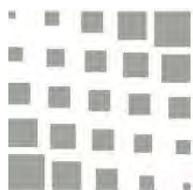




**Kreisstadt Dietzenbach**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 c/2  
„Nahversorgungszentrum Steinberg“**

**Begründung  
■ 7. März 2013**



**Stadt ■ Quartier**

<b>Teil 1: Städtebauliche Planung .....</b>	<b>3</b>
1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung .....	3
2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	4
2.1 Lage und Umgebung des Plangebiets .....	4
2.2 Verfahren .....	5
2.3 Ziele der Raumordnung, Regionaler Flächennutzungsplan, Bebauungspläne .....	7
3 Planungskonzept.....	7
3.1 Planungsvarianten .....	8
3.2 Zielkonzept.....	12
3.3 Einzelhandel .....	17
3.4 Verkehrliche Erschließung.....	20
4 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	23
4.1 Zusammenwirken mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag .....	23
4.2 Projektbezogene Nutzungen .....	24
4.3 Art der baulichen Nutzung .....	25
4.3.1 Vorbemerkung .....	25
4.3.2 Kerngebiet MK1 .....	25
4.3.3 Kerngebiet MK2.....	27
4.3.4 Kerngebiet MK1 und MK2 .....	27
4.4 Maß der baulichen Nutzung.....	28
4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	29
4.6 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	30
4.7 Stellplätze, Nebenanlagen, Technische Infrastruktur, Versickerung.....	31
4.8 Sicherung der Erschließung; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	32
4.9 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen.....	32
4.10 Maßnahmen zur Grünordnung .....	33
4.11 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen .....	34
5 Örtliche Bauvorschriften .....	35
5.1 Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze.....	35
5.2 Werbeanlagen .....	36
<b>Teil 2: Umweltplanung .....</b>	<b>37</b>
1 Einleitung .....	37
1.1 Nicht-Anwendbarkeit der Eingriffsregelung .....	37
1.2 Inhalt und Ablauf der Prüfmethode .....	37
2 Ermittlung der Umweltauswirkungen .....	39
2.1 Abiotische Faktoren .....	39
2.2 Biotoptypen und Nutzung .....	40
2.3 Schutzgebiete .....	42
2.4 Ortsbild und Erholung.....	42
2.5 Geräuscheinwirkungen .....	43
3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen .....	47
4 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen .....	49
<b>Teil 3: Allgemeines, Verfahren .....</b>	<b>50</b>
1 Bisherige Verfahrensschritte .....	50
2 Abwägung der Belange .....	50
3 Rechtsgrundlagen, Erlasse und Richtlinien .....	55

## **Teil 1: Städtebauliche Planung**

### **1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung**

Das Anfang der 70er-Jahre erbaute Einkaufszentrum „Steinberg“ wurde zuletzt nach einem Brand im Jahre 2006 umfangreich einer Modernisierung unterzogen. Diese durchgeführten Arbeiten bezogen sich jedoch nur auf die Überarbeitung der vorhandenen Verkaufsflächen. Eingriffe in die Zentrumsstruktur selbst wurden nicht durchgeführt. Das Einkaufszentrum Steinberg stellte in dieser Zeit mit einer Vielzahl von kleineren Einzelhandelseinheiten in der Durchschnittsgröße von 100 m<sup>2</sup>, angeschlossen an einen Vollsortimenter aus dem Lebensmittelbereich, die Nahversorgung in Dietzenbach-Steinberg sicher. Durch den Wandel in der Landschaft der Lebensmittelgeschäfte und den stärker werdenden Wettbewerbsdruck sowie die gleichzeitig einhergehende Konzentration der Lebensmittelgeschäfte waren zunächst nur die kleineren Einheiten nicht mehr wettbewerbsfähig und gaben im Laufe der Jahre den Standort auf. Bedingt durch die immer größer werdenden Sortimente im Lebensmitteleinzelhandel zeichnete sich in den vergangenen Jahren ab, dass der vorhandene Vollsortimenter auch nicht mehr dem geänderten Einkaufsverhalten der Verbraucher entspricht. Ohne grundsätzliche Veränderungen an den baulichen Gegebenheiten, insbesondere den angebotenen Verkaufsflächen, wäre mit einer kurzfristigen Schließung auch des Vollsortimenters zu rechnen gewesen. Die Versorgung des Wohngebiets „Steinberg“ mit Waren des kurzfristigen Bedarfs wäre dann komplett ausgefallen.

Aus den vorgenannten Gründen wurde der Standort ebenfalls im Jahr 2006 mit dem neuen Bebauungsplan 5c/1 „Einkaufszentrum Steinberg“ überplant, um die sich abzeichnenden negativen Tendenzen (schlechter baulicher Zustand, sich verschlechternde Annahme durch die Bevölkerung, Leerstand) abzufangen und neue Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Ziel der Planung war und ist die Revitalisierung und langfristige Sicherung des Nahversorgungszentrums. Da zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplans die Bemühungen der Stadt, die Eigentümer einzubeziehen, erfolglos blieben, lagen damals der Planung keine konkreten Vorstellungen eines Projektentwicklers zugrunde. Das hat sich grundlegend geändert. Seit längerem befindet sich die Stadt in Verhandlungen mit einem Vorhabenträger, der zwischenzeitlich das Grundstück, auf dem das Nahversorgungszentrum Steinberg entwickelt werden soll, erworben hat.

Weil sich die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5c/1 teilweise nicht mit den Planungsabsichten des Vorhabenträgers decken, stellt die Stadt Dietzenbach einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5c/2 auf, der auf einem Vorhaben- und Erschließungsplan beruht. Dabei liegt der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Entwurf vor. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan das heute bestehende Baurecht ersetzen. In dem Teilgebiet des Bebauungsplans 5c/1, das nicht von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert wird, bleibt das bestehende Baurecht weiter gültig.

Mit Umsetzung des Planvorhabens - unter Beachtung der Vorgaben aus dem Einzelhandelsgutachten - ist gewährleistet, dass durch zukunftsfähige Flächengrößen, insbesondere im Bereich Lebensmittel, die Nahversorgung auch in der mittel- und langfristigen Perspektive am „Steinberg“ aufrecht erhalten bleibt. Kleinteilige Versorgungseinrichtungen wie z.B. Bank, Apotheke, Schreibwarenladen, Kiosk und Friseur runden das Sortiments- und Dienstleistungsangebot ab. Dabei soll die bestehende Bausubstanz bis auf das vorhandene Bürogebäude abgerissen werden.

## **2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

### **2.1 Lage und Umgebung des Plangebiets**

#### **Lage im Raum**

Die Stadt Dietzenbach ist ein Mittelzentrum im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Wohn- und Gewerbestandort sowie Sitz der Kreisverwaltung des Kreises Offenbach.

Das Plangebiet, auf dem sich zurzeit „das neue zentrum steinberg“ befindet, liegt im nördlichen Stadtteil Steinberg und ist ca. 1,76 ha groß.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5c/2 wird wie folgt begrenzt (siehe nachfolgende Grafik):

- im Norden durch die Gallische Straße (einschließlich),
- im Osten durch die Nibelungenstraße,
- und Süden durch die Limesstraße und
- im Westen durch die Hauptstraße, die in das Zentrum Dietzenbachs führt.

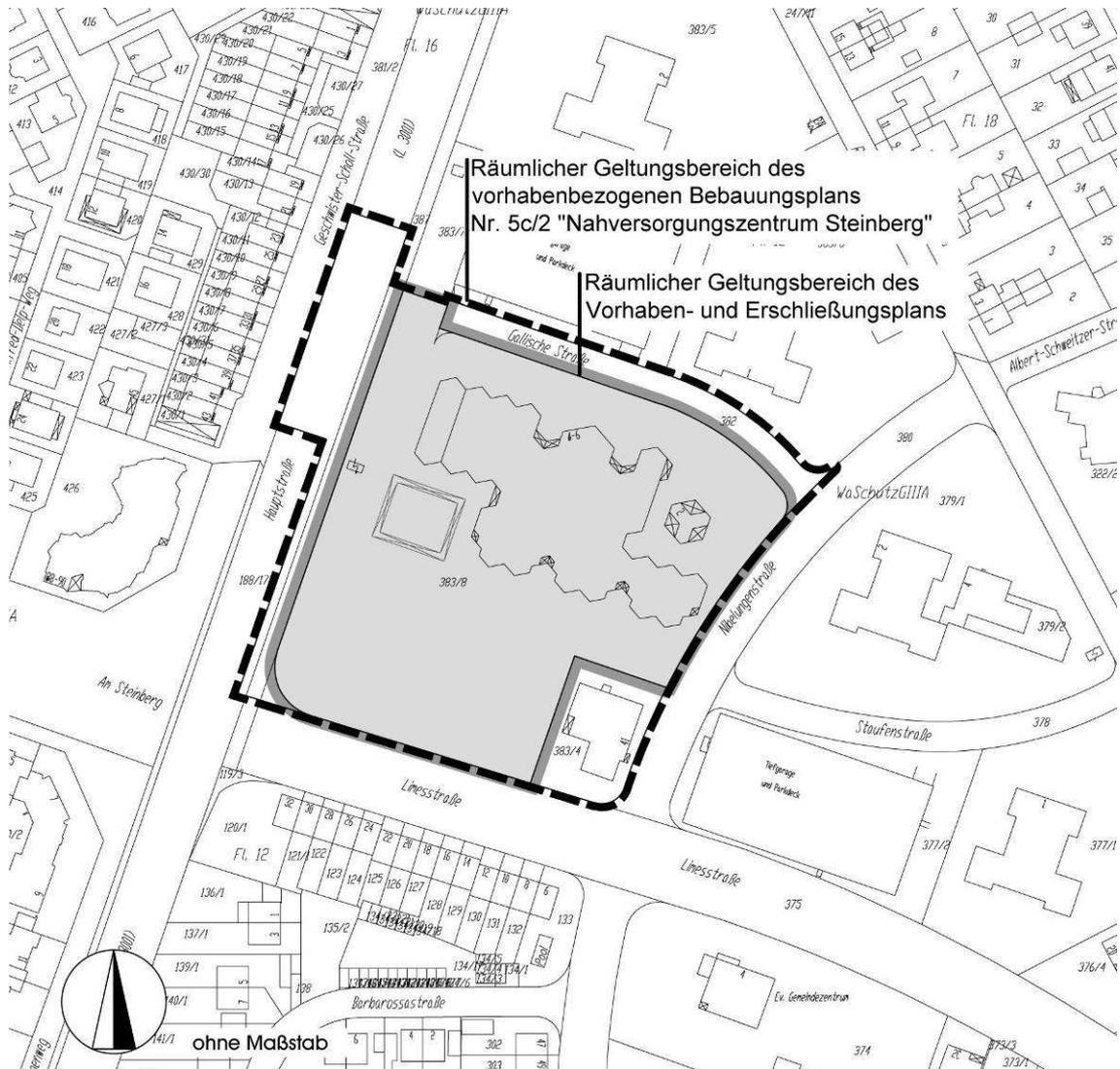
Der Geltungsbereich liegt auf den Flurstücken Nr. 383/8, 383/4 sowie teilweise auf den Flurstücken Nr. 387, 188/7, 375, 382 und 383/7.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bildet eine Teilfläche des Bebauungsplans und begrenzt sich auf das Flurstück Nr. 383/8 (alt) bzw. die Flurstücke Nr. 383/9 und 383/10 (neu) sowie eine untergeordnete Teilfläche des Flurstücks Nr. 382. Die Bestandssituation wird im Anschluss in einer Karte dargestellt.

#### **Bestandssituation**

Das Einkaufszentrum „das neue zentrum steinberg“ ist aktuell in einem schlechten Zustand. Ein großer Anteil der Mieter ist bereits verzogen, und neben dem Lebensmittelmarkt befinden sich lediglich noch ein Friseurgeschäft, eine Apotheke sowie ein Schankbetrieb und ein Kiosk mit Schreibwarenangebot am Ort. Von einer insgesamt zu vermietenden Fläche von 4.231 m<sup>2</sup> sind derzeit nur noch 1.676 m<sup>2</sup> vermietet.

In dem fünfgeschossigen Bürogebäude befinden sich gegenwärtig eine Bank sowie eine Zahnarztpraxis, im Wohn- und Geschäftsgebäude an der Nibelungenstraße sechs Büros und einige Wohnungen.



## Umgebung

Im Norden und Osten des Plangebiets liegen jeweils 18-geschossige Wohnhochhäuser, und denen zugeordnet zweigeschossige Parkdecks. Südlich entlang der Limesstraße verläuft eine zweigeschossige Reihenhausezeile. An der Hauptstraße ist eine kirchliche Einrichtung und nördlich davon eine zweigeschossige Reihenhausezeile anzutreffen.

## 2.2 Verfahren

Die städtebauliche Planung zum „Nahversorgungszentrum Steinberg“ in Dietzenbach wird über zwei Planwerke und einen Durchführungsvertrag umgesetzt, die eng miteinander verknüpft sind. Den planungsrechtlichen Rahmen stellt der vorhabenbezogene

Bebauungsplan i.S.v. § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) dar, im Anschluss auch kurz als Bebauungsplan bezeichnet. Der Bebauungsplan enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung. Zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Damit besteht die Satzung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5c/2 ‚Nahversorgungszentrum Steinberg‘“ aus drei Teilen: dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Textlichen Festsetzungen, die sich auf beide Pläne beziehen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird beigefügt, sie ist nicht Bestandteil der Satzung.

Weil der Vorhaben- und Erschließungsplan in umfassender Weise das eigentliche Projekt des Nahversorgungszentrums beschreibt, ist er in weitere Teilpläne untergliedert:

- Teilplan II-1: Vorhabendarstellung
- Teilplan II-2: Detailplan „Neue Verkehrserschließung Hauptstraße“
- Teilplan II-3: Grün- und Freiflächenplan
- Teilplan II-4: Detailplanung „Kleiner Platz“
- Teilplan II-5: Detailplanung „Grünfläche Nibelungenstraße“
- Teilplan II-6: Detailplanung „Grünfläche zur Limesstraße“
- Teilplan II-7a: Ansichten Gebäude 1 / Lebensmittelmarkt
- Teilplan II-7b: Ansichten Gebäude 2a, 2b und 3
- Teilplan II-8: Schnitte Gebäude 1, 2a, 2b und 3
- Teilplan II-9a: Dachaufsicht Gebäude 1 / Lebensmittelmarkt
- Teilplan II-9b: Dachaufsicht Gebäude 2a, 2b und 3

Neben dem Vorhabengebiet sind Straßenverkehrsflächen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden (Gallische Straße, angrenzende Bereiche der Hauptstraße, Kerngebiet MK2), um auch dort rechtsverbindliche Regelungen treffen zu können.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5c/2 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, weil die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (§ 13a Abs. 1 Nr. 1). Daher ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich; auch ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anwendbar. Allerdings wendet die Stadt Dietzenbach nur Verfahrenserleichterungen an, die rein formeller Art sind. Bürgerinnen und Bürger erhalten mehrfach die Gelegenheit, Anregungen zur Planung vorzutragen. So wurden z.B. am 29.09.2011 und am 20.12.2011 zwei Bürgerinformationen durchgeführt, die auch zu Veränderungen der Planung geführt haben. Weitere Möglichkeiten, sich in den Planungsprozess einzubringen, bestehen im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Auch die Behörden sind frühzeitig in das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans eingebunden worden.

## **2.3 Ziele der Raumordnung, Regionaler Flächennutzungsplan, Bebauungspläne**

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010. Er wurde am 17. Dezember 2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 ist das Planwerk in Kraft getreten.

Der RegFNP weist die umgebende Fläche als Wohnbaufläche im Bestand und das Plangebiet als gemischte Baufläche im Bestand aus. Mit verschiedenen Festsetzungen insbesondere zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den Vorgaben der überörtlichen Ebene entwickelt. Das Regierungspräsidium Darmstadt als Obere Raumordnungsbehörde hat der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zugestimmt, so dass die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung festzustellen ist.

Überdeckt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans von einem Wasserschutzgebiet der Kategorie III A (siehe Kapitel 4.10), weitere Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

Angrenzende Bebauungspläne setzen die Wohnflächen an der Haupt- bzw. Geschwister-Scholl-Straße, an der Nibelungenstraße sowie an der Gallischen Straße als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest (Bebauungspläne Nr. 5c/1 und 35b). Dagegen ist die Reihenhausbebauung südlich der Limesstraße (Bebauungsplan Nr. 5a) als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

## **3 Planungskonzept**

Zur ersten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im September 2011 ein Bürgerinformationsabend in Dietzenbach veranstaltet, um das geplante Vorhaben vorzustellen. Während der Veranstaltung trugen einige Bürgerinnen und Bürger grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der Notwendigkeit eines großen Einkaufszentrums vor. Konkret befürchteten sie Ruhestörungen durch nächtlichen Anlieferungsverkehr und die Geräuschentwicklung rückwärts fahrender Lkw. Ferner sahen die Anwohner einen geplanten Durchstich der Gallischen Straße auf die Hauptstraße als kritisch an, da hier Kinder auf dem Weg zur Schule bzw. Kindergarten den Weg kreuzen. Außerdem wäre im Falle eines Durchstichs über die Gallische Straße in größerem Umfang Schleichverkehr durch Wohngebietsstraßen zu erwarten.

Während der Fortschreibung der Planung wurden zwei weitere Planungsvarianten entwickelt, um die vorgetragenen Anregungen und Bedenken zu prüfen. Im Folgenden werden diese Varianten erläutert und nach verschiedenen fachlichen Kriterien beurteilt.

