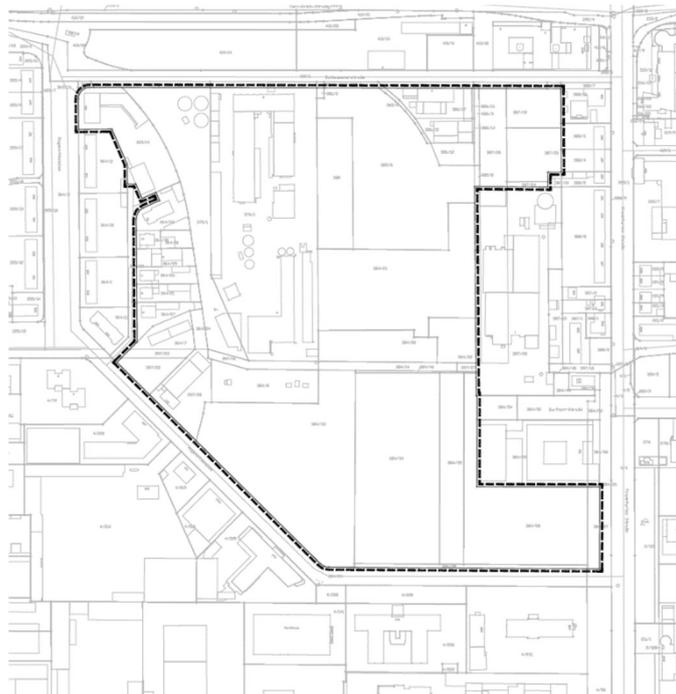


Stadt Neu-Isenburg

Bebauungsplan Nr. 55

„Stadtquartier Süd“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Baugesetzbuch



Stand: 02.04.2020

1 Vorbemerkung

Gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Anlass und Ziele der Planung

Im Süden der Stadt Neu-Isenburg in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum befindet sich das „Stadtquartier Süd“, dessen Flächen seit mehreren Jahren zum größten Teil brachliegen bzw. nur sehr eingeschränkt gewerblich genutzt werden. In Vorbereitung einer planerischen Entwicklung der Fläche wurde daher aufbauend auf einer ersten Strukturplanung aus dem Jahr 2001 in einem mehrstufigen Planungsprozess 2012 - 2014 unter Einbindung der Öffentlichkeit ein städtebauliches Konzept erarbeitet, nach dem das „Stadtquartier Süd“ zu einem städtischen Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten und ergänzenden Infrastrukturangeboten entwickelt werden soll. Aufbauend auf diesem im Juli 2014 von der Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Rahmenplan wurde anschließend für die ca. 11,5 ha große Fläche der Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ erarbeitet.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch die Bebauung des Plangebiets hervorgerufenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden / Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung des Plangebiets sind folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Hinsichtlich des Schutzguts Mensch werden durch die Berücksichtigung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm und Gewerbelärm gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gewährleistet. Im Zusammenhang mit den durch den östlich des Geltungsbereichs bestehenden Betrieb der Firma DuPont de Nemours auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen werden aktive Maßnahmen ergriffen, die zur Reduzierung der Emissionen direkt an der Emissionsquelle führen, so dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans von keinen erheblichen und somit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes auszugehen ist.

Durch den im Zentrum des Plangebiets geplanten, nord-süd gerichteten Grünzug als prägendes städtebauliches Element des neuen Quartiers werden im unmittelbaren Wohn- und Ar-

beitsumfeld Aufenthalts- und Naherholungsmöglichkeiten mit umfangreichen Gehölzpflanzungen und vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitnutzung durch Menschen aller Altersgruppen geschaffen. Die öffentlichen Grünflächen ergänzen die Straßenraum- und Grundstücksbegrünung und stellen dadurch ein entsprechendes Grünvolumen im Plangebiet mit den entsprechenden Positiveffekten für die Naherholung langfristig sicher.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotop / biologische Vielfalt

2014 und 2015 wurden im Plangebiet zwei Brutpaare des Flussregenpfeifers gesichtet. Da deren Habitatflächen im Bebauungsplan vollständig überplant werden und eine Kompensation innerhalb des Plangebiets nicht möglich ist, wird den geplanten Eingriffen eine vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet.

