



Kreisstadt Dietzenbach

FB Stadtplanung und Bauen
Abt. Stadtplanung

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8/Eb2
„Zwischen Vélizystraße, Offenbacher Straße und Tal-
straße“



Deutsche Reihenhaus

erstellt von:

Deutsche Reihenhaus AG,
Poller Kirchweg 99
51105 Köln

erstellt am 16.06.2014

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Erfordernis und Ziel der Planung	5
1.2	Durchführungsvertrag / Grundstücksübertragungsvertrag	5
2.	Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Planverfahren	6
3.1	Art des Bebauungsplanes	6
3.2	Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB	6
3.3	Verfahrensablauf	7
4.	Rechtliche Situation und Planungsvorgaben	9
4.1	Rechtsgrundlagen	9
4.2	Regionaler Flächennutzungsplan	10
4.3	Landschaftsplanung	11
4.4	Schutzausweisungen	11
4.5	Rechtskräftige Bebauungspläne	11
5.	Bestandsbeschreibung	12
5.1	Städtebauliche Situation	12
5.2	Verkehrliche Erschließung	12
5.3	Umweltbelange	13
5.3.1	Boden und Wasser	13
5.3.2	Altlasten und Kampfmittel	17
5.3.3	Vegetationsstrukturen und Artenschutz	17
5.4	Verkehrslärm	18
6.	Vorhabenbeschreibung	22
6.1	Städtebauliches Konzept	22
6.2	Nutzungskonzept	24
6.3	Erschließung	24
6.4	Freiraum	26
6.5	Ver- und Entsorgung	27
7.	Inhalte des Bebauungsplanes	30
7.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	30
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	30
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	30
7.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	31
7.1.4	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen	31
7.1.5	Flächen für Nebenanlagen	32

7.1.6	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche	32
7.1.7	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	32
7.1.8	Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	33
7.1.9	Bauliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers	33
7.1.10	Private Grünflächen sowie Flächen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	33
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	34
7.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	34
7.2.2	Gestaltung der Standflächen für Abfallsammelbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	34
7.2.3	Begrünung von baulichen Anlagen sowie Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	34
8.	Auswirkungen der Planung	34
8.1	Auswirkungen auf Mensch und Bevölkerung	35
8.2	Auswirkungen auf die Umwelt	35
8.3	Verkehrliche Auswirkungen	36
8.4	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	36
8.5	Zusammenfassende Bewertung	37
9.	Städtebauliche Kenndaten	37
10.	Kosten und Finanzierung	37
11.	Verzeichnis der Gutachten	37

1. Einleitung

1.1 Erfordernis und Ziel der Planung

Das Grundstück südwestlich der Kreuzung Vélizystraße / Offenbacher Straße bildet eine städtebauliche Lücke in zentraler Lage in Dietzenbach. Für das Gebiet besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan „Zwischen Vélizystraße, Offenbacher Straße und Talstraße 8Eb/1“, der im April 2002 in Kraft trat. Es handelt sich dabei um die 1. Änderung des Bebauungsplanes 8Eb aus dem Jahre 1985. Der Bebauungsplan 8 Eb/1 sieht eine 3-5-geschossige Wohnzeile entlang der Vélizystraße und Offenbacher Straße sowie im Innenbereich eine 2-geschossige Reihenhausbebauung vor. Trotz des bestehenden Baurechts konnte diese Fläche nicht der vorgesehenen baulichen Nutzung zugeführt werden, weshalb sie seit mehreren Jahren brachliegt.

Als deutschlandweit tätiger Bau- und Erschließungsträger ist die Deutsche Reihenhaus mit Unternehmenssitz in Köln, nachfolgend Vorhabenträger genannt, daran interessiert, das Gelände zwischen Vélizystraße, Offenbacher Straße und Talstraße für eine wohnbauliche Nutzung zu entwickeln. Für die Umsetzung des Baukonzeptes mit 67 Reiheneigenheimen in zweigeschossiger Bauweise ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Entwicklung eines Wohngebietes auf einer innerstädtischen Brachfläche in zentraler Lage der Stadt Dietzenbach wird dem städtebaulichen Grundsatz der zukunftsfähigen Innenentwicklung entsprochen. Dadurch kann die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen am Stadtrand vermieden, die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser ausgelastet und der Erwerb von Wohneigentum für breite Bevölkerungsschichten ermöglicht werden. Insbesondere für junge Familien wird durch die geplante Reihenhausbebauung im kostengünstigen Preissegment eine Alternative zur Abwanderung in Randlagen oder Nachbarorte geschaffen.

Im Zuge der Entwicklung der Wohnbaufläche ist zudem beabsichtigt die Talstraße an die Offenbacher Straße anzubinden und damit das Wohngebiet insgesamt besser in die Stadt zu integrieren.

1.2 Durchführungsvertrag / Grundstücksübertragungsvertrag

Zwischen der Stadt Dietzenbach und dem Vorhabenträger wurde am 02.09.2013 ein Durchführungs- und Grundstücksübertragungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8Eb/2 gem. § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen. Zur Aktualisierung der vereinbarten Planungsvorgaben hat die Stadt Dietzenbach mit dem Vorhabenträger am 12.02.2014 einen 1. Nachtrag zum genannten Durchführungsvertrag geschlossen. Zur Aktualisierung der Verpflichtungen der späteren Eigentümer hat die Stadt Dietzenbach mit dem Vorhabenträger am 10.06.2014 einen 2. Nachtrag zum genannten Durchführungsvertrag geschlossen. In dem Durchführungsvertrag werden Regelungen u.a. zu folgenden Sachverhalten getroffen:

- Durchführungsverpflichtung des geplanten privaten Vorhabens samt Außenanlagen,
- Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Lückenschluss Offenbacher Straße / Talstraße, Gehweg),
- Herstellung der erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand),
- Maßnahmen mit stadtklimatischer Wirkung,
- Etc.

Der geplante Fußweg entlang der Talstraße wird an die Stadt Dietzenbach übereignet. Die Herstellung des Fußweges erfolgt auf dem privaten Flurstück 193 / 2.

2. Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8Eb/2 „Zwischen Vélizystraße, Offenbacher Straße und Talstraße“ umfasst in der Flur 10, Gemarkung Dietzenbach, vollständig das Flurstück 193/2 (Plangebiet der Wohnanlage) und teilweise die Flurstücke 191 (Talstraße), 155/129 (Offenbacher Straße) sowie 193/1 (Vélizystraße).

Der ca. 1,89 ha große Geltungsbereich an der Talstraße wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Vélizystraße,
- im Osten durch die weiteren Fahrspuren der Offenbacher Straße,
- im Süden durch die Grundstücke der Geschosswohnungsbauten Talstraße Nrn. 7 – 13,
- im Westen durch die Weiterführung der Talstraße sowie durch das Grundstück der Geschosswohnungsbauten Talstraße Nrn. 37 – 39.

Als externer Geltungsbereich für die Umsetzung der stadtklimatischen Maßnahme (siehe hierzu Abschnitt 8.2) entlang der Messenhäuser Straße werden aus der Gemarkung Dietzenbach, Flur 29, vollständig das Flurstück 126 und aus der Flur 28, teilweise das Flurstück 98 mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Der externe Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,91 ha.

Die genauen Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

Der Plangeltungsbereich wird nach erlangter Rechtskraft den Bebauungsplan Nr. 8Eb/1 „Zwischen Vélizystraße, Offenbacher Straße und Talstraße“ vollständig und den Bebauungsplan Nr. 8 E „Zwischen Frankfurter Straße und Bahn“ im Bereich der Offenbacher Straße und der Talstraße teilweise ersetzen.

3. Planverfahren

3.1 Art des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 8Eb/2 „Zwischen Vélizystraße, Offenbacher Straße und Talstraße“ soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan beigelegt. Der Durchführungs- und Grundstücksübertragungsvertrag zum Vorhaben gem. § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Dietzenbach und dem Vorhabenträger am 02.09.2013 geschlossen worden. Zur Aktualisierung der vereinbarten Planungsvorgaben hat die Stadt Dietzenbach mit dem Vorhabenträger am 12.02.2014 einen Nachtrag zum genannten Durchführungsvertrag geschlossen.

3.2 Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB

Das zu überplanende Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsbestandes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8Eb/2 dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Wohnbebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen.

Durch die Nutzbarmachung der brachliegenden Fläche und die damit einhergehende Inanspruchnahme vorhandener Erschließungsstrukturen wird eine nachhaltige Innentwicklung gefördert.

Voraussetzung für die Anwendung des §13a BauGB ist des Weiteren, dass die zulässige überbaubare Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Schwellenwert von 20.000 qm nicht überschreitet.

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Bei einer Wohnbaufläche von 14.917 m² sind damit

$$14.917 \text{ m}^2 \times 0,4 = 5.967 \text{ m}^2 \text{ Grundfläche zulässig.}$$

Der Grenzwert nach § 13a BauGB von 20.000 qm wird demnach deutlich unterschritten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich. Die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung beinhaltet keine Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind im Gebiet sowie im Umfeld nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen. Diese Voraussetzung zur Anwendung von § 13a BauGB ist somit auch erfüllt.

Des Weiteren ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich: Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind nicht zu bilanzieren oder auszugleichen. Dennoch wird der Vorhabenträger eine über die geplante Begrünung des Plangebietes hinausgehende stadtklimatische Maßnahme im unter Abschnitt 2. definierten externen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umsetzen (siehe hierzu Abschnitt 8.2).

Im beschleunigten Verfahren entfallen die Verfahrensbestandteile der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten (§ 4c BauGB), erfolgt im beschleunigten Verfahren ebenfalls nicht.

Gleichwohl wird eine Betrachtung der Umweltbelange in Kapitel 5 und 8 vorgenommen.

3.3 Verfahrensablauf

Am 03.02.2012 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8Eb/2 „Zwischen Vélizystraße, Offenbacher Straße und Talstraße“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand als Informationsveranstaltung am 07.03.2012 im Rathaus der Stadt Dietzenbach statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 12.12.2012 bis 18.01.2013 schriftlich beteiligt. Am 26.04.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach ihren Beschluss über die Ausgestaltung der Lärmschutzwand vom 03.02.2012 bestätigt und ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen beschlossen.

Des Weiteren hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach am 26.04.2013 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 8 Eb/2 ‚Zwischen Vélizystraße, Offenbacher Straße und Talstraße‘ nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innentwicklung aufzustellen sowie die Fläche als Wohngebiet abweichend von der Festsetzung im wirksamen Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/ RegFNP 2010) zu entwickeln und die Anpassung der Festsetzung des Vorhabengebiets als Wohnbaufläche im RPS / RegFNP 2010 zu beantragen.

Am 30.08.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach den Bebauungsplanentwurf Nr. 8 Eb/2 „Zwischen Vélizystraße / Offenbacher Straße und Talstraße“ gebilligt und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. In selber Sitzung wurde auch durch die Stadtverordneten der Durchführungs- und Grundstücksübertragungsvertrag gebilligt. Der Durchführungs- und Grundstücksübertragungsvertrag ist zwischen der Stadt Dietzenbach und dem Vorhabenträger am 02.09.2013 geschlossen wurden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 06.09.2013 bis 11.10.2013 schriftlich beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 erfolgte vom 12.09.2013 bis zum 14.10.2013. Der Öffentlichkeit war zu den Öffnungszeiten im Rathaus die Möglichkeit zur Einsicht der Planunterlagen sowie zur Anregung und Stellungnahme gegeben.

Am 11.09.2013 wurde für das Vorhabengebiet beantragt, den Regionalplan Südhessen/ RegFNP 2010 an die Festsetzung des Bebauungsplans anzupassen.

In den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde neben der Ausbildung des geplanten Lückenschlusses zwischen Offenbacher Straße und Talstraße vor allem der hohe Grundwasserstand im Plangebiet und die damit verbundenen Aufschüttungen thematisiert, so dass ein zweite Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wurde. Die Änderungen wurden berücksichtigt. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Stellungnahmen nicht berührt.

Am 14.02.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach den Bebauungsplanentwurf Nr. 8 Eb/2 „Zwischen Vélizystraße / Offenbacher Straße und Talstraße“ gebilligt und die erneute Einholung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die betroffenen Behörden wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 20.02.2014 bis 12.03.2014 schriftlich beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte vom 27.02.2014 bis zum 14.03.2014. Der Öffentlichkeit war zu den Öffnungszeiten im Rathaus die Möglichkeit zur Einsicht der Planunterlagen sowie zur Anregung und Stellungnahme gegeben. Es konnten ausschließlich Stellungnahmen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgegeben werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 Eb/2 „Zwischen Vélizystraße, Offenbacher Straße und Talstraße“ wurde am 13.06.2014 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach als Satzung beschlossen.

