



Entwurf: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67/1

„Gewerbegebiet Kaupendicke Ost“

Kreisstadt Dietzenbach

FB 10 Zentrale Steuerung/ Stadtplanung und -entwicklung

Stand: 25.01.2021



Bearbeitung durch:

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

Europaplatz 1
63128 Dietzenbach



Inhaltsverzeichnis

0. Rechtsgrundlagen.....	1
Teil A: Begründung	
1. Erfordernis der Planaufstellung und Zielsetzung.....	4
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3. Planungsrechtliche Situation.....	6
3.1 Regional- und Flächennutzungsplan.....	6
3.2 Landschaftsplan.....	8
3.3 Geltender Bebauungsplan.....	9
3.4 Sonstige Fachplanungen und Schutzgebietsausweisung.....	10
3.4.1 Wasserschutzgebiet.....	10
3.4.2 Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000).....	10
4. Städtebauliche Situation.....	11
4.1 Bauliche Nutzung.....	11
4.2 Verkehrsinfrastruktur.....	11
4.3 Technische Infrastruktur.....	12
5. Planungskonzept.....	13
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs.3 BauNVO).....	13
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO).....	15
5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.2 und Abs.3 BauNVO).....	16
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung.....	17
5.2.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	17
5.2.2 Gestaltung der Parkplatz- und Andienungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ...	19
5.2.3 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB).....	20
5.2.4 Sonstige Bepflanzung.....	21
5.2.5 Artenverwendungsliste.....	23
5.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	23
6. Verkehrsinfrastruktur.....	26



6.1	Motorisierter Individualverkehr	26
6.2	Fuß- und Radverkehr	28
6.3	Öffentlicher Personennahverkehr	28
6.4	Land- und forstwirtschaftlicher Verkehr.....	28
7.	Technische Infrastruktur	29
7.1	Wasser Ver- und Entsorgung	29
7.2	Strom- und Gasversorgung	29
7.3	Niederschlagswasser	29
8.	Sonstige Belange.....	30
8.1	Altlasten und Altstandorte	30
8.2	Geogene Belastungen und Bodenqualität	30
8.3	Hinweise zu Kampfmitteln	31
8.4	Bodendenkmäler	31
9.	Abwägung der Belange.....	33
10.	Verfahrensablauf.....	34

Teil B: Umweltbericht



0. RECHTSGRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2017) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1818)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. I S. 218).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04. September 2020 (GVBl. S. 573).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 314).



- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I.S. 1057).
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. 06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
- Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen "Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach“ des Zweckverbands Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach vom 12.07.1985.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)).



Teil A: Begründung



1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELSETZUNG

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieser Planungsgrundsatz ermöglicht es Kommunen, auf veränderte soziodemographische, umweltspezifische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen zu reagieren, miteinander in Einklang zu bringen, einen ressourcenschonenden Flächenumgang und letztlich eine dem Gemeinwohl dienende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Stadt Dietzenbach beabsichtigt mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplans Nr. 67/1 „Gewerbegebiet Kaupendicke Ost“ die planungsrechtliche Voraussetzung für die ausschließliche Nutzung des Plangebiets als Gewerbegebiet (GE) zu schaffen. Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche „Kommunale Ver- und Entsorgung“ für die Errichtung einer Biomüllkompostierungsanlage, wie im noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67 festgesetzt, ist infolge veränderter abfallrechtlicher Rahmenbedingungen nicht mehr erforderlich, verhindert jedoch eine Entwicklung der Grundstücksfläche zu einem Gewerbebestandort entsprechend der umliegenden Art der Nutzung und schränkt hierdurch die Expansion ansässiger Betriebe ein.

Mit der vorliegenden Planung wird für das als „Gewerbegebiet Süd“ bezeichnete Areal südlich der Kreisquerverbindung in Verbindung mit angrenzenden, bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen ein aufeinander abgestimmtes städtebauliches Konzept verfolgt. Dies impliziert die Entwicklung des Plangebiets als höherwertiges Gewerbegebiet, in dem Speditions- und Logistikbetriebe, Verteilerzentren, Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Gleichzeitig wird mit der Bebauungsplanänderung dem Planungsauftrag nach § 1 Abs. 4 BauGB Folge geleistet, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. War ehemals ein Sondergebiet „Kommunale Ver- und Entsorgung“ ausgewiesen, stellt der Regionale Flächennutzungsplan seit seiner 5. Flächennutzungsplanänderung im Jahre 2000 den Planbereich als gewerbliche Fläche dar.

Im Laufe des Verfahrens wurde es notwendig den bisherigen Planbereich des Bebauungsplans 67/1 neu zu definieren. Aus dem zuvor 10,8 ha großen Plangebiet wurde ein ca. 2,2 ha großer Bereich südlich der Alfred-Nobel-Straße herausgenommen. Die Fläche ist unter arten- und naturschutzrechtlichen sowie auch bodendenkmalrechtlichen Gesichtspunkten nicht unkritisch, sodass ein erheblicher Planungsmehraufwand zu befürchten stand, der angesichts



des eigentlichen Planungsziels nicht zu rechtfertigen gewesen ist und einer zügigen Fortführung des Verfahrens entgegenstand. Insofern wurde es als zweckmäßig und sinnvoll erachtet, die nach geltendem Planungsrecht als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche, an deren Status die vorgesehene Bebauungsplanänderung nichts geändert hätte, aus dem aktuellen Bauleitplanverfahren herauszunehmen (siehe: Karte 3 und Karte 4). Die besagte Fläche kann bereits in Gänze vermarktet werden. Ein kleinteiligerer Zuschnitt wäre auf Grund der Grundstücksanordnung ungünstig und die Herstellung der internen Erschließungsstraße nicht verhältnismäßig. Die bestandskräftigen Ausgleichsflächen 1, 2 und in Teilen 3 werden in den Geltungsbereich 67/1 übernommen, um deren Umsetzung im Zuge des Änderungsbebauungsplans zu gewährleisten.

Einhergehend mit der Geltungsbereichsänderung wird auch die Bezeichnung des Bebauungsplans für eine bessere Lesbarkeit angepasst. Der Plan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 67/1 „Gewerbegebiet Kaupendicke Ost“.



2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebiets südlich der Kreisquerverbindung (K 174) und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Kreisquerverbindung K 174
- Im Osten: durch landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich, einen Geflügelzuchtverein und den Regionalpark-Radweg
- Im Süden und Südosten: durch die Grünfläche und landwirtschaftliche Flächen an der Alfred-Nobel-Straße und den Bebauungsplan Nr. 67
- Im Nordwesten: durch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 14/3, 14/3ä, 14/4 und den Bebauungsplan Nr. 67/2
- Südwesten: durch den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplan 67

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67/1 weist eine Größe von rund 8,6 ha auf und beinhaltet folgende Flurstücke (ganz oder zum Teil):

- Flur 24: 143, 144, 145, 146, 147
- Flur 26: 70/7, 75/2, 75/6, 75/8, 75/9, 90/4, 98/1
- Flur 27: 12/1, 13/1, 2/5, 3/11

Markante Straßenzüge des Plangebiets sind die Kreisquerverbindung, die Johannes-Gutenberg-Straße und die Alfred-Nobel-Straße.

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1. Regional- und Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbands Frankfurt/Rhein-Main erfährt das Plangebiet unterschiedliche Flächenausweisungen (siehe: KARTE 1):

Gewerbliche Bauflächen dominieren den Planbereich. Sie werden größtenteils als geplante Gewerbeflächen definiert, lediglich ein kleiner Teilbereich im Südwesten wird als Bestand gekennzeichnet. Im Nordosten des Plangebiets, entlang der Kreisquerverbindung, werden Flächen mit „ökologisch bedeutsamer Flächennutzung“ für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie im Südosten als

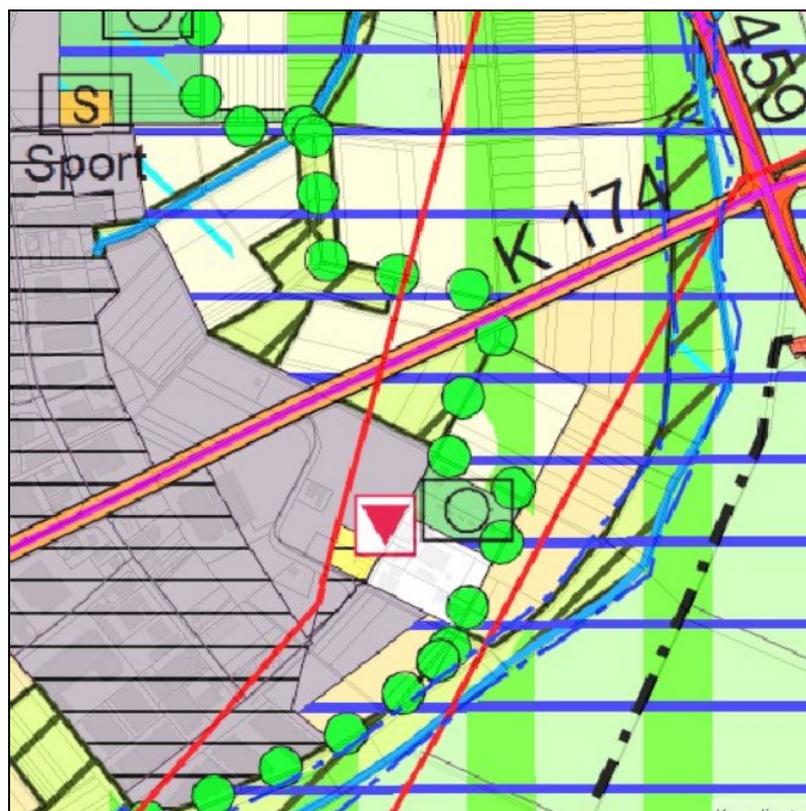


„Fläche für Versorgungsanlagen – Einrichtungen der Elektrizitätsversorgung (Umspannstation)“ ausgewiesen.

