

Stadt Dietzenbach

**Bebauungsplan Nr. 87
„Altstadt – Südlich der Babenhäuser Straße zwischen
Bahnhofstraße/Darmstädter Straße/Frankfurter Straße“**

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

November 2009

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher
Dipl.-Ing. Annemarie Peter
Dipl.-Ing. Christiane Winter

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

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

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Begründung

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | Erfordernis und Ziel der Planaufstellung | 4 |
| 2. | Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes | 5 |
| 3. | Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation | 6 |
| 3.1 | Rechtsgrundlagen | 6 |
| 3.2 | Regionalplan | 6 |
| 3.3 | Regionaler Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main..... | 6 |
| 3.4 | Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt..... | 7 |
| 3.5 | Bebauungsplan | 8 |
| 3.6 | Schutzgebietsausweisungen | 8 |
| 3.7 | Denkmalschutz..... | 8 |
| 4. | Bestandsbeschreibung..... | 8 |
| 4.1 | Städtebauliche Situation..... | 8 |
| 4.2 | Faunistische Kartierung..... | 11 |
| 5. | Ziele und Zwecke der Planung | 14 |
| 6. | Immissionsschutz | 15 |
| 7. | Ver- und Entsorgung, Altlasten..... | 16 |
| 7.1 | Wasserversorgung..... | 16 |
| 7.2 | Entwässerung | 16 |
| 7.3 | Stromversorgung | 17 |
| 7.4 | Altlasten | 17 |
| 8. | Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan | 18 |
| 8.1 | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen..... | 18 |
| 8.2 | Nachrichtliche Übernahme | 19 |
| 8.3 | Hinweise und Empfehlungen..... | 19 |
| 9. | Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung | 20 |
| 10. | Planstatistik..... | 20 |
| 11. | Bodenordnung | 20 |

Teil B - Umweltbericht

| | | |
|------------|---|-----------|
| 12. | Umweltbericht | 22 |
| 12.1 | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes | 22 |
| 12.1.1 | Angaben zum Standort | 22 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 12.1.2 | Ziele und Zwecke der Planung | 22 |
| 12.1.3 | Festsetzungen | 22 |
| 12.1.4 | Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden | 23 |
| 12.2 | Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung ... | 23 |
| 12.2.1 | Fachgesetze | 23 |
| 12.2.2 | Fachplanungen | 24 |
| 13. | Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen ... | 25 |
| 13.1 | Schutzgut Mensch..... | 25 |
| 13.2 | Schutzgut Boden..... | 26 |
| 13.3 | Schutzgut Wasser..... | 26 |
| 13.4 | Schutzgut Klima und Luft | 26 |
| 13.5 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 27 |
| 13.6 | Schutzgut Landschaft..... | 27 |
| 13.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 27 |
| 13.8 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes | 28 |
| 13.9 | Alternativenprüfung..... | 28 |
| 13.10 | Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung | 28 |
| 13.11 | Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) | 28 |
| 13.12 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 28 |

Abbildungen

| | | |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Lage des Plangebietes..... | 5 |
| Abbildung 2: | Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab) | 5 |
| Abbildung 3: | Ausschnitt aus dem Entwurf zum Regionalen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) | 7 |
| Abbildung 4: | Nutzungskartierung 2009 | 10 |
| Abbildung 5: | Artennachweis im Plangebiet | 13 |

Teil A
Begründung

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Altstadt – Südlich der Babenhäuser Straße zwischen Bahnhofstraße/Darmstädter Straße/Frankfurter Straße“ befindet sich der zentrale Versorgungsbereich der Altstadt von Dietzenbach. Er zeichnet sich dadurch aus, dass er städtebaulich hervorragend in die Gesamtstadt integriert ist. Der vorliegende Bebauungsplan soll diesen Versorgungsbereich durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben attraktivieren, sichern und stärken.

Gegenwärtig wird im Plangebiet die Zulässigkeit von Vorhaben allein nach den Maßstäben des § 34 BauGB beurteilt. Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Plangebiet ist durch eine Mischung von Wohnen und Gewerbe geprägt. Damit fügen sich sowohl Wohn- als auch Geschäftsnutzungen gleichermaßen in die vorhandene Nutzungsstruktur ein.

Eine steuernde Wirkung mit der Zielsetzung, Einzelhandelsbetriebe hier zu konzentrieren, geht somit von § 34 BauGB nicht aus. Die angestrebte Konzentration des Einzelhandels in diesem Gebiet kann nur dadurch gesichert werden, dass die Art der baulichen Nutzung durch einen Bebauungsplan festgesetzt wird. Dabei ist ein qualifizierter Bebauungsplan nicht erforderlich. Mit einem qualifizierten Bebauungsplan werden neben der Art der baulichen Nutzung auch das Maß der Nutzung und die Erschließung planungsrechtlich vorbereitet und gesichert. Das Maß der Nutzung ist aber im Plangebiet durch die vorhandene Bebauungsstruktur eindeutig geprägt und damit ausreichend bestimmbar. Die Erschließung ist durch das vorhandene Straßennetz bereits gesichert. Festsetzungen zur Erschließung und zum Maß der Nutzung sind somit zur städtebaulichen Steuerung nicht erforderlich. Daher genügt ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Um das angestrebte Ziel, die Altstadt als attraktiven Einzelhandelsstandort im Stadtgefüge zu sichern und weiterzuentwickeln, zu erreichen, wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Darin wird festgesetzt, in welche Richtung sich die Art der baulichen Nutzung entwickeln soll. Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet festgesetzt, um so die Altstadt als Standort für den Einzelhandel zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Flankierend dazu werden in den Bereichen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Bebauungspläne aufgestellt, die hier vorrangig die Wohnfunktion stärken sollen, um so indirekt dazu beizutragen, im Versorgungsbereich die Geschäftsfunktionen zu konzentrieren.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im besiedelten Bereich der Stadt Dietzenbach im Bereich der Altstadt. Es grenzt im Norden und Nordosten an die Babenhäuser Straße, im Süden wird es begrenzt durch die Bahnhofstraße. Im Westen stellen Darmstädter und Frankfurter Straße die Grenze dar.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

In der Flur 1: 275, 276, 277/2, /5, /7, /8, 280/1, 281/1, /2, 283/4, /6, 305/4, /6 - /9, 308/16 - /18, /21, /23, /34 - /39, 320, 322/1, 323, 324, 326/1, 327, 328/4 - /6, 329/1, /2, /4, 330/2, 331/2, /5, /6, /8, 333/1, 334/3, /4, /6 - /8, 340/4, /5, 347/3, 353/2 - /4, /9, /11 - /14, 357/1, /2, /7, /8, 358/1, /7, 359/1, 360/3, 361/2, 362 - 364, 365/1, /3, /5, /6, 367/3, 368/3, 369, 370/1, 388/1, 396/7 - /11, 398/5, 399/1, 400/1, 401/1, 403/1, 404/4, 406/2, 409 - 411, 413/1, 414/1, 416, 419/2, 420/1, 423/1, 425/1, 428/2, 429, 430/1, 432/1, 433/2, /4, /5, 764/13 - /15, /30, /31, /37, /41, /51 (teilw.).

In der Flur 11: 439/4 (teilw.).