4. Rechtliche Situation und Planungsvorgaben

4.1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 31.05.2013 (BGBl. I S. 1388).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Neufassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Neufassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.12.2009 (GVBl. I S. 631).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. IS. 622).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458).
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) - Landesrecht Hessen (DSchG, HE), vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. S. 444).
- Hessische Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen vom 17.02.2014 (StAnz. Hessen 03.03.2014, S. 211).

- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes Frankfurt Rhein Main vom 17.10.2011 stellt für den Plangeltungsbereich aufgrund der bestehenden Lärmbelastung „gemischte Baufläche, Bestand“ dar.

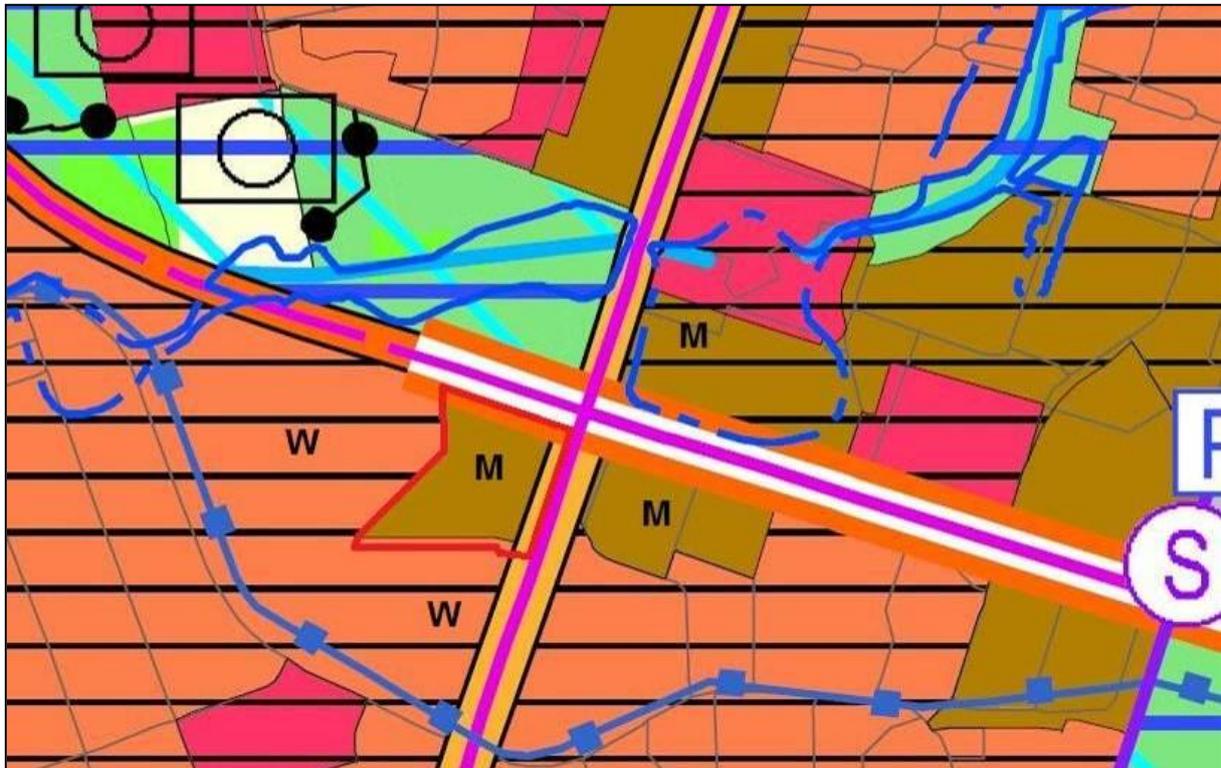


Abb.1: Auszug aus dem RegFNP 2010, Regionalverband Frankfurt Rhein Main

Gemäß Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 15.01.2013 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind die im RegFNP dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen mit Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Grünflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiet im Sinne des Regionalplanes Südhessen. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

Im RegFNP ist das Plangebiet wegen der bestehenden hohen Lärmbelastung durch Verkehrslärm als gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein ausreichender Schutz der geplanten Wohnbebauung vor den bestehenden Verkehrsimmissionen der Vélizy- und Offenbacher Straße wird durch das für den Bebauungsplan erstellte Schallschutzkonzept gewährleistet (siehe Abschnitt 5.4). Somit ist die Entwicklung des Plangebiets als Wohnbaufläche aus der gemischten Baufläche heraus vertretbar. Diese Sichtweise wurde vom Regionalverband Frankfurt Rhein Main mit Schreiben vom 17.01.2013 bestätigt.

Zudem wird durch die Planungsabsicht, im Bereich der gemischten Baufläche des RegFNP ein Wohngebiet zu entwickeln, der umgebenden Wohnbebauung entsprochen.

Der Flächennutzungsplan kann bei Bebauungsplanverfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn die geordnete städtebauliche

Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Ein Parallelverfahren zur Änderung des RegFNP ist unter Berücksichtigung der oben genannten Gründe somit nicht erforderlich. Der RegFNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat am 26.04.2013 die Entwicklung des Vorhabengebietes als Wohngebiet abweichend vom Flächennutzungsplan und die Beantragung der Anpassung des Regionalplans Südhessen / RegFNP 2010 an die Festsetzung des Bebauungsplans beschlossen. Am 11.09.2013 wurde für das Vorhabengebiet beantragt, den Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 an die Festsetzung des Bebauungsplans anzupassen.

4.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan zum RegFNP 2010 befindet sich in Aufstellung. Der bestehende Landschaftsplan vom 13.12.2000 des früheren Umlandverbandes Frankfurt ist vorerst weiterhin gültig. Dieser definiert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Straßenfläche und als Siedlungsfläche aus Bebauungsplänen. Die Siedlungsfläche selbst wird überlagert mit Ruderalfluren und einer Biotopfläche (Feuchtbrache / Großseggenried) dargestellt.

4.4 Schutzausweisungen

Gesetzlich Geschützte Biotope

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Vélizystraße, Offenbacher Straße und Talstraße 8Eb/1“ im Jahre 2001 wurden innerhalb des Plangebietes Biotope gemäß § 30 BNatschG kartiert. Eine Befreiung wurde im November 2001 von der Unteren Naturschutzbehörde bereits im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8Eb/1 unter Nebenbestimmungen erteilt. Der erforderliche Ausgleich wurde bereits in Form einer Ausgleichsabgabe geleistet.

Bei Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Offenbachs im November 2012 konnten keine mehr nach § 30 BNatschG geschützte Biotope festgestellt werden. Eine erneute Befreiung von dem Verbotstatbestand des § 30 BNatschG ist somit nicht erforderlich.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen ‚Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach‘ des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung u.a. zur Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster und zur kurzfristigen Grundwasserabsenkung während des Baustellenbetriebes sind zu berücksichtigen. Auf den Sachverhalt wird in dem Hinweis Nr. 17 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingegangen.

4.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 8 E „Zwischen Frankfurter Straße und Bahn“

Der Bebauungsplan Nr. 8E, der am 07.12.1971 in Kraft trat, wurde in dem oben genannten Teilbereich durch den Bebauungsplan Nr. 8Eb/1 ersetzt. Der Bebauungsplan definiert in dem Teilbereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8Eb/2 die Verkehrsflächen der Talstraße und der Offenbacher Straße.

Bebauungsplan Nr. 8Eb/1 „Zwischen Vélizystraße, Offenbacher Straße und Talstraße“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8Eb/1, der am 29.04.2002 in Kraft trat, entspricht weitestgehend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8Eb/2. Er setzt für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet fest.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 sowie die Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Dabei unterscheidet sich diese zwischen dem Rand und dem Inneren des Plangebietes. So sind entlang der Offenbacher und Vélizystraße III – V-Geschosse zulässig. Im Inneren des Plangebietes ist zwingend zweigeschossig zu bauen.

Der Bebauungsplan trifft des Weiteren u.a. textliche Festsetzungen zu den Erfordernissen des passiven Schallschutzes gegenüber der Offenbacher- und Vélizystraße, zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freiräume.

Zu einer Änderung der Art der baulichen Nutzung kommt es durch die Überplanung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 Eb/2 somit nicht.

5. Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist bis auf die mit in den Bebauungsplan aufgenommenen Verkehrsflächen der Talstraße sowie Offenbacher Straße unbebaut und ungenutzt und kann als Wiese klassifiziert werden.

Die Höhenlage des geplanten Wohngebietes liegt im Mittel bei ca. 144,1 m ü. NHN. Dabei fällt die Fläche, dem Verlauf der Vélizystraße von West nach Ost folgend, um ca. 0,7 m. Die südlich gelegene Talstraße liegt im Mittel um etwa 0,4 m im westlichen und um etwa 1,1 m im östlichen Bereich höher als das geplante Wohngebiet. Zwischen der bestehenden Wendeanlage am Ende der Talstraße und der Offenbacher Straße ist ein Höhenversatz von etwa 1,4 m zu verzeichnen.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Westen und Süden geprägt durch vorhandene Geschosswohnungsbauten mit 6 – 9 Stockwerken. Im Norden und Osten bilden die Vélizy- und die Offenbacher Straße bzw. ihr Kreuzungsbereich eine räumliche Zäsur. Nördlich und östlich dieser beiden Straßen grenzen der Stadtpark, das Einkaufszentrum und die ebenfalls unbebaute Fläche an der Königsteiner Allee an.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit nur über die Talstraße an das innerörtliche Straßensystem angebunden. Aufgrund der Sackgassensituation der Talstraße und dem zusätzlich durch das Bauvorhaben entstehenden Verkehr wird im Kontext des Bebauungsplanverfahrens die Anbindung der Talstraße an die Offenbacher Straße beabsichtigt (siehe hierzu Abschnitt 6.3). Über die Talstraße bzw. Dreieichstraße erfolgt die Einbindung des Plangebietes in das überörtliche Straßennetz.

Die Haltestelle der S-Bahnlinie 2 „Dietzenbach Mitte“ ist ca. 900 m vom Plangebiet entfernt. Mit einer halbstündigen Taktung ist der Hauptbahnhof Frankfurt in 30 Minuten zu erreichen. In der Hauptverkehrszeit verdichtet sich die Taktung auf 15 Minuten. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle der Stadt- und Regionalbuslinie (Offenbacher Straße), welche die Anbindung an die Innenstadt, die benachbarten Stadtteile sowie in die Region gewährleistet.

5.3 Umweltbelange

5.3.1 Boden und Wasser

Der Aufbau des Bodens im Plangebiet besteht bis zu einer Tiefe von 3,3 m aus Auffüllungen und Bestand von Sanden sowie Schluffen. Darunter schließt sich sandiger und schluffiger Ton an. Prägend für das Gebiet ist ein hoher Grundwasserstand, der nach dem Tauwetter / Schneeschmelze das Niveau der Geländeoberkante erreicht bzw. teilweise auch überschreitet.

„Grundwasser wurde bei fast allen Aufschlusspositionen angetroffen. Die Grundwasserverhältnisse stellen sich nicht einheitlich dar, was mit der wechselhaften Baugrundsituation zu erklären ist.

Während der Baugrunderkundung wurden sehr unterschiedliche Grundwasserstände festgestellt. Die Grundwasseranschnitte lagen zwischen 1,5 m unter Gelände und ca. 5,8 m unter Gelände. In den meisten Fällen ergab sich nach dem Grundwasseranschnitt ein kräftiger Anstieg des Grundwassers“ (Institut für Geotechnik, Dr Jochen Zirfas (März 1996): Geotechnisches Gutachten zum Projekt Talstraße Dietzenbach, S. 6).

Bohrung	Wasserstand		Anstieg auf m ü. NN
	m unter GOK	m ü. NN	
BS 1	3,2	140,19	-
DPM 2	1,9	141,64	-
BS 3	1,55	142,05	-
DPM 4	4,15	139,53	-
BS 5	-	-	-
BS 6	1,8	141,78	-
DPM 7	5,38	138,38	-
BK 8	5,8	138,09	141,39
BK 9	3,2	140,87	142,57
BK 10	3,5	140,92	142,92

Tab. 1: Angebohrte Wasserstände (Oktober 1993) (Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas (Mai 1994): Antrag der Objektgesellschaft Talstraße Dietzenbach auf Erteilung der Erlaubnis gemäß HWG zur zeitlich begrenzten Grundwasserabsenkung im Rahmen von Gründungsarbeiten, S. 15)

„Bei den Kernbohrungen konnte nach Bohrende innerhalb von wenigen Stunden ein kräftiger Anstieg des Grundwassers im Bohrloch festgestellt werden. Dies wird auf eine Kombination von 2 Phänomenen zurückgeführt.

