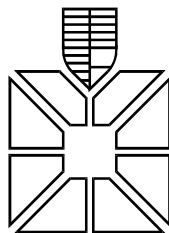


Stadt Neu-Isenburg
Ortsteil Zeppelinheim

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Nr. Z4a
"Mitteldick - 1. Änderung"**

- Begründung -
Januar 2013



- Fachbereich Stadtplanung und Bauberatung -
Magistrat der Stadt Neu-Isenburg

Inhaltsverzeichnis

1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	5
1.1	Planungsanlass	5
1.2	Geltungsbereich	5
1.3	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	7
1.4	Planungsrechtliche Situation	8
1.4.1	Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan	8
1.4.2	Bebauungsplan	8
1.4.3	Flächenbilanz	9
1.5	Städtebauliche Situation	9
1.5.1	Topographie, Bebauung und heutige Nutzung	9
1.6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
1.6.1	Verkehrerschließung / Motorisierter Individualverkehr	10
1.6.2	Ruhender Verkehr	10
1.6.3	Öffentlicher Nahverkehr ÖPNV	10
1.6.4	Fuß- und Radwege	11
1.6.5	Ver- und Entsorgung	11
1.6.6	Bauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz	11
1.6.7	Siedlungsbeschränkungsgebiet	11
1.7	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	12
1.8	Planungskonzeption	13
1.9	Bisheriges Verfahren	14
1.9.1	Aufstellungsbeschluss	14
1.9.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung / Abwägung der Stellungnahmen	15
1.9.3	Offenlagebeschluss, Offenlage nach §3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB sowie Abwägung der Stellungnahmen	18
1.9.4	Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan	22
1.9.5	Öffentlich- rechtliche Sicherungen / Dienstbarkeiten	23
1.9.6	Kosten	23
1.10	Landschaftsplanerische Belange	23
1.10.1	Bestandsaufnahme - derzeitige Nutzungsstrukturen	23
1.10.2	Bestandsbewertung	25
1.10.3	Landschaftsplanerische Zielsetzung	25
1.11	Eingriff und Ausgleich nach dem Hessischen Naturschutzgesetz	26
1.12	Artenschutzrechtliche Belange	26
1.13	Wasserwirtschaftliche Belange	26
1.13.1	Vorgaben - Rechtsgrundlagen	26

1.13.2	Wasserversorgung - Abwasserbeseitigung	27
1.13.3	Wasserschutzgebiet Zone III B der Stadt Frankfurt Main	27
2	TEIL A – Planungsrechtliche Festsetzungen.....	28
2.1	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	28
2.1.1	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE _E) (§8 BauNVO i. V. m. §1 Abs. 5 und 6 BauNVO)	28
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	29
2.2.1	Grundflächenzahl GRZ (§16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. §19 BauNVO)	30
2.2.2	Geschoßflächenzahl GFZ (§16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. §20 BauNVO)	31
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. §20 BauNVO)	31
2.2.4	Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. §18 BauNVO)	31
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	33
2.3.1	Bauweise (§22 BauNVO)	33
2.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO).....	33
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) ..	33
2.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	35
2.5.1	Öffentliche Parkfläche	35
2.6	Geräuschkontingentierung (§1 Abs. 4 Nr. BauNVO i.V. m. DIN 45691).....	35
2.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkung an Außenbauteilen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. VDI-Richtlinie Nr. 2719 und DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“)	37
2.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB).....	39
2.9	Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25.b) BauGB)	40
3	TEIL B – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	41
3.1	Dachformen und Dachgestaltung.....	41
3.2	Extensive Dachbegrünung	41
3.3	Rampen von Tiefgaragen.....	42
3.4	Einfriedungen	42
3.5	Werbeanlagen.....	42
3.6	Äußere Gestaltung.....	43
4	TEIL C – Nachrichtliche Übernahme anderer Vorschriften	44
4.1	Bauhöhenbeschränkung	44
4.2	Wasserschutzgebiete	44
5	Teil D – Hinweise	44

1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

1.1 Planungsanlass

Auf dem bislang unbebauten Teilgebiet B des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. Z4 „Mitteldick“ soll ein zusätzliches Bürogebäude zur Realisierung der benötigten Expansionsflächen eines bestehenden Betriebes errichtet werden.

Der Bebauungsplan Nr. Z 4 „Mitteldick“ ist am 23.06.2000 mit der öffentlichen Bekanntmachung zur Rechtskraft gelangt. Auf Grundlage dieses Bebauungsplans konnte im Jahr 2002 die Bebauung im Teilgebiet A, Flughafenstraße 20 verwirklicht werden. Seither ist es nicht gelungen die für die Entwicklung eines Mischgebietes notwendige Wohnbebauung im Teilgebiet B zu realisieren. Das im Bürogebäude des Teilgebietes A ansässige Unternehmen benötigt zur Sicherung seines Standortes in Zeppelinheim Expansionsflächen. Aufgrund der Lage an der B 44 bietet sich der Standort zur Erweiterung der bestehenden Büroflächen an. Diesbezüglich wurde bereits eine informelle Anfrage bei der Stadt Neu-Isenburg gestellt.

Der Bebauungsplan Nr. Z 4 setzt für den gesamten Geltungsbereich ein Mischgebiet fest, bei dem aufgrund der bestehenden gewerblichen Bebauung für das noch unbebaute Teilgebiet B nur noch Wohnbebauung möglich ist. Um ein zusätzliches Bürogebäude errichten zu können, ist die Änderung des festgesetzten Mischgebietes zu einem Gewerbegebiet erforderlich. Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem Wohngebiet ist das Gewerbegebiet auf den Störgrad eines Mischgebietes zu beschränken. Dabei wird durch die nachfolgend erläuterten Festsetzungen sichergestellt, dass sich die künftigen Vorhaben verträglich in die städtebauliche Situation einfügen.

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Z4 „Mitteldick“ soll die Art der baulichen Nutzung des Teilgebietes B von einem Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) geändert werden. Das im Bebauungsplan Z4 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, sowie die Fläche für öffentliche Parkplätze bleiben davon unberührt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Z4 "Mitteldick" im Ortsteil Zeppelinheim der Stadt Neu-Isenburg, direkt an der Bundesstraße B 44. Das im Süden durch die Flughafenstraße, im Westen durch den Heideweg und im Norden durch den Forsthausweg begrenzte Plangebiet soll durch den Bebauungsplan Z4a "Mitteldick - 1. Änderung" überplant werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Z4a "Mitteldick - 1. Änderung" umfasst die Grundstücke Gemarkung Zeppelinheim, Flur 1, Flurstück Nr. 1 / 22, 1 / 25, 1 / 26, 1 / 27 und 1 / 28.

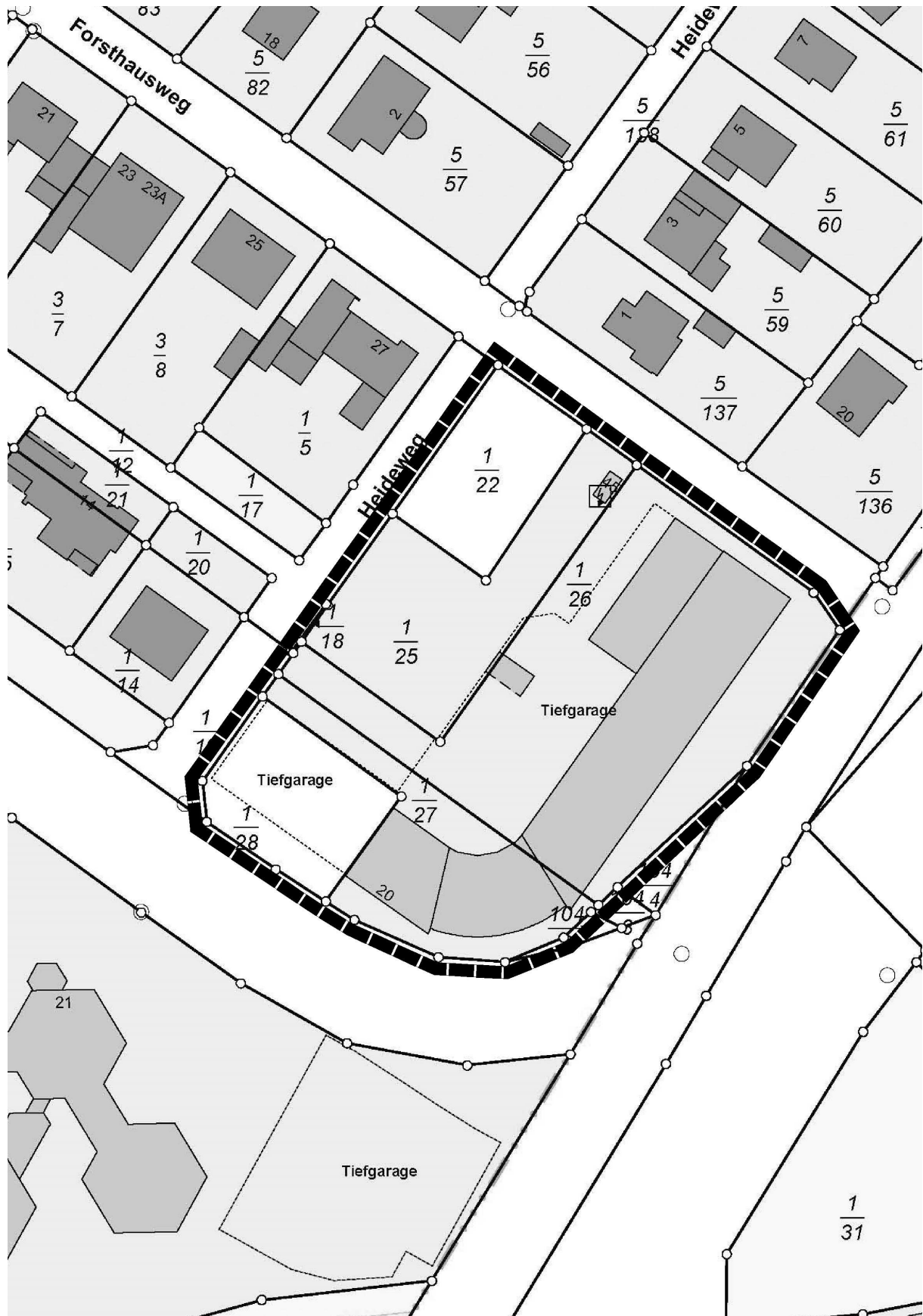


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Z4a "Mitteldick - 1. Änderung" basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90, Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46 + 180)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I, S. 148)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) vom 29.12.2010 (GVBi. 2010, S. 629)

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)

Hessisches Wassergesetz

(HWG) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)

Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550)

Bundesfernstraßengesetz

(FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist

1.4 Planungsrechtliche Situation

1.4.1 Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan

Der räumliche Gesamtplan für den Ballungsraum FrankfurtRheinMain beinhaltet den Regionalplan Südhessen sowie den Regionalen Flächennutzungsplan in einem gemeinsamen Planwerk (RPS/RegFNP 2010).