Der Bebauungsplan bestimmt seinen räumlichen Geltungsbereich durch Zeichnung.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

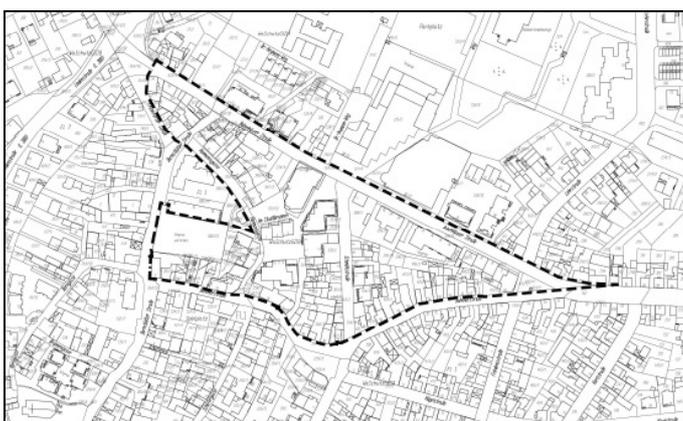


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

3.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 15b des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan Südhessen weist Dietzenbach als Mittelzentrum aus. Damit ist Dietzenbach Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für weitere private Dienstleistungen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll dazu dienen, dieses Ziel der Regionalplanung für den Versorgungsbereich der Altstadt umzusetzen und zu sichern. Zwar übernimmt der Versorgungsbereich Altstadt in erster Linie Aufgaben der Grundversorgung, umfasst aber auch einige Fachgeschäfte. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die weitere Ansiedlung von Geschäfts- und Einzelhandelsnutzungen, welche die Funktion der Stadt Dietzenbach als Mittelzentrum weiter stärken können.

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als Siedlungsbereich, Bestand dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan den Zielen und Zwecken der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

3.3 Regionaler Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main

Im Entwurf des vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche / Bestand dargestellt. Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes wurde von Seiten der Stadt Dietzenbach eine entsprechende Stellungnahme zur Anpassung der Darstellung als Mischbaufläche abgegeben.

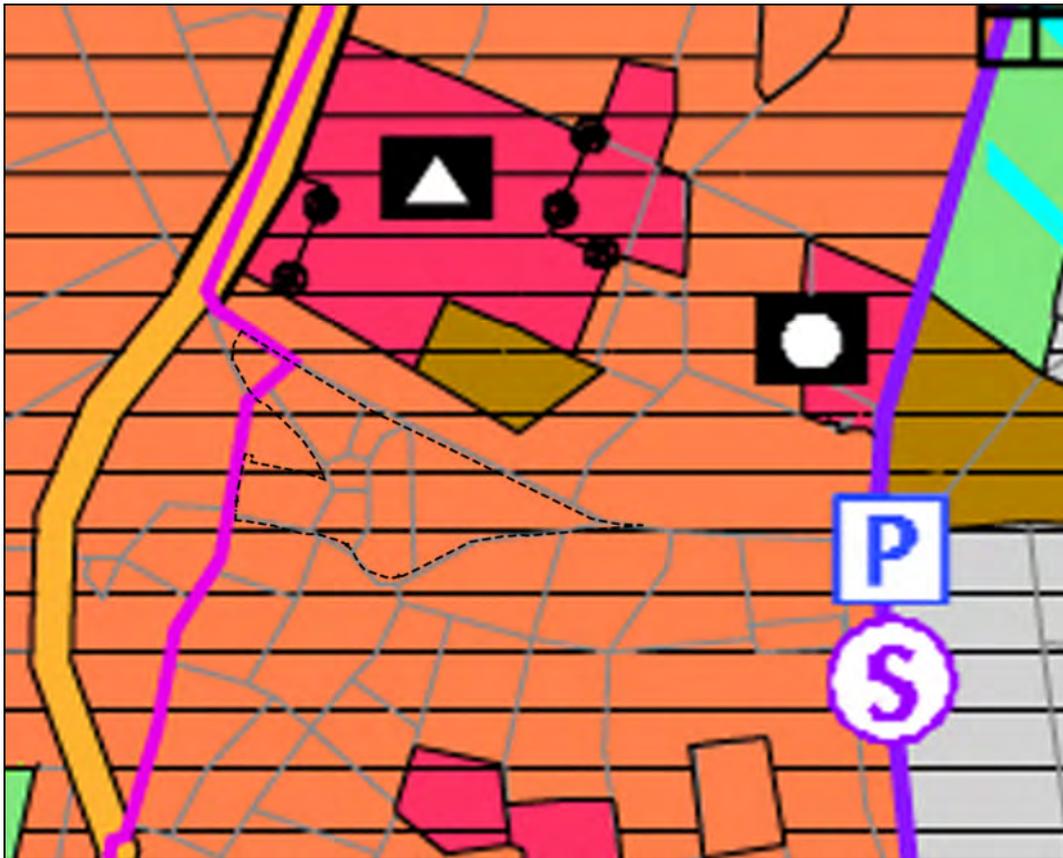


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf zum Regionalen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.4 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als „Wohnbaufläche – Bestand“ dar.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche Bestand dar und sieht eine Erhöhung der Durchgrünung innerhalb der Siedlungsfläche vor.

Änderung des Flächennutzungsplanes

Da der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Da sich der Regionale Flächennutzungsplan z.Zt. in Aufstellung befindet, erfolgt keine Änderung des noch gültigen Flächennutzungsplanes, sondern die Darstellung als gemischte Baufläche erfolgt durch die Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zum Regionalen Flächennutzungsplan aufgestellt (§ 8 Abs. 3 BauGB). Dabei bedarf der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, wenn der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden soll. Da die Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, soll der vorliegende Bebauungsplan bekannt gemacht werden, bevor der Regionale Flächennutzungsplan bekannt gemacht wird.

Vorraussetzung für die Anwendbarkeit des Parallelverfahrens ist, dass nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen sein muss, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Zu diesem Zweck hat die Stadt Dietzenbach im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes eine Stellungnahme bezüglich der Darstellung des Plangebietes als gemischte Baufläche abgegeben. Nach einer positiven Entscheidung über diese Stellungnahme ist für den Bebauungsplan anzunehmen, dass er aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Somit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des Parallelverfahrens erfüllt und nach einer Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt kann der Bebauungsplan bekannt gemacht werden.

3.5 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3.6 Schutzgebietsausweisungen

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

Weitere Schutzgebietsausweisungen innerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden.

3.7 Denkmalschutz

Gesamtanlage Schäfergasse

Im direkten Anschluss an das Plangebiet befindet sich die als Gesamtanlage geschützte Schäfergasse und das als Einzeldenkmal geschützte Haus Schäfergasse Nr. 3. Die Schäfergasse gehört zum alten Ortskern der Stadt Dietzenbach. Die Bebauung dieser Straße bildete den früheren Ortsrand. Die denkmalgeschützte Gesamtanlage erstreckt sich einseitig über die Süd- und Ostseite der Schäfergasse. Das Straßenbild wird geprägt durch giebelständige, zweigeschossige Fachwerkhäuser. Aus dem Grundriss ist ersichtlich, dass es sich um eine Reihe von Hakenhöfen handelt, wobei das Wohnhaus an der Straßenfront etwa die halbe Grundstücksbreite einnimmt. Im hinteren Bereich schließen sich ehemalige Stallungen und Scheunen an. Die Scheunen bildeten früher den geschlossenen Ortsrand. Die Gesamtanlage besitzt ortsgeschichtliche Bedeutung.

