

Bauleitplanung

Fachbereich Stadtentwicklung und Bauberatung

Rathaus, Hugenottenallee 53

63263 Neu-Isenburg

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Raabe - Schulz – Heidkamp Partnerschaft mbB

Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23

64293 Darmstadt

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	4
2.	Verfahren	4
2.1	Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre	4
2.2	Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	5
2.3	Öffentliche Auslegungen	6
3.	Rechtsgrundlagen	6
4.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	7
5.	Planungsrechtliche Situation	8
5.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	8
5.2	Siedlungsdichtewerte des RPS/RegFNP 2010	8
5.3	Bebauungsplan	9
6.	Schutzgebietsausweisungen	9
7.	Kommunale Satzungen	10
7.1	Stellplatzsatzung	10
7.2	Satzung zum Schutz der Grünbestände	10
8.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	10
9.	Verkehrliche Belange	10
10.	Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen	11
10.1	Relief, Geologie und Boden	11
10.2	Grund- und Oberflächenwasser	11
10.3	Klima und Luft	12
10.4	Vegetation und Fauna	12
10.5	Ortsbild, Freizeit und Erholung	13
11.	Belange der Wasserwirtschaft	13
11.1	Wasserversorgung	13
11.2	Versickerung von Niederschlagswasser	14
11.3	Abwasser	14
11.4	Oberirdische Gewässer	14
11.5	Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried	14
12.	Altlasten	14
13.	Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ..	17
14.	Allgemeiner Klimaschutz	17
15.	Immissionsschutz	18
15.1	Schallschutzmaßnahmen	20

15.1.1	Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile	20
15.1.2	Schalldämmende Lüftungseinrichtungen	21
16.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	21
16.1	Art der baulichen Nutzung	21
16.1.1	Besonderes Wohngebiet WB (§ 4a BauNVO)	21
16.1.2	Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO).....	23
16.2	Maß der baulichen Nutzung.....	27
16.2.1	Zahl der Vollgeschosse	27
16.2.2	Höhe baulicher Anlagen und Höhenbezugspunkt	27
16.3	Garagen und Stellplätze	27
16.4	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	28
16.5	Dachbegrünung	29
16.6	Erhaltung von Bäumen	29
17.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	29
17.1	Werbeanlagen	29
18.	Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB.....	30
19.	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB	31
19.1	Trinkwasserschutzgebiet	31
19.2	Bauhöhenbeschränkung nach LuftVG	32
20.	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	32
20.1	Leitungsschutzmaßnahmen.....	32
20.2	Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen	32
20.3	Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel.....	32
20.4	Nutzung erneuerbarer Energien	32
20.5	Hinweise des Kampfmittelräumdienstes	33
20.6	Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried	33
20.7	Photovoltaikanlagen auf Gründächern.....	33
20.8	Integriertes Klimaschutzkonzept.....	33
20.9	Richtlinien der Stadt Neu-Isenburg zur Förderung von Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung.....	33
20.10	Fahrradabstellanlagen	33
21.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	33
21.1	Verbal-argumentative Einordnung	33
21.2	Ausgleich	34
22.	Umweltbericht.....	34
23.	Bodenordnung.....	34
24.	Planungsstatistik.....	34

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab)	7
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab).....	8
Abbildung 3: Baumkataster der Stadt Neu-Isenburg mit Bestandsdarstellung	13
Abbildung 4: Altflächen AS1 bis AS 9 (Ingenieurbüro EDU, Griesheim, Mai / Juni 2020)	15
Abbildung 5: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie - Tagespegel (HLNUG 2017)	19
Abbildung 6: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie - Nachtpegel (HLNUG 2017).....	19

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

In Folge von Leerständen haben sich in der Vergangenheit in der Innenstadt von Neu-Isenburg Nutzungen angesiedelt, die als "Vergnügungsstätten" einzustufen sind. Insbesondere handelt es sich hierbei um Wettbüros. Ziel der Stadt ist es, die Ansiedlung solcher Vergnügungsstätten im Stadtgebiet zu steuern und damit das Stadtzentrum zum einen als attraktiven Standort von öffentlichen Einrichtungen, Einzelhandel- und Dienstleistungseinrichtungen zu bewahren und zu stärken bzw. einen Trading-Down-Effekt in diesen Bereichen zu vermeiden, zum anderen auch das Zentrum als Wohnstandort zu sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 soll die langfristige, geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangeltungsbereiches sichergestellt werden.

Laut Aufstellungsbeschluss wurden durch die Stadtverordnetenversammlung folgende Planungsziele beschlossen:

- a) Im westlichen Teil des Geltungsbereiches, entlang der Luisenstraße, soll die Wohnnutzung innerhalb der vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur gestärkt werden. Ziel ist es, die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung verträglich weiter zu entwickeln.
- b) Im östlichen Teil des Geltungsbereiches, entlang der Frankfurter Straße, soll die Funktion als zentraler Versorgungsbereich gestärkt werden.
- c) Zur Umsetzung der unter a) und b) genannten Ziele und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, soll die Errichtung von Vergnügungsstätten durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen generell im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

2. Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 wurde am 02.05.2012 gefasst (DRS. Nr. 17/ 0585) und am 17.05.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Zur Sicherung der Planung wurde für den Geltungsbereich am 05.12.2018 eine Veränderungssperre beschlossen. Diese soll insbesondere dazu dienen, die Planungsziele zu sichern.

Eine Veränderungssperre unterbindet nicht jegliche Bautätigkeit, in dem von ihr betroffenen Gebiet. Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB können Ausnahmen von der Veränderungssperre erteilt werden, „wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.“ Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Nicht berührt von der Veränderungssperre werden Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre genehmigt wurden, Bauunterhaltungsarbeiten betreffen und die Fortführung einer bisher schon ausgeübten Nutzung darstellen.

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 formulierten Ziele reicht es aus, einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufzustellen und keine überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen festzusetzen. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben zwar nach den Festsetzungen, im Übrigen aber nach § 34 BauGB.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans im Innenbereich nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Die Festsetzung von Kerngebiet und Besonderem Wohngebiet entspricht den vorhandenen Nutzungen. Es werden bis auf die Gebäudehöhe in einem Teilbereich kein Maß der baulichen Nutzung und keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Außerdem werden weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet, noch liegen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Im vereinfachten Verfahren sind keine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), kein Umweltbericht (§ 2a BauGB), keine Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), kein Monitoring (§ 4c BauGB) und keine Zusammenfassende Erklärung (§ 10a Abs. 1 BauGB) erforderlich.

2.2 **Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 21.10.2019 bis 22.11.2019 statt. Insgesamt wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Am 24.06.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg den 2. Entwurf und die erneute Offenlage und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 14 beschlossen.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 10.07. bis 07.08.2020 statt. Insgesamt wurden 3 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Wesentliche Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und Stellen vorgetragen.

1. Von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde vorgebracht, dass sich im Geltungsbereich mehrere Altflächen (potenzielle Altlastenstandort) befinden, für die Einzelfallrecherchen durchzuführen sind.
Es wurde eine mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmte umwelttechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro EDU, Griesheim (Mai 2020) durchgeführt. Im Zuge der Einzelfallrecherchen ergaben sich keine zwingenden Hinweise auf tatsächliche Bodenbelastungen.
Die Planzeichnung wurde um Kennzeichnungen der Altstandorte ergänzt. In den textlichen Festsetzungen wurde die Kennzeichnung Nr. 1 „Altlasten“ und in der Begründung wurde das Kapitel 12 „Altlasten“ ergänzt.
Außerdem wurde auf die zu berücksichtigenden Themen: Versickerung von Niederschlagswasser, Trinkwasserschutzgebiete sowie vorsorgender Bodenschutz hingewiesen. Den Hinweisen wurde durch Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme „Trinkwasserschutzgebiet“ in den textlichen Festsetzungen und der Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes entsprochen.
2. Vom Kreisausschuss des Kreises Offenbach wurde vorgebracht, dass sich im Geltungsbereich mehrere Altflächen (potenzielle Altlastenstandorte) befinden, die zu kennzeichnen sind.
Es wurde eine mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmte umwelttechnische Untersuchungen vom Ingenieurbüro EDU, Griesheim (Mai 2020) durchgeführt. Im Zuge der Einzelfallrecherchen ergaben sich keine zwingenden Hinweise auf tatsächliche Bodenbelastungen.
Die Planzeichnung wurde um Kennzeichnungen der Altstandorte ergänzt. In den textlichen Festsetzungen wurde die Kennzeichnung Nr. 1 „Altlasten“ und in der Begründung wurden die Ausführungen zu „Altlasten“ ergänzt.
Es wurde um Prüfung gebeten, ob eine Ergänzung der „nicht zulässigen Betriebe“ (gemäß BauNVO) um Shisha Bars ergänzt werden kann.
Der Anregung wurde durch die Ergänzung der textliche Festsetzung Nr. 1.2 und der Begründung in Kapitel 16.1.2 „Kerngebiet“ entsprochen.
Außerdem wurde auf den ÖPNV-Anschluss des Gebietes, auf die notwendigen Belange für die Schulentwicklungsplanung, für den Rettungsdienst, für den Artenschutz, für den die Boden- und Wasserschutz, Lärmschutz und den Klimaschutz hingewiesen.

Den Anregungen wurde durch Ergänzungen der Hinweise in den textlichen Festsetzungen und der Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes entsprochen.

3. Vom Regionalverband FrankfurtRheinMain wurde auf die Entwicklung des Bebauungsplans aus den Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan hingewiesen. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung waren nicht notwendig.

Fazit:

Den Stellungnahmen wurde soweit planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich festsetzbar Rechnung getragen.

2.3 Öffentliche Auslegungen

Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 21.10.2019 bis 22.11.2019 statt.

Am 24.06.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg den 2. Entwurf und die erneute Offenlage und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 14 beschlossen.

Die erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 i.V.m.§ 3 Abs. 2 BauGB fand vom 10.07.2020 bis 07.08.2020 statt.

Im Rahmen der beiden förmlichen Offenlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit abgegeben.