In dem mit Bescheid vom 27. Juni 2011 genehmigten, und vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 (Staatsanzeiger 42/2011) bekannt gemachten Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Siedlungsfläche Bestand, gemischte Baufläche dargestellt.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets weicht demnach von der Darstellung im RPS/RegFNP ab. Dieser wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst. Die weitere Vorgehensweise zur Berichtigung des RPS/RegFNP wurde mit dem Bereichsleiter Planung Süd des Regionalverbands FrankfurtRheinMain telefonisch abgestimmt, alle hierfür notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen der Beteiligungen durchgeführt.

1.4.2 Bebauungsplan

Für den 5.763 m² großen Geltungsbereich des Plangebiets besteht der mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.06.2000 rechtskräftige Bebauungsplan Z4 "Mitteldick". Dieser wird vollständig mit dem Bebauungsplan Z4a "Mitteldick - 1. Änderung" überplant.

Beide Teilbereiche A und B des Bebauungsplans sollen in der Änderung als eingeschränkte Gewerbegebiete (GE_E) festgesetzt werden. Die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ gekennzeichnete und festgesetzte Fläche bleibt weiterhin als solche bestehen.

1.4.3 Flächenbilanz

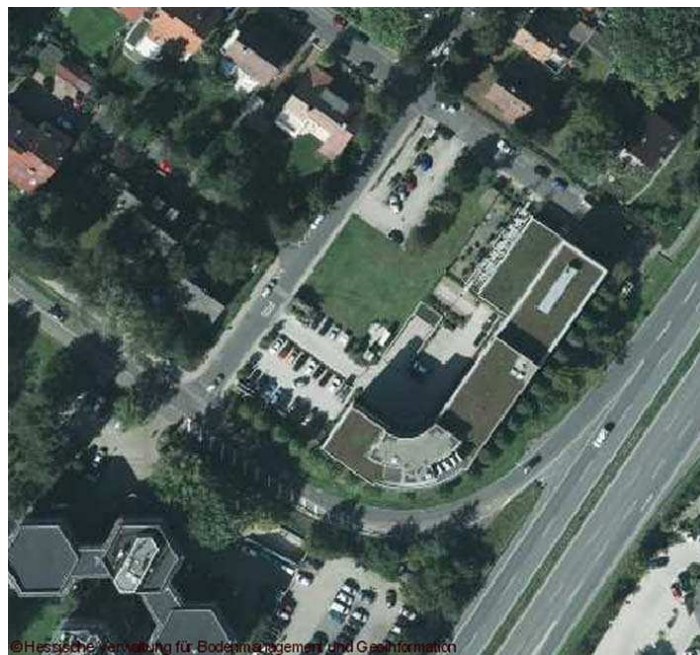
GE _E Teilgebiet A	Flurstücke Nr. 1/26, 1/27 und 1/28	4.208 m ²
	davon „öffentliche Parkfläche“	595 m ²
	und Grünfläche als Gehölzstreifen	600 m ²
GE _E Teilgebiet B	Flurstücke Nr. 1/22 und 1/25	1.555 m ²
Gesamtfläche	Teilgebiet A und B	5.763 m²

1.5 Städtebauliche Situation

1.5.1 Topographie, Bebauung und heutige Nutzung

Das Plangebiet liegt im Mittel auf 109,50 m über NN, und weist ein geringfügiges Gefälle von Nordwesten nach Südosten auf. Die Erschließung im bauplanungsrechtlichen Sinn ist durch öffentliche Verkehrsflächen umfassend gesichert.

Am Forsthausweg im Norden und am Heideweg im Westen, grenzt das Plangebiet an ein Allgemeines Wohngebiet, welches durch offene 1- bis 2-geschossige Wohnhausbebauung mit großen Gärten und umfangreichem Baumbestand geprägt ist. Durch die Bundesstraße B44 und die Flughafenstraße getrennt, grenzen im Süden und Osten Gewerbegebiete mit überwiegend freistehenden, mehrgeschossigen Bürogebäuden an das Plangebiet an.



Die Erschließung des Gebietes (Anfahrtsverkehr) erfolgt über die B44 und die Flughafenstraße. Der Abfahrtsverkehr wird über die Flughafenstraße bzw. K163 auf die L3262 und B44 geleitet.

Die Zufahrt zur Tiefgarage und zum öffentlichen Parkplatz erfolgt über den Einmündungsbereich des Heidewegs in die Flughafenstraße.

Das südöstliche Teilgebiet A des Bebauungsplans ist mit einem II- bis III-geschossigen Büro- und Verwaltungsgebäude bebaut, welches die optische Grenze zur Bundesstraße B44 hin darstellt. Die südwestlich an das Gebäude angrenzenden Flächen werden überwiegend als Stellplatzfläche genutzt. An der Ecke Flughafenstraße / Heideweg befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, welcher durch die Tiefgarage unterbaut ist und unverändert bleibt.

Das im Norden (Ecke Heideweg / Forsthausweg) gelegene Teilgebiet B des Bebauungsplans ist unbebaut. Zwischen Grünstreifen und Pflanzbeeten befindet sich in diesem Bereich ein privater Parkplatz mit drei Einzelbaumpflanzungen (Linden), welcher teilweise öffentlich genutzt wird. Eine Reihe von Ahornbäumen entlang des bestehenden Büro- und Verwaltungsgebäudes bildet die natürliche Grenze des Plangebiets zur Bundesstraße B44 sowie zur Flughafenstraße.

1.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

1.6.1 Verkehrserschließung / Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich über Grundstückszufahrten vom Heideweg aus. Die Bundesstraße B44 sowie die Flughafenstraße sind anbaufrei.

Die Anbindung des Gebiets an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Flughafenstraße bzw. Flughafenstraße / Hundertmorgenschneise an die Bundesstraße B44.

Das Plangebiet ist vollständig für den motorisierten Individualverkehr erschlossen.

1.6.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplatzversorgung für die Nutzungen des Plangebiets wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie auf besonders dargestellten Flächen (2-geschossige Tiefgarage mit insgesamt 156 Stellplätzen unter dem Teilgebiet A) nachgewiesen.

1.6.3 Öffentlicher Nahverkehr ÖPNV

Über zwei innerstädtische Buslinien ist das Plangebiet an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich an der Bundesstraße B44 und an der Flughafenstraße. Die nächstgelegene RMV-Buslinie liegt an der Bundesstraße B44. Der Bahnhof Zeppelinheim befindet sich in ca. 500 m Entfernung und der S-Bahnhof Neu-Isenburg in ca. 2000 m Entfernung zum Plangebiet. Beide Bahnhöfe sind über innerstädtische Buslinien erreichbar.

1.6.4 Fuß- und Radwege

Das Plangebiet ist über eine Fuß- und Radwegbrücke, welche über die B44 führt, an das Fuß- und Radwegenetz in Richtung der Stadt Neu-Isenburg angeschlossen. Der Ortskern von Zeppelinheim ist über die Fuß- und Radwege entlang der Flughafenstraße bzw. durch das Wohngebiet erreichbar.

1.6.5 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ist die gesamte technische Infrastruktur der Ver- und Entsorgung vorhanden.

1.6.6 Bauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz

Durch das Amt für Straßen- und Verkehrswesen wurde die Bauverbotszone nach §9 Bundesfernstraßengesetz mit einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B44 festgelegt. Diese Zone wurde bei den Festsetzungen des Bebauungsplans Z4 "Mitteldick" und der Errichtung des vorhandenen Bürogebäudes im Teilgebiet A, Flughafenstraße 20, berücksichtigt und bleibt von der Änderung des Bebauungsplans in Z4a "Mitteldick - 1. Änderung" und dem geplanten Büroneubau unberührt.

1.6.7 Siedlungsbeschränkungsgebiet

In dem mit Bescheid vom 27. Juni 2011 genehmigten, und vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 (Staatsanzeiger 42/2011) bekannt gemachten Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 liegt das Plangebiet vollständig im Siedlungsbeschränkungsgebiet.

In diesem Gebiet, in der Umgebung des Flughafens Frankfurt Main, ist die Neuausweisung von Wohngebieten und Mischgebieten im Rahmen der Bauleitplanung unzulässig. Dies gilt jedoch nicht für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Da es sich hier um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes in einem bereits besiedelten Gebiet handelt, bleibt das Gebiet von dieser Regelung unberührt. Weiterhin ist zu erwähnen, dass die geplante Änderung der Festsetzung von einem Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet den Grundsätzen der Festlegung des Siedlungsbeschränkungsgebietes als vorbeugender Schutz vor Fluglärm entgegenkommt.

1.7 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Z4 "Mitteldick" setzt für beide Teilgebiete A und B des Plangebiets die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet fest.

Das unbebaute Grundstück im Teilgebiet B kann aufgrund des bereits vorhandenen Bürogebäudes im Teilgebiet A entsprechend der Festsetzung Mischgebiet nur noch mit Wohngebäuden bebaut werden. Seit der Aufstellung des Bebauungsplans vor 12 Jahren konnte jedoch in diesem Gebiet keine Wohnbebauung realisiert werden.

Im Gegensatz hierzu gibt es für den Standort eine gestiegene Nachfrage nach Büroflächen. Um der Brachfläche eine Entwicklungschance zu geben, sowie um dem wachsenden Bedarf an Büroflächen eines bereits ansässigen Unternehmens zur notwendigen Expansion am Standort nachzukommen, soll das Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) geändert werden.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der wirtschaftlichen Entwicklung und trägt zum Erhalt und der Neuschaffung von Arbeitsplätzen am Standort Zeppelinheim bei.