1. ist das Grundwasser unter dem Einfluss von bereichsweise vorhandenen, stärker bindigen Zwischenschichten lokal leicht gespannt.
2. erfolgt aus höherliegenden, stärker durchlässigen Schichten z. T. ein Schichtwasserzufluss.

Eine quantitative Unterscheidung dieser beiden Effekte ist kaum möglich“ (Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas (Mai 1994): Antrag der Objektgesellschaft Talstraße Dietzenbach auf Erteilung der Erlaubnis gemäß HWG zur zeitlich begrenzten Grundwasserabsenkung im Rahmen von Gründungsarbeiten, S. 15-16).

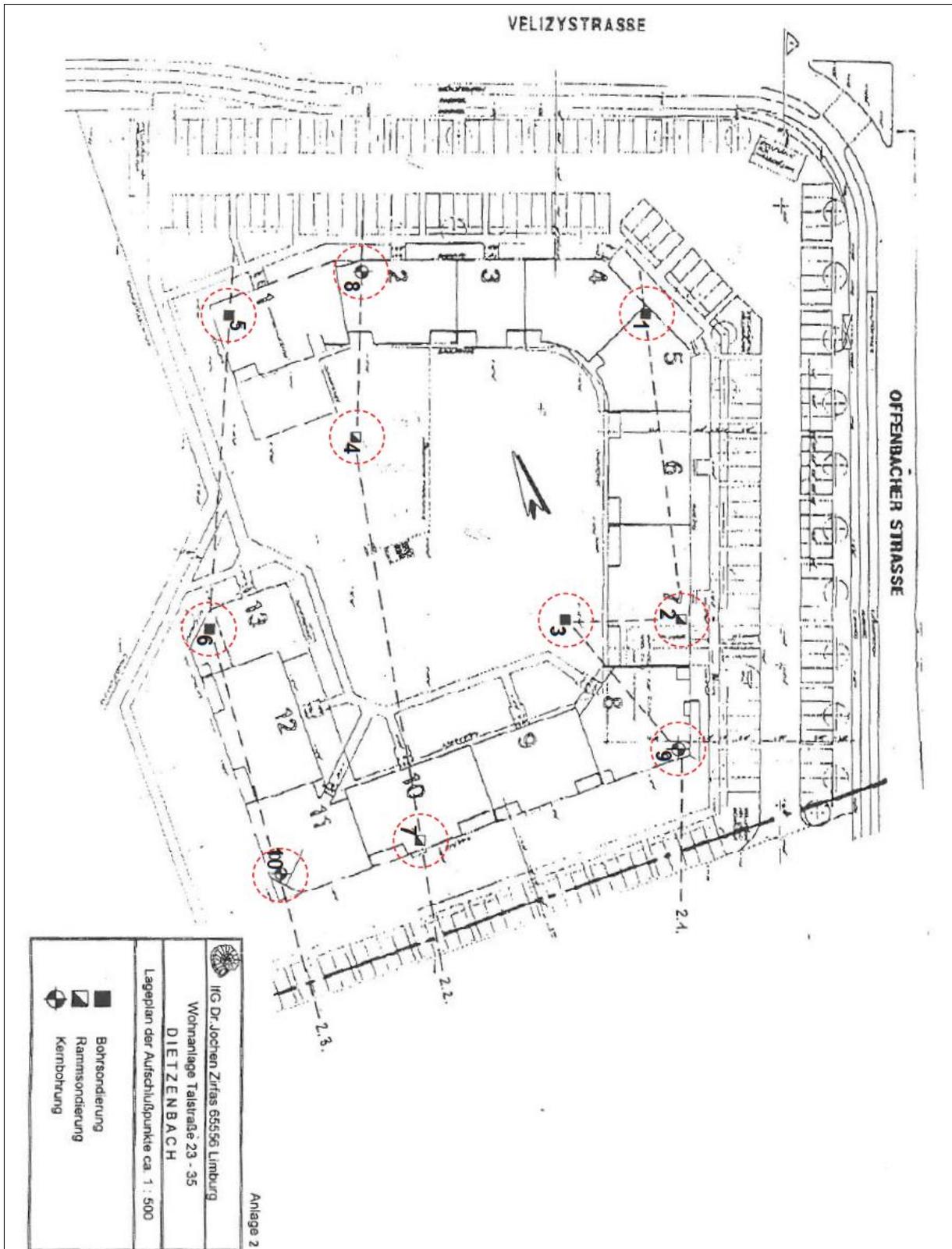


Abb. 2: Lageplan der Aufschlußpunkte, Planungsgrundlage Bauvorhaben Oktober 1993 (Institut für Geotechnik, Dr Jochen Zirfas (März 1996): Geotechnisches Gutachten zum Projekt Talstraße Dietzenbach, Anlage 2)

„Es ist also von gespannten Grundwasserverhältnissen auszugehen. Aus diesem Grunde wurden einige Bohrungen mit einer Grundwassermessstelle versehen und regelmäßig eingemessen. Die Messergebnisse aus dem Zeitraum November 1993 bis Februar 1995 sind in nachstehender Tabelle enthalten. Alle Werte sind in m ü NN angegeben.

	POK	02.11.93	22.04.94	02.05.94	03.05.94	10.05.94	26.05.94	17.08.94	20.02.95
BK 8	144,42	141,96	143,69	143,42	143,47	143,35	143,60	141,93	143,68
BK 9	144,93	142,14	143,39	143,13	143,17	143,14	143,30	142,07	144,35
BK 10	144,42	142,22	143,33	143,47	142,92	142,97	143,17	142,05	143,13

Tab. 2: Messergebnisse Grundwassermessstelle November 1993 - Februar 1995 (Institut für Geotechnik, Dr Jochen Zirfas (März 1996): Geotechnisches Gutachten zum Projekt Talstraße Dietzenbach, S. 6)

Hieraus ergibt sich, dass die Grundwasserstände starken jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen sind. Die maximalen Wasserstände nähern sich der Geländeoberkante an bzw. erreichen sie in Extremfällen. Lediglich im Hochsommer waren während der Beobachtungszeit deutlich niedrigere Wasserstände festzustellen.

Der höchste gemessene Wasserstand lag bei 144,35 m ü. NN. Hieraus leitet sich ein Bemessungswasserstand von 144,70 m ü. NN incl. eines Sicherheitszuschlages ab (Institut für Geotechnik, Dr Jochen Zirfas (März 1996): Geotechnisches Gutachten zum Projekt Talstraße Dietzenbach, S. 6 und 7).

So kommt auch das Geotechnische Gutachten (Geotechnik GmbH (Oktober 2008): Geotechnisches Gutachten zu den Baugrundverhältnissen im Bereich des geplanten BVH: Talstraße, Dietzenbach, S. 5) zu folgendem Ergebnis: „Aus früheren Untersuchungen (Dr. Zirfas in 1993 und 1996) und nach Aussage von Ortskundigen ist bekannt, dass zeitweise das Wasser auch bis an die Geländeoberkante ansteigen kann. ... Deshalb ist anzuraten, das Gelände insgesamt noch etwas aufzufüllen.“

Konfliktbewältigung

Die geplanten Gebäude werden ohne Keller ausgeführt. Eine maximale Einbindetiefe der Unterkante der Streifenfundamente der Gebäude von mindestens 0,5 m oberhalb des jemals gemessenen Grundwasserstandes bzw. zu erwartenden Grundwasserstandes (vgl. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 13.11.2013) ist aufgrund der Höhe der im vorangegangenen Abschnitt beschriebenen Grundwasserstände nicht umsetzbar. Aufgrund des Aufbaus des Streifenfundamentes müsste es im Plangebiet an der Talstraße zu einer Aufschüttung des Geländes um bis zu 2,2 m kommen. Neben einer dann nicht mehr städtebaulich vertretbaren erforderlichen Höhe der Lärmschutzwand von bis zu 8,2 m wäre das Vorhaben auch aus ökonomischen Gründen nicht mehr realisierbar.

In Abstimmung zwischen der Kreisstadt Dietzenbach und dem Regierungspräsidium Darmstadt im November 2013 werden neben der Anhebung des Geländes und der Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) der Haupt- und Nebengebäude im Bebauungsplan auch bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen festgesetzt, um die Fundamente der Gebäude, wie in der gängigen Praxis üblich ins Grundwasser einbinden zu können.

Bei der Festlegung der Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) der Haupt- und Nebengebäude wird dabei dem anstehenden Grund- und Schichtenwasserspiegel Rechnung getragen, welcher in seiner Ausprägung dem Geländeverlauf des Grundstücks und der näheren Umgebung weitgehend folgt.

Gemäß den vorliegenden Untersuchungen wird wie vom Büro Geotechnik (November 2013) empfohlen die Lage der Höhe der OKFFB der Hauptgebäude auf mindestens 144,80 m ü. NHN festgesetzt und liegt somit oberhalb des Bemessungswasserstandes von 144,70 ü. NN. Der Unterschied zwischen Normalnull und Normalhöhennull beträgt nach Auskunft des ÖbVI Müller, Hanau hierbei für das Plangebiet bei 9 mm und ist folglich vernachlässigbar bzw. liegt innerhalb der Fehlertoleranzen.

Für die Nebengebäude wird aufgrund ihrer besonderen Schutzbedürftigkeit für die Nebenanlagen zur Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und elektrischen Strom die Höhe der Oberkante Fertigfußboden analog zu den Hauptgebäuden auch auf 144,80 m ü. NHN festgesetzt. Für die Garagen im Plangebiet wird eine Mindesthöhe der OKFFB von 144,52 m. ü. NHN festgesetzt. Diese liegt zwar unter dem Bemessungswasserstand aber immer noch 0,17 m über den jemals gemessenen höchsten Grundwasserstand. Um das Plangebiet auch in der Erschließung entsprechend abwickeln zu können, wird die Mindesthöhe der OKFFB für Garagen als untergeordnete Gebäude als ausreichend gesehen. Im Plangebiet selbst kommt es zu einer Auffüllung des Geländes um bis zu 1 m.

Neben der Anhebung der Haupt- und Nebengebäude sowie des Geländes werden, wie eingangs beschrieben, bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen festgesetzt.

Die Bodenplatten der Häuser sind durch eine Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser nach DIN 18195 Teil 6 zu sichern. Die Abdichtung ist hierbei unempfindlich gegen Mörtel- und Betonwasserlösungen auszuführen und so auszubilden, dass das Bauwerk allseitig im Boden (geschlossene Wanne) umschlossen wird. Der verwendete Beton der Bodenplatten ist zur Minimierung der kapillaren Wasseraufnahmefähigkeit mit einem Dichtungsmittel gemäß Zement-Merkblatt Betontechnik B 3 9.2005 zu versehen (Eigenschaften vergleichbar eines Dichtungsmittels zur Herstellung eines wasserundurchlässigen Bauwerkes (WU-Bauwerk)). Die Nachbehandlung des Frischbetons ist den zusätzlichen Eigenschaften anzupassen.

Der Bemessungswasserstand sowie die Art der umschließenden Bodenarten sind bei der statischen Bemessung und Planung der Einzelbauwerke zu berücksichtigen. Die Abdichtung ist auf der wasserzugewandten Seite des Bauwerks anzuordnen. Wegen der Gefahr einer Stauwasserbildung bei einem wenig durchlässigem Boden außerhalb der zulässigen Bandbreite nach Arbeitsblatt DWA-A-138 ist die Abdichtung bis mindestens 300 mm über die Geländeoberkante zu führen. Dabei ist darauf zu achten, dass kein Hinterlaufen durch Niederschlag stattfinden kann. Die Schutzwirkung darf durch zu erwartende Bewegungen, wie Setzungen, Schwinden und Temperaturänderungen nicht verloren gehen. Hauseinführungen der Hausanschluss- und Entsorgungsleitungen sind an ihren Durchdringungsstellen der Abdichtung fachgerecht anzuarbeiten und abzudichten.

Ergänzend wird zum Schutz des Grundwassers festgesetzt, dass die Abdichtung der Bodenplatten ohne Beeinträchtigung des Grundwassers auszubilden ist.

In das Grundwasser selbst einbindende Bauteile aus Beton, insbesondere die Pfeiler der Lärmschutzwand, sind so auszubilden, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Materialeigenschaften des Betons oder der Größe der Bauteile auf den Grundwasserfluss kommt. Als Bindemittel ist chromatarmer Zement nach TRGS 613 zu verwenden.