Das Plangebiet wird von Nordost nach Südwest von einer Hochspannungsleitung durchzogen. Parallel hierzu verläuft außerhalb des Planbereichs, entlang des Kaupenwiesengrabens, eine Höchstspannungsleitung, deren Schutzkorridor von planungsrechtlicher Relevanz für sensible Nutzungen ist.

Im Südosten des Plangebiets verläuft der Regionalpark-Radweg mit der Signatur „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“. Zudem ist eine Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Kleintierzucht, ausgewiesen.

Die vorgesehene Planung (inkl. Ausgleichsplanung) entwickelt sich aus den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung und entspricht dem Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 (2) BauGB.

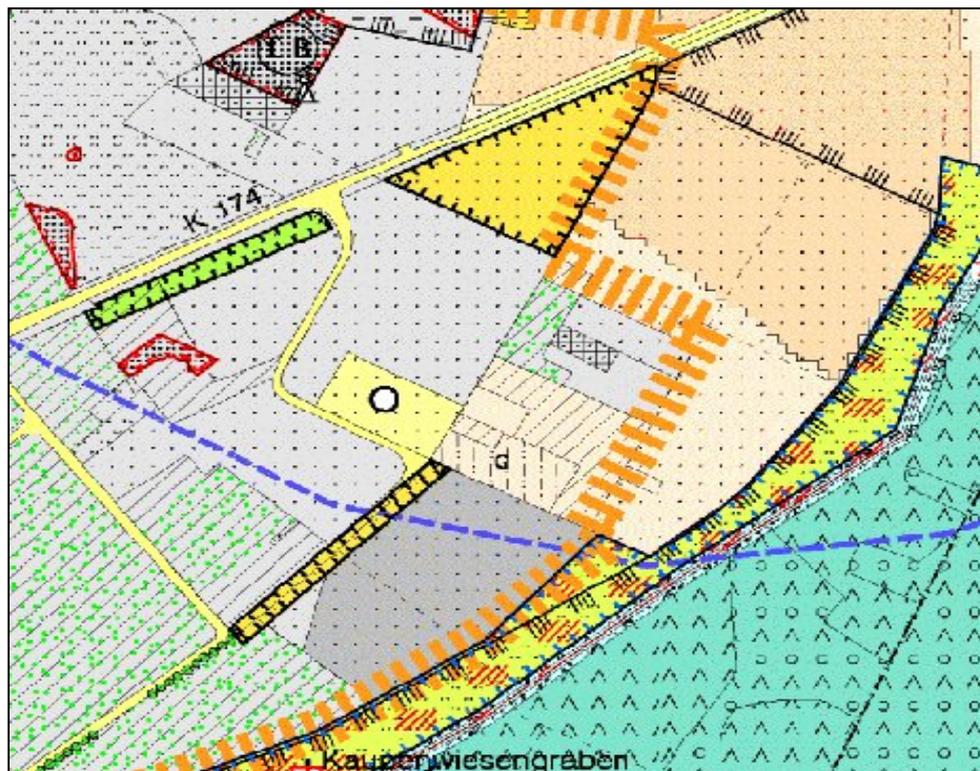


KARTE 1: Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010
 [Quelle: www.region-frankfurt.de]

3.2. Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000 (Bestandskarte – Teil 2) stellt das Plangebiet vornehmlich als „Siedlungs-, Industrie- und Gewerbefläche – Bestand“ dar. Der Nordosten des Plangebiets wird als Ackerfläche definiert.

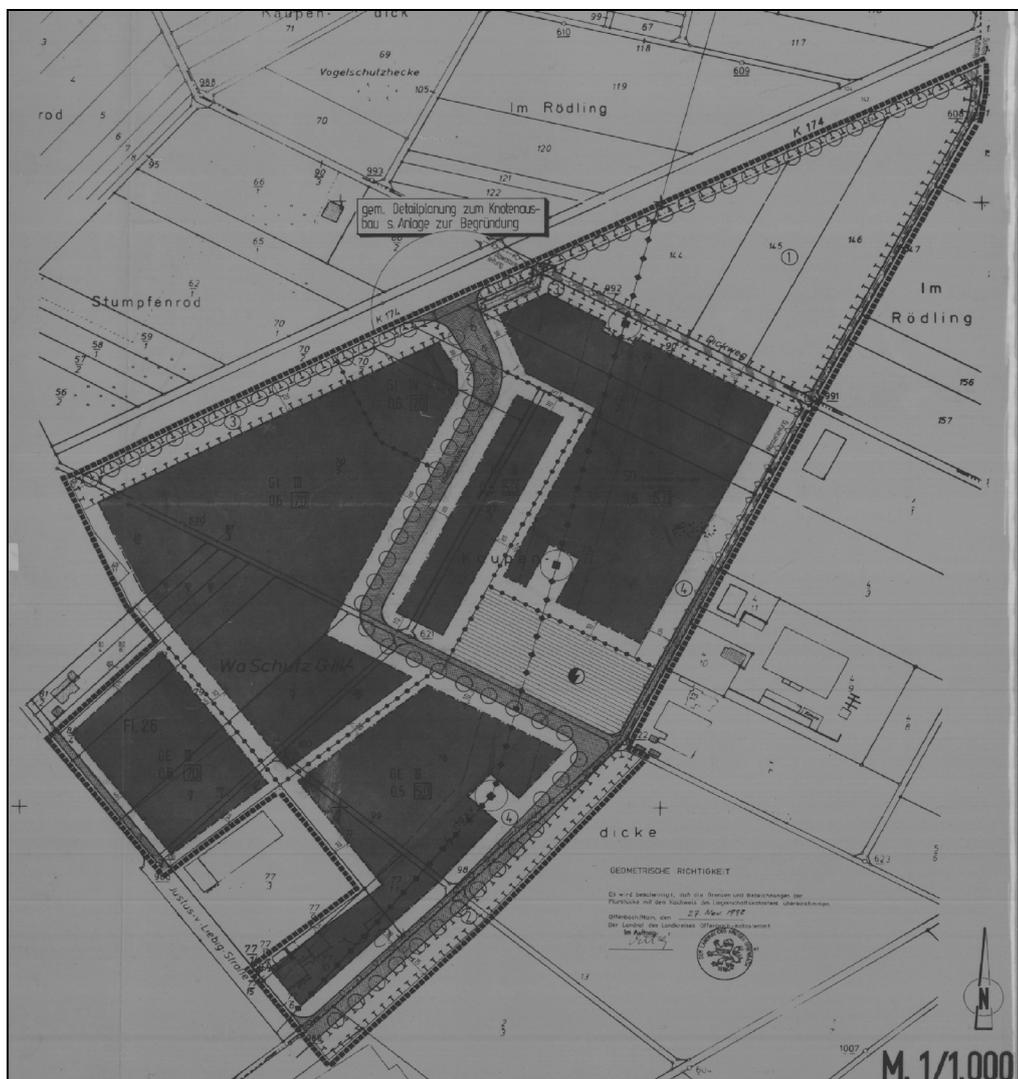
In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans des Umlandverbandes Frankfurt (siehe: KARTE 2; Stand: 13.12.2000) werden für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans Nr. 67/1 überwiegend Siedlungsflächen dargestellt, die entsprechend der tatsächlichen Nutzung den Zusatz „Ackerflächen“ erfahren. Im Nordosten und Südosten des Plangebiets werden Streuobstwiesen als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert. Der Standort des Umspannwerks der Energieversorgung Offenbach (EVO) wird als Fläche für Ver- und Entsorgung gekennzeichnet. Als wichtige Grünverbindung mit großer Bedeutung für die naturorientierte Naherholung tangiert der Regionalpark-Korridor im Nordosten das Plangebiet.