Ein weiteres Ziel der Planung ist es, eine Lösung für die derzeit vorhandenen Parkplatzprobleme in dem Plangebiet zu schaffen. Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Isenburg 28 notwendigen Stellplätze für den Büroneubau können grundsätzlich in der vorhandenen Tiefgarage nachgewiesen werden, da hier ein Überhang von 58 Stellplätzen besteht. Dies soll durch eine entsprechende Baulast öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Entlang des Heidewegs sollen zur Entschärfung der Parkplatzsituation in diesem Bereich entsprechend der Forderung der Stadt Neu-Isenburg, auf dem Grundstück des Büroneubaus 14 zusätzliche Stellplätze hergestellt werden, die tagsüber den Büromitarbeitern und in der Zeit von 19:00 bis 6:00 der Allgemeinheit als Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Außerdem sollen 6 Stellplätze entlang des Forsthauswegs entstehen, die der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden.

Weiterhin soll durch Schaffung von 26 zusätzlichen Mitarbeiter-Stellplätzen auf dem Grundstück Flughafenstraße 21 zur Entlastung des ruhenden Verkehrs in dem Gebiet beigetragen werden.

Die Herstellung sowie die Bereitstellung der zusätzlichen Stellplätze werden im Durchführungsvertrag entsprechend vereinbart.

Mit der Bauleitplanung sollen darüber hinaus potenzielle Nutzungskonflikte, die sich aus der Nachbarschaft eines Gewerbegebietes zu den vorhandenen Wohngebieten ergeben könnten, bereits im Vorfeld vermieden werden. Daher wird ein Gewerbegebiet mit dem Störgrad eines Mischgebiets festgesetzt.

1.8 Planungskonzeption

Der Bebauungsplan Z4a "Mitteldick - 1. Änderung" wird aufgestellt, um die in Nr. Z4 festgesetzte Art der Nutzung Mischgebiet (MI) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) zu ändern. Dies ist erforderlich, da das vorhandene Bürogebäude Erweiterungsflächen benötigt, welche in dem geplanten Büroneubau im Teilgebiet B des Plangebiets realisiert werden sollen, hier jedoch derzeit bauplanungsrechtlich nur Wohnbebauung zulässig ist.

Gewerbliche Bauflächen sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Störungen grundsätzlich von der städtebaulichen Funktion Wohnen zu trennen. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA). Daher wird im Bebauungsplan Z4a ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Nutzung sowie der Schallemission (Geräuschkontingentierung) in Anlehnung an den zulässigen Störgrad eines Mischgebietes festgesetzt.

Die bereits im Bebauungsplan Nr. Z4 „Mitteldick“ mit II bzw. III Vollgeschossen festgesetzte Höhenentwicklung im Plangebiet bleibt mit Rücksicht auf die am Heideweg und Forsthausweg angrenzende Wohnbebauung von dem Änderungsverfahren unberührt. Ebenfalls unverändert bleibt die Unterteilung des Plangebiets in die beiden Teilgebiete A und B im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Die dadurch vorhandene Möglichkeit der städtebaulichen Strukturierung des Gebietes wird zugunsten der angrenzenden Bebauungsstrukturen genutzt. Abweichend von der bisherigen Festsetzung eines Satteldaches im Teilgebiet B wird jetzt ein Flachdach festgesetzt. Statt des bisher zulässigen Dachgeschosses kann ein Staffelgeschoss errichtet werden, welches von der Gebäudeaußenkante entlang des Heidewegs zurückspringt und somit von der Wohnbebauung abgewandt nach Süd-Osten ausgerichtet ist.

Im Teilgebiet A bildet die vorhandene Randbebauung entlang der Bundesstraße B44 den Übergang zwischen den im Süden und Osten angrenzenden gewerblichen Nutzungen, sowie den Wohngebieten jenseits des Heidewegs und der Forsthausstraße und stellt somit eine Abschirmung des Verkehrslärmes dar.

Die geplante II-geschossige Bürobebauung mit Staffelgeschoss bildet im Nord-Westen künftig den Übergang zum angrenzenden Wohngebiet, und trägt durch seine gestaffelte Kubatur zur zusätzlichen städtebaulichen Abschirmung des Gartenlokals, das dem vorhandenen Bürogebäude zugeordnet ist, sowie der Bundesstraße von dem dahinter liegenden Wohngebiet dar.

Durch den öffentlichen Parkplatz an der Ecke Heideweg / Flughafenstraße sowie die Tiefgarageneinfahrt im südlichen Bereich des Heidewegs, wird der An- und

Abfahrtsverkehr bereits heute so weit wie möglich aus den angrenzenden Wohngebieten gehalten. Der öffentliche Parkplatz sowie die Tiefgarage bleiben unverändert bestehen.

Von Seiten der Bewohner der angrenzenden Wohngebiete wird das Problem vorgetragen, dass die Mitarbeiter der vorhandenen, umliegenden Gewerbebetriebe in den Wohnstraßen parken. Eine Entschärfung der Parkplatzsituation in dem Gebiet soll durch die Herstellung von 20 zusätzlichen Stellplätzen im Teilgebiet B geschaffen werden. Davon können 14 Stellplätze außerhalb der Bürozeiten der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden. 6 Stellplätze können der Allgemeinheit vollständig zur Verfügung gestellt werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin zur Entschärfung des ruhenden Verkehrs, im Rahmen des Durchführungsvertrages, zur Herstellung von zusätzlichen Bürostellplätzen auf dem Grundstück Flughafenstraße 21.

1.9 Bisheriges Verfahren

1.9.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg hat in ihrer Sitzung am 14.03.2012 den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. Z4 „Mitteldick“ aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.03.2012 eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am nach §2 Abs. 1 Satz 2 am 19.04.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde außerdem bekannt gemacht:

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (zum Zwecke der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
- dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 02.05.2012 bis zum 11.05.2012 beim Magistrat der Stadt Neu-Isenburg unterrichten konnte und dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.05.2012 bis einschließlich 11.05.2012 Anregungen zur Planung schriftlich oder zur Niederschrift abgeben konnte.

1.9.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung / Abwägung der Stellungnahmen

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §13a BauGB in der Zeit vom 02.05.2012 bis einschließlich 11.05.2012 die Möglichkeit gegeben, sich über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und Anregungen zur Planung beim Magistrat der Stadt Neu-Isenburg einzureichen.

Von der Gelegenheit sich über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten, haben mehrere Bürger Gebrauch gemacht. Vier Bürger haben sich schriftlich geäußert. Zusammenfassend wurden zu folgenden Themen Stellungnahmen schriftlich vorgebracht:

- a. Parkplatzsituation
- b. erhöhter Verkehrslärm durch An- und Abfahrtsverkehr
- c. Neuschaffung von Gewerbeflächen obwohl in unmittelbarer Nachbarschaft Leerstände vorhanden sind

Weiterhin wurden die folgenden Anregungen zur Planung vorgebracht:

- d. das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ und nur 2 Vollgeschosse) soll demjenigen des angrenzenden Wohngebietes entsprechen

Zu a. und b.

Anregungen:

Hierbei handelt es sich um Anregungen, welche sich aus der derzeit vorhandenen Parkplatzsituation mit dem dazugehörigen An- und Abfahrtsverkehr heraus ergeben, die wie folgt dargestellt wurden:

Auf dem Grundstück 1/22 Ecke Heideweg / Forsthausweg befindet sich ein privater Parkplatz mit 15 Stellplätzen. Es wird vorgetragen, dass dieser aufgrund des Stellplatzmangels auf dem Grundstück der Flughafenstraße 21 überwiegend von den Mitarbeitern des Bürogebäudes genutzt werde, weshalb es hier zu einem regen An- und Abfahrtsverkehr zu Bürozeiten unter der Woche komme. Zusätzlich würden die Angestellten teilweise im öffentlichen Straßenraum des angrenzenden Wohngebiets parken.

Behandlung der Anregungen:

Um dieser Situation entgegenzuwirken, verpflichtet sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Herstellung von 26 neuen Mitarbeiterstellplätzen auf dem Grundstück der Flughafenstraße 21. Diese

Regelung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. Z4a. Weiterhin werden die für den Büroneubau laut Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Isenburg 28 notwendigen Stellplätze in der bereits vorhandenen Tiefgarage, in welcher ein Überhang von 58 Stellplätzen besteht, nachgewiesen. Sie sollen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mittels einer Baulast öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Darüber hinaus werden entsprechend der Forderung der Stadt Neu-Isenburg auf dem Bürogrundstück zusätzliche Stellplätze am Forsthausweg der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt. Entlang des Heidewegs werden 14 Stellplätze außerhalb der Büroöffnungszeiten der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt.

Durch diese Maßnahmen wird zum einen der An- und Abfahrtsverkehr durch Büroangestellte weitestgehend in den Einmündungsbereich des Heidewegs an der Flughafenstraße verlegt, und zum anderen die derzeitige Situation des ruhenden Verkehrs in dem Gebiet entschärft.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Z4a „Mitteldick – 1. Änderung“ wurden neben der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 /6/ in einem zweiten Schritt die Geräuscheinwirkungen durch die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Stellplätze auf die Nachbarschaft prognostiziert und beurteilt.

Die mit der schalltechnischen Untersuchung beauftragte Ingenieurgesellschaft Dr. Gruschka, 64625 Bensheim, kommt in ihrem Gutachten - Bericht Nr. 12-2366 vom 27.08.2012 hinsichtlich des Parkierungsverkehrs zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Durch die im Plangebiet bestehenden und geplanten öffentlichen Stellplätze sowie durch die ebenfalls dort bestehenden und geplanten Mitarbeiterstellplätze inkl. Tiefgarage werden beim bestimmungsgemäßen Betrieb die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz für allgemeine Wohngebiete in der Nachbarschaft ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sicher eingehalten.“ (weitere Ausführungen siehe Gutachten in der Anlage)

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird es somit entgegen den Bedenken der Bürger, langfristig zur Entschärfung der Parkplatzsituation sowie des An- und Abfahrtsverkehrs kommen.

Zu c.