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)
- **Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm** i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550)

4. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

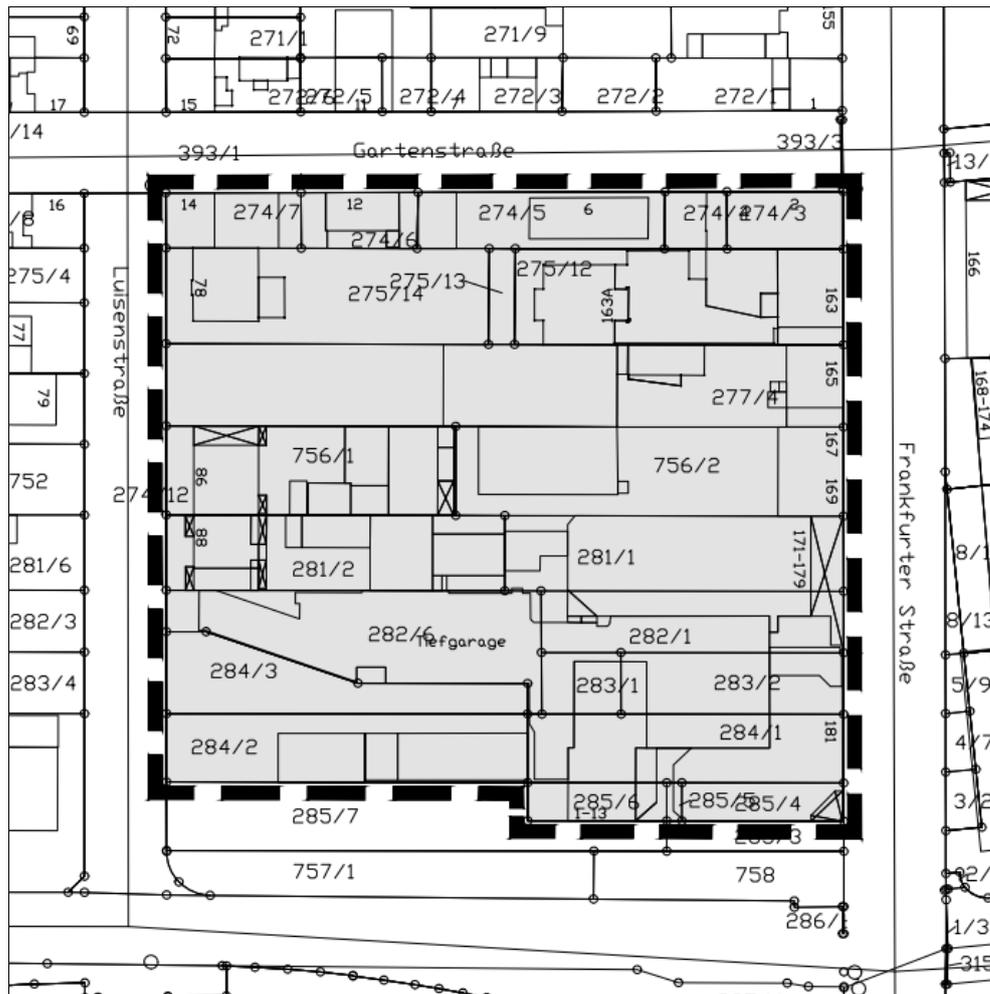


Abbildung 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 3 und wird im Uhrzeigersinn wie folgt begrenzt:

Im Norden (Gartenstraße):

Beginnend an der Nord-West-Ecke des Flurstücks 274/7 entlang der Südgrenze der Gartenstraße, Flurstück 393/1 bis zu deren Südostecke;

Im Osten (Frankfurter Straße):

nach Süden verschwenkend weiter entlang der Westgrenze der Frankfurter Straße (L3317), Flurstück 404 bis zur Südostecke des Flurstücks 285/4;

Im Süden (Carl-Ulrich-Straße):

nach Westen verschwenkend entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 285/3 und 285/7 (nördlich der Carl-Ulrich-Straße) bis zur Nordwestecke des Flurstücks 285/7;

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand mit der Darstellung „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt.

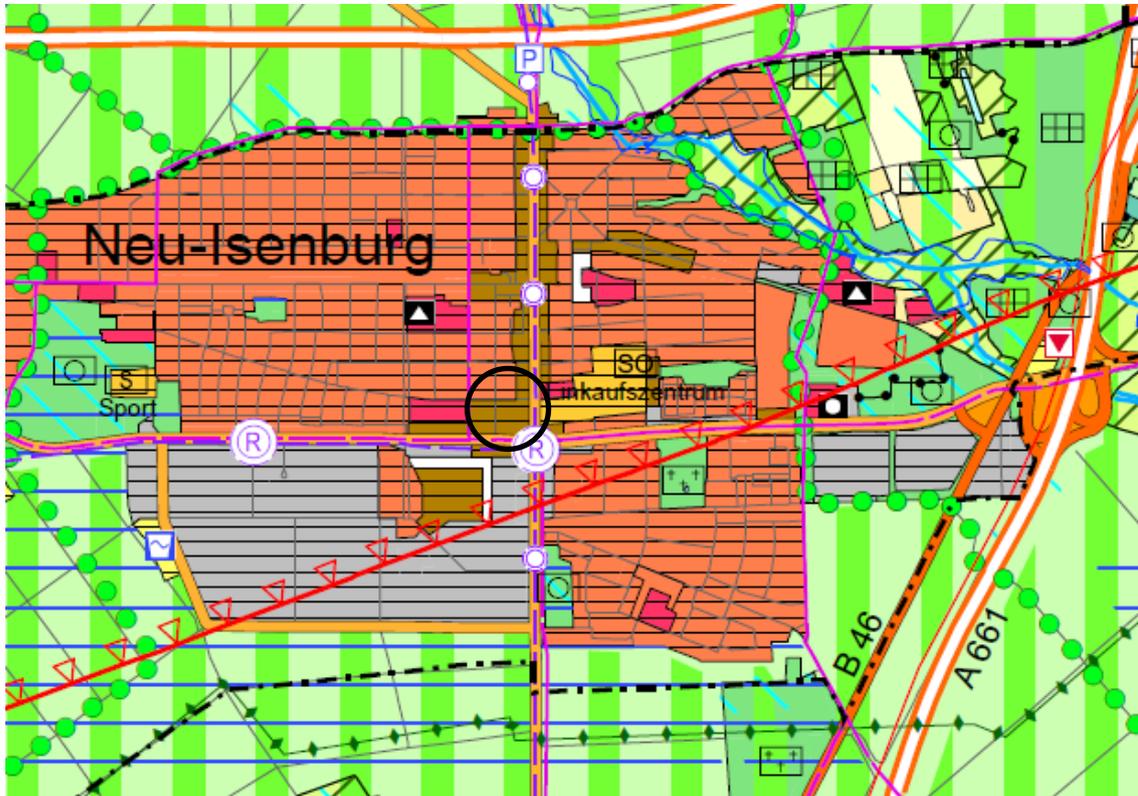


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab)

Des Weiteren liegt das Plangebiet z.T. innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets des Frankfurter Flughafens. In diesem Gebiet ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt. Das Vorhaben ist als städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme innerhalb des Siedlungsbestandes anzusehen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP 2010 werden sich die Siedlungsbeschränkungsgebiete ändern und das Plangebiet wird gemäß der Darstellung im Entwurf der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans 2000 zukünftig außerhalb des Gebiets liegen.

5.2 Siedlungsdichtewerte des RPS/RegFNP 2010

Der RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Rechnerisch ermittelter grundstücksbezogener Siedlungsdichtewert

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,35 ha. Eine Zählung der vorhandenen Wohneinheiten pro ha wurde nicht vorgenommen. Betrachtet man jedoch die überwiegende Wohnnutzung in der Luisenstraße und Gartenstraße, so ist davon auszugehen, dass bezogen auf die Größe des Gebiets und die vorhandenen Wohneinheiten der obere Wert von 60 WE/ha Bruttowohnbauland weit überschritten wird.

Die im Plangebiet erreichte Siedlungsdichte ist an dieser Stelle notwendig und begründbar. Bei dem Gebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet mit einer hohen Baumasse und gemischter Bebauung, welches durch den Bebauungsplan Nr. 14 in einem Teilbereich bezüglich der Wohnnutzung gestärkt wird.

Die generelle Erforderlichkeit einer hohen Siedlungsdichte, ergibt sich u.a. durch die Notwendigkeit aufgrund des steigenden Bevölkerungszuwachses in Neu-Isenburg zusätzlichen Wohnraum insbesondere im Innenstadtbereich zu schaffen. Die zentrale Lage des Grundstücks mit guter Infrastruktur (Isenburg-Zentrum, verbessertes ÖPNV-Angebot durch geplante Haltestelle der straßenbahnähnlichen Verbindung der Regionaltangente West RTW am ehemaligen Güterbahnhof) bietet sich für eine verdichtete Wohnbebauung an. Das Plangebiet fügt sich mit seiner hohen Dichte in das städtebauliche Umfeld und die ortstypische Struktur ein.

Außerdem handelt es sich bei dem Baugrundstück um ein Bestandsgebiet. Eine zulässige Überschreitung der Siedlungsdichtewerte in vorhandenen Baugebieten wird durch ein Urteil des VGH Kassel vom 13.10.2016 mit folgendem auszugsweisen Wortlaut gestützt:

„Dabei vertritt der Senat die Auffassung, dass der Plansatz Z3.4.1-9 RPS/RFNP insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gilt. Für die Überplanung vorhandener Baugebiete gelten Besonderheiten, mit denen zwingende raumplanerischer Vorgaben zur Bebauungsdichte unzulässiger Weise kollidieren würden. Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete sind die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten. Eine zwingende Obergrenze für die bauliche Dichte in bereits bebauten Gebieten würde eine Orientierung an den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten erschweren oder gar verhindern.“

Aus den o.g. Gründen ist die Überschreitung des oberen Dichtewerts begründbar.

5.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan

6. Schutzgebietsausweisungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg (Verordnung vom 20. April 1989, StAnz. 22/1989 S. 1214) und in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Stadtwaldwasserwerke der Hessenwasser (Verordnungen vom 17. November 1997, StAnz. 18/1998 S. 1246 und vom 26. Mai 1998, StAnz. 24/1998 S. 1668). Die Verordnungen sind zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

Weitere Schutzgebietsausweisungen nach Naturschutz-, Forst- oder Denkmalschutzrecht liegen nicht vor.

7. Kommunale Satzungen

7.1 Stellplatzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Neu-Isenburg über die Errichtung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und Abstellplätzen für Fahrräder sowie über die Ablösung von Stellplätzen oder Garagen vom 16. Juli 2003.

7.2 Satzung zum Schutz der Grünbestände

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutz der Grünbestände“ vom 25.02.2003. Durch sie werden alle im städtischen Baumkataster erfassten Bäume unter Schutz gestellt. Auf den Flurstücken 284/3 und 275/14 befindet sich jeweils ein geschützter Baum nach der „Satzung zum Schutz der Grünbestände“ der Stadt Neu-Isenburg. Siehe Abbildung Nr. 3.

8. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt westlich der Frankfurter Straße zwischen Gartenstraße, Carl-Ulrich-Straße und Luisenstraße.