Zum Ausgleich der durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den Baugebieten vorbereiteten Eingriffe in Bezug auf Avifauna und Fledermäuse werden diesen vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Mauersegler, Haussperlinge, Kleine Abendsegler und Zwergfledermäuse zugeordnet.

Weiterhin werden Festsetzungen zur Begrünung von Baugrundstücken und baulichen Anlagen sowie zum Schutz von Bäumen und Baumgruppen getroffen. Geschützte Biotop sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen wird sichergestellt, dass durch das Planvorhaben insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotop / biologische Vielfalt zu erwarten sind.

Schutzgut Boden / Fläche

Weite Teile des Plangebiets sind infolge der ehemals gewerblichen Nutzungen bereits starken anthropogenen Veränderungen unterworfen. Intakte Böden sind nicht mehr bzw. nur noch sehr kleinflächig im Bereich randlich vorhandener Grundstücksfreiflächen anzutreffen und Bodenfunktionen sind deutlich eingeschränkt. Die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Boden ist daher aufgrund der Vorbelastung gering.

Abgeleitet von der ehemaligen gewerblich-industriellen Nutzung wurden bereits Altlastensanierungen durchgeführt. Auf den Flächen der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein (BfB) ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Zuge künftiger Erdarbeiten weitere kleinräumige Verunreinigungen angetroffen werden. Hier sind dann ggf. entsprechende Maßnahmen während der Bauphase erforderlich.

Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen ist von einer Aufwertung des Schutzgutes Boden / Fläche auszugehen, da hier in größerem Umfang Vegetationsflächen wiederhergestellt werden, auf denen Bodenfunktionen verbessert und eine Bodenentwicklung wieder ermöglicht wird.

Darüber hinaus entspricht das Vorhaben dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem das Vorhaben auf einem anthropogen geprägten, ehemals intensiv genutzten Areal realisiert wird. Damit leistet die Planung einen besonderen Beitrag zu einer ressourcenschonenden, flächensparenden und umweltverträglichen Siedlungs- und Stadtentwicklung.

Schutzgut Wasser

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg (Verordnung vom 20.04.1989). Das Plangebiet liegt außerdem in der Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen der Stadtwaldwasserwerke von Hessenwasser. Die Ver-

und Gebote der jeweils gültigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 55 kommt es unter Zugrundelegung der Bestandssituation zu einer Neuversiegelung von insgesamt ca. 5,86 ha. Zur Bewirtschaftung des im Geltungsbereich anfallenden Schmutz- bzw. Niederschlagswassers wurden folgende Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen festgesetzt: Herstellung von wasserdurchlässigen Befestigungen, Dachbegrünung für flach geneigte Dächer, Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser, welches nicht genutzt, verdunstet oder versickert wird. Durch diese Maßnahmen wird der Eingriff in den Grundwasserhaushalt gegenüber dem bisherigen Zustand verringert und den gesetzlichen Forderungen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswassers Rechnung getragen. Es sind daher durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Die in gewissem Umfang derzeit vorhandene Kaltluftentstehung wird durch die mit Realisierung des Bebauungsplans einhergehenden Neuversiegelung lokal reduziert. Durch die vorgesehene städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption mit der Berücksichtigung eines zentral gelegenen, zweigeteilten Grünbandes und dem Erhalt einer Gehölzfläche bzw. Einzelbäumen im Südwesten bzw. Südosten sowie Norden bleiben jedoch kleinklimatisch wirksame Strukturen erhalten bzw. werden neu geschaffen.

Zudem werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die positiv auf das Schutzgut bzw. das Kleinklima / die Lufthygiene wirken: Schaffung kleinklimatischer Gunsträume durch Beschattung insbesondere von Verkehrsflächen aufgrund festgesetzter Baumanpflanzungen und durch extensive Dachbegrünung und Begrünung der Tiefgaragen und anderer baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sowie Grundstücksbegrünungen. Darüber hinaus ist die Nutzung von Photovoltaikanlagen oder solarthermischen Anlagen als Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien im Rahmen der Festsetzungen möglich.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sind keine neuen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Die derzeit überwiegend brachliegenden Flächen im Geltungsbereich zeigen sich als ehemals gewerblich genutzter Standort städtisch geprägt bzw. anthropogen überformt. Das Stadtbild wird im Süden, Südwesten und Osten durch angrenzende Gewerbegebietsflächen bzw. im Westen durch Wohnbauflächen mit mehrgeschossigen Wohnblocks und im Norden durch eine heterogene Nutzungsmischung charakterisiert.