KARTE 2: Ausschnitt Landschaftsplan UVF 2000
[Quelle: www.region-frankfurt.de]

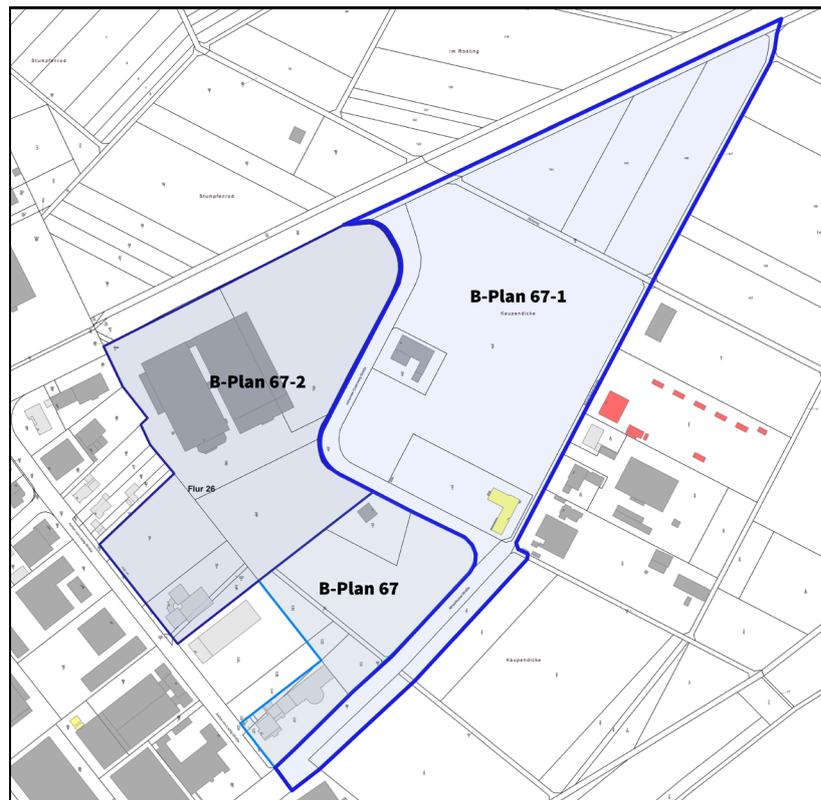
3.3. Geltender Bebauungsplan

Aktuelle Planungsgrundlage ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Kaupendicke“ aus dem Jahre 1993. Hiernach ist ein Großteil des Plangebiets als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Kommunale Ver- und Entsorgung“, hier: Errichtung einer Biomüllkompostierungsanlage, festgesetzt. Auch eine „Fläche für Versorgungsanlagen“, hier: Trafoanlage, ist ausgewiesen. Des Weiteren sind Festsetzungen zu gewerblicher Nutzung wie auch zu Ausgleichsflächen getroffen. Die Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen besitzen auch für den seit 2007 rechtskräftigen Änderungsbebauungsplan Nr. 67/2 Gültigkeit und werden in dem Änderungsbebauungsplan Nr. 67/1 fortgeschrieben und fortgeführt.



KARTE 3: Ausschnitt Bebauungsplan 67
 [Quelle: Stadt Dietzenbach]





KARTE 4: Abgrenzung Bebauungsplan 67 und Änderungsbebauungspläne
[Quelle: Stadt Dietzenbach]

3.4. Sonstige Fachplanungen und Schutzgebietsausweisung

3.4.1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebiets für die „Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach“ des Zweckverbands Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (Verordnung vom 12.07.1985, StAnz. 32/1985 S.1548). Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Grundwassernahe Standorte, die im Hinblick auf eine Grundwasserverschmutzung besonders gefährdet sind, liegen im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans Nr. 67/1 nicht vor. Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind im Übrigen zu beachten.

3.4.2. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Etwa 600 m weiter nordöstlich des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 67/1 liegt die südwestliche Grenze einer Teilfläche des europäischen Vogelschutzgebiets mit der Gebietsnummer 6019-401 (vgl. Gebietsliste und Standarddatenbodenauszug Natura 2000-Gebiete, Quelle HMULV). Das Schutzziel wird durch die Planung nicht gefährdet.



4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

4.1. Bauliche Nutzung

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil baulich ungenutzt. Entlang der Johannes-Gutenberg-Straße hat sich in der Vergangenheit neben dem Umspannwerk der EVO ein Gewerbebetrieb (Steinmetzbetrieb) angesiedelt. In dem angrenzenden Bebauungsplan 67 befindet sich ein Tiefbauunternehmen und eine Sauna- und Wellnessanlage. Im nördlichen Bereich - im Änderungsbebauungsplan 67/2 befinden sich Produktions- und Verwaltungsgebäude eines Werkzeugmaschinenbauunternehmens.

4.2. Verkehrsinfrastruktur

4.2.1. Motorisierter Individualverkehr

Die Haupteerschließungswege im Plangebiet (Johannes-Gutenberg-Straße und Alfred-Nobel-Straße) sind weitestgehend entsprechend den Festsetzungen der bisherigen Bauleitplanung hergestellt. Ein endgültiger Ausbau, wie auch die vollständige Realisierung straßenbegleitender Parkplätze, ist noch nicht erfolgt.

4.2.2. Fuß- und Radverkehr

Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über das vorhandene, wie auch angrenzende Straßen- und Wegenetz.

Entlang der westlich gelegenen Justus-von-Liebig-Straße sind regionale Radwegeverbindungen aus der Innenstadt nach Dieburg und Rodgau ausgeschildert. Entlang der südöstlichen Gemarkungsgrenze – parallel zur Alfred-Nobel-Straße – führt der Regionalparkradweg. Durch diese sind eine verkehrsberuhigte Verbindung zwischen den Gewerbegebieten Süd und Nord durch landschaftlich reizvolle Umgebung sowie eine Anbindung an das (über-)regionale Radwegenetz sichergestellt.

4.2.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Eine unmittelbare Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr ist nicht gegeben. Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich im Streckenabschnitt der Justus-von-Liebig-Straße nördlich der Kreisquerverbindung. Sie wird von den Regionalbuslinien 95 (Neu-Isenburg / Urberach) und 99 (Langen / Seligenstadt) angefahren. Über diese kann der S-Bahnhof Mitte im Stadtzentrum erreicht werden und gewährleistet somit die Voraussetzungen für eine überregionale Anbindung



4.3. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird parallel zur Alfred-Nobel-Straße und zur Johannes-Gutenberg-Straße von einer 110 kV Freileitung der EVO in Südwest-Nordost-Richtung durchquert. Diese Leitung ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67 durch eine „Zone bedingter baulicher Nutzbarkeit“ berücksichtigt und wird auch in der künftigen Planung durch einen insgesamt 40 m breiten Schutzstreifen, in dem überwiegend landschaftsplanerische und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, gesichert.

Planungsrelevant sind im Allgemeinen auch Höchstspannungsleitungen. Bei der Festsetzung von neuen Baugebieten in Bebauungsplänen, die dem Wohnen dienen oder in denen Gebäude vergleichbarer Sensibilität, insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen zulässig sind, ist ein Abstand von mindestens 400 m einzuhalten. Dies geschieht, um dem Schutzbedürfnis des Menschen gerecht zu werden. Außerhalb des Plangebiets im Kaupenwiesengraben verläuft von Südwest nach Nordost eine solche Höchstspannungsleitung. Diese wirkt sich primär nicht auf die avisierte Planung aus, da im Plangebiet keine Nutzungen unter den oben genannten Schutz fallen.

In der Alfred-Nobel-Straße verläuft eine Fernwasserleitung des Zweckverbands Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Entlang dieser Fernwasserleitung ist beiderseits ein Schutzstreifen von je 2,50 m Breite von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und störenden Nutzungen freizuhalten, um nicht zuletzt die Erreichbarkeit dieser Leitung jederzeit zu gewährleisten.

Entlang der Johannes-Gutenberg-Straße und der K174 durchquert ein Abwasserkanal der Stadtwerke Dietzenbach das Plangebiet. Im Bereich der Leitung ist ein 3,00 m breiter Schutzstreifen über der Leitungssachse freizuhalten.



5. PLANUNGSKONZEPT

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grundlage der Festsetzungen sind die Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung.

5.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs.3 BauNVO)

Entsprechend der Zielsetzung für den Bebauungsplan Nr. 67/1 wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe dient. Zulässig sind demnach Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausgenommen davon sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden. Ausnahmsweise können nur solche Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und wenn der Antragsteller nachweisen kann, dass aufgrund des Sortiments, des Umfangs und der Attraktivität des Angebots von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Dietzenbach zu befürchten sind. Diese Festsetzungen resultieren aus den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) für die Stadt Dietzenbach zur Profilierung im regionalen Wettbewerb. Hierin wird sich für eine Stabilisierung und Attraktivierung des geschichtlich gewachsenen Versorgungszentrums Altstadt wie auch für eine forcierte Weiterentwicklung des neuen Stadtzentrums ausgesprochen. Zur Sicherstellung einer nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichteten Stadt- und Einzelhandelsentwicklung sind dabei nach GMA die bauleitplanerischen Instrumente für einen Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente in den Gewerbegebieten besonders zu nutzen, da eine große Gefahr darin besteht, dass durch eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der beiden Versorgungsbereiche die beabsichtigte Zentren Entwicklung wirtschaftlich unterlaufen wird.

