der Stadt Rodgau / Jügesheim (Zweckverband WV Stadt und Kreis Offenbach Seligenstadt, StAnz. 32/85 S. 1548).

6.0 Plangebiet Bestand

6.1 Städtebauliche Situation

Im Plangebiet befinden sich auf den Grundstücken Babenhäuser Straße 23–27 („City-Passage“) und 29–33 („Tengelmann-Block“) zwei Gebäudekomplexe, die bis zu neun Geschosse aufweisen.

Die beiden Gebäudekomplexe fungieren als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum im Altstadtbereich, wobei die City-Passage im EG und 1.OG Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung aufweist, während die oberen Geschosse, insbesondere des nördlichen 6-geschossigen Gebäudeteils, überwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Im Tengelmann-Block ist die Einzelhandelsnutzung nur auf das Erdgeschoss beschränkt. Im 1- bis 4-geschossigen Westflügel befinden sich die Dienstleistungsflächen (Büros, Arzt- und Rechtsanwaltspraxen) überwiegend in den oberen Geschossen. Im Erdgeschoss des 9-geschossigen Ostflügels befand sich in der Vergangenheit eine Dienstleistungsnutzung. Zurzeit stehen die Räume leer. Die weiteren, darüberliegenden Geschosse sind, wie auch bei dem 6-geschossigen Nordflügel, der Wohnnutzung vorbehalten.

Die einzelnen Gebäudeteile des Tengelmann-Blocks weisen ausschließlich Flachdächer auf, während sich die Dachlandschaft der City-Passage aus Flachdächern, geneigten Dachflächen, einer kleinen Kuppel, Satteldachgauben und Dacheinschnitten zusammensetzt.

Die Freiflächen des Plangebietes sind größtenteils versiegelt. Nur im Innenhof des Tengelmann-Blocks, der überwiegend als beschränkte Stellplatzfläche ausgebildet ist, sind begrünte Flächen (Pflanzkübel und -bete) zu finden. Allerdings ist hier kein durchgehendes Grünkonzept zu erkennen. Zusätzlich befinden sich an der Babenhäuser Straße noch einige Bäume, die den Straßenraum gestalterisch aufwerten. Die Wegeverbindung zwischen der Babenhäuser Straße bzw. dem Innenbereich der beiden Gebäudekomplexe und dem Parkplatz Kindäcker Weg stellt sich städtebaulich und gestalterisch als sehr unbefriedigend dar.

Zusätzlich entsprechen die Gebäude sowie die Freiflächen des Plangebietes nicht mehr den Gestaltungs-, Funktions- und Präsentationsansprüchen, die an ein heutiges Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum gestellt werden.

Von Norden stellt sich das Plangebiet zudem sehr abweisend dar. Eine ungestaltete Tiefgaragenwand mit zusätzlicher Zaunanlage versperrt jeglichen direkten Zugang vom öffentlichen Parkplatz Kindäcker Weg zum Tengelmann-Block. Nur über den Dr.-Heumann-Weg und den östlich des Tengelmann-Blocks verlaufenden öffentlichen Fußweg gelangt man vom Parkplatz zu den beiden Gebäudekomplexen des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums. Insbesondere die im Nordosten, zwischen den beiden Gebäudekomplexen hindurchführende Rad- und Fußwegeverbindung stellt einen städtebaulichen Misstand dar. Einerseits können durch die unübersichtliche Wegeführung insbesondere für Fahrradfahrer gefährliche Situationen entstehen, andererseits führt die geringe Durchgangsbreite zwischen den Baukörpern zu einer „Schluchtsituation“, die gestalterische, aber auch klimatische Mängel (Zugwirkung durch „Düseneffekt“) aufweist.

Beide Areale weisen Tiefgaragen bzw. Garagendecks auf, deren Dächer als zusätzliche Stellplatzflächen ausgebildet sind. Beim Tengelmann-Block befindet sich die Parkierungsfläche, mit Zufahrt vom Dr. Heumann-Weg, am Nordrand der Bebauung, während bei der City-Passage die von der Babenhäuser Straße erschlossene Tiefgarage im Osten angeordnet ist. Beide Tiefgaragenbereiche sind von der Nordseite als geschosshohe Wandflächen wahrnehmbar, die einer gestalterischen Aufwertung bedürfen.

Im Osten des Plangebietes, an der Grenze zur östlich anschließenden überwiegend 2-geschossigen Wohnbebauung, befindet sich noch eine Trafostation, die zu erhalten ist. Westlich grenzt ebenfalls Wohnbebauung an. Im Nordwesten befindet sich eine Teilfläche der Ernst-Reuter-Schule, die nach Abbruch der Bestandsgebäude einer Wohnnutzung zugeführt werden soll.

6.2 Stadtökologische Situation

Die überplante Fläche stellt sich als innerstädtisches Quartier mit sehr hohem Versiegelungs- und Überbauungsgrad dar. Außer einzelnen Bäumen entlang der Babenhäuser Straße sowie im Innenhof des Tengelmann-Blocks sind unter stadtökologischen Gesichtspunkten keine erhaltenswerten Objekte zu verzeichnen.

Das Plangebiet ist fast ausschließlich durch Flächen mit hohem Versiegelungs- / Überbauungsgrad gekennzeichnet, die sich im Sommer bei hoher Einstrahlung verstärkt aufheizen und nachts nur mit Verzögerung wieder abkühlen. Im Vergleich zur südlich angrenzenden Altstadt ist das Areal nördlich der Babenhäuser Straße jedoch weniger stark thermisch belastet.

7.0 Planungskonzept

Die Bestandsgebäude werden in den bisherigen Abmessungen sowie in ihrer Höhenentwicklung größtenteils gesichert.

Im Bereich der City-Passage soll zur Vergrößerung des Durchgangsbereiches für den Rad- und Fußweg ein Gebäudeteil im Nordwesten nicht mehr als überbaubare Fläche ausgewiesen werden. Zusätzlich sollen im Bereich des Tengelmann-Blocks Änderungen der bestehenden Höhenentwicklung vorgenommen werden. Hier sollen die Höhen der einzelnen Gebäudeteile einander angeglichen werden, so dass einerseits die städtebaulich nicht mehr vertretbare Höhenentwicklung reduziert wird (z.B. Ostflügel), andererseits mehr Spielraum für die Gestaltung der Baukörper ermöglicht wird (z.B. Westflügel). Insbesondere die Nordseite des Gebäudekomplexes soll attraktiver gestaltet werden, um für die von hier kommenden Kunden und Besucher der Altstadt ein einladenderes Ambiente zu schaffen.

Zusätzlich soll eine direkte Verbindung vom nördlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz in den Innenhof und von hier aus in den südlich angrenzenden Altstadtbereich ermöglicht werden. Die bereits jetzt schon vorhandene Wegeführung vom Innenhof zum öffentlichen Parkplatz, die östlich des Nordflügels entlang führt, soll städtebaulich und gestalterisch durch die Vergrößerung der Durchgangsbreite und eine verbesserte Durchgrünung aufgewertet werden. Zusätzlich wird durch die Verbreiterung des Durchgangs eine Verminderung des „Düseneffektes“ erreicht.

