

**Stadt Dietzenbach**

**Bebauungsplan Nr. 89**  
**„Altstadt – Zwischen Bahnhofstraße/Bahn und Hügelstraße“**

---

**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

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>6</b>
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
<b>4.</b>	<b>Bestandsbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
4.1	Städtebauliche Situation.....	8
4.2	Faunistische Kartierung.....	10
<b>5.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung, Altlasten.....</b>	<b>15</b>
7.1	Wasserversorgung.....	15
7.2	Entwässerung .....	15
7.3	Stromversorgung .....	15
7.4	Altlasten .....	15
<b>8.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan .....</b>	<b>16</b>
8.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	16
8.2	Nachrichtliche Übernahme .....	17
8.3	Hinweise und Empfehlungen.....	17
<b>9.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung .....</b>	<b>18</b>
<b>10.</b>	<b>Planstatistik.....</b>	<b>18</b>
<b>11.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>18</b>

### Teil B - Umweltbericht

<b>12.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>20</b>
12.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	20
12.1.1	Angaben zum Standort .....	20

12.1.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	20
12.1.3	Festsetzungen .....	20
12.1.4	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden .....	20
12.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung ...	21
12.2.1	Fachgesetze .....	21
12.2.2	Fachplanungen .....	22
<b>13.</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen ...</b>	<b>23</b>
13.1	Schutzgut Mensch.....	23
13.2	Schutzgut Boden.....	24
13.3	Schutzgut Wasser.....	24
13.4	Schutzgut Klima und Luft .....	24
13.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	25
13.6	Schutzgut Landschaft.....	25
13.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	25
13.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	26
13.9	Alternativenprüfung.....	26
13.10	Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung .....	26
13.11	Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	26
13.12	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	26

## 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 .....	9
Abbildung 5: Artennachweis im Plangebiet .....	12

Teil A  
**Begründung**

## 1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „Altstadt – Zwischen Bahnhofstraße/Bahn und Hügelstraße“ befindet sich ein größtenteils zum Wohnen genutzter Bereich der Stadt Dietzenbach. Direkt an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der städtebaulich integrierte zentrale Versorgungsbereich Altstadt (siehe Bebauungsplan Nr. 87 „Altstadt – Südlich der Babenhäuser Straße zwischen der Bahnhofstraße/Darmstädter Straße/Frankfurter Straße“). Dieser soll durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben gestärkt werden. In den umliegenden Bereichen soll die Wohnnutzung gesichert werden. Auf diese Weise werden Konflikte mit den lärmintensiveren Einzelhandelnutzungen vermieden. Weiterhin wird somit indirekt die Einzelhandels- und Geschäftsnutzung im Versorgungsbereich konzentriert.

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 Verstärkung der Geschäftsnutzungen wäre somit zulässig, obwohl eine solche Entwicklung dem genannten städtebaulichen Ziel der Stärkung der Wohnfunktion entgegenstehen würde.

Eine steuernde Wirkung mit der Zielsetzung, die Wohnnutzungen im Plangebiet zu verstärken, geht somit von § 34 BauGB nicht aus. Die angestrebte Stärkung der Wohnfunktion 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 Wohnstandort im Stadtgefüge zu sichern und weiterzuentwickeln, zu erreichen, wird der vorliegende einfache Bebauungsplan aufgestellt. Darin wird festgesetzt, in welche Richtung sich die Art der baulichen Nutzung entwickeln soll.

## 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 Westen an die Bahnhofstraße, im Süden wird es begrenzt durch die Hügelstraße und den Platz der Republik. Im Osten bildet die S-Bahnfläche entlang der Eisenbahnstraße die Grenze.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

- in der Flur 1: 259/3 (teilw.), 434 – 437, 438/2, 438/3, 439 – 442, 443/1, 444/1, 445/1, 446/1, 447, 452 – 455, 461/1, 462/1, 465/1, 466/1, 467, 468, 469 – 472, 473/1, 474, 475/1, 484 - 486, 487/1, 488 – 490, 491/1, 493, 494/1, 495, 496/1, 497/1, 498/1, 499, 500, 501/1, 501/2, 731/3 (teilw.), 757/1, 759/1, 761, 764/53 (teilw.).
- in der Flur 2: 142/1, 143 – 148, 149/1, 149/2, 150 – 154, 155/1, 155/2, 157 – 160, 161/1, 162/1, 163 – 179, 369/1, 385 (teilw.), 390 – 392, 393/3 (teilw.), 438.