Die im Rahmenplan vorgesehene Bebauung, die eine der Grundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan darstellt, orientiert sich an den umliegenden Bebauungsstrukturen und fügt sich in die das städtische Umfeld ein. Zur Durchgrünung des Geltungsbereiches werden grünordnerische Maßnahmen, wie z. B. öffentliche Grünflächen und Straßenraum- und Grundstücksbegrünungen berücksichtigt.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Kulturdenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Hessen bekannt. Jedoch befindet sich im Bereich der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein ein das Gebiet prägendes Ensemble historischer Gebäude, das auch zukünftig erhalten werden soll. Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das

Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Vielmehr verbindet sich mit der Planung eine Aufwertung der derzeit ungenutzten historischen Bausubstanz.

Eingriffsermittlung und -bewertung

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Eingriffsermittlung und -bewertung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Süd“ ist festzustellen, dass dieser als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Ein ökologischer Ausgleich im Stadtquartier Süd ist planungsrechtlich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB). Für den Geltungsbereich ist hierbei die ehemals vorhandene gewerbliche Nutzung maßgeblich, durch die der Standort entsprechend vorbelastet ist und hinsichtlich seiner isolierten Lage eine vergleichsweise geringe Bedeutung für Natur und Landschaft hat. Im Vergleich zur Ausgangssituation bedeutet die geplante Nutzungsdurchmischung eine Verbesserung für den Naturhaushalt und das Stadtbild. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind mit der Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblichen bzw. im Sinne der Eingriffsregelung auszugleichenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbunden.

5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 15.11.2018 bis einschließlich 07.12.2018 durch öffentliche Auslegung. Darüber hinaus fand am 22.11.2018 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, bei der der Bebauungsplanvorentwurf den Anwesenden vorgestellt und Fragen dazu beantwortet wurden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 07.06.2018 über den Bebauungsplanvorentwurf unterrichtet und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Zudem fand am 20.06.2018 ein Scoping-Termin statt, bei dem die Planungen Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt, des Regionalverbands und des Landkreises Offenbach vorgestellt und Anregungen und Hinweise entgegengenommen wurden.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der zugehörigen Begründung, den Fachgutachten und den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 11.10.2019 bis einschließlich zum 22.11.2019 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden mit Schreiben vom 08.10.2019 über den Bebauungsplanentwurf unterrichtet und aufgefordert, ihre Stellungnahmen bis zum 11.11.2019 (einschließlich) abzugeben.

Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB

Das Fachgutachten Verkehr zum Bebauungsplan wurde nach Durchführung der Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB aufgrund des Maßnahmenkonzepts des Stadtentwicklungskonzepts Mobilität der Stadt Neu-Isenburg und aufgrund der in diesem Zusammenhang methodisch und inhaltlich neu erstellten Verkehrsprognose für das Jahr 2030 aktualisiert. Die entsprechend veränderten Verkehrsströme erforderten zudem eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm, was zu einer Verlagerung der in der Planzeichnung zur Bestimmung der schalltechnischen Festsetzungen festgesetzten

Lärmisophone bzw. Lärmschutzbereiche führte. Diese Änderung erforderte die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, wobei diese gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die oben genannten Änderungen beschränkt wurde. Mit Schreiben vom 21.02.2020 wurde die betroffene Öffentlichkeit (Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Neu-Isenburg (GEWOBAU) und Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH) zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme bis zum 11.03.2020 aufgefordert. Die GEWOBAU und Groß & Partner erklärten sich jeweils mit Schreiben vom 24.02.2020 mit der Änderung des Bebauungsplanentwurfs einverstanden.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden von der Öffentlichkeit insbesondere folgende Anregungen vorgebracht:

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde einige Verständnisfragen zur Planung gestellt, die im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung beantwortet wurden. Weiterhin wurde von einigen kritisiert, dass die geplante Dichte im Stadtquartier Süd zu hoch sei, wohingegen andere Stimmen die geplante Dichte als zu niedrig ansahen. Zudem wurde bemängelt, dass im Stadtquartier Süd kein geförderter Wohnungsbau vorgesehen sei.