Auch die bestehenden Nutzungen sollen grundsätzlich beibehalten werden, wobei Vergnügungsstätten und Bordelle ausgeschlossen werden. Durch die Attraktivitätssteigerung der Gebäude sowie des Gebäudeumfeldes sollen die Voraussetzungen für ein dem Standort in der Altstadt entsprechendes, attraktives und hochwertiges Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum geschaffen werden.

Durch zusätzliche Gehölzpflanzungen sollen die Aufenthaltsqualität im Freibereich zwischen den beiden Gebäudekomplexen und die Gestaltungsqualität des Umfeldes unter Beibehaltung der erforderlichen Stellplätze optimiert werden. Durch die Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen sowie der Festsetzungen zur Gestaltung der befestigten Flächen (helle Beläge) und der Dachbereiche soll zusätzlich das Stadtklima verbessert werden.

8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist gemäß der Bestandssituation als ‚Kerngebiet - MK‘ festgesetzt.

Im Kerngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen.

Ausgeschlossen werden Nutzungen, die einen so genannten „Trading-down-Effekt“ auslösen können. Hierbei wird durch bestimmte Nutzungen, wie z.B. Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, der traditionelle Einzelhandel verdrängt. Betreiber von Vergnügungsstätten (z.B. AutomatenSpielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos) und Inhaber sonstiger Gewerbebetriebe, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind sowie von Vergnügungsstätten, deren Zweck auch in der Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen ihrer Besucher liegt, können oftmals höhere Mieten zahlen, u. a. weil diese Nutzungen gemäß Ladenschlussgesetz nicht an Ladenöffnungszeiten gebunden sind. Da der traditionelle Einzelhandel diese Mieten nicht aufbringen kann, besteht die Gefahr der Verdrängung des Einzelhandels. Darüber hinaus muss bei einer solchen Entwicklung mit einer Niveauabsenkung des Gebietes gerechnet werden, abhängig von der Art der Vergnügungsstätte. Diese Absenkung des Niveaus kann z. B. durch Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops) hervorgerufen werden. Als Folge kann es zur Abwanderung von Käuferschichten kommen, was zu Leerständen oder aber zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Anlagen führen kann, bis hin zur Etablierung eines reinen Vergnügungsviertels.

Um einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken und den Altstadtbereich als attraktiven Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort, aber auch als Wohnstandort zu bewahren und weiterzuentwickeln, werden Vergnügungsstätten und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit der Nutzung Bordell ausgeschlossen.

Auch Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind im Plangebiet unzulässig, da sich diese nur schwer in die Struktur des an die Altstadt angrenzenden Bereiches einfügen und ihre Nutzungen für die Altstadt eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie der damit verbundenen Lärmbelastung bedeuten würden.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Ausnutzung wird durch die in der Planzeichnung dargestellte überbaubare Fläche sowie die festgesetzten Vollgeschosse ausreichend definiert.

Die zulässige Grundfläche für Tiefgaragen und Stellplätze ist über die in der Planzeichnung dargestellte Fläche für Tiefgaragen und Stellplätze festgesetzt. Zusätzlich sind auf der nicht überbaubaren Fläche des MK-1, im Innenhof des Gebäudekomplexes Babenhäuser Strasse 29-33, max. 38 Stellplätze zulässig.

8.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude zu gewährleisten, wird ein Überschreiten der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Treppenanlagen und Rampen bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zugelassen.

Auch ein Zurücktreten der Baukörper von den dargestellten Baulinien bis zu einer Tiefe von 2,0 m ist zulässig.

8.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Im Bereich des Tengelmann-Blocks werden die Höhen der einzelnen Gebäudeteile einander angeglichen. Durch diese Angleichung wird für den Westflügel mehr Spielraum für die Gestaltung der Baukörper geschaffen. Im Bereich des Ostflügels wird die städtebaulich nicht mehr vertretbare Höhenentwicklung von 9 auf 6 Geschosse reduziert.

Die übrigen Höhen der Gebäudeteile werden in ihrem Bestand gesichert.

Da die Gebäudekomplexe unterschiedliche Höhenentwicklungen aufweisen, ist die zulässige Anzahl der Vollgeschosse durch Planeinschrieb festgesetzt. Im Bereich des MK-1 bildet die Babenhäuser Straße den Höhenbezugspunkt für die Ausweisung der Vollgeschosse. Nur im nördlichen Bereich ist die Höhe des Parkdecks (I*) an der Oberkante des öffentlichen Parkplatzes Kindäcker Weg orientiert.

Mit der Ausweisung der zulässigen Geschosse ,0' wird die Unterbauung des Grundstücks ohne oberirdische Überbauung dargestellt.

8.3 Tiefgaragen und Stellplätze

Tiefgaragen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche sowie der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf der nicht überbaubaren Fläche, die sich im Innenhof des Gebäudekomplexes Babenhäuser Strasse 23-33 befindet, sind zu-

sätzlich max. 38 Stellplätze zulässig. Die Anzahl bemisst sich nach dem für die einzelnen Nutzungen vorliegenden Stellplatznachweis. Eine Reduzierung der Stellplätze im Innenbereich wäre zwar wünschenswert, ist aber aus dem vorgenannten Grund nicht möglich.

Wenn die Stellplätze direkt an der Grundstücksgrenze angeordnet werden sollen, wird die Stellplatzfläche mit einer Baulinie begrenzt.

8.4 Gehrecht

Um den nördlich an den Tengelmann-Block angrenzenden öffentlichen Parkplatz Kind-acker Weg direkt an den Innenhof des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums und damit an die Altstadt anbinden zu können, ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

8.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Siehe dazu Pkt. 14.1.

8.6 Grünordnerische Festsetzungen

Da das Plangebiet weitgehend versiegelt ist, können grünordnerische Maßnahmen nur sehr eingeschränkt festgesetzt werden.

Umso dringender ist es, die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten. Entlang der Babenhäuser Straße sowie im Innenbereich der beiden Gebäudekomplexe sind deshalb mehrere zu erhaltende Bäume festgesetzt. Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist zudem 1 Laubbaum anzupflanzen, wobei Bestandsbäume angerechnet werden. Zusätzlich ist darauf zu achten, dass eine Pflanzfläche pro Baum von mind. 6 qm zur Verfügung steht.

Um eine harmonische Gestaltung des Innenhofes zu unterstützen, sollen außerdem ergänzende Baumpflanzungen vorgenommen werden. Ein detailliertes Grünkonzept könnte zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Innenbereiches und damit zur Unterstützung des angestrebten qualitätvollen und attraktiven Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums beitragen. Auch die südlich angrenzenden Nutzungen könnten von der gestalterischen Aufwertung, die in Zusammenhang mit den angrenzenden Verkehrs- und Platzsituationen zu sehen ist, profitieren.