Bodendenkmal

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal. Dabei handelt es sich um eine mittelalterliche bzw. neuzeitliche Siedlung und um Verkehrswege.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst das Versorgungszentrum der Altstadt von Dietzenbach südlich der Babenhäuser Straße und nördlich der Bahnhofstraße.

Wie in dem von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) 2003 erstellten Einzelhandelsgutachten festgestellt wird, existieren in Dietzenbach drei Versorgungszentren: Altstadt, Stadtzentrum und Nebenzentrum Steinberg. Von den städtebaulich integrierten Versorgungszentren stellt die Altstadt nach der Anzahl der Betriebe das größte dar. Allerdings sind die Verkaufsflächen verhältnismäßig gering. Gleiches gilt auch für den Umsatz.

In dem Einzelhandelsgutachten wird festgestellt, dass im Versorgungsbereich Altstadt kein eindeutiger Angebotsschwerpunkt zu erkennen ist. Allerdings ist hinsichtlich Verkaufsfläche und Umsatz ein Übergewicht an Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zu erkennen, so dass die Altstadt vorwiegend Grundversorgungsfunktionen übernimmt. Die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs sind dem kurzfristigen Bedarf nachgeordnet.

Dennoch erfüllt die Altstadt, vor allem zusammen mit dem Stadtzentrum, für das gesamte Stadtgebiet eine wichtige Versorgungsfunktion. Eine Aufwertung des Geschäftsbereiches der Altstadt ist also bedeutsam, weil eine solche positive Auswirkungen auf die Versorgungssituation im gesamten Stadtgebiet hat.

Im Frühjahr 2009 wurden die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und des weiteren Umfeldes erhoben. Die Nutzungskartierung lässt erkennen, dass sich die Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet konzentrieren. Vereinzelt befinden sich Läden und Dienstleistungsbetriebe an den Rändern innerhalb der angrenzenden Wohnbebauung. Die höchste Konzentration von Geschäfts- und Einzelhandelsnutzungen befindet sich entlang der Babenhäuser Straße und „Am Stadtbrunnen“. Weitere Geschäfte liegen an der Bahnhofstraße.

Durch die teilweise historisch geprägte Altstadtbebauung, die engen Straßen und Altstadtgassen bildet die Bebauung der Altstadt einen städtebaulich attraktiven Rahmen für dieses innerstädtische Versorgungszentrum. Dieser attraktive Rahmen ist andererseits durch eine kleinteilige Grundstücks- und Gebäudestruktur geprägt, wodurch größere Geschäftsflächen kaum vorhanden sind. Weiterhin resultiert aus diesen Strukturen auch die verhältnismäßig geringe Verkaufsfläche in der Altstadt. Nur in Teilbereichen entlang der Babenhäuser Straße befinden sich größere Grundstücke mit einer entsprechend großzügigeren Geschäftsbebauung.

Weiterhin befindet sich im Plangebiet der Platz „Am Stadtbrunnen“, der durch eine neuere Geschäftsbebauung eingefasst wird. Ein weiterer Platz befindet sich im östlichen Teil des Geltungsbereiches an der Einmündung der Babenhäuser Straße in die Bahnhofstraße.

Im Versorgungszentrum der Altstadt sind einige Leerstände zu verzeichnen, die teilweise in attraktiven Bereichen liegen, wie z.B. „Am Stadtbrunnen“. Bei der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens wurden 2002 sieben Leerstände verzeichnet. Diese Zahl stieg bis 2009 auf 17 Leerstände an (siehe Abbildung 4: Nutzungskartierung).



Abbildung 4: Nutzungskartierung 2009

4.2 Faunistische Kartierung

Im August wurde für das Plangebiet durch das Büro Ökoplanung, Darmstadt, eine faunistische Recherche zum Bestand von geschützten Arten durchgeführt.

Im Folgenden wird ein zusammenfassender Überblick über die Ergebnisse der Recherche gegeben.

Durchführung

Im Planbereich erfolgten zwei vollständige Begehungen, gegen Abend und in der Dämmerung bis gegen Mitternacht zu den witterungsbedingt optimalen Terminen 21. Juli und 30. Juli. Eine weitere Begehung zur Information wurde am 11. August mit dem ehrenamtlichen Vogelschutzbeauftragten, Herrn Rudolf Kiel, durchgeführt.

Nachweis der Fledermäuse durch den Einsatz von Detektoren und Nachweis der Vögel durch Sichtbeobachtung, akustische Kontrolle und Registrierung sämtlicher Hinweise wie Nester, Kots Spuren etc.. Begangen wurden nur öffentlich zugängliche Bereiche.

Ergebnis der Begehung

Im Plangebiet wurden die folgenden geschützten Arten angetroffen:

| Wiss. Bezeichnung | Deutscher Name | RL D 07 | RL He 06 | L: Leitart P: Problemart Z: Zielart | Arten-schutz besonders: § streng: §§ | VSR-Anh. I | Status im UG ¹ |
|------------------------------|----------------|---------|----------|---|--------------------------------------|------------|---------------------------|
| <i>Apus apus</i> | Mauersegler | - | V | L | § | | aBV |
| <i>Delichon urbicum</i> | Mehlschwalbe | V | 3 | Z | § | | aBV |
| <i>Falco tinnunculus</i> | Turmfalke | - | - | L | §§ | | aBV |
| <i>Motacilla alba</i> | Bachstelze | - | - | - | § | | aBV |
| <i>Parus major</i> | Kohlmeise | - | - | - | § | | aBV |
| <i>Passer domesticus</i> | Haussperling | V | V | - | § | | aBV |
| <i>Phoenicurus ochruros</i> | Hausrotschwanz | - | - | L | 3 | | aBV |
| <i>Serinus serinus</i> | Grünling | - | - | - | § | | aBV |
| <i>Streptopelia decaocto</i> | Türkentaube | - | 3 | - | § | | aBV |
| <i>Turdus merula</i> | Amsel | - | - | - | § | | aBV |

Tabelle 1: Nachweis von geschützten Vogelarten Juli 2009

Abkürzungen:

RL D 07 Rote Liste Deutschland

RL He 06 Rote Liste Hessen

0 ausgestorben oder verschollen

1 vom Aussterben bedroht

2 stark gefährdet

3 gefährdete Art

V zurückgehende Art - Bestandsrückgang mehr als 20% (Vorwarnliste)

§ in der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Art

§§ gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG streng geschützte Art

VSR im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführte Art

aBV Art mit aktuellem Bruthinweis durch Revierverhalten, Nest, Jungen etc.