Die Art der baulichen Nutzung wird weiter dahingehend eingeschränkt, dass im gesamten Plangebiet Speditionen, Logistik und Transportunternehmen, Verteilerzentren, Lagerhäuser und Lagerplätze als selbständige betriebliche Anlagen und gewerbliche Garagenanlagen



ebenfalls ausgeschlossen werden. Begründet ist dies zum einen darin, dass der Straßenquerschnitt der Johannes-Gutenberg-Straße und Alfred-Nobel-Straße nicht für regelmäßigen Schwerlastbegegnungsverkehr ausgelegt ist, und zum anderen, dass aufgrund einer guten verkehrlichen Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie vergleichsweise niedriger Grundstückspreise bereits eine große Anzahl von Speditionen und Logistikbetrieben in Dietzenbach, insbesondere in Steinberg, angesiedelt sind. Wenngleich der volkswirtschaftliche Nutzen dieser Betriebe unstrittig ist, liegen ihre Nachteile für Umgebung und Stadt auf der Hand: Große Hallen haben negative Auswirkungen im Stadt- und Landschaftsbild. Zudem generieren diese Betriebe bei einem hohen Flächenverbrauch relativ wenige und relativ gering qualifizierte Arbeitsplätze. Hinzukommen ein hoher Versiegelungsgrad sowohl durch großflächige Gebäude als auch aufgrund der Notwendigkeit, die Flächen um diese Gebäude für den Rangierbetrieb mit Lastkraftwagen zu befestigen. Daraus folgt ein hohes Verkehrsaufkommen, das zudem nicht auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt bleibt, mit Wirkung auf die mit dem überörtlichen Straßennetz verbundenen Stadtstraßen. Im Plangebiet sollen daher die Flächen entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen Dietzenbachs anderen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben und insbesondere zukunftsorientierten hochwertigen Betrieben Ansiedlungsmöglichkeiten eröffnen.

Entsprechend schließt der Bebauungsplan die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten „Vergnügungsstätten“ (Automatenspiellhallen, Videospiehhallen, Spielcasinos etc.) und weiterhin sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Bordelle), im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aus. Nicht zulässig sind derartige Nutzungen, da sogenannte „Trading-down-Effekte“ ausgelöst werden, die dem Ziel der ehemaligen Entwicklungsmaßnahme zuwiderlaufen, eine hochwertige Gebietsstruktur aufzubauen und ein geordnetes städtebauliches Wachstum sicherzustellen. In Anbetracht der Ortseingangssituation sollen lediglich diejenigen Nutzungen im Gewerbegebiet zulässig sein, von denen positive Impulse auf die Gesamtstadt und deren regionaler Reputation ausgehen.

Werbeanlagen und Außenwerbeanlagen, die keine Eigenwerbung am Ort der Leistung oder die Anlagen der Fremdwerbung darstellen, sind aufgrund der exponierten Ortsrandlage des Plangebiets unzulässig. Die Gestaltung des Ortseingangs steht repräsentativ für eine Kommune; negative Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild infolge einer Massierung von Fremdwerbung sind im Vorfeld auszuschließen.

Aufgrund der peripheren Lage zum Stadtzentrum und der unzureichenden Erschließung des Plangebiets durch den Öffentlichen Personennahverkehr ist dieser als Standort für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen wenig geeignet. Vor dem Hintergrund des



Nachhaltigkeitsprinzips und im Sinne einer Stadt der kurzen Wege sind diese Nutzungen im Stadtzentrum zu konzentrieren und einem breiten Publikum, ungeachtet dessen Mobilität, zugänglich zu halten. Vor diesem Hintergrund werden ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Um den Charakter des Gebiets als Gewerbegebiet zu bewahren, sind Wohnungen generell nicht zugelassen. Hinzukommt, dass auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, hier explizit ausgeschlossen werden. Für den Ausschluss sprechen vor allem städtebauliche Gründe. Das Gewerbegebiet ist auf die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ausgerichtet. Die ausnahmsweise Zulassung von Betriebswohnungen, deren Anzahl an Einheiten nicht beschränkt werden kann, kann in einer ungewollten Massierung von Betriebswohnungen resultieren. Dies kann dazu führen, dass ausnahmsweise Wohnnutzungen und deren Nutzungsansprüche dauerhaft im Plangebiet verfestigt werden. Eine (mögliche) Entwicklung hin zu einer Massierung von Wohneinheiten entspricht nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplans eine höherwertige gewerbliche Nutzung in dem Plangebiet zu etablieren und dauerhaft zu erhalten. Der Ausschluss beugt zudem auch Konflikte durch ein nicht vertretbares Nebeneinander von Wohnen und gewerbegebietstypischen Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzes vor. Die Erfahrung zeigt, dass auch Betriebswohnungen Ansiedlung von Unternehmen durch den einzuhaltenden Lärmschutz stark einschränken und dies somit ebenfalls der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes widerspricht. Zudem liegt das Plangebiet im Schutzkorridor einer Höchstspannungsleitung für dessen Bereich besondere immissionsschutzrechtliche Regelungen für sensible Nutzungen gelten. Zwar werden Betriebswohnungen nicht der sensiblen Nutzung zugeordnet, dennoch sollen durch die vorsorgliche Regulierung die gesunden Wohnverhältnisse für die Bevölkerung gewahrt und unzumutbare Störungen durch die 380 kV Leitung ausgeschlossen werden.

Tankstellen sind lediglich ausnahmsweise zulässig. Sie benötigen auf Grund der Lage des Gebiets in der Wasserschutzzone III A für ihre Zulässigkeit einer Ausnahme von der Wasserschutzgebietsverordnung, die bei der zuständigen Behörde einzuholen ist.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch eine maximale Grundflächenzahl (GRZ), eine maximale Baumassenzahl (BMZ) und eine maximal zulässige Gebäudehöhe. Hierbei erfolgt eine Orientierung an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 67



sowie an den bereits vorhandenen kleinteiligen, gemischt strukturierten Gewerbegebieten der Stadt Dietzenbach.

Die zulässige Grundflächenzahl wird in allen Gebieten GE 1, GE 2 und GE 3 auf 0,6 festgesetzt. Im Sinne einer Aufwertung des Gebiets ist diese Festsetzung die Basis für eine kleinteiligere und somit höherwertige Gewerbenutzung. Überdies wird der Anteil versiegelter Fläche weitgehend minimiert.

Die maximal zulässige Baumassenzahl wird anhand der bislang festgesetzten Vollgeschosse berechnet. Die Vollgeschosse variieren in der Höhe vom Außenbereich zu den umgebenden Bestandsgebäuden. Abgestimmt auf die in der Nachbarschaft zulässigen und bereits vorhandenen Gebäudehöhen sowie auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.67 sind die Maße für den nördlichen Bereich (GE1) entlang der Kreisquerverbindung mit max. 8,00 m und für die übrigen Bereiche im Planbereich mit 10,00 m (GE2) bis max. 12,00 m (GE3) festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf einen unteren Bezugspunkt, der sich aus der Höhenangabe des nächstgelegenen eingemessenen Schachtdeckels zur Mitte der grundstücksbezogenen Straßenbegrenzungslinie ergibt.

Die Höhe von 12,00 m richtet sich nach dem bereits bestehenden Gebäude im Eingangsbereich zum Baugebiet 67 in der Johannes-Gutenberg-Straße 1. Die Differenzierung der Gebäudehöhen begründet sich durch die gegebene Ortsrandlage wie auch durch die Größe der potentiellen Bauflächen. Im Übergang zur freien Landschaft, insbesondere am Ortseingangsbereich, ist prinzipiell eine geringere Dimensionierung der Gebäudehöhen zum Schutze des Landschaftsbilds erstrebenswert und sinnvoll.

Sofern betriebstechnische Erfordernisse nachgewiesen werden, kann die absolute Gebäudehöhe durch technische Aufbauten ausnahmsweise um maximal 2,00 m überschritten werden.

5.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.2 und Abs.3 BauNVO)

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Ein Überschreiten der Baugrenzen wird dabei für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Treppenanlagen und Rampen bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m und einer Länge von 1/3 der jeweiligen Außenwand des Baukörpers zugelassen. Erfahrungen im praktischen Umgang mit den Festsetzungen zu Baugrenzen zeigen hierfür die Erforderlichkeit auf.



Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, einschließlich Lagerflächen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um auf eine ansprechende Gestaltung und Eingrünung der Gebiets- und Grundstücksgrenzen hinzuwirken. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Nebenanlagen demnach unzulässig, auch wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können.

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung

Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung leisten einen sowohl stadtgestalterischen als auch ökologisch wertvollen Beitrag im Bebauungsplanverfahren. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass trotz der möglichen baulichen Ausnutzung im Plangebiet eine im Hinblick auf Stadt- und Landschaftsbild wie auch Kleinklima sinnvolle Durchgrünung, mit vorwiegend einheimischen Gehölzen, erzielt wird.

Die als Ausgleich ausgewiesenen Flächen und Maßnahmen gehen zum größten Teil auf den bestehenden Bebauungsplan 67 zurück. Dieser wurde sukzessive durch den Bebauungsplan 67/2 und den nun avisierten Bebauungsplan 67/1 überplant. Die ursprünglichen Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen werden nun fortgeschrieben und ergänzt durch zusätzliche Flächen für Artenschutzmaßnahmen. Die Ausgleichsflächen dienen somit als Kompensationsmaßnahmen der Bebauungspläne 67, 67/1 und 67/2.