Anregungen:

Hierbei handelt es sich um Anregungen zum Leerstand vorhandener Gewerbeimmobilien jenseits der Bundesstraße B44.

Behandlung der Anregungen:

Der geplante Büroneubau des Vorhaben- und Erschließungsplans soll realisiert werden, um dem vor Ort in der Flughafenstraße 20 ansässigen Unternehmen die zur Standort-sicherung notwendigen Expansionsflächen zur Verfügung zu stellen.

Bei den von den Bürgern angesprochenen Leerständen handelt es sich um Flächen im Gewerbegebiet jenseits der Bundesstraße B44. Die Büroflächen in diesem Gebiet wären von den Mitarbeitern des Bürogebäudes in der Flughafenstraße 20 zur internen Korrespondenz im Unternehmen nur schwer erreichbar. Aus organisatorischen Gründen (lange Verkehrswege) ist es nicht sinnvoll ein Unternehmen in zwei räumlich voneinander getrennte Gebäude unterzubringen.

Das geplante Bürogebäude dient der beabsichtigten Expansion des bestehenden Betriebes auf dem Grundstück Flughafenstraße 20. Mit der Erweiterung kann der bestehende Gewerbebetrieb an dem Standort Flughafenstraße 20 erhalten werden. Andere ggf. in der Nähe vorhandene Büroleerstände werden daher von der Planung nicht berührt.

Zu d.

Anregungen:

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ und nur 2 Vollgeschosse) soll demjenigen des angrenzenden Wohngebietes entsprechen.

Behandlung der Anregungen:

Bezüglich der Anregungen ist anzumerken, dass das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. Z4 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bereits demjenigen eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht, und unverändert in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Z4a „Mitteldick – 1. Änderung“ übernommen wurde und festgesetzt werden soll.

Mit der Änderung des Bebauungsplans ergibt sich keine Erhöhung des möglichen Bauvolumens.

Die Bedenken hinsichtlich der geplanten Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet, können dahingehend entkräftet werden, dass nicht ein uneingeschränktes Gewerbegebiet nach §8 BauGB festgesetzt wird, sondern vielmehr ein auf die Emissionskontingente eines Mischgebiets eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E), sodass sich im Hinblick auf mögliche Störungen keine Veränderungen gegenüber der vorhandenen rechtlichen Situation ergeben.

1.9.3 Offenlagebeschluss, Offenlage nach §3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB sowie Abwägung der Stellungnahmen

Offenlagebeschluss und Offenlage gemäß §3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg hat in ihrer Sitzung am 26.09.2012 den Beschluss zur Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. Z4a „Mitteldick 1. Änderung“ gefasst.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung in der Zeit vom 15.10.2012 bis einschließlich 16.11.2012 öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der Offenlage nach §3 Abs. 2 BauGB wurden 2 Stellungnahmen abgegeben. Da sich die Stellungnahmen inhaltlich überschneiden werden die Themen zu a. und b. nachfolgend gemeinsam dargestellt:

a.

Keine Notwendigkeit einer Gewerbeansiedlung und keine Notwendigkeit zum Verzicht auf Wohnbebauung:

Beide Stellungnahmen gehen davon aus, dass sich für den Standort keine Notwendigkeit für ein weiteres Bürogebäude ergibt, da in der Gemarkung Neu-Isenburg ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, gleichzeitig wird auf die weiterhin mögliche Wohnnutzung verwiesen.

b.

Belange des Individualverkehrs und des ruhenden Verkehrs und davon ausgehende Störungen auf die benachbarten Wohngebiete:

Beide Stellungnahmen gehen davon aus, dass diese Belange nicht ausreichend berücksichtigt wurden.

c.

Eine Stellungnahme führt an, dass die Erforderlichkeit der Planung nicht gegeben sei.

d.

Eine Stellungnahme führt zusätzlich an, dass die Erforderlichkeit der Planung nicht gegeben sei und dass eine Abwägung nicht erfolgt sei.

e.

Eine Stellungnahme führt an, dass sich das geplante Bürogebäude städtebaulich von der derzeit zulässigen Wohnbebauung unterscheidet.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden – zusammengefasst – wie folgt in der Abwägung behandelt:

Zu a:

Im Bebauungsplan Nr. Z 4 war ein Mischgebiet festgesetzt, das nach der Systematik der BauNVO (Baunutzungsverordnung) direkt angrenzend an ein Allgemeines Wohngebiet zulässig war, verbunden mit dem in einem Mischgebiet zulässigen Störgrad. Neben Wohnnutzungen waren nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Bebauungsplan Z4 setzte nicht explizit die Teilbereiche für Wohnen und Gewerbe fest, es war lediglich die Mischung festgeschrieben. Da das vorhandene Gebäude Flughafenstraße 20 im Teilbereich A ausschließlich gewerblich genutzt wird, blieb nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Z4 für das noch freie Grundstück im Teilbereich B nur Wohnen übrig. Für den Fall dass im Teilbereich A eine Nutzungsänderung zu Wohnen erfolgen würde, wäre auch im Teilbereich B ohne Änderung des Bebauungsplanes jederzeit nicht störendes Gewerbe zulässig.

Im Teilbereich B am Heideweg konnte seit Rechtskraft des Bebauungsplanes keine Wohnbebauung angesiedelt werden. Mit dem nun festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet wird es möglich, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. Z4a nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe anzusiedeln. Die geplanten Büroflächen im Teilbereich B dienen dem Erhalt und der Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes.

Zu b:

Alle aus dem Vorhaben notwendigen Stellplätze können auf dem Grundstück und in der vorhandenen Tiefgarage nachgewiesen werden, außerdem werden auf dem Grundstück Flughafenstraße 21 zusätzliche Stellplätze geschaffen, um die angrenzenden Wohngebiete vom ruhenden Verkehr zu entlasten.

Zur weiteren Entspannung der geschilderten Parksituation wird ein Teil der oberirdischen Stellplätze vollständig (6 Stellplätze am Forsthausweg) bzw. zeitweise (14 Stellplätze am Heideweg) der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt.

Mit dieser umfassenden Stellplatzkonzeption wird eine Regelung getroffen, die weit über das notwendige Maß des erforderlichen Stellplatznachweises hinausgeht.

Sofern auf dem Teilbereich B die, ohne jegliche Änderung der Planung oder der Bestandssituation, mögliche Wohnbebauung verwirklicht werden würde, würde auch diese zusätzliches Verkehrsaufkommen hervorrufen.

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose (Bericht Nr. 12-2366 Dr. Gruschka, Darmstadt) wurde zusätzlich zu den Auswirkungen der Anlagen des ruhenden Verkehrs auch die Zufahrt zur vorhandenen Tiefgarage im Teilbereich A untersucht. Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass selbst bei einer Verdoppelung des bestehenden Verkehrs im Heideweg die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV/2/ für reine und allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Dies betrifft auch den Bemessungspunkt der direkt gegenüber der Zufahrt zur Tiefgarage im Bereich A liegt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der vorliegenden Planung sämtliche Belange, die sich aus dem Individualverkehr und dem ruhenden Verkehr ergeben, umfassend untersucht wurden und die Ergebnisse vollständig in der Planung berücksichtigt wurden.

Zu c:

Das Erfordernis der vorliegenden Planung resultiert aus der Sicherung und Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandortes, der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Einnahme von Gewerbesteuer.

Da im Rahmen der Bauleitplanung sämtliche Belange – auch die der Nachbarschaft und des Verkehrs berücksichtigt werden konnten und keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind, trägt der Aspekt des Erhalts eines bestehenden Gewerbestandortes positiv zur Abwägung bei.

Zu d:

Neben der Sicherung des Gewerbestandortes, wurden die städtebaulichen Belange die sich für die angrenzenden Wohnnutzungen ergeben, vollumfänglich in die Abwägung eingestellt. Dabei wurde erhebliches Gewicht auf die Berücksichtigung der Belange die sich aus dem Individualverkehr und dem ruhenden Verkehr ergeben, gelegt. Über den Geltungsbereich hinaus fließen zusätzliche Maßnahmen auf dem Grundstück Flughafenstraße 21 in die Planung ein. Die Frage möglicher Beeinträchtigungen wurde im Rahmen einer Schallimmissionsprognose eingehend untersucht, Störungen des benachbarten Wohngebietes werden ausgeschlossen. Der zulässige Störgrad im eingeschränkten Gewerbegebiet geht nicht über das bisher bereits zulässige Maß hinaus.

Nicht zuletzt ist festzustellen, dass der geplante Baukörper in Bezug auf das Maß der Nutzung dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. Z4 entspricht.

Zu e:

Mit der Änderungsplanung zum Bebauungsplan Nr. Z4 ist eine Änderung der zulässigen Dachform von Satteldach zu Flachdach verbunden. Das Maß der baulichen Nutzung, sowie die Geschossigkeit werden nicht geändert. An Stelle eines Satteldaches kann nunmehr ein Staffelgeschoss zugelassen werden. Gegenüber der Wohnbebauung am Heideweg ergeben sich in Bezug auf den Baukörper keine Nachteile, da durch die Festsetzung maximaler Attikahöhen sichergestellt wird, dass das Staffelgeschoss nur nach Osten orientiert werden kann. Es ergibt sich faktisch keine Erhöhung des zulässigen Bauvolumens.

Da der Aspekt des Erfordernisses der Planung in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf nicht ausreichend dargestellt wurde, wurde die Begründung um diesen Punkt redaktionell ergänzt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.10.2012 gemäß §4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmefrist endete am 16.11.2012.

Insgesamt wurden 26 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. 21 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben eine Antwort geschickt. Die Antwortschreiben enthielten insgesamt 16 Fehlanzeigen ohne Stellungnahme. Die 5 nachfolgend aufgeführten Behörden gaben Stellungnahmen ab:

- ↳ Regierungspräsidium Darmstadt

Die Stellungnahme befasst sich mit den Themen Bodenschutz und Grundwasser. Die geäußerten Anregungen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

- ↳ Kreisausschuss des Kreises Offenbach

Die Stellungnahme befasst sich mit den geplanten Baumstandorten, Hinweisen zum Artenschutz, zum Brandschutz und allgemeinen Hinweisen zum Klimaschutz.