Entlang der Frankfurter Straße, als Teil des innerstädtischen Einkaufsbereichs befindet sich eine gemischte Nutzung aus drei- bis fünfgeschossigen Geschäftsgebäuden (City-Center). Folgende Nutzungen sind im Erdgeschoss vorhanden: Deutsche Bank, Speisegaststätten, Gaststätten, Wettbüros, Handyladen, Modegeschäft, Nagelstudio, Kosmetikstudio, Fahrschule, Hörgeräteakustiker, Änderungsschneiderei. In den oberen Geschossen befinden sich neben Wohn- und Büronutzung folgende Nutzungen: Fitness-Studio, Volkshochschule, Büros, Ärzte, Rechtsanwälte, Versicherungen.

Im hinteren Bereich, erschlossen hauptsächlich von der Frankfurter Straße, befinden sich neben vereinzelt Wohnungen, ein Bistro/Cafe, ein Architekturbüro und Park- und Hofflächen.

An der Ecke zur Carl-Ulrich-Straße befindet sich in einer bis zu fünfgeschossigen Bebauung ein Sonnenstudio. Daran schließen sich ein Modegeschäft und eine Shisha-Bar/Cafe. Ab dem 2. Obergeschoss finden sich Ärzte, Rechtsanwälte und ein Pflegedienst. Im hinteren Bereich befinden sich Stellplätze und Hofflächen.

Erschlossen von der Luisenstraße hat sich eine Autolackiererei mit Außenstellplätzen für Kfz angesiedelt. In den vorderen Bereichen der Luisenstraße stehen hauptsächlich zwei bis dreigeschossige Wohngebäude mit Garagen und Stellplätzen. Außerdem befinden sich dort die Zufahrt zur zweigeschossigen Tiefgarage des City-Centers und eines Fitness-Studios sowie ein kleiner Imbiss. In zweiter Reihe befindet sich ein kleiner Baumarkt (Luisenstraße 88) und eine Autowerkstatt (Luisenstraße 86). Im hinteren Bereich wurde eine chemische Reinigung abgerissen.

In der Gartenstraße befindet sich neben ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung mit Garagen ein kleiner türkischer Supermarkt. Von der Gartenstraße wird außerdem die Tiefgarage der angrenzenden Deutschen Bank angefahren.

9. Verkehrliche Belange

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die umliegenden Straßen. Die Frankfurter Straße ist eine wichtige innerörtliche Erschließungsstraße mit Sammel-funktion.

ÖPNV-Anschluss

Die nächsten Bushaltestellen sind „Isenburgzentrum West“ und „Isenburgzentrum Süd“. Diese beiden Haltestellen sind miteinander verknüpft und werden von neun Buslinien angefahren. Diese differenzieren sich wie folgt: 3 Verbundbuslinien, 3 Regionalbuslinien sowie 3 Stadtbuslinien.

Die geplante Regionaltangente West (RTW) wird nach ihrer Realisierung mit neuen Haltestellen südlich des Plangebiets die Erschließung durch den ÖPNV noch weiter verbessern. Die Stadt prüft derzeit zusätzlich eine Verlängerung der Straßenbahnlinie 17 nach Süden.

10. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

10.1 Relief, Geologie und Boden

Beschreibung

Das Untersuchungsgebiet befindet sich geologisch am Ostrand des nördlichen Oberrheingraben und besitzt ein ebenes Relief mit einer Geländehöhe von ca. 119 m ü.NN.

Das geologische Ausgangssubstrat besteht aus nährstoffarmen Flugsanden über Kies- und Sandablagerungen der quartären Mittelterrasse. Die normalerweise daraus gebildeten Braunerden sind im Gebiet durch anthropogene Störungen wie Überbauung oder sonstige Versiegelung stark überformt bzw. nicht mehr vorhanden.

Bewertung

Das Plangebiet ist eine intensiv wohnbaulich und gewerblich genutzte Fläche mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad. Im Geltungsbereich befinden sich somit nahezu flächendeckend anthropogen veränderte Böden.

Die unversiegelten Bodenbereiche in Teilen des Gebiets besitzen vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt. Sie haben eine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Speicher von Niederschlagswasser und als Filter von Schadstoffen.

10.2 Grund- und Oberflächenwasser

Beschreibung

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich liegt in der hydrogeologischen Großeinheit „Quartär des Oberrheingebietes“. Die quartären Sande und Kiese bilden einen Porengrundwasserleiter. Dieser Bereich ist gemäß dem Umweltatlas Hessen durch eine hohe Grundwasserergiebigkeit gekennzeichnet (HLNUG, 2018). Die Höhe des temporären Grundwasserstandes wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ mit 105,00 m NN angegeben und liegt damit etwa 14 Meter unter Geländeoberkante.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg (Verordnung vom 20. April 1989, StAnz. 22/1989 S. 1214) und in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Stadtwaldwasserwerke der Hessenwasser (Verordnungen vom 17. November 1997, StAnz. 18/1998 S. 1246 und vom 26. Mai 1998, StAnz. 24/1998 S. 1668).

Bewertung

Es handelt sich um einen überwiegend bebauten Bereich mit relativ geringer Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung.

Es besteht eine Vorbelastung des Grundwasserpotenzials im Plangebiet durch Versiegelungen, Verdichtungen und Schadstoffeintrag.

10.3 Klima und Luft

Beschreibung

Das Plangebiet liegt in der Rhein-Main-Ebene mit einer Jahresmitteltemperatur von 9° C und einem mittleren jährlicher Niederschlag von 600-700 mm.

Es besitzt aufgrund der Bebauung mit großflächigen Gebäuden und großflächig versiegelten Bereichen die Tendenz zu verstärkter Überwärmung. Die Fläche hat keine Bedeutung für den Luftaustausch mit den angrenzenden Siedlungsflächen.

Bewertung

Die gesamte Region gilt als inversionsreich, so dass sich in den häufig stagnierenden bodennahen Luftschichten in erster Linie anthropogene Luftbeimengungen verschiedenster Art ansammeln können, die sowohl von Gewerbe und vom Hausbrand als auch vom Verkehr emittiert werden. Im Geltungsbereich verursachen vor allem die angrenzenden Straßen durch den Kfz-Verkehr bedingte lufthygienische Belastungen.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung könnte sich eine geringe Verbesserung ergeben.

10.4 Vegetation und Fauna

Beschreibung

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Baufläche mit großvolumigen Gebäuden, Parkierungs- und Lagerflächen mit hohem Versiegelungsgrad und sehr geringem Durchgrünungsgrad aus. Im westlichen Bereich befinden sich einzelne Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern.

Auf den Flurstücken 284/3 und 275/14 befindet sich jeweils ein geschützter Baum nach der „Satzung zum Schutz der Grünbestände“ der Stadt Neu-Isenburg.

Durch die Bebauung und Nutzung des Gebiets, ist im Plangebiet von einer an den Lebensraum Siedlung angepassten Artenzusammensetzung der Fauna auszugehen. Es bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet.

Bewertung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Ausprägung keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt. Da keine Neubebauung geplant ist, führt die Planung zu keinen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

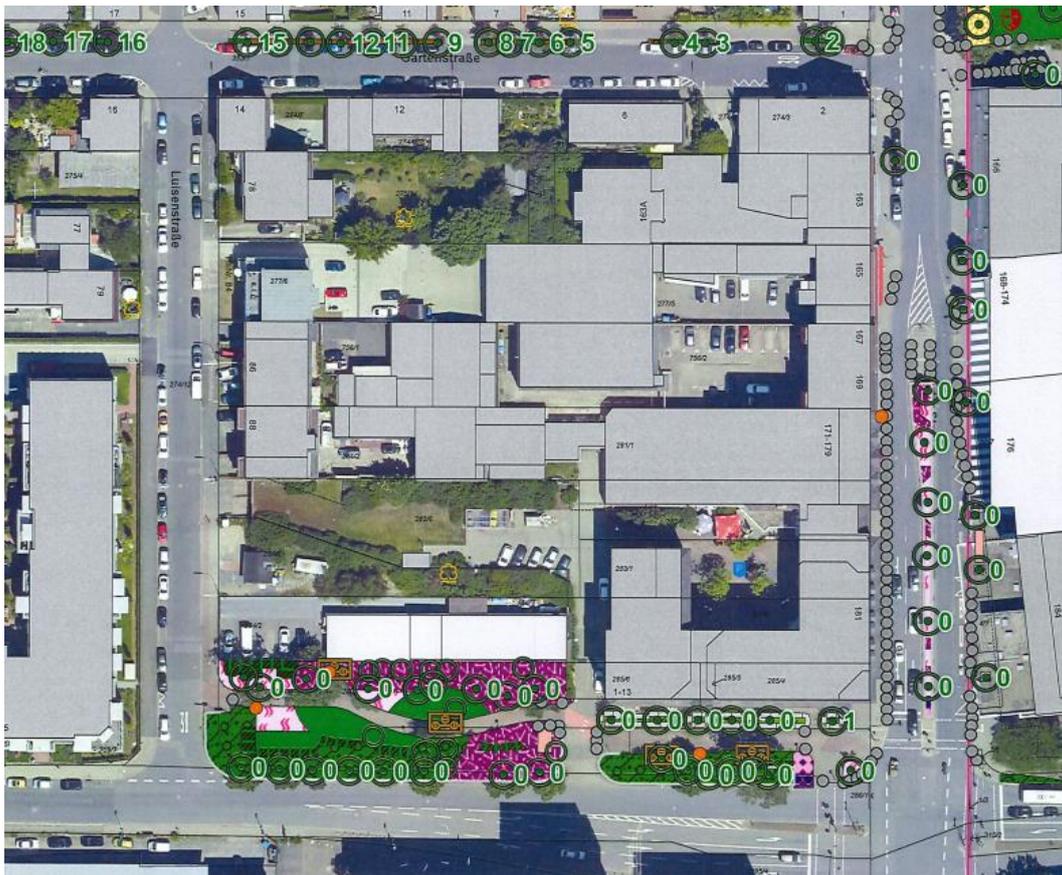


Abbildung 3: Baumkataster der Stadt Neu-Isenburg mit Bestandsdarstellung

10.5 Ortsbild, Freizeit und Erholung

Beschreibung

Das Plangebiet liegt inmitten der Innenstadt und ist überwiegend durch Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnbauflächen geprägt und versiegelt. Die verbleibenden Flächen stellen sich als strukturarme Hausgarten- und Grünflächen dar.

Bewertung

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für Erholung und Freizeitgestaltung der Bevölkerung oder von Mitarbeitern der ansässigen Betriebe, da keine Grünflächen mit Aufenthaltsfunktion vorhanden sind. Lediglich südlich grenzt eine kleine Grünfläche mit Bänken an das Plangebiet an.