5.2.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Aufstellung und / oder Änderung von Bebauungsplänen verbindlich zu regeln. Da die geplanten Eingriffe, die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung näher beschrieben sind, im vorliegenden Fall durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits zulässig sind und durch die Umstrukturierung des Gebiets wie auch durch zusätzliche Begrünungsvorschriften die Wertigkeit im Plangebiet im Vergleich zur rechtskräftigen Planung insgesamt verbessert wird, entsteht durch die aktuelle Planung kein Kompensationsdefizit. Im Gegenteil weist die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung einen Überschuss an Biotopwertpunkten aus.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den im



rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67 festgesetzten Ausgleichsflächen. Hinzu kommt der nicht als Baufläche zur Verfügung stehende Schutzstreifen beiderseits der Hochspannungsfreileitung der EVO. Die Anlage dieses 40 m breiten Schutzstreifens als Grünfläche reduziert den Gewerbeflächenanteil und führt zu einer Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gegenüber der nach bestehendem Planungsrecht zulässigen Situation. Die Erholungseignung des Landschaftsraums und das Landschaftsbild werden nicht beeinträchtigt. Zusätzlich werden Maßnahmen festgesetzt, die die vorkommende Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft in ihrem Bestand sichern (Gehölzstrukturen, junge Sukzessionsstadien, Kleingewässer) und mittelfristig verbessern. Weiterhin wird durch landschaftsraumtypische Vegetationsstrukturen, wie Feld- bzw. Wegraine die Biotopvielfalt im Gebiet erhöht.

Die Flächen innerhalb des 40 m Schutzstreifens unterhalb der Hochspannungsleitung dienen zur Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen. Wie das Artenschutzgutachten aufzeigt, sind jedoch keine Umsiedlungen von geschützten Arten (wie z.B. Zauneidechsen) notwendig, da alle Funde von geschützten Arten nur innerhalb dieser Schutzflächen liegen. Es werden FCS-Maßnahmen (Favorable conservation status – Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands) für die Kreuzkröte durchgeführt, die vor einigen Jahren in dem Plangebiet vorgefunden wurden, um eine Neuansiedlung zu ermöglichen.

Die gesetzlichen Vorgaben des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden streng befolgt (siehe auch Umweltbericht - Teil B). Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich, da keine geschützten Arten in den als Bauflächen vorgesehenen Bereichen vorgefunden wurden und somit kein Eingriff erfolgt. Das Plangebiet bzw. das Verfahren zum Bebauungsplan wird durch einen Fachgutachter betreut. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden weiterhin durch dieses Fachbüro begleitet, so dass eine gutachterliche Überwachung der Maßnahmen gewährleistet ist.

Zusammen mit den schon festgesetzten Ausgleichsflächen wird die Leistungsfähigkeit des Lebensraums für die Tier- und Pflanzenwelt erhalten und aufgewertet. Die vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zur Kompensation der mit den im Umweltbericht näher dargelegten Eingriffen verbundenen Beeinträchtigungen mehr als ausreichend. Artenschutzrechtliche Bestimmungen werden durch spezielle Artenschutzmaßnahmen für die im Gebiet vorkommenden regional bedeutsamen, gefährdeten und / oder streng geschützten Arten beachtet.



Reptilien und Amphibien

Im Bereich des Plangebietes wurden Habitate der Zauneidechse verortet. Diese befinden sich auf den für den Ausgleich vorgesehenen Flächen. Werden vor der Realisierungsphase bei Geländeaufnahmen in den Baugebieten weitere Reptilien gefunden, so sind diese in die ausgewiesenen Ersatzlebensräume umzusiedeln, um eine Rückwanderung zu verhindern.

In den Ausgleichsflächen sollen auch geeignete Strukturen angelegt werden, um verschiedene Amphibien Arten, wie z.B. die Kreuzkröte wieder anzulocken.

Nisthilfen

Für gebäudebrütende Tierarten, wie Mauersegler, Mehlschwalbe und Haussperling, sowie für Fledermäuse sind künstliche Nisthilfen und Quartiere – wenn möglich in die Fassade integriert oder in Kombination mit einer Fassadenbegrünung - einzuplanen.

5.2.2. Gestaltung der Parkplatz- und Andienungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Beim Bau von PKW-Stellplätzen sowie deren Erschließungsflächen ist die Versiegelung im Hinblick auf ein ausgewogenes Kleinklima und Grundwasserneubildung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Statt Asphalt ist eine wasserdurchlässige Bauweise (Schotterrasen, breitfugig verlegtes Betonsteinpflaster o.ä.) vorzusehen. Die Entwässerung hat in seitlich angrenzende Pflanzflächen zu erfolgen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall und aufgrund nachzuweisender betrieblicher Erfordernisse zulässig.

Entsprechend den Auflagen der Unteren Wasserbehörde sind Andienungs- und Verkehrsflächen wasserundurchlässig auszuführen, da durch die starke Benutzungsfrequenz auf diesen Flächen ein durch Abrieb und erhöhtes Unfallpotenzial vermehrter Eintrag wasser- und bodenverunreinigender Stoffe zu befürchten ist. Gleiches gilt für die Herstellung von LKW-Stellplätzen. Aufgrund der unterschiedlichen Herkunft der Lastzüge und der hiermit verbundenen unterschiedlichen verkehrssicherheitstechnischen Standards wie auch des Alters einzelner Fahrzeugmodelle ist ein Eintrag wasser- und bodenverunreinigender Stoffe nicht auszuschließen.

Zufahrten sind bis zu einer Breite von 6,00 m zulässig. Der Nachweis der Notwendigkeit mehrerer Zufahrten für ein Baugrundstück ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.



5.2.3. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

Baum-/Gehölzpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind großkronige standortgerechte Bäume für eine möglichst harmonische Gestaltung des Straßenraums zu pflanzen. Gleichzeitig soll hierdurch eine übermäßige Aufheizung der betreffenden Flächen verhindert und ein ökologisch wertvoller Beitrag zum Stadtklima geleistet werden. Der in der Planzeichnung festgesetzte Standort ist den betrieblichen Anforderungen an die Lage der Zufahrten sowie an die vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechend anzupassen, sofern die Gesamtzahl der Pflanzungen erhalten bleibt. Von Baumpflanzungen gänzlich ausgenommen sind die Bereiche im Schutzstreifen der 110 kV-Freileitung und unmittelbar an Knotenpunkten.

Bei den Baumpflanzungen entlang der K 174 (Kreisquerverbindung) – Ausgleichsfläche 1 – sollen die Baumstandorte auf Anraten der Unteren Naturschutzbehörde in einem Abstand von 8,00 m zur Fahrbahn liegen. Dies geschieht, um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume ohne verstärkte Schnittmaßnahmen zu gewährleisten. Bei der Artenauswahl wurde dabei Rücksicht auf die GALK-Straßenbaumliste genommen, nach welcher an das heutige Klima und sonstige Umweltbedingungen angepasste Baumarten im öffentlichen (Straßen-)Raum empfohlen werden. Da die im Bebauungsplan verwendete Artenliste auch für Privatgrundstücke gilt, auf denen andere Voraussetzungen (z.B.) an Flächenverfügbarkeit und Pflege gegeben sind, werden jedoch auch Exemplare aufgeführt, die in der GALK-Straßenbaumliste nicht genannt sind.

Straßenbegleitende Bäume und Gehölzbepflanzung im nicht öffentlichen Raum

Die nicht überbaubaren Freiflächen der Gewerbegrundstücke sind als Grün-/Vegetationsflächen anzulegen. Parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche und entlang der nicht straßenseitig gelegenen Grundstücksgrenzen ist dazu ein mindestens 1,00 m breiter Pflanzstreifen gemäß Artenverwendungsliste anzulegen und zu erhalten. Dabei sind Gehölze der Artenverwendungsliste zu wählen. Ausgenommen davon sind Flächen für Zufahrten. Durch die Bepflanzung der seitlichen Grundstücksgrenzen sollen innerhalb des Gewerbegebiets zusätzliche Grünstrukturen aus einheimischen Gehölzen geschaffen werden, die sowohl gestalterische als auch ökologische Funktionen erfüllen und einen ansprechenden Übergang von offener Landschaft zu den Gewerbegebäuden gewährleisten.

Des Weiteren ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche ein Baum gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen.



Die nicht für betriebliche Zwecke genutzten Flächen innerhalb des Baufensters - abgesehen von den notwendigen Zufahrten, Rangier- und Lagerflächen – sind ebenfalls als Vegetations-/Grünflächen anzulegen.

Da Stein- und Materialschüttungen durch ihre Eigenschaften als Wärmespeicher das Kleinklima negativ beeinflussen und so zu einer Erwärmung führen, ist eine flächige Gestaltung mit diesen Materialien nicht zulässig. Auch im Hinblick auf den ökologischen Nutzen sind qualitativ wertvoll gärtnerisch gestaltete Freiflächen zu bevorzugen.

Rodungsarbeiten sowie die Beseitigung von Vegetationsdecken sind zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar – außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Vor anstehenden Arbeiten außerhalb der Brutzeit sind Baumhöhlen und Gebäude auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Durchgrünung von Stellplatzanlagen

Für jeweils angefangene 5 Senkrecht- bzw. 2 Längsparkplätze sowie für jeweils angefangene 2 LKW-Stellplätze im Straßenraum oder im Bereich von Stellplatzanlagen ist ein Laubbaum gemäß Artenverwendungsliste in einem erhöhten, nicht befahrbaren Pflanzbeet (Mindestfläche 12,5 m² bei Senkrechtparkern und 6 m² bei Längsparkern) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Dies ergibt sich auch aus der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Dietzenbach. Die Pflanzverpflichtung der Stellplatzanlagen gilt unabhängig von sonstigen Pflanzvorschriften und kann nicht angerechnet werden.

Die festgesetzte Begrünung der Stellplatzflächen mit einheimischen Laubbäumen soll zur Gestaltung des Stadtbilds beitragen und gleichzeitig eine übermäßige Aufheizung der betreffenden Flächen verhindern.