UG Untersuchungsgebiet

| Wiss. Bezeichnung | Deutscher Name | RL D 97 | RL He 95 | L: Leitart P: Problemart Z: Zielart | Arten-schutz besonders: § streng :§§ | FFH-Anh. IV | Status im UG |
|-------------------------|--------------------|---------|----------|---|--------------------------------------|-------------|--------------|
| <i>Nyctalus noctula</i> | Großer Abendsegler | 3 | 3 | Z | §§ | ja | NR |

Tabelle 2: Nachweis von Fledermausarten Juli 2009

Abkürzungen:

RL D 07 Rote Liste Deutschland

RL He 06 Rote Liste Hessen

0 ausgestorben oder verschollen

1 vom Aussterben bedroht

2 stark gefährdet

3 gefährdete Art

V zurückgehende Art - Bestandsrückgang mehr als 20% (Vorwarnliste)

§ in der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Art

§§ gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG streng geschützte Art

FFH im Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie aufgeführte Art

Ha Art ist im typischen Habitat anzutreffen

NR Art ist im erweiterten Nahrungsraum anzutreffen

UG Untersuchungsgebiet

| BPlan Nr. 87 | | | | |
|-----------------------------|--------------|--------|--------|---|
| Straße | Art | Nester | Brut | Bemerkungen |
| Darmstädter 4, Hinterhaus | Mauersegler | | 1 Bp. | |
| Darmstädter 33, Alte Schule | Mauersegler | | 5 Bp. | außerhalb am Rand des UG |
| Babenhäuser 22 - 26 | Mauersegler | | 2 Bp. | |
| Babenhäuser 14 - 20 | Mauersegler | | 17 Bp. | Vorderseite 10 Bp., hinten 7 Bp.; nisten seitlich unter dem Dachüberhang, Kotspritzer an der Wand stammen von den vorher dort nistenden Spatzen |
| Babenhäuser 14 | Turmfalke | 1 | | langjährig benutzter Brutplatz auf Betonvorsprung Südostfront; dieses Jahr unbenutzt |
| Bahnhofstrasse 50 | Mehlschwalbe | 2 | | verlassen und beschädigt |

Tabelle 3: Brut- und Nistnachweis im Juli 2009



Abbildung 5: Artennachweis im Plangebiet

Naturschutzfachliche Bewertung

Die Sicherung der Artenvielfalt (Biodiversität) ist ein internationales Vorhaben auf Basis der Nationalstaaten (UN-Übereinkommen nach Art. 6 der CDB). Die BR Deutschland verfolgt im Zusammenwirken mit der EU-Kommission eine nationale Biodiversitätsstrategie. Ziel ist es, den gravierenden Rückgang der biologischen Vielfalt in Deutschland zu stoppen, was mindestens bis 2010 erreicht werden soll, jedoch u.a. auf Grund des hohen Flächenverbrauchs (ca. 110 ha/Tag) unwahrscheinlich ist.

Mit zehn nachgewiesenen Vogelarten und einer Fledermausart ist die Altstadt im Planbereich schon sehr verarmt an Arten. Betrachtet man die Ansprüche der Tiere, so sind mind. sechs Vogelarten auf Grünflächen mit einem ausreichenden Gehölzbestand angewiesen: Bachstelze, Kohlmeise, Haussperling, Grünling, Türkentaube und Amsel. Es handelt sich bei diesen Arten überwiegend um sog. "Allerweltsarten", und nur Haussperling und Türkentaube rangieren auf Plätzen in den Roten Listen. Hierbei nimmt die Türkentaube hessenweit aktuell einen Gefährdungsgrad ein. Die kulturfolgende kleine Taube wurde in dem Grünzug der Tiefgarage Bahnhofstrasse festgestellt. Haussperlinge der RL-Vorwarnliste sind noch an mehreren Stellen mit Tierhaltung, Gärten, kleinen Grünflächen etc. und reichem Nahrungsangebot anzutreffen.

Mit vier Arten sind die an den Menschen angepassten Gebäudebrüter vertreten: Mauersegler, Mehlschwalbe, Turmfalke und Hausrotschwanz. Hierunter verzeichnet die früher so überaus verbreitete Mehlschwalbe einen gravierenden Bestandsrückgang in vielen Städten. Zum einen sind die Hauswände nach Renovierung/Neuanstrich nicht mehr für den dort erfolgenden Nestbau der Schwalben geeignet, zum anderen fehlt es den Schwalben an dem nötigen Lehm aus Pfützen als Nestbaumaterial. Dazu kommt die unerwünschte Verkotung durch die Jungschwalben unter den Lehmnestern.

Vor allem die Mauersegler gehören zum sommerlichen Bild einer Altstadt. Nicht umsonst stehen sie aber auf der RL-Vorwarnliste in Hessen. Sie nisten noch an einigen Stellen im Untersuchungsgebiet (Nistplätze sind schwierig zu erfassen), besonders aber unter dem Dach des Geschäftshauses "Babenhäuser Strasse" Nr. 14 - 20 mit z. Zt. 17 Bruten. Insgesamt wurden über diesem Teil der Altstadt auch die meisten Mauersegler in der Luft gezählt (20 - 30 Expl.), bevor sie den Zug in die Winterquartiere angetreten haben.

Da mit der in der Tabelle 2 genannten Fledermausart nur ein kurzer Kontakt mit dem Detektor gelang, ist nicht anzunehmen, dass sie derzeit im Untersuchungsgebiet mit Wochenstuben vertreten sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine der im Plangebiet vorkommenden Arten beeinflusst, da der Bebauungsplan nur die Art der Nutzung regelt. Damit werden die Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erfüllt. Dennoch wird in den textlichen Festsetzungen auf das Verbot der Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten bzw. Arten der FFH-Richtlinie hingewiesen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel ist es, das Versorgungszentrum der Altstadt so zu überplanen, dass die zukünftige städtebauliche Entwicklung gezielt stabilisiert und gesteuert wird. Ebenso soll der Bebauungsplan zur Aufwertung der historischen Altstadt beitragen, diese als attraktiven Wohn- und Geschäftsbereich erhalten und als städtebaulichen, sozialen und kommerziellen Identifikationspunkt für die Bürger fördern und verfestigen.

Für den Kernbereich der Altstadt existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan, um die städtebauliche Entwicklung der Altstadt zu steuern. Daher beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Die städtebauliche Entwicklung kann jedoch über diesen Zulässigkeitsmaßstab nur in einem eingeschränkten Maße gesteuert werden, denn es kann nicht festgelegt werden, in welcher Art und Weise sich ein Ortsteil künftig entwickeln soll. Weiterhin kann einer bereits begonnen und unerwünschten Entwicklung kein Einhalt geboten werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Altstadt auch zukünftig zu sichern, ist es sinnvoll den gesamten Bereich zu gliedern. Zum einen in Bereiche, in denen das Wohnen den Vorrang hat und besonders geschützt werden soll, zum andern in Bereiche in denen sich die Versorgungsfunktion und somit der Handel konzentrieren soll. Die Konzentration der Versorgungsfunktion und des Handels soll durch den vorliegenden Bebauungsplan erreicht werden. Da die Altstadt zusammen mit dem Stadtzentrum eine wichtige Rolle für die Versorgung der Gesamtstadt darstellt, dient der Bebauungsplan auch der Sicherung einer standortnahen Versorgung.

Eine Gliederung in der Altstadt wird zukünftig nicht nur die Übersichtlichkeit für den Kunden über das Angebot gewährleisten und eine bessere Erreichbarkeit aufgrund der räumlichen Nähe schaffen, sondern hat zudem Synergieeffekte durch räumliche Konzentration zur Folge. Weiterhin können durch eine Konzentration Leerstände wieder einer Nutzung zugeführt werden und das Warenspektrum der Altstadt kann erweitert werden.

Die Sicherung des Wohnbereiches um den Versorgungsbereich herum übernimmt u.a. der Bebauungsplan Nr. 89 „Altstadt – Zwischen Bahnhofstraße/Bahn und Hügelstraße“. Dieser schützt zum einen das störungsempfindlichere Wohnen vor der Ausbreitung von störenden Einzelhandels- oder Geschäftsnutzungen und sorgt indirekt dafür, dass sich die Einzelhandelsnutzungen auf den Versorgungsbereich konzentrieren, da sie sich nicht weiter in die Wohnbebauung ausdehnen können.