Einbindende Baukörper sind nach Erfordernis fachgerecht gegen Auftrieb zu sichern. Bei der statischen Bemessung der Einzelbauwerke ist generell der Bemessungsgrundwasserspiegel zur Verhinderung ungewollter Setzungen zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Anhebung des Geländes und der Gebäude, der baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und den Vorgaben zum Schutz des Grundwassers sowie den Stellungnahmen der Gutachter wird der Konflikt um die angespannte Grundwassersituation als bewältigt beurteilt. Eine Gefährdung der zukünftigen Bewohner als auch des Grundwassers ist nicht zu erwarten.

Auf die Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen, zu baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und zu den baulichen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wird im Kapitel 7 „Inhalte des Bebauungsplans“ nochmals eingegangen.

5.3.2 Altlasten und Kampfmittel

Nach der Verdachtsflächendatei der Hessischen Landesanstalt für Umwelt befindet sich im Plangebiet keine Altablagerung.

Im Ergänzungsgutachten Bodenbelastung (Geotechnik GmbH (Februar 2011): Bericht zu den zusätzlichen Bodenbelastungen, S. 2) wurde eine Bodenmischprobe aus den 18 Rammkernsondierungen aufgrund der erhöhten Gehalte an Kohlenwasserstoffen als Z.1.1 Material klassifiziert. Sowohl die Abteilung Altlasten beim Regierungspräsidium Darmstadt als auch der Fachgutachter schätzten die gefundenen Gehalte an Kohlenwasserstoffen als nicht besorgniserregend ein und stellten fest, dass sie keine Gefährdung für das Grundwasser darstellen.

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 25.10.2013 liegen konkrete Hinweise auf Kampfmittel vor. Auf das Erfordernis einer systematischen Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) des Plangebietes vor Beginn der Bauarbeiten wird im Bebauungsplan hingewiesen.

5.3.3 Vegetationsstrukturen und Artenschutz

Der Plangeltungsbereich ist heute geprägt durch Brachen unterschiedlicher Stadien. Die West- und Südseite des Flurstücks 193/2 wird von einer Böschung mit einer kurzlebigen Ruderalflur umfasst. Der Innenbereich mit seiner teilweisen feuchten Ausprägung setzt sich aus großflächigen Wiesenbrachen zusammen. Darüber hinaus sind mehrere Einzelbäume, insbesondere entlang der Offenbacher Straße (Platanenallee), vorhanden. Deren Erhalt wird durch Planeinschrieb gesichert.

Auf dem Grundstück finden sich Im Frühjahr / Frühsommer zuweilen Amphibien ein, um dort zu laichen. Falls in diesem Zeitraum Bodenbewegungen vorgenommen werden, wird vorab durch einen Fachgutachter geprüft, inwieweit im Plangebiet Amphibien oder Laich vorkommen. Die weitere Vorgehensweise wird mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach abgestimmt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind nach Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach vom 22.11.2012 nicht mehr vorhanden (vgl. Abschnitt 4.4).

5.4 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von zwei Straßen mit überörtlicher Bedeutung belastet: Im Norden von der Bundesstraße B 459 (Vélizystraße), im Osten von der Landesstraße L 3001 (Offenbacher Straße).

Im Zuge der Konzepterstellung hat der Vorhabenträger dem Gutachterbüro Accon GmbH Köln den Auftrag erteilt, die zu erwartende Geräuschsituation im Plangebiet zu untersuchen. Zur Verifizierung und Ergänzung der vorhandenen Verkehrsdaten wurde zudem auf dem westlichen Arm der Vélizystraße eine Verkehrszählung durchgeführt.

Ausgangspunkt für die schalltechnische Untersuchung bildet die Verkehrszählung vom Mai und September 2011 sowie die Zählungen der Lärminderungsplanung von 2004. Die erneute Verkehrszählung im September 2011 sowie der Rückgriff auf die Verkehrsdaten von 2004 wurden erforderlich, um gesicherte Werte für den LKW-Anteil auf der Vélizy- und Offenbacher Straße zu erhalten.

Im Zuge der Erarbeitung des Schallschutzkonzeptes wurden verschiedene Varianten mit unterschiedlichen Höhen der erforderlichen straßenbegleitenden Lärmschutzwand und unterschiedlichen Schutzziele berechnet. So wurden die notwendigen Höhen der Lärmschutzwand bei der Einhaltung der Werte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), bei einem Lärmpegelbereich II für das gesamte Plangebiet sowie bei einem Lärmpegelbereich II zur Offenbacher Straße und einem Lärmpegelbereich III zur Vélizystraße dargestellt.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein Schallschutzkonzept entwickelt, das einerseits den zukünftigen Bewohnern der Reihenhausanlage einen möglichst hohen Schutz vor Verkehrslärmimmissionen bietet und damit gesunde Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse sicherstellt, andererseits die Höhe der Lärmschutzwand begrenzt, um ein verträgliches Stadtbild zu erreichen. Die maximale Höhe der Lärmschutzwand wurde bereits durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.02.2012 begrenzt. Dieser wurde am 24.08.2012 und am 26.04.2013 erneut bestätigt.

Die Anhebung der Hausgruppen um 0,05 m bzw. 0,2 m im Zuge der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zeigt bei der Überprüfung durch das Gutachterbüro Accon GmbH Köln vom 04.11.2013 keine Veränderung der Geräuschbelastung im Plangebiet.

Im Folgenden wird die Bewältigung des Lärmkonfliktes, das hieraus resultierende Schallschutzkonzept für den Bebauungsplan und dessen schalltechnische Beurteilung dargestellt. Das ausgewiesene Wohngebiet entspricht dabei der Gebietstypik bzw. dem Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebietes (siehe hierzu Abschnitt 7.1.1 Art der baulichen Nutzung).

Konfliktbewältigung

§ 50 BImSchG enthält den abwägungserheblichen Planungsgrundsatz, der besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Nach der Rechtsprechung des BVerwG handelt es sich bei dem Trennungsgebot jedoch um einen ausnahmefähigen Grundsatz.

In der vorliegenden städtebaulichen Planung zur Vitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche ist das Trennungsgebot abzuwägen mit den Zielen eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie einer nachhaltigen Innentwicklung.

Zur Erarbeitung des Schallschutzkonzeptes wurde folgende Maßnahmen auf ihre Wirksamkeit und Verhältnismäßigkeit überprüft:

1. Maßnahmen an der Schallquelle
2. Aktive Schallschutzmaßnahmen
3. Optimierung der Gebäudestellung
4. Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Passiver Schallschutz)

Zu 1. Maßnahmen an der Schallquelle

Die Lärmimmissionen im Wohngebiet sind bedingt durch den Verkehr der Vélizy- und Offenbacher Straße. Folglich sind daher zuerst Maßnahmen an der Schallquelle selbst zu prüfen. Da Minderungsmaßnahmen an den Fahrzeugen nur auf Gesetzgebungsebene umsetzbar sind, können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nur Ansätze in Bezug auf den Einbau von lärmarmen Straßenoberflächen und / oder der Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit verfolgt werden.

Über die Langzeitwirksamkeit des Einbaus von lärmarmen Straßenoberflächen (Flüsterasphalt) bei Geschwindigkeiten von max. 50 km/h liegen noch keine Erfahrungen vor. Den möglichen, jedoch nicht zweifelsfrei nachweisbaren geringeren Emissionen solcher Straßenabschnitte steht ein deutlich erhöhter Aufwand beim Einbau und Wartung entgegen, woraus sich der Ausschluss dieser Maßnahme ergibt.

Durch die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von jetzt 50 km/h auf 30 km/h könnte eine Pegelminderung von ca. 2 dB(A) erreicht werden. Aufgrund der Bedeutung der Offenbacher Straße als Landestraße und der Vélizystraße als Bundesstraße wäre diese Maßnahme aber im Sinne der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht sinnvoll und wird damit ausgeschlossen.

Zu 2. Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wurde in Bezug auf die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV geprüft.

Im Ergebnis könnten bei einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 13 m entlang der Vélizystraße und der Offenbacher Straße für fast alle Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 dB(A) und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Eine derartige, die geplanten Gebäudehöhen deutlich übersteigende Höhenentwicklung, ist jedoch unter städtebaulichen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Zudem stehen die mit der Dimensionierung solcher Lärmschutzwände verbundenen Kosten in keinem angemessenen Verhältnis zu der erzielbaren Schutzwirkung.

Um den Schutzstatus der 16. BImSchV mit einem Grenzwert von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts einhalten zu können, wäre immer noch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 10 m entlang der Vélizystraße und mit einer Höhe von 6 m entlang der Offenbacher Straße erforderlich. Auch diese Dimensionierung der Lärmschutzwand wurde weder als städtebaulich noch als ökonomisch sinnvoll erachtet.

In der Folge hat sich die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in Abwägung der Belange des Städtebaus und dem größtmöglichen Schutz der Bewohner für ein Schallschutzkonzept entschieden, welches aktive mit passiven Schallschutzmaßnahmen kombiniert. Folglich wurde die Höhe der Lärmschutzwand begrenzt.

Gemäß der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 03.02.2012, 24.08.2012 und 26.04.2013 ergeben sich hieraus folgende Höhen für die Lärmschutzwand:

- Parallel zur Vélizystraße (B 459) beträgt die Höhe der Lärmschutzwand auf einer Länge von ca. 19 m beginnend an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes 7 m. Im weiteren Verlauf weist die Lärmschutzwand bis zum Durchgang im Kreuzungsbereich eine Höhe von 6 m auf.
- Im Bereich des Durchganges und anschließend entlang der Offenbacher Straße (L 3001) verläuft die Lärmschutzwand auf einer Länge von ca. 64 m mit einer Höhe von 5 m, wird dann über eine Länge von ca. 30 m in einer Höhe von 4,5 m weiter geführt und schließt in der südöstlichen Ecke des Plangebietes auf einer Länge von ca. 5 m und einer Höhe von 2,50 m ab.
- Zum Schutz der Freibereiche der Hausgruppe A ist eine Lärmschutzwand an der westlichen Grundstücksgrenze beginnend an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes über eine Länge von ca. 29 m mit einer Höhe von 2,50 m vorgesehen.

Durch die festgelegten Höhen der Lärmschutzwand wird in den Außenwohnbereichen des Wohngebietes der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) tags im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. in Teilbereichen sogar um bis zu 15 dB(A) unterschritten.

Auch für 87 % der Geschosslagen der Reihenhäuser wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) tags eingehalten bzw. sogar vereinzelt um bis zu 20 dB(A) unterschritten. Lediglich an den zur Vélizystraße bzw. Offenbacher Straße orientierten Fassaden kommt es zu einer Überschreitung um bis zu 4 dB(A). Der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags wird jedoch an allen Fassaden eingehalten.

In der Nacht kommt es nicht nur an den direkt zur Vélizystraße und Offenbacher Straße orientierten Fassaden zu Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 von 45 dB(A), sondern auch an weiter von den Lärmquellen zurückliegenden, aber dennoch schallzugewandten Hausfassaden. Die Überschreitung differiert dabei nach Lage der Hausgruppe und der Geschosse zwischen 1 dB(A) im rückwärtigen Bereich im Erdgeschoss und 9 dB(A) an der Vélizystraße im 1. Obergeschoss. Dennoch kann an 59 % der Geschosslagen der Reihenhäuser der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts eingehalten bzw. vereinzelt sogar um bis zu 16 dB(A) unterschritten werden. Der Grenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts wird lediglich an Teilen der Fassaden mit einer direkten Orientierung zur Vélizystraße und Offenbacher Straße um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Zu 3. Optimierung der Gebäudestellung

Der städtebauliche Entwurf, als Grundlage des Bebauungsplanes, reagiert durch die Anordnung und die Staffelung der Geschossigkeit der Gebäude auf die Lärmimmissionen. So ist entlang der Vélizy- und Offenbacher Straße die Erschließungsstraße einschließlich der Garagen- und Stellplatzanlagen angeordnet. Hieran schließt in südlicher und westlicher Richtung die Wohnbebauung an, wobei die Außenwohnbereiche der Reihenhäuser auf der schallabgewandten Seite liegen. Die Reihenhäusergruppen mit einer direkten Orientierung zu den Hauptverkehrsstraßen sind auf zwei Geschosse begrenzt.

Erst in den innenliegenden, zur der bestehenden Wohnbebauung hin orientierten Bereichen des Plangebietes sind auch Gebäude mit zwei Geschossen + Dachgeschoss geplant.