Zusätzlich sind zur gestalterischen Aufwertung und besseren Durchgrünung an der nördlichen Grundstücksgrenze 5 Laubbäume mit Unterpflanzungen aus blühenden niedrigwüchsigen Sträuchern vorzusehen, die zusammen mit einer Fassadenbegrünung den bestehenden abweisenden Charakter der Nordfassade des Tengelmann-Blocks abmildern sollen. Auch für andere Wandbereiche im Westen und Nordosten sowie für alle Fassadenflächen ab einer Größe von 100 qm - ohne Fenster- oder Türöffnungen - ist zur gestalterischen sowie zur ökologischen Aufwertung eine Begrünung der Fassaden festgesetzt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch Mülltonnenabstellplätze sind diese mit begrünten Einfriedigungen zu versehen.

Um die klimatischen Ungunstwirkungen der bisher nur sehr geringfügig begrünten Flächen zu reduzieren, sind 50% der flachen sowie der flach geneigten Dächer zu begrünen. Darüber hinaus sollen die im Plan festgesetzten Baumpflanzungen zu einer Verbesserung der stadtklimatischen Situation beitragen.

9.0 Festsetzungen nach Landesrecht

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wird über die bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach § 81 HBO die Gestaltung der Dächer und Fassaden, der Einfriedigungen, der Nebenanlagen und nicht überbauten Grundstückflächen sowie der Werbeanlagen geregelt. Diese Festsetzungen tragen zur positiven Gestaltung des Stadtbildes bei, da durch sie die vorhandenen Strukturen aufgegriffen werden.

Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° zulässig.

Fassadengestaltung

Um eine Einpassung des Gebäudekomplexes in die städtebauliche Gestalt des Altstadtbereiches zu gewährleisten, sind nur helle Fassadenfarben zulässig. Grelle Fassadenfarben sind unzulässig.

Einfriedigungen

Da Sicherungsmaßnahmen für bestimmte Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen unumgänglich sind, werden Einfriedigungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Allerdings sind Stacheldraht- und Natodrahtzäune, die gestalterisch einem Altstadtgebiet nicht entsprechen und dem Charakter eines kundenfreundlichen Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums mit Aufenthaltsqualität entgegenwirken, nicht zugelassen.

Gestaltung der Stellplatzflächen, Zufahrten und Zuwegungen

Stellplatzflächen, Zufahrten und Zuwegungen sind mit einer hellen Befestigung zu versehen. Da sich helle Flächen weniger schnell aufheizen, ist diese Festsetzung ein ganz konkreter Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Altstadtbereich.

Durch die wasserdurchlässige Gestaltung der nicht unterbauten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen wird der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert.

Um den Übergang von der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung zu dem östlich angrenzenden Grundstück mit ausschließlicher Wohnnutzung harmonischer zu gestalten, sind die entlang der östlichen Grundstücksgrenze angeordneten Stellplätze mit einer begrünten Pergola zu überstellen.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind zu mindestens 30 % gärtnerisch anzulegen.

Werbeanlagen

In Anlehnung an die im unmittelbar angrenzenden Altstadtkern geltende Gestaltungssatzung „Alte Ortsmitte“ werden für Werbeanlagen die Verwendung greller Farben und überdimensionaler bildlicher Darstellungen sowie blinkende Anlagen ausgeschlossen. Zudem sind Werbeanlagen nur bis zur Brüstungsoberkante der Fenster des 1.0G zulässig. Die Vorschriften zu den Werbeanlagen dienen der Verbesserung des städtischen Erscheinungsbildes. Im Einzelhandelsgutachten für die Stadt Dietzenbach wurde u.a. die Anhäufung und uneinheitliche Anordnung von Werbeanlagen, insbesondere im Altstadtbereich kritisiert. Diesem Missstand soll mit den Festsetzungen entgegengewirkt werden.

Pflanzlisten

Die festgesetzten Pflanzlisten bieten eine Auswahl an Baum- und Straucharten, durch deren Anpflanzung die Attraktivität des Plangebietes verbessert werden kann.

In die festgesetzten Pflanzlisten wurde ein relativ hoher Anteil nicht-heimischer Arten aufgenommen, da diese, im Gegensatz zu den meisten heimischen Gehölzen, auffälligere Blühaspekte aufweisen, und damit in höherem Maße zur attraktiven Gestaltung des überplanten Stadtbereiches beitragen können.

10.0 Hinweise und Empfehlungen

Auf die Zisternensatzung sowie die Stellplatzsatzung der Stadt Dietzenbach wird hingewiesen.

Zusätzlich sind Hinweise auf den erforderlichen Abstand der Bäume zu den Leitungen, auf das Verhalten beim Fund von Bodendenkmälern, zur Behandlung von Niederschlagswasser sowie zum Verhalten beim Fund von möglichen Altablagerungen bzw. Altstandorten im Plangebiet im Bebauungsplan enthalten.

Auch der Schutz der Gebäude vor Grundwasser und die Nutzung der Solarenergie werden empfohlen.

11.0 Verkehr

11.1 Individualverkehr

Die bestehende äußere Erschließung über die Babenhäuser Straße und den Kindäcker Weg wird unverändert beibehalten.

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt von Süden über die Babenhäuser Straße, von der aus auch der öffentliche Parkplatz im Norden des Plangebietes über den Dr.-Heumann-Weg angefahren werden kann.

Der Parkplatz kann zusätzlich über die Rodgaustraße und den Kindäcker Weg erschlossen werden. Eine Ausfahrt ist aus Sicherheitsgründen sowie aus Gründen der Verkehrsvermeidung für die ohnehin stark frequentierte Babenhäuser Straße nur über den Kindäcker Weg möglich.

11.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist mittels der Stadtbuslinie Nr. 57 an den öffentlichen Personennahverkehr und somit auch an den S-Bahnhof angebunden.

11.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen, wobei die Stellplatzsatzung der Stadt Dietzenbach zu beachten ist. Vorhanden sind 2 Tiefgaragen mit zusätzlichen oberirdischen Parkmöglichkeiten sowie Stellplätze im Innenhof der beiden Gebäudekomplexe.

Des Weiteren ist ein großer öffentlicher Parkplatz im Norden des Plangebietes vorhanden, wobei nur ein geringer Teil der Fläche in den Geltungsbereich integriert ist.

12.0 Technische Infrastruktur

12.1 Ver- und Entsorgung

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Ausweitung der Bebauungsmöglichkeit vorbereitet wird, sondern ausschließlich eine Bestandssicherung erfolgt, ist die Wasserversorgung, die Löschwasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung, die gemäß den Vorgaben des Generalentwässerungsplanes der Stadt Dietzenbach erfolgt, sichergestellt.

Auch die Strom- und Gasversorgung ist gesichert.

Träger für Strom, Wasser, Abwasser: EVO Energieversorgung Offenbach AG, Andréstraße 71, 63067 Offenbach.

Träger für Gas: Maingau Energie GmbH, Ringstraße 4-6, 63179 Obertshausen.