### 3.1 Planungsvarianten

#### Planungsvariante A

In der Planungsvariante A (siehe nachfolgende Grafik) ist der Lebensmittelmarkt an der Limesstraße angeordnet und bildet eine klare Raumkante. Das Gebäude ist gut sichtbar, strahlt jedoch, mit der rückwärtigen Fassade zum Straßenraum gerichtet, eine isolierende Wirkung aus. Auf der nördlichen Seite des Plangebiets, gegenüber dem Parkdeck in der Gallischen Straße, liegen die Fachmärkte. Im Nordosten des Grundstücks, mit der Orientierung zu den Wohnhochhäusern, ist der Kundenparkplatz angeordnet, der über die Gallische Straße und Nibelungenstraße zu erreichen ist. Die Anlieferungs-zonen der Märkte sind über die Limesstraße sowie die Gallische Straße zu erreichen und vollständig eingehaust.



Durch die abschirmende Anordnung des Lebensmittelmarkts an der Limesstraße erhält die südlich angrenzende Wohnbebauung (WR-Gebiet) einen maximalen Schallschutz, der jedoch durch die Anlieferung in diesem Bereich etwas relativiert wird. Die Geräuschentwicklung der Anlieferungszone an der Gallischen Straße hat geringere Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung, da sie gegenüber dem Parkdeck liegt. Dagegen findet hier keine Schallabschirmung des Kundenparkplatzes statt.

Planungsvariante A			Erläuterungen
Gruppe	Kriterium	Beurteilung	
<b>Städtebau</b>	Gesamteindruck der städtebaulichen Struktur	■	Raumkanten und Bezüge zur Umgebung erkennbar; stadtgestalterisch geschlossenes Bild
	Raubildung	■	Lebensmittelmarkt mit rückwärtiger Fassade zum Straßenraum, isolierende Wirkung
	Anordnung der Baukörper	■	relativ ausgeglichen; Eingangsfassaden teilweise Wohnhochhäusern zugewandt
	Gebäudeproportionen / Raumnutzung	■	Einhaltung der vorgegebenen Gebäude- maße möglich
<b>Verkehrserschließung</b>	Durchstich Gallische Straße	□	nur Einfahrt aus südlicher Richtung möglich, aus Gallischen Straße nur „rechts rein, rechts raus“; Schleichverkehr möglich; Kreuzen des Schulweges
	Orientierung auf Kundenparkplatz	■	seitlich versetzt zu Eingängen der Fachmärkte; relativ übersichtlich
	Äußere Anbindung der Kundenparkplätze	□	Kundenverkehr im Wohngebiet
	Funktionalität der Anlieferung	□	Anlieferung über Limesstraße: Rückstau möglich, Wegfall von Längsstellplätzen, Kreuzen des Geh- und Radweges sowie des Schulweges; Anlieferung über Gallische Straße: Lieferverkehr durch Wohngebiet oder Rückwärtsfahren über ungünstige Seite
	Führung der Geh- und Radwege, Verkehrssicherheit	■	Durchwegung stark eingeschränkt; Beeinträchtigung des kreuzenden Geh- und Radweges an Knotenpunkt Gallischer Straße und Hauptstraße
	Verkehrsbelastung	□	relativ hoch, da Zu- und Abfahrten nur im Wohngebiet; zusätzlicher Durchgangsverkehr
<b>Schallschutz</b>	Lage der Geräuschquelle Kundenparkplatz	□	gegenüber schutzbedürftigem Wohngebiet (WA)
	Lage der Geräuschquelle Anlieferungszone	■	Anlieferung über Limesstraße: gegenüber WR-Gebiet; Anlieferung über Gallische Straße: geringe Auswirkungen
	Geräuschminderung durch Gebäudeanordnung	□	WR-Gebiet geschützt; WA-Gebiet an Nibelungenstraße und Gallische Straße nicht geschützt
	Umfang der Schallschutzmaßnahmen	■	Einhausung beider Anlieferungs-zonen; Kompletteinhausung Limesstraße
<b>Grünordnung</b>	Begrünung zum öffentlichen Straßenraum	■	durch Grünflächen am Straßenraum möglich; zusätzliche Baumpflanzungen
	Erhaltung vorhandener Baumstandorte	■	in Anlieferungs-zonen sowie Zu- und Abfahrten nicht alle zu erhalten

■ günstig    ■ mittel    □ weniger günstig

## Planungsvariante B

In der zweiten Planungsvariante ist der Lebensmittelmarkt an der Gallischen Straße angeordnet und bildet mit den Fachmärkten einen Gebäudekomplex. Die Fachmärkte sind um 90° gedreht und verlaufen parallel zur Nibelungenstraße, so dass sie mit dem bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäude eine Raumkante bilden und die nördliche und östliche Wohnbebauung vor Geräuscentwicklungen des südwestlich angeordneten Kundenparkplatzes schützt. Dieser liegt jetzt allerdings gegenüber dem Reinen Wohngebiet (WR), was nach den einschlägigen schalltechnischen Normen den höchsten Schutzstatus genießt und infolge dessen eine Schallschutzwand an der Limesstraße notwendig machen würde. Durch die Verbindung der Märkte zu einem Gebäude werden alle drei Märkte über eine Anlieferungszone bedient. Die Stellung der Baukörper sowie des Kundenparkplatzes ist stark auf die Nutzung des Einzelhandels ausgerichtet und kann sich daher nicht gut in die gebaute Umgebung einfügen. In dieser Planungsvariante gibt es keinen Durchstich der Gallischen Straße zur Hauptstraße. Damit bleibt die Ist-Situation erhalten. Die Zu- und Abfahrt des Kundenparkplatzes erfolgt über die Haupt- und Nibelungenstraße.



Planungsvariante B			
Gruppe	Kriterium	Beurteilung	Erläuterungen
<b>Städtebau</b>	Gesamteindruck der städtebaulichen Struktur	<input type="checkbox"/>	massives Gesamtbild; Schallschutzwand an Limesstraße; kein Einfügen in Umgebung
	Raubildung	<input type="checkbox"/>	nicht gegeben
	Anordnung der Baukörper	<input type="checkbox"/>	einseitig auf Einzelhandel ausgerichtet; rückwärtige Fassaden zur Wohnbebauung orientiert
	Gebäudeproportionen / Raumnutzung	<input type="checkbox"/>	geringe Modifikation der Grundrisse nötig; Einhaltung der Abstandsflächen schwierig
<b>Verkehrserschließung</b>	Durchstich Gallische Straße	<input checked="" type="checkbox"/>	nein; kein Durchgangsverkehr
	Orientierung der Kundenparkplätze	<input type="checkbox"/>	klar und übersichtlich; Hauptzahl der Parkplätze nicht in unmittelbarer Nähe zu Eingängen der Märkte
	Äußere Anbindung der Kundenparkplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	guter Verkehrsfluss durch gegenüberliegende Zu- und Abfahrten; an Hauptstraße nur „rechts rein, rechts raus“
	Funktionalität der Anlieferung	<input type="checkbox"/>	gemeinsame Anlieferung über Gallische Straße: gesamter Lieferverkehr durch Wohngebiet
	Führung der Geh- und Radwege, Verkehrssicherheit	<input type="checkbox"/>	Beeinträchtigung des Geh- und Radweges an Hauptstraße; gute Durchwegung; zusätzlicher Eingang an Gebäuderückseite
	Verkehrsbelastung	<input type="checkbox"/>	Kundenverkehr ausgeglichen; Lieferverkehr durch das Wohngebiet
<b>Schallschutz</b>	Lage der Geräuschquelle Kundenparkplatz	<input type="checkbox"/>	im Kreuzungsbereich, aber gegenüber Reinem Wohngebiet (WR)
	Lage der Geräuschquelle Anlieferungszone	<input type="checkbox"/>	geringere Auswirkungen
	Geräuschminderung durch Gebäudeanordnung	<input type="checkbox"/>	WA-Gebiet geschützt; WR-Gebiet nicht geschützt
	Umfang der Schallschutzmaßnahmen	<input type="checkbox"/>	Einhausung der Anlieferungszone; Schallschutzwand an Kundenparkplatz zur Limesstraße erforderlich
<b>Grünordnung</b>	Begrünung zum öffentlichen Straßenraum	<input checked="" type="checkbox"/>	durch Pflanzstreifen am Straßenraum möglich; zusätzliche Baumpflanzungen
	Erhaltung vorhandener Baumstandorte	<input type="checkbox"/>	an Rückseite des Lebensmittelmarktes nicht alle zu erhalten

günstig    
 mittel    
 weniger günstig

### **Vergleichende Bewertung der Varianten A und B**

Planungsvariante A zeichnet sich durch eine ausgeglichene Anordnung der Baukörper aus. Die Stellung des Lebensmittelmarktes ist allerdings ambivalent zu bewerten. Denn dieser bildet zwar eine Raumkante zur Haupt- und Limesstraße und schirmt das Reine Wohngebiet an der Limesstraße gegen die Geräuscentwicklungen des Kundenparkplatzes ab, wirkt aber gleichzeitig isolierend gegenüber dem öffentlichen Raum. Fußgänger, die aus südlicher Richtung zum Nahversorgungszentrum gelangen wollen, können nicht direkt auf das Gelände, sondern müssen zunächst um den Lebensmittelmarkt herumlaufen. In Planungsvariante B sind die Gebäude konzentriert im nordöstlichen Bereich des Plangebiets angeordnet und wirken durch ihr massives Bild nicht in die bauliche Umgebung integriert. Bei diesem Planungsansatz ist das Allgemeine Wohngebiet an der Gallischen Straße und Nibelungenstraße, jedoch nicht das südlich gelegene Reine Wohngebiet vor Geräuscentwicklungen des Kundenparkplatzes geschützt. Die Anordnung im Südwesten würde eine 3 m hohe Schallschutzwand erfordern, um zu gewährleisten, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Der in der Planungsvariante A vorgesehene Durchstich der Gallischen Straße begünstigt tendenziell Schleichverkehre durch das Wohngebiet und lässt einen zusätzlichen Konflikt mit dem Geh- und Radweg der Hauptstraße entstehen. Dies kann in Planungsvariante B durch den Verzicht auf den Durchstich vermieden werden. Ferner begünstigt die zusätzliche Zu- und Abfahrt über die Hauptstraße einen besseren Verkehrsablauf.

Ein erheblicher Konflikt wäre bei der Planungsvariante A im Anlieferungsbereich des Lebensmittelmarktes zu erwarten. Denn hier entfallen Längsstellplätze, der Geh- und Radweg wird gequert und der Anlieferungsverkehr verursacht einen Rückstau auf der Limesstraße. Die gemeinsame Anlieferungszone der Planungsvariante B erspart zwar zusätzlich benötigte Fläche, führt jedoch dazu, dass der gesamte Anlieferungsverkehr das Wohngebiet durchfahren muss.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass weder Planungsvariante A noch Planungsvariante B den genannten Kriterien ausreichend genügen können.

## **3.2 Zielkonzept**

Im Zuge der weiteren Fortschreibung der Planung entstand das Zielkonzept (siehe nachfolgende Grafik), das in der zweiten Bürgerinformationsveranstaltung im Dezember 2011 auf große Zustimmung der Bürgerinnen und Bürger stieß. Wesentlich dabei war die Erkenntnis, dass der Revitalisierung des Einzelhandelsstandortes in Steinberg hohe Bedeutung zukommt, gerade im Hinblick auf die demografische Entwicklung mit neuen Anforderungen an die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung. Im Anschluss wird das Zielkonzept eingehend beschrieben, gegliedert in die Themenbereiche Städtebau, Verkehr und Freiraum.

Um zu verdeutlichen, dass der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Nahversorgung liegen soll, wird im Anschluss nicht mehr von Fachmärkten, sondern von Gebäuden oder Geschäftsgebäuden gesprochen.



## Städtebau

Das Konzept sieht vor, den Lebensmittelmarkt nordöstlich an der Einmündung der Gallischen Straße in die Nibelungenstraße anzuordnen. Das Gebäude 2a, für kleinere Läden vorgesehen, schließt an die bestehende Bebauung Nibelungenstraße 41 an und bildet in Verbindung mit den Gebäuden 2b und 3 eine Raumkante an der Limesstraße. Zur Hauptstraße hin zeigt sich das Gelände relativ offen; dominant ist hier das fünfgeschossige Bestandsgebäude. Durch die Verlagerung des Kundenparkplatzes in nördliche Richtung zum Parkdeck und zugleich in westliche Richtung zur Hauptstraße kann ein maximaler Schallschutz durch die umrahmende Bebauung zur Wohnbebauung an der Limes- und Nibelungenstraße sowie der Gallischen Straße gewährleistet werden.

Die städtebauliche Struktur zeigt sich homogener als bei den Planungsvarianten A und B, auch wenn der Lebensmittelmarkt und die Gebäude an der Limesstraße jeweils einen eigenständigen Gebäudetypus darstellen und sich hinsichtlich ihrer Erscheinung von der umgebenden Wohnbebauung deutlich abheben.

### **Verkehr**

Der zentral gelegene Kundenparkplatz ist über die Haupt- und Nibelungenstraße sowie über die Gallische Straße zu befahren. Drei Zu- und Abfahrten ermöglichen einen günstigen Verkehrsablauf und reduzieren damit die Verkehrsbelastung auf das geringstmögliche Maß. Die Zu- und Abfahrt an der Hauptstraße ist nahe der Gallischen Straße angeordnet. Diese hat keine Verbindung mehr zur Hauptstraße (Entfall des Durchstichs), wodurch ein Schleichverkehr durch die Wohngebiete und eine Beeinträchtigung des kreuzenden Geh- und Radweges verhindert werden kann. Mit der Einschränkung der Abbiegebeziehungen auf „rechts rein, rechts raus“ lässt sich ein Konflikt mit der Linksabbiegerspur am Knotenpunkt Haupt- und Limesstraße verhindern. In Bezug auf die Verkehrssicherheit kann das Unfallrisiko zwischen den ein- bzw. ausfahrenden Kunden und den Fußgängern und Radfahrern in Längsrichtung zur Hauptstraße durch eine passende Gestaltung der Oberflächenbeläge stark verringert werden. Die Zustimmung zu dieser verkehrstechnischen Lösung hat das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt bereits erteilt, wobei inzwischen die Straßenbaulast an die Stadt Dietzenbach übergegangen ist.

Die genaue Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dietzenbach. Stellplätze werden in Übereinstimmung mit den Anforderungen nach der Stellplatzsatzung durchgängig begrünt.

Die Anlieferung des Lebensmittelmarkts erfolgt über die Gallische Straße und kann vom Kundenverkehr getrennt angefahren werden. Da die Gallische Straße geringe Verkehrsbewegungen aufweist, sind keine größeren Konflikte zwischen Anlieferungs- und Straßenverkehr zu erwarten. Allerdings ist es nicht zu vermeiden, dass der Anlieferungsverkehr in das Wohngebiet hineinfahren muss. Um die Geräuschentwicklung während der Anlieferung gering zu halten, werden Rampe und Aufstellfläche des liefernden Lkw eingehaust und während des Anliefervorgangs durch ein Rolltor geschlossen. Im Kreuzungsbereich Nibelungenstraße / Gallische Straße ist eine Aufwertung durch Fassaden- und Wandbegrünung vorgesehen, unterstützt durch die Neugestaltung der Grünfläche.

Die Anlieferung der Geschäftsgebäude an der Limesstraße erfolgt direkt über den Kundenparkplatz. Hier liegt die Anlieferungszone im ohnehin verlärmten Knotenpunkt Haupt- und Limesstraße und wird durch eine ebenfalls begrünte Sichtschutzwand eingefasst.

Obwohl das Gelände Privateigentum ist, wird es für den Geh- und Radverkehr passierbar bleiben. So gibt es neben der Ein- und Ausfahrt zwei separate Gehwege von der Hauptstraße aus. Ferner verläuft entlang der Limesstraße ein Geh- und Radweg, der das Gebiet für Fußgänger und Radfahrer zugänglich macht.

Eine durch die Dorsch International Consultants GmbH durchgeführte Verkehrsuntersuchung bestätigt, dass das städtebauliche Zielkonzept einen weitestgehend störungsfreien Verkehrsfluss ermöglicht. Zugleich belegt ein Schallgutachten der Firma Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte in der Wohnnachbarschaft eingehalten werden können.

### **Freiraum**

Die vorhandenen Grünstrukturen entlang der Haupt- und Limesstraße bleiben grundsätzlich erhalten. Für eine bessere Einsehbarkeit des Geländes sollen die vorhandenen Gebüsche entfernt werden, die vorhandenen Hochstämme jedoch verbleiben und mit niedrigen und robusten Sträuchern unterpflanzt werden. Damit wird eine Sichtbeziehung zwischen potenziellen, vorbeifahrenden Kunden und dem Nahversorgungszentrum ermöglicht. Das Anpflanzen von Bäumen gliedert die große Fläche des Kundenparkplatzes.

Um die Draufsicht auf die Dachflächen attraktiver zu gestalten und den Regenwasserabfluss zu verlangsamen, sind die Dächer der Märkte flächendeckend zu begrünen. Zusätzlich werden die Sicht- und Lärmschutzwände sowie die Einhausung der Anlieferung begrünt.

Aus der Gesamtbetrachtung der beiden Planungsvarianten und des Zielkonzepts geht hervor, dass Letzteres anhand der vorgegebenen Kriterien weitgehend positiv beurteilt werden kann. Damit ist das Zielkonzept Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Teilplan II-1 des Vorhaben- und Erschließungsplans zeigt die Umsetzung in eine Vorhabendarstellung mit größerem Detaillierungsgrad.

Der folgenden Tabelle ist zu entnehmen, dass die Beurteilung des Zielkonzepts signifikant günstiger ausfällt als für die voraus laufenden Planungsvarianten A und B.