Zu 4. Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden

In Ergänzung zur Errichtung der Lärmschutzwand und der Optimierung der Gebäudestellung sind zur Bewältigung des Konfliktes an Teilen der Reihenhaufassaden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von schallgedämmten Lüftungen sowie die Ausbildung der Außenbauteile gemäß den Anforderungen der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' erforderlich.

Bei dem überwiegenden Teil der Wohneinheiten (44 WE) müssen die Außenbauteile der Fassaden mindestens die Dämmwerte des Lärmpegelbereichs II der DIN Schallschutz im Wohnungsbau einhalten. Diese Dämmwerte werden durch die Standardbauweise der Deutschen Reihenhaufassaden ohne besondere Vorkehrungen eingehalten.

Bei weiteren 13 Wohneinheiten müssen die Außenbauteile der Fassaden die Dämmwerte des Lärmpegelbereichs III der DIN Schallschutz im Wohnungsbau einhalten.

Hierzu werden die Standardbauteile der Gebäude mit einer schallgedämmten Lüftung für schutzbedürftige Räume kombiniert. Im Bebauungsplan sind diese Maßnahmen als L 7 und L 8 festgesetzt.

An den Fassaden mit einer Überschreitung des Grenzwertes der 16. BImSchV nachts von 49 dB(A) wird der Einbau schallgedämmter Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer zur Gewährleistung der Nachtruhe festgesetzt. Im Bebauungsplan sind diese Maßnahmen als L 9 bei 18 Wohneinheiten festgesetzt.

Schalltechnische Beurteilung

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird darauf verwiesen, dass sich die Orientierungswerte – insbesondere diejenigen für Allgemeine und Reine Wohngebiete – in manchen Fällen nicht einhalten lassen. Dies trifft auch für die vorliegende Situation zu, da das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Verkehrswegen liegt und vorbelastet ist. Die Einhaltung oder gar Unterschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Wie der Begriff „Orientierungswerte“ bereits aussagt, sind diese Werte keine zwingend einzuhaltenden Grenzwerte, sondern Zielwerte, die als Orientierungshilfe im Rahmen einer gerechten Abwägung herangezogen werden können.

So ist anerkannt, dass es mit dem Gebot der gerechten Abwägung vereinbar ist, neue Wohngebiete, die Lärmpegeln ausgesetzt sind, die deutlich über den Orientierungswerten liegen, auch dann auszuweisen, wenn durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden ein angemessener Schallschutz gewährleistet werden kann. Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte (hier: insbesondere in der Nacht) steht der Ausweisung einer Wohnnutzung mit dem Schutzstatus eines Reinen und Allgemeinen Wohngebietes nicht grundsätzlich entgegen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine innerstädtische, durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastete Freifläche, die trotz bestehenden Baurechts bereits seit Jahren keiner Nutzung zugeführt werden konnte. Eine Einhaltung der geltenden Orientierungswerte durch Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme an allen Fassaden ist nicht bzw. nur mit einem unverhältnismäßig hohen technischen sowie wirtschaftlichen Aufwand zu erreichen und städtebaulich auch nicht wünschenswert (siehe Abschnitt Konfliktbewältigung).

Durch die Errichtung der Lärmschutzwand gemäß dem Schallschutzkonzept und der Gebäudestellung kann in den gesamten Außenwohnbereichen, an fast allen Geschosslagen am Tag und dem überwiegenden Teil der Geschosslagen in der Nacht die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags wird an allen Fassaden eingehalten. Der Grenzwert der 16. BImSchV nachts von 49 dB(A) wird nur an den zur Vélizy- und Offenbacher Straße orientierten Fassaden überschritten. Die notwendige Wohnruhe, insbesondere nachts, kann an den durch Überschreitungen der Grenz- und Orientierungswerte betroffenen Fassaden durch passive Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV in der vorbeschriebenen Größenordnung in Abwägung zu den Zielen der Innen- und Brachflächenentwicklung sowie des Städtebaus für vertretbar erachtet wird.

Eine detaillierte Beschreibung der zu treffenden erforderlichen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen erfolgt im Abschnitt 7.1.8 „Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“.

6. Vorhabenbeschreibung

6.1 Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenträger plant auf der Fläche des Wohngebietes von ca. 14.870 m² die Errichtung von 67 Reiheneigenheimen in offener Bauweise. Die elf geplanten Hausgruppen bestehen aus vier bis maximal acht Wohneinheiten. Die Bebauung ist ausschließlich nach Süden und Westen orientiert.

Es sollen zwei unterschiedliche Haustypen realisiert werden:

Haus 81 Lebensfreude	Wohnfläche 81 qm 2 Vollgeschosse Dachneigung 15°
Haus 141 Familienglück	Wohnfläche 141 qm 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachneigung 35°

Die Reihenhäuser werden mit Satteldach ohne Unterkellerung ausgeführt. Stattdessen werden durch den Vorhabenträger in den rückwärtigen Gartenbereichen Gartenhäuser errichtet.

Die städtebauliche Konzeption der geplanten Wohnanlage ergibt sich aus den Anforderungen des Schallschutzes (siehe Abschnitt 5.4) und der Zielsetzung, möglichst große, zusammenhängende Teile der Wohnanlage autofrei zu halten. So ist die private Erschließungsstraße mit der überwiegenden Anzahl der Garagen und Stellplätze am Plangebietsrand parallel zur Vélizy- und Offenbacher Straße angeordnet. Lediglich eine Stichstraße führt ins Innere des Plangebietes. An deren Ende ist ein Gemeinschaftsplatz für die Bewohner vorgesehen.



Abb. 3: Städtebaulicher Entwurf Deutsche Reihenhaus Dezember 2013

6.2 Nutzungskonzept

Die Wohnparks des Vorhabenträgers werden generell keiner Realteilung unterzogen, sondern es erfolgt eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG). Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Die geplanten gebietsinternen Straßen, die Zuwegungen zu den Reihenhäusern und die Abfallsammelplätze verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergeinschaft. Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein eigens für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung von Straßen und Wegen, Pkw-Abstellflächen und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

6.3 Erschließung

Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz

Das Plangebiet wird gegenwärtig über die Talstraße erschlossen, die im Osten als Sackgasse in eine Wendeanlage mündet. Eine Anbindung an die Offenbacher Straße besteht nicht. Im Zuge der Erarbeitung des Verkehrskonzeptes wurde die Möglichkeit einer Anbindung geprüft. Ziel hierbei ist, die Talstraße und deren Anlieger von dem neu entstehenden Ziel- und Quellverkehr des geplanten Wohngebietes zu entlasten.

Der Lückenschluss Talstraße / Offenbacher Straße wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach am 24.08.2012 beschlossen. Baulich soll die Anbindung in Abstimmung zwischen dem Stadtplanungs-, Tiefbau- sowie dem Ordnungsamt der Stadt und dem Vorhabenträger wie folgt ausgeführt werden:

Ein Herein- bzw. Herausfahren in die Talstraße ist nur als Rechtsabbieger möglich. Der Höhenunterschied zwischen den beiden Straßen von ca. 1,4 m wird über eine Steigung von ca. 7 % ausgeglichen. Im Bereich der Offenbacher Straße wird nördlich der Talstraße ein Teil der Rechtsabbiegerspur durch eine Grünfläche unterbrochen, um den Verkehr in Richtung Talstraße und Dreieichstraße zu trennen. Südlich der Talstraße wird die Rechtsabbiegerspur auf einer Länge von 20 m durch Leitelemente von der angrenzenden Spur der Offenbacher Straße separiert.

Die Talstraße selbst bleibt in ihrer Fahrbahnbreite von 6 m erhalten, wird aber durch einen Fußweg mit einer Breite von 1,5 m an der nördlichen Fahrbahnkante ergänzt. Der Fußweg wird bis zur Offenbacher Straße geführt und nach Fertigstellung an die Stadt Dietzenbach übergeben.

Aufgrund der neu geschaffenen Durchfahrbarkeit zwischen Offenbacher Straße und Dreieichstraße wird der Straßenraum der Talstraße um Längsparker und Betonwegweiser im Sinne verkehrsberuhigender Maßnahmen ergänzt. Der im östlichen Bereich bestehende Wendehammer entfällt. Die hierdurch frei werdende Fläche soll künftig als öffentlicher Containerstandplatz genutzt werden.

Neben der baulichen Planung des Lückenschlusses wurde das Büro VKT-Verkehrsplanung aus Frankfurt am Main mit einer gutachterlichen Stellungnahme zur Überprüfung der Verkehrswirkung des Anschlusses der Talstraße an die Offenbacher Straße beauftragt.

Das Büro kommt in seiner Stellungnahme vom 04.04.2012 zu dem Ergebnis, dass durch den Lückenschluss eine Alternativroute für „gebietsfremden“ Verkehr mit Fahrtzielen entlang der Dreieichstraße geschaffen wird. Dennoch kommt es aber durch die direkte Anbindung des Bauvorhabens Talstraße und des benachbarten Wohngebietes Talstraße Nord an die Offenbacher Straße zu einer Verkehrsentlastung des im Norden des Knotenpunktes Dreieichstraße / Talstraße anschließenden Straßenabschnittes der Talstraße. Der Verkehrsrückgang beträgt im Vergleich zur Analysesituation (gegenwärtige Verkehrsbelastung) 12,5 % von 2000 Kfz / Tag auf 1.750 Kfz / Tag. Eine weitere Entlastung der Talstraße kann durch die oben beschriebenen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung für den gebietsfremden Verkehr um 25 bis 50 % (100 bis 200 Kfz / Tag) erreicht werden.

Bei Beibehaltung der Talstraße als Stichstraße (d. h. ohne Anschluss an die Offenbacher Straße) würde das Verkehrsaufkommen in der Talstraße durch die Realisierung des Bauvorhabens von 2000 Kfz / Tag der Analysesituation auf zukünftig 2.360 Kfz / Tag ansteigen. Dies entspricht einem Plus von 18 %.

Eine Anbindung des Plangebietes an anderer Stelle der Offenbacher Straße oder an der Vélizystraße ist nach schriftlicher Rücksprache mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen (ASV) Frankfurt vom 04.07.2011 und 27.03.2012 nicht möglich. Durch die Nähe der neuen Zufahrt zum Knotenpunkt Vélizystraße / Offenbacher Straße wäre die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht mehr gewährleistet.

Mit der Anbindung der Talstraße an die Offenbacher Straße werden auch die von den Bürgern in der frühzeitigen Beteiligung am 07.03.2012 geäußerten Bedenken gegenüber der Erschließung des Baugebietes aufgenommen. Im Wesentlichen zielten die vorgetragenen Bedenken darauf ab, dass mit der Realisierung des Wohngebietes in Kombination mit der Beibehaltung der gegenwärtigen Erschließungssituation eine Verkehrszunahme auf der Talstraße verbunden sein könnte und damit die Leistungsfähigkeit der Talstraße sowie vor allem auch die Sicherheit des Schulweges nicht mehr gewährleistet werden könnte.

Interne Erschließung

Das Wohngebiet wird in Verlängerung der bestehenden Talstraße über eine private Stichstraße erschlossen, die im Bereich des Lückenschlusses Talstraße / Offenbacher Straße in nördlicher Richtung parallel zur Offenbacher Straße und zur Vélizystraße in das Plangebiet hineingeführt wird. Im nördlichen Bereich der privaten Stichstraße ist ein Wendehammer gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST, Ausgabe 2006) für einen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10m vorgesehen. Eine weitere Wendemöglichkeit für PKW gemäß RAST besteht am Ende des geplanten seitlichen Erschließungsarmes.

Der Straßenquerschnitt der privaten Erschließungsstraße variiert zwischen 4,75 m in den Bereichen ohne direktes Ausparken und 6 m als erforderliche Rückstoßtiefe für die Garagen und Stellplätze im seitlichen Erschließungsarm. Der Abschnitt vor dem nördlich gelegenen Wendehammer ist aufgrund der zu berücksichtigenden Wenderadien mit einer Straßenbreite von 6,50 m geplant.

Im Bereich des Knotenpunktes Vélizystraße / Offenbacher Straße ist ein Durchgang in Form einer Unterbrechung der Lärmschutzwand von 3 m Breite und einem 0,5 m breiten, beidseitigen Pflanzstreifen für den Geh- und Radverkehr vorgesehen.