Die Anregungen zu den Baumstandorten und zum Artenschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, die Frage des Brandschutzes wird an das nachfolgende

Baugenehmigungsverfahren verwiesen, die Hinweise zum Klimaschutz waren bereits in der Entwurfsplanung berücksichtigt.

- Landesamt für Denkmalpflege

Der Hinweis auf § 20 Denkmalschutzgesetz wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Telekom AG

Die Stellungnahme der Telekom zu vorhandenen Leitungen wurde in Form eines allgemeinen Hinweises auf mögliche Leitungen in den Bebauungsplan übernommen.

- Flughafen Frankfurt AG

Die Belange der Flughafen Frankfurt AG wurden bereits im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Bei den vorgenommenen Änderungen handelt es sich um redaktionelle Änderungen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren.

1.9.4 Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan

Zwischen der Stadt Neu-Isenburg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser steht als Entwurf im Zusammenhang mit dem Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Z4a „Mitteldick – 1. Änderung“.

Er regelt als vertraglicher Rahmen die Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Planung, die Planung und Errichtung des im Vertragsgebiet vorgesehenen privaten Bauvorhabens, die Planung und Herstellung von zusätzlichen Stellplätzen auf dem Grundstück Flughafenstraße 21, sowie die Bereitstellung der zusätzlich auf dem Grundstück des geplanten Büroneubaus herzustellenen Stellplätze für die Allgemeinheit.

Für den geplanten Büroneubau wurde ein Entwurf vom Büro Disson + Ritzer erarbeitet, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Z4a „Mitteldick – 1. Änderung“ ist.

Der vom Büro Disson + Ritzer ebenfalls erarbeitete Entwurf zur Stellplatzerweiterung auf dem Grundstück Flughafenstraße 21, ist Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass beide Pläne, sowohl zum Büroneubau als auch zur Stellplatzerweiterung nach Rechtskraft des Bebauungsplans als Bauantrag bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde eingereicht werden.

1.9.5 Öffentlich- rechtliche Sicherungen / Dienstbarkeiten

Alle für den Büroneubau sowie den Nachweis der notwendigen Stellplätze erforderlichen öffentlich-rechtlichen Sicherungen und Dienstbarkeiten werden rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen vom Vorhabenträger erarbeitet und veranlasst.

1.9.6 Kosten

Die durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans entstehenden Kosten werden durch den Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger getragen.

1.10 Landschaftsplanerische Belange

Neu-Isenburg ist in der 'Westlichen Untermainebene' auf der 'Kelsterbacher Terrasse' gelegen. Die Gemarkung befindet sich vollständig innerhalb der naturräumlichen Grundeinheit 'Mönchwald und Dreieich'.

Die Kelsterbacher Terrasse wurde im Altpleistozän vom Main aufgeschüttet. Entsprechend wird der Untergrund in weiten Teilen von Kiesen und Sanden bestimmt. Der natürliche Bodentyp im Bereich des Plangebietes ist Braunerde über lockerem Decksediment. Die Wasserdurchlässigkeit ist hoch. Grundwasser wird in einer Tiefe von über 1,20 m angetroffen. Die Böden sind kalkfrei und sauer. Im Plangebiet selbst sind die Böden anthropogen überformt.

1.10.1 Bestandsaufnahme - derzeitige Nutzungsstrukturen

Büro- und Verwaltungsgebäude

Im Teilgebiet A, entlang der Bundesstraße 44 befindet sich ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit Gastronomiebetrieb und den dazu gehörenden Freiflächen (Biergarten).

Gehölzstreifen

Das Plangebiet ist umgeben von unterschiedlich entwickelten Gehölzstreifen. Der Gehölzstreifen im Südosten des Plangebietes bildet zusammen mit den Flächen außerhalb des Planbereiches einen wichtigen Abschirmungsbereich zur Bundesstraße und deren Abzweig. Hier wurde im Zuge des Büroneubaus entlang des Gebäudes zwischen diesem und der Bundesstraße 44 ein Gehölzstreifen aus Ahornbäumen angelegt.

Im Westen bildet der fortgeführte Gehölzstreifen aus Ahornbäumen die Grenze zur örtlichen Erschließungsstraße.

Freiflächen des Gastronomiebetriebes

Nördlich des im Erdgeschoss des Büro- und Verwaltungsgebäudes gelegenen Gastronomiebetriebes befindet sich eine Rasenfläche mit vereinzelt Gehölzen, umgeben von Pflanzstreifen und geschnittenen Hecken. Der nordwestlich des Gebäudes liegende Garten wird als „Biergarten“ genutzt und ist teilweise mit Verbundpflaster befestigt, teilweise als Rasenfläche ausgebildet.

Parkplätze und ihre Zufahrten

An der süd-westlichen Ecke Flughafenstraße / Heideweg befindet sich eine mit Verbundpflaster befestigte öffentliche Parkplatzfläche. An Teilbereichen konnte sich ein Extensivrasen entwickeln. Als Abgrenzung der einzelnen Stellplatzbereiche und der Zufahrten bestehen unterschiedlich entwickelte Gehölzstreifen.

Der private Parkplatz im Nordosten ist - abgesehen von zwei Pflanzstreifen mit geschnittener Hecke und drei Linden - mit Verbundpflaster befestigt.

Bodenschutz

Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 26.11.2012 bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschäden.

1.10.2 Bestandsbewertung

Das Bebauungsplangebiet wird charakterisiert

- ↪ durch die überwiegend versiegelten Flächen parallel zur südwestlichen Gebietsgrenze zur Bundesstraße 44 hin, bestehend aus dem Büro- und Verwaltungsgebäude sowie den Stellplätzen und ihren Zufahrten
- ↪ durch die Gehölzstreifen hauptsächlich an den Rändern des Gebietes
- ↪ durch die privaten Grünbereiche, wie Rasen, Pflanzstreifen und Hecken
- ↪ sowie durch die den Planbereich umgebenden Straßen und Baugebiete

Positiv zu bewerten ist der Gehölzstreifen, welcher entlang der B44 eine Abschirmung zu den umgebenden Straßen darstellt. Dieser sollte - auch im Hinblick auf die geplante Nutzung des Gebietes - erhalten und weiterentwickelt werden.

1.10.3 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Räumliches Konzept

Das Räumliche Konzept beruht auf einer Abstufung vom gewerblichen Teil am südöstlichen Gebietsrand zum im Nordwesten des Gebietes angrenzenden Wohngebiets. Der öffentliche Parkplatz befindet sich an der südwestlichen Ecke des Plangebiets, die Grünbereiche befinden sich insbesondere

- ↪ am südöstlichen Rand des Gebietes, als zu erhaltender und zu entwickelnder Gehölzstreifen,
- ↪ zwischen der eingeschränkten gewerblichen Nutzung am Heideweg und der gegenüberliegenden Wohnnutzung, in Form von Baumpflanzungen nach der Stellplatzsatzung zwischen den Stellplätzen
- ↪ zwischen der eingeschränkten gewerblichen Nutzung am Forsthausweg und der gegenüberliegenden Wohnnutzung, in Form von Baumpflanzungen nach der Stellplatzsatzung zwischen den Stellplätzen

Durch die überwiegend bereits vorhandene und teilweise noch geplante räumliche Anordnung werden für die Bereiche der angrenzenden Wohnbebauung störende Einflüsse durch Verkehrslärm reduziert.

Ziele und Zwecke der Landschaftsplanung

Der Erhalt und die Entwicklung der Gehölzstreifen stehen an erster Stelle der landschaftsplanerischen Zielsetzung. Diese Streifen bilden eine optische Abschirmung der Baugebiete zu den stark frequentierten Straßen.

Für den Teilbereich B des Plangebietes ist es eine weitere Zielsetzung, einen Gehölzstreifen in Form von Einzelbaumpflanzungen zwischen Gemeinschaftsstellplätzen entlang des Heidewegs, sowie des Forsthausweges zur Abschirmung der Bürobebauung zum angrenzenden Wohngebiet, zu bilden und zu entwickeln.

Für den Teilbereich A des Baugebietes soll durch ein allgemeines Pflanzgebot eine Mindestqualität an Begrünung erzielt werden.

1.11 Eingriff und Ausgleich nach dem Hessischen Naturschutzgesetz

Für den Geltungsbereich besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Mit dem Änderungsverfahren werden die grundsätzlichen Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Z4 "Mitteldick" zur Art der baulichen Nutzung nur geringfügig und zum Maß der baulichen Nutzung gar nicht geändert.

Eine Bilanzierung des Eingriffs- und Ausgleichs ist darüber hinaus in einem Verfahren nach §13a BauGB nicht erforderlich.

1.12 Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtliche Belange sind aufgrund der Vorbelastung und der fast vollständigen Versiegelung des Plangebiets nicht betroffen. Siehe hierzu auch Bestandsaufnahme der derzeitigen Nutzungen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach wird auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.

1.13 Wasserwirtschaftliche Belange

1.13.1 Vorgaben - Rechtsgrundlagen

Nach dem gemeinsamen Erlass vom 07.09.1983 des Hessischen Ministeriums des Inneren - VA 4/VC-61 d 02/25-1/83 - des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten - VB 4-79 a 02.05-3541/83 (St. Anz. 39/1983, S. 1982) müssen die Belange Wasserwirtschaft bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Auf Grundlage der im o. g. gemeinsamen Erlass enthaltenen Gliederung sowie auf Grundlage der Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 08.12.1993 (AZ.:V 39 b - 79 a 16.05) - werden im Folgenden die wasserwirtschaftlichen Belange zum Bebauungsplan dargestellt.

1.13.2 Wasserversorgung - Abwasserbeseitigung

Für das gesamte Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sind weitgehend an dem bestehenden Bebauungsplan orientiert, für die die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung als gesichert gelten.

Eine in den öffentlichen Mischwasserkanal abflusswirksame Versiegelung von mehr als 50% muss aufgrund der vorhandenen Kanalsituation vermieden werden. Nach Überprüfung der zulässigen Versiegelung im gesamten Geltungsbereich wird dieser Wert durch die bestehenden Festsetzungen eingehalten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die wasserwirtschaftlichen Belange daher nicht berührt.

1.13.3 Wasserschutzgebiet Zone III B der Stadt Frankfurt Main

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III B für die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Frankfurt am Main.