Zielkonzept			Erläuterungen
Gruppe	Kriterium	Beurteilung	
<b>Städtebau</b>	Gesamteindruck der städtebaulichen Struktur	■	geschlossenes Stadtbild entlang der Limes- und Nibelungenstraße; Öffnung zur Hauptstraße; relativ ausgewogen
	Raumbildung	▣	entlang der Hauptstraße nur geringe raumbildende Wirkung
	Anordnung der Baukörper	▣	Verteilung ausgewogen; rückwärtige Fassaden auf Wohnbebauung orientiert
	Gebäudeproportionen / Raumnutzung	■	Einhaltung der erforderlichen Gebäudeabmessungen möglich
<b>Verkehrerschließung</b>	Durchstich Gallische Straße	■	nein; Durchgangsverkehr nur für Fußgänger und Radfahrer
	Orientierung der Kundenparkplätze	▣	nah an den Eingängen der Märkte; Übersichtlichkeit eingeschränkt, dennoch flüssiger Verkehrsablauf
	Äußere Anbindung der Kundenparkplätze	■	maximale Anzahl an Zu- und Abfahrten; Entfernung zum Knotenpunkt Haupt- und Limesstraße berücksichtigt
	Funktionalität der Anlieferung	▣	Lebensmittelmarkt über Gallische Straße; sonst dezentrale Anlieferung über Kundenparkplätze
	Führung der Geh- und Radwege, Verkehrssicherheit	▣	gute Durchwegung; zwangsläufig Beeinträchtigung des kreuzenden Geh- und Radweges an der Hauptstraße
	Verkehrsbelastung	■	Reduzierung auf das geringstmögliche Maß
<b>Schallschutz</b>	Lage der Geräuschquelle Kundenparkplatz	■	gemindert gegenüber Wohnbebauung
	Lage der Geräuschquelle Anlieferungszone	▣	Anlieferung über Gallische Straße: gegenüber Wohngebiet (WA)
	Geräuschminderung durch Gebäudeanordnung	■	WA- und WR-Gebiet durch Eigenabschirmung geschützt
	Umfang der Schallschutzmaßnahmen	▣	Einhausung Anlieferung Gallische Straße; Sichtschutz Anlieferung Gebäude 3; Schallschutzwand zum Wohn- und Geschäftshaus Nibelungenstraße Nr. 41
<b>Grünordnung</b>	Begrünung zum öffentlichen Straßenraum	■	durch Pflanzstreifen am Straßenraum möglich; zusätzliche Baumpflanzungen
	Erhaltung vorhandener Baumstandorte	▣	in Anlieferungszone sowie Zu- und Abfahrten nicht alle zu erhalten

■ günstig    ▣ mittel    □ weniger günstig

### 3.3 Einzelhandel

Die von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellte Auswirkungsanalyse<sup>1</sup> zum beschriebenen Vorhaben vom April 2011 untersuchte die möglichen wettbewerblichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens in der Stadt Dietzenbach sowie im Umland.

Für die Bearbeitung der Untersuchung standen Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes, des Statistischen Bundesamtes sowie Angaben des Vorhabenträgers zur Verfügung. Darüber hinaus führte die GMA im März 2011 eine Vor-Ort-Erfassung der strukturprägenden Wettbewerber in Dietzenbach und den Umlandkommunen sowie eine Standortbesichtigung des Planstandortes durch.

#### Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist für großflächigen Einzelhandel die Ausweisung eines Kerngebietes (MK) oder eines Sonstigen Sondergebietes (SO) erforderlich.

Prüfkriterien bei der raumplanerischen Beurteilung des Vorhabens sind die Ziele der Raumordnung, wie sie im Landesentwicklungsplan Hessen (2000) und im Regionalplan Südhessen dargelegt sind. Danach sind großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig und haben sich nach Größe und Einzugsgebiet in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Zentralitäts- und Kongruenzgebot). Ansiedlungen sind in bestehende Siedlungsgebiete zu integrieren, um den Landschaftsverbrauch zu minimieren (siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot), und Einzelhandelsvorhaben dürfen bereits bestehende Geschäftszentren / Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Weiter ist das Vorhaben hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans zu prüfen.

Über die rechtlichen Vorgaben hinaus besteht in Dietzenbach ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2003, welches den Planstandort als Nahversorgungszentrum deklariert.

#### Standortbewertung

Für das Nahversorgungszentrum sind folgende wesentliche positive und negative Standortfaktoren anzuführen:

Positive Standortfaktoren

- Revitalisierung und Erweiterung einer derzeit untergenutzten Einzelhandelsfläche,
- gute verkehrliche Erreichbarkeit,

---

<sup>1</sup> Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA; 2011): Auswirkungsanalyse zur Revitalisierung und Erweiterung eines Nahversorgungszentrums am Standort Dietzenbach Hauptstraße / Limesstraße.

- integrierter Standort durch räumliche und funktionale Zuordnung zu Wohngebieten,
- fußläufig erreichbares Einwohnerpotenzial,
- Aufwertung der Nahversorgung des Wohnquartiers Steinberg,
- gute Einsehbarkeit.

#### Negative Standortfaktoren

- Planstandort liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Dietzenbach; eine funktionsräumliche Anbindung kann infolge der Entfernung nicht hergestellt werden;
- hoher Wettbewerbsdruck durch das Rathaus-Center sowie durch das Einkaufszentrum Masayaplatz.

Der Standort ist aufgrund der integrierten Lage und der guten verkehrlichen Anbindung für die Erweiterung und Revitalisierung eines Nahversorgungszentrums als positiv zu bewerten.

#### Projektdaten

Das Gutachten geht noch von einer Verkaufsfläche (VF) von 2.950 m<sup>2</sup> aus. Als Sortimente sind neben dem Lebensmittelvollsortimenter ein Drogeriefachmarkt, ein Textilfachmarkt und Hausrat / Einrichtung / Möbel angenommen worden.

Zwischenzeitlich wurde die Verkaufsfläche vertraglich und ergänzend durch Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan auf insgesamt maximal 2.800 m<sup>2</sup> begrenzt. Das Gutachten geht damit noch von einer 150 m<sup>2</sup> größeren Verkaufsfläche aus, so dass die Beurteilung der Auswirkungen als auf der sicheren Seite anzunehmen ist. Von den 2.800 m<sup>2</sup> VF entfallen 1.800 m<sup>2</sup> VF (rund zwei Drittel der Gesamt-Verkaufsfläche) auf den Lebensmittelvollsortimenter<sup>2</sup>.

#### Einzugsgebiet und projektrelevante Kaufkraft

Laut GMA kann das Einzugsgebiet in zwei Zonen geteilt werden, da mit steigender Entfernung die Einkaufsorientierung auf einen Standort abnimmt:

Zone I:	Dietzenbach-Steinberg	ca. 11.140 Einwohner
Zone II:	Dietzenbach – restliches Stadtgebiet	ca. 21.570 Einwohner
Zone I – II:	Einzugsgebiet gesamt	ca. 32.710 Einwohner

Zone I des Einzugsgebiets umfasst das Wohnquartier Steinberg. Zone II setzt sich aufgrund der Nähe und der guten verkehrlichen Anbindung an den Planstandort aus der Kernstadt sowie dem Wohnquartier Hexenberg zusammen, wobei hier mit einer Mehrfachorientierung zwischen verschiedenen Anbietern (u.a. REWE Center an der Velizystraße, REWE an der Rathausstraße) gerechnet wird.

<sup>2</sup> Davon sind aber nur ca. 1.050 m<sup>2</sup> als Neuansiedlung zu sehen, da ca. 650 m<sup>2</sup> VF heute bereits durch den REWE Supermarkt belegt sind.

Von dem vorhandenen gesamten vorhabenspezifischen Kaufkraftpotenzial in Höhe von ca. 104,9 Mio. € sind ca. 61,2 Mio. € den Nahrungs- und Genussmitteln, 12,9 Mio. € den Drogeriewaren, 15,9 Mio. € der Bekleidung und 14,9 Mio. € dem Hausrat zuzurechnen. In räumlicher Hinsicht entfallen 37,4 % des Kaufkraftpotenzials auf Zone I und ca. 72,6 % auf Zone II.

### **Projektrelevante Wettbewerbssituation**

Innerhalb der Zone I sind bis auf einige kleinere Betriebe des Lebensmittelhandwerks wie Bäckereien und Metzgereien sowie einzelne Fachgeschäfte keine wesentlichen Wettbewerber zum Planvorhaben vorhanden.

In Zone II sind im Rathaus Center sowie im zwischenzeitlich eröffneten Einkaufszentrum Masayaplatz mehrere Anbieter von Lebensmitteln, Drogerie und Bekleidung ansässig. Weitere projektrelevante Einzelhandelsangebote sind in der Altstadt vorhanden, die jedoch überwiegend Nahversorgungsfunktionen für die wohnortnahe Bevölkerung übernehmen und somit nur bedingt als Wettbewerber gegenüber dem Planvorhaben zu bewerten sind.

Gegenwärtig verfügt die Stadt Dietzenbach über eine Verkaufsfläche im projektrelevanten Lebensmittelsegment von insgesamt ca. 13.680 m<sup>2</sup>, auf der ein Gesamtumsatz von derzeit ca. 55 – 56 Mio. € erwirtschaftet wird. Im Bereich Drogeriewaren liegt die Verkaufsfläche aktuell bei ca. 2.680 m<sup>2</sup>, der Gesamtumsatz beträgt rund 10 – 11 Mio. €. In den sonstigen projektrelevanten Sortimenten beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche auf rund 3.870 m<sup>2</sup> (Bekleidung) bzw. 5.115 m<sup>2</sup> (Hausrat / Einrichtung / Möbel), auf diese entfällt ein Gesamtumsatz von ca. 10 – 11 Mio. € (Bekleidung) bzw. 7 – 8 Mio. € (Hausrat / Einrichtung / Möbel).

### **Bewertung des Vorhabens**

Insgesamt können die durch das Planvorhaben ausgelösten Kaufkraftbewegungen bzw. Umsatzverteilungen wie folgt prognostiziert werden:

- In Zone I werden nur geringfügige Umsatzverteilungen ausgelöst, da keine wesentlichen Wettbewerber ansässig sind. Wettbewerbswirkungen sind im Lebensmittelsektor zu erwarten, die aber nur 4 – 5 % gegenüber dem heutigen Bestand ausmachen, wovon die drei ansässigen Bäckereien betroffen wären. Für eine vierte Bäckerei in Zone I wäre jedoch noch Potenzial vorhanden.
- In Zone II schlägt sich die zu erwartende Umsatzverteilung im zentralen Versorgungsbereich Dietzenbachs nieder. Bei Nahrungs- und Genussmitteln liegen die Umverteilungswirkungen bei ca. 1,6 Mio. € bzw. 5 – 6 %. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren konnten Umsatzverteilungen in Höhe von ca. 0,8 Mio. € (ca. 8 – 9 %) ermittelt werden. Im Bereich Bekleidung belaufen sich die Umsatzverteilungen auf rund 0,5 Mio. € (ca. 5 – 6 %). Möbel- bzw. Matratzenanbieter sind im zentralen Versorgungsbereich nicht vertreten.

- Im Versorgungskern Altstadt ist mit ca. 0,3 Mio. € (ca. 6 – 7 %) der Nahrungs- und Genussmittelsektor betroffen. In der Textil- und Drogeriebranche werden die Umverteilungen auf fünf bis acht Prozent prognostiziert.

Es lässt sich festhalten, dass das Vorhaben nur relativ geringe Umsatzverteilungen auslöst, die den zentralen Versorgungsbereich und den Versorgungskern Altstadt betreffen. Der zentrale Versorgungsbereich ist jedoch als leistungsfähig zu bewerten und wird zusätzlich durch den Bau des Einkaufszentrums Masayaplatz gestärkt, so dass nicht von einer Bestandsgefährdung und einer damit verbundenen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Beeinträchtigung zu rechnen ist.

Auch das Zentralitäts- und Kongruenzgebot, das siedlungsstrukturelle und städtebauliche Integrationsgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot der regional- und landesplanerischen Vorgaben werden beachtet.

Durch die Revitalisierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums ist eine Stärkung des Nahversorgungsstandortes zu erwarten, die vor allem für die fußläufige Nahversorgung der verdichteten Wohngebiete im nördlichen Stadtbereich von hoher Bedeutung ist.

### **3.4 Verkehrliche Erschließung**

Für das beschriebene Vorhaben hat das Planungs- und Beratungsbüro Dorsch International Consultants GmbH im März 2011 ein begleitendes Verkehrsgutachten erstellt und in diesem das derzeitig vorhandene und das durch das Nahversorgungszentrum zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt, sowie die Leistungsfähigkeit der geplanten verkehrlichen Anschlüsse an das weiterführende Straßennetz beurteilt. Grundlage war das oben beschriebene Zielkonzept mit der direkten Anbindung des Kundenparkplatzes an die Hauptstraße und ohne Durchstich der Gallischen Straße.

#### **Untersuchungsumfang**

Das Verkehrsgutachten basiert auf der Durchführung folgender Arbeitsschritte:

- Bestandsanalyse,
- Verkehrsdatenerhebung an Knotenpunkten,
- Abschätzung des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens,
- Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen,
- Beurteilung der Anschlusssituation an das angrenzende Straßennetz, und
- Ableitung der verkehrstechnischen Parameter für die schalltechnische Untersuchung (siehe Kapitel 2.5 des Teils Umweltplanung).

Im Rahmen der Verkehrsdatenerhebung wurden am Donnerstag, den 14. April 2011, am Knotenpunkt 1 (Hauptstraße / Offenbacher Straße / Limesstraße / Am Steinberg), am Knotenpunkt 2 (Limesstraße / Nibelungenstraße) sowie an der schon bestehenden Einfahrt zum Plangebiet an der Nibelungenstraße (Knotenpunkt PG) die Verkehrsstär-

ken erhoben und beurteilt. Dabei wurden die einzelnen Verkehrsströme an den Knotenpunkten in Viertelstunden-Intervallen sowie getrennt nach acht Fahrzeugarten gezählt. Mit Ausnahme des Knotenpunkts PG wurde an den Knotenpunkten die Strombelastung in einem 2x4-Stunden-Intervall in den Zeiträumen zwischen 6.00 und 10.00 Uhr sowie 15.00 und 19.00 Uhr ermittelt. Diese Intervalle definieren die Hauptverkehrszeiten an einem Tag und umfassen somit auch die Vormittags- und Nachmittagsspitzen. Am Knotenpunkt PG wurden hingegen in zwei kürzeren Intervallen, zwischen 8.00 und 10.00 Uhr sowie zwischen 16.00 und 19.00, die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge ermittelt.

Verkehrsbeeinträchtigende Umstände (schlechte Witterung, Unfälle, Überlastungen), die die Erhebung grundlegend verzerrt hätten, konnten nicht festgestellt werden.

### **Ergebnisse der Verkehrserhebung**

Am Knotenpunkt 1 (lichtsignalgeregelt) beträgt die Verkehrsbelastung im Erhebungszeitraum rund 10.050 Kfz/8h. Ca. 3,0% dessen lassen sich dem Schwerverkehr zuordnen. Während im 4h-Intervall von 6.00 bis 10.00 Uhr rund 4.300 Kfz/4h (davon ein Schwerverkehrsanteil von ca. 4,2%) den Knotenpunkt queren, sind es im 4h-Intervall zwischen 15.00 und 19.00 Uhr rund 5.750 Kfz/4h. Hingegen halbiert sich der Schwerverkehrsanteil in diesem Zeitraum auf ca. 2,1%. Im Vormittagszeitraum ist die belastungsstärkste Richtung Hauptstraße – Offenbacher Straße mit rund 2.550 Kfz/4h. Im Nachmittagszeitraum verzeichnet die Relation Hauptstraße – Offenbacher Straße mit rund 3.100 Kfz/4h ebenfalls die stärkste Hauptlastrichtung.

Der Knotenpunkt 2 liegt, im Gegensatz zum Knotenpunkt 1, in einem durch Wohnnutzung geprägten Bereich und ist vorfahrtgeregelt. Während des Erhebungszeitraums betrug die Belastung aller einfahrenden Verkehrsströme rund 4.600 Kfz/8h mit einem Schwerverkehrsanteil von ca. 0,8%. Während im Vormittagsintervall rund 1.900 Kfz/4h den Knotenpunkt passierten, konnten im Nachmittagsintervall rund 2.650 Kfz/4h gezählt werden. Der Schwerverkehrsanteil ist mit 1,0% (nur Anliegerverkehr) sehr gering und sinkt im Nachmittagsintervall sogar auf 0,6%. Eine annähernde Verdoppelung der Belastung in der nördlichen Nibelungenstraße von rund 650 Kfz/4h während des Vormittagsintervalls auf rund 1.100 Kfz/4h während des Nachmittagsintervalls ist auf den Einfluss des bestehenden Einzelhandelsmarkts am Nachmittag zurückzuführen.

Der ebenfalls vorfahrtgeregelt Knotenpunkt PG weist während der erhobenen Zeitintervalle zwischen 8.00 und 10.00 Uhr sowie 16.00 und 19.00 Uhr rund 550 einfahrende Kfz/5h auf. Ca. 0,4% davon entfallen auf den Schwerlastverkehr (Anliegerverkehr).