Da das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Gebäudehöhen durch den Bebauungsplan unverändert bleibt, kommt es zu keinen Beeinträchtigungen des Ortsbildes.

11. Belange der Wasserwirtschaft

11.1 Wasserversorgung

Die Stadt Neu-Isenburg wird mit Trink- und Löschwasser über die Stadtwerke Neu-Isenburg versorgt.

Da es sich bei den Grundstücken um ein Bestandsgebiet handelt, wird davon ausgegangen, dass die Trink- und Löschwasserwasserversorgung durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen sichergestellt ist.

Die Wasserqualität des zur Verfügung gestellten Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

11.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Bebauungsplan Nr. 14 werden keine Festsetzungen zur Versickerung getroffen.

11.3 Abwasser

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, wird davon ausgegangen, dass die Entsorgung des Abwassers über die vorhandene Trennkanalisation gesichert ist.

11.4 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

11.5 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659 in der Fassung vom 17.07.2006, veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704 zu beachten.

12. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Frankfurter Straße / Carl-Ulrich-Straße“ befinden sich 13 Altstandorte, die in der Altflächenkartei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) Wiesbaden, erfasst sind. Von diesen Altstandorten werden 12 Altstandorte gemäß dem Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLNUG als Branchen hinsichtlich einer Umweltbeeinträchtigung mit hohem und sehr hohem Gefährdungspotential eingestuft.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Liegenschaften:

Nr.	Standort	ALTIS-Nr.
1.	Gartenstraße 2	438.009.010-001.169
2.	Gartenstraße 6	438.009.010-001.625
3.	Luisenstraße 86	438.009.010-001.278
4.	Luisenstraße 90	438.009.010-001.276
5.	Luisenstraße 88	438.009.010-001.073
6.	Frankfurter Straße 171-175	438.009.010-001.080
7.	Frankfurter Straße 175	438.009.010-001.618
8.	Frankfurter Straße 175	438.009.010-001.665
9.	Frankfurter Straße 173	438.009.010-001.461
10.	Luisenstraße 92	438.009.010-001.750
11.	Frankfurter Straße 177	438.009.010-001.366
12.	Frankfurter Straße 181	438.009.010-001.637

Für den Standort Luisenstraße 84 (ALTIS-Nr. 438.009.010-001.717) wurde aufgrund der Nutzung, die mit einem mittleren Gefährdungspotential bewertet wird, keine Einzelfallrecherche durchgeführt.

Mit Stellungnahme vom 25.11.2019 hatte das Regierungspräsidium Darmstadt auf das Vorhandensein von Altstandorten hingewiesen und dargelegt, dass im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung von Altstandorten

mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotenzial zunächst Einzelfallrecherchen durchzuführen seien.

Im Wege so genannter „Einzelfallrecherchen“ nach den Vorgaben der Handbücher Altlasten, Bd. 3, Erkundung von Altflächen, Teil 1: Einzelfallrecherche und Bd. 5, Bewertung von Altflächen, Teil 1: Einzelfallbewertung - Wiesbaden 1998 wurden für alle Altstandorte Auskünfte zur Historie der überplanten Grundstücke eingeholt, insbesondere unter dem Gesichtspunkt „Schadstoffeinträge / Bodenbelastungen“. Mittels nachgeschalteter „Einzelfallbewertungen“ war abzuschätzen, ob tatsächlich Bodenbelastungen vorliegen, die unter Umständen bestehende bzw. geplante Nutzungen gefährden könnten bzw. auch, ob gegebenen Falls weitere Untersuchungen zur Aufklärung eines Altlasten-Anfangsverdachts angezeigt sein könnten.

Es wurde in 2020 eine mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmte umwelttechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro EDU, Griesheim durchgeführt. Hierbei wurden:

- die vom Regierungspräsidium Darmstadt angeführten 13 Einträge aus der Altflächendatei zunächst in einem ersten Schritt in der Örtlichkeit aufgesucht;
- in einem zweiten Schritt in drei Arbeitsgängen umfangreiche Sichtungen städtischer Bauakten durchgeführt, eingebettet in mehrere Ortsbesichtigungen, teilweise mit Standortbegehungen;
- parallel nach Bildquellen des Stadtmuseums geforscht und es erfolgte ein Informationsaustausch mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Offenbach.

Als Zwischenergebnis wurden 9 Altstandorte der maßgeblichen Branchenklassen BK 5 mit einem sehr hohen und/oder BK 4 mit einem hohen Gefährdungspotenzial identifiziert. Lage und Abgrenzung der neun Altstandorte gehen aus der Abbildung 4 hervor.

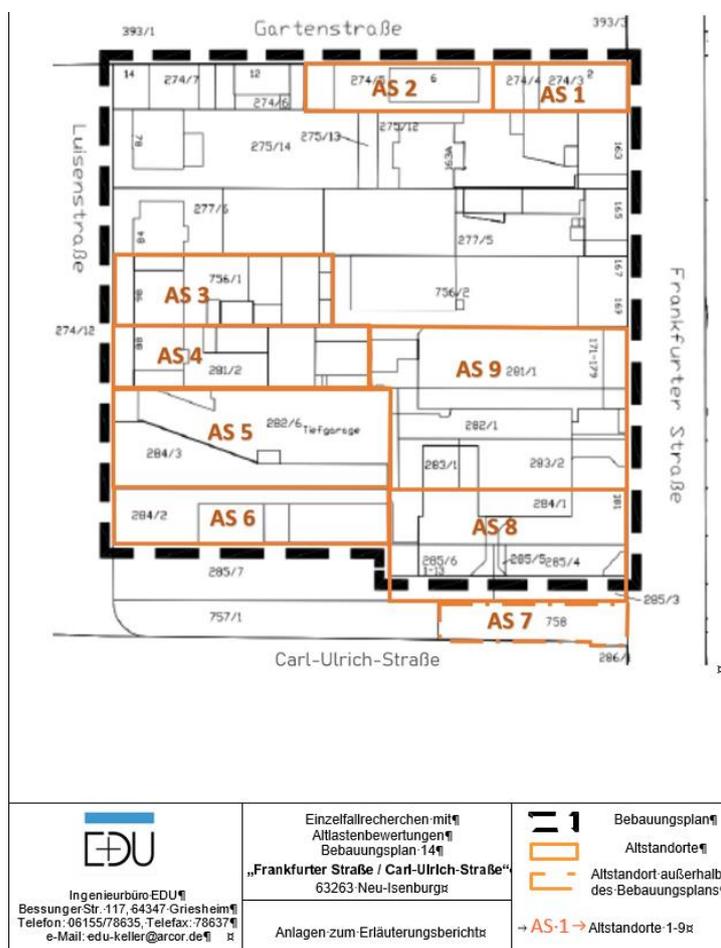


Abbildung 4: Altflächen AS1 bis AS 9 (Ingenieurbüro EDU, Griesheim, Mai / Juni 2020)

Diese Ergebnisse der Untersuchungen stellen sich wie folgt dar:

- Keiner der neun untersuchten Standorte weist ein eindeutiges „Altlastenrisiko“ auf; insofern bestehen auf allen vorgenannten Standorten keine diesbezüglichen Planungshindernisse.
- Für zwei Altstandorte (AS-1 und AS-2) mussten umfangreiche Einzelfallbewertungen nach dem Bewertungsansatz des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie von 1998 durchgeführt werden; diese Bewertungen führten zum eindeutigen Ausschluss des „Altlastenrisikos“ wegen Unterschreitung der methodisch festgelegten Risikoschwellen für die untersuchten Schutzgüter Grundwasser, Oberirdische Gewässer, Boden und Bodenluft.
- Für drei Altstandorte (AS-5, AS-8 und AS-9) konnte das „Altlastenrisiko“ mittels verkürzter Risikoabschätzung ausgeschlossen werden, wobei jeweils tiefgreifende bauliche Umgestaltungen jener Grundstücke, teilweise in Verbindung mit Stellungnahmen der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde, gutachtlich berücksichtigt wurden.
- Weitere drei Standorte (AS-3, AS-4 und AS-6) konnten nach ersten Prüfschritten vom weiteren Gang der „Altlastenuntersuchung“ als Grundstücke mit durchgängiger Gewerbenutzung ausgeschlossen werden, da die dort registrierten Gewerbeabmeldungen gewerberechtlich verursachten Änderungen auf der Betreiberseite geschuldet und somit nicht mit betrieblichen Stilllegungen verknüpft waren; es handelt sich demgemäß also nicht um Altstandorte im eigentlichen Sinne.
- Der Standort AS-9 konnte aufgrund synoptischer Vergleiche von historischen Flurkarten und Luftaufnahmen mit aktuellen Plänen außerhalb des festgelegten Geltungsbereichs des Bebauungsplans verortet werden, so dass die Notwendigkeit einer weiteren Befassung im Rahmen der Bauleitplanung entfiel.

Im Geltungsbereich befand sich auf dem Flurstück 277/5 im hinteren Bereich eine chemische Reinigung. Diese wurde bis auf die Bodenplatte abgerissen. Mit dem Regierungspräsidium Darmstadt wurde abgestimmt, dass zurzeit keine weiteren Untersuchungen notwendig sind.

Zusammenfassende Beurteilung

Im Zuge der Einzelfallrecherchen ergaben sich keine zwingenden Hinweise auf tatsächliche Bodenbelastungen. Da aus der Nutzung des Bodens im Bebauungsplangebiet aus fachgutachtlicher Sicht keine Gefahr für die jetzigen und zukünftigen Nutzer entsteht bzw. entstehen wird, kann eine Festsetzung als „Besonderes Wohngebiet“ und „Kerngebiet“, inklusive einer Wohnnutzung erfolgen.

Nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans wird es über kurz oder lang auf allen hier betrachteten Standorten zu Bodeneingriffen kommen, die in der Regel mit entsprechenden Anträgen im Baugenehmigungsverfahren verknüpft sein werden. Damit verbunden sind üblicher Weise umwelt- und abfalltechnische Auflagen, wie zum Beispiel Kontrollen von Baugrubensohlen, Freimessungen und Deklarationsuntersuchungen.

Über solche und ähnliche Hinweise und Empfehlungen des einschlägigen Baumerkblatts der Regierungspräsidien hinausgehende Auflagen sind aus den Ergebnissen der durchgeführten Recherchen nicht abzuleiten, so dass in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 folgendes formuliert wird:

„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist bei allen Grundstücken im Geltungsbereich bauseits auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Ergeben sich bei Baumaßnahmen Erkenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.“

Zusätzlich wird vorgeschrieben, dass bei einer Entfernung der Bodenplatte der ehemaligen chemischen Reinigung auf dem Flurstück 277/5 weitere Untersuchungen des Bodens notwendig sind.