12.2 Niederschlagswasser

Die Zisternensatzung der Stadt Dietzenbach ist zu beachten. Hierin wird geregelt, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist. Der Überlauf der Zisternen ist dabei an die Kanalisation anzuschließen.

13.0 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1(6) 7 BauGB)

Siehe den in der Anlage beigefügten Umweltbericht.

14.0 Sonstige Belange

14.1 Lärmbelastung durch Straßen- und Flugverkehr

Die überplante Fläche ist mit Verkehrs- und Fluglärm nur gering belastet. An der Babenhäuser Straße werden die Immissionsgrenz-, Richt- oder Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach Berechnungen des Planungsverbandes an den direkt an die Babenhäuser Straße angrenzenden Fassaden um max. 3,0 dB(A) (Nachtzeitraum) überschritten.

Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen enthalten. Die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 soll in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel bestimmt werden. Bei Bedarf sind entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

14.2 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befinden sich laut der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Wiesbaden, keine Altlasten oder Altflächen.

15.0 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	10.965 qm
Verkehrsfläche	292 qm
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	
- Fußweg	854 qm
- Öffentlicher Parkplatz	721 qm
Trafostation	12 qm
Kerngebiet	9.086 qm

16.0 Anlagen

Folgende Anlagen sind Bestandteil der Begründung:

- Umweltbericht

25.06.2009

STADT DIETZENBACH

Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan Nr. 85/2

„Altstadt - Nördlich der Babenhäuser Straße –
Östlicher Teil“

gem. § 13 a BauGB

Umweltbericht

PLANUNGSTEAM

Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309-0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM-HRS

Inhalt

- 1.0 Einleitung
- 1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
- 1.2 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachpläne
- 2.0 Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden
Umweltauswirkungen
- 2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes
 - 2.1.1 Aktuelle Flächennutzung
 - 2.1.2 Schutzgut Boden
 - 2.1.3 Schutzgut Wasser
 - 2.1.4 Schutzgut Klima und Bioklima
 - 2.1.5 Schutzgut Arten und Biotope
 - 2.1.6 Schutzgüter Stadtbild und Erholung
 - 2.1.7 Schutzgut Mensch
 - 2.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung
der Planung
- 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich
der nachteiligen Auswirkungen

1.0 Einleitung

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, besteht keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung bzw. zur Erstellung eines Umweltberichtes. Der Planungsträger hat sich jedoch unabhängig von den gesetzlichen Bestimmungen dazu entschlossen, durch die hier vorliegende Beschreibung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes den Vorgaben der nach §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB Rechnung zu tragen.

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Planungsanlass und -ziel

Die Stadt Dietzenbach beabsichtigt, die Situation des Einzelhandels in dem am Rand des alten Ortskerns gelegenen Plangebiet zu sichern und zu verbessern. Dabei soll das überplante Gebiet neben Maßnahmen zur Bestandssicherung und Weiterentwicklung auch durch die Aufwertung des Umfeldes mehr Attraktivität erhalten. Geplant sind eine gestalterische Aufwertung der Freiflächen, eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und eine Optimierung der Wegeführung zwischen den vorhandenen Baukörpern. Gleichzeitig soll eine direkte Verbindung zwischen der Altstadt und dem im Norden des Plangebiets gelegenen öffentlichen Parkplatz und damit eine direkte Zugangsmöglichkeit von Norden her geschaffen werden. Soweit möglich soll darüber hinaus der städtischen Überwärmung durch geeignete Begrünungsmaßnahmen begegnet werden.

Planungskonzept

Das Plangebiet wird überwiegend als ‚MK - Kerngebiet‘ ausgewiesen, der öffentliche Parkplatz im Norden als ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche‘ und der Fußweg, der das Plangebiet von Norden nach Süden quert, als ‚Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg‘. Eine kleine Teilfläche im Südosten ist Teil der Verkehrsfläche der Babenhäuser Straße.

Die Bestandsgebäude sollen in den bisherigen Abmessungen sowie in ihrer Höhenentwicklung größtenteils gesichert werden. Lediglich im Bereich der City-Passage soll zur Vergrößerung der lichten Durchgangsbreite für den Rad- und Fußweg ein Gebäudeteil im Nordwesten nicht mehr als überbaubare Fläche ausgewiesen werden. Darüber hinaus sollen im Bereich des Tengemann-Blocks die Höhen der einzelnen Gebäudeteile einander angeglichen werden, so dass einerseits die städtebaulich nicht mehr vertretbare Höhe reduziert und andererseits mehr Spielraum für die Gestaltung der Baukörper ermöglicht wird.

Durch zusätzliche Gehölzpflanzungen sollen die Aufenthaltsqualität im Freibereich zwischen den beiden Gebäudekomplexen, die Gestaltungsqualität des Umfeldes unter Beibehaltung der erforderlichen Stellplätze und die stadtklimatische Situation optimiert werden.

1.2 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachpläne

Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000

Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet als ‚Siedlungsfläche - Bestand‘ dargestellt.

Landschaftsplan UVF (2001)

Generelle Leitbilder für die Schutzgüter

Im Erläuterungsbericht des Landschaftsplans werden die folgenden gebietsrelevanten Leitbilder zu den Schutzgütern des Naturhaushaltes formuliert:

Bodenschutz

- Naturnahe Böden sind vor künstlicher Abtragung, Versiegelung oder Überbauung zu schützen; Minimierung der Flächenumnutzung in Verkehrs- und Siedlungsflächen.

Grundwasserschutz

- Nähr- und Schadstoffausträge in das Grundwasser sind flächendeckend zu vermeiden.
- Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen möglichst am Ort der Entstehung versickert werden.
- Entsiegelung und Rückbau versiegelter Flächen, wo dies möglich ist.

Klimaschutz

- Im Bereich oder Umkreis stark verdichteter oder versiegelter Gebiete müssen kaltluftproduzierende Flächen (u.a. Grünflächen) erweitert werden.

Biotop- und Artenschutz

- Sparsamer Flächenverbrauch.

Verkehrslärm

- Durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen ist die Lärmbelastung in Gebieten mit sensibler Nutzung zu verringern. Dabei haben aktive Schallschutzmaßnahmen Vorrang vor passiven.

Für den Arten- und Biotopschutz werden für das Plangebiet folgende Maßnahmen empfohlen

- Erhöhung der Durchgrünung, Prüfung der Entsiegelungsmöglichkeiten.

In der Leitbildkarte ist die überplante Fläche vollständig als Siedlungsfläche mit folgenden gebietsrelevanten Entwicklungszielen dargestellt:

- Sparsamer Umgang mit der Fläche,
- Versickerung erhalten und fördern.

In der Entwicklungskarte sind für die überplante Fläche die folgenden Regelungen und Maßnahmen dargestellt:

- Erhöhung der Durchgrünung.

Auch in der Überlagerungskarte ist das gesamte Plangebiet lediglich als bebauter Bereich dargestellt.