Der Bebauungsplan bestimmt seinen räumlichen Geltungsbereich durch Zeichnung.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

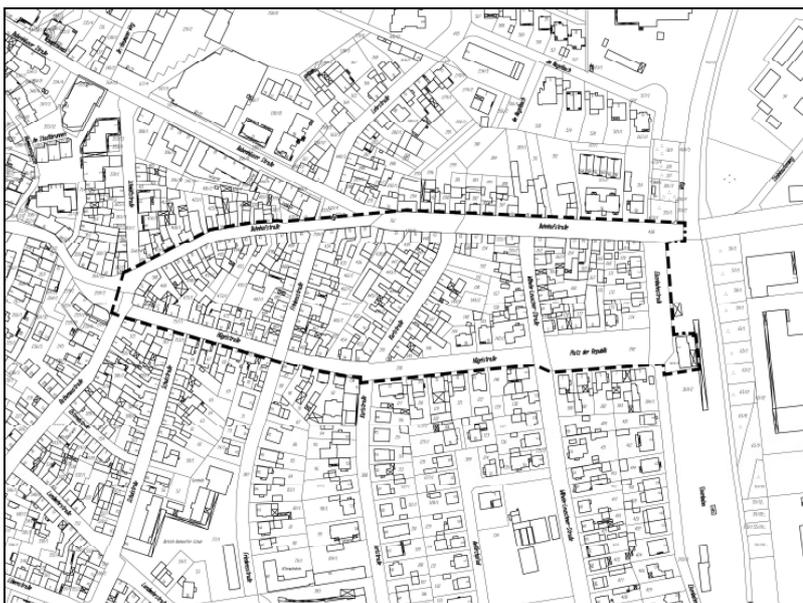


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

### 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

Im Regionalplan Südhessen ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit an die Ziele 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 Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Wohnbaufläche / Bestand dargestellt. Außerhalb des Plangebietes befindet sich die S-Bahnlinie (Schienenverkehrsstrecke / Bestand), der Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr (Bestand) sowie ein Parkplatz (Park-and-Ride Parkplatz).