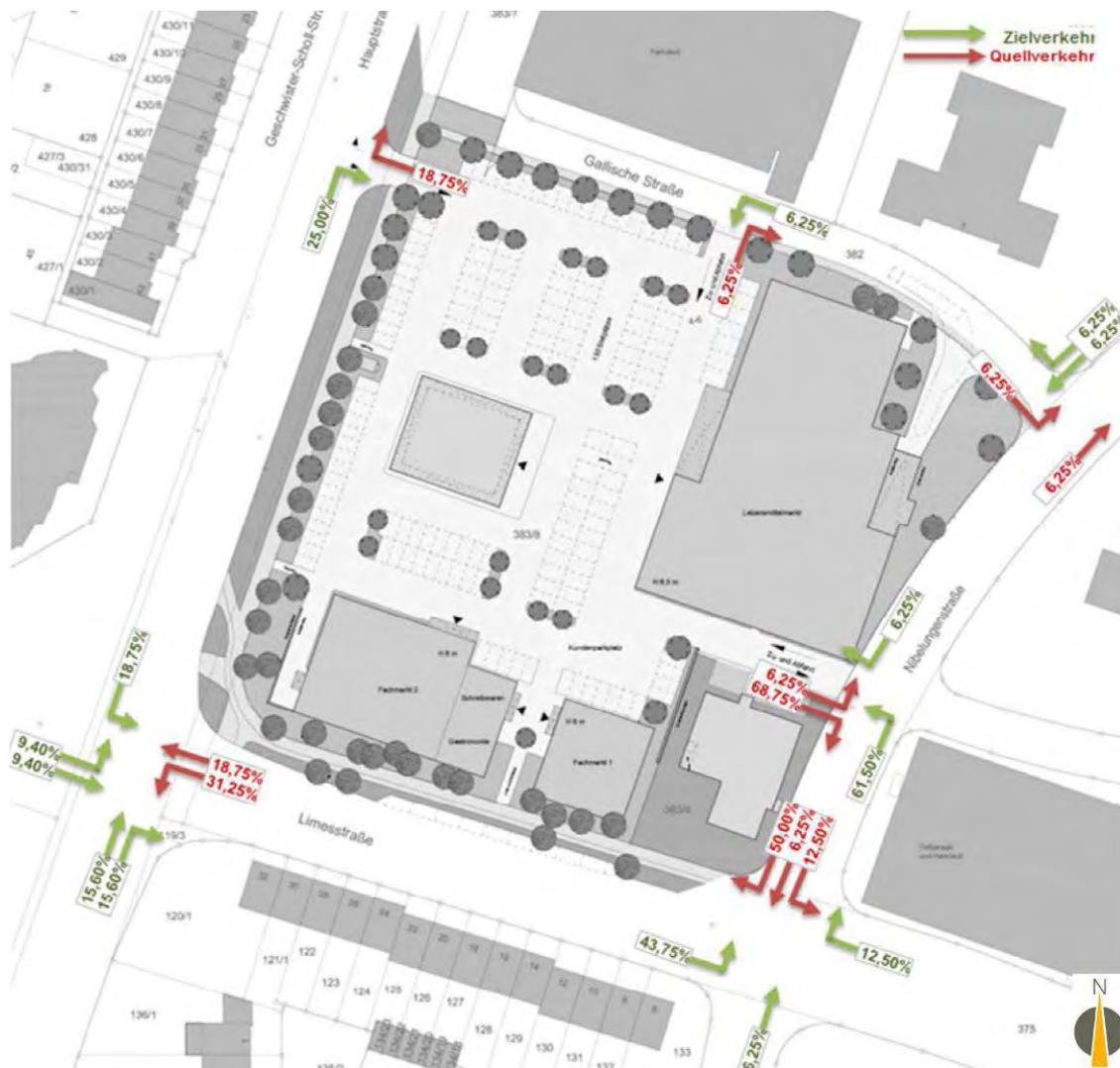
### **Verkehrsprognose**

Für eine Abschätzung des zusätzlichen täglichen Verkehrsaufkommens dient neben der Lage und Nutzung des Vorhabens auch die Verkaufsfläche (siehe Kapitel 4.1) als notwendige Angabe. Denn diese bestimmt die Anzahl der Beschäftigten, Kunden und Anlieferungen, die zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens nötig sind.

Unter Zuhilfenahme der entsprechenden Daten sowie pauschalierten Annahmen aus geeigneten Publikationen konnte ein werktägliches Verkehrsaufkommen von rund 3.000 Kfz-Fahrten ermittelt werden. Davon können ca. 30 Fahrten (1,5% des Gesamt-Kfz-Verkehrs) dem Schwerverkehr bzw. der Anlieferung zugeordnet werden. Da auf eine Einbeziehung von Verbundeffekten - die Reduzierung von Fahrten durch die räumliche Nähe der Fahrtziele – verzichtet wurde, ist die hier angegebene Anzahl der Fahrten die höchstmögliche.

Aufgrund der Nutzung ist davon auszugehen, dass das stärkste Verkehrsaufkommen in der späten Nachmittagszeit zu erwarten ist. Zwischen 9.00 und 12.00 Uhr liegt das ermittelte Verkehrsaufkommen bei 245 bis 281 Zu- und Abfahrten, zwischen 16.00 und 19.00 Uhr bei 259 bis 328 Kfz/h und zwischen 17.00 und 18.00 Uhr bei ca. 330 Kfz, die auf das Plangebiet fahren bzw. es verlassen.

### Bewertung des Verkehrsablaufes



Auf Grundlage der Verkehrszählungen und dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen des Nahversorgungszentrums, wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Planfall ermittelt. Dazu wurden spezifische Richtungsverteilungen vorgenommen (siehe Grafik auf der vorhergehenden Seite), welche sich an den vorhandenen und zu erwartenden Abbiegebeziehungen orientieren.

Die Richtungsverteilungen machen deutlich, dass die Knotenpunkte auch mit dem Betrieb des Nahversorgungszentrums gute bis sehr gute Verkehrsabläufe garantieren können.

### **Bewertung der Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsuntersuchung stellt fest, dass das Plangebiet sowohl örtlich als auch überörtlich gut angebunden ist, und dass trotz des Zusatzverkehrsaufkommens keine Nachteile in der Erschließungsqualität zu erwarten sind.

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erweisen sich die drei Zu- und Abfahrten des Nahversorgungszentrums als Vorteil. Die direkte Anbindung des Kundenparkplatzes an die Hauptstraße, entlastet die Limes- und die Nibelungenstraße. Auch für den nicht-motorisierten Individualverkehr – Fußgänger, Radfahrer – ist eine hohe Erschließungsqualität festzustellen.

## **4 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

### **4.1 Zusammenwirken mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag**

Während der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine – geringe – Variationsbreite hinsichtlich der zulässigen baulichen Nutzungen und ihrer Ausgestaltung erlaubt, wird das konkrete Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert beschrieben. Das Nahversorgungszentrum Steinberg soll in der Art und Weise realisiert werden, wie es aus den Teilplänen II-1 bis II-9b des Vorhaben- und Erschließungsplans und aus dem begleitenden Durchführungsvertrag hervorgeht. Diesen Zusammenhang zu verdeutlichen ist Gegenstand von Abschnitt 1 der Textlichen Festsetzungen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan trifft demnach differenziertere und im engeren Sinne projektbezogene Regelungen, die jedoch ebenso verbindlich sind wie diejenigen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des begleitend abzuschließenden Durchführungsvertrags. Die Textlichen Festsetzungen beziehen sich auf beide Planwerke, weil es sich um ein und dieselbe Satzung handelt. Dabei wird von der Ermächtigung des § 12 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht, Festsetzungen außerhalb von § 9 BauGB zu treffen, die in einem konventionellen „Angebots-Bebauungsplan“ nicht getroffen werden könnten. Es ist vorgesehen, neben dem Bebauungsplan auch den Vorhaben- und Erschließungsplan förmlich auszufertigen.

Die Teilpläne des Vorhaben- und Erschließungsplans sind wiederum Bestandteil des Durchführungsvertrags (§ 2 DV). Mit dem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger somit zur Durchführung des Vorhabens in der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Form. Im Übrigen heißt es im Durchführungsvertrag allgemein: „Entstehen wird ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter und mehrere kleinere Läden, die überwiegend der Nahversorgung der Steinberger Bevölkerung dienen sollen. Das Nahversorgungszentrum wird kein Einzelhandelsvorhaben von regionaler Bedeutsamkeit darstellen. Das auf dem Grundstück des Vorhabenträgers befindliche, mehrgeschossige Bürogebäude bleibt erhalten und wird soweit erforderlich saniert.“ (§ 1 Abs. 1 DV), und: „Ziel des Vorhabens ist die städtebauliche und funktionale Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in Steinberg, der Erhalt eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort und die Verbesserung und Ausdehnung des Angebotes durch Ansiedlung überwiegend nahversorgungsrelevanter, kleinflächiger Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsnutzungen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher, im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Nahversorgungszentrum Steinberg“ Ladenflächen für überwiegend nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen gem. den weiteren Regelungen dieses Vertrages herzustellen.“ (§ 4 Abs. 1 DV)

Sollte sich während der Verwirklichung der Planung der Bedarf für kleinere Anpassungen ergeben, z.B. wegen nicht vorhersehbarer technischer Anforderungen, könnte der Durchführungsvertrag entsprechend angepasst werden (§ 12 Abs. 3a BauGB).

## 4.2 Projektbezogene Nutzungen

Das Vorhaben sieht im nordöstlichen Gebietsteil einen Lebensmittelvollsortimenter mit einem baulich integrierten Getränkemarkt vor. Die an der Limesstraße liegenden Gebäude werden vorzugsweise ebenfalls nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente führen. Der Vorhabenträger hat den heute im Gebiet ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen Angebote über Mietflächen in den renovierten und den neu zu errichtenden Gebäuden vorgelegt. Eine endgültige Mieterauswahl hat hier noch nicht stattgefunden.

Das von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellte Einzelhandelsgutachten<sup>3</sup> bestätigt, dass durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Umsatzverteilungen (ca. 10%) im zentralen Versorgungsbereich sowie der Altstadt ausgelöst werden, wenn die Verkaufsflächenobergrenzen eingehalten werden. Es ist eher eine Stärkung des Nahversorgungsstandortes zu erwarten, der primär für die fußläufige Nahversorgung der Wohngebiete im nördlichen Stadtbereich von großer Bedeutung ist.

---

<sup>3</sup> Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA; 2011): Auswirkungsanalyse zur Revitalisierung und Erweiterung eines Nahversorgungszentrums am Standort Dietzenbach Hauptstraße / Limesstraße.

## 4.3 Art der baulichen Nutzung

### 4.3.1 Vorbemerkung

Das Kerngebiet (MK) ist in zwei Gebiete unterteilt, die Kerngebiete MK1 und MK2. Während das MK1-Gebiet im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt, wird das MK2-Gebiet ohne Änderung der Rechtsqualität von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5c/1 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5c/2 übernommen.

Aufgrund unterschiedlicher räumlicher Lage und Versorgungsfunktion sind differenzierte Anforderungen an die Gebäude und Nutzungen des Nahversorgungszentrums zu stellen. Deshalb wird das Kerngebiet MK1 in diejenigen fünf Teilgebiete MK1-A bis MK1-E gegliedert, die das Nahversorgungszentrum Steinberg definieren, mit Bestimmungen zur Nutzungsart nach Abschnitt 2.1 der Textlichen Festsetzungen. Nur auf MK2 bezieht sich Abschnitt 2.2, während die Regelungen in Abschnitt 2.3 der Textfestsetzungen für beide Gebiete gleichermaßen gelten.

### 4.3.2 Kerngebiet MK1

Von zentraler Bedeutung ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, die unter a) den Textlichen Festsetzungen vorangestellt wird. In b) folgen einige Bestimmungen zu den sonstigen im MK1-Gebiet zulässigen Nutzungen.

Gegenstand der Festsetzungen zum Einzelhandel ist die Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente. Um die besondere Bedeutung dieser Regelungen hervorzuheben, sind sie sowohl Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wie auch Inhalt des ersten Teilplans II-1 „Vorhabendarstellung“ des Vorhaben- und Erschließungsplans.

#### **Einzelhandelsbetriebe: zulässige Verkaufsflächen**

Um einem relevanten Kaufkraftverlust der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe entgegen zu wirken, darf eine Verkaufsfläche (VF) von insgesamt 2.800 m<sup>2</sup> im Nahversorgungszentrum Steinberg nicht überschritten werden. Dabei zählt diejenige Fläche als Verkaufsfläche, die einerseits dazu dient, Verkäufe abzuwickeln, und andererseits von Kunden betreten werden darf. Hinzu gehören auch Gänge, Treppen, Kassenzonen und Freiflächen innerhalb des Gebäudes, jedoch keine Büro- oder Lagerräume<sup>4</sup>. Die Größe der gebäudebezogenen Verkaufsfläche wird durch die zeichnerischen bzw. textlichen Eintragungen in den o.g. Plänen festgelegt:

---

<sup>4</sup> Fickert, Prof. Dr. H. C.; Fieseler, H. (2008): Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 11. Auflage, Stuttgart: Verlag W. Kohlhammer, S. 857f.  
Siehe auch BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 10.04.

- Gebäude 1 - Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter und Getränkemarkt) - mit max. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VF),
- Gebäude 2a mit max. 200 m<sup>2</sup> VF,
- Gebäude 2b mit max. 105 m<sup>2</sup> VF,
- Gebäude 3 mit max. 500 m<sup>2</sup> VK, sowie
- Gebäude 4 (Bestandsgebäude) mit max. 195 m<sup>2</sup> VF.

Da die Vermietung erst begonnen hat, besteht die Notwendigkeit, in Grenzen flexibel reagieren zu können, z.B. auf spezifische Bedürfnisse potenzieller Einzelhandelsbetriebe. Deshalb wird die ausnahmsweise Überschreitung der festgelegten Verkaufsfläche um 5% für jedes Teilgebiet zugelassen, wobei die Gesamt-Verkaufsfläche bei 2.800 m<sup>2</sup> bleibt. Verschiebungen in dieser Größenordnung haben keine städtebauliche Relevanz.

### **Einzelhandelsbetriebe: zulässige Sortimente**

Am Steinberg soll auch in Zukunft der Schwerpunkt eindeutig im Bereich der Nahversorgung liegen. Für den Lebensmittelmarkt im Teilgebiet MK1-A beläuft sich die zulässige Verkaufsfläche auf 1.800 m<sup>2</sup>, das sind rund zwei Drittel der Gesamtverkaufsfläche des Nahversorgungszentrums von 2.800 m<sup>2</sup>. Es ist davon auszugehen, dass der Vollsortimenter mit integriertem Getränkemarkt die Verkaufsflächenobergrenze weitgehend oder vollständig ausschöpfen wird.

Eine Sonderregelung erlaubt dem Lebensmittelmarkt, 10% der Gesamt-Verkaufsfläche für Sortimente zu verwenden, die nicht als nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Das ist aus Sicht des designierten Betreibers wirtschaftlich erforderlich und wird wegen der geringen resultierenden Verkaufsfläche von weniger als 200 m<sup>2</sup> keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche haben.

Die Verlagerung einiger kleinerer Einzelhändler und Dienstleister aus dem Bereich des heutigen Altbaus in die Geschäftsgebäude an der Limesstraße erfordert, das Sortimentsspektrum so weit zu fassen, dass diese Betriebe auch dort zulässig sind, und gleichzeitig so einzugrenzen, dass die Versorgungsfunktion des Standortes gewahrt bleibt. Die zu verlagernden Betriebe führen entsprechende Sortimente bereits heute, wie z.B. Bücher, Fotogeräte und Fotowaren, Spielwaren und Tonträger. Deshalb werden in den Teilgebieten MK1-B bis MK1-E neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten<sup>5</sup> auch (andere) zentrenrelevante Sortimente zugelassen. Zur Abgrenzung der Sortimente untereinander übernimmt der Bebauungsplan die Gliederung aus der Sortimentsliste des Regionalen Flächennutzungsplans. (Siehe Abdruck der Sortimentsliste im Anhang zu den Textlichen Festsetzungen.)

Während die kleinteiligeren Geschäfts- und Ladengebäude an der Limesstraße zum Zeitpunkt der Planaufstellung mit im Gebiet vorhandenen Nutzungen weitgehend be-

---

<sup>5</sup> Lebensmittel, Getränke; Drogerie, Pharmazeutika; Haushaltswaren; Wasch- und Putzmittel; Zeitungen, Zeitschriften; Schreibwaren, Schulbedarf; Schnittblumen.

legt sind oder zumindest eine entsprechende Belegung erwarten lassen, besteht noch keine Nutzungszuweisung für das Gebäude 3 mit 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Limesstraße. Daher dürfen im MK1-D-Gebiet als dem einzigen Teil-Kerngebiet auch nicht zentrenrelevante Sortimente geführt werden. Denkbar wäre z.B. ein Fachmarkt für Möbel, so wie es im Zuge der Entwicklung der städtebaulichen Planungsvarianten über längere Zeit verfolgt wurde.<sup>6</sup>

Mit den Festsetzungen zu den Verkaufsflächen und Sortimenten verankert die Satzung den Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Zugleich wirkt die Planung einer Versorgungs-Monostruktur entgegen. Zur Diversifizierung zählt auch, dass der Bebauungsplan die Ansiedlung anderer kerngebietstypischer Nutzungen grundsätzlich ermöglicht.

### **Sonstige Nutzungen**

Neben den Einzelhandelsbetrieben im vorher beschriebenen Umfang sind auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke planungsrechtlich zulässig. Bei diesen Betrieben und Nutzungen handelt es sich um solche, die vielfach ihren Platz in den Zentren haben und die den Einzelhandel funktional ergänzen.

Ausnahmsweise wird im Teilgebiet MK1-E - nur im Obergeschoss - eine einzelne Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter eines im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegenden Betriebs gestattet. Für allgemeines Wohnen eignet sich der Standort nicht.

### **4.3.3 Kerngebiet MK2**

Bei dem Teilgebiet MK2 handelt es sich um das südöstlich gelegene, bestehende Büro- und Wohngebäude Nibelungenstraße Nr. 41. Die Festsetzungen für diesen Bereich werden aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5c/1 übernommen. In MK2 sind zunächst alle im Teilgebiet MK1 unter 2.1 b) zulässigen Nutzungen zulässig, das sind die oben genannten „sonstigen Nutzungen“. Allgemein zugelassen sind außerdem Wohnungen gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 7 und 8 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss.