Die o.g. Altstandorte werden als Flächen gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, die Bürger vollständig und umfassend über die Altstandorte zu informieren und für die nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen („Warnfunktion“), da trotz der Einzelfallrecherchen ein Restrisiko nicht auszuschließen ist. Eine Kennzeichnung kommt in diesem Fall in Betracht, da die Festsetzung der vorhandenen und vorgesehenen Nutzung trotz der bekannten Altstandorte gerechtfertigt ist.

13. Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es um eine Überplanung eines Bestandsgebiets innerhalb des Ortskörpers von Neu-Isenburg.

Durch die Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

14. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei Überplanung des Gebiets wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Dachbegrünung werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 07. August 2008, in Kraft seit 01.01.2009, das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 21. Juli 2014 geändert worden ist, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2005, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 geändert worden ist, setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

Gemäß dem Kreistagsbeschluss vom 31.10.2007 hat der Kreisausschuss des Kreises Offenbach die nachfolgend aufgeführten Punkte des Klimaschutzberichts vom September 2007 für eine energieoptimierte Bauweise im Rahmen der Bauleitplanung als Planungsgrundsätze angeregt:

„Im Kyoto-Protokoll der Klimarahmenkonvention wurden verbindliche Reduktionsverpflichtungen für Treibhausgase festgeschrieben. Doch unabhängig von den quantitativen Verbesserungen, steht für den Klimaschutz aber im Vordergrund, von nicht nachhaltigem Konsum abzuweichen.“

Dies bedingt ein weit reichendes gesellschaftliches Bewusstseins Handeln, aber eben auch den Einsatz technischer Lösungen, ökonomischer Instrumente und rechtlicher Regelungen, wozu man eine energieeffiziente Stadt- und Bauleitplanung zählen darf.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte unter Energiegesichtspunkten eine Reihe von Planungsgrundsätzen beachten:

- Berücksichtigung der spezifischen Landschafts- und Siedlungsstrukturen, als Leitgröße der Stadtentwicklung sowie der Maßnahmen der Stadtplanung (Neubau, Abriss, Umwidmung, Sanierung) bei der Wahl der Energieträger und des Versorgungssystems,
- Zuordnung der Bauflächen von den Grün- und Wasserflächen bei Neubebauung bzw. Rückgewinnung zusätzlicher Frei- bzw. Grünflächen im bebauten Bestand,
- Berücksichtigung der Hauptwindrichtung bei neu zu errichtenden Siedlungsteilen bzw. Einrichtung von Windschutzhecken bei Bestandsplanungen,
- geschlossene Bauweise und Baulückenschließung sowie einfache und kompakte Gebäudegestaltung zur Verringerung der Wärme Verluste,
- Orientierung der Baukörper zur Sonne (viele Räume, große Fensterflächen),
- Bemessung der Abstandsflächen nach der im Winter tief stehenden Sonne bei Neubau sowie Entkernung verschatteter Höfe bei Altbauten,
- Abstimmung von Ortsplanung, Gebäudeplanung und Haustechnik,
- Ausnutzung lokal vorhandener Energiepotentiale (Sonne, Wind, Wasser, Biomasse - je nach Örtlicher klimatischer bzw. geographischer Situation),
- Nutzung von Abwärme aus nahegelegenen Industriebetrieben, Gewinnung von Energie aus benachbarter Abfallverwertung (Müllverbrennung, Deponiegas, Biogas),
- Vermehrter Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung,
- Ausbau der Nah- und Fernwärme, wegen der hohen Investitionen für Leitungsnetz und Kraftwerk nur in Gebieten mit höherer Siedlungs- und Bebauungsdichte,
- Dezentrale Blockheizkraftwerke für kleinere, verdichtet bebaute Wohn- und Gewerbegebiete.“

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

In den Hinweisen wird erwähnt, dass von der Stadt Neu-Isenburg ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet worden ist. Bei Bauanträgen soll das Klimaschutzkonzept beachtet werden. Siehe auch Kapitel 20.8.

15. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrsgeräusche der umliegenden Straßen und durch Luftverkehrsgeräusche bedingt durch den Frankfurter Flughafen belastet. Es wird jedoch auch künftig wie bereits heute einer Verkehrslärmbelastung ausgesetzt sein. Durch die geplanten Nutzungen wird die Empfindlichkeit gegenüber dem bestehenden Zustand nicht erhöht.

Eine Einschätzung über die das Plangebiet betreffenden Immissionen wurde mithilfe des sogenannten „Lärmviewer Hessen“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ermittelt. Gemäß der Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Umgebungslärmrichtlinie, 2002/49/EC) muss die Belastung durch Umgebungslärm anhand von Lärmkarten ermittelt bzw. dargestellt werden. Die Erhebung der Lärmbelastung dient unter anderem auch der Information der Öffentlichkeit. Die dargestellten Lärmkarten für die Tag- und Nachtzeit beziehen sich auf das Jahr 2017.

Nach der Lärmkartierung ergeben sich folgende Lärmpegel:

Tags: Entlang der Frankfurter Straße und Carl-Ulrich-Straße sind Lärmpegel L_{DEN} von 70 bis 75 dB(A) und entlang der Luisenstraße und Gartenstraße L_{DEN} von 50 bis 70 dB(A) zu erwarten. In den Blockinnenbereichen sind Lärmpegel L_{DEN} von 45 bis 65 dB(A) zu erwarten.

Nachts: Entlang der Frankfurter Straße sind Lärmpegel L_{Night} von 60 bis 65 dB(A), entlang der Carl-Ulrich-Straße L_{Night} von 55 bis 60 dB(A) und entlang der Luisenstraße und Gartenstraße L_{Night} von 40 bis 55 dB(A) zu erwarten. In den Blockinnenbereichen sind Lärmpegel L_{DEN} von 40 bis 55 dB(A) zu erwarten.

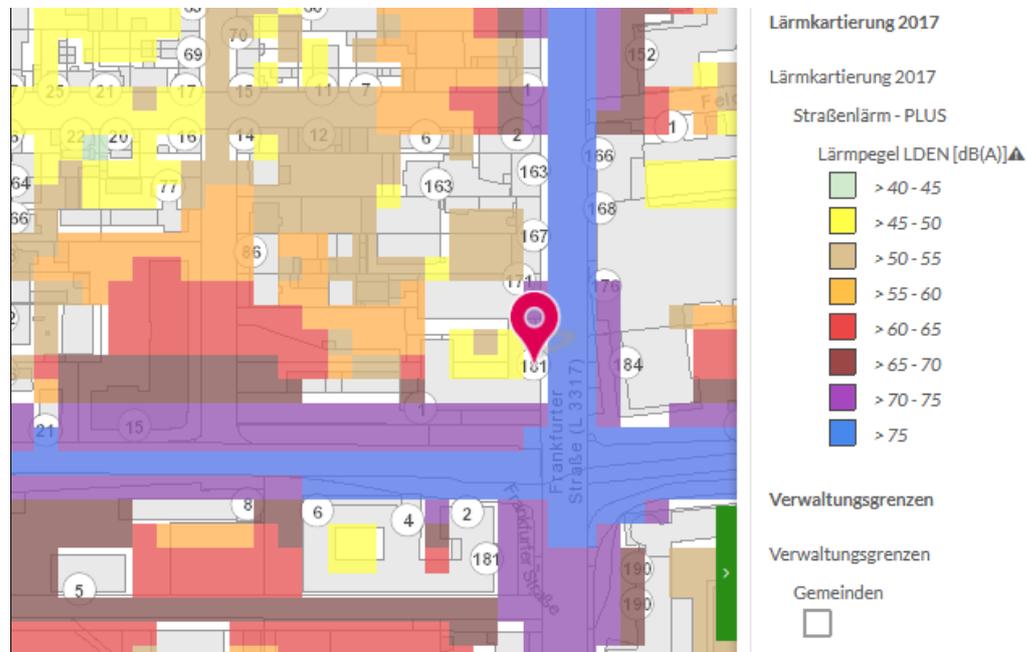


Abbildung 5: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie - Tagespegel (HLNUG 2017)

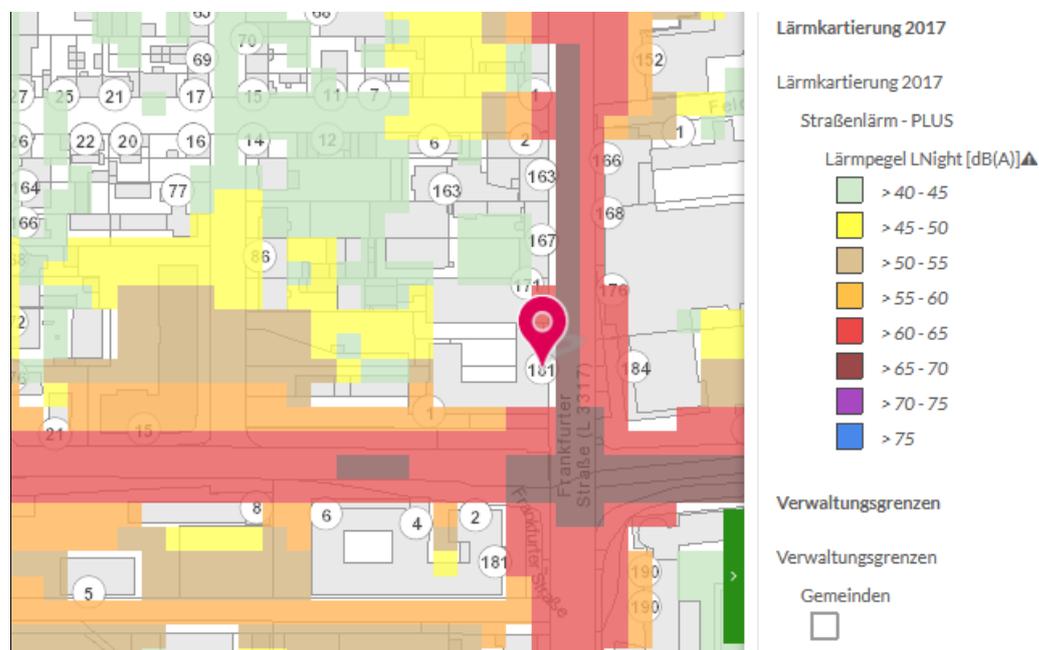


Abbildung 6: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie - Nachtpegel (HLNUG 2017)

Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005

Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Kerngebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts angenommen.

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete ergeben sich für das Plangebiet tags und nachts Überschreitungen von bis zu 10 dB(A).

In den Innenbereichen und an den straßenabgewandten Fassaden können aufgrund der Gebäudeabschirmungen die Orientierungswerte eingehalten werden.