Flächen mit rechtlichen Bindungen sind innerhalb der überplanten Fläche nicht zu verzeichnen.

Regionalplan Südhessen 2000

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als Siedlungsfläche - Bestand dargestellt.

Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt / Region Rhein-Main

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main stellt einen Großteil des Plangebiets als ‚Gemischte Baufläche – Bestand‘ dar. Eine untergeordnete Fläche im Süden ist als ‚Wohnbaufläche – Bestand‘ dargestellt.

Im Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main ist das gesamte Plangebiet als ‚gemischte Baufläche‘ dargestellt.

Bestehende Baurechte

Für einen Teil des ausgewiesenen Kerngebiets und der nördlich angrenzenden Stellplatzflächen besteht über die Bebauungspläne Nr. 8a und Nr. 73 bereits Baurecht. Im Bebauungsplan Nr. 73 sind im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage ein Parkhaus mit begrünter Dachfläche und östlich davon eine Baufläche mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,0 sowie maximal drei Vollgeschossen (Behindertenwohnheim) festgesetzt. Zwischen diesen beiden Flächen sind eine Grünfläche und eine Verkehrsfläche sowie Baumpflanzungen im Plan enthalten. Der Bebauungsplan Nr. 8a sieht für den nördlichen Teil des bestehenden Gebäudekomplexes Babenhäuser Strasse 29-33 eine Straßenverkehrsfläche mit im Norden und Westen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen mit Leitungs- und Wegerechten für die Öffentlichkeit (Fußgängerbereich des Ortszentrums) vor.

2.0 Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Das am Rande der Altstadt, nördlich der Babenhäuser Straße bei etwa 150 m üNN gelegene Plangebiet liegt im Naturraum ‚Messeler Hügelland‘, nur etwa 300 m von der östlich verlaufenden Grenze des Landschaftsraumes ‚Mönchwald und Dreieich, Rodgau‘ entfernt.

2.1.1 Aktuelle Flächennutzung

Die überplante Fläche stellt sich als typisch strukturiertes innerstädtisches Quartier mit hohem Versiegelungs- und Überbauungsgrad dar, wobei die auf den Grundstücken Ba-

benhäuser Straße 23–27 und 29–33 befindlichen Gebäudekomplexe mit ihren bis zu neun Geschossen und ihrer Nutzung deutlich von der umgebenden Bebauung abweichen. Der westlich an das Plangebiet angrenzende Dr. Heumann-Weg führt in Richtung Norden auf einen nur teilweise im Plangebiet liegenden öffentlichen Parkplatz.

2.1.2 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund des Messeler Hügellandes wird vorwiegend von Sandsteinen, Tonsteinen und Konglomeraten des Rotliegenden (Perm) gebildet, die stellenweise auch kalkhaltig und meist von geringmächtigen pleistozänen Flugsanden überdeckt sind. Über diesem Untergrund haben sich stark trockene Braunerden aus Flugsand ausgebildet.

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1:25.000 (Blatt 5918 Neu-Isenburg) wird der Untergrund des Plangebietes von ungegliedertem Rotliegendem (Langener Schichten) aufgebaut.

In den Bodenkarten des Landschaftsplanes UVF ist die überplante Fläche lediglich als ‚bebauter Bereich, Verkehrsfläche‘ gekennzeichnet.

Nach mündlicher Auskunft des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie kann in den Konglomeraten und Sandsteinen des Rotliegenden im Bereich des Sprendlinger Horstes eine Belastung mit Arsen vorliegen, über die z.Zt. jedoch noch keine genaueren Aussagen möglich sind.

Altflächen

Nach Auskunft des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) vom 27.09.2007 sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten zu verzeichnen.

Bodendenkmäler

Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main weist in der PlanUP darauf hin, dass sich das Plangebiet in der Wirkzone (100 m) von südlich bzw. nördlich angrenzenden Bodendenkmälern (vorgeschichtliche Siedlung, mittelalterliche / neuzeitliche Siedlung) befindet.

Gesamtbewertung Boden

Die Böden des Plangebiets sind mit den großflächigen Gebäudekomplexen, den umfangreichen versiegelten Flächen im Umfeld und dem nördlich angrenzenden Parkplatz bereits in hohem Maße vorbelastet.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Fließgewässer oder Brunnen sind von der Planung nicht betroffen.

Der überplante Bereich gehört als Teil des Messeler Hügellandes zur hydrogeologischen Einheit des Sprendlinger Horstes, der durch plastische und sehr undurchlässige Konglomerate, Arkosen, Sand- und Tonsteine sowie Melaphyr des Oberrotliegenden gekennzeichnet ist. Die Grundwasserergiebigkeit ist hier infolge der vorherrschenden Kluftgrundwasserleiter mit $> 0 - 21 \text{ l/s}$ sehr gering, die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit trotz durchlässiger Oberböden wegen des wenig speicherfähigen und undurch-

lässigen Untergrundes (hoher Tonanteil) ‚mittel bis gering‘. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 4-6 m uGOF.

Im Landschaftsplan des UVF werden für das Messeler Hügelland die folgenden Daten zu Verdunstung und Sickerwasserraten genannt:

Potenzielle Verdunstung: 625-650 mm / a
Mittlere Sickerwasserrate: 195 mm.

Die Nitratgehalte der Brunnen liegen im Naturraum auf relativ hohem Niveau.

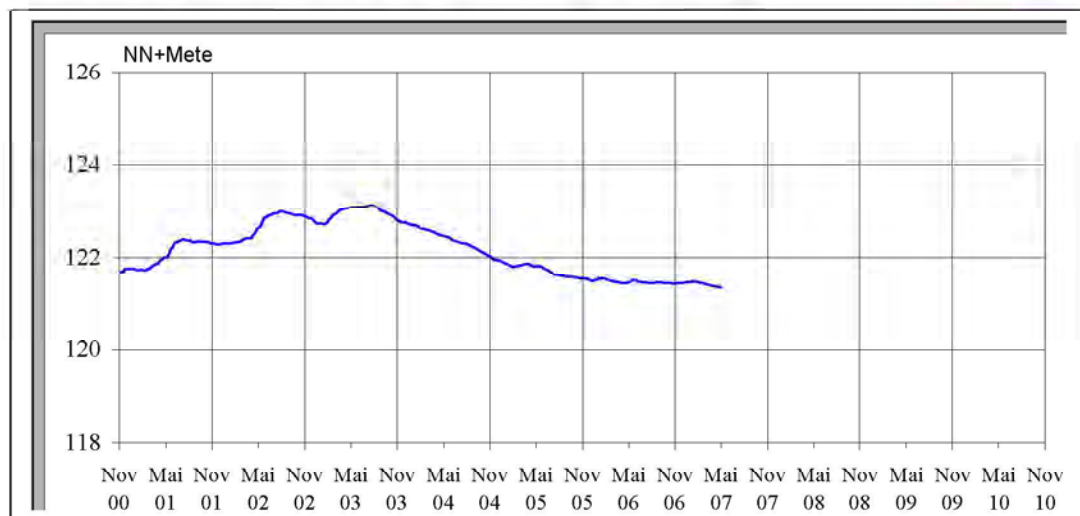
Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes der Brunnen der Stadt Rodgau / Jügesheim (Zweckverband WV Stadt und Kreis Offenbach Seligenstadt, StAnz. 32/85 S. 1548).