Die Reihenhäuser, die nicht direkt an die öffentliche und / oder private Straße angebunden sind, werden durch Hauszuwegungen mit der Breite von 1,30 m erschlossen.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen der Wohnanlage werden vorrangig entlang der privaten Erschließungsstraße angeordnet, um die eigentlichen Wohnbereiche weitgehend autofrei zu halten und einen Puffer zu den beiden Hauptverkehrsstraßen zu schaffen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der städtischen Satzung über Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder vom 01.08.2011. Im Plangebiet werden für die 67 Reihenhäuser 85 Stellplätze und 49 Garagen entsprechend dem zweifachen Stellplatznachweis nachgewiesen. Zusätzlich werden elf Besucherstellplätze vorgesehen.

Gemäß der Satzung sind des Weiteren im Plangebiet für jedes Reihnhaus zwei Abstellplätze für Fahrräder zu berücksichtigen. Diese sind größtenteils den jeweiligen Reiheneigenheiten direkt zugeordnet bzw. max. 30 m von den jeweiligen Hauseingängen entfernt und werden mit Fahrradständern ausgestattet, die ein stand- und diebstahlsicheres Abstellen der Fahrräder ermöglichen.

Zufahrbarkeit Feuerwehr

Die Zufahrbarkeit für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge wird durch die private Stichstraße und den seitlichen Erschließungsarm sichergestellt. Die erforderlichen Rettungsweglängen, Aufstellflächen und Schleppradien für die Feuerwehr werden eingehalten.

Im nördlichen Bereich besteht durch den Wendehammer für Fahrzeuge bis 10m Länge eine Wendemöglichkeit sowie Aufstellfläche für die Feuerwehr. Am Ende des seitlichen Erschließungsarmes ist in der Kombination mit der Wendemöglichkeit für PKW eine Aufstellfläche für die Feuerwehr von 7 x 12 m vorgesehen.

6.4 Freiraum

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb des Plangebietes neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von ca. 1.653 qm vor, wovon der geplante zentral gelegene Gemeinschaftsplatz eine Fläche von ca. 340 qm und die der Lärmschutzwand vorgelagerte Grünfläche eine Fläche von ca. 710 qm einnehmen. Der Gemeinschaftsplatz wird begrünt und derart gestaltet, dass eine langfristige und nachhaltige Nutzbarkeit für alle Altersgruppen der Wohnanlage gewährleistet ist. Im Zuge der Konzepterstellung und Freiraumplanung wurden auch die Vorgaben der Stellplatzsatzung berücksichtigt, wonach Stellplätze durch geeignete Bepflanzungen zu begrünen sind.

Über diese Maßnahmen zur Begrünung hinaus ist zur Abgrenzung der privaten Freiflächen gegenüber den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie zur westlichen Grundstücksgrenze hin soweit wie möglich die Anpflanzung von Hecken vorgesehen.

Der entlang der Vélizystraße und Offenbacher Straße erforderliche Lärmschutz wird als begrünbare Wand ausgeführt. Diese wird dabei jeweils auf der Innen- und Außenseite wie folgt bepflanzt: 60 % Efeu, 20 % Wilder Wein und 20 % Clematis oder 20% Kletterhortensie. Im Bereich der Garagen wird die Bepflanzung durch Pflanztröge gewährleistet und separat bewässert. Bedingt durch die grenzständige Errichtung kann die Lärmschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze nur auf der Plangebiet zugewandten, östlichen Seite mit Efeu begrünt werden. Im Durchführungsvertrag ist die Gestattung der Begrünung der westlichen Seite der Lärmschutzwand durch die Eigentümer des Flurstückes 192 geregelt.



Abb. 4: Visualisierung Lärmschutzwand Offenbacher Straße

Der Lärmschutzwandfuß liegt aus dem Grund eines sauberen baulichen Abschlusses auf derselben Höhe, wie die Oberkantenfertigfußbodenhöhe der angrenzenden Garagen. Hierdurch bedingt ergibt sich ein Höhenunterschied zur Offenbacher- und Vélizystraße von max. 0,8 m, welcher als Böschung auf dem vorgelagerten Grünstreifen ausgebildet wird.

In Ergänzung zu der vorhandenen Baumreihe an der Offenbacher Straße wird diese durch Neuanpflanzungen an der Vélizystraße fortgesetzt. Die Ausgestaltung des der Lärmschutzwand vorgelagerten Grünstreifens erfolgt als Kräuterrasen. Im nordwestlichen Bereich der Lärmschutzwand mit einer Höhe von 7 m wird dieser als Pflanzbeet gestaltet, um in diesem Teilstück eine Eingangssituation zu schaffen.

6.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Energie und Wasser

Die Versorgung der Wohnanlage mit Strom, Kaltwasser und Wärme erfolgt über die zwei gemeinsamen Technikzentralen am Ende und Beginn des seitlichen Erschließungsarms. Von diesen wird der Anschluss der Übergabestationen der einzelnen Reihenhäuser über ein eigenes privates Verteilernetz gewährleistet. Das Wohngebiet wird dabei an das Fernwärmenetz der Energieversorgung Offenbach AG angeschlossen. Hierdurch erfüllen die Häuser den „Energieeffizienz 70 / EnEV2009 – Standard“ und sind dadurch förderfähig.

Die anstehenden Druckverhältnisse an den Trinkwasserübergabeschächten entsprechen laut Auskunft der Energieversorgung Offenbach AG vom 07.05.2013 den Richtwerten des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) Arbeitsblatt 400 – Teil 1.

Durch die gemeinsamen Technikzentralen der Wohnanlage ist jeweils nur ein Anschluss an das öffentliche Strom-, Wasser- und Fernwärmenetz erforderlich. Dieser erfolgt an die Leitungen in der Talstraße. In Rücksprache mit der Energieversorgung Offenbach AG sind die vorhandenen Leitungen für das Wohngebiet ausreichend dimensioniert.

Versorgung mit Löschwasser

Im Bereich der Talstraße sind zwei Hydranten zur Löschwasserversorgung vor Hausgruppe i und im Bereich der Einfahrt in das Plangebiet vorhanden. Bei gleichzeitiger Wasserentnahme beim 1. Hydrant und beim Endhydrant steht bei einem Fließdruck von 2,5 bar eine Menge von 222,8 m³ / h und bei 1,5 bar 171,0 m³ / h zur Verfügung.

Der Vorbeugende Gefahrenschutz des Kreises Offenbach hat mit Schreiben vom 04.04.2013 bestätigt, dass die dargestellten Mengenangaben der Energieversorgung Offenbach für das Plangebiet aus brandschutztechnischer Sicht ausreichend sind.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Einbindung des Schmutzwassers erfolgt gemäß der Vorplanung in den öffentlichen Kanal in der Talstraße. Dieser kann nach Rücksprache mit dem städtischen Tiefbauamt das anfallende Schmutzwasser aufnehmen.

Die Höhenlage der Kanalleitung hat zur Folge, dass die Entwässerung der nördlichen Hausgruppen mit Hilfe einer Druckleitung erfolgen muss (Pumpenschacht). Im südlichen Bereich der Wohnanlage ist das Gefälle zum Kanal für eine Freispiegelentwässerung ausreichend.

Innerhalb des Wohngebietes wird auf Grundlage der Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung), die am 5. Februar 2006 in Kraft getreten ist, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen der Wohnhäuser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser für die Bewässerung der privaten Gärten wiederverwendet. Die Zisternen werden gegen Auftrieb gesichert.

Die Zisternen funktionieren dabei neben der Verwendung als Brauchwasserreservoir als Regenrückhaltung deren Überlauf an der Hebeanlage zusammengeführt und von hier in den bestehenden Regenwasserkanal gepumpt wird. Die Einbindung erfolgt dabei in der Talstraße, da keine Möglichkeit besteht, das anfallende Regenwasser in die Offenbacher Straße abzuleiten.

Die Planung wird bei Erstellung des Entwässerungsantrages im Rahmen des Bauantragsverfahrens in Abstimmung mit der Stadt Dietzenbach weiter detailliert.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind im Plangebiet zwei gemeinschaftliche Sammelplätze entlang der Talstraße vorgesehen. Ein Hereinfahren in die Wohnanlage ist nach Abstimmung mit den Städtischen Betrieben der Stadt Dietzenbach – Abteilung Abfallwirtschaft – wegen der Widmung der Verkehrsflächen als Privatstraße nicht möglich. Die Abfallsammelplätze sind so angelegt, dass die prognostizierten Abfallmengen in Containern in einer ausreichenden Dimensionierung gesammelt werden können (s. Übersichtspläne).

Zusätzlich ist im Bereich der durch den Lückenschluss wegfallenden Wendeanlage der Talstraße ein öffentlicher Containerstandplatz vorgesehen. Hier werden Abfallfraktionen wie z.B. Altglas und Altpapier gesammelt.

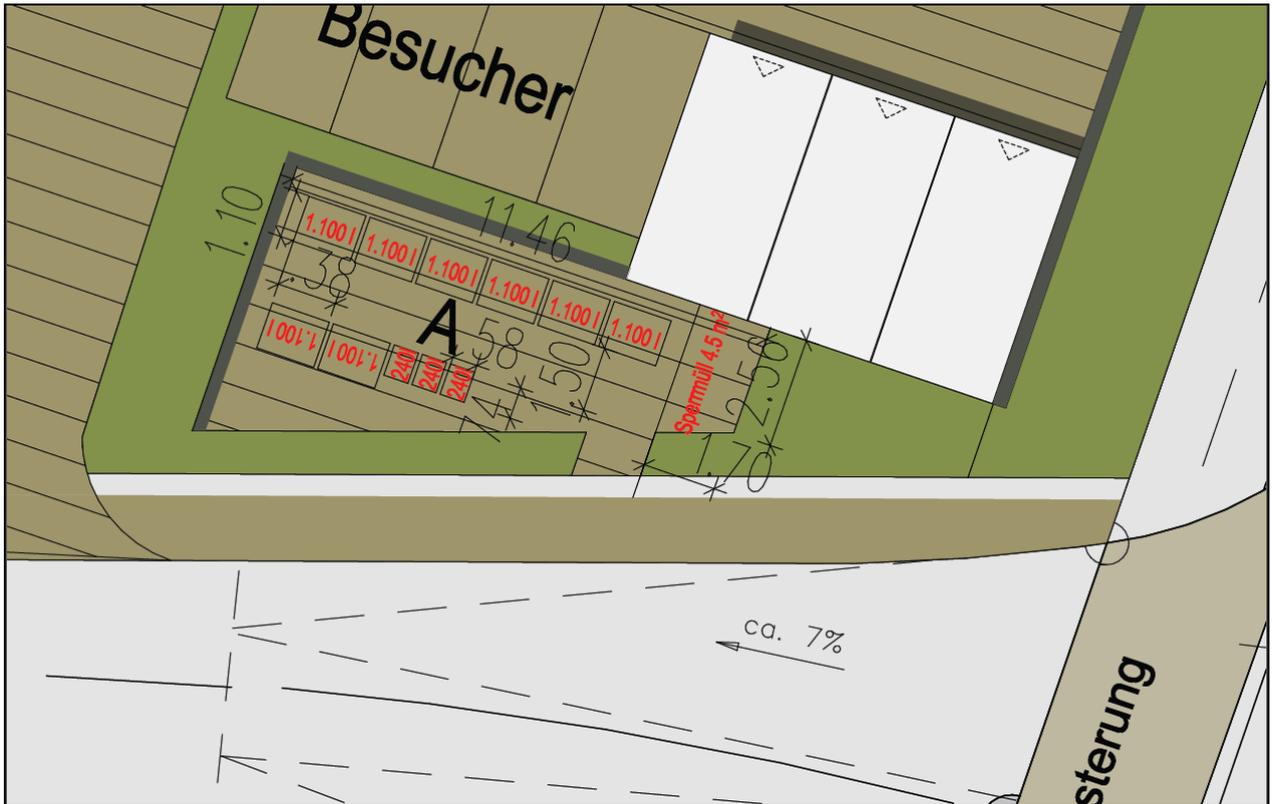


Abb. 5: Gemeinschaftlicher Abfallsammelplatz Ost, Deutsche Reihenhäuser November 2012