Über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung hinaus können zur städtebaulichen Feinsteuerung die zulässigen Nutzungen weiter eingeschränkt werden. Beispielsweise werden im vorliegenden Bebauungsplan Nutzungen, die schädliche „Trading-down-Effekte“ auslösen können, ausgeschlossen. „Trading-down-Effekt“ bedeutet, dass durch bestimmte Nutzungen wie z.B. Vergnügungsstätten der traditionelle Einzelhandel verdrängt wird.

Da eine solche Entwicklung nicht gewünscht ist, werden auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes solche Nutzungen ausgeschlossen. Dies sichert die Altstadt als historischen Versorgungskern von Dietzenbach.

6. Immissionsschutz

Durch den Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main (Abteilung Landschaft / Umwelt) wurde 2003 ein Lärminderungsplan für die Stadt Dietzenbach aufgestellt. Dieser Lärminderungsplan beinhaltet Konfliktpläne. Diese Konfliktpläne stellen Flächen dar, auf denen es zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) kommt.

Grundlage für die Erstellung der Konfliktpläne ist der sogenannte Immissionsempfindlichkeitsplan, der die unterschiedlichen Gebietsnutzungen nach BauNVO enthält. Dieser Plan stellt die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes größtenteils als Allgemeines Wohngebiet dar. Da der Bebauungsplan allerdings ein Mischgebiet festsetzt, müssen die Immissionsgrenzwerte dementsprechend angepasst werden.

Da sich der Konfliktplan auf die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung bezieht, müssen die Werte so angepasst werden, dass sie sich auf die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehen. Die Grenzwerte für die Immissionsbelastung in einem Allgemeinen Wohngebiet betragen nach der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen für ein Mischgebiet bei 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Eine im Konfliktplan dargestellte Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV ist erst bei mehr als 1 dB(A) auch eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005.

Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV sind am Tag in der Babenhäuser Straße und der Darmstädter Straße dargestellt. Die Überschreitung in der Babenhäuser Straße beträgt laut der Darstellung bis zu 9 dB(A). Dies bedeutet eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 8 dB(A) an der Babenhäuser Straße und bis zu 2 dB(A) an der Darmstädter Straße.

Nachts betragen die Überschreitungen der Orientierungswerte an der Babenhäuser Straße bis zur Einmündung der Schmidtstraße bis zu 8 dB(A) und im weiteren Verlauf bis zu 5 dB(A). An der Darmstädter Straße und der Bahnhofstraße betragen die Überschreitungen nachts bis zu 2 dB(A).

Bezüglich weiterer Lärmquellen (Gewerbe-, Fluglärm) wird auf die Lärminderungsplanung der Stadt Dietzenbach verwiesen. In dieser sind in den Konfliktplänen keine weiteren Konflikte verzeichnet.

Aufgrund der vollständigen Bebauung und der kleinteiligen Bebauungsstruktur sind aktive Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich nicht möglich. Somit müssen passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die Ausrüstung des Gebäudes mit Lärmschutzfenstern, Schalldämmung von Rolladenkästen, Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen etc.. Gegebenenfalls sind auch Maßnahmen an der Hausfassade oder im Bereich des Daches vorzusehen.

Grundlage für die Ausbildung der passiven Lärmschutzmaßnahmen ist die DIN 4109, in der die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm in Abhängigkeit von der Raumart oder Raumnutzung und von der Raumgröße angegeben ist.

7. Ver- und Entsorgung, Altlasten

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan vor allem eine Bestandssicherung erfolgt, sind keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsstruktur im Geltungsbereich zu erwarten. Daher müssen keine weiteren Flächen für die Ver- und Entsorgung durch den Bebauungsplan ausgewiesen werden.

7.1 Wasserversorgung

Wasserbedarfsdeckung

Da durch den Bebauungsplan kein zusätzlicher Wasserbedarf entsteht, kann er weiterhin über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen abgedeckt werden.

Löschwasserversorgung

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

Wasserqualität

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

Sparmaßnahmen

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

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch das vorhandene Wasserleitungsnetz der Stadt sichergestellt.

7.2 Entwässerung

Die Entwässerung ist durch die vorhandenen Abwasseranlagen gesichert.

7.3 Stromversorgung

Eine Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Netz.

7.4 Altlasten

Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Grundwasserschäden liegen nicht vor.

In der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen (Verdachtsflächen) erfasst. Gleiches gilt für die Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) Wiesbaden.

Nach entsprechender Recherche des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt in der Altflächendatei ALTIS und des Kreisausschusses Offenbach in der Altflächendatei des HLUG ist festzustellen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Altstandorte befinden:

| HLUG-ID / ALTIS-Nr. | Flur, Flurstück | Adresse | Betrieb | Gefährdungspotential |
|---------------------|-----------------|------------------------|---|----------------------|
| 438.001.000-001.028 | 1, 296/9 | Babenhäuser Str. 24 | Transport von Gütern (mit Wartung) | hoch |
| 438.001.000-001.090 | 1, 334/3 | Babenhäuser Str. 32 | Kunststoffverarbeitung Pelzwaren, Herstellung | mäßig gering |
| 438.001.000-001.095 | 1, 329/4 | Darmstädter Str. 4 | Wäscherei | gering |
| 438.001.000-001.100 | 1, 361/2 | Bahnhofstraße 44 | Malerbedarf Großhandel | sehr gering |
| 438.001.000-001.106 | 1, 419/2 | Bahnhofstraße 50 | Schreinereierzeugnisse | mäßig |
| 438.001.000-001.151 | 1, 396/7 | Babenhäuser Str. 14-20 | Körperpflegemittel, Großhandel | sehr gering |
| 438.001.000-001.173 | 1, 396/7 | Babenhäuser Str. 16 | Baustoffhandel | sehr gering |
| 438.001.000-001.175 | 1, 396/9 | Babenhäuser Str. 22-26 | Brennstoffe, Großhandel | sehr hoch |
| 438.001.000-001.202 | 1, 433/2 | | Tankstelle | sehr hoch |
| 438.001.000-001.253 | 1, 396/7 | Babenhäuser Str. 20 | nicht bekannt | nicht bekannt |
| 438.001.000-001.262 | 1, 396/7 | Babenhäuser Str. 14 | nicht bekannt | nicht bekannt |
| 438.001.000-001.273 | 1, 327 | Darmstädter Str. 1 | Schlosserei | mäßig |
| 438.001.000-001.284 | 1, 433/4 | | Zimmerei | mäßig |
| 438.001.000-001.308 | 1, 328/4 | Babenhäuser Str. 44 | Druckerei | sehr hoch |
| 438.001.000-001.311 | 1, 414/1 | Schmidtstraße 16 | Chemische Reinigung und Färberei | sehr hoch |
| 438.001.000-001.329 | 1, 275 | Bahnhofstraße 22 | Zementwerk | gering |
| 438.001.000-001.330 | 1, 334/7 | Hammannsgasse 8 | Bauinstallation | gering |

Schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

8. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten als bauplanungsrechtliche Festsetzungen die Art der baulichen Nutzung und eine Festsetzung zu baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt, da diese Festsetzung ausreicht, um die zukünftige Entwicklung im Geltungsbereich in die angestrebte Richtung zu steuern. Ein qualifizierter Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Mit einem qualifizierten Bebauungsplan werden neben der Art der baulichen Nutzung auch das Maß der Nutzung und die Erschließung planungsrechtlich vorbereitet und gesichert. Das Maß der Nutzung ist aber im Plangebiet durch die vorhandene Bebauungsstruktur eindeutig geprägt und damit ausreichend bestimmbar. Die Erschließung ist durch das vorhandene Straßennetz bereits vorhanden. Festsetzungen zur Erschließung und zum Maß der Nutzung sind somit zur städtebaulichen Steuerung nicht erforderlich. Zur Erfüllung des Zieles Konzentration und Stärkung des Einzelhandels ist ein einfacher Bebauungsplan ausreichend.