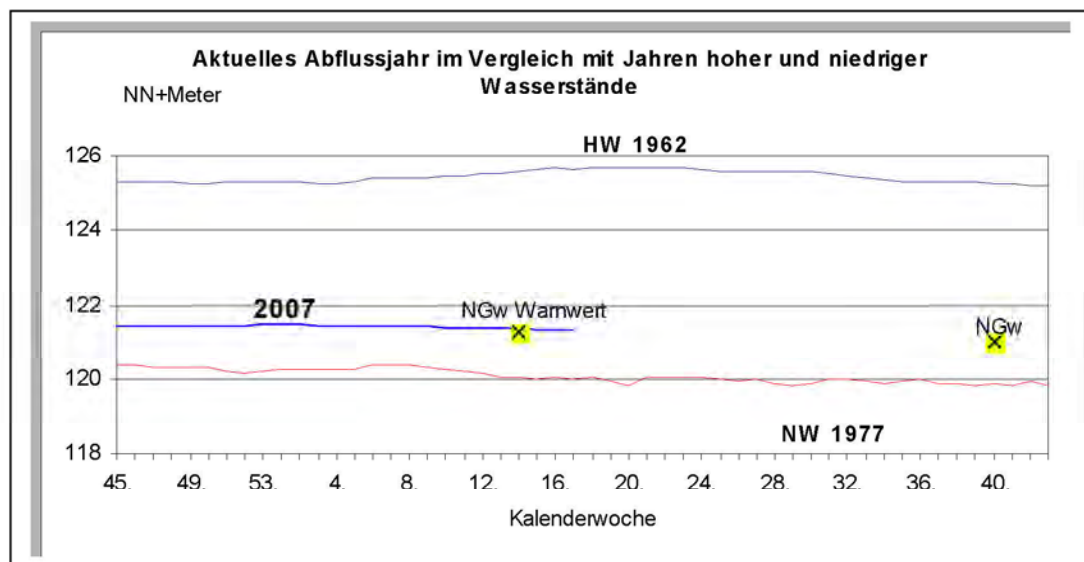
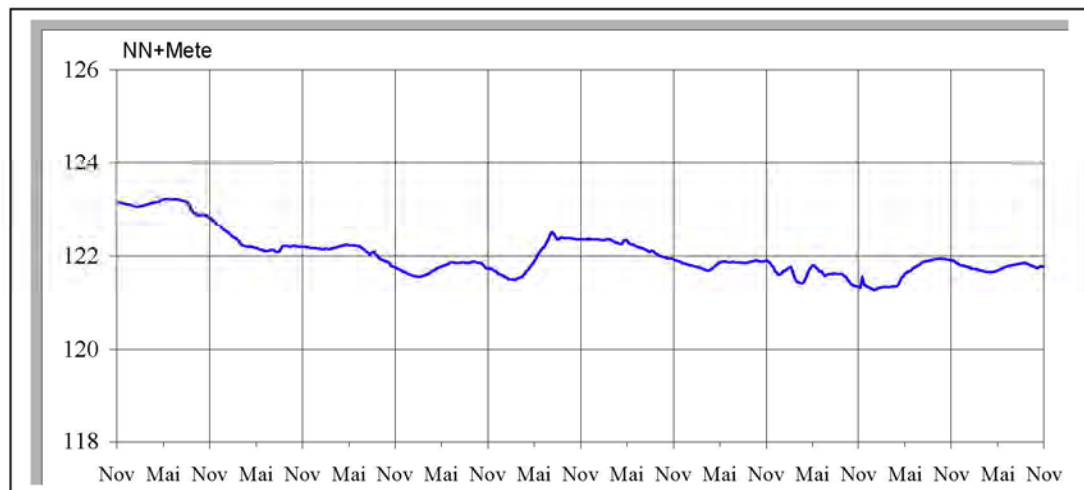
Die Messstelle Nr. 507143 des Landesgrundwasserdienstes zur Beobachtung der Grundwasserstände befindet sich ca. 1.500 m nordöstlich des Plangebietes im Bereich des angrenzenden Landschaftsraumes ‚Mönchswald und Dreieich, Rodgau‘, und ist damit für die überplante Fläche nur sehr eingeschränkt aussagekräftig. Hier wurden vom Landesgrundwasserdienst die folgenden aktuellen Daten ermittelt:

Landesgrundwasserdienst Hessen



Grundwassermessstelle DIETZENBACH Nr. 507143





Karten zu den Grundwasserhöhengleichen liegen für die Stadt Dietzenbach nur für den Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Unterrmainebene vor. Nordwestlich der in Rede stehenden Fläche liegen die Höhengleichen sowohl im April 2001 (hoher Grundwasserstand) wie auch im Oktober 2004, 2005 und 2006 jeweils bei ca. 150 m+NN. Es ist daher insgesamt offenbar nur von relativ geringen Schwankungen der Grundwasserstände auszugehen.

Zur Grundwasserbeschaffenheit sind im Umweltatlas Hessen die folgenden Daten enthalten:

	Wert	Bewertung
Gesamthärte: gemittelte Werte 1990-1996	12-18 dH	mittel
pH-Wert: gemittelte Werte 1990-1996	> 6-7	+/- neutral
Nitrat: gemittelte Werte 1990-1996	> 50 mg/l	sehr hoch

Gesamtbewertung Wasser

Fließgewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt in der Zone III A eines Wasserschutzgebietes. Fast die gesamte Fläche ist bereits bebaut und versiegelt und steht damit für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht mehr zur Verfügung. Da die Neubildung des Grundwassers wegen des undurchlässigen Untergrundes nur eine sehr untergeordnete Bedeutung hat, ist die bereits erfolgte Inanspruchnahme für den Gebietswasserhaushalt nicht sehr nachteilig. Die Nitratgehalte des Grundwassers sind in der Umgebung des Plangebietes sehr hoch.

2.1.4 Schutzgut Klima und Bioklima

Regionalklima

Das Messeler Hügelland ist dem Klimaraum Südliche Untermainebene (Untermaingebiet) zuzurechnen, der sich durch ein mildes (Wuchs-)Klima auszeichnet. Die mittleren jährlichen Niederschläge liegen hier bei 650-700 mm, von denen 375-400 mm im Sommer fallen. Mit < -150 bis -100 mm ist die klimatische Wasserbilanz im Sommerhalbjahr äußerst gering. Bei den Windverhältnissen überwiegen grundsätzlich südwestliche und nordöstliche Richtungen, wobei das Stadtgebiet von Dietzenbach gegenüber Südwestwinden eine abgeschirmte Lage aufweist, während Nordostwinde sich ungehindert ausbreiten können. Der Anteil an windschwachen Wettersituationen ist mit einem Jahresanteil an Fast-Windstillen von 15-30% im Naturraum sehr hoch.