5.2.4. Sonstige Bepflanzung

Gewerbliche Nutzungen beeinflussen aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme und baulichen Ausgestaltung zunehmend das stadtökologische Klima einer Gemeinde. Die Vielzahl unbegrünter Flachdächer in Gewerbegebieten heizt in Sommermonaten das Stadtklima extrem auf und führt zu einem hohen Anteil ungenutzten Regenabflusses, wodurch die Aufnahme von Wasser in den Boden und somit alle anderen Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre stark reduziert bis ganz unterbunden werden. Die Begrünung von Dächern ist zwar nicht als Entsiegelung einzustufen, weist aber nahezu ähnliche positive Wirkungen auf das Kleinklima durch eine erhöhte Verdunstung und reduzierten Regenwasserabfluss auf.



Unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten und für einen positiven Akzent im Stadt- wie auch Landschaftsbild wird die Dachbegrünung von Flachdächern im Bebauungsplan Nr. 67/1 verbindlich festgesetzt. Demnach sind Flachdächer mit Ausnahme der Flächen für Belichtung oder technische Aufbauten vollständig mit einer Vegetationstrageschicht von mindestens 10 cm zu begrünen. Bei aufgeständerten Solar- und / oder Photovoltaikanlagen ist die darunterliegende Dachfläche ebenso zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Vorgabe, flache Dächer zu begrünen, erstreckt sich generell auch auf Nebenanlagen.

Darüber hinaus sind unter ökologischen Gesichtspunkten Außenwandflächen baulicher Anlagen mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Fassadenbegrünung speichert Feuchtigkeit und wirkt gleichzeitig als Feinstaubfänger, Schattenspender und Wärmedämmung; sie dient überdies der heimischen Vogelwelt als Nistmöglichkeit und Futterquelle. Ergänzend leisten begrünte Fassaden einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung des Stadtbilds. Dementsprechend ist von den gesamten Fassadenflächen insgesamt ein Flächenanteil von mindestens 20% mit einheimischen Schling- und Kletterpflanzen gemäß Artenverwendungsliste zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Sofern sich die Fassadenbegrünung aufgrund zu geringer nutzbarer Fassadenfläche oder Pflanzfläche nicht realisieren lässt, ist ausnahmsweise die Umrechnung in andere Begrünungsmaßnahmen zulässig. Die so ermittelten Maßnahmen sind innerhalb der nicht überbauten überbaubaren Flächen oder innerhalb der nicht überbaubaren zu begrünenden Flächen zusätzlich zu den festgesetzten Begrünungsvorschriften durchzuführen. Dabei sind 100 m² zu begrünende Wandfläche durch einen Baum oder alternativ 10 m² Wandfläche durch einen Strauch zu ersetzen. Diese Maßnahmen gelten zusätzlich zu den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen.

Offene Verkaufsflächen und Lagerflächen als nicht selbständige betriebliche Anlagen können in ihrer Massivität und Stapelhöhe oft Gebäuden gleichkommen, lediglich die Gebäudehülle fehlt oft als letzter Schritt zum „richtigen“ Gebäude. Um den damit einhergehenden visuellen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass diese mit Rankgittern oder Pergolen abzugrenzen und dauerhaft zu begrünen oder mit frei wachsenden einheimischen und standortgerechten Sträuchern oder Hecken anzupflanzen sind.



5.2.5. Artenverwendungsliste

Durch die Festsetzung verbindlicher Artenverwendungslisten wird sichergestellt, dass bei Anpflanzungen im Gewerbegebiet vornehmlich einheimische Bäume und Sträucher verwendet werden, die sich als Habitatstrukturen für die heimische Fauna und Flora eignen.

5.3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gemäß § 91 Abs. 1 und 4 HBO regeln

- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten oder zur Verwirklichung von Zielen des rationellen Umgangs mit Energie und Wasser,
- die Gestaltung und Zulässigkeit von Werbeanlagen,
- Ausstattung, Gestaltung, Größe und Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge wie auch für Abstellplätze von Fahrrädern,
- die Gestaltung der Lagerplätze und Standflächen für Abfallbehältnisse,
- Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen,
- die Begrünung baulicher Anlagen sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksflächen.

Mit diesen Festsetzungen soll in einem gewissen Grad eine Harmonisierung des Erscheinungsbilds innerhalb des Plangebiets wie auch zu angrenzenden Gewerbeflächen bewirkt werden. Um eine den Entwicklungszielen der Stadt entsprechende Gestaltung der Baukörper und Grundstücksflächen im Plangebiet zu unterstützen, enthält der Bebauungsplan Nr. 67/1 eine Reihe baugestalterischer Festsetzungen, die zum Teil in vergleichbarer Form bereits bei anderen Dietzenbacher Gewerbegebieten vorgegeben werden und dementsprechend Berücksichtigung finden.

Dachgestaltung

Wesentliche Voraussetzung für die festgeschriebene Dachbegrünung im Plangebiet ist eine Dachneigung bis 15° und ab 30°. Dachneigungen zwischen 15° und 30° sind nicht zulässig. Hierdurch soll gewährleistet sein, dass flachgeneigte Dächer begrünt werden. Als Alternative ist eine höhere Dachneigung als 30° möglich, die sich auch ins Stadtbild einfügt.

Eine Dachneigung bis 15° unterstützt überdies – insbesondere im Hinblick auf wirtschaftliche Ausnutzungsgrade - die Möglichkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den einzelnen Dächern, wodurch den Anforderungen des Erneuerbare-Energien-



Gesetzes (EEG) Rechnung getragen wird. In Ergänzung zur Begrünung der Dachflächen müssen die Solarmodule aufgeständert werden, um den Bewuchs der Gründachs nicht negativ zu beeinflussen.

Fassadengestaltung / Werbeanlagen

Gewerbegebiete unterliegen heute einem verstärkten Druck in Bezug auf Gestaltung und Erscheinungsbild der Gebäude und Freiflächen. Unkoordiniertes Nebeneinander greller Fassadenanstriche und übergroßer Werbeanlagen ist dabei einer höherwertigen Gebietsentwicklung und den Stadtentwicklungszielen nicht dienlich. Das Umfeld ist so zu gestalten, dass es als Aushängeschild für Betriebe hochwertiger Nutzungen in deren Marktanalyse mit einbezogen werden kann.

Dementsprechend sind Fassadenanstriche auf höchstens zwei Farben zu beschränken und dem Ziel unterzuordnen, die Gliederung der Gebäude (Fenster, Gesims) zu unterstreichen. Sie sind in gedeckten Tönen auszuführen.

Zurückhaltende, gleichzeitig aber effiziente Werbung ist ein weiteres Standortkriterium, dem durch die Festsetzungen zu den Werbeanlagen entsprochen werden soll. Insbesondere die Errichtung großflächiger Werbetafeln und Werbemasten sowie großflächiger Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht und Lichtwerbung in greller Farbgebung ist aus stadtgestalterischen Gründen unzulässig. Darüber hinaus soll die Einschränkung der für die Werbung genutzten jeweiligen Fassadenfläche auf 15 % sowie die Nutzung von maximal zwei Schriftarten einer Beeinträchtigung des Stadtbilds im Bereich des Gewerbegebiets entgegenwirken.

In diesem Gewerbegebiet sollen insbesondere aus stadtgestalterischen Gründen speziell ausgestaltete Werbeanlagen ausgeschlossen werden. So sind mit Werbeanlagen, die gut sichtbar im oberen Teil des Gebäudes aufgeständert sind, städtebauliche Negativwirkungen verbunden. Auch können Lichtwerbungen mit blinkendem oder blitzartigem Licht zu Gefährdungen des Verkehrs oder zu Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führen. Besonders auffällige Werbeanlagen würden aufgrund der Lage am Ortsrand, angrenzend zum Landschaftsschutzgebiet, und aufgrund der Nähe und der Sichtverbindung zur Kreisquerverbindung zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes führen. Vor diesem Hintergrund werden daher die Qualität und Quantität von Werbeanlagen in diesem Bebauungsplan reglementiert.



Einschränkung der Werbeanlagen in Bezug auf die Qualität

Werbetafeln an anderer Stelle als am Ort der Leistung sind unzulässig. Durch die angestrebte Anordnung städtischer Sammelhinweise (wie z.B. an der Kreuzung Waldacker) werden eindeutige Hinweise auch außerhalb der jeweiligen Gewerbestandorte gegeben.

Werbeanlagen, die an Gebäudeteilen wie dem Dach oder der Fassade angebracht werden, dürfen eine Höhe von 2,00 m über der Dachkante nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit blinkendem, flackerndem oder blitzartigem Licht sowie mit bewegter Lichtwerbung sind unzulässig.

Einschränkung der Werbeanlagen in Bezug auf die Quantität

Die Anzahl der Fahnenmasten als Werbeträger wird anhand der Länge der Straßenfront begrenzt. Das Straßenbild soll nicht von flatternden Werbebannern und Fahnen beherrscht werden. Aus diesem Grund ist vorgesehen, die Anzahl der Fahnenmasten auf einen pro laufende 10 m Straßenfrontlänge zu begrenzen. Bei der Berechnung wird jeweils abgerundet. So können also beispielsweise an einem Grundstück, das mit insgesamt 66 m Länge an die öffentliche Straße angrenzt, insgesamt sechs Fahnenmasten auf dem Betriebsgrundstück aufgestellt werden. Sollte das Grundstück von zwei oder mehr Seiten an eine öffentliche Straße angrenzen, gilt diese Regelung für alle Straßenfronten.