Im Textteil des Bebauungsplanes wurde auf die entsprechende Verordnung hingewiesen und diese nachrichtlich übernommen.

2 TEIL A – Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) (§8 BauNVO i. V. m. §1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Festsetzung:

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) festgesetzt, welches in die Teilbereiche A und B gegliedert wird.

Allgemein zulässig in den Teilgebieten A und B

sind Nutzungen, die gemäß §1 Abs. 5 BauNVO in Ihrer Störgradwirkung die Grenzwerte eines Mischgebietes nicht überschreiten:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig nur im Teilgebiet A

sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO:

1. Schank- und Speisewirtschaften (§6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Nicht zulässig in den Teilgebieten A und B

sind Nutzungen, die gemäß §1 Abs. 5 BauNVO in Ihrer Störgradwirkung die Grenzwerte eines Mischgebietes überschreiten:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. sowie alle weiteren Ausnahmen gemäß §8 Abs. 3 BauNVO.

Begründung:

Durch die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet soll gewährleistet werden, dass sich die zulässige Nutzung in dem Gebiet in die Nachbarschaft einfügt und somit Emissionskonflikte vermieden werden.

Die Festsetzung für die Teilgebiete A und B unterscheidet sich lediglich in der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Teilgebiet A. Grundlegendes Ziel der geplanten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist es,

durch die allgemeine Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, den vorhandenen Bürostandort zu festigen.

Ausgeschlossen werden in beiden Teilgebieten Nutzungen, die aufgrund ihrer besonderen Ansprüche an Größe und Lage, sowie aufgrund ihrer potentiellen Emissionen für das Plangebiet in direkter Nachbarschaft zum Wohngebiet ungeeignet sind.

Mit dem Ausschluss von Gewerbetrieben aller Art soll vermieden werden, dass sich in direkter Nachbarschaft zu den angrenzenden Wohngebieten Nutzungen etablieren, die sich städtebaulich nicht in den Ortsteil einfügen. Dies betrifft insbesondere Betriebe des produzierenden Gewerbes. Bei Gewerbebetrieben, wie Lagergebäuden, Einzelhandels-einrichtungen oder Betrieben des Beherbergungsgewerbes besteht die Gefahr, dass diesen in direkter Lage an der B44 eine überörtliche Bedeutung zukommen würde, welche städtebaulich nicht mit dem Ortsteil Zeppelinheim vereinbar ist. Auch die Ansiedlung von Tankstellen würde ebenso wie Anlagen für sportliche Zwecke dem Ziel einer konfliktfreien Einfügung in das städtebauliche Umfeld widersprechen.

Die Beschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften auf das Teilgebiet A ergibt sich aus der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Im Teilgebiet A existiert bereits eine Gaststätte, die erhalten bleiben soll, dagegen würde eine gewerbebetriebstypische Gastronomie im Teilgebiet B zu Konflikten mit der benachbarten Wohnbebauung führen.

Alle weiteren nach §8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund der möglichen Störungen durch diese und der generellen Zielsetzung, der Stärkung des Bürostandortes, ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Z4 "Mitteldick" ist nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung in zwei Teilgebiete A und B unterteilt.

Diese Unterteilung wird auch im geänderten Bebauungsplan gemäß §16 Abs. 5 BauNVO zur Vermeidung von städtebaulichen Konflikten beibehalten.

Mit Ausnahme der Sonderregelung für die GRZ II (s. unten) bleiben alle Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung von der Änderung des Bebauungsplans in Nr. Z4a "Mitteldick - 1. Änderung" unberührt.

2.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. §19 BauNVO)

Festsetzung:

Die GRZ wird für das Teilgebiet A mit 0,5 und für das Teilgebiet B mit 0,35 festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzungen wurden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Sie bleiben unterhalb der Obergrenze für Gewerbegebiete, welche nach §17 Abs. 1 BauNVO mit 0,8 festgelegt ist. Im Teilgebiet A orientiert sich die GRZ an der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete, und im Teilgebiet B wird durch die Festsetzung von 0,35 die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete, welche nach §17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgelegt ist, sogar unterschritten.

Durch die Beibehaltung der bereits rechtskräftigen Festsetzungen soll weiterhin dem generellen städtebaulichen Ziel einer gebietsverträglichen Gliederung der Nutzungen Rechnung getragen werden. Die geplante Bebauung im Teilgebiet B soll sich somit an die angrenzende Wohnbebauung städtebaulich anpassen, und zwischen dem Teilgebiet A und der angrenzenden Wohnbebauung vermitteln.

Festsetzung:

Für das Teilgebiet B wird unter Zugrundelegung von §19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO festgesetzt, dass abweichend von §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen nach §19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bis zu 60% überschritten werden darf.

Begründung:

Diese Festsetzung ergibt sich aus dem generellen Ziel einer geordneten Entwicklung des ruhenden Verkehrs in dem Gebiet. Grundsätzlich sind bei der Ermittlung der GRZ II gemäß §19 Abs. 4 BauNVO die Flächen von Stellplätzen, deren Zufahrten (Nr. 1), Nebenanlagen (Nr. 2) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Nr. 3) hinzuzurechnen. Die festgesetzte GRZ darf durch diese Flächen um 50% überschritten werden. Im vorliegenden Fall kann der Stellplatzbedarf innerhalb der bestehenden Tiefgarage im Teilgebiet A untergebracht werden. Die 20 im Teilgebiet B angeordneten Stellplätze sind städtebaulich erwünscht. Durch die Schaffung dieser Stellplätze ergibt sich in Bezug auf die GRZ II eine leichte Erhöhung der GRZ. Da selbst mit dieser Erhöhung die Obergrenzen für ein Gewerbegebiet nicht erreicht werden, ist diese Erhöhung städtebaulich vertretbar.

2.2.2 Geschoßflächenzahl GFZ (§16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. §20 BauNVO)

Festsetzung:

Die GFZ wird für das Teilgebiet A mit 1,0 und für das Teilgebiet B mit 0,7 festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzungen wurden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Sie bleiben in beiden Teilgebieten unterhalb der Obergrenze für Gewerbegebiete, welche nach §17 Abs. 1 BauNVO mit 2,4 festgelegt ist, und liegen sogar unterhalb der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete, welche nach §17 Abs. 1 BauNVO mit 1,2 festgelegt ist. Hierdurch soll die gestaffelte Anordnung von Baukörpern von Ost nach West entsprechend den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen und deren typischen Höhenentwicklung gewährleistet werden.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. §20 BauNVO)

Festsetzung:

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das Baugebiet A mit III sowie einem zweigeschossigen Anbau und für das Baugebiet B mit II als Höchstgrenze festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzungen wurden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Durch die Höhenstaffelung der Baukörper von Ost nach West soll sich die Höhenentwicklung des Plangebiets an die angrenzenden Nutzungen städtebaulich anpassen. Die 2-geschossige Bebauung im Teilgebiet B vermittelt städtebaulich zwischen der 3-geschossigen Bebauung im Teilgebiet A und der überwiegend 1-geschossigen Bebauung in den angrenzenden Wohngebieten.

2.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. §18 BauNVO)

Festsetzung:

In beiden Teilgebieten wird für die Bemessung der Höhenlage die erschließungsseitige Bezugshöhe mit 109,50 m ü. NN festgesetzt.

Im Teilgebiet A wird die Oberkante Attika mit 12,50 m und im Bereich des Staffelgeschosses mit 16,00 m festgesetzt.

Im Teilgebiet B wird die Oberkante Attika mit 9,00 m und im Bereich des Staffelgeschosses mit 12,50 m festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der erschließungsseitigen Bezugshöhe, sowie die Festsetzungen der Oberkanten im Teilgebiet A wurden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Hinzu kommt die Festsetzung der gestaffelten Attikahöhen im Teilgebiet B.

Die festgesetzte erschließungsseitige Bezugshöhe bildet die Höhenentwicklung des Heidewegs ab, und gibt gleichzeitig die Grundlage für eine angemessene Höhenentwicklung der vorhandenen und geplanten Bebauungen vor. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Überleitung von der 3-geschossigen Bebauung entlang der B44 zur Wohnbebauung am Heideweg erwünscht. Dies soll durch die Festsetzung der gestaffelten, maximalen Attikahöhe im Teilbereich B gewährleistet werden. Die differenzierte Höhenfestsetzung gibt gleichzeitig die Lage des möglichen Staffelgeschosses, abgewandt vom Heideweg, im süd-östlichen Bereich des Baufensters vor, sodass das Gebäude am Heideweg 2-geschossig bleibt.

Höhenlage technischer Aufbauten

Festsetzung:

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf durch technische Aufbauten um maximal 1,50 m auf höchstens 10% der Dachflächen überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 3,00 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten.

Begründung:

Aufgrund der heute noch nicht absehbaren erforderlichen technischen Aufbauten für Belüftung, Klimatisierung etc. wird eine Überschreitung der maximalen Höhe der baulichen Anlage um ein begrenztes Maß von 1,50 m zugelassen. Gleichzeitig wird die zulässige Überschreitung auf höchstens 10% der Dachfläche begrenzt, um diese Anlagen auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Dabei müssen die technischen Aufbauten aus gestalterischen Gründen einen Mindestabstand von 3,00 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten.

Insgesamt dient diese Festsetzung der Minimierung von möglichen Beeinträchtigungen des Stadt- bzw. des Landschaftsbildes.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.3.1 Bauweise (§22 BauNVO)

Festsetzung:

Für das Teilgebiet B wird offene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise im Teilgebiet B wird die Festlegung des 45,00 m langen Baufensters nachvollzogen. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit einer Länge von höchstens 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Dies dient dem Ziel einer offen wirkenden Bebauung, die sich als Überleitung von dem bestehenden Gebäuderiegel entlang der B44 zur offenen Wohnbebauung jenseits des Heidewegs in die Umgebung einfügt.

2.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

Festsetzung:

In beiden Teilgebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Begründung:

Diese Festsetzung wurde unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird, die städtebauliche Grundform einer Randbebauung gesichert, welche die Rundung des Grundstückes und der angrenzenden Straßen im Teilgebiet A aufnimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche im Teilgebiet B ermöglicht ein rund 45m langes Gebäude am Heideweg, als nord-westliche Randbebauung des Plangebiets. Zu der bestehenden Randbebauung im Teilgebiet A, dient der geplante Neubau als zusätzliche Abschirmung des Wohngebietes von der stark befahrenen Bundesstraße B44.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Festsetzung:

Für das Teilgebiet A sind Flächen für Tiefgaragen festgesetzt.