Fast alle Städte und Gemeinden sind hier zumindest teilweise von Kaltluft produzierenden Gebieten mit einer ‚mittleren‘ bis ‚sehr hohen‘ Ausgleichswirkung (45%) umgeben. Regional bedeutsame Luftaustauschsysteme spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Situation im Plangebiet

Die gebietsrelevanten Klimadaten sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Temperatur	Tagesmittel Jahr	1901 - 2000	9,1 - 10,0 °C
	Tagesmittel Januar	1971 - 2000	1,1 - 2,0 °C
	Tagesmittel Juli	1971 - 2000	18,1 - 19,00 °C
Niederschlag	Jahresmittel	1901 - 2000	601 - 700 mm
	Monatsmittel Januar	1971 - 2000	51 - 60 mm
	Monatsmittel Juli	1971 - 2000	71 - 80 mm
Mittlere Sonnenscheindauer	Jahresmittel	1951 - 2000	1.601 - 1.650 h
	Monatsmittel Januar	1971 - 2000	42 - 50 h
	Monatsmittel Juli	1971 - 2000	221 - 230 h
Mittlere Windschwindigkeit	Jahresmittel	1981 - 1990	2,6 - 2,8 m / s
Wärmebelastung	17,6 - 20 Tage (mittlere Wärmebelastung)		

Quelle: Umweltatlas Hessen, Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie

Das Plangebiet ist vorwiegend durch Flächen mit hohem Versiegelungs- / Überbauungsgrad gekennzeichnet, die sich im Sommer bei hoher Einstrahlung verstärkt aufheizen und nachts nur mit Verzögerung wieder abkühlen. Begrünungselemente zur Reduzierung dieser Effekte sind derzeit nur in Form von wenigen Einzelbäumen im Bereich des Innenhofes und an der Babenhäuser Straße zu verzeichnen.

Informationen zu den Oberflächenstrahlungstemperaturen sind den Thermalkarten des Umlandverbandes (Befliegung September 1997) zu entnehmen. Aus diesen wird deutlich, dass es sich bei der überplanten Fläche um einen innerstädtischen Bereich handelt, der im Vergleich zu den Dietzenbach umgebenden Offenlandbereichen deutlich höhere Oberflächentemperaturen aufweist. Gleichzeitig ist zu erkennen, dass das Plangebiet geringere Werte aufweist als der südlich angrenzende, stark verdichtete Altstadtbereich.

Auch in Hinblick auf die Menge der am Ort durch strahlungsbedingte Abkühlung entstehenden Kaltluft zeigt das Plangebiet unterschiedliche Verhältnisse zwischen den bebauten und unbebauten Flächen. Die akkumulierte Kaltluftmenge erreicht dabei Höhen zwischen 10-15 m (Bauflächen) und 40-45 m (Freiflächen). In der Klimafunktionskarte des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt (1999) wird das Plangebiet nicht als Fläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion eingestuft.

Die Daten zu den Windgeschwindigkeiten lauten wie folgt:

80 m über Grund	Jahresmittel	4,5 - < 4,75 m/s
100 m über Grund	Jahresmittel	4,75 - < 5 m/s
120 m über Grund	Jahresmittel	5 - < 5,25

Quelle: Windkarten des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

In Hinblick auf die ermittelten Werte zu den Windgeschwindigkeiten in größeren Höhen unterscheidet sich das Plangebiet nicht wesentlich von den Dietzenbach umgebenden Offenlandflächen.

Nach dem Klimaatlas Hessen gehört das Plangebiet einem intensiv bioklimatisch belastenden Raum an.

Das Messeler Hügelland zeichnet sich durch eine hohe Inversionshäufigkeit aus. Im Klimaatlas von Hessen wird die mittlere jährliche Anzahl der Tage mit (Tal-)Nebel für den Bereich um Dietzenbach mit 30-50 angegeben.

Gesamtbewertung Klima und Bioklima

Das Plangebiet liegt in einer klimatisch begünstigten Region, die zugleich intensiven (bio-)klimatischen Belastungen ausgesetzt ist. Die bebauten und versiegelten Flächen zeichnen sich zwar durch hohe Oberflächenstrahlungstemperaturen aus, im Vergleich zur südlich angrenzenden Altstadt ist das Areal nördlich der Babenhäuser Straße jedoch etwas weniger stark thermisch belastet.

2.1.5 Schutzgut Arten und Biotope

Die überplante Fläche stellt sich als typisch strukturiertes innerstädtisches Quartier mit hohem Versiegelungs- und Überbauungsgrad dar. Als Begrünungselemente sind lediglich einige Einzelbäume im Innenhofbereich sowie entlang der Babenhäuser Straße zu verzeichnen.

Auf der Bewertungskarte zum Arten- und Biotopschutz sind die dicht bebauten Flächen entlang der Babenhäuser Straße als bebauter Bereich gekennzeichnet, in dem eine höherer Durchgrünung unbedingt anzustreben und Entsiegelungsmöglichkeiten zu prüfen sind.

Biotoptypen nach § 31 HENatG, Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie besonders geschützte Arten nach BartSchV wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main weist in der PlanUP darauf hin, dass die Planung in der Wirkzone (300 m) einer nordöstlich des Plangebiets befindlichen wertvollen Biotopfläche (Ruderalflur, Fettwiese, Fettweide, Parkanlage) liegt.

Gesamtbewertung Arten und Biotope

Die überplante Fläche stellt sich als typisch strukturiertes innerstädtisches Quartier mit hohem Versiegelungs- und Überbauungsgrad dar. Unter stadtoökologischen Gesichtspunkten sind nur wenige erhaltenswerte Bäume zu verzeichnen.

2.1.6 Schutzgüter Stadtbild und Erholung

Das Stadtbild des nördlich an die Altstadt von Dietzenbach angrenzenden Plangebiets wird entlang der Babenhäuser Straße von zwei dominanten Gebäudekomplexen geprägt, die mit ihren bis zu neun Geschossen erheblich von der umgebenden Bebauung abweichen. Als Begrünungselemente sind lediglich einige Einzelbäume im Innenhofbereich sowie entlang der Babenhäuser Straße zu verzeichnen. Nördlich angrenzend an dieses Areal befindet sich ein großer öffentlicher Parkplatz, der innerhalb des Plangebietes keinerlei Baumbestand aufweist

Für die Erholung der Bevölkerung ist das dicht bebaute und nur wenig begrünte Plangebiet derzeit nicht von Bedeutung.