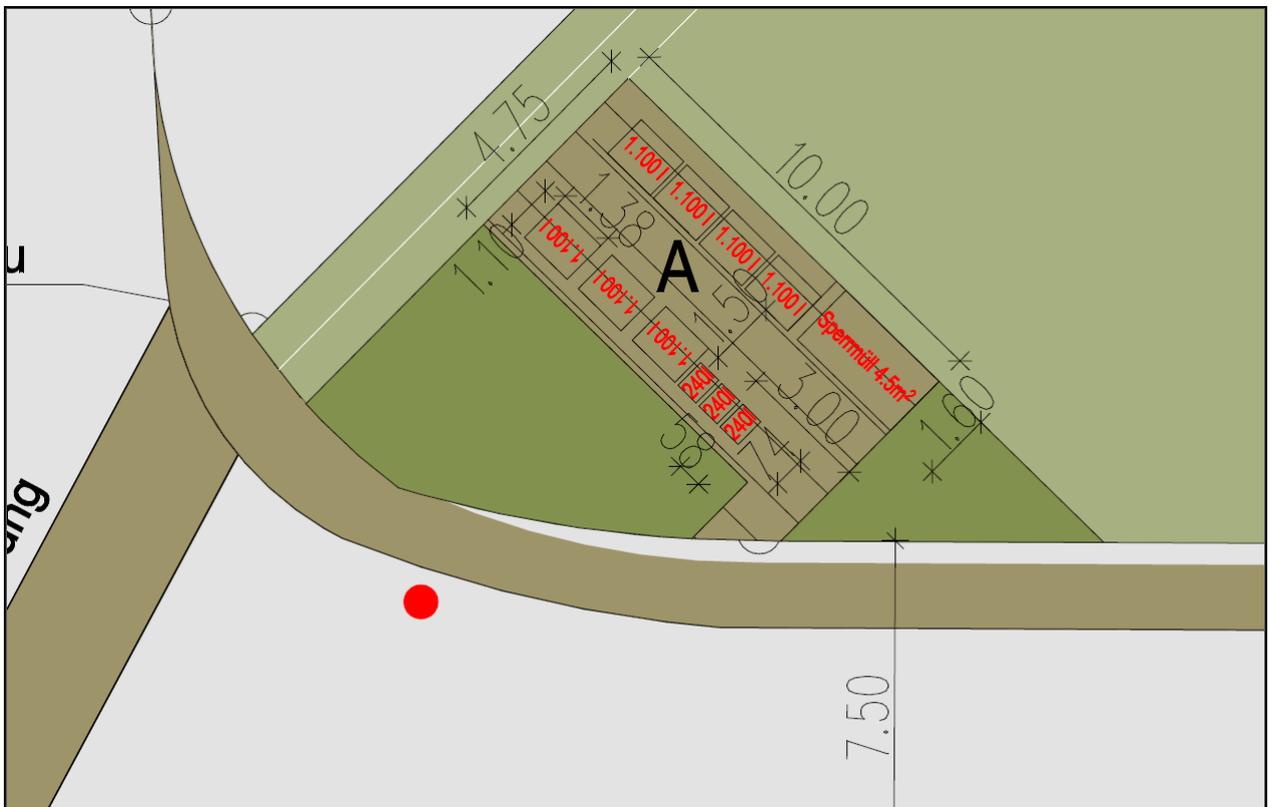


Abb. 6: Gemeinschaftlicher Abfallsammelplatz West, Deutsche Reihenhäuser November 2012

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Wohngebiet

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des von der Deutschen Reihenhäuser AG geplanten Vorhabens werden durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen, so dass entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB keine Bindung an die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) besteht.

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes auf der brachliegenden Fläche ein Wohngebiet zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu entwickeln wird - abweichend von dem Nutzungskatalog der BauNVO – als Art der baulichen Nutzung „Wohngebiet“ festgesetzt. Ausnahmsweise ist auch die Einrichtung von Räumen für freie Berufe innerhalb der Gebäude möglich. Eine darüber hinaus gehende gewerbliche Nutzung wird durch das Vorhaben nicht verfolgt.

Wie im Abschnitt 5.4 Verkehrslärm angeführt, wird dem Wohngebiet der Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebietes zugewiesen. Dieser ergibt sich aus der innerstädtischen Lage des Vorhabensbereiches und dem Ziel des Offenhaltens von Entwicklungsoptionen auf den angrenzenden Flächen.

Ein ausreichender Schutz der geplanten Wohnbebauung vor den bestehenden Verkehrsimmissionen der Vélizy- und Offenbacher Straße wird durch das für den Bebauungsplan erstellte Schallschutzkonzept gewährleistet (siehe Abschnitt 5.4). Die Entwicklung der Wohnbaufläche aus gemischter Baufläche ist somit vertretbar. Diese Sichtweise wurde vom Regionalverband Frankfurt Rhein Main mit Schreiben vom 17.01.2013 bestätigt.

Der für einen Vorhaben- und Erschließungsplan unerlässliche Vorhabenbezug wird entsprechend des § 12 Abs. 3a BauGB durch konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sichergestellt, soweit sich dieser nicht schon aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt. Im Baugenehmigungsverfahren sind damit nur solche Vorhaben zulässig, welche den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag entsprechen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Auf Basis des städtebaulichen Konzeptes ist die Grundflächenzahl für Gebäude innerhalb des Vorhabensgebietes auf 0,4 festgesetzt. Sie entspricht damit der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete üblicher Weise einzuhaltenden Obergrenze.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden. Nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO können weitere Überschreitungen im geringen Umfang begründet zugelassen werden. Von dieser Festsetzungsmöglichkeit ist im Bebauungsplan Gebrauch gemacht worden, indem die GRZ auf einen Wert von bis zu 0,68 überschritten werden darf.

Die erweiterte Überschreitungsmöglichkeit ist festgesetzt, um die Realisierung des Projektes der Reihenhausbebauung gemäß der Planungen des Vorhabenträgers realisieren zu können. Angesichts des Ziels des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der angestrebten Brachflächenentwicklung und der Anrechnung der privaten Erschließung auf die erweiterte GRZ ist die Überschreitung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als städtebaulich vertretbar zu beurteilen.

Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe, Höhe Oberkante Fertigfußboden

Die Geschossflächenzahl ist - bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse – auf 0,8 festgesetzt. Hierdurch kann auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine maßvolle Verdichtung erreicht werden. Für alle Wohngebäude innerhalb des Vorhabengebietes werden maximal zwei Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, um ein harmonisches Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes zu erreichen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen für die zukünftigen Bewohner wird im Plangebiet die Mindesthöhe der Höhe Oberkante Fertigfußboden der Haupt- und Nebengebäude festgesetzt. Für die Wohngebäude ist dabei die Mindesthöhe zugleich Höchstmaß, da diese OKFFB-Höhen die Grundlage für das Schallschutzkonzept bzw. die erforderliche Höhe der Lärmschutzwand bilden.

7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Größe und der Zuschnitt der Baugrenzen sind so gewählt, dass eine Umsetzung der diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeption ermöglicht wird. Da die Dimensionierung der Baufenster unmittelbar auf die im Bauungskonzept dargestellten Hauptbaukörper Bezug nimmt, ist ergänzend festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Vordächer um bis zu 1,00 m und durch ebenerdige Terrassen und Terrassentrennwände um bis zu 4,00 m zulässig ist.

Durch die Vorgaben der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wird sichergestellt, dass gemäß der städtebaulichen Konzeption die Gebäudemassen im vorderen Grundstücksteil konzentriert werden, so dass in den verbleibenden Grundstücksteilen ein zusammenhängendes Grünvolumen in Form von privaten Freiflächen / Hausgärten entsteht. Die Firstrichtung der Hauptbaukörper ist dabei so festgesetzt, dass sich die Wohnzimmer und Terrassen der Gebäude ausschließlich nach Süden und Westen und damit von den Lärmquellen der Vélizy- und Offenbacher Straße weg orientieren.

Die Bauweise ist entsprechend des Vorhabens und der Zielsetzung der Schaffung eines innerstädtischen Wohngebietes mit einer maßvollen Verdichtung als offene Bauweise festgesetzt.

7.1.4 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist eine Anhebung des Geländes bzw. der Hausgruppen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen nicht ausreichend, da die Fundamente der Reihenhäuser zumindest teilweise noch ins Grundwasser einbinden. Aus diesem Grund werden für die Wohngebäude ergänzend bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen festgesetzt.

7.1.5 Flächen für Nebenanlagen

Flächen für Stellplätze, Besucherstellplätze, Fahrradabstellplätze und Garagen

Durch die Begrenzung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Besucherstellplätzen und Garagen in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung „St, Bst und Ga“ können die privaten Freibereiche der Reiheneigenheime weitestgehend autofrei gehalten. Hiermit wird ein Beitrag zur städtebaulichen Qualität des Wohnparks geleistet.

Die Definition der zulässigen Bereiche für die Fahrradabstellplätze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung „Fa“ sichert die wohnortnahe Zuordnung dieser zu den jeweiligen Reiheneigenheimen.

Gartenhäuser, Geräteschuppen oder Kellerersatzräume

Um eine Abstellmöglichkeit im Gartenbereich zu schaffen, ist in den dafür festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung „N“ im rückwärtigen Bereich jedes Reihenhauses eine Nebenanlagen im Sinne eines Gartenhauses mit einer Grundfläche von max. 6,50 m² und einer maximalen Höhe von 2,80 m zu errichten. Die Gartenhäuser werden einheitlich durch den Vorhabenträger gestellt. Hierdurch wird ein harmonisches Gesamterscheinungsbild des Wohnparks gesichert.

Abweichend vom § 6 Abs. 10 HBO ist ein Abrücken der Gartenhäuser von der Grundstücksgrenze um bis zu 2 m zulässig, um Hecken und Dungwege hinter den privaten Freiflächen zu ermöglichen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes bei der Hausgruppe A ist eine Fläche mit der Bezeichnung „NH“ für Nebenanlagen geplant, um Abstellmöglichkeiten für die Verwaltung der Wohnanlage vorzuhalten.

Flächen für die Ver- und Entsorgung

Bei den Nebenanlagen, welche die Versorgung des Wohngebietes mit Wärme, Wasser und Strom sichern, handelt es sich um Einrichtungen für die gesamte Wohnanlage. Aus diesem Grund ist es nicht erforderlich, dass solche Anlagen im gesamten Geltungsbereich zulässig sind. Das Festsetzen des Standortes in der Fläche mit der Bezeichnung „NV“ erfolgt in Bezugnahme auf die konkrete Planung des Vorhabenträgers.

7.1.6 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Für die Sicherung der Fernwärmeleitung ausgehend von der Offenbacher Straße zur Talstraße ist auf der Fläche des Wohngebietes und der privaten Grünfläche ein Leitungsrecht zu Gunsten der Energieversorgung Offenbach AG vorgesehen.

In Abstimmung mit der Energieversorgung Offenbach AG kann die nördlich angrenzende Lärmschutzwand bei Bohrung des Abschlusspfahles und durch einfaches Sichern der Fernwärmeleitung, z. B. mit einer Bohle, in der festgesetzten Lage errichtet werden.

7.1.7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Die nichtöffentlichen Verkehrsanlagen des Plangebietes „Privatstraßen (P), Wohnwege (W), Dungwege (D) und Zufahrten (Z)“ sind als Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Zudem werden die Abfallsammelstellen als gemeinschaftliche Flächen definiert. Die Gemeinschaftsanlagen gehören als private Anlagen der künftigen Eigentümergemeinschaft. Die Zuordnung zur Eigentümergemeinschaft erfolgt sowohl durch textliche Festsetzung als auch durch Planeinschrieb.

Ein unmittelbares öffentliches Interesse an diesen Flächen besteht nicht. Daher ist die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen zu Gunsten des Wohngebietes die adäquate Festsetzung.

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit der Abfallsammelstellen in den definierten Flächen wird die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen im Plangebiet vermieden und damit ein Beitrag zum positiven Gesamterscheinungsbild der Wohnanlage geleistet.

7.1.8 Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet liegt, wie in Abschnitt 5.4 Verkehrslärm beschrieben, im Einwirkungsbereich der Verkehrsemissionen der Offenbacher- und Vélizystraße. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Wohngebietes wird das Schallschutzkonzept als Ergebnis der Abwägung zwischen dem größtmöglichen Schutz der Bewohner und den städtebaulichen Belangen durch Planeinschrieb sowie textlich festgesetzt.

Dieses betrifft Festsetzungen zu den Bereichen und Höhen der Lärmschutzwand sowie zu den passiven Maßnahmen in Bezug auf die Anforderungen an die Ausbildung der Außenbauteile gemäß der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' der Lärmpegelbereiche II und III (siehe Textliche Festsetzungen 9.1 – 9.3).

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann wirksam ist, wenn diese geschlossen sind, muss die Lüftung von Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden mit einer Überschreitung des Grenzwertes der 16. BImSchV nachts von 49 dB(A), durch eine schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erfolgen (siehe Textliche Festsetzung 9.4).

Des Weiteren ist zur Umsetzung des Schallschutzkonzeptes zwingend erforderlich, dass die Lärmschutzwand vor Aufnahme der Wohnnutzung errichtet wird (siehe Textliche Festsetzung 9.5).