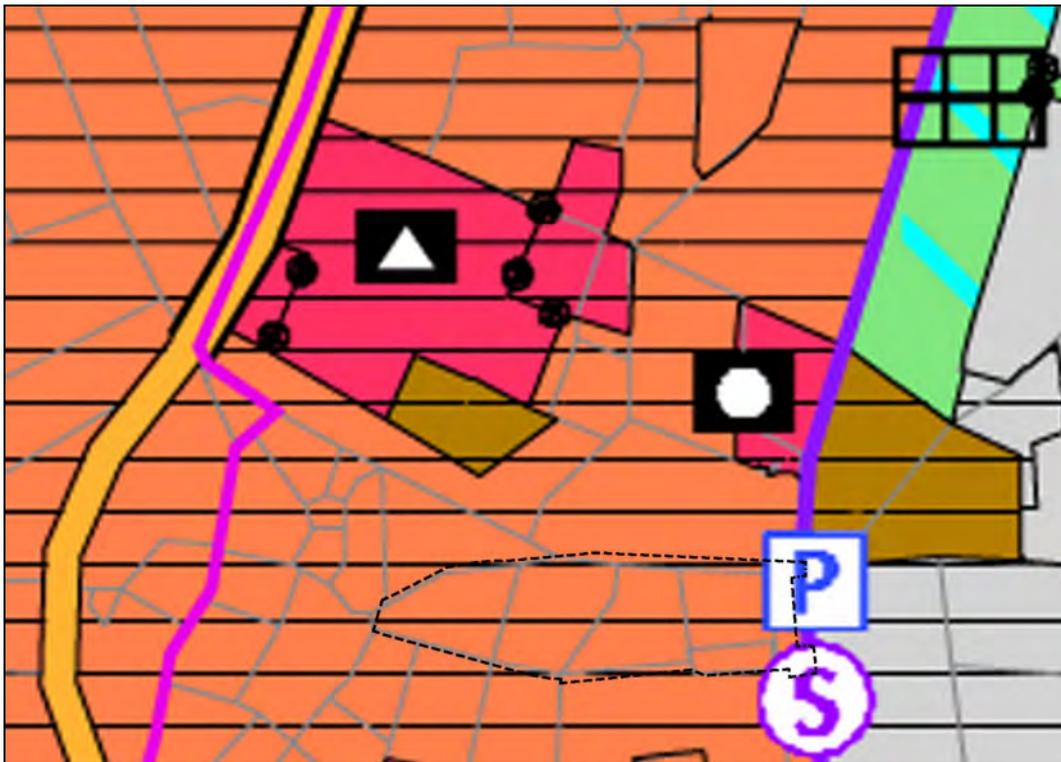


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf zum Regionalen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### 3.4 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche - Bestand dargestellt. Angrenzend an den östlichen Rand des Plangebietes wird vom Flächennutzungsplan, aufgrund einer nachrichtlichen Übernahme, eine Fläche für die S-Bahn dargestellt. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche Bestand dar.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes sieht eine Erhöhung der Durchgrünung innerhalb der Siedlungsfläche vor.

#### Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind Bebauungspläne derart aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden“.

Innerhalb des durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Rahmens kann die Gemeinde eigenständig planen. In begrenztem Umfang kann dabei von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung abgewichen werden, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der Grundzüge der Planung bleiben bzw. der Grundkonzeption nicht widersprechen.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für den Bereich, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche – Bestand dargestellt ist, die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet vor. Die Fläche, die im Flächennutzungsplan als Fläche für die S-Bahn dargestellt ist, wird im Bebauungsplan zu einem kleinen Teil als allgemeines Wohngebiet gemäß der Nutzung festgesetzt (ehemaliges Bahnhofgebäude).

Die getroffenen Festsetzungen sind als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und die Abweichung nur untergeordnet ist. Weiterhin bleiben die Grundzüge der Planung unberührt bzw. der Grund-

konzeption des Flächennutzungsplanes wird nicht widersprochen. Daher kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

### **3.5 Bebauungsplan**

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

### **3.6 Schutzgebietsausweisungen**

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

Weitere Schutzgebietsausweisungen sind nicht vorhanden.

### **3.7 Denkmalschutz**

#### **Baudenkmal**

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Bahnhof (Eisenbahnstraße 2) ist nach Denkmalschutzgesetz geschützt. Das Empfangsgebäude aus dem Jahre 1898 ist ein Standardtyp der seit 1896 bestehenden Rodgau-Bahn. Der Bahnhof ist nahezu identisch mit dem Bahnhof Heusenstamm. Beide sind geprägt durch zweifarbigen Ziegelmauerwerk und die charakteristisch große Eingangsöffnung.

#### **Bodendenkmal**

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

## **4. Bestandsbeschreibung**

### **4.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet umfasst einen Teil der Altstadt von Dietzenbach südlich der Bahnhofstraße und nördlich der Hügelstraße.

Die Nutzungskartierung vom November 2009 zeigt vereinzelt Restaurants, Dienstleistungsbetriebe und freie Berufe in Wohngebäuden, die eine Abweichung von der sonst fast reinen Wohnnutzung darstellen. Vereinzelt sind Betriebe des Einzelhandels verzeichnet, bei denen es sich um kleine Ladenlokale handelt. Der im Plangebiet dargestellte Leerstand betrifft in allen Fällen solche kleinen Ladenlokale.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in erster Linie Wohngebäude, überwiegend in der Form von Einfamilienhäusern. Der Bereich ist geprägt durch kleinteilige Grundstücks- und Gebäudestrukturen. Teilweise sind alte Nebengebäude in Form von Scheunen erhalten. In den Blockinnenbereichen liegen die Hausgärten, daher sind diese größtenteils begrünt.