Gesamtbewertung Stadtbild und Erholung

Die Flächen östlich des Dr.-Heumann-Weges werden ganz wesentlich durch den massiven und derzeit wenig attraktiven Komplex des bis zu neun Stockwerke hohen Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums mit dem dahinter gelegenen, nicht begrünten Parkplatz geprägt. Für die Erholung der Bevölkerung zeigt die Fläche aktuell keine Eignung.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Zu Belastungen des Wohn- und Arbeitsumfeldes kommt es derzeit vor allem durch Lärm- und Schadgasemissionen aus dem Verkehr auf der Babenhäuser Straße, aber auch die Kfz-Bewegungen auf dem Dr. Heumann-Weg, den Stellplätzen im Norden und im Innenhof des Dienstleistungszentrums sind als Beeinträchtigungen des Menschen zu werten.

Lufthygienische Situation

Im nördlichen Teil des Messeler Hügellandes zeigt die NO₂-Belastung der Städte überwiegend ein ‚mittleres‘ Handlungspotenzial. Hinsichtlich der Luftgüte sind knapp 30% der Fläche ‚hoch‘, 45% ‚hoch bis sehr hoch‘ und 25% ‚sehr hoch‘ belastet, wobei die aus dem Kfz-Verkehr stammenden Luftschadstoffe als ‚mittlere‘ bis ‚hohe‘ Belastung einzustufen sind. Das Messeler Hügelland ist zudem ein Landschaftsraum mit mittlerer thermischer Belastung und insgesamt schlechter Luftgüte.

Daten zur aktuellen Luftbelastung durch Schadstoffemissionen sowie zur Luftgüte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Emission	Quelle	Jahr	Menge	Belastung
Stickstoffdioxid	Industrie	2000	> 0 - 5 t / (km ² x a)	gering
	Gebäudeheizung	2000	> 1,2 - 2,4 t / (km ² x a)	hoch
	Verkehr	2000	> 3 - 6 t/(km ² x a)	rel. gering
Schwefeldioxid	keine Angabe	2005	> 3 - 4 µg / m ³	rel. gering
Ozon	keine Angabe	2005	> 35 - 40 µg / m ³	gering
Feinstaub	keine Angabe	2005	> 24 - 28 µg / m ³	mittel
Luftgüte (Flechten)	keine Angabe	1990-93		sehr hoch

Quelle: Umweltatlas Hessen, Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie

Als hauptsächliche Emissionsquelle ist für die überplante Fläche v.a. der Verkehr entlang der Babenhäuser Straße sowie untergeordnet auf dem zur öffentlichen Stellplatzfläche und den außerhalb des Plangebiets liegenden öffentlichen Gebäuden führenden Teil des Dr.-Heumann-Weges zu nennen.

Nach der Klimafunktionskarte des Landschaftsplanes ist hinsichtlich der NO₂-Belastung im Wirkungsraum ein hohes Handlungspotenzial zu verzeichnen. Die Babenhäuser Straße ist zudem in dieser Karte als ‚Straßenraum mit mittlerem Handlungspotenzial‘ eingetragen.

Lärmsituation

Straßenverkehr

Nach § 47 a des BImSchG sind die Kommunen verpflichtet, Lärminderungspläne aufzustellen. Vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main wurde für die Stadt Dietzenbach 2003 eine ‚Vorbereitende Lärminderungsplanung‘ mit Schallimmissionsplänen, Konfliktplänen und Erläuterungstext erarbeitet. Zum Straßenverkehr innerhalb des Plangebietes wird darin ausgeführt, dass weder im Tages- noch im Nachtzeitraum die Immissionsgrenz-, Richt- oder Orientierungswerte überschritten werden, und dass auch für den Prognosefall keine wesentlichen Abweichungen von den für den Ist-Zustand errechneten Belastungen durch Verkehrslärm ermittelt wurden.

Flugverkehr

Sowohl im Analyse- wie auch im Prognosefall 2015 / Nordwestbahn wurden weder für den Tages- noch für den Nachtzeitraum Überschreitungen der Grenz- und Richtwerte errechnet.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch

Die überplante Fläche ist entlang der Babenhäuser Straße mit Verkehrslärm vorbelastet, wobei die Immissionsgrenz-, Richt- oder Orientierungswerte jedoch weder im Tages- noch im Nachtzeitraum überschritten werden. Auch durch den Fluglärm sind keine über den Grenzwerten liegenden Belastungen zu verzeichnen.

Zu weiteren Beeinträchtigungen des Wohn- und Arbeitsumfeldes kommt es durch lufthygienische Belastungen, die vorwiegend durch den Straßenverkehr entlang der Babenhäuser Straße, aber auch auf der großflächigen Stellplatzanlage und deren Zufahrt verursacht werden.

2.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Von der Planung sind keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter betroffen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgüter Boden / Wasser

Bei Realisierung der vorliegenden Planung wird es für den Boden- und Wasserhaushalt nicht zu wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum aktuellen Zustand kommen.

Schutzgut Klima

Die im Plan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Dachflächen, Gehölzpflanzungen, Wände und Fassaden) und die Verpflichtung zur Verwendung heller Materialien für die Befestigung von Oberflächen werden sich positiv auf die Situation des Stadtklimas auswirken.

Schutzgut Arten und Biotope

Bei Realisierung der vorliegenden Planung wird es für das Arten- und Biotoppotenzial nicht zu wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum aktuellen Zustand kommen.

Schutzgüter Stadtbild und Erholung

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Ordnung dieses Teils der Dietzenbacher Innenstadt mit positiven Auswirkungen auf das Stadtbild. Diesen Forderungen wird durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Rechnung getragen. Da das Plangebiet unter Berücksichtigung des aktuellen Zustandes keine Bedeutung für die Erholung hat, sind mit der vorliegenden Planung auch keine Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes verbunden.

Schutzgut Mensch

Für das Wohn und Arbeitsumfeld des Menschen wird es durch die geplante Ansiedlung weiterer Einzelhandelsflächen zwar zu vermehrten Beeinträchtigungen durch Lärm- und

Schadgasimmissionen aus dem Kfz-Verkehr kommen. Dabei werden die Immissionsgrenz-, Richt- oder Orientierungswerte durch Verkehrslärm voraussichtlich jedoch weder im Tages- noch im Nachtzeitraum überschritten.

Verbleibende Beeinträchtigungen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird es im Vergleich zum aktuellen Zustand nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mögliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch folgende Maßnahmen, die über entsprechende Festsetzungen nach bzw. durch Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan verankert sind, minimiert bzw. kompensiert werden:

- Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen,
- Sammeln des anfallenden Dachflächenwassers in Zisternen gemäß Satzung der Stadt Dietzenbach,
- Ausschluss von Tankstellen,
- Erhaltung / Anpflanzung von Einzelbäumen,
- Begrünung der Parkplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt,
- Begrünung von Tiefgaragen, sofern diese nicht als Stellplätze oder Terrassen genutzt werden,
- Begrünung von 50% der flachen und flach geneigten Dachflächen,
- Begrünung von Wänden und Fassaden,
- Verwendung heller Materialien für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen,
- Ausschluss greller Farben, überdimensionaler bildlicher Darstellungen, blinkender Werbeanlagen und überdimensionaler Leuchttransparente bei Werbeanlagen.