Beurteilung der Geräuschbelastungen der Gebäudefassaden

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen.

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass (u.a.) schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz). Jedenfalls handelt es sich bei dem Inhalt des § 50 Satz 1 BImSchG nicht um eine rechtliche Schranke, die im Wege der Abwägung nicht überwunden werden kann. Die Regelung wurde vom Bundesverwaltungsgericht vielmehr als ein sog. Optimierungsgebot verstanden, dessen Bedeutung darin bestehe, den dort enthaltenen Zielvorgaben für die Abwägung ein besonderes Gewicht zuzumessen und insoweit die planerische Gestaltungsfreiheit (relativ) einzuschränken, wobei die Zielvorgabe jedoch im Konflikt mit anderen Zielen zumindest teilweise zurücktreten kann (vgl. BVerwG, Urteile vom 22. März 1985 und vom 4. Mai 1988).

In der Vergangenheit wurde durch die Rechtsprechung bereits der Grundsatz herausgearbeitet, dass der Trennungsgrundsatz in erster Linie für die Beplanung bisher unbebauter Flächen gelte, nicht aber für die Überplanung einer bereits vorhandenen Gemengelage.

Bei der Überplanung bereits bestehender Gemengelagen ergibt sich aus dem Trennungsgebot eine Art Verschlechterungsverbot, wobei ein zentrales Problem darin liegt, festzulegen, in welchem Umfang die Verbesserungen zugunsten des einen dem anderen als Belastung zugemutet werden dürfen.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Ausweisung von Besonderem Wohngebiet und Kerngebiet kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen und gemischten Nutzungen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Zudem handelt es sich Zuge der vorliegenden Planung nicht um die Überplanung bislang unbebauter oder ungenutzter Flächen, sondern vielmehr um eine bestandsorientierte Anpassung.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch die städtebauliche Struktur können aber dem Verkehrslärm abgewandte Bereiche geschaffen werden. An den straßenzugewandten Fassaden können durch technische/bauliche Maßnahmen an der Fassade sowie den Türen und Fenstern in den Wohnungen die unvermeidlich hohen Lärmwerte gemindert und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Die mit den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen verbundenen Einschränkungen (u.a. Konstruktionsmehrkosten, Einbau von Lüftungsanlagen) werden für den Bauherrn als auch für die Bewohner als hinnehmbar bewertet.

15.1 Schallschutzmaßnahmen

15.1.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile

Bezüglich der passiven Lärmschutzmaßnahmen wird auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) als Grundlage für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen verwiesen, die u.a. die Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände angibt. Nach dieser DIN ergeben sich in Abhängigkeit vom zugrunde gelegten „maßgeblichen Außenlärm-

pegel“ Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u.ä. sowie Büroräume. Ausschlaggebend für die Dimensionierung ist ferner der Anteil der Fensterflächen.

Die Bemessung der Luftschalldämmung ist erst im Rahmen der Genehmigungsplanung der Gebäude vorzunehmen. Dabei obliegt die Entscheidung, welche konkreten baulichen oder technischen Vorkehrungen an den einzelnen Gebäuden vorgenommen werden, dem Bauherrn. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 hinsichtlich des Außenlärms zu führen. Grundlage hierzu ist der Lärmpegelbereich V gemäß Tab. 7 der DIN 4109.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

15.1.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts > 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Unmittelbar an den Straßenfassaden liegen die Nacht-Beurteilungspegel über 50 dB(A), so dass in Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich sind.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

16. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

16.1 Art der baulichen Nutzung

16.1.1 Besonderes Wohngebiet WB (§ 4a BauNVO)

Festsetzung:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart von Gewerbebetrieben gem. § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO einschließlich Wohnungsprostitution.
- Werbeanlagen (außer an der Stätte der Leistung).

Gemäß § 4a Abs. 4 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig. Ferienwohnungen im Sinne von § 13a Satz 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Begründung:

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger baugebietstypischer Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen gemäß § 4a Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen i.S.d. § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Der Nutzungskatalog des § 4a BauNVO wird weitgehend übernommen, es werden jedoch bzgl. folgender Nutzungen Differenzierungen vorgenommen.

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass im Besonderen Wohngebiet die nach § 4a Abs. 2 BauNVO die allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Geschäfts- und Bürogebäude und die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes, insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials, nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart von Gewerbebetrieben gem. § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO einschließlich Wohnungsprostitution werden wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen städtebauliche Negativwirkungen ausgeschlossen. Dies dient insbesondere der Schaffung einer hochwertigen, attraktiven Gestaltung und Belebung des innerstädtischen Kernbereichs von Neu-Isenburg als Aufenthaltsort und speziell des Plangebietes.

Zu diesen städtebaulichen und sonstigen Beeinträchtigungen zählen die oft räumliche Konzentration, die oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder die bauliche Abschottung und mangelnde Integration in Zusammenhang mit dem optischen Erscheinungsbild und der Präsenz im öffentlichen Raum. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden. Die Zunahme von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet, insbesondere in der Innenstadt, kann zu „Trading Down“-Effekten mit Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen führen. Zudem stehen diese Nutzungen im Konflikt mit der zulässigen Wohnnutzung, insbesondere in Bezug auf die für ihre Nutzung typischen Öffnungszeiten, wodurch für die Wohnnutzung auch in den lärmsensiblen Nachtstunden erhebliche Störungen entstehen können.

Werbeanlagen (außer an der Stätte der Leistung)

Werbeanlagen (außer an der Stätte der Leistung), die auf Leistungen außerhalb des Plangebietes verweisen, sind zur Wahrung Gebietscharakters unzulässig. Solche Werbeanlagen z.B. großflächige Tafeln für wechselnde Plakatwerbung gehören zur gewerblichen

Hauptnutzung. Um neben dem städtebaulichen Aspekt eine optische Abwertung des Gebietes zu vermeiden und mögliche störende Lichtbelastungen auszuschließen, sind derartige Werbeanlagen im Plangebiet nicht zulässig.

Vertikale Gliederung der zulässigen Wohnnutzungen

Um eine typische innerstädtische Mischung von Wohnen und Gewerbe zu erreichen, wird außerdem eine vertikale Gliederung der zulässigen Wohnnutzungen vorgenommen. Die Erdgeschosse können gewerblich geprägt sein. Oberhalb des Erdgeschosses sind jedoch nur Wohnnutzungen zulässig. Damit wird sichergestellt, dass das Gebiet vorwiegend durch innerstädtisches Wohnen geprägt wird. Somit werden positive Effekte einer innerstädtischen Wohnbevölkerung erhalten (Deckung von Wohnungsbedarfen in gut angebundener Lage, Belebung der Innenstadt auch nach Geschäftsschluss).

Ausschluss von Ferienwohnungen

Um zu verhindern, dass Wohnraum dem Wohnungsmarkt dauerhaft entzogen wird und sich die vorhandene Bevölkerungsstruktur verändert, werden Ferienwohnungen gemäß § 13a Satz 1 BauNVO (Räume und Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind) ausgeschlossen.

16.1.2 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)

Festsetzung:

Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO erst ab dem 1. Obergeschoss, sofern der Gebietscharakter insgesamt gewahrt bleibt.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in Form von Wettannahmestellen, wenn sie nicht über eine Schank- und Speisewirtschaft zugänglich sind.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten insbesondere in Form von Automatenspiellhallen, Videospiehhallen, Computerspiellhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Shisha-Bars, Striptease-Lokalen, Peep-Shows und Sex-Kinos,
- Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO einschließlich Wohnungsprostitution,
- Werbeanlagen (außer an der Stätte der Leistung),
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Ferienwohnungen im Sinne von § 13a Satz 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Begründung:

Da das Plangebiet Teil des faktischen Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO nach § 34 BauGB ist, das das Stadtzentrum Neu-Isenburgs einnimmt, wird im Bebauungsplan Nr. 14 ebenfalls Kerngebiet festgesetzt.

Der Nutzungskatalog des § 7 BauNVO wird weitgehend übernommen, es werden jedoch bzgl. der Nutzungen Vergnügungsstätten, Gewerbebetriebe, Tankstellen und Wohnungen Differenzierungen vorgenommen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Der Begriff der „Vergnügungsstätte“ ist im Rahmen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht näher definiert, jedoch hat er inzwischen aufgrund der langjährigen Rechtsprechung eine immer eindeutigeren Regelung erfahren.

Danach fallen unter den städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlichen Vergnügungsweisen:

- Nachtlokale jeglicher Art (auch Shisha-Bars), Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs (VGH BW, Beschluss vom 28.11.2006).

Weiterhin unterscheidet die BauNVO zwischen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, die nur im Kerngebiet (MK) zulässig sind. Wesentliches Unterscheidungsmerkmal ist dabei die Größe und der Einzugsbereich der Vergnügungsstätte. Hinsichtlich der Spielhallen geht die aktuelle Rechtsprechung derzeit von einem Schwellenwert von 100 qm Nutzfläche aus. Spielhallen mit einer Nutzfläche über 100 qm sind nach diesem Richtwert nur im Kerngebiet zulässig.

Nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätte fallen:

- Lokale / Gaststätten mit gelegentlichen unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen, die in der Literatur auch als "Tanz-Cafe" bezeichnet werden. (Unterschied zu Diskotheken bzgl. der Zweckbestimmung, dem Umfang / Häufigkeit der Tanzveranstaltung und der Größe / Einzugsbereich)
- Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunstbühnen, Konzertsäle und -häuser, Lichtspieltheater)
- alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen (z.B. Tennis-, Eislaufohallen, Fitnesscenter etc.)
- alle Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)
- Sexshops ohne Videokabinen (nur Verkauf)
- Bordelle und bordellartige Betriebe werden von der vorherrschenden Rechtsprechung als „Gewerbebetriebe“ qualifiziert, die deshalb in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Mischgebieten zulässig sind.

Allerdings ist es gemäß der „Verordnung zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes im Regierungsbezirk Darmstadt“ i.d.F. vom 29.08.1980 im gesamten Stadtgebiet Neu-Isenburgs verboten, der Prostitution nachzugehen“.

Shisha-Bars als Untergruppe von Nachtlokalen sind dann unzulässig, wenn sie die Ausprägung und Merkmale von Vergnügungsstätten aufweisen. Dies könnte im Einzelfall z.B. an der Größe, der Art des Betriebes oder an ggf. mit den Shisha-Bars verbundenen Nutzungen

(z.B. Nachtlokalen, Spielcasinos etc.) festgemacht werden. Shisha-Bars, die einem regulären Gastronomiebetrieb entsprechen, sind nicht ausgeschlossen und können nach entsprechender Prüfung des Einzelfalls bei Einhaltung der Rahmenbedingungen zugelassen werden.