Weiterhin liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das ehemalige Bahnhofsgebäude von Dietzenbach. Es ist zwischenzeitlich nicht mehr im Besitz der Bahn und wird als Wohnhaus genutzt. Außerhalb des Plangebietes befinden sich nördlich des Bahnhofes eine Fußgängerüberführung über die Gleise der S-Bahn und südlich des Bahnhofes ein Park-and-Ride Parkplatz mit ca. 50 Parkplätzen.

Westlich des Bahnhofes befindet sich eine Grünanlage auf dem Platz der Republik.



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, Kotpuren 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 <sup>1</sup>
<i>Apus apus</i>	Mauersegler	-	V	L	§		aBV
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	-	V		§		aBV
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	V	3	Z	§		aBV
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	V	V	-	§		aBV
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	-	-	L	3		aBV
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	-	-	-	§		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>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-fledermaus	V	2	Z	§§	ja	Ha

**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

VSR im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführte Art

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

UG Untersuchungsgebiet

BPlan Nr. 89				
Straße	Art	Nester	Brut	Bemerkungen
Friedensstrasse 13	Mauersegler		1 Bp.	Ecke Hügelstrasse
Friedensstrasse 13	Mauersegler		1 Bp.	Hinterhaus
Hügelstrasse 6	Mehlschwalbe	1	1 Bp.	
Hügelstrasse 8	Mehlschwalbe	1	1 Bp.	
Hügelstrasse 14	Mehlschwalbe	8		ohne Erfolg
Hügelstrasse 16	Mehlschwalbe	1	1 Bp.	
Wilhelm-Leuschner-Str. 3	Mehlschwalbe	3	mind.1 Bp.	
Wilhelm-Leuschner-Str. 10	Mehlschwalbe	3	2 Bp.	
Platz der Republik 2	Mehlschwalbe	1	1 Bp.	
Platz der Republik 7	Mehlschwalbe	2	2 Bp.	außerhalb am Rande des UG

**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 sieben nachgewiesenen Vogelarten und einer Fledermausart ist die Altstadt im Planbereich schon sehr verarmt an Arten. Betrachtet man die Ansprüche der Tiere, so sind mind. vier Vogelarten auf Grünflächen mit einem ausreichenden Gehölzbestand angewiesen: Stieglitz, Haussperling, Mönchsgrasmücke und Amsel. Es handelt sich bei diesen Arten überwiegend um sog. "Allerweltsarten", und nur Stieglitz und Haussperling rangieren auf Plätzen in den Roten Listen. Haussperlinge der RL-Vorwarnliste sind noch an mehreren Stellen mit Tierhaltung, Gärten, kleinen Grünflächen etc. und reichem Nahrungsangebot anzutreffen. Einige Stieglitze nutzen die noch vergleichsweise umfangreichen (ruhigen) Grünflächen zwischen Hügel- und Bahnhofstraße.

Mit drei Arten sind die an den Menschen angepassten Gebäudebrüter vertreten: Mauersegler, Mehlschwalbe 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).

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 Wohnstuben 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**

Für den Kernbereich der Altstadt von Dietzenbach 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 dirigiert 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 anderen in Bereiche, in denen sich die Versorgungsfunktion und somit der Handel konzentrieren soll. Der Schutz und die Entwicklung der Wohnfunktion ist das Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes. Eine Stärkung der Wohnfunktion bedeutet gleichzeitig, dass störende Nutzungen im Geltungsbereich nicht mehr zulässig sind. Dies sorgt für weniger Konflikte innerhalb der Wohnbebauung und damit für eine Aufwertung der Wohnlage Altstadt.

Die Sicherung des angrenzenden Versorgungsbereiches für die Einzelhandels- und Geschäftsnutzung übernimmt u.a. der Bebauungsplan Nr. 87 „Altstadt – Südlich der Baben-

häuser Straße zwischen Bahnhofstraße / Darmstädter Straße / Frankfurter Straße“. Dieser sorgt dafür, dass sich die Einzelhandelsnutzungen auf den als Mischgebiet festgesetzten Versorgungsbereich konzentrieren. Der vorliegende Bebauungsplan schützt das störungsempfindlichere Wohnen vor der Ausbreitung von störenden gewerblichen Nutzungen.

## 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. Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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 allgemeines Wohngebiet bei 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

### **Straßenverkehrslärm**

Da einige Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stark befahren sind, gehen von diesen erhöhte Emissionen aus.

Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 7 dB(A) treten tagsüber im östlichen Teil der Bahnhofstraße (ab Einmündung der Babenhäuser Straße) auf.

Nachts werden die Orientierungswerte im östlichen Teil der Bahnhofstraße um bis zu 10 dB(A) überschritten. In der Wilhelm-Leuschner-Straße und im westlichen Teil der Hügelsstraße beträgt die Überschreitung bis zu 4 dB(A).

Da es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich in der Altstadt handelt, können keine aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Aus diesem Grund müssen in den genannten Bereichen passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden.

### **Schienenverkehrslärm / P+R Parkplatz**

Da der Schallschutz entlang der S-Bahnstrecke schon Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens war, wird in Bezug auf Immissionen durch den Schienenverkehr auf dieses Verfahren verwiesen; ebenso in Bezug auf die Immissionen des vorhandenen P+R Parkplatzes, der ebenfalls planfestgestellt wurde.

### **Weitere Immissionen**

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

### **Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Passive Lärmschutzmaßnahmen sind im Wesentlichen 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.

### **7.1 Wasserversorgung**

#### **Wasserbedarfsdeckung**

Soweit ein zusätzlicher Wasserbedarf entsteht, kann er 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 vorhandenen Abwasseranlagen sind so dimensioniert, dass eine Entsorgung der Abwässer möglich ist.

### **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
438.001.000-001.042	1, 487/1	Friedensstraße 7	Buchdruckerei	sehr hoch
438.001.000-001.073, 438.001.000-001.224	1, 445/1	Karlstraße 11	Maler- und Weißbindergeschäft	gering
438.001.000-001.123	1, 472	Hügelstraße 12	Autovermietung	gering
438.001.000-001.125	2, 145	Karstraße 16	Herstellung von Geldbörsen und Sattlerwaren	gering
438.001.000-001.127	1, 452	Karlstraße 17	Autobetrieb Kraftfahrunternehmen, Personenbeförderung mit Omnibus Spenglerei	hoch mäßig  gering
438.001.000-001.131	2, 162/1	Wilhelm-Leuschner-Straße 4	Glaser und Schreiner Glaserie und Schreinerie	sehr gering mäßig
438.001.000-001.170	1, 475/1	Hügelstraße 6	Schmied und Schlosserei	mäßig
438.001.000-001.198	1, 468	Hügelstraße 20	Verlegung thermo- plastischer Fußböden	gering
438.001.000-001.215	1, 497/1	Bahnhofstraße 35	Graveur- und Gürtler-Betrieb	mäßig
438.001.000-001.220	1, 489	Bahnhofstraße 49	Weißbinder und Dachdecker Heizungsmontagen	gering gering
438.001.000-001.266	1, 462/1	Friedensstraße 8	Weißbinder	gering
438.001.000-001.286	2, 149/1	Karlstraße 8	Schmiede- Reparaturwerkstatt	gering
438.001.000-001.319 438.001.000-001.320	1, 500	Bahnhofstraße 27	Verkehr mit Mietwagen und Kraftdroschken	mäßig
438.001.000-001.345	2, 163	Bahnhofstraße 73	Holz und Bautenschutz	mäßig

Schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 8. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

### 8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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 Stärkung der Wohnnutzung ist ein einfacher Bebauungsplan ausreichend.

Die Art der Nutzung wird, entsprechend dem Ziel des Bebauungsplanes, die Wohnfunktion in diesem Bereich zu stärken, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei wird der Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO so modifiziert, dass nur Nutzungen zulässig sind, die dem Ziel Stärkung der Wohnfunktion entsprechen.

Als allgemein zulässig werden alle nach Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden so modifiziert, dass bestimmte Nutzungen als grundsätzlich unzulässig ausgeschlossen sind. Dabei handelt es sich um Tankstellen und Gartenbaubetriebe, da diese die angestrebte 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 die Wohnnutzung die Folge wären.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche. Dies entspricht nicht der vorhandenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur. Um die bestehende Wohnnutzung in ihrer bestehenden Form zu erhalten und zu stärken, ist es erforderlich, Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich nicht zuzulassen.

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

Als nicht zulässig werden weiterhin sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Bordelle) ausgeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass diese sonstigen Gewerbebetriebe eine mit einem allgemeinen Wohngebiet unvereinbare Nutzung darstellen.

In einem allgemeinen Wohngebiet soll in erster Linie störungsfreies Wohnen gewährleistet sein. Dies gilt insbesondere für die Abend- und Nachtstunden. Da die ausgeschlossenen sonstigen Gewerbebetriebe im allgemeinen zu dieser Zeit die größte Störung verursachen, werden diese ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt auch im Hinblick darauf, dass das durch den Bebauungsplan verfolgte Ziel die Stärkung der Wohnfunktion in der Altstadt der Stadt Dietzenbach ist.

Die Festsetzungen zu baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes werden getroffen, da das Plangebiet durch Straßenverkehrslärm belastet ist (vgl. Kap. 6).

## **8.2 Nachrichtliche Übernahme**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „Altstadt – Zwischen Bahnhofstraße/Bahn und Hügelstraße“ liegt innerhalb der Zone III A 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.

Weitere nachrichtliche Übernahmen betreffen den Denkmalschutz von Kultur- und Baudendenkmälern.

## **8.3 Hinweise und Empfehlungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich beim Bebauungsplan Nr. 89 „Altstadt – Zwischen Bahnhofstraße/Bahn und Hügelstraße“ um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Dies bedeutet, dass ein Bauvorhaben nur insoweit nach die-

sem Bebauungsplan zu beurteilen ist, soweit dieser Bebauungsplan dazu Festsetzungen getroffen hat. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan werden 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:	46.414 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet:	46.414 m <sup>2</sup>

## **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 Westen an die Bahnhofstraße, im Süden wird es begrenzt durch die Hügelstraße und den Platz der Republik. Im Osten bildet die S-Bahnfläche entlang der Eisenbahnstraße die Begrenzung des Plangebietes.

#### 12.1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „Altstadt – Zwischen Bahnhofstraße/Bahn und Hügelstraße“ befindet sich ein größtenteils zum Wohnen genutzter Bereich der Stadt Dietzenbach. Direkt an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der städtebaulich integrierte zentrale Versorgungsbereich Altstadt (siehe Bebauungsplan Nr. 87 „Altstadt – südlich der Babenhäuser Straße zwischen Bahnhofstraße/Darmstädter Straße /Frankfurter Straße“). Dieser soll durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben gestärkt werden. In den umliegenden Bereichen soll die vorwiegende Wohnbebauung gesichert werden. Auf diese Weise werden Konflikte mit lärmintensiveren Einzelhandelnutzungen vermieden. Zudem werden somit indirekt die Einzelhandels- und Geschäftsnutzungen in dem dafür vorgesehenen zentralen Versorgungsbereich gestärkt.

Um das angestrebte Ziel, die Altstadt als attraktiven Wohnstandort im Stadtgefüge zu sichern und weiterzuentwickeln, zu erreichen, wird der vorliegende einfache Bebauungsplan aufgestellt. Darin wird definiert, in welche Richtung sich die Art der baulichen Nutzung entwickeln soll. Zur Stärkung der Wohnfunktion wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### 12.1.3 Festsetzungen

Die Art der Nutzung wird, entsprechend dem Ziel des Bebauungsplanes die Wohnfunktion in diesem Bereich zu stärken und der vorhandenen Nutzung, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei wird der Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO so modifiziert, dass nur Nutzungen zulässig sind, die dem Ziel Stärkung der Wohnfunktion entsprechen.

Als allgemein zulässig werden alle nach Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden so modifiziert, dass einige als grundsätzlich unzulässig ausgeschlossen sind. Dabei handelt es sich um Tankstellen und Gartenbaubetriebe, da diese die angestrebte Nutzungsstruktur stören würden.

Die Festsetzungen zu baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes werden getroffen, da das Plangebiet durch Straßenverkehrslärm belastet ist (vgl. Kap. 6).

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

Geltungsbereich Bebauungsplan:	46.414 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet:	46.414 m <sup>2</sup>

## 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

Für das vorliegende Verfahren ist § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB anzuwenden, nachdem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

### Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Geräusche der bestehenden Straßen und der S-Bahnlinie belastet. Die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der entsprechenden Verordnungen (DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, RLS-90 – Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) 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.

Für Aussagen zum Immissionsschutz an der Bahnlinie wird auf das Planfeststellungsverfahren verwiesen.

### **Sonstige Fachgesetze / Schutzgebietsausweisungen**

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

Weitere Schutzgebietsausweisungen sind nicht vorhanden.

Der Bahnhof steht als Einzelanlage unter Denkmalschutz. Weiterhin befindet sich im Geltungsbereich ein Bodendenkmal.

## **12.2.2 Fachplanungen**

### **Umweltschutzziele**

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**

Im Regionalplan Südhessen ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

### **Regionaler Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main**

Im Entwurf des vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalen Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Wohnbaufläche / Bestand dargestellt. Außerhalb des Plangebietes ist die S-Bahnlinie (Schienenverkehrsstrecke / Bestand), der Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr (Bestand) sowie ein Parkplatz (Park-and-Ride Parkplatz) dargestellt.

### **Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche - Bestand dargestellt. Angrenzend an den östlichen Rand des Plangebietes wird vom Flächennutzungsplan, aufgrund einer nachrichtlichen Übernahme, eine Fläche für die S-Bahn dargestellt. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche Bestand dar.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für den Bereich, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche – Bestand dargestellt ist, die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vor. Die Fläche, die im Flächennutzungsplan als Fläche für die S-Bahn dar-

gestellt ist, wird im Bebauungsplan zu einem kleinen Teil als allgemeines Wohngebiet gemäß der Nutzung festgesetzt (ehemaliges Bahnhofgebäude).

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 der nachfolgenden Tabelle werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen 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 einen 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
<b>Schutzgut Mensch</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- bestehende Hausgärten haben Bedeutung zur Naherholung und Freizeitgestaltung der Bewohner</li> <li>- Plangebiet besitzt keine übergeordnete Bedeutung zur Naherholung und Freizeitgestaltung</li> </ul> <p><b>Lärmimmissionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Immissionsbelastung durch Straßenverkehrsgeräusche der bestehenden und angrenzenden Straßen (vgl. Kapitel 6)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine zu erwarten</li> </ul> <p><b>Lärmimmissionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientierungswertüberschreitungen nach DIN 18005 durch Schienenverkehrslärm: für den Geltungsbereich wird auf das Planfeststellungsverfahren verwiesen</li> <li>- Orientierungswertüberschreitungen nach DIN 18005 durch Straßenverkehrslärm: Bahnhofstraße (Abschnitt Eisenbahnstraße bis Babenhäuser Straße) tags und nachts tags und nachts 5 bis 10 dB(A); Hügelstraße, Friedensstraße, Wilhelmleuschner-Straße tags bis zu 5 dB(A) und nachts 5 bis 10 dB(A)</li> <li>- Überschreitungen durch weitere Immissionsquellen sind nicht vorhanden (vgl. Konfliktkarten der Lärminderungsplanung der Stadt Dietzenbach)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Maßnahmen notwendig</li> </ul> <p><b>Lärmimmissionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- passive Schallschutzmaßnahmen: Schallschutzfenster, Schalldämmung von Rolladenkästen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen, etc.</li> </ul>
<p>Bewertung: Durch die bestehenden Lärmimmissionsbelastung sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Durch die Überplanung des Bestandes kommt es zu keiner weiteren Lärmimmissionsbelastung.</p>		

### 13.2 Schutzgut Boden

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

### 13.3 Schutzgut Wasser

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<b>Schutzgut Wasser</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasserpotenzial ist durch Versiegelungen, Verdichtungen, Entwässerungseinrichtungen sowie Schadstoffeinträge vorbelastet</li> <li>- aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung</li> <li>- keine Oberflächengewässer vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Maßnahmen notwendig</li> </ul>
<p><b>Bewertung:</b> 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
<b>Schutzgut Klima und Luft</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- aufgrund des hohen Anteils an versiegelten Flächen und der Lage in einem dicht bebauten Siedlungsgebiete ist das Klima stark vorbelastet</li> <li>- bestehende Grün- und Gehölzflächen besitzen positive Auswirkungen auf das Kleinklima</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Maßnahmen notwendig</li> </ul>
<p><b>Bewertung:</b> 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
<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- größtenteils versiegelte und bebaute Flächen</li> <li>- Grünflächen in Form privater Hausgartenflächen vorhanden</li> <li>- eine öffentliche Grünfläche („Platz der Republik“) vorhanden</li> <li>- zwei zusammenhängende, grüne Blockinnenbereiche (private Hausgartenflächen) vorhanden</li> <li>- das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz</li> <li>- Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten (u.a. Mehlschwalbe, Zwergfledermaus)</li> <li>- die Ergebnisse der faunistischen Bestandsaufnahme werden in Kapitel 4.2 dargestellt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine zu erwarten</li> <li>- Mehlschwalbe und 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Maßnahmen notwendig</li> <li>- Hinweis auf das Verbot der Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten bzw. von Arten der FFH-Richtlinie in den textlichen Festsetzungen</li> </ul>
<p><b>Bewertung:</b> Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vollständig bebauten und versiegelten Siedlungsbereich. 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
<b>Schutzgut Landschaft / Stadtbild</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plangebiet umfasst einen Teil der Altstadt von Dietzenbach</li> <li>- Prägung durch Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern</li> <li>- teilweise noch Bebauungsprinzip in Form der hessischen Hofreite vorhanden</li> <li>- prägende Grün- und Gehölzbestände nur in untergeordnetem Maß vorhanden (Baumbestand in privaten Gärten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Maßnahmen notwendig</li> </ul>
<p><b>Bewertung:</b> 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
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodendenkmal Verkehrswege, mittelalterliche bzw. neuzeitliche Siedlung</li> <li>- Baudenkmal Bahnhof</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachrichtliche Übernahme der Bodendenkmäler in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes</li> <li>- keine weiteren Maßnahmen notwendig</li> </ul>
<p><b>Bewertung:</b> Keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>		

### **13.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige städtebauliche 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.

### **13.9 Alternativenprüfung**

Eine Standortalternative für die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gibt es nicht, denn am bestehenden Standort muss in der Altstadt von Dietzenbach der städtebaulichen Entwicklung ein Rahmen gegeben 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.

### **13.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 89 „Altstadt – Zwischen Bahnhofstraße/Bahn und Hügelstraße“ 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 4,6 ha. Das Plangebiet ist größtenteils vollständig bebaut.

Als Art der Nutzung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um vorrangig die Wohnfunktion zu stärken. Indirekt wird so dazu beigetragen, im angrenzenden Versorgungsbereich die Einzelhandels- und Geschäftsfunktionen zu konzentrieren und zu stärken.

Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung wurde ermittelt, dass es 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 dieses zutreffend.