Außerdem wird die Anzahl der Werbepylone als Werbeträger auf einen pro Grundstück begrenzt. Dies gilt auch, wenn sich mehrere Firmen ein Gebäude auf dem Grundstück teilen.

Die Höhenbegrenzungen für Werbepylone und sonstige Werbeanlagen beziehen sich auf ein stadtweites Konzept. So gelten derartige Regelungen im Stadtgebiet am Masayaplatz und am Einkaufszentrum Steinberg. Während in den o.g. Bereichen allerdings aufgrund der innerstädtischen Lage maximal 6,00 m hohe Werbeanlagen zulässig sind, soll im Plangebiet, welches gewerblich genutzt wird, mit der dort vorgenommenen Höhenbegrenzung auf 8,00 m eine größere Planungsflexibilität geschaffen werden. Die Höhe ist dabei bezogen auf Dachkante des Gebäudes. In den entsprechenden Bebauungsplänen wurden diese Höhenbegrenzungen für Werbeträger seit dem Jahr 2009 aufgenommen.

Einfriedungen

Mit der Beschränkung der Materialien und Einfriedungsarten auf Draht-, Maschen- und Stahlgitterzäune soll eine möglichst harmonische erstrebenswerte Gestaltung der an den Straßenraum angrenzenden Grundstücksbereiche gewährleistet werden. Natodraht- und Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Die Bodenfreiheit der Einzäunung soll mindestens 10 cm betragen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere und Amphibien zu gewährleisten.



Nebenanlagen

In Gewerbegebieten können Abstellflächen (zum Betriebszweck untergeordnete Lagerflächen) in ihrer Massivität und Stapelhöhe oft Gebäuden gleichkommen, lediglich die Gebäudehülle fehlt oft als letzter Schritt zum „richtigen“ Gebäude. Um den damit einhergehenden visuellen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass diese mit Rankgittern oder Pergolen abzugrenzen und dauerhaft zu begrünen oder mit frei wachsenden einheimischen und standortgerechten Sträuchern oder Hecken anzupflanzen sind. Ebenso ist mit Müllsammelanlagen und Fahrradabstellanlagen zu verfahren.

Antennenanlagen

Antennenanlagen sind in die Gesamtgestaltung des Gebäudes zu integrieren.

6. VERKEHRSINFRASTRUKTUR

6.1. Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt aus zwei Richtungen: Im Norden von der Kreisquerverbindung (K 174) über die Johannes-Gutenberg-Straße sowie von Westen bzw. Süden über die Justus-von-Liebig-Straße und Alfred-Nobel-Straße. Hessen Mobil ist ausschließlich für die qualifizierten Straßen, in diesem Fall die K174, zuständig. Die Leistungsfähigkeit dieser Erschließungsstraßen wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67 nachgewiesen und mit Hessen Mobil abgestimmt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67 war für den Großteil des Geltungsbereichs eine Sonderfläche „Kommunale Ver- und Entsorgung“ für eine Biomüllkompostierungsanlage festgesetzt. An deren Stelle tritt im Änderungsbebauungsplan Nr. 67/1 eine gewerbliche Nutzung, für die - wie auch für das gesamte Plangebiet - verkehrsträchtige Nutzungen in Form von Einzelhandels- und Logistikunternehmen ausgeschlossen werden. Es ist daher davon auszugehen, dass es voraussichtlich zu einer gleichmäßigeren und damit weniger störenden Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen kommen wird als dies unter dem aktuellen Planungsrecht möglich ist. Zudem wurde im Jahr 2015 eine Verkehrsuntersuchung aller Gewerbegebiete in Dietzenbach abgeschlossen. Das Ergebnis zeigt, dass beim Ausschluss von Logistikbetrieben im Plangebiet keine baulichen Maßnahmen notwendig werden. Die zusätzlichen Verkehre, die entstehen, können durch das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen ausreichend gesichert.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind entlang der K 174, von der ein Bebauungsabstand von 20,00 m einzuhalten ist, sowie entlang der Einmündungsbereiche der Johannes-Gutenberg-Straße keine Ein- und Ausfahrten zulässig.



Hinsichtlich der inneren Erschließung der zu überplanenden Sondergebietsfläche wurden mehrere Varianten überprüft. Zunächst wurde untersucht, ob ausgehend von der Johannes-Gutenberg-Straße eine Anbindung an den in Verlängerung zur Alfred-Nobel-Straße bestehenden Wirtschaftsweg – im rechtskräftigen B-Plan 67 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: unversiegelter Feldweg – möglich ist. Dieser erfährt auf Höhe der EVO eine Aufweitung auf 6,00 m und ist dort als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser Straßenquerschnitt sollte bis auf Höhe der Geflügelzüchter fortgeführt werden, um hiernach im Zentrum des Plangebiets und somit des Entwicklungsschwerpunkts, bei rechtwinkliger Straßenführung auf die Johannes-Gutenberg-Straße, auf 10,00 m ausgebaut zu werden. Insgesamt lag der Planungsschwerpunkt auf einer flächensparenden Erschließung. Diese Überlegung wurde verworfen, da sich zum einen ein Interessenkonflikt zwischen landwirtschaftlichem und gewerblichem Verkehr, insbesondere in Verlängerung der Alfred-Nobel-Straße, abzeichnete; zum andern ergab die Überprüfung anhand von Schleppkurven, dass die Erschließung für Lastkraftwagen problematisch ist.

Im Weiteren wurde untersucht, inwieweit eine Stichstraßenerschließung mit Wendehammer innerhalb des Planbereichs, auf der bislang ausgewiesenen Sondergebietsfläche, zielführend ist. Von Vorteil dieser Erschließungsvariante ist, dass hierdurch keine Interessenskonflikte mit landwirtschaftlichem Verkehr bestehen. Nachteilig ist jedoch, dass der Spielraum in Bezug auf Grundstückszuschnitt und -größe und somit die Vermarktungschancen potentieller Gewerbeflächen stark eingegrenzt sind, bei zugleich verhältnismäßig hohem Herstellungsaufwand.

Die aktuelle Planung sieht nunmehr eine Stichstraße vor, die im Nordwesten neben dem bestehenden Steinmetzbetrieb an die Johannes-Gutenberg-Straße anknüpft und an ihrem südöstlichen Ende auf Höhe des Feldwegs, worauf sie nahezu orthogonal zuläuft, als T mit beidseitigem kleinem Wendebereich ausgebildet wird. Die Straßenbreite wird von ehemals 10,00 m auf durchgängig 12,00 m erhöht, sodass ein beidseitiger Richtungsverkehr wie auch ein Ausbau mit Fuß-/Radweg und weiteren Parkbuchten möglich ist. Die Ausbaubreiten und Wendebereiche ermöglichen Rangieren und Begegnungsverkehr, auch mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Der Straßenzug entlang des EVO-Umspannwerks, in Verlängerung der Alfred-Nobel-Straße, wird künftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: land- und forstwirtschaftlicher Wirtschaftsweg ausgewiesen. Hierdurch wird die kritische Verkehrssituation infolge eingeschränkten Straßenquerschnitts entschärft und den Bedürfnissen ortsansässiger Landwirte nach einer durchgehenden, nahezu geradlinigen Andienung ihrer Wirtschaftsflächen im südlichen Gemarkungsgebiet abseits des überörtlichen Straßennetzes entsprochen.



Die geplante Erschließung ermöglicht einen flexiblen Grundstückszuschnitt, sichert die Entwicklung hinterliegender künftiger Gewerbeflächen wie auch bestehender Nutzung entlang der verlängerten Alfred-Nobel-Straße und vereint die Interessen von Landwirtschaft und Gewerbe. Zusätzlich werden weitere Stellplätze im öffentlichen Straßenraum geschaffen und das vorhandene Fuß- und Radwegenetz ausgebaut.

6.2. Fuß- und Radverkehr

Die Erschließungsplanung sieht die Dimensionierung der Straßen so vor, dass ein Ausbau mit einem einseitigen Fuß- und Radweg und Parkmöglichkeiten gegeben ist. Die Radwege schließen an die das Plangebiet durchlaufenden Radrouten – die Rundroute Dietzenbach und die Regionalpark-Route - an und setzen die Hauptradwegeverbindungen fort. Dadurch ergänzen sie das bereits vorhandene Straßen- und Wegenetz (siehe 4.2.2).

6.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Eine direkte Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr ist derzeit aufgrund der geringen Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereichs nicht gegeben und wird auch künftig nicht in Betracht gezogen.

Die sich im Streckenabschnitt der Justus-von-Liebig-Straße nördlich der Kreisquerverbindung befindlichen Haltestellen der Regionalbuslinien 95 (Neu-Isenburg / Urberach) und 99 (Langen / Seligenstadt) sind fußläufig erreichbar. Über diese Linien wird auch der S-Bahnhof Mitte im Stadtzentrum angedient und somit wird eine überregionale Anbindung gewährleistet. Alternativ besteht ein gut ausgebautes Radwegenetz über welches man leicht in das Stadtzentrum gelangt.

6.4. Land- und forstwirtschaftlicher Verkehr

Der land- und forstwirtschaftliche Verkehr wird über die verlängerte Alfred-Nobel-Straße geführt. Im Bereich des EVO-Umspannwerks wird die 6,00 m breite Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: land- und forstwirtschaftlicher Wirtschaftsweg festgesetzt. Im weiteren Verlauf teilen sich landwirtschaftlicher und gewerblicher Verkehr den öffentlichen Straßenraum, der mit 12,00 m Ausbaubreite ausreichend und großzügig dimensioniert ist. Hierdurch sind die sich im Nordosten und Süden befindlichen landwirtschaftlichen Flächen gut zu erreichen, ohne dass sich landwirtschaftlicher und gewerblicher Verkehr gegenseitig behinderten.



7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

7.1. Wasser Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet befindlichen Bauflächen sind Teil des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.67, sodass das Gebiet bei allen die Wasser Ver- und Entsorgung betreffenden Planungen bereits berücksichtigt wurde und erschlossen ist.

Das Plangebiet wird durch die Stadtwerke Dietzenbach GmbH mit Trinkwasser versorgt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt gemäß den Vorgaben des Generalentwässerungsplans der Stadt Dietzenbach ebenfalls durch die Stadtwerke Dietzenbach GmbH.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67 sind bezüglich der Wasser Ver- und Entsorgung keine größeren Veränderungen zu erwarten, sodass sowohl die Wasser Ver- und Entsorgung als auch die Löschwasserversorgung (3.200 l/min. über 2 Stunden bzw. 192 cbm/h) aus dem Trinkwasserleitungsnetz gewährleistet ist. Betriebe mit einem höheren Löschwasserbedarf müssen selbst die benötigte zusätzliche Löschwassermenge in einem drucklosen Vorratsbehälter vorhalten.

7.2. Strom- und Gasversorgung

Das Baugebiet ist an die Strom- und Gasversorgung angeschlossen. Der Versorgungsträger für Strom ist dabei die Energieversorgung Offenbach (EVO) und für Gas die Maingau Energie GmbH.

7.3. Niederschlagswasser

Um einen kontrollierten Abfluss von Regenwasser auf den Grundstücken zu ermöglichen, soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß reduziert werden. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan neben Festsetzungen zur GRZ und der Begrünung der Grundstücke auch eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen getroffen. Hierdurch soll eine möglichst großflächige Versickerung erreicht werden.

Unterirdische Versickerung ist aufgrund der Bestimmungen für die Wasserschutzzone IIIA, die in den Hinweisteil des Bebauungsplans aufgenommen sind, grundsätzlich unzulässig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis kann im Einzelfall von der Unteren Wasserbehörde (UWB), Kreis Offenbach erteilt werden.

Auf die Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) der Kreisstadt Dietzenbach in der zum Satzungsbeschluss des



Bebauungsplans gültigen Fassung wird textlich hingewiesen. Hiernach sind im Baugebiet Regenwasseranlagen (Zisternen, offene Mulden oder offene Becken) für das Sammeln von (unbegrüntem) Dachflächenablaufwasser zu errichten. Ziel der Errichtung von Regenwasseranlagen für das Sammeln und Verwenden von Dachflächenablaufwasser ist, den Wasserhaushalt zu schonen, die Abwasseranlagen zu entlasten und Überschwemmungsgefahren zu vermeiden.

8. SONSTIGE BELANGE

8.1. Altlasten und Altstandorte

Im Plangebiet sind keine Altstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Zwei Altablagerungsflächen befinden sich nördlich des Plangebiets in etwa 300 m Abstand nördlich der Kreisquerquerverbindung. Die Flächen stellen die Altablagerungsflächen 438.001.000.018 „Russenhütte“ und 438.001.000.017 „Alte Tongrube“ dar.

Die vorgenommenen Untersuchungen ergaben keinen weiteren Handlungsbedarf. Eine Gefährdung des in 300 m entfernt liegenden künftigen Gewerbegebiets ist voraussichtlich nicht gegeben.

8.2. Geogene Belastungen und Bodenqualität

Im Gewann Kaupendicke kann die geologische Formation des „Rotliegenden“ auftreten. Es handelt sich dabei um auffallend rot gefärbte Böden und Gesteine unterschiedlicher Zusammensetzung, die geogene Belastungen (z.B. Arsen, Nickel, Quecksilber usw.) aufweisen können. Auf die Überprüfung von und den Umgang mit geogenem Erdaushub wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Spätestens mit der Baugenehmigung ist durch einen sachverständigen Bodengutachter zu bescheinigen, dass im Bereich des für Bauvorhaben notwendigen Erdaushubs keine geogenen Belastungen vorhanden sind.

Vom Regionalverband werden Daten aus der Strategischen Umweltprüfung (SUP) als Dienstleistung für die Verbandsmitglieder zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Abschichtung sind diese Ergebnisse bei einer Umweltprüfung auf kommunaler Ebene weiter zu differenzieren. Die SUP des Regionalverbands weist die Böden im Geltungsbereich folgendermaßen aus: „Böden mit hoher bis sehr hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50), Binnendüne oder mächtige Flugsanddecke, Nassstandort, Geotop: Flugsanddüne“. Die Ergebnisse zum Boden aus dieser SUP stimmen jedoch mit den Daten aus



dem Bodenviewer Hessen nicht überein. Die Daten der SUP sind nur als grobe Orientierung zu verstehen. Entgegen der Einschätzung aus der SUP wurden die Böden einer langjährig landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen. Damit entspricht die Einstufung als Geotop nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Der Umweltbericht wird um die Ergebnisse der SUP ergänzt, jedoch bleibt es bei der bisherigen Bewertung und Ausgleichsflächenbilanzierung.

8.3. Hinweise zu Kampfmitteln

Nach einer Aussage im Zuge der frühzeitigen Trägerbeteiligung (2017) wurde der Verdacht des Regierungspräsidiums Darmstadt (Schreiben vom 11.11.2013) auf das Vorhandensein von Kampfmitteln durch eine ehemalige Flakstellung südwestlich der Messenhäuser Straße und einer möglichen Belastung des gesamten Plangebiets ausgeräumt.

Dem Kampfmittelräumdienst liegen aussagefähige Luftbilder vor, die keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist daher nicht erforderlich. Sollte dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8.4. Bodendenkmäler

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet finden sich steinzeitliche und spätbronzezeitliche (Dietzenbach 58, 62, 72), so wie auch frühmittelalterliche Fundstellen von Siedlungsspuren (Dietzenbach 56). Nordöstlich im Bereich der Alfred-Nobel-Straße reicht ein flächiges Bodendenkmal vorgeschichtlicher und frühmittelalterlicher Siedlungsfunde in das Plangebiet hinein. Dadurch konnten weitere Vorkommen im Plangebiet selbst nicht ausgeschlossen werden und das gesamte Plangebiet wurde als Verdachtsfläche eingestuft (siehe: KARTE 5).

Das Landesamt für Denkmalpflege hat daher im Rahmen der öffentlichen Beteiligung ein archäologisches Gutachten und eine Prospektion des Geländes empfohlen. Die Stadt Dietzenbach ist der Empfehlung gefolgt und hat eine entsprechende Untersuchung beauftragt. Durch die geophysikalische Prospektion zur Erfassung von Bodendenkmälern wurde im Ergebnis eine nahezu flächig auftretende Störung aus Schottersteinen und Bauschutt festgestellt, die zunächst keine Aussage zu archäologischen Bodendenkmälern zuließ. Im Nachgang wurden ergänzende und klärende Grabungsarbeiten an zuvor vom Landesamt für Denkmalpflege festgelegten Stellen veranlasst. Die Grabungsarbeiten wiesen ein geringes Fundaufkommen im Untersuchungsgebiet nach. Teilweise zeigten die erstellten Schnitte auch,



9. ABWÄGUNG DER BELANGE

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Die abschließende Abwägung bleibt der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach vorbehalten.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 21.06. bis einschließlich 05.07.2017. Von Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Anregungen und Hinweise zu der vorgelegten Planung gegeben.

Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 14.06. bis zum 21.07.2017 einschließlich. Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Hinweise der Behörden wurden einige Punkte im Bebauungsplan, in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt.

Mit Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die erste Offenlage in der Zeit vom 16.04. bis einschließlich 16.05.2018 durchgeführt. Von Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Anregungen und Hinweise zu der vorgelegten Planung vorgetragen. Mit Schreiben vom 11.04.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme bis einschließlich 16.05.2018 aufgefordert. Aufgrund der in diesem Zuge eingegangenen Anregungen und Hinweise der Behörden waren einige Punkte im Bebauungsplan, in der Begründung und im Umweltbericht zu ändern respektive zu ergänzen. Eine zweite Offenlage ist erforderlich.

Die einzelnen Änderungen werden in einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB zum Abschluss des Verfahrens dargelegt.



10. VERFAHRENSABLAUF

19.01.2001	Aufstellungsbeschluss
17.02.2001	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
06.06.2001	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
20.03.2009	Erweiterter Aufstellungsbeschluss
14.06.2017	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
21.06. – 05.07.2017	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
14.06. – 21.07.2017	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
23.03.2018	Beschluss zur Offenlage
16.04. – 16.05.2018	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
11.04. – 16.05.2018	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
	Beschluss zur Offenlage
	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB



Teil B: Umweltbericht