Um eine Konzentration der Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Altstadt zu erreichen, wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich als Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen und gewünschten Nutzung. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen sollen gesichert und weiterentwickelt werden, um die Versorgungsfunktion, die die Altstadt zusammen mit dem Stadtzentrum wahrnimmt, für die Gesamtstadt weiter zu stärken. Die umliegenden Bebauungspläne setzten dagegen Wohngebiete fest, um in diesen Bereichen die Wohnnutzung zu stärken und somit indirekt zur Stärkung und Konzentration der Einzelhandelsbetriebe im Versorgungszentrum der Altstadt beizutragen. Alle, in Bezug auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, festgesetzten Einschränkungen dienen der Stärkung des Einzelhandelsstandortes Altstadt. Der Nutzungskatalog des § 6 BauNVO wird, entsprechend dem Ziel der Stärkung des Versorgungsbereiches, modifiziert.

Im gesamten Plangebiet werden die sonst im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da sie die beabsichtigte Nutzungsstruktur stören würden.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Diese Voraussetzung ist im Plangebiet nicht gegeben. Auch sind Tankstellen hier nicht erwünscht, da aufgrund des erhöhten Kundenverkehrsaufkommens dieser Nutzung und der damit verbundenen Immissionen erhebliche Nutzungsbeeinträchtigungen für Wohnnutzungen die Folge wären.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche. Dies entspricht nicht der vorhandenen Bauungs- und Grundstücksstruktur. Daher ist es erforderlich, Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich nicht zuzulassen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind daher im Geltungsbereich nicht zulässig.

Ausgeschlossen werden weiterhin Nutzungen, die einen sogenannten „Trading-down-Effekt“ auslösen können. „Trading-down-Effekt“ bedeutet, dass durch bestimmte Nutzungen wie z.B. Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, der traditionelle Einzelhandel verdrängt wird. Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind beispielsweise AutomatenSpielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos und Vergnügungsstätten, deren Zweck auch in der Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen ihrer Besucher liegt. Diese Vergnügungsstätten können, da sie nicht an Ladenöffnungszeiten gebunden sind, oftmals höhere Mieten zahlen. Der traditionelle Einzelhandel kann diese höheren Mieten nicht aufbringen. Die Folge ist, dass der Einzelhandel verdrängt wird.

Darüber hinaus muss bei einer solchen Entwicklung mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden, abhängig von der Art der Vergnügungsstätte. Diese Niveauabsenkung kann durch Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops) hervorgerufen werden. Als Folge solcher Niveauabsenkungen kann es zur Abwanderung von Käuferschichten kommen. Beide genannten Wirkungen können zu Leerständen oder aber zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Anlagen führen, bis hin zu einem reinen Vergnügungsviertel.

Da eine solche Entwicklung im Bereich der Altstadt den Zielen einer Entwicklung des Versorgungsbereiches widersprechen würde, werden den „Trading-down-Effekt“ auslösende Nutzungen ausgeschlossen. Ausgeschlossen werden diese Nutzungen auch, weil die Altstadt zusammen mit dem Stadtzentrum eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt übernimmt. Durch die enge Verknüpfung zwischen Altstadt und Stadtzentrum ist zu befürchten, dass sich negative Entwicklungen in der Altstadt auch auf die Gesamtstadt auswirken könnten. Deshalb werden potenziell den „Trading-down-Effekt“ auslösenden Nutzungen auch im Hinblick auf die Sicherung einer standortnahen Versorgung der Bevölkerung ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zu baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes werden getroffen, da das Plangebiet durch Straßenverkehrslärm der bestehenden Straßen belastet ist (vgl. Kap.6). Aufgrund der bestehenden Bebauung und der kleinteiligen Bebauungsstruktur sind keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich möglich.

8.2 Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Altstadt – Südlich der Babenhäuser Straße zwischen Bahnhofstraße/Darmstädter Straße/Frankfurter Straße“ liegt innerhalb der Zone III A und III B der Wassergewinnungsanlagen Wasserwerk Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Dieses Schutzgebiet wird nachrichtlich übernommen, da die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung zu beachten sind.

Nachrichtlich übernommen wird weiterhin das innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Bodendenkmal.

8.3 Hinweise und Empfehlungen

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich beim Bebauungsplan Nr. 87 „Altstadt – Südlich der Babenhäuser Straße zwischen Bahnhofstraße/Darmstädter Straße/Frankfurter Straße“ um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Dies bedeutet, dass ein Bauvorhaben nur insoweit nach diesem Bebauungsplan zu beurteilen ist, soweit dieser Bebauungsplan dazu Festsetzungen getroffen hat. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen. Dies hat zur Folge, dass bei Bauvorhaben die Art der baulichen Nutzung durch den festgesetzten Nutzungskatalog bestimmt ist. Für andere zu beurteilende Sachverhalte wie z.B. die überbaubaren Flächen oder das Maß der baulichen Nutzung sind weiterhin die sich aus § 34 BauGB ergebenden Zulässigkeitsmaßstäbe maßgeblich.

Es wird ein Hinweis darauf gegeben, dass bei Um- bzw. Erweiterungsmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden sicherzustellen ist, dass keine besonders geschützten Arten bzw. Arten der FFH-Richtlinie beeinträchtigt werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsatzung und die Zisternensatzung der Stadt Dietzenbach beachtet werden müssen.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt, müssen diese dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt werden.

9. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Für das Plangebiet ist der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB anzusetzen. Da der vorliegende Bebauungsplan den Rahmen der Zulässigkeit nicht erweitert, gelten die Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig und sind somit nicht auszugleichen.

10. Planstatistik

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Geltungsbereich Bebauungsplan | 34.692 m ² |
| Mischgebiet | 34.692 m ² |

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet grundsätzlich nicht notwendig.

Teil B
Umweltbericht

12. Umweltbericht

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

12.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

12.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im besiedelten Bereich der Stadt Dietzenbach im Bereich der Altstadt. Es grenzt im Norden und Nordosten an die Babenhäuser Straße, im Süden wird es begrenzt durch die Bahnhofstraße. Im Westen stellen Darmstädter und Frankfurter Straße die Grenze dar.

12.1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Altstadt – Südlich der Babenhäuser Straße zwischen Bahnhofstraße/Darmstädter Straße/Frankfurter Straße“ befindet sich der zentrale Versorgungsbereich der Altstadt von Dietzenbach. Der vorliegende Bebauungsplan soll diesen Versorgungsbereich durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben attraktivieren, sichern und stärken.

Für den Kernbereich der Altstadt existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan, um die städtebauliche Entwicklung der Altstadt zu steuern. Daher beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Die städtebauliche Entwicklung kann jedoch über diesen Zulässigkeitsmaßstab nur in einem eingeschränkten Maße gesteuert werden, denn es kann nicht festgelegt werden, in welcher Art und Weise sich ein Ortsteil künftig entwickeln soll. Weiterhin kann einer bereits begonnen und unerwünschten Entwicklung kein Einhalt geboten werden.

Um das angestrebte Ziel, die Altstadt als attraktiven Standort im Stadtgefüge zu sichern und weiterzuentwickeln, wird daher ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet festgesetzt, um so die Altstadt als Standort für den Einzelhandel erhalten und weiterzuentwickeln.

12.1.3 Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten als bauplanungsrechtliche Festsetzungen die Art der baulichen Nutzung und eine Festsetzung zu baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt, da diese Festsetzung ausreicht, um die zukünftige Entwicklung im Geltungsbereich in die angestrebte Richtung zu steuern. Das Maß der Nutzung ist im Plangebiet durch die vorhandene Bebauungsstruktur eindeutig geprägt und damit ausreichend bestimmbar. Die Erschließung ist durch das vorhandene Straßennetz bereits vorhanden. Festsetzungen zur Erschließung und zum Maß der Nutzung sind somit zur städtebaulichen Steuerung nicht erforderlich. Zur Erfüllung des Zieles Konzentration und Stärkung des Einzelhandels ist ein einfacher Bebauungsplan ausreichend.

Ausgeschlossen werden die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe, da diese Nutzungen die beabsichtigte Nutzungsstruktur stören würden. Zudem werden Nutzungen ausgeschlossen, die zu einem sogenannten „Trading-down-Effekt“ führen könnten, so u.a. Spielhallen und Betriebe, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

Weiterhin trifft der Bebauungsplan Festsetzungen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes.

12.1.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Geltungsbereich Bebauungsplan: 34.692 m²

Grund und Boden wird in diesem Bebauungsplan nicht erstmalig in Anspruch genommen, da es sich um einen bestehenden Siedlungsbereich handelt.

12.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung

12.2.1 Fachgesetze

Insbesondere folgende Fachgesetze und aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen, sind für die Durchführung der Umweltprüfung beachtlich:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 15b des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Hessisches Forstgesetz** i.d.F. vom 10.09.2002 (GVBl. I S. 582), zuletzt geändert am 07.09.2007 (GVBl. I S. 567)
- **Bundeswaldgesetz** (BWaldG) i.d.F. vom 02.05.1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert am 31.10.2006 (BGBl. I S. 2407)

Schutzgebietssystem Natura 2000

Es befinden sich weder im Plangebiet noch in planungsrelevanter Umgebung Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Von dieser Planung gehen somit keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natura-2000-Gebiete aus.

Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Die Durchführung der Eingriffsregelung ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig. Für das vorliegende Verfahren ist § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB anzuwenden, nach dem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Geräusche der bestehenden Straßen belastet. Die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der entsprechenden Verordnungen (DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, 16. BImSchVO) sind entsprechend zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung möglicher Konflikte wurden die Konfliktpläne der Lärminderungsplanung der Stadt Dietzenbach ausgewertet (vgl. Kap. 6). Die Ergebnisse werden im vorliegenden Umweltbericht unter Kap. 13.1 dargestellt.

Schutzgebietsausweisungen

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

Weitere Schutzgebietsausweisungen sind nicht vorhanden.

Denkmalschutz

In Teilen des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal. Im Anschluss an das Plangebiet ist eine denkmalgeschützte Gesamtanlage und ein Einzeldenkmal vorhanden (vgl. Kapitel 3.7).

12.2.2 Fachplanungen

Umweltschutzziele übergeordnete Fachplanungen

Folgende Entwicklungsziele für Siedlungsbereiche werden in Bezug auf den Umweltschutz in den übergeordneten Fachplanungen (Regionalplan Südhessen, Regionaler Flächennutzungsplan und Flächennutzungsplan) formuliert:

- mit Grund und Boden sparsam und schonend umgehen,
- Innen- vor Außenentwicklung,
- Inanspruchnahme von Freiflächen durch Nutzung von Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessenen bauliche Verdichtung zu begrenzen,
- Vernetzung von zusammenhängenden Freiräumen mit den Freiflächen innerhalb der Siedlungsbereiche herstellen,
- verkehrsbedingte Emissionen reduzieren,
- Siedlungsentwicklung am ist am Landschafts- und Umweltschutz zu orientieren,
- Mobilisierung von Baulandreserven in den bebauten Ortslagen,
- Erhalt, Pflege und Entwicklung von Landschaftsbestandteilen mit Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität.

Regionalplan Südhessen 2000

Der Regionalplan Südhessen weist Dietzenbach als Mittelzentrum aus. Damit ist Dietzenbach Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für weitere private Dienstleistungen.

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als Siedlungsbereich, Bestand dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan den Zielen und Zwecken der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Regionaler Flächennutzungsplan

Im Entwurf des vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbau-

fläche / Bestand dargestellt. Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes wird von Seiten der Stadt Dietzenbach eine entsprechende Stellungnahme zur Anpassung der Darstellung als Mischbaufläche erfolgen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als „Wohnbaufläche – Bestand“ dar.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche Bestand dar und sieht eine Erhöhung der Durchgrünung innerhalb der Siedlungsfläche vor.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor.

13. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen

In den nachfolgenden Tabellen werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt. Zudem wird die Erheblichkeit des Eingriffs beurteilt.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen ist zu beachten, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich die Art der Nutzung geregelt wird. Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits vollständig bebauten Bereich in der Altstadt von Dietzenbach. Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich, wie bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes, nach § 34 BauGB und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung.

13.1 Schutzgut Mensch

| Umweltmerkmale | Umweltauswirkungen | Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung |
|---|--|--|
| Schutzgut Mensch | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet besitzt Bedeutung zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs - Platz „Am Stadtbrunnen“ besitzt Bedeutung als Aufenthaltsbereich - Plangebiet besitzt keine Bedeutung zur Naherholung und Freizeitgestaltung <p>Lärmimmissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Immissionsbelastung durch Straßenverkehrsgeräusche der bestehenden und angrenzenden Straßen (vgl. Kapitel 6) | <ul style="list-style-type: none"> - Stärkung der Versorgungsfunktion des Altstadtbereiches - Aufwertung und Attraktivierung des historischen Altstadtbereiches - Förderung und Verfestigung des Versorgungsbereiches in der Altstadt als städtebaulichen, sozialen und kommerziellen Identifikationspunktes für die Bürger - Erhalt der Platz- und Aufenthaltsbereiche <p>Lärmimmissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Orientierungswertüberschreitungen nach DIN 18005 durch Straßenverkehrslärm: westlicher Abschnitt Babenhäuser Straße tags 5 bis 10 dB(A), östlicher Abschnitt Babenhäuser tags bis zu 5 dB(A), Babenhäuser Straße nachts bis zu 10 dB(A); Darmstädter Straße und Bahnhofstraße nachts bis zu 5 dB(A); Parkplätze Darmstädter Straße und Bahnhofstraße tags bis zu 5 dB(A) | <ul style="list-style-type: none"> - keine Maßnahmen notwendig <p>Lärmimmissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - passive Schallschutzmaßnahmen: Schallschutzfenster, Schalldämmung von Rolladenkästen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen, etc. |

Bewertung: Durch die bestehenden Lärmimmissionsbelastung sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Durch die Planung kommt es zu keiner weiteren Lärmimmissionsbelastung. Weitere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind nicht zu erwarten. Durch die Planung kommt es zu einer Aufwertung und Attraktivierung des historischen Altstadtbereiches als Versorgungszentrum und Identifikationsbereich für die Bürger.