Die geplante Dichte im Plangebiet entspricht dem Leitbild der Innenentwicklung, da dadurch vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenreserven der Stadt Neu-Isenburg für eine Flächenentwicklung sehr gut geeignete Flächen im Innenbereich der Stadt unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen und unter Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse moderat weiter verdichtet werden. Damit werden den Vorgaben von § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, verstärkt Rechnung getragen. Bzgl. des geförderten Wohnungsbaus ist festzustellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans der Realisierung von gefördertem Wohnraum nicht entgegenstehen, da in allen Baugebieten, in denen Wohnnutzungen zulässig sind, auch sozialer Wohnungsbau grundsätzlich zulässig ist.

Ebenfalls kritisch bewertet wurde von der Öffentlichkeit der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Städtebau. Dieser basiert auf dem Rahmenplan zum Stadtquartier Süd, der in einem mehrstufigen Planungsprozess unter Einbindung der Öffentlichkeit als städtebauliches Konzept erarbeitet und im Juli 2014 von der Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Damit bildet er die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 55.

Die Planung eines Lebensmittelmarktes wurde von einem Bürger als nicht notwendig erachtet. Demgegenüber kommt die zum Bebauungsplan erarbeitete Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass der Standortbereich als potenzieller Nahversorgungsstandort bewertet werden kann. Die Analyse der Wettbewerbs- und Angebotsbetrachtung zeigt für die Stadt Neu-Isenburg gegenwärtig eine relativ geringe Ausstattung mit Lebensmittelmärkten, so dass insbesondere umfangreiche Kaufkraftabflüsse in Richtung der Stadt Dreieich vorliegen. Vor diesem Hintergrund ist das Planvorhaben geeignet, die wohnungsnaher Versorgung innerhalb der Stadt Neu-Isenburg zu sichern und zu stärken.

Von einem Bürger wurde bezweifelt, dass alle umgebenden Nutzungen in ausreichendem Maß in die Betrachtungen zum Bebauungsplan eingeflossen sind. Dem ist entgegen zu halten, dass im Rahmen der fachgutachterlichen Ausarbeitungen alle für die Betrachtungen relevanten Nutzungen in der Umgebung berücksichtigt wurden und hierbei jeweils der planungsrechtlich gesicherte Stand zugrunde gelegt wurde. Rechtlich nicht hinreichend konkrete informelle Nutzungsideen können im Rahmen einer fundierten fachlichen Betrachtung nicht berücksichtigt werden.

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1b entlang der westlichen Baugebietsgrenze bemängelt. Hintergrund für diese Festsetzung ist, dass zur Vermeidung eines zu großen innergebietlichen Verkehrsaufkommens laut Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.07.2014 kein Verkehr der geplanten eingeschränkten Gewerbegebiete über die Planstraße Ost fließen soll.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden von den Behörden darüber hinaus insbesondere folgende Anregungen vorgebracht:

Die von den Behörden vorgebrachten Hinweise auf zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht abschließend ausgearbeitete Fachgutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Dies betraf insbesondere die Aktualisierung der Wirkungsanalyse, die Ergänzung des Entwässerungsgutachten um Versickerungsversuche, die Ergänzung des Bodengutachtens um orientierende umwelttechnische Untersuchungen in Teilbereichen des Geltungsbereichs und die Ergänzung des Verkehrsgutachtens um die Leistungsfähigkeitsprüfung von Knotenpunkten.

Es gingen weiterhin Anregungen dazu ein, welche Inhalte im Rahmen des parallel zum Bebauungsplan zu schließenden städtebaulichen Vertrags zu regeln sind. Dies betraf insbesondere die Themen Geruch und Kosten. Der städtebauliche Vertrag zur Ergänzung des Bebauungsplans wurde am 11.09.2019 notariell beurkundet und enthält alle erforderlichen Regelungen, um die Zusammenarbeit der Stadt Neu-Isenburg und den an der Planung beteiligten Projektentwicklern im Rahmen der weiteren Entwicklung des „Stadtquartiers Süd“ zu koordinieren sowie die Erschließung, die Bodenordnung und die Folgekosten zu regeln.