7.1.9 Bauliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers

Die durch die hohen Grundwasserstände bedingte Einbindung von Bauelementen ins Grundwasser erfordert besondere bauliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers. Hierfür wird eine Festsetzung zu den Materialeigenschaften des verwendeten Betons und der Größe der Bauteile in Hinblick auf den Grundwasserfluss mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.1.10 Private Grünflächen sowie Flächen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Bestandsbäume entlang der Offenbacher Straße sind diese in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzt. Zum Schutz der Bestandsbäume im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Errichtung der Lärmschutzwand, ist die Beachtung der Baumschutzmaßnahmen nach RAS-LG-4 und der ZTV-Baumpflege festgesetzt. Die Lärmschutzwand wird als Pfahlgründung errichtet, um eine Beeinträchtigung des Wurzelraumes der Bestandsbäume weitestgehend zu vermeiden.

Neben dem Erhalt der Baumreihe entlang der Offenbacher Straße sind durch Planeinschrieb anzupflanzende Bäume sowie Anforderungen an die privaten Grünflächen, zur Begrünung der Nebenanlagen, der privaten Freiflächen und der Lärmschutzwand festgesetzt. Hierdurch werden die Voraussetzungen für eine umfangreiche Durchgrünung des Plangebietes im Sinne einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung geschaffen.

In der Planzeichnung ist eine Grünfläche festgesetzt, um den Bewohnern im Plangebiet eine Gemeinschaftsfläche als Begegnungs-, Aufenthalts- und Kommunikationsort anzubieten. In diesem werden Spielgeräte und ein Klettergerüst für Kinder aufgestellt. Der Platz wird begrünt.

In den textlichen Festsetzungen werden die Mindestanforderungen an die Baum-, Strauch- und sonstigen Anpflanzungen sowie die Baumarten festgesetzt und auf die Pflanzliste verwiesen.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden durch § 81 HBO getragene Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen im Wohngebiet als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Bauvorschrift bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

7.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Schaffung eines einheitlichen und harmonischen Gesamterscheinungsbildes des Wohnparks werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur zulässigen Dachform und –neigung sowie zur Fassadengestaltung der Hausgruppen getroffen. Loggien und Wintergärten sowie Dachaufbauten und –einschnitte sind im Plangebiet unzulässig. Letztere würden dem angestrebten einheitlichen gestalterischen Eindruck entgegenstehen.

7.2.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallsammelbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Auch im Kontext der Zielsetzung, ein harmonisches Gesamterscheinungsbild der Wohnanlage zu erreichen, wird für die Freiraumgestaltung die Einfriedung und Begrünung der gemeinschaftlichen Abfallsammelstellen sowie die Höhe und Art der Einfriedungen der Grundstücke festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Müllbehälter der Sicht entzogen, Zäune, Hecken und Terrassen einheitlich gestaltet sowie die Abfallsammelstellen begrünt werden.

7.2.3 Begrünung von baulichen Anlagen sowie Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Für das Erscheinungsbild und die Durchgrünung der Wohnanlage werden für die baulichen Anlagen Gerätehäuser, Kellersatzräume, Flachdächer und Lärmschutzwand Festsetzungen zur Begrünung getroffen. Des Weiteren sind zur Beschränkung der Bodenbefestigung und zur Steigerung der Attraktivität des Wohngebietes mindestens 30 % der Vorgartenzone sowie die nicht für Terrassen, Stellplätze, Zuwege und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen.

8. Auswirkungen der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund dessen ist eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB entbehrlich. Dennoch sind die erheblich betroffenen Umweltbelange zu prüfen und darzustellen.

8.1 Auswirkungen auf Mensch und Bevölkerung

Vom Vorhaben selbst gehen, wie in den vorangegangenen Kapiteln dargelegt, keine unmittelbaren negativen Auswirkungen in Form von Immissionen oder verkehrlichen Belastungen aus. Durch den Lückenschluss Talstraße / Offenbacher Straße und der Errichtung der Lärmschutzwand ist eine zumindest teilweise Verbesserung der Verkehrs- und Lärmsituation für die Bewohner der angrenzenden bestehenden Bebauung zu erwarten. Der Schutz der zukünftigen Bewohner der Wohnanlage wird ausführlich im Abschnitt 5.4 beschrieben.

Auch der Schutz der zukünftigen Bewohner vor hohen Grundwasserständen ist wie im Abschnitt 5.3.1 beschrieben, durch die Anhebung des Geländes und die Festsetzung entsprechender baulicher Maßnahmen gegeben. Die Entwässerung ist gesichert.

Im gesamtstädtischen Zusammenhang wird durch die Vitalisierung der Brachfläche Wohnraum in innerstädtischer Lage geschaffen. Der hierbei gewählte Ansatz einer kompakten und damit eher preisgünstigen Bebauung unterstützt die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und leistet einen Beitrag zur Vielfältigkeit des Wohnungsangebotes in der Stadt Dietzenbach.

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Realisierung der Planung kommt es zu einer Versiegelung um bis zu 68 % bzw. 10.144 m² gemäß der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl für die Fläche des Wohngebietes (vgl. textliche Festsetzung 3.1). Die privaten Grünflächen mit einer Größe von 1.061 m² sind hierbei nicht berücksichtigt. Zur Verminderung der Auswirkung der Versiegelung ist im Bebauungsplan aber die extensive Begrünung der Flachdächer festgesetzt. Gemäß der Planung des Vorhabenträgers würden 912 m² der Flachdächer der Garagen, der Technikzentralen und des Hausmeisterraums begrünt werden. Bei Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Offenbach würde zudem im Plangebiet versickerungsfähiges Pflaster verlegt werden. Daneben wird zum Schutz des Grundwassers festgesetzt, dass bei der Einbindung von Bauteilen in das Grundwasser keine Beeinträchtigung des Grundwassers erfolgen darf.

Trotz der Minderungsmaßnahmen kommt es durch das Vorhaben dennoch zu negativen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, die Vegetationsstruktur und den Artenschutz für die bisher unbebaute Fläche an der Talstraße.

Bei dem Gebiet handelt es sich aber nicht um eine Fläche im unbeplanten Bereich am Stadtrand, sondern um eine städtebauliche Lücke in zentraler Lage der Stadt Dietzenbach. Im Kontext einer nachhaltigen Entwicklung und der damit verbundenen besseren Auslastung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur sowie der guten ÖPNV-Anbindung wird der Eingriff als vertretbar beurteilt.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus Brachflächen. Einzelbäume sind nur vereinzelt vorhanden, wobei die Platanenallee entlang der Offenbacher Straße erhalten bleibt. Aufgrund eines früher bestehenden Feuchtgebietes kann das Auftreten von Amphibien im Frühjahr und Frühsommer nicht ausgeschlossen werden. Der artenschutzrechtliche Hinweis zur gegebenenfalls erforderlichen Umsiedlung von Amphibien wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden.

Eine Bilanzierung oder Ausgleich von Eingriffen, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind somit nicht erforderlich.

Dennoch wird über die Begrünung des Plangebietes hinaus ein Klimaausgleich im Gebiet der Stadt Dietzenbach erbracht werden. Als Anhaltspunkt zur Bestimmung dieses wurde durch das Büro Planungsgruppe Darmstadt eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Grundlage hierfür bildet der Vergleich zwischen der bisher zulässigen Bebauung gemäß des Bebauungsplanes „Zwischen Vélizystraße, Offenbacher Straße und Talstraße 8Eb/1“ und des sich in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Konnten in der 1. Planänderung durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ein Biotopwert von 215.779 Biotopwertpunkte erreicht werden, beträgt dieser Wert in der Neuaufstellung 164.369. Es entsteht somit eine Differenz von 51.410 bzw. 24 % zwischen der alten und neuen Planung.

Dieser geringere Biotopwert ist in der im alten Bebauungsplan vorgesehenen umfangreicheren extensiven Dachbegrünung begründet. Alleine hierdurch erreicht die vorherige Planung 121.208 Biotopwertpunkte. Durch die geänderte Konzeption der Bebauung von Geschosswohnungsbau mit Flachdächern zu Reiheneigenheimen mit Satteldächern ist eine Dachbegrünung in diesem Umfang nicht mehr möglich.

Die Umsetzung der stadtklimatischen Maßnahme durch den Vorhabenträger in Form der Anpflanzung von 25 Laubbäumen entlang der Messenhäuser Straße wird durch die Festsetzung zum Anpflanzen von Laubbäumen im externen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und durch die Verpflichtung im Durchführungsvertrag sichergestellt.

8.3 Verkehrliche Auswirkungen

Wie schon im Abschnitt 6.3 angeführt, kommt es durch die Anbindung der Talstraße an die Offenbacher Straße zu einer Reduzierung des Verkehrs auf dem Straßenabschnitt der Talstraße nördlich des Knotenpunktes Dreieich- / Talstraße um 250 - 450 Fahrzeuge bzw. 12,5 - 22,5 %. Die Fahrzeuge weichen auf die direkte Verbindung an der Offenbacher Straße aus. Der Straßenquerschnitt der Offenbacher Straße ist ausreichend bemessen, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen werden die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen, dass innerhalb des Plangebiets ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen geschaffen wird. Der Stellplatznachweis je Reiheneinheit im Verhältnis von 2:1 entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Dietzenbach ist damit möglich. Kapazitätsprobleme hinsichtlich des ruhenden Verkehrs werden aufgrund der geplanten Zahl an Stellplätzen und Garagen, des vorgesehenen Anteils an Besucherstellplätzen (15 % der geplanten Wohneinheiten) und der guten ÖPNV-Anbindung (S-Bahn, Bus) nicht erwartet.

Für den Fuß- und Radverkehr ergibt sich durch den Lückenschluss Offenbacher- / Talstraße sowie den Durchgang in Form einer Unterbrechung der Lärmschutzwand im Bereich des Knotenpunktes Vélizystraße / Offenbacher Straße eine wesentlich verbesserte Anbindung in Richtung Einkaufszentrum / Rathaus und S-Bahnhaltepunkt.

8.4 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch die mit der Planung vorbereitete Realisierung des Wohngebietes kann eine seit Jahren brachliegende, innerstädtische Entwicklungsfläche aktiviert und eine städtebauliche Lücke in der Stadt Dietzenbach geschlossen werden.

Zwar ist zum Schutz der Bewohner die Errichtung einer Lärmschutzwand zur Vélizy- und Offenbacher Straße erforderlich, wodurch die geplante Bebauung teilweise verdeckt wird, dennoch definiert die begrünte Lärmschutzwand mit dem vorgelagerten Baumreihen eine Raumkante an der bestehenden überörtlichen Verkehrsstraße. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild werden demnach nicht erwartet.

8.5 Zusammenfassende Bewertung

Durch die Umsetzung der geplanten Reihenhausbebauung mit der erforderlichen Lärmschutzwand wird die städtebauliche Lücke im Kreuzungsbereich Offenbacher- / Vélizystraße geschlossen. Die erkennbaren negativen Folgen der geplanten Bebauung auf die verkehrliche Situation werden durch die Anbindung der Talstraße an die Offenbacher Straße verbessert. Die erkennbaren negativen Folgen der geplanten Bebauung auf die Umwelt werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Grünfestsetzungen gemindert. Die noch bestehenden Auswirkungen auf die Umwelt sind im Sinne der Grundsätze „Innen- vor Außenentwicklung sowie des sparsamen Umganges mit Grund und Boden“ als vertretbar einzustufen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

9. Städtebauliche Kenndaten

Externer Geltungsbereich „Messenhäuser Straße“	ca. 9.124 m ²
Bebauungsplangebiet Talstraße	ca. 18.849 m ²
davon:	
Wohngebiet	ca. 14.917 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.871 m ²
Private Grünfläche	ca. 1.061 m ²

10. Kosten und Finanzierung

Die Stadt Dietzenbach übernimmt für die Anbindung der Talstraße an die Offenbacher Straße einen untergeordneten Kostenanteil von 40.000,- € brutto. Den Hauptanteil für die Anbindung und alle weiteren im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Übernahme der Kosten wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

11. Verzeichnis der Gutachten

Folgende Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Accon Köln GmbH: Schalltechnische Untersuchung Bauvorhaben Dietzenbach, Köln im Januar 2013.
- Accon Köln GmbH: Ergänzende Stellungnahme zur Anhebung der OKFFB für einige Gebäude im Plangebiet, Köln im November 2013.
- Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH: Stellungnahme zur äußeren Verkehrserschließung Bauvorhaben Talstraße in Dietzenbach, Frankfurt am Main im April 2012.