### **4.3.4 Kerngebiet MK1 und MK2**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft sollen Vergnügungstätten, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Tankstellen generell nicht zugelassen werden. Zum einen wäre in diesem Fall das Einhalten der Immissionsrichtwerte nicht mehr möglich; zum anderen gibt es für die vorgenannten Nutzungen städ-

---

<sup>6</sup> Siehe Abschnitte 3.1 und 3.2 dieser Begründung.

tebaulich geeignetere Standorte. Ferner schließt der Bebauungsplan das allgemeine Wohnen aus, soweit es nicht in den Abschnitten 2.1 und 2.2 der Textlichen Festsetzungen für zulässig erklärt wird (Betriebswohnung; Bestandsschutz MK2), weil der Kundenparkplatz zu hohe Geräuscheinwirkungen erwarten ließe

## 4.4 Maß der baulichen Nutzung

### Vorbemerkung

Hinsichtlich der Nutzungsart wird die Trennlinie zwischen dem MK1- und dem MK2-Gebiet durch die sogenannte „Perlschnur“ (Zeichen 15.14 der Planzeichenverordnung) festgesetzt. In Bezug auf das Nutzungsmaß ist die einheitliche Verwendung der Perlschnur nicht möglich, weil sich das Nahversorgungszentrum aus verschiedenen Gebäuden und Grundstücksteilen zusammensetzt, die teilweise gemeinsam und teilweise getrennt zu betrachten sind. Deshalb sind die Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung wie folgt zu verstehen:

Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ):

Die Grundfläche für MK1 errechnet sich aus dem Verhältnis der Summe aller überbauten Grundstücksflächen in den Teilgebieten MK1-A bis MK1-E zur Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans. Sinngemäß die gleiche Definition gilt für die Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl, wobei es hier keine Überschreitungsmöglichkeiten gibt.

Zahl der Vollgeschosse (Z), Höhe der Oberkante (OK):

Die Maßangaben innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) beziehen sich (nur) auf Gebäude innerhalb des betreffenden Baufensters.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das Teilgebiet MK1 beträgt 0,35 und liegt damit weit unter der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,0 für Kerngebiete. Allerdings benötigen die Einzelhandelsbetriebe sowohl zahlreiche Kundenparkplätze als auch Nebenanlagen (z.B. Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen). Deshalb lässt der Bebauungsplan in Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 zu.

Das Teilgebiet MK2 übernimmt die zulässige GRZ von 0,8 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5c/1 „Südlich der Römerstraße“, da kein Anlass zur Minderung besteht. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist hier nicht erforderlich und damit auch nicht zulässig.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl wird wesentlich durch die vorhandene Bebauung bestimmt. Für das fünfgeschossige Bürogebäude und die geplanten Einzelhandelsmärkte ist eine GFZ von 0,75 ausreichend (Teilgebiet MK1). In das Teilgebiet MK2 wird die aktuell gültige GFZ von 1,2 übertragen. Damit liegt die erreichbare Geschossfläche in beiden Teilbaugebieten weit unter der Obergrenze von 3,0 nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Für den Lebensmittelmarkt lässt der Bebauungsplan ein Vollgeschoss zu, für die Gebäude 2a, 2b und 3 an der Limesstraße zwei Vollgeschosse. Zwar ist auch dort im Regelfall mit einer eingeschossigen Bauweise zu rechnen. Gegen z.B. die zweigeschossige Ausführung eines Verwaltungstraktes im Anschluss an ein eingeschossiges Hauptgebäude bestehen jedoch keine Bedenken. Das Bestandsgebäude Gallische Straße 2-4 wurde fünfgeschossig errichtet, was zugunsten des Bestandsschutzes in den Bebauungsplan übernommen wird.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der festgesetzten Verkehrsflächen an der Straßenbegrenzungslinie. Weil das Plangebiet von vier Straßen umgeben wird, lassen sich die Bezugspunkte mit ausreichender Genauigkeit ermitteln. Bei der Ermittlung der Oberkante sind Aufkantungungen und Attika mit zu berücksichtigen. Im Falle des Bestandsgebäudes Nibelungenstraße 41 wurde auf die Festsetzung der Oberkante mangels Erforderlichkeit verzichtet.

Die festgesetzte Höhe der Oberkante der Gebäude beträgt in MK1 überwiegend 5,0 bis 10,0 m. Dabei lässt sich das Höchstmaß von den gegenüberliegenden Wohngebäuden der Limesstraße ableiten. Zur Unterstützung der Gewinnung von Solarenergie darf die tatsächlich hergestellte Dachaußenhaut durch Photovoltaikanlagen um 1,5 m überschritten werden. Unterer Bemessungspunkt dieser zulässigen Überschreitung ist die tatsächlich hergestellte und nicht etwa die festgesetzte Oberkante. Damit wird vermieden, dass auf niedrigen Dächern überhohe Nebenanlagen entstehen.

Das Bestandsgebäude hat zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine Höhe von ca. 16,75 m. Im Hinblick auf Solaranlagen auf dem Dach gilt das oben Gesagte. Für den vorhandenen Technikraum wird eine Überschreitung bis zu 3,0 m zugelassen, um den Bestand zu sichern.

## **4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Herstellung eines weitgehend geschlossenen Schallschirms entlang der Limesstraße wird für die Teilgebiete MK1-B, MK1-C und MK1-D eine abweichende Bauweise (a) definiert. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baukörper ohne innere Unterbrechung bzw. Lücke so anzuordnen, dass sie seitlich - in westlicher und

in östlicher Richtung - bis an die Baugrenzen oder die Abgrenzung der Teilgebiete heranreichen. Das Gebäude 2b muss sich zwischen der östlicher Baugrenze und der gemeinsamen Nutzungsgrenze mit dem Gebäude 3 erstrecken. Das Gebäude 3 reicht von der Nutzungsgrenze mit dem Gebäude 2b bis zur westlichen Baugrenze. Das Gebäude 2a ist gleichermaßen auf die östliche und die westliche Baugrenze zu setzen. Dadurch entsteht eine Gebäudefront, die Geräusche des Kundenparkplatzes soweit wie möglich dämmt und die nur von der Wegeverbindung in Richtung Limesstraße unterbrochen wird.

In der Planzeichnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baufens-ternen eingetragen, die relativ genau die Außenmaße der geplanten Gebäude abbilden. Ein größerer Entwicklungsspielraum lässt sich schon deshalb nicht einräumen, weil der Kundenparkplatz bestimmte Mindestabmessungen hat, und die umgebenden Pflanzflächen nicht reduziert werden können. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, stellt diese Vorgehensweise keine maßgebliche Einschränkung dar.

Um dennoch ein gewisses Maß an Flexibilität bei der baulichen Umsetzung zu gewährleisten, dürfen Baugrenzen durch Vordächer, Treppenhäuser, Fluchttreppen und Außenaufzüge um maximal 3,5 m überschritten werden. Da die bauordnungsrechtlichen Vorgaben unberührt bleiben sollen, ist bei dem Überschreiten von Baugrenzen ein Abstand von mindestens 3,0 m zu privaten Nachbargrenzen einzuhalten.

#### **4.6 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Wie in Abschnitt 3.4 „Verkehrliche Erschließung“ dargestellt, soll der Kundenparkplatz direkt an die Hauptstraße angebunden werden. Hierzu ist eine Einmündung „rechts rein / rechts raus“ herzustellen. Linksabbieger von der Hauptstraße auf den Kundenparkplatz werden nicht zugelassen, weil sie massive Störungen im Verkehrsablauf der L 3001 bewirken würden. Trotz der Einschränkung der Fahrbeziehungen ist die Anbindung leistungsfähig und wird einen erheblichen Teil der Zu- und Abfahrten zum Nahversorgungszentrum aufnehmen.

Die bauliche Ausführung ist Bestandteil von Teilplan II-2 des Vorhaben- und Erschließungsplans. Danach wird die Zu- und Abfahrt als asphaltierte Fläche in Richtung Hauptstraße aufgeweitet. Separate Ein- und Ausfädelspuren sind nicht erforderlich. Um das Linksabbiegen aus der Hauptstraße zuverlässig zu verhindern, sollen auf einer Strecke von rund 40 m nicht überfahrbare Leitelemente zwischen den Richtungsfahrbahnen der Hauptstraße eingebaut werden. Ansonsten ist im Einmündungsbereich eine Wegeanbindung für Fußgänger vorgesehen.

Bis auf den oben erläuterten punktuellen Umbau sind keine Veränderungen im umgebenden Straßen- und Wegenetz notwendig. Um Beeinträchtigungen der Fußgänger und Radfahrer durch querende Kraftfahrzeuge soweit wie möglich zu vermeiden, wer-

den die Gebietsränder entlang von Hauptstraße, Limesstraße und Nibelungenstraße außerhalb der geplanten Zufahrten als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

#### **4.7 Stellplätze, Nebenanlagen, Technische Infrastruktur, Versickerung**

##### **Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind ausschließlich bauliche Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Einkaufswagen, Sichtschutzanlagen, Aufzüge und Müllsammelplätze zulässig. Einhausungen für die Anlieferung müssen nicht separat geregelt werden, weil für den Lebensmittelmarkt nur noch eine Anlieferungszone vorgesehen ist, die geschlossen ausgeführt und baulich vollständig in den Gebäudekomplex integriert wird. Klarstellend ergänzt die Festsetzung, dass Nebenanlagen auf Grünflächen jeglicher Art nicht zulässig sind.

##### **Stellplätze**

Die vorgesehene Anzahl an Stellplätzen – nach aktuellem Planungsstand 156 - entspricht dem voraussichtlichen Bedarf und erfüllt die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Dietzenbach.

Der Kundenparkplatz liegt im zentralen und westlichen Bereich des Geländes und steht im Zusammenhang mit den Eingängen in die umliegenden Märkte. Außerhalb der eigens gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht aber auf Grün- und Freiflächen.

Entsprechend den Vorgaben der Stellplatzsatzung mit einem Baum je fünf Stellplätze wird der Kundenparkplatz mit 31 Laubbäumen eingegrünt. Die Bäume werden auf dem Kundenparkplatz so angeordnet, dass sie den Raum gliedern. Zusätzliche Pflanzungen an der Gallischen Straße und der Hauptstraße tragen zur geforderten Abschirmung der Parkfläche bei und ergänzen bereits vorhandene Baumreihen.

Die detaillierte Objektplanung sowohl für die Stellplatzflächen als auch für die sonstigen Außenanlagen ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

##### **Technische Infrastruktur**

Um negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, sind Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur nur in unterirdischer Bauweise zulässig. Zudem ist die „Satzung über die Fernheizung der Kreisstadt Dietzenbach“ zu beachten.

##### **Versickerung**

Aufgrund der hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, auf die der Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach hingewiesen hat, und der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III A wird auf die Versickerung des Oberflächenwassers verzichtet. Das überschüssige Oberflächenwasser wird, wie auch im momen-

tanen Betrieb des Einkaufszentrums, in das Kanalnetz eingeleitet. Weil keine zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden stattfindet, ist die Erschließung insoweit gesichert.

Für das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser ist die „Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser der Kreisstadt Dietzenbach“ zu beachten.

#### **4.8 Sicherung der Erschließung; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Flurstücks Nr. 383/4 (Nibelungenstraße Nr. 41) erhalten ein Geh- und Fahrrecht im Bereich der vorhandenen Parkplätze des Wohn- und Geschäftsgebäudes. Das betreffende Grundstück wird heute über die private Erschließungsstraße des Einkaufszentrums angebunden, so dass eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung sinnvoll ist.

Bereits während der Planaufstellung ist das ursprüngliche Flurstück 383/8 in die Flurstücke 383/9 und 383/10 unterteilt worden. Bei der Nummer 383/9 handelt es sich um das neue Flurstück mit dem Gebäude 4 (Bestandsgebäude), das nun von dem ebenfalls neuen Flurstück 383/10 allseitig umgeben wird und deshalb keinen direkten Anschluss mehr an eine öffentlich-rechtliche Erschließung hat. Daher sollen zwei Baulasten zur Sicherung der Erschließung eingetragen werden. Eine Baulast bezieht sich auf die verkehrliche Zuwegung und auf Leitungen der Ver- und Entsorgung, die zweite Baulast ermöglicht den Nachweis der notwendigen Stellplätze (Vereinigungsbaulast). Darüber hinaus beabsichtigen die aneinandergrenzenden Grundstückseigentümer, privat-rechtliche Vereinbarungen in Form von Dienstbarkeiten zu treffen. Vor diesem Hintergrund darf die Erschließung des neuen Flurstücks 383/9 als gesichert angenommen werden; die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist nicht notwendig.

#### **4.9 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen**

Zum Schutz vor Geräuscentwicklungen durch Anlieferungsverkehr wird die Anlieferungszone des Lebensmittelmarkts vollständig eingehaust und während der Anlieferung mit Rolltoren geschlossen sein. Im Baugenehmigungsverfahren sind die in den Textlichen Festsetzungen festgesetzten Mindest-Schalldämmmaße der Einhausung zu belegen. Zusätzlich sind stationäre Kühlaggregate baulich / technisch so auszuführen, dass die Immissionsrichtwerte der „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen Wohnungen nicht überschritten werden.

Für die Anlieferzone der Geschäftsgebäude an der Limesstraße sind nach den Ergebnissen des Schallgutachtens keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus Nibelungenstraße 41 und dem Gebäude 2a ist eine mindestens 20 m lange und 2 m hohe Schallschutzwand zu errichten. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ist die Oberfläche der Wand absorbierend auszulegen, mit einem Schalldämmmaß von 4 bis 7 dB(A).

Das auf Grundlage des Zielkonzepts erstellte Schallimmissionsgutachten wird im Kapitel 2.5 des Teils Umweltplanung eingehend dargestellt.

Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung wurde außerdem deutlich, dass die Gebäude 2a, 2b und 3 entlang der Limesstraße in erheblichem Maße schalldämmend für die Wohnbebauung südlich der Limesstraße wirken. Dass diese Eigenabschirmung durch Hochbauten auch tatsächlich wirksam wird, sichert der Bebauungsplan über eine sogenannte „aufschiebend bedingte Festsetzung“ nach § 9 Abs. 2 BauGB. Danach darf die Nutzung der Hochbauten im Kerngebiet MK1-A (Lebensmittelmarkt) erst dann aufgenommen werden, wenn bis zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme die Bebauung in den Kerngebieten MK1-B, MK1-C und MK1-D – das sind die Gebäude 2a, 2b und 3 – im Rohbau fertig gestellt worden ist. Nach § 74 Abs. 1 S. 2 HBO ist das der Fall, „wenn die tragenden Teile, die Schornsteine, die Brandwände und die Dachkonstruktion vollendet sind“. Bis zu diesem Zeitpunkt darf der Lebensmittelmarkt zwar errichtet, aber nicht genutzt werden.

Neben der zeitlichen Reihenfolge der Nutzungsaufnahme gewährleisten auch die Festsetzung der abweichenden Bauweise (s.o.) und die Festlegung der Mindesthöhe auf 5,0 m den notwendigen Anspruch auf Schallschutz in der Nachbarschaft.

#### **4.10 Maßnahmen zur Grünordnung**

Die Pflanzmaßnahmen sind eng an die Vorhabenplanung gebunden. Um eine qualitativ hochwertige Ausführung zu gewährleisten, ist die Objektplanung der Außenanlagen Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und in den Teilplänen II-3 bis II-6 verbindlich dargestellt.

Die grünordnerischen Maßnahmen umfassen sowohl eine Begrünung der Randbereiche des Plangebiets als auch Flächen innerhalb der Stellplatzanlage. Dabei werden die diagonalen Ecken des Grundstücks Nibelungenstraße / Gallische Straße und Hauptstraße / Limesstraße sowie die Eingangs- und Zufahrtbereiche durch repräsentative Pflanzungen betont. An der Hauptstraße wird die Allee der vorhandenen Bäume durch weitere Platanen vervollständigt und, wie auch an der Limesstraße, mit Sträuchern unterpflanzt. Der Kundenparkplatz wird durch Laubbäume gegliedert und unterpflanzt.

Die Dächer der Märkte werden von den benachbarten Wohnhochhäusern einsehbar sein. Deshalb ist auf den Flachdächern eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. In diesem Zusammenhang ist die Formulierung „extensiv“ als Mindestanforderung zu verstehen; eine „intensive“ Begrünung wäre ebenfalls zulässig, wird angesichts der erheblichen Zusatzaufwendungen im Hinblick auf Tragwerk, Dachabdichtung etc. aber nicht gefordert. Sofern Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zum Einsatz kom-

men, sind diese über den Grünflächen anzuordnen, um die Pflanzfläche zu maximieren.

Über allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen wird gewährleistet, dass die Anpflanzungen ihre gewünschte Funktion dauerhaft erfüllen können.

#### **4.11 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen**

##### Altstandorte

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 c/1 „Südlich der Römerstraße“ hat im Jahr 2005 ergeben, dass an der Gallischen Straße 2-6 (Schlüsselnummer 438001000-001360) eine Umweltbeeinträchtigung durch eine ehemalige chemische Reinigung und Färberei vorlag, die zwischen 1976 und 2003 betrieben wurde. Als Ursache der Verunreinigung wurde der unsachgemäße Umgang mit dem Reinigungsmittel Perchlorethylen (PER) vermutet. Zur Sanierung wurde im Jahr 1992 eine mehrmonatige Bodenluftabsaugung betrieben, begleitet durch Überprüfungen an Grundwassermessstellen. Da im Grundwasser nur geringe Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) gefunden wurden und die Austräge der Bodenluftsanierung stark zurückgegangen waren, sah die Untere Wasserbehörde im Jahr 1994 keinen weiteren Handlungsbedarf im Zusammenhang mit diesem Schadensfall.