13.2 Schutzgut Boden

| Umweltmerkmale | Umweltauswirkungen | Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung |
|--|---|---|
| Schutzgut Boden | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Böden im Plangebiet sind als Böden der Siedlungsbereiche anzusprechen - anthropogene Überformung der Böden durch Versiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Umlagerungen und Bodenverbesserungsmaßnahmen - keine natürlichen bzw. naturnahen Bodenbereiche vorhanden <p>Altlasten</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Hinweise auf Altlasten vorhanden - im Plangebiet befinden sich Altstandorte (vgl. Kapitel 7.4) - Schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet sind nicht bekannt | <ul style="list-style-type: none"> - keine zu erwarten <p>Altlasten</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine zu erwarten | <ul style="list-style-type: none"> - keine Maßnahmen notwendig <p>Altlasten</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Maßnahmen notwendig |
| <p>Bewertung: Da es sich um einen vollständig bebauten Innenstadtbereich handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.</p> | | |

13.3 Schutzgut Wasser

| Umweltmerkmale | Umweltauswirkungen | Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung |
|--|---|---|
| Schutzgut Wasser | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserpotenzial ist durch Versiegelungen, Verdichtungen, Entwässerungseinrichtungen sowie Schadstoffeinträge vorbelastet - aufgrund des hohen Versiegelungsgrades geringe Bedeutung des Bereiches für die Grundwasserneubildung - keine Oberflächengewässer vorhanden | <ul style="list-style-type: none"> - keine zu erwarten | <ul style="list-style-type: none"> - keine Maßnahmen notwendig |
| <p>Bewertung: Da es sich um einen vollständig bebauten Innenstadtbereich handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.</p> | | |

13.4 Schutzgut Klima und Luft

| Umweltmerkmale | Umweltauswirkungen | Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung |
|--|---|---|
| Schutzgut Klima und Luft | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - aufgrund des hohen Anteils an versiegelten Flächen und der Lage in einem dicht bebauten Siedlungsgebiete ist das Klima stark vorbelastet - bestehende Grün- und Gehölzflächen besitzen positive Auswirkungen auf das Kleinklima | <ul style="list-style-type: none"> - keine zu erwarten | <ul style="list-style-type: none"> - keine Maßnahmen notwendig |
| <p>Bewertung: Das Klimapotenzial des Plangebietes ist als vorbelastet einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p> | | |

13.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

| Umweltmerkmale | Umweltauswirkungen | Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung |
|---|---|--|
| Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - überwiegend versiegelte und bebaute Flächen - Grünfläche und Gehölzbestände nur in untergeordneten Maß in Form von privaten Hausgartenflächen und Straßenraumbegrünungen vorhanden - das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz - Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten (u.a. Mehlschwalbe, Zwergfledermaus) - die Ergebnisse der faunistischen Bestandsaufnahme werden im Kapitel 4.2 dargestellt | <ul style="list-style-type: none"> - keine zu erwarten, - Mehlschwalbe, Zwergfledermaus und alle weiteren Arten im Plangebiet werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gestört, da es sich nur um eine Regelung der Nutzung handelt | <ul style="list-style-type: none"> - keine Maßnahmen notwendig - Hinweis auf das Verbot der Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten bzw. von Arten der FFH-Richtlinie in den textlichen Festsetzungen |
| <p>Bewertung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vollständig bebauten und versiegelten Innenstadtbereich. Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.</p> | | |

13.6 Schutzgut Landschaft

| Umweltmerkmale | Umweltauswirkungen | Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung |
|--|---|---|
| Schutzgut Landschaft / Stadtbild | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet umfasst das Zentrum der Altstadt von Dietzenbach - Prägung durch kleinteilige Bebauungs- und Grundstücksstrukturen - teilweise mehrstöckige Geschäftsbauung - prägende Grün- und Gehölzbestände nur in untergeordnetem Maß vorhanden (Straßenraumbegrünung Hammangasse, Platz am Stadtbrunnen) | <ul style="list-style-type: none"> - keine zu erwarten | <ul style="list-style-type: none"> - keine Maßnahmen notwendig |
| <p>Bewertung: Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft / Stadtbild.</p> | | |

13.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

| Umweltmerkmale | Umweltauswirkungen | Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung |
|--|---|---|
| Schutzgut Kultur- und Sachgüter | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Bodendenkmal Verkehrswege, mittelalterliche bzw. neuzeitliche Siedlung - Denkmalgeschützte Anlage Schäfergasse außerhalb des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 35 m | <ul style="list-style-type: none"> - keine zu erwarten | <ul style="list-style-type: none"> - Nachrichtliche Übernahme der Bodendenkmäler in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes - keine weiteren Maßnahmen notwendig |
| <p>Bewertung: Keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> | | |

13.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches geordnet werden. Dazu ist die planungsrechtliche Definition der zulässigen Nutzungen nötig.

Durch die bestehende Immissionsbelastung durch den Straßenverkehrslärm *kommt es* zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Weitere erhebliche nachteiligen Umweltauswirkungen sind durch die Bestandsüberplanung nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Altstadt von Dietzenbach. Es handelt sich um einen bereits bebauten Bereich. Die bauliche Entwicklung richtet sich nach § 34 BauGB und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Entwicklung des Umweltzustandes adäquat zu der oben beschriebenen Entwicklung zu beurteilen. Die zu erwartende bauliche Entwicklung war auch vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig.

13.9 Alternativenprüfung

Eine Standortalternative für die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gibt es nicht, denn nur am bestehenden Standort kann die Versorgungsfunktion der Altstadt gesichert und gestärkt werden.

13.10 Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Angewandte Untersuchungsmethoden waren:

- Bestandserhebungen der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort (Januar 2009),
- Faunistische Recherche zum Bestand von geschützten Arten in der Dietzenbacher Altstadt (ÖKOPLANUNG Ökologisches Planungsbüro Dr. Fritz & Kollegen, Darmstadt, August 2009) und
- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan Südhessen 2000, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt, BürgerGIS des Landkreises Offenbach, Lärminderungsplan Stadt Dietzenbach).

Bei der Ermittlung der Umweltbelange gab es keine Schwierigkeiten.

13.11 Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

Im vorliegenden Fall sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten und somit keine Monitoring-Maßnahmen notwendig.

13.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 87 „Altstadt – Südlich der Babenhäuser Straße zwischen Bahnhofstraße/Darmstädter Straße/Frankfurter Straße“ soll die zukünftige städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches geordnet werden. Das Plangebiet liegt im besiedelten Bereich der Stadt Dietzenbach im Bereich der Altstadt und hat eine Größe von 3,1 ha. Das Plangebiet ist bereits komplett bebaut und beinhaltet den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt der Stadt Dietzenbach.

Um das angestrebte Ziel, die Altstadt als attraktiven Standort für den Einzelhandel im Stadtgefüge zu sichern und weiterzuentwickeln, wird das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung wurde ermittelt, dass es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen kommt. Lediglich das Schutzgut Mensch ist durch die bestehende Immissionsbelastung als beeinträchtigt einzustufen. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Für das Plangebiet ist der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB anzusetzen. Da der vorliegende Bebauungsplan den Rahmen der Zulässigkeit nicht erweitert, ist für den vorliegenden Bebauungsplan § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zutreffend.