Hinsichtlich der Einstufung von Wettbüros als Vergnügungsstätte ist anzumerken: Ein feststehender Betriebstyp „Wettbüro“ liegt nicht vor. Einrichtungen, in denen lediglich die Wette eingereicht und ein eventueller Gewinn abgeholt wird, wie dies etwa bei Toto-/Lotto Annahmestellen der Fall ist, stellen keine Vergnügungsstätten dar. Demgegenüber sind Wettbüros, die auf den Aufenthalt z.B. bis zur Bekanntgabe von Ergebnissen laufender Wetten ausgerichtet sind, als Vergnügungsstätten einzustufen, da sie - ähnlich wie Spielhallen - ein auf Zeitvertreib und Unterhaltung ausgerichtetes Publikum anziehen.

Schließlich ist bezüglich der Zulässigkeit von Spielautomaten / Geldspielgeräten noch auf die „Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit“ (Spielverordnung SpielVO) des Bundes vom 19.07.2016 zu verweisen: Die Verordnung begrenzt u.a. die Anzahl von Spielautomaten in Schank- und Speisewirtschaften auf maximal 3 Geräte und zieht damit die Grenze zwischen Gastronomiebetrieben und Spielhallen.

In Spielhallen oder ähnlichen Unternehmen darf je 12 m² Grundfläche höchstens ein Geld- oder Warenspielgerät aufgestellt werden; die Gesamtzahl darf jedoch zwölf Geräte nicht übersteigen.

Im Hessischen Spielhallengesetz werden an die Errichtung von Spielhallen folgende Anforderungen gestellt:

- a) Spielhallen müssen einen Abstand von mindestens 300 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, untereinander haben. Das Abweichen vom Mindestabstand zwischen Spielhallen ist zulässig, wenn er geringfügig ist, der kürzeste Fußweg zwischen den Spielhallen 300 m überschreitet und keine Sichtachse zwischen den Spielhallen besteht.
- b) Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen.
- c) Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, einzuhalten. Hierzu gehören Einrichtungen und Örtlichkeiten der Kinder- und Jugendhilfe, aber auch Spielplätze, Freizeiteinrichtungen sowie Schul- und Lernorte.

Da diese Anforderungen jedoch nur für Spielhallen ausdrücklich formuliert sind und Standorte von Kinder- und Jugendeinrichtungen auch Änderungen unterworfen sind, erübrigt sich dadurch nicht eine Steuerung für das Stadtzentrum Neu-Isenburgs durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 14.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart von Gewerbebetrieben gem. § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO einschließlich Wohnungsprostitution werden wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen städtebauliche Negativwirkungen ausgeschlossen. Dies dient insbesondere der Schaffung einer hochwertigen, attraktiven Gestaltung und Belegung des innerstädtischen Kernbereichs von Neu-Isenburg als Aufenthaltsort und speziell des Plangebietes. Zu diesen städtebaulichen und sonstigen Beeinträchtigungen zählen die oft räumliche Konzentration, die oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder die bauliche Abschottung und mangelnde Integration in Zusammenhang mit dem optischen Erscheinungsbild und der Präsenz im öffentlichen Raum. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden. Die Zunahme von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet, insbesondere in der Innenstadt, kann zu „Trading Down“-Effekten mit Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen führen. Zudem stehen diese Nutzungen im Konflikt mit der zulässigen Wohnnutzung, insbesondere in Bezug auf

die für ihre Nutzung typischen Öffnungszeiten, wodurch für die Wohnnutzung auch in den lärmsensiblen Nachtstunden erhebliche Störungen entstehen können.

Trotz des Ausschlusses, wird der Gebietscharakter des Kerngebietes, der gemäß § 7 BauNVO durch die vorwiegende Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur geprägt ist, weiterhin gewahrt.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Wettannahmestellen

Um Einrichtungen, in denen lediglich die Wette eingereicht und ein eventueller Gewinn abgeholt wird, wie z.B. Toto-/Lotto Annahmestellen, zuzulassen, wird festgesetzt, dass diese Wettannahmestellen ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie nicht über eine Schank- und Speisewirtschaft zugänglich sind. Dadurch soll verhindert werden, dass sich diese Anlagen schleichend zu nicht zugelassenen Wettbüros mit Aufenthaltsmöglichkeiten für den Zeitvertreib und die Unterhaltung entwickeln.

Werbeanlagen (außer an der Stätte der Leistung)

Werbeanlagen (außer an der Stätte der Leistung), die auf Leistungen außerhalb des Plangebietes verweisen, sind zur Wahrung Gebietscharakters unzulässig. Solche Werbeanlagen z.B. großflächige Tafeln für wechselnde Plakatwerbung gehören zur gewerblichen Hauptnutzung. Um neben dem städtebaulichen Aspekt eine optische Abwertung des Gebietes zu vermeiden und mögliche störende Lichtbelastungen auszuschließen, sind derartige Werbeanlagen im Plangebiet nicht zulässig.

Ausschluss von Tankstellen

Die allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig, da das Gebiet als städtisches Quartier zum Wohnen und Arbeiten entwickelt werden soll und Tankstellen nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt vereinbar sind. Sie widersprechen aufgrund ihrer städtebaulichen Ausprägung, des Flächenverbrauchs und der Verkehrserzeugung dem Ziel eines urbanen mischgenutzten Quartiers. Solche Betriebe wären zudem aus stadtgestalterischer Sicht an dieser Stelle der Innenstadt problematisch, da sie typischerweise über einen großen Flächenanteil, der nicht bebaut bzw. lediglich mit bspw. niedrigen Kassengebäuden bestanden ist, verfügt. Städtebauliche Raumkanten würden nicht ausgebildet werden. Darüber hinausgehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden erfolgen. Neben Lärmemissionen, insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr und Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es zu störenden Gerüchen (Benzolgeruch, Abgase). Das mit dieser Nutzung einhergehende hohe Verkehrsaufkommen kann darüber hinaus eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und der Erschließungsqualität mit sich bringen.

Zulässigkeit von Wohnnutzungen

Um Läden attraktiv zu machen und in den Erdgeschossen auch ergänzende Nutzungen, wie Dienstleistungen und Nutzungen mit Publikumsverkehr zu ermöglichen, sind Wohnungen im Kerngebiet erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Somit werden positive Effekte einer innerstädtischen Wohnbevölkerung erhalten (Deckung von Wohnungsbedarfen in gut angebundener Lage, Belebung der Innenstadt auch nach Geschäftsschluss). Zwar ermöglicht der Bebauungsplan einen großen Anteil Wohnnutzung, allerdings bleibt der Gebietscharakter im Gesamtzusammenhang des innerstädtischen Kerngebietes gewahrt.

Ausschluss von Ferienwohnungen

Um zu verhindern, dass Wohnraum dem Wohnungsmarkt dauerhaft entzogen wird und sich die vorhandene Bevölkerungsstruktur verändert, werden Ferienwohnungen gemäß § 13a Satz 1 BauNVO (Räume und Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind) ausgeschlossen.

16.2 Maß der baulichen Nutzung

16.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung:

In der Planzeichnung werden im Innenbereich des besonderen Wohngebiets zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Begründung:

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird die Geschossigkeit im Innenbereich auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Dadurch kann das Volumen der Gebäude geregelt werden und einer gegenseitigen Verschattung der Fassaden entgegengewirkt werden.

16.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Höhenbezugspunkt

Festsetzung:

Maximal zulässige Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt: $GH_{\max} = 8,00$ m.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches (Oberkante Attika).

Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der Frankfurter Straße.

Begründung:

Durch die festgesetzten zwei Vollgeschosse in Verbindung mit der auf 8,00 m begrenzten Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass die Gebäude ohne Dachgeschosse errichtet werden.

16.3 Garagen und Stellplätze

Festsetzung:

Im Kerngebiet sind Garagen, Stellplätze und Carports nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entsprechend der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Isenburg zulässig.

Begründung:

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt. § 12 Abs. 2 BauNVO regelt, dass Stellplätze und Garagen in Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sowie Sondergebieten, die der Erholung dienen, nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind.

Der Grundsatz des § 12 Abs. 1 BauNVO und die Einschränkung des § 12 Abs. 2 BauNVO knüpfen an die unterschiedliche Störfähigkeit und Schutzbedürftigkeit von Baugebieten, die vorwiegend dem Wohnen und der Erholung dienen, und den übrigen Baugebieten an. Zur Bewahrung des gebietstypischen Immissionsniveaus sollen in den Baugebieten, die in § 12 Abs. 2 BauNVO genannt sind, die mit dem Kraftfahrzeugverkehr unvermeidlich einhergehenden Störungen auf das Maß begrenzt werden, das sich aus dem Bedarf der im Gebiet zugelassenen Nutzungen ergibt (Urteile vom 1. November 1974 - BVerwG 4 C 38.71 und vom 7. Dezember 2006 - BVerwG 4 C 11.05).

Stellplätze und Garagen für einen darüber hinausgehenden, außerhalb des Baugebiets ausgelösten Bedarf sind allein in den übrigen, nicht in § 12 Abs. 2 genannten Gebieten (somit auch in besonderen Wohngebieten und Kerngebieten) zulässig. In diesen Gebieten

erlaubt § 12 Abs. 1 BauNVO nicht nur Einstellplätze, die als Nebenanlagen einer Hauptnutzung zugeordnet sind, wie beispielsweise Kundenparkplätze für einen Gewerbebetrieb, sondern auch solche, die keine funktionale Zuordnung zu einer Hauptnutzung aufweisen. Mit Urteil des BVerwG vom 16.09.2010 ist davon auszugehen, dass auch ein gewerblich betriebenes Parkgeschoss, in dem Dritten gegen Entgelt Stellplätze zur Verfügung gestellt werden und dass eine eigenständige Hauptnutzung darstellt, als Stellplatzanlage im Sinne des § 12 BauNVO zu werten ist. Die planungsrechtliche Bewertung erfolgt damit nur nach § 12 BauNVO, nicht jedoch nach der zulässigen Art der Nutzung.

Ohne die Festsetzung in einem Bebauungsplan gilt für das Plangebiet § 34 BauGB. Für § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gibt die Systematik des § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO deshalb nichts her, wenn - wie vorliegend - in der maßgeblichen Umgebung keine Nutzungen ausgeübt werden, die im Sinne des § 12 Abs. 2 BauNVO schutzwürdig sind.

Nach § 12 Abs. 6 BauNVO ist es durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan zulässig, Stellplätze und Garagen dem Umfang nach zu beschränken. Von dieser Ermächtigung wird hier Gebrauch gemacht.

Ziel der Festsetzung ist es Stellflächen, die keine funktionale Zuordnung zu einer Hauptnutzung aufweisen, z.B. das sog. Flughafenparken auszuschließen.

16.4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Festsetzung:

Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile

Zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß der der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" erfüllt werden. Grundlage hierzu ist der Lärmpegelbereich V gemäß Tab. 7 der DIN 4109.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Begründung:

Aufgrund der Belastung des Plangebietes durch den Straßenverkehrslärm der Frankfurter Straße und des Fluglärms des Flughafens Frankfurt am Main sind für das Gebäude im

Plangeltungsbereich passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen (siehe Kapitel 15 „Immissionsschutz“).

16.5 Dachbegrünung

Festsetzung:

Flache und flachgeneigte Dachflächen bis 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 8 cm aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und Bereiche mit technischen Aufbauten.

Zur technischen Möglichkeit von Photovoltaikanlagen auf Gründächern, siehe Hinweise und Empfehlungen, Punkt V Nr. 6.

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Klimaschutz und soll die Begrünung des Gebiets ergänzen. Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere sommerliche Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen.

Auf die gemeinsame Realisierung von Gründächern und Photovoltaikanlagen wird ergänzend hingewiesen. Siehe hierzu Kapitel 20.7.

16.6 Erhaltung von Bäumen

Festsetzung:

Geschützte Bäume nach der „Satzung zum Schutz der Grünbestände“ der Stadt Neu-Isenburg sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.

Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Begründung:

Bei Baumfällungen ist die „Satzung zum Schutz der Grünbestände“ der Stadt Neu-Isenburg zu berücksichtigen, die ganzjährig gilt. Alle geschützten Bäume über ein Baumschutzkataster erfasst. Fällanträge müssen beim DLB Dreieich-Neu-Isenburg AöR gestellt werden.

Bei Abgang und Beseitigung sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.

17. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

17.1 Werbeanlagen

Festsetzung:

Allgemeine Regelungen zu Werbeanlagen und deren Gestaltung

- Werbeanlagen auf Baugrundstücken sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.
- Werbeanlagen dürfen nur flach an den Hauswänden angebracht werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit Hinweisen auf Fremdleistungen,
- Großflächige Werbetafeln (Eurotafeln),
- Werbeanlagen, die über die jeweilige Fassadenfläche hinausragen oder die Traufe des Gebäudes überschreiten. Dies gilt nicht für freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten und Stelen,
- Werbepylone,
- Werbeanlagen in Form von sich bewegenden Konstruktionen, laufenden Schriftbändern mit wechselnder Schrift oder Blinklicht,
- Fenster- und Schaufensterbeklebungen mit einem Beklebensanteil über 25 % der Fensterfläche.

Regelungen zur Größe von Werbeanlagen

Im Besonderen Wohngebiet dürfen Werbeanlagen eine Flächengröße von 1,0 m² pro Betrieb nicht überschreiten.

Im Kerngebiet dürfen Werbeanlagen eine Flächengröße von 3,0 m² pro Betrieb nicht überschreiten.

Begründung:

Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebietes beitragen, wird zum Schutz des Ortsbildes festgesetzt, dass diese nur für die am Ort Leistung erbringenden Betriebe zulässig sind.

Mit der Gesamtheit der Festsetzungen zu den Werbeanlagen wird einerseits dem Bedürfnis nach Außendarstellung der Betriebe Rechnung getragen und andererseits eine verträgliche Integration der Werbeanlagen in das Ortsbild gesichert. Insgesamt wird angestrebt, dass die Werbung für die im Plangebiet tätigen Betriebe in zurückhaltender Form an den Gebäudefassaden angebracht wird.

Als Werbeformen werden Werbeanlagen mit Hinweisen auf Fremdleistungen und großflächige Werbetafeln (Eurotafeln) ausgeschlossen. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, dass insgesamt eine zurückhaltende Werbung für die einzelnen Betriebe an den Gebäudefassaden angebracht wird.

Zur Art der Werbung wird festgesetzt, dass verändernde, blinkende und reflektierende Werbeanlagen unzulässig sind. Diese Regelung wurde vor allem zum Schutz der schutzwürdigen Bebauung (Wohn- und Büronutzung) im Plangebiet getroffen.

Freistehende Werbeanlagen z.B. in Form von Pylonen oder Werbefahnen werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

18. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Teile des Plangebietes werden zeichnerisch als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Text der Kennzeichnung:

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Frankfurter Straße / Carl-Ulrich-Straße“ befinden sich 13 Altstandorte, die in der Altflächenkartei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) Wiesbaden, erfasst sind. Von diesen Altstandorten werden 12 Altstandorte gemäß dem Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLNUG als Branchen hinsichtlich einer Umweltbeeinträchtigung mit hohem und sehr hohem Gefährdungspotential eingestuft.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Liegenschaften:

Nr.	Standort	ALTIS-Nr.
1.	Gartenstraße 2	438.009.010-001.169
2.	Gartenstraße 6	438.009.010-001.625
3.	Luisenstraße 86	438.009.010-001.278
4.	Luisenstraße 90	438.009.010-001.276
5.	Luisenstraße 88	438.009.010-001.073
6.	Frankfurter Straße 171-175	438.009.010-001.080
7.	Frankfurter Straße 175	438.009.010-001.618
8.	Frankfurter Straße 175	438.009.010-001.665
9.	Frankfurter Straße 173	438.009.010-001.461
10.	Luisenstraße 92	438.009.010-001.750
11.	Frankfurter Straße 177	438.009.010-001.366
12.	Frankfurter Straße 181	438.009.010-001.637

Im Zuge von Einzelfallrecherchen ergaben sich keine zwingenden Hinweise auf tatsächliche Bodenbelastungen.

Das Gebäude der ehemaligen chemischen Reinigung auf dem Flurstück 277/5 wurde abgerissen, wobei die Bodenplatte erhalten geblieben ist. Falls die Bodenplatte zukünftig entfernt wird, sind weitere Untersuchungen des Bodens notwendig.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist bei allen Grundstücken im Geltungsbereich bauseits auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Ergeben sich bei Baumaßnahmen Erkenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen 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.

Erläuterung:

Siehe Kapitel 12.

19. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

19.1 Trinkwasserschutzgebiet

Text der nachrichtlichen Übernahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg (Verordnung vom 20. April 1989, StAnz. 22/1989 S. 1214) und in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Stadtwaldwasserwerke der Hessenwasser (Verordnungen vom 17. November 1997, StAnz. 18/1998 S. 1246 und vom 26. Mai 1998, StAnz. 24/1998 S. 1668). Die Verordnungen sind zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

Erläuterung:

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen, da diese zum Verständnis des Bebauungsplanes beitragen oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

19.2 Bauhöhenbeschränkung nach LuftVG

Text der nachrichtlichen Übernahme:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Frankfurt/Main und unterliegt der Höhenbeschränkung gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2a und 2b LuftVG.

Erläuterung:

Wegen der Nähe des Plangebietes zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Formulierung zur Bauhöhenbeschränkung in den Bebauungsplan übernommen worden. Aufgrund der bestehenden und geplanten Gebäudehöhen entstehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Flughafens keine Einschränkungen.

20. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

20.1 Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Versorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

20.2 Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen

Es wird empfohlen beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen, Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden, „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen u. M. Rössler, 2012 (http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf)) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

20.3 Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel

Bei Neubauten bzw. Umbauten wird das Anbringen von Fledermauskästen, der Einbau von Niststeinen bzw. Anbringen von Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter und die Installation von Mauerseglerkästen empfohlen.

20.4 Nutzung erneuerbarer Energien

Es wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solarenergie zu treffen.

Weiterhin sind die Vorgaben der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) einzuhalten.

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Misch-, allg. bzw. reinen Wohngebieten einzuhalten sind. (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung)

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

20.5 Hinweise des Kampfmittelräumdienstes

Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor.

20.6 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659 in der Fassung vom 17.07.2006, veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704 zu beachten.

20.7 Photovoltaikanlagen auf Gründächern

Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern ist es technisch möglich Gründächer und Photovoltaikanlagen auf gleicher Fläche zu realisieren. Die gemeinsame Realisierung von Gründächern und Photovoltaikanlagen ist ausdrücklich erwünscht.

20.8 Integriertes Klimaschutzkonzept

Die Stadt Neu-Isenburg hat ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet. Bei Bauanträgen soll das Klimaschutzkonzept beachtet werden.

Die Energieversorgung von Gebäuden wird sich in der heute absehbaren Zukunft tiefgreifend verändern. Die einseitige Versorgung mit Wärme durch fossile Brennstoffe wird schrittweise reduziert. Stattdessen werden Systeme mit unterschiedlichen Energiequellen (z.B. Solarthermie, Photovoltaik, Geothermie) verwendet werden. Diese Systeme kombinieren unterschiedliche Energiequellen und Speichertechnologien entsprechend den örtlichen Gegebenheiten.

Das Konzept der Energieversorgung ist Teil des Genehmigungsverfahrens. Leitlinie für die Genehmigung des Konzeptes für die Energieversorgung bilden die Ziele und Maßnahmen des integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Neu-Isenburg.

20.9 Richtlinien der Stadt Neu-Isenburg zur Förderung von Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung

Die Stadt Neu-Isenburg fördert die Nutzung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers. Über die Förderung entscheidet die Stadt Neu-Isenburg auf der Grundlage der „Richtlinien der Stadt Neu-Isenburg zur Förderung von Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung“ in der in Kraft getretenen Fassung vom 01.05.2013.

20.10 Fahrradabstellanlagen

Bei der Errichtung von Fahrradabstellplätzen wird die Verwendung von ADFC-zertifizierten Anlagen empfohlen.

21. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

21.1 Verbal-argumentative Einordnung

Durch den Bebauungsplan wird ein bebautes Bestandsgebiet planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Neu-Isenburg einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastung in Form der bestehenden Bebauung der Fläche kommt es durch das Vorhaben zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Vermeidung, Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen sind im Rahmen von möglichen Nachverdichtungen zu regeln.

21.2 Ausgleich

Bei Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist die Eingriffsregelung des § 1a BauGB anzuwenden. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der § 1a Abs. 3 BauGB soll die Kompensation neuer Eingriffe erreichen. Bereits erfolgte Eingriffe oder auch ohne Bauleitplanung zulässige Eingriffe müssen nicht kompensiert werden. Die Regelung hat Bedeutung bei der Überplanung bereits bebauter Bereiche.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Eine weitere Bebauung des Plangebiets und damit Eingriffe sind bereits nach § 34 BauGB möglich. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch den Bebauungsplan nicht verändert. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft finden nicht statt.

Ein Ausgleich ist somit nicht notwendig.

22. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.

23. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

24. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan ca. 3.500 m²