Im Oktober 2009 führte die URS Deutschland GmbH im Auftrag des Vorhabenträgers eine erneute Altlastenerkundung durch. Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden auf dem Grundstück insgesamt 13 Rammkernsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 4 m unter Geländeoberkante abgeteuft. Ausgewählte Bodenproben wurden im Labor auf einschlägige Schadstoffe untersucht. Aus acht Bohrungen wurden außerdem Bodenluftproben entnommen. Die Bewertung der Ergebnisse erfolgte nach den Prüf- und Beurteilungswerten der Bundes-Bodenschutzverordnung und des Hessischen Handbuchs Altlasten. Außerdem wurden die Ergebnisse abfalltechnisch nach den Richtlinien der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA; Richtlinien 1998) bewertet.

Als zusammenfassendes Ergebnis der Altlastenerkundung ist festzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) oder Schwermetalle in den untersuchten Proben vorlagen. In der Bodenluft im Bereich der ehemaligen chemischen Reinigung wurde eine geringfügige Überschreitung des Beurteilungswertes für CKW festgestellt. Dies ist im Zusammenhang mit dem Betrieb der chemischen Reinigung in der Vergangenheit zu sehen. Aus abfalltechnischer Sicht erwarteten die Gutachter kaum Beschränkungen für den Einbau von ausgehobenem Boden.

In der Zeichnung des Bebauungsplans wird der Altstandort nur eingetragen, weil er noch in der Altflächenkartei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) geführt wird. Ein Handlungsbedarf ist nicht unmittelbar daraus abzuleiten.

## **Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlagen Wasserwerk Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Ein im Bebauungsplan Nr. 5c/1 „Südlich der Römerstraße“ eingetragenes Überschwemmungsgebiet der Bieber hat für die vorliegende Planung keine Bedeutung.

## **5 Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften werden auf der Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen und in den Bebauungsplan integriert. Sie formulieren allgemeine Anforderungen an die äußere Gestaltung bestimmter baulicher Anlagen, auch der Neben- und Werbeanlagen. Ebenso verbindlich sind die spezielleren Anforderungen an die Gestaltungsqualität, wie sie aus der Objektplanung zu den Gebäuden hervorgehen, insbesondere aus den Ansichten (Teilpläne II-7a, b des Vorhaben- und Erschließungsplans) und den Dachaufsichten (Teilpläne II-9a, b).

### **5.1 Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze**

Um eine dem Standort gerechte und den Entwicklungszielen der Kreisstadt Dietzenbach entsprechende Gestaltung der Baukörper im Plangebiet zu unterstützen, enthält der Bebauungsplan eine Reihe von baugestalterischen Festsetzungen. Diese orientieren sich an Bestimmungen, die in der Vergangenheit für andere Dietzenbacher Baugebiete getroffen wurden, und berücksichtigen die besondere örtliche Situation.

Hinsichtlich der Dachform und –neigung sowie der Dachgestaltung sind drei Dachformen zulässig: das Flachdach / flach geneigte Dach und das Pultdach (beide jeweils bis 15 Grad Neigung), sowie das Satteldach (30 bis 45 Grad). Alle Dachformen finden sich im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung. Bei Flachdächern ist zu berücksichtigen, dass diese immer mit einer extensiven (oder wahlweise intensiven) Dachbegrünung zu versehen sind. Nach dem heutigen technischen Stand stehen den geringen Mehraufwendungen z.B. für eine stärkere Bewehrung erhebliche stadtklimatische und optische Vorteile entgegen; auch die Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser ist ein wesentliches Argument für die Forderung nach Herstellung begrünter Dächer.

Flachdächer bieten sich als Flächen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen an. Es ist darauf zu achten, dass diese aufgrund von Spiegelungen keine Blendungen oder störenden Lichtreflexionen in der Nachbarschaft verursachen. Soweit erforderlich, ist nach Errichtung der Anlagen eine Feinsteuerung der Ausrichtung vorzunehmen.

In Gebieten mit Einkaufsmärkten sind negativ empfundene Beispiele auffälliger Fassadengestaltung und überdimensionierter Werbeanlagen allgegenwärtig. Nachteilige optische Auswirkungen sowohl auf das Gebiet selbst als auch auf die Umgebung lassen

sich vermeiden, wenn weder leuchtende, glänzende oder reflektierende Materialien zum Einsatz kommen, noch Imitate jeglicher Art. Für die Fassaden werden neben Stahl-Glas-Konstruktionen maximal zwei weitere Materialien bzw. Oberflächen zugelassen: Naturstein / Klinker sowie Putz. Damit verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, ein wertiges Erscheinungsbild zu unterstützen, ohne die notwendige Variationsbreite in der Gestaltung einzuschränken.

Soweit Abfallbehältnisse nicht optisch ansprechend aufgestellt werden, sei es durch Integration in Gebäuden oder durch einen umgebenden Sichtschutz, treten Beeinträchtigungen des Ortsbildes auf. Daher formuliert der Bebauungsplan entsprechende Mindestanforderungen an die Gestaltungsqualität.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind generell mit Betonsteinen auszuführen. Weil das Grundwasser tendenziell verschmutzungsempfindlich ist, wird auf versickerungsfähige Beläge verzichtet. Dagegen sollen die Fahrgassen und Zufahrten asphaltiert werden, nicht zuletzt weil die schalltechnische Untersuchung ein Geräuschminderungspotenzial für die Wohnungen in der Nachbarschaft ergab. Durch den Wechsel von Betonsteinen, Asphaltbelag und Pflanzbeeten ist es möglich, auch den großflächigen Kundenparkplatz attraktiv zu gestalten.

## 5.2 Werbeanlagen

Mit dem Ziel, einem möglichen „Wildwuchs“ an Werbeanlagen zu begegnen, trifft der Bebauungsplan drei wesentliche Regelungen:

- die Einschränkung auf eine Gemeinschaftswerbeanlage (Werbepylon) im Bereich zwischen Hauptstraße, Gallischer Straße und Kundenparkplatz; die Werbeanlage darf auf der dort befindlichen Pflanzfläche errichtet werden,
- die betriebsbezogene Beschränkung auf die Stätte der Leistung in Verbindung mit der Anforderung, dass Werbeanlagen die Gebäudehöhe nicht übersteigen dürfen (und damit auch auf Dächern unzulässig sind), sowie
- das Verbot von Fremdwerbung für Unternehmen, die sich gar nicht im Plangebiet selbst befinden.

Diese Grundregeln werden durch Anforderungen an eine zurückhaltende Lichtwerbung abgerundet, wobei Kriterien wie die Blendwirkung auf die Nachbarschaft sowie Auswirkungen auf den fließenden Verkehr im angrenzenden Straßennetz besonders zu berücksichtigen sind.

## **Teil 2: Umweltplanung**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Nicht-Anwendbarkeit der Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG ist über Maßnahmen der Vermeidung, des Ausgleichs und des Ersatzes zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5c/2 „Nahversorgungszentrum Steinberg“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Unter der Voraussetzung, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, gelten Eingriffe, die als Folge der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Vorliegend beträgt die Fläche des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lediglich rund 17.500 m<sup>2</sup>, so dass die oben erwähnte Grenze, ab der die Eingriffsregelung anzuwenden wäre, nicht erreicht werden kann. Unabhängig von der planungsrechtlichen Bewertung wird das Vorhaben keine wesentlichen neuen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen.

#### **1.2 Inhalt und Ablauf der Prüfmethode**

Die Erfassung und Bewertung der Umweltbelange ist inhaltlich voll in den Bebauungsplan integriert und umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die einzelnen, im Anschluss aufgeführten Schutzgüter:

- Geologie, Boden und Altlasten,
- Grundwasser und Oberflächenwasser,
- Klima und Luft,
- Biotop und Vegetation,
- Fauna,
- Schutzgebiete,
- Ortsbild und Erholung,
- Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler).

Der Bebauungsplan ermöglicht im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine Geschossfläche von ca. 7.600 m<sup>2</sup>. Die zulässige Geschossfläche errechnet sich aus der Größe der Baufenster bzw. der mit Baugrenzen umschlossenen Fläche je Teilbaugbiet, multipliziert mit der Anzahl der Vollgeschosse (Z = I für das Gebäude 1 bzw. den Lebensmittelmarkt, Z = II für die Gebäude 2a, 2b und 3 an der Limesstraße, und Z = V für das Bestandsgebäude).

Dementsprechend bedarf es gemäß § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Klärung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bzw. der UVP-Pflichtigkeit. Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch vorgesehene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Die folgende Erfassung und Bewertung der Umweltbelange ist gleichzeitig als Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG zu verstehen.

Zur Einschätzung der Umwelterheblichkeit werden zunächst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, ermittelt.

In einem weiteren Schritt wird die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung prognostiziert. Des Weiteren werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen festgelegt.

### **Bewertungs- und Prognoseverfahren**

Im Rahmen der vorliegenden Umweltplanung werden verbal-argumentative Bewertungs- und Prognoseverfahren angewandt. Die Einschätzung der Umwelterheblichkeit des Vorhabens anhand der einzelnen Kriterien folgt i.d.R. keinen festgelegten Bewertungsregeln. Die komplexen und vielschichtigen Eigenschaften des Naturhaushaltes sowie die zahlreichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern lassen sich in keinen festen Bewertungsrahmen fassen. Am Ende von Teil 2 dieser Begründung erfolgt eine Zusammenfassung der Einschätzung der Projektwirkungen.

### **Untersuchungsraum**

Der Großteil der Untersuchung bezieht sich auf die direkte Eingriffsfläche, die den Flächen des abgegrenzten Plangebiets entspricht.

Für einige Untersuchungskriterien - wie z.B. Verkehrsbelastung, Geräuschemissionen und Ortsbild - ist ein größerer Untersuchungsraum erforderlich. Der größere Untersuchungsbereich bezieht sich weniger auf die Eingriffs- oder Baustellenfläche, sondern vielmehr auf die Wirkungen für die Umgebung (z.B. Geräusch- und Luftverunreinigungen durch Baustellen- und den vom Vorhaben verursachten Verkehr).

## **2 Ermittlung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Abiotische Faktoren**

#### **Naturräumliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet ist naturräumlich der Haupteinheit 230 „Messeler Hügelland“ zuzuordnen.

#### **Überplanung belasteter Bodenflächen (Altlasten)**

Im Bereich des Einkaufszentrums Steinberg, Gallische Straße 2-6 wurde infolge einer 1989 durchgeführten Betriebsbegehung eine Boden- und Bodenluftuntersuchung durchgeführt. Hierbei wurden stark erhöhte Werte von Chlorkohlenwasserstoffen und Perchlorethen festgestellt, die zu einer schädlichen Bodenveränderung und einer Grundwasserverunreinigung geführt haben. Es wurde eine Grundwassermessstelle eingerichtet und die Fläche ins Grundwasserschadensfallregister aufgenommen. Hier nach fand nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde eine komplette Sanierung statt. Nach der Sanierung gab es vom 02.05.2001 bis zum 24.12.2002 nochmals einen Reinigungsbetrieb an diesem Standort. Im Kataster des Kreises Offenbach ist diese Altlastenfläche als Fläche mit einer mäßigen Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung gekennzeichnet.

#### **Geologie und Boden**

Das Plangebiet liegt im geologischen Verbreitungsgebiet des Rotliegenden, mit Böden aus Flugsanden und Tuff. Vorherrschende Bodentypen sind Braunerden (teilweise stark trocken) und Pseudogleye (vorwiegend wechsell trocken bis trocken).

#### **Grundwasser und Oberflächenwasser**

Das Grundwasser ist durchzogen von plastischen und sehr undurchlässigen Kluftgrundwasserleitern mit sehr geringer Grundwasserergiebigkeit. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist aufgrund der kaum vorhandenen bindigen Deckschichten und des geringen Grundwasserflurabstandes hoch. Der mittlere Grundwasserstand liegt zwischen 13,5 und 14,5 m unter Geländeoberfläche.

Der gesamte Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Wasserwerk Dietzenbach des Zweckverbands Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer anzutreffen.

#### **Klima und Luft**

In Dietzenbach herrscht mildes Wuchsklima vor, mit einer mittleren Jahrestemperatur > 11,5° C und mittleren jährlichen Niederschlägen von 650 bis 700 mm pro Quadratmeter. Die abgeschirmte Lage gegenüber Südwestwinden bedingt, dass Nordostwinde dominieren, mit einem hohen Anteil an windschwachen Wettersituationen. Hinzu

kommt eine extrem niedrige Kaltluftproduktion in Siedlungen, woraus sich insgesamt eine mittlere thermische Belastung und eine schlechte Luftgüte ergeben.

## 2.2 Biototypen und Nutzung

### Potentielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wird das Artengefüge eines Standortes verstanden, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch nicht mehr in den Naturhaushalt eingreifen würde und die Vegetation Zeit fände, sich bis zu ihrem Endzustand zu entwickeln. Dagegen bezeichnet man als heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) das Artengefüge der potenziellen natürlichen Vegetation, bei dem nicht mehr reversible anthropogene Beeinträchtigungen (bzw. Beeinträchtigungen durch den Menschen) berücksichtigt wurden.

Demnach würden sich bei Unterlassung jeglichen menschlichen Einflusses im Plangebiet ein Hainsimsen-Buchenwald im Wechsel mit Perlgras-Buchenwald und Stieleichen-Buchenwald einstellen.

### Biototypen und Nutzung

Die reale Vegetation, d.h. die Vegetation, die aufgrund bestehender Umweltbedingungen und menschlicher Einflüsse vorherrscht, wurde anhand der „Wertliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 3 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung vom 1. September 2005 benannt.

Eine ausführliche Begehung des Plangebiets und der angrenzenden Bereiche wurde im Juli 2003 im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 5c/1 „Südlich der Römerstraße“ vorgenommen. Dabei wurden alle vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen kartiert und bewertet. Im Dezember 2011 wurden die Ergebnisse der damaligen Kartierung geprüft und entsprechend angepasst. Im Anschluss erfolgt eine zusammenfassende Darstellung des Vegetationsbestandes. Die Nummern entsprechen dem Code der „Wertliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 3 der KV.

Einzelbaum, heimisch und standortgerecht 04.110

Auf den angelegten Grünflächen um das Einkaufszentrum und am Parkplatz sind an heimischen und standortgerechten Arten Spitzahorne (*Acer platanoides*, *Acer platanoides 'Royal Red'*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*), eine Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und eine Ulme (*Ulmus spec.*) anzutreffen.

Einzelbaum, nicht heimisch und nicht standortgerecht 04.120

Auf der südöstlichen Grünfläche vor dem Einkaufszentrum steht eine Kiefer (*Pinus spec.*) als nicht heimischer Einzelbaum.

**Baumgruppe, heimisch und standortgerecht 04.210**

Innerhalb der südlichen Eingrünung des Parkplatzes kommen ausschließlich heimische Bäume vor, unter anderem Roteichen (*Quercus rubra*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Ebereschen (*Sorbus aucuparia*). Vereinzelt finden sich auch in den nördlichen Grünflächen Gruppen mit Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Birken (*Betula pendula*) und Roteichen (*Quercus rubra*).

**Baumgruppe, nicht heimisch und nicht standortgerecht 04.220**

In den nördlichen Grünflächen vor dem Einkaufszentrum sind nahezu ausschließlich Baumgruppen mit Kiefern (*Pinus spec.*) gepflanzt.

**Baumreihe, heimisch und standortgerecht 04.310**

In einem Grünstreifen auf der westlichen Straßenseite der Nibelungenstraße im Bereich zwischen Limesstraße und Einfahrt zum Einkaufszentrum stehen mehrere Birnbäume (*Pyrus communis*). Der nördlich anschließende Grünstreifen ist mit Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Royal Red') bepflanzt.

**Baumreihe, nicht heimisch und nicht standortgerecht 04.320**

Im Westen des Plangebiets entlang der Hauptstraße stockt im Grünstreifen eine Baumreihe aus Platanen (*Platanus acerifolia*).

**Völlig versiegelte Fläche (Asphalt) 10.510**

Die innerhalb des Plangebiets befindliche Gallische Straße und Nibelungenstraße sind asphaltiert (Gehwege in Betonsteinpflaster).

**Nahezu versiegelte Fläche (Pflaster) 10.520**

Der Parkplatz und die Zuwegungen zum Einkaufszentrum sind mit Betonsteinverbund gepflastert.

**Dachfläche, nicht begrünt 10.710**

Das Einkaufszentrum sowie das Bürogebäude in der südöstlichen Ecke des Plangebiets sind nicht begrünt.

**Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich 11.221**

In den Grünflächen zwischen den Parkbereichen steht eine etwa 1 m hohe geschnittene Hecke aus Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) und Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*). Zwischen den Gehölzen der südlichen Parkplatzeingrünung sind weiterhin Strauchrosen (*Rosa rugosa*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) gepflanzt.

In den Grünflächen um das Einkaufszentrum und das westliche Bürogebäude sind an Sträuchern unter anderem Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Forsythie (*Forsythia x intermedia*), an kleinwüchsigen Sträuchern

Zwerg-Mispel (*Cotoneaster x dammeri*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Mahonie (*Mahonia aquifolia*) anzutreffen.

Die Grünstreifen an der Nibelungenstraße sind im nördlichen Bereich zwischen der Einfahrt zum Einkaufszentrum und Gallische Straße mit Schneebeere (*Symphoricarpus albus*), im südlichen Bereich zwischen Einfahrt und Limesstraße unter anderem mit Zwerg-Mispel (*Cotoneaster x dammeri*) und Mahonie (*Mahonia aquifolia*) bepflanzt.

Rasenflächen sind um das westliche Bürogebäude, auf den nordwestlichen und nordöstlichen Flächen am Einkaufszentrum und im Gartenbereich des östlichen Bürogebäudes angelegt.