Es wurde außerdem auf die Notwendigkeit der Versorgung des Plangebiets mit Schulplätzen verwiesen. Die Stadt Neu-Isenburg steht diesbezüglich im engen Kontakt mit dem für die Schulentwicklungsplanung zuständigen Landkreis Offenbach. Im Rahmen der Schulentwicklungsplanung werden derzeit die bestehenden Grundschulstandorte im Hinblick auf eine ggf. notwendige Erweiterung geprüft.

In der Stellungnahme wurde empfohlen, die bisher in den Bebauungsplanunterlagen beschriebenen Flächen mit Altlastenanfangsverdacht hervorzuheben. Diese Flächen wurden zur Satzung hin als redaktionelle Ergänzung mit klarstellendem Charakter als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Diese Ergänzung erforderte keine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans.

Weiterhin wurde auf eine fehlende Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Stadt Dreieich bzw. auf den Knoten Querspange / Frankfurter Straße hingewiesen. Auf Basis der Ergebnisse aus der zum Bebauungsplan erstellten Verkehrsuntersuchung kann jedoch festgestellt werden, dass aufgrund der durch die Planung zu erwartenden Verkehrszunahmen und dessen Verteilung im Verkehrsnetz keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Zuge der Querspange Nord zu erwarten sind.

Es wird von Seiten der Behörden auf das zukünftige Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung und das damit einhergehende potenzielle Konfliktpotenzial hingewiesen. Im Bebauungsplan werden zur Konfliktbewältigung der Verkehrs- und Gewerbelärm- sowie Geruchseinwirkungen auf das Plangebiet entsprechend der fachgutachterlichen Empfehlungen Schutzmaßnahmen festgesetzt bzw. vertraglich geregelt, so dass im Plangebiet auch unter Beibehaltung der Bestandsnutzungen in der Umgebung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Darüber hinaus wird von den Behörden auf die mit der Planung verbundenen Belastungen

des Klimas, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wasserhaushalts hingewiesen und eine Verkleinerung der Bauflächen sowie eine Vergrößerung der Grünflächen gefordert. Diesbezüglich ist festzustellen, dass durch die mit einer Realisierung der Planung einhergehende Neuversiegelung die derzeit in gewissem Umfang vorhandene Kaltluftentstehung zwar lokal reduziert wird, durch die Planung eines zentral gelegenen, zweigeteilten Grünbandes und den Erhalt einer Gehölzfläche bzw. von Einzelbäumen aber auch kleinklimatisch wirksame Strukturen vorgesehen werden. Zudem werden im Bebauungsplan weitere Festsetzungen (z. B. Schaffung kleinklimatischer Gunsträume durch Beschattung, extensive Dachbegrünung, Oberflächenbefestigung) getroffen, die die Belastungen für die genannten Schutzgüter minimieren, so dass durch den Bebauungsplan keine neuen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen innerhalb des Stadtgebiets

Im Rahmen der geplanten Flächenkonversion soll das seit vielen Jahren weitgehend brachliegende Plangebiet städtebaulich neu geordnet und als gemischt genutztes Quartier entwickelt werden. Anderweitige Flächen in für die Stadtentwicklung vergleichbar bedeutender Lage und Größe sind in Neu-Isenburg nicht vorhanden. Aus diesen Gründen besteht zur vorliegenden Planung im Stadtgebiet keine Standortalternative.

Konzeptalternativen innerhalb des Plangebiets

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein Rahmenplan erstellt, in dem die wesentlichen Vorgaben für die Bauleitplanung zusammengetragen und ein Konzept für die weitere Entwicklung erarbeitet wurde. Der Rahmenplan stellt damit das Ergebnis einer intensiven planerischen Auseinandersetzung mit dem Plangebiet dar, bei der eine Vielzahl unterschiedlicher Konzeptvarianten erstellt, geprüft und qualifiziert verworfen wurden. Auf Grund der bestehenden Erschließungsansätze und städtebaulicher und landschaftsplanerischer Zielsetzungen der Stadt Neu-Isenburg (wie z. B. kleinteilige Funktionsmischung zur Umsetzung des Leitbilds der „Stadt der kurzen Wege“ und eine das Plangebiet querende und gleichzeitig verbindende Grünanlage) ergeben sich keine grundsätzlichen Konzeptalternativen zur vorliegenden Planung, die mit wesentlich abweichenden oder geringeren Umweltwirkungen verbunden wären.