Die festgesetzte öffentliche Parkfläche an der Ecke Flughafenstraße / Heideweg kann mit einer Tiefgarage zu Gunsten des Baugebiets A unterbaut werden.

Für das Teilgebiet B sind Flächen für oberirdische Stellplätze am Forsthausweg und am Heideweg festgesetzt.

In beiden Teilgebieten sind Stellplätze nur auf den gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, oberirdische Garagen sind unzulässig.

Begründung:

Zu den bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. Z4 „Mitteldick“ festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen kommt mit der Änderung des Bebauungsplans, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, lediglich eine weitere Stellplatzfläche entlang des Heidewegs hinzu.

Mit dem Stellplatzkonzept wird sichergestellt, dass der sich aus dem Vorhaben ergebende Stellplatzbedarf und darüber hinaus ein zusätzlicher, öffentlicher Stellplatzbedarf im Geltungsbereich gedeckt werden kann. Damit soll insbesondere eine Belastung der umliegenden Wohnstraßen durch ruhenden Verkehr und Parksuchverkehr so weit wie möglich vermieden werden.

In der Schallimmissionsprognose zur Bebauungsplanänderung Nr. Z4a „Mitteldick – 1. Änderung“ der Ingenieurgesellschaft Dr. Gruschka mbH, Bericht 12-2366 vom 03.08.2012 wird der Nachweis geführt, dass durch die im Plangebiet bestehenden und geplanten öffentlichen Stellplätze und Mitarbeiterstellplätze einschließlich Tiefgarage beim bestimmungsgemäßen Betrieb die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz für allgemeine Wohngebiete in der Nachbarschaft ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Festsetzung:

Die Flächen von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu bedecken und zu bepflanzen.

Begründung:

Diese Festsetzung wurde unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, und soll dazu beitragen, die negativen Auswirkungen der Versiegelung auf Mikroklima und Wasserhaushalt zu minimieren.

2.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.5.1 Öffentliche Parkfläche

Festsetzung:

An der Ecke Flughafenstraße / Heideweg ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Die öffentliche Parkfläche kann in der mit Planzeichen festgesetzten Fläche mit einer Tiefgarage zu Gunsten des Baugebiets A unterbaut werden.

Begründung:

Diese Festsetzung wurde unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die öffentliche Parkfläche dient den Besuchern des Gewerbegebietes und der benachbarten Wohngebiete sowie den Besuchern des nahegelegenen Sportplatzes.

Die festgesetzte Fläche wurde im Zuge der Errichtung des Bürogebäudes Flughafenstraße 20 mit einem Teil der Tiefgarage unterbaut.

2.6 Geräuschkontingentierung (§1 Abs. 4 Nr. BauNVO i.V. m. DIN 45691)

Festsetzung:

Zur Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 /6/ wird für das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) festgesetzt, dass das Plangebiet gemäß §1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen wie folgt zu gliedern ist:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Teilgebiet A und B	$L_{EK, \text{tags}}$	= 60 dB(A)/m ²
	$L_{EK, \text{nachts}}$	= 45 dB(A)/m ²

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Falls einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sind, erfolgt die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation). Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute

Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Die Emissionskontingente gelten für die nächstgelegenen Wohnhäuser (allgemeines Wohngebiet) westlich des Heideweges und nördlich des Forsthausweges. Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes gelten die Anforderungen der TA Lärm '98. Hierbei sind die Nacht-Immissionsrichtwerte nur dann anzuwenden, wenn Schlaf- oder Kinderzimmer von Wohnungen im Plangebiet vorhanden sind.

Begründung:

Da gewerbliche Bauflächen aufgrund der von ihnen ausgehenden Störungen grundsätzlich von der städtebaulichen Funktion Wohnen zu trennen sind, und sich in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Allgemeine Wohngebiete befinden, wird ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Nutzung (gemäß §1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) sowie der Schallemission (Geräuschkontingentierung) (gemäß §1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) in Anlehnung an den zulässigen Störgrad eines Mischgebietes festgesetzt.

„Durch die Geräuschkontingentierung wird eine gerechte Verteilung der Geräuschemissionen auf die Betriebe und Anlagen in den o. g. Gebieten erreicht. Es wird gewährleistet, dass in der schutzbedürftigen Nachbarschaft die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ von der Gesamtheit aller Betriebe und Anlagen eingehalten werden. Darüber hinaus ist die Ermittlung der Gewerbelärmvorbelastung im Zuge einer vorhabenbezogenen Immissionsprognose für die Erweiterung oder den Neubau eines Betriebes bzw. einer Anlage im Plangebiet nicht erforderlich. Auch wird verhindert, dass nach dem "Windhundprinzip" der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Nachbarschaft unzulässig wäre.“ (siehe Schallgutachten in der Anlage).

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Z4a „Mitteldick – 1. Änderung“ wurde im ersten Schritt eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 /6/ durchgeführt. Die berechneten maximal zulässigen Emissionskontingente für die beiden Teilgebiete A und B im Geltungsbereich wurden als Festsetzung übernommen.

„Mit der Zusatzbelastung aus der Geräuschkontingentierung im Plangebiet ... werden ... an den maßgeblichen Immissionspunkten (Wohnhäuser westlich des Heideweges und nördlich des Forsthausweges) unter Berücksichtigung der Vorbelastung ... aus dem südlich der Flughafenstraße gelegenen, gewerblich genutzten Grundstück

Flughafenstraße 21 (derzeit Büronutzung) die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 /7/ für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/40 dB(A) eingehalten. Eine weitergehende Differenzierung der ... angegebenen Emissionskontingente ist im zu untersuchenden Fall aufgrund der gegebenen Situation aus Sicht des Schallimmissionsschutzes weder sinnvoll noch erforderlich. Die Emissionskontingente von tags/nachts $L_{EK} = 60/45$ dB(A)/m² können im Hinblick auf die maßgeblichen Immissionspunkte somit für das gesamte Plangebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet) festgesetzt werden."

2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkung an Außenbauteilen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. VDI-Richtlinie Nr. 2719 und DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“)

Festsetzung:

Für das Teilgebiet A wird Lärmpegelbereich III bis VI festgesetzt.

Für das Teilgebiet B wird Lärmpegelbereich II bis IV festgesetzt.

Für Außenwände, Dächer, oberste Decken und Fenster sowie schalldämmende Lüftungen sind die Mindestdämmwerte entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen einzuhalten. Entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind die Mindestdämmwerte R'_{w} nach DIN 4109, je nach Ausrichtung der baulichen Anlagen (Gebäude) zur Lärmquelle zu ermitteln.

Begründung:

Die Festsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen. Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet in einem durch Straßenverkehr belasteten Bereich liegt, wurde die Ingenieurgesellschaft Dr. Gruschka, 64625 Bensheim, zur Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Z4 "Mitteldick" mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Das Gutachten - Bericht Nr. I 99-566 - in welchem die Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr und durch die benachbarten Gewerbegebiete im Süden und Osten des als Mischgebiet festgesetzten Plangebiets prognostiziert werden, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Gewerbe

Unter Ansatz der in Gewerbegebieten maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel [von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts] werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die für Mischgebiete nach DIN 18005 /1/ zulässigen Orientierungswerte „Gewerbe“ von [60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts] um mehr als 5 dB(A) **unterschritten** (Beurteilungspegel „Gewerbe“ für Immissionshöhe

DG/3. OG in der Anlage 2 im Anhang). Zum gleichen Ergebnis kommt die Beurteilung nach TA Lärm /2/.

Straße und öffentlicher Parkplatz

An den Straßen zugewandten Fassaden im Teilbereich A werden die Orientierungswerte tags und nachts um mehr als 10 dB(A) überschritten. Die Orientierungswertüberschreitungen an den Straßen zugewandten Fassaden im Teilbereich B betragen im ungünstigsten Fall weniger als 7 dB(A).

Passiver Schallschutz

Aufgrund der - trotz schalltechnisch günstig angeordneter Baukörper - hohen Außenlärmbelastung im Baugebiet, ist zusätzlicher passiver Schallschutz erforderlich. Als Grundlage zur objektbezogenen Auslegung des baulichen (passiven) Schallschutzes dienen die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109/5/. Sie gelten jeweils für alle Geschosse einer Fassade und sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Anforderungen an den Immissionsschutz

Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr werden in der Bauleitplanung nach DIN 18005/1/ beurteilt. Geräuscheinwirkungen durch Gewerbe- und Industrieanlagen können nach dem i. d. R. strengeren Verfahren der TA Lärm /2/ beurteilt werden. Da im vorliegenden Falle zum einen die benachbarten Gewerbegebiete nur durch neu errichtete Bürogebäude belegt sind, die keine schalltechnisch relevanten, geräuschemittierenden Anlagen darstellen, zum anderen für Mischgebiete nach DIN 18005/1/ und TA Lärm /2/ vergleichbare Beurteilungsverfahren und Orientierungswerte (DIN 18005) bzw. Immissionsrichtwerte (TA Lärm) gelten, werden die auf das Baugebiet einwirkenden Geräusche nach DIN 18005/1/ beurteilt.

Anwendung auf aktuelles Änderungsverfahren des Bebauungsplans

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. Z4 "Mitteldick" liegt zwischen der B 44 im Osten, der Flughafenstraße im Süden, dem Heideweg im Westen und dem Forsthausweg im Norden. Östlich der B 44 und südlich der Flughafenstraße liegen Gewerbegebiete. Durch den sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplan Nr. Z4a "Mitteldick - 1. Änderung" wird dieses Plangebiet vollständig überplant.

Einziges wesentliche Änderung ist die Umwidmung des in Nr. Z4 festgesetzten Mischgebiets in ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Die Einschränkungen betreffen hauptsächlich die zulässigen Emissionswerte der baulichen Anlagen, welche denjenigen eines Mischgebiets entsprechen müssen. Insofern hat die oben stehende Zusammenfassung des Gutachtens weiterhin Gültigkeit für den Bebauungsplan Nr. Z4a "Mitteldick - 1. Änderung". Im Bebauungsplan Nr. Z4a sind die maximal zulässigen Emissionswerte für Mischgebiete festzusetzen.