### **Fauna**

Die Gehölze sind für rinden- und holzbewohnende Organismen, saugende Insekten, Raupen u.ä. nutzbar. Den hier verbreiteten Vögeln dienen sie als Nahrungsquelle und Ansitzwarte. Da die Baumaßnahme die Bedingungen für Tiere nicht oder nur sehr geringfügig beeinträchtigen, wird auf eine ausführliche Darstellung und Bewertung verzichtet.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im besiedelten Bereich mit umgebender Bebauung sind die Lebensraumbedingungen im Plangebiet beeinträchtigt, so dass die Bedeutung für das Arten- und Biotoppotenzial insgesamt als mittel bis gering zu bewerten ist. Die südliche Eingrünung des Parkplatzes, die allerdings auch erhalten bleibt, besitzt aufgrund der ausschließlich heimischen Bäume und der Größe eine gewisse Bedeutung für das Arten- und Biotoppotenzial.

## **2.3 Schutzgebiete**

### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlagen Wasserwerk Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach.

## **2.4 Ortsbild und Erholung**

Für das Ortsbild hat das Plangebiet keine Bedeutung, da die geplante Bebauung vorhandene Bebauung ersetzt und sich in die gebaute Umgebung einfügt. Der Kundenparkplatz wird durch Baumpflanzungen und Grünflächen natürlich und weitestgehend naturnah eingegrünt. Die Wohngebiete der näheren Umgebung weisen einen relativ hohen Grünanteil mit älterem Baumbestand auf. Für die Erholungsnutzung sind das Plangebiet und seine nähere Umgebung ohne Bedeutung.

## 2.5 Geräuscheinwirkungen

### Untersuchungsumfang

Begleitend zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat die Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH im April 2012 eine Schallimmissionsprognose<sup>7</sup> erstellt und dabei alle objektbezogenen Emissionsquellen sowie deren Emissionen erfasst. Ferner wurden die zu erwartenden Immissionen im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens ermittelt und die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten der Nachbarschaft nachgewiesen.

### Immissionsorte

Folgende Immissionsorte (IO) charakterisieren den nächstgelegenen Einwirkungsbereich und wurden für die schalltechnische Untersuchung festgelegt (in nachfolgender Grafik in pink dargestellt):

IO1 – Gallische Straße 1

IO6 – Nibelungenstraße 41 (Wohn- und Bürogebäude nördlich)

IO2 – Nibelungenstraße 2

IO7 – Gallische Straße 2-4 (Bürogebäude östlich)

IO3 – Limesstraße 18

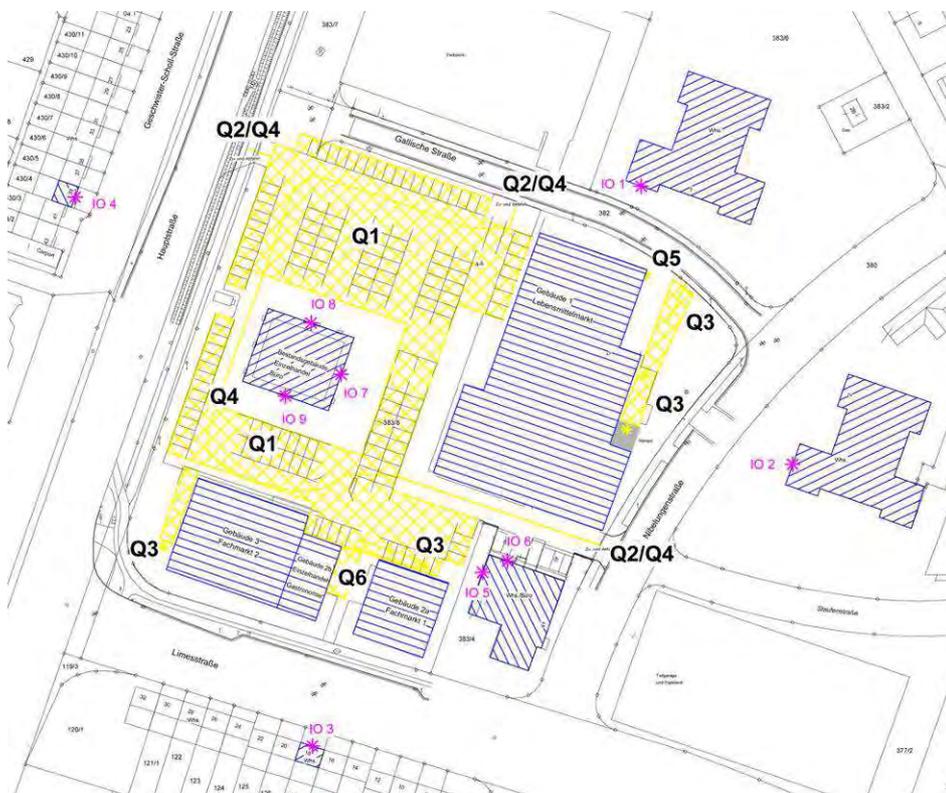
IO8 – Gallische Straße 2-4 (Bürogebäude nördlich)

IO4 – Geschwister-Scholl-Straße 39

IO9 – Gallische Straße 2-4 (Bürogebäude südlich)

IO5 – Nibelungenstraße 41

(Wohn- und Bürogebäude westlich)



<sup>7</sup> Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Gutachten Nr. 228C8 G3 vom 13.04.2012: Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Dietzenbach-Steinberg – Schallimmissionsschutz in der Nachbarschaft. Ergänzung durch schalltechnische Stellungnahme vom 30.08.2012.

## **Beurteilungsgrundlage und immissionsschutzrechtliche Anforderungen**

Zur Ermittlung der durch das Nahversorgungszentrum und die zugehörigen Stellplätze zu erwartenden Geräuschemissionen wurde die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) sowie die „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS 90) herangezogen. Nach TA Lärm sind entsprechend der Schutzwürdigkeit der immissionsempfindlichen Umgebung Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Die Immissionsorte Gallische Straße 1, Nibelungenstraße 2 sowie Geschwister-Scholl-Straße 39 liegen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), dessen Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden dürfen. Der Immissionsort Limesstraße 18 liegt in einem Reinen Wohngebiet (WR), für das strengere Werte von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) gelten. Im Kerngebiet (Nibelungenstraße 41 und Gallische Straße 2-4) beträgt der Immissionsrichtwert 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Dabei bezieht sich der Tagwert auf einen Beurteilungszeitraum von 16 Stunden (06.00 bis 22.00 Uhr) und der Nachtwert auf einen Beurteilungszeitraum von 8 Stunden (22.00 bis 06.00), wobei die lauteste Nachtstunde die maßgebende ist und mit dem Immissionsrichtwert verglichen wird.

In der Nachbarschaft gibt es keine weiteren Vorbelastungen im Hinblick auf Geräuscheinwirkungen durch gewerbliche Anlagen. Daher können die Richtwerte durch das Nahversorgungszentrum allein ausgeschöpft werden.

## **Ermittlung der Geräuschemissionen**

Die Betriebszeit des Nahversorgungszentrums beläuft sich voraussichtlich auf 15 Stunden (Öffnungszeit von 07.00 bis 22.00 Uhr). Innerhalb dieses Zeitraums finden sowohl Parkvorgänge, Anlieferungsverkehr als auch gastronomische Aktivitäten statt. So befinden sich neben den Immissionsorten folgende Schallquellen (Q) im Außenbereich des Plangebiets (siehe vorhergehende Grafik):

- Q1 – Parkplatzbereich,
- Q2 – Zu- und Abfahrt zum Parkplatz,
- Q3 – Lkw-Warenanlieferung,
- Q4 – Lkw-Zu- und Abfahrt,
- Q5 – Kühlanlagen und
- Q6 – Freisitzfläche Gastronomie.

Während des Nachtzeitraums (ab 22:00 Uhr) werden erfahrungsgemäß die letzten Kunden und einige Mitarbeiter/innen den Parkplatz verlassen. Das Schallgutachten geht von 20 Kunden und 10 Mitarbeitern aus, zusammen 30-Pkw-Fahrbewegungen in der lautesten Nachtstunde.

Innerhalb der Verkaufseinrichtungen sind nur geringe Innenpegel zu erwarten. Diese können aufgrund der Schalldämmung der Anlagen des Wärmeschutzes vernachlässigt werden.

Hinzukommende Geräusche des An- und Abfahrverkehr auf den öffentlichen Straßen sind getrennt zu bewerten. Da jedoch der Verkehrslärmpegel der Straßen durch das Vorhaben um weniger als 3 dB(A) gesteigert wird, ist er nach TA Lärm nicht beurteilungsrelevant.

## Ergebnisse

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf die **Ausgangssituation ohne Lärmschutz**:

IO-Nr.	Bezeichnung des Immissionsortes	Stockwerk	Fassade	IRW in dB(A)		L <sub>r</sub> in dB(A)	
				tags	nachts	tags	nachts
IO 1	Gallische Str. 1	2.OG/ 8.OG	S	55	40	58	42
IO 2	Nibelungenstr. 2	3.OG/ 12.OG	W	55	40	58	40
IO 3	Limesstr. 18	2.OG	N	50	35	52	35
IO 4	Geschwister-Scholl-Str. 39	2.OG	O	55	40	55	39
IO 5	Nibelungenstr. 41 (Büro-/Wohngebäude)	1.OG	W	60	45	63	48
IO 6	Nibelungenstr. 41 (Büro-/Wohngebäude)	1.OG	N	60	45	60	49
IO 7	Gallische Str. 2-4 (Bürogebäude)	2.OG	O	60	-	62	-
IO 8	Gallische Str. 2-4 (Bürogebäude)	1.OG	N	60	-	62	-
IO 9	Gallische Str. 2-4 (Bürogebäude)	1.OG	S	60	-	62	-

## Bewertung der Ausgangssituation

Die Ergebnisse lassen erkennen, dass im Tageszeitraum an nahezu allen Immissionsorten eine Richtwertüberschreitung von bis zu 3 dB(A) erreicht wird. Nur die Immissionsorte 4 und 6 zeigen keine Überschreitungen im Tageszeitraum.

Im Nachtzeitraum finden Überschreitungen an den Immissionsorten 1, 5 und 6 um maximal 4 dB(A) statt. An allen anderen Orten können die Richtwerte eingehalten werden.

Hauptemittent tagsüber sind der Kundenparkplatz sowie die Bereiche der Anlieferung und der Kühlaggregate nordöstlich am Lebensmittelmarkt. Nachts bestimmen zusätzlich die Geräusche der abfahrenden Kunden die Immissionswerte.

## Schallschutzmaßnahmen

Die genannten Ergebnisse führen dazu, dass folgende Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, um die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten einzuhalten. Es handelt sich um Maßnahmen sowohl baulicher als auch organisatorischer Natur:

- Asphaltierung der Parkplatzoberfläche im Bereich aller Fahrgassen;
- Kompletteinhausung inklusive Rolltor an der Außenrampe des Lebensmittelmarktes für die Lkw-Warenanlieferung;
- Warenanlieferungen für den Lebensmittelmarkt mit Lkw ausschließlich im Tageszeitraum von 6.00 bis 20.00 Uhr;
- Gewährleistung eines maximalen Schalleistungspegels von  $L_{WA} = 77$  dB(A) für die Kühlanlagen als Spezifikationswert am nachgewiesenen Standort;
- Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich zwischen dem Gebäude 2a und dem Wohn- und Geschäftshaus „Nibelungenstraße 41“ sowie
- ausschließliche Büronutzung des Gebäudes „Gallische Straße 2-4“, womit die nächtliche Schutzbedürftigkeit entfällt.

Im Hinblick auf den letzten Punkt lässt der Bebauungsplan nicht etwa allgemeines Wohnen zu, sondern nur eine einzige Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO. Die Umfassungsbauteile (Wand, Fenster, ggf. Lüftung) müssen so ausgelegt werden, dass auch nachts keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen auftreten können.

Die Kompletteinhausung ist in ihrer Größe den anliefernden Lkw anzupassen und schallabsorbierend zu verkleiden. Während der Anlieferung muss das Rolltor komplett geschlossen sein. Die erforderliche Lärmschutzwand zwischen Gebäude 2a und dem Wohn- und Geschäftsgebäude Nibelungenstraße Nr. 41 soll eine Mindestlänge von 20 m sowie eine Mindesthöhe von 2 m aufweisen. Auch die Lärmschutzwand ist schallabsorbierend auszuführen.

Hinsichtlich der Ausführung der stationären Kühlaggregate stellt der Bebauungsplan auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen Wohnungen ab. Der Nachweis wird erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geführt, weil zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weder Anzahl noch technische Kennwerte der Kühlanlagen bekannt sind. In diesem Zusammenhang sind auch die mobilen Kühlgeräte anliefernder Lkw zu berücksichtigen.

In der nachfolgenden Tabelle ist der Beurteilungspegel  $L_r$  für die **Situation mit Lärmschutz** aufgeführt. Es ist abzulesen, dass nun alle Immissionsrichtwerte sowohl tags als auch nachts eingehalten werden.

IO-Nr.	Bezeichnung des Immissionsortes	Stockwerk	Fassade	IRW in dB(A)		L <sub>r</sub> in dB(A)	
				tags	nachts	tags	nachts
IO 1	Gallische Str. 1	8.OG	S	55	40	55	39
IO 2	Nibelungenstr. 2	12.OG	W	55	40	51	38
IO 3	Limesstr. 18	2.OG	N	50	35	50	32
IO 4	Geschwister-Scholl-Str. 39	2.OG	O	55	40	52	36
IO 5	Nibelungenstr. 41 (Büro-/Wohngebäude)	1.OG	W	60	45	60	45
IO 6	Nibelungenstr. 41 (Büro-/Wohngebäude)	1.OG	N	60	45	56	45
IO 7	Gallische Str. 2-4 (Bürogebäude)	2.OG	O	60	-	59	-
IO 8	Gallische Str. 2-4 (Bürogebäude)	1.OG	N	60	-	59	-
IO 9	Gallische Str. 2-4 (Bürogebäude)	1.OG	S	60	-	59	-

Je nach Erfordernis wird der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Dietzenbach und dem Vorhabenträger weitere Festlegungen insbesondere organisatorischer Art (z.B. Regelung der Anlieferzeiten) enthalten, um die Wohnruhe in der Nachbarschaft langfristig sicherzustellen.

Eine geringfügige Änderung der Objektplanung im Vergleich zu den ersten Entwürfen sieht vor, den Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes in Richtung Gallische Straße zu verschieben, und dort zwischen Gebäude und Straße die Freisitzfläche einer Bäckerei anzuordnen. Eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme vom 30.08.2012 bestätigt, dass die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft auch mit dieser Freisitzfläche eingehalten werden.

Im Rahmen der Grundrissplanung für den Lebensmittelmarkt (Gebäude 1) wurden die Räumlichkeiten und sonstigen baulichen Anlagen für die Haustechnik in den südlichen Gebäudeteil verlagert. Die Auswirkungen an den einschlägigen Immissionsorten wurden im Zuge einer schalltechnischen Beurteilung des Büros Genest und Partner geprüft. Im Ergebnis werden die Richtwerte sowohl tags als auch nachts eingehalten.

### **3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Der Ausgleich ökologischer Funktionen von Natur und Landschaft steht unter der Prämisse, dass in der Gesamtbetrachtung keine erheblichen oder nachhaltigen Beein-

trächtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht gestaltet wird. Diese fachlichen Grundsätze sind auch anzuwenden, wenn keine förmliche Eingriffsregelung greift. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen; die Auswirkungen unvermeidbarer Eingriffe sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Zu den übergeordneten Vermeidungsmaßnahmen zählt, dass die Planung ein städtebaulich integriertes Nahversorgungszentrum in der Umgebung von Wohngebieten ermöglicht. Mit dem Neubau auf bereits bebauten Flächen („Innenentwicklung“) müssen keine heutigen Freiflächen in Anspruch genommen werden. Das führt zur verbraucher-nahen Bedarfsdeckung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, und reduziert somit das Verkehrsaufkommen. Der Nutzungsmix verschiedener Angebote bewirkt ebenfalls in der Tendenz eine Verringerung der Wege. Unterstützt wird dieser konzeptionelle Ansatz durch gute Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer, sowie eine günstige Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (Bushaltestellen an der Hauptstraße).

Eine weitere Vermeidungsmaßnahme ist, den umgebenden Ring von Pflanzflächen und Gehölzen soweit wie möglich zu erhalten und in lückenhaften Bereichen zu ergänzen.

Im Hinblick auf die Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen sieht der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zur Eingrünung vor, die in der Zeichnung eingetragen sind und die in den Textlichen Festsetzungen weiter ausgeführt werden. Dabei handelt es sich um folgende Pflanzmaßnahmen, deren Ausführung den folgenden Teilplänen des Vorhaben- und Erschließungsplans zu entnehmen ist: Teilplan II-3: Grün- und Freiflächenplan; Teilplan II-4: Detailplanung „Kleiner Platz“; Teilplan II-5: Detailplanung „Grünfläche Nibelungenstraße“; Teilplan II-6: Detailplanung „Grünfläche zur Limesstraße“.

### **P1 ■ Repräsentative Pflanzungen**

Die mit P1 gekennzeichneten Flächen sind flächendeckend mit einer attraktiven Pflanzung zu versehen, die einen Akzent im Stadtbild setzt. Hierzu sind standortgerechte niedrige Gehölze und einzelne höhere Solitärgehölze zu verwenden.

### **P2 ■ Robuste Unterpflanzungen**

Auf den mit P2 gekennzeichneten Flächen ist flächendeckend eine niedrige Bepflanzung mit robusten und pflegeleichten Gehölzen und einzelnen höheren Solitärsträuchern vorzusehen.

### **P3 ■ Parkplatzbepflanzung**

Die mit P3 gekennzeichneten Flächen sind flächendeckend mit einer niedrigen Bepflanzung anzulegen, die an die nutzungsbedingten Standortfaktoren (Kundenparkplatz) angepasst ist. Hier ist niedrig wachsenden, robusten Pflanzen der Vorzug zu geben.

#### **P4 ■ Dachbegrünung**

Zur Verlangsamung des Abflusses von Oberflächenwasser, für die Verbesserung des Kleinklimas und zur Verbesserung des Stadtbildes sind Gebäude mit Flachdächern, außer dem Bestandsgebäude, mit geeigneten Pflanzen zu begrünen. Dachbegrünung kann durch Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie ergänzt werden, wobei in diesem Fall die Grünflächen mit den Anlagen zu überstellen sind. Bei der Aufstellung sind mögliche Blendwirkungen und Lichtreflexionen in der Nachbarschaft soweit wie möglich zu vermeiden.

#### **P5 ■ Fassaden- und Wandbegrünung**

Fassaden und Sicht-/Lärmschutzwände sind an den markierten Stellen mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei sollen windende bzw. schlingende Gerüstkletterpflanzen verwendet werden (keine Selbstklimmer mit Haftwurzeln). Das setzt geeignete Rankgitter voraus.

Detailliertere Regelungen enthalten die o.g. Teilpläne des Vorhaben- und Erschließungsplans. Neben Arten und Sorten werden auch Vorgaben zu Pflanzqualitäten gemacht. Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen gewährleisten, dass die Grünflächen dauerhaft die ihnen zugedachte Funktion erfüllen können. Soweit es zu Pflanzausfällen kommt, sind diese zeitnah durch den Vorhabenträger oder die Nutzer des Geländes zu ersetzen.

## **4 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen**

In der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung einer Bestandssituation, in der bereits ein großer Flächenanteil versiegelt ist. Die ökologische Wertigkeit der Flächen im Bearbeitungsgebiet ist angesichts des hohen Versiegelungsgrades überwiegend als gering einzuschätzen.

Eine gewisse Bedeutung als Biotop für Vögel und Kleinfafauna und aufgrund vorrangig heimischer Arten sowie biotopvernetzender Funktion besitzt die südliche Eingrünung des Parkplatzes mit großflächigen Gehölzbeständen. Mit der Pflege und Entwicklung des Bestands können vernetzende Wechselwirkungen mit anderen Gehölzstrukturen geschaffen werden, was auch im besiedelten Bereich bedeutsam ist.

Da die Grundflächenzahl (GRZ) nach den Festsetzungen des Bebauungsplans auf 0,35 bzw. 0,85 (mit Überschreitungen durch Stellplätze und Nebenanlagen) beschränkt wird und darüber hinaus eine Reihe von Maßnahmen zur Eingrünung vorgeschrieben ist, wird die ökologische Wertigkeit nach Verwirklichung der Planung ähnlich sein wie zuvor.

## Teil 3: Allgemeines, Verfahren

### 1 Bisherige Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5c/2 „Nahversorgungszentrum Steinberg“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach	20. Juni 2011
1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB	29. September 2011
2. Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB	20. Dezember 2011
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	2. bis 22. Juni 2012
Vorstellung der eingegangenen Anregungen sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung	14.12.2012
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	03.01.2013
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)	14.01.2013 bis 15.02.2013
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	14.01.2013 bis 15.02.2013

Hinweis: Die Tabelle wird im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

### 2 Abwägung der Belange

Die Anregungen zur Bebauungsplanung, die aus den förmlichen Beteiligungsverfahren stammen, werden in den zuständigen Gremien der Stadt Dietzenbach beraten. Zustimmungsfähige Anregungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Beschlussfassung über die Anregungen ist im Einzelnen den begleitenden Verfahrensakten zu entnehmen.

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der parallelen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Punkte geäußert:

- Drei Bürger weisen darauf hin, dass die Zufahrt zum Nahversorgungszentrum von der Nibelungenstraße aus zu schmal ist, so dass die Ausfahrt aus der Tiefgarage des Gebäudes Nibelungenstraße 41 nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet ist.  
Beschlussempfehlung: Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist die vorgesehene Breite von 7 m für untergeordnete Erschließungsstraßen wie im vorliegenden Fall ausreichend. Demnach ist die Ausfahrt zur Tiefgarage wie bisher nutzbar.

- Drei Bürger merken an, dass im Schallgutachten als Standort für die Kühlanlagen die Ostfassade des Lebensmittelmarktes zugrunde gelegt wurde, in der Objektplanung sind diese jedoch an der südlichen Front des Gebäudes vorgesehen. Nun befürchten sie, dass die Verlagerung zu nicht hinnehmbaren Schallimmissionen am Gebäude Nibelungenstraße 41 führen wird.  
Beschlussempfehlung: Das Schallgutachten wurde bereits frühzeitig im Verfahren erarbeitet, um die städtebaulichen Planungen auf die Ergebnisse des Gutachtens abstimmen zu können. Da zu diesem Zeitpunkt noch keine Grundrissplanung der Gebäude vorlag, wurde im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ ein im schalltechnischen Sinne möglichst ungünstiger Standort für die Kühlaggregate gewählt. Der nun im Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans enthaltene Standort im südlichen Bereich des Gebäudes entstammt der weiter fortgeschrittenen Objektplanung. Der Bebauungsplan trifft in den Textlichen Festsetzungen die Regelung, dass stationäre Kühlaggregate baulich / technisch so auszuführen sind, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen Wohnungen nicht überschritten werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. In diesem Zusammenhang wurde im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung vom Büro Genest & Partner Ingenieurgesellschaft mbH die geplante Haustechnik im Hinblick auf die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den einschlägigen Immissionsorten (IO) geprüft. Einer der geprüften IO wurde an der dem Lebensmittelmarkt am nächsten gelegenen Fassade des Gebäudes Nibelungenstraße 41 gesetzt. Im Ergebnis werden die Richtwerte sowohl tags als auch nachts eingehalten.
- Zwei Bürger haben Bedenken, dass es durch die englische Zufahrt zum Parkdeck in der Gallischen Straße zu gefährlichen Unfallsituationen kommen kann, wenn der Verkehr zum Nahversorgungszentrum über die Gallische Straße abgewickelt wird.  
Beschlussempfehlung: Im Zusammenhang mit dem geplanten Nahversorgungszentrum hat das Büro Dorsch International Consultants GmbH ein umfassendes Verkehrsgutachten erstellt. Im Ergebnis sind keine negativen Auswirkungen bezüglich der verkehrlichen Erschließung, auch im Hinblick auf die englische Zufahrt zu erwarten.
- Drei Bürger befürchten während der Bauphase eine Lücke in der Nahversorgung am Steinberg.  
Beschlussempfehlung: Der Vorhabenträger ist bemüht, in Zusammenarbeit mit der Stadt Dietzenbach das neue Nahversorgungszentrum möglichst zügig zu errichten. Während der Bauphase beabsichtigt der Vorhabenträger, zusammen mit dem zukünftigen Betreiber des Lebensmittelmarktes, eine im Sortiment stark begrenzte Notversorgung in Steinberg einzurichten.
- Die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt des Regierungspräsidiums Darmstadt merkt zur Thematik Grundwasser / Wasserversorgung an, dass die dem geplanten Gebiet am nächsten gelegene Grundwassermessstelle 507159

Grundwasserhöchststände im November 1983 mit 123,90 m ü NN und im November 2002 mit 122,71 m ü NN zeigt. Da die Geländehöhe bei 137,42 m ü NN liegt, ergaben sich an dieser Messstelle minimale Grundwasserabstände von 13,52 m in 1983 und 14,71 m in 2002. Die Höhenlage des geplanten Bereiches bewegt sich zwischen 137,5 und 138,5 m ü NN (BürgerGIS Kreis Offenbach). Wegen der Nähe der Grundwassermessstelle 507159 zum geplanten Gebiet ist davon auszugehen, dass Grundwasserhöchst- und Niedrigstände an beiden Stellen zeitgleich auftreten. Nach der Grundwassergleichenkarte des HLUg für Oktober 2002 lag der Grundwasserpegel im geplanten Bereich bei ca. 124 m ü NN. Folglich war der minimale Grundwasserabstand ca. 14 m. Hingegen wird auf Seite 39 der Begründung zum Bebauungsplan ein mittlerer Grundwasserstand von lediglich 4 bis 6 m unter Geländeoberkante angegeben. Dies ist nicht nachvollziehbar. Leider fehlt eine Angabe aus welcher Quelle diese Zahlen stammen. Die Regelungen der RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten) in der aktuellen Fassung sind einzuhalten.

Beschlussempfehlung: Die Angabe des Grundwasserstandes in der Begründung wird entsprechend den Angaben des Regierungspräsidiums geändert. Ein Hinweis auf die Lage des Plangebiets in der Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlagen Wasserwerk Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach wird im Abschnitt „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ im Anhang zu den Textlichen Festsetzungen ergänzt. Ebenfalls an dieser Stelle wird ein Hinweis auf die Regelungen der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) aufgenommen.

- Zum Thema Bodenschutz weist die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt des Regierungspräsidiums Darmstadt daraufhin, dass für das Planungsgebiet Nahversorgungszentrum Steinberg Gallische Straße 2-6 ein Eintrag in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen vorliegt. Das Regierungspräsidium bittet deshalb um die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

Beschlussempfehlung: Der vom Regierungspräsidium formulierte Textbaustein ist im Abschnitt „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ im Anhang zu den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bereits wortgleich enthalten.

- Im Hinblick auf den Umgang mit Abwasser stimmt die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt des Regierungspräsidiums Darmstadt der Einleitung des Schmutzwassers in den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu. Bezüglich der Einleitung des Niederschlagswassers in die Bieber ist nach dem DWA Merkblatt M 153 eine Bewertung erforderlich. Das Regierungspräsidium bittet, diese Unterlagen sowie Unterlagen zur geplanten Einleitung (Erläuterungsbericht, Übersichtslageplan, Lageplan) dem Dezernat IV-Da 41.4 des Regierungspräsidiums vorzulegen.

Beschlussempfehlung: Die Hinweise zur Ableitung des Niederschlagswassers werden beachtet. Nach dem Merkblatt DWA-M 153 ist eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich. Größe und Umfang der Vorbehandlungsmaß-

- nahmen werden im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der zu genehmigenden Entwässerungsunterlagen nachgewiesen und festgelegt.
- Seitens des Bauaufsichtsamtes des Kreises Offenbach wird angeregt, die Geltungsbereichsabgrenzung auch auf die Detailpläne II 1 bis 5 zu übernehmen, da sowohl grünordnerische Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Flächenanteil, wie auch für das Grundstück Nr. 383/4 getroffen werden.  
Beschlussempfehlung: Da die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans im Teilplan I eingetragen ist, wird der Anregung nicht gefolgt. Die grünordnerischen Festlegungen in den Teilplänen II-1 bis 5 beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Festlegungen für das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 383/4 können in diesen Plänen nicht getroffen werden.
  - Das Bauaufsichtsamt des Kreises Offenbach regt zudem an, die Pflanzliste sowie die Pflanzqualitäten der raumgebenden, baumartigen Bepflanzung auf dem Hauptplan - „Teilplan I, zeichnerische Festsetzungen“ - darzustellen.  
Beschlussempfehlung: Die Pflanzlisten sowie die Pflanzqualitäten beziehen sich auf Festlegungen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans, welcher uneingeschränkt gültig ist. Eine Wiederholung auf dem Teilplan I des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht erforderlich.
  - Für den Teilplan I, in Verbindung mit Detailplan II-1 regt das Bauaufsichtsamt des Kreises Offenbach an, die Darstellung auf den Gesamtgeltungsbereich zu beziehen, da auch in diesem Bereich Zufahrt- wie auch Parkplatzmöglichkeiten bestehen. Zum anderen sind die entsprechend der Anregung im Detailplan II-2 raumbedeutsamen Baumpflanzungen darzustellen.  
Beschlussempfehlung: Der Teilplan I trifft sowohl Festsetzungen für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans als auch für das Flurstück 383/4, welches gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen wurde. Das Grundstück ist jedoch nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Dementsprechend enthält der Teilplan II-1 keine Festlegungen für diesen Bereich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt innerhalb der Pflanzfläche P1 im Baugebiet MK2 keine Baumstandorte fest.
  - Weitere Anregungen des Bauaufsichtsamtes des Kreises Offenbach betreffen Details der Grün- und Freiflächenplanung. Den Anregungen wird nicht gefolgt, da es sich bei der vorliegenden Grün- und Freiflächenplanung um ein mit der Stadt Dietzenbach, dem Vorhabenträger und den beauftragten Landschaftsarchitekten umfassend abgestimmtes Konzept handelt. Die vorgesehene Bepflanzung richtet sich nach den üblichen fachlichen Kriterien und ist an die gegebenen Standortverhältnisse und sonstigen Rahmenbedingungen (Leitungstrassen) angepasst.
  - Das Bauaufsichtsamt des Kreises Offenbach weist darauf hin, dass die in der Schallimmissionsprognose vom 13.04.2012 genannten Schallschutzmaßnahmen (Ziffer 7 auf Seite 19) nicht vollständig in die textlichen Festsetzungen nach

§ 9 Abs. 1 Nr. 24, Abs. 2 BauGB zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Geräuscheinwirkungen überführt wurden. Hier ist insbesondere die zeitliche Beschränkung der Warenanlieferungen auf den Tageszeitraum, von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr, zu nennen. Aus Sicht des Kreises ist nur durch die Festsetzung sämtlicher im Gutachten genannten sechs Schallschutzmaßnahmen, baulicher und organisatorischer Art, sicherzustellen, dass erhebliche Belästigungen der Anwohner durch Geräuschimmissionen, verursacht durch den Betrieb des Nahversorgungszentrums, ausgeschlossen werden können.

Beschlussempfehlung: Prinzipiell wäre es gemäß § 12 Abs. 3 BauGB möglich gewesen, in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Anlieferungszeiten festzuschreiben, da die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB gebunden ist. Hierauf wurde jedoch aus folgenden Gründen verzichtet: Ein Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus drei Elementen, die bindend sind: vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag. In dem zwischen Vorhabenträgern und der Stadt am 18.12.2012 geschlossenen Durchführungsvertrag wurde bereits verbindlich festgeschrieben, dass die zulässige Anlieferungszeit nur von 06:00 Uhr bis 20.00 Uhr ist. Abgesehen davon hat der Vorhabenträger im Baugenehmigungsverfahren den lückenlosen Nachweis zu erbringen, dass den Anforderungen der TA Lärm Rechnung getragen wird. Lassen sich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnung nur über zeitliche Beschränkungen der Anlieferung erzielen, werden diese Anforderungen als Nebenbestimmungen und Auflagen zur Baugenehmigung ausgesprochen, gegebenenfalls auch durch spätere nachträgliche Anordnungen.

- Die Kreishandwerkerschaft merkt an, dass gegen den Bebauungsplan keine Bedenken seitens des Handwerks bestehen, wenn die Belange des Handwerks nicht beeinträchtigt werden und die Interessen der ansässigen Handwerksbetriebe (z.B. der Nutzungsänderung) durch Widerspruch seitens Dritter im Bebauungsplan-Gebiet nicht beeinträchtigt werden können.

Beschlussempfehlung: Beeinträchtigungen ansässiger oder künftig im Plangebiet oder dessen Umgebung angesiedelter Handwerksbetriebe infolge der Planung sind nicht ersichtlich.

- Die Energieversorgung Offenbach AG weist auf die verschiedenen vorhandenen Versorgungseinrichtungen im Plangebiet hin und führt auf, welche Aspekte bei Abriss- und Neubaumaßnahmen zu beachten sind.

Beschlussempfehlung: Die vorhandenen Versorgungseinrichtungen sowie deren Änderungen / Erweiterungen werden im Rahmen der Objektplanungen und der Trassenkoordination berücksichtigt.

### 3 Rechtsgrundlagen, Erlasse und Richtlinien

#### Städtebau / Landschaftsplanung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509).
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
PlanzV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I 1509).
HBO	Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
WHG	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2012 (GVBl. S. 590).
HWG	Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).
DSchG	Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler - Denkmalschutzgesetz - DSchG in der Fassung vom 5. September 1986, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 385).
HGO	Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786).
NachbG	Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631).
Stellplatzsatzung Dietzenbach	Satzung über Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder in der Fassung von 19. Mai 1995, zuletzt geändert am 30. März 2011, in Kraft getreten am 11.

	August 2011.
Zisternensatzung	Satzung über das Sammeln und verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) in der Fassung vom 14. Februar 1997, zuletzt geändert am 6. Oktober 2005, in Kraft getreten am 5. Februar 2006.
Fernwärmesatzung	Satzung über Fernheizung der Kreisstadt Dietzenbach in der Fassung vom 25. Februar 1985, zuletzt geändert am 25. Oktober 1991.
	Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen für die Wasserwerke Hintermark, Patreshausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach, StAnz. 32/1985 S. 1548.
Kompensationsverordnung - KV	Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV) vom 1. September 2005.
DIN 18920	Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.
DIN 18915	Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten.
RASt	Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) (2006).
EAR 05	Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) – (2005) – 283.
	Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege (2005) und Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate (2010).
RAS-LP 4	Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Großsträuchern, sonstigen Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) – (1999) – 293/4.

## Immissionsschutz

BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S.3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421).
16. BImSchV	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV), vom 12. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146).
TA Lärm	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).
RLS-90	Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90, herausgegeben und eingeführt vom Bundesminister für Verkehr am 10. April 1990.

---

Stadt.Quartier ■ Nussbaumstraße 3 ■ D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

Dipl.-Ing. Katharina Brentführer

Dipl.-Ing. (FH) Maja Jansen

7. März 2013

D104\_Steinberg\_Begründung\_Satzung\_2013-03-07a.doc