2.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

Allgemeines Pflanzgebot für das Baugebiet

Festsetzung:

Für alle nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen wird folgende Mindestbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt:

Anteil der mit Sträuchern zu bepflanzenden Grundstücksfreiflächen in Prozent der Gesamtfläche	15
Anpflanzen von Laubbäumen pro 1.000 m ² Grundstücksfläche	5

Die Anzahl der Gehölze des im Teilgebiet A festgesetzten Gehölzstreifens und der mit Planzeichen festgesetzten zu erhaltenden und zu pflanzenden Einzelbäume wird auf die Mindestbepflanzung angerechnet.

Die mit Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Begründung:

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Pflanzgebotes auf den Grundstücksfreiflächen soll eine für Zeppelinheim ortstypische Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern erreicht werden. Ziel dieser Festsetzung ist es, die Eingrünung des Baugebietes zu verbessern und zu erhalten. Dies ist besonders wichtig im Hinblick auf die Lage des Gewerbegebiets als Vermittlung zwischen der Bundesstraße und den angrenzenden Wohngebieten. Zudem dient diese Festsetzung der Durchgrünung des Gewerbegebiets und dem Erhalt vorhandener, für den Ortsteil Zeppelinheim typischer Grünstrukturen.

Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume in allen Baugebieten, Verkehrs- und Grünflächen.

Festsetzung:

Auf die zu pflanzenden Bäume werden nur Größen angerechnet, die 3 - 4 mal mit Ballen verpflanzt wurden, einen Kronenansatz in 3,00 m Höhe und einen Mindeststammumfang von 20 / 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe haben. Vorhandene und nach Durchführung der Baumaßnahmen erhaltene Bäume und Sträucher werden auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher angerechnet.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, mit der Festlegung von Mindestanforderungen für die qualitative Beschaffenheit von neu zu pflanzenden Bäumen, bereits mittelfristig eine Verbesserung des Landschaftsbildes und eine Steigerung der Funktion für den Naturhaushalt zu erreichen. Mit der Möglichkeit zur Anrechnung von vorhandenen Bäumen und Sträuchern soll die Erhaltung bereits bestehender Gehölze begünstigt werden.

2.9 Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25.b) BauGB)

Festsetzung:

Die vorhandenen und gekennzeichneten **Gehölzstreifen** sind langfristig zu erhalten und zu sichern.

Bei Ersatzpflanzungen wird empfohlen, einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Soweit sich ein Gehölzstreifen innerhalb eines Baugebietes befindet, kann er mit seiner Bepflanzung auf die Mindestbepflanzung des Baugebietes angerechnet werden.

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts. Daneben bilden die Gehölzstreifen einen Schutzbereich zwischen den baulichen Anlagen und den stark frequentierten Straßen.

Festsetzung:

Der vorhandene und mit Planzeichen festgesetzte Baumbestand ist zu sichern und zu erhalten. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen wirkungsvoll zu schützen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen) ist entsprechend anzuwenden.

Für Bäume, die durch natürlichen Abgang oder durch eine genehmigte Entfernung verloren gehen, sind als Ersatz Gehölze anzupflanzen, die dem städtebaulichen und dem ökologischen Wert der entfernten Gehölze entsprechen.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, Einzelbäume, die in ihrer ökologischen und ästhetischen Funktion von Bedeutung sind, langfristig zu erhalten.

3 TEIL B – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen gemäß §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §81 HBO.

3.1 Dachformen und Dachgestaltung

Festsetzung:

Die zulässige Dachform wird für beide Teilgebiete A und B mit Flachdach festgesetzt.

Begründung:

Für das Teilgebiet A ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. Z4 „Mitteldick“ Flachdach festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen, sowie zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des gesamten Plangebiets wird mit der Änderung des Bebauungsplans auch für das Teilgebiet B die gleiche Dachform mit Flachdach festgesetzt.

Diese Dachform, welche der städtebaulichen Konzeption eines Gewerbegebietes entspricht, ist auch in den angrenzenden Gewerbegebieten jenseits der Flughafenstraße und der B44 prägend.

Auch für das Teilgebiet B, welches nur durch den Heideweg von der Wohnbebauung mit überwiegend Satteldächern getrennt ist, ist diese Festsetzung städtebaulich vertretbar, da sich der geplante Baukörper in seinem Volumen in die Umgebung einfügt und mit seiner gestaffelten Dachform zwischen der Bebauung im Teilgebiet A und der Wohnbebauung vermittelt.

3.2 Extensive Dachbegrünung

Festsetzung:

Alle Flachdächer in den Teilgebieten A und B sind zu mindestens 70% ihrer Gesamtfläche extensiv zu begrünen.

Begründung:

Für das Teilgebiet A ist bereits eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, welche im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans auch auf das Teilgebiet B ausgedehnt werden soll.

Durch diese Festsetzung soll ein Ausgleich für die versiegelten Flächen erzielt werden.

Ziel ist es, Vegetations- und Retentionsflächen zu schaffen, die das Mikroklima verbessern. Die Begrünung der Dachfläche bewirkt insbesondere eine Verringerung der

Aufheizung und Erhöhung der Verdunstungsrate (Klimaverbesserung), die Speicherung von Niederschlagswasser (Verringerung der Abflussmenge, teilweise Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf) sowie die Ansiedlung einer Lebensgemeinschaft entsprechend der initiierten bzw. sich mittelfristig einstellenden Pflanzengemeinschaften.

3.3 Rampen von Tiefgaragen

Festsetzung:

Rampen von Tiefgaragen sind vollständig einzuhausen.

Begründung:

Die Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen. Sie entspricht dem Bestand und wird insbesondere aus Gründen des Schallschutzes getroffen.

3.4 Einfriedungen

Festsetzung:

Einfriedungen sind in beiden Teilgebieten nicht zugelassen.

Begründung:

Mit dem Verzicht auf Einfriedungen wird der Charakter eines großzügigen, in das städtebauliche Umfeld sich integrierenden Bürogebäudes gewahrt, welches in den vorhandenen Siedlungszusammenhang eingebunden ist, und darüber hinaus den Bezug zum naturräumlichen Umfeld aufnimmt. Die sich um die baulichen Anlagen herum entwickelnden Grünflächen sollen einen weiteren Beitrag zur Schaffung eines natürlichen Übergangs zum angrenzenden Wohngebiet hin leisten.

3.5 Werbeanlagen

Festsetzung:

Zulässig sind nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden.

Werbeanlagen mit laufendem, grellem und/oder pulsierendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind an den Gebäudeaußenwänden nur bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 5 % der Fassadenflächen zulässig. Die Flächengröße der Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben darf die festgesetzte maximale Gesamtgröße nicht überschreiten. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen, die über die Attika

hinausragen oder auf ihr aufsitzen sowie auf der Dachfläche sind unzulässig. Werbepylone sind nur bis zu einer Höhe von maximal 4,00 m zulässig. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Höhe von maximal 6,00 m zulässig. Großflächige Werbetafeln (Eurotafeln) sind unzulässig.

Begründung:

Da von großflächigen Werbeanlagen sowie von Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem (Lichtstärke, Farbe) Licht erhebliche Störungen für das Landschaftsbild ausgehen, trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen. Mit den Festsetzungen zu den Werbeanlagen sind diese verträglich in das Stadt- und Landschaftsbild zu integrieren, ohne die Werbemöglichkeiten der Firmen zu sehr einzuschränken.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet, das sich in direkter Nachbarschaft zu einem Wohngebiet befindet, sollen Werbeanlagen kein gestalterisch dominierendes Element darstellen. Durch diese Festsetzung werden Werbeanlagen den stadtgestalterisch prägenden Gebäudestrukturen untergeordnet.

3.6 Äußere Gestaltung

Festsetzung:

Die Fassaden von Vollgeschossen sind als Lochfassaden mit einem Anteil der Öffnungen von maximal 60% auszubilden, sie sind entweder mit Naturstein zu verkleiden oder müssen eine verputzte Oberfläche erhalten.

Metallverkleidungen der Fassaden von Vollgeschossen sind nicht zulässig.

Begründung:

Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die geplante Bebauung hinsichtlich der äußeren Gestalt an die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet anpasst und in die ortstypische Gestaltung der Wohnbebauungen einfügt.

4 TEIL C – Nachrichtliche Übernahme anderer Vorschriften

Die folgenden Festlegungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen.

4.1 Bauhöhenbeschränkung

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Anflugsektors des Flughafens Frankfurt und unterliegt einer Bauhöhenbeschränkung gemäß §12 Abs. 3 Nr. 2a) und b) Luftverkehrsgesetz.

4.2 Wasserschutzgebiete

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes Frankfurter Stadtwald Hessenwasser GmbH. Die Richtlinien zum Schutz der genannten Wasserschutzzone sind einzuhalten.

5 Teil D – Hinweise

Folgende Hinweise wurden als Ergebnis der Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange in den Bebauungsplan aufgenommen:

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abt. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des §2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Notwendige Rodungen von Gehölzen sollten nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März erfolgen, um den Verlust besetzter Bruthabitate von Vögeln zu vermeiden (Bundesnaturschutzgesetz §39 (5) Nr. 2). Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Rodung von Gehölzen ohne Genehmigung nicht zulässig.

Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege

"Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen."

Stellungnahme der Telekom AG

„...Vor Beginn von Bauarbeiten ist mit den Leitungsträgern Kontakt aufzunehmen um Beschädigungen von Leitungen und daraus folgende Schadensersatzansprüche zu vermeiden...“

Der Bebauungsplan wurde darüber hinaus um folgenden allgemeinen Hinweis ergänzt:

Kampfmittel

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind Funde von Kampfmitteln, von denen Gefahren ausgehen können, nicht auszuschließen. Aus Sicherheitsgründen sollte deshalb bei geplanten Baumaßnahmen eine Anfrage beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt gestellt werden.

Januar 2013

Fachgutachten im Anhang:

Schallimmissionsprognose Bericht Nr. 12-2366 vom 27.08.2012, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt