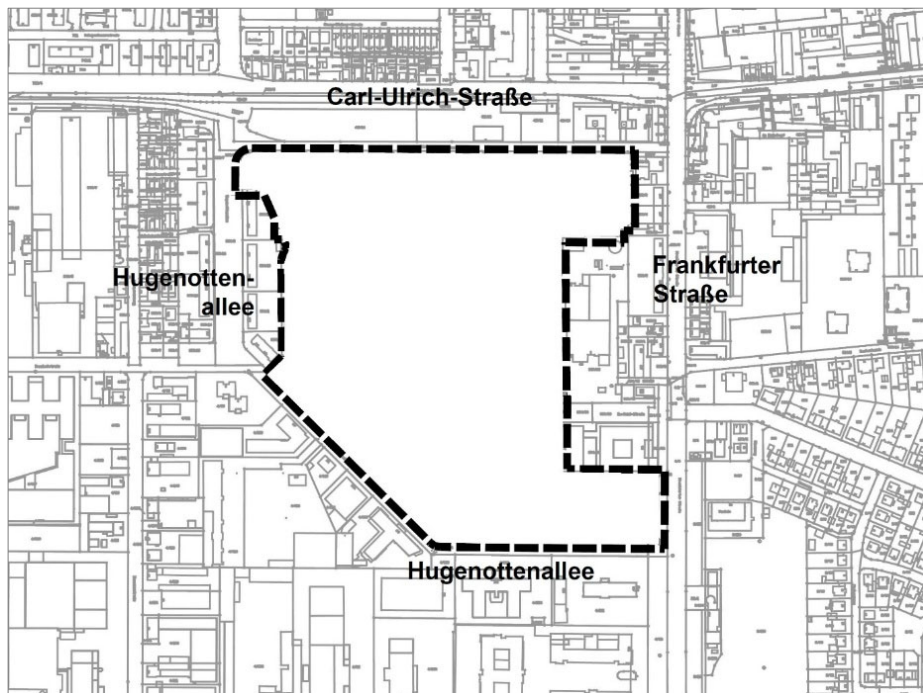


## Stadt Neu-Isenburg

# Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung

## Begründung Entwurf



Stand: 07.01.2026

## **Bauleitplanung**

Magistrat der Stadt Neu-Isenburg

- Fachbereich 61 Stadtentwicklung und Bauberatung -

Rathaus, Hugentottenallee 53

63263 Neu-Isenburg

Die Inhalte der Begründung wurden erarbeitet von:

## **AS+P**

AS+P Albert Speer + Partner GmbH

architects/planners

Hedderichstraße 108-110

60596 Frankfurt am Main

## **Gutachter**

### Verkehrsplanung

Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH

Frankfurter Straße 79

63110 Rodgau

(ehemals VKT - Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH

Hanauer Landstraße 145, 60314 Frankfurt am Main)

### Schallschutz

KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 2

64295 Darmstadt

(ehemals KREBS+KIEFER FRITZ AG

Hilpertstraße 20, 64295 Darmstadt

### Entwässerungskonzept

Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH

Havelstraße 7 A

64295 Darmstadt

### Geruch

iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG

Eisenbahnstraße 43

79098 Freiburg

### Boden / Altlasten

Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH

Max-Planck-Ring 47

65205 Wiesbaden-Delkenheim

### Landschaftsplanung / Umweltbericht

JESTAEDT + PARTNER

Büro für Raum- und Umweltplanung

Hans-Böckler-Straße 87

55128 Mainz

### Einzelhandel

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a

50968 Köln

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“</b> .....	<b>3</b>
2.1.1	Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre von 2001 .....	3
2.1.2	Aufstellungsbeschluss 2011 .....	4
2.1.3	Rahmenplanungsprozess .....	4
2.1.4	Erneuter Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ .....	4
2.1.5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	4
2.1.6	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden .....	5
2.1.7	Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit .....	5
2.1.8	Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ .....	6
<b>2.2</b>	<b>Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung</b> .....	<b>6</b>
2.2.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.....	6
2.2.2	Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung .....	7
2.2.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	8
2.2.4	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden .....	8
2.2.5	Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung .....	8
<b>2.3</b>	<b>Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung</b> .....	<b>9</b>
2.3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.....	9
2.3.2	Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung .....	10
2.3.3	Information der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung .....	11
2.3.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden an der Vorprüfung des Einzelfalls.....	11
2.3.5	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden .....	11
2.3.6	Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung .....	12
<b>2.4</b>	<b>Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung</b> .....	<b>12</b>
2.4.1	Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung .....	12
2.4.2	Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	12
2.4.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden.....	13

<b>3</b>	<b>Abgrenzung der Geltungsbereiche .....</b>	<b>13</b>
<b>3.1</b>	<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ .....</b>	<b>13</b>
3.1.1	Lage und Beschreibung des Geltungsbereiches .....	13
3.1.2	Parzellen .....	14
<b>3.2</b>	<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung .....</b>	<b>15</b>
3.2.1	Lage und Beschreibung des Geltungsbereiches .....	15
3.2.2	Parzellen .....	16
<b>3.3</b>	<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung .....</b>	<b>16</b>
3.3.1	Lage und Beschreibung des Geltungsbereiches .....	16
3.3.2	Parzellen .....	17
<b>3.4</b>	<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung .....</b>	<b>18</b>
3.4.1	Lage und Beschreibung des Geltungsbereiches .....	18
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>19</b>
<b>4.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ .....</b>	<b>19</b>
<b>4.2</b>	<b>Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung .....</b>	<b>20</b>
<b>4.3</b>	<b>Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung .....</b>	<b>20</b>
<b>4.4</b>	<b>Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung .....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>21</b>
<b>5.1</b>	<b>Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>21</b>
5.1.1	Topographie.....	21
5.1.2	Umgebung .....	21
5.1.3	Heutige Nutzungen und Baustruktur.....	22
5.1.4	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	24
<b>5.2</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>25</b>
5.2.1	Planungskonzeption: Rahmenplan „Stadtquartier Süd“ .....	25
<b>5.3</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>29</b>
5.3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) .....	29
5.3.2	Kommunale Satzungen .....	34
5.3.3	Informelle Planungen - Rahmenplan .....	36
<b>6</b>	<b>Ermittlung und Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange .....</b>	<b>36</b>
<b>6.1</b>	<b>Abwägungsgebot.....</b>	<b>36</b>

<b>6.2</b>	<b>Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....</b>	<b>37</b>
6.2.1	Lärm.....	37
6.2.2	Geruch .....	42
6.2.3	Bodenverunreinigungen.....	43
6.2.4	Entwässerung .....	44
<b>6.3</b>	<b>Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....</b>	<b>45</b>
<b>6.4</b>	<b>Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange von Freizeit und Erholung .....</b>	<b>47</b>
6.4.1	Kindertagesstätte .....	47
6.4.2	Schule .....	47
6.4.3	Freizeit und Erholung.....	47
6.4.4	Stand zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderungen.....	48
<b>6.5</b>	<b>Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche .....</b>	<b>48</b>
6.5.1	Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile.....	48
6.5.2	Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.....	49
6.5.3	Stand zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderungen.....	50
<b>6.6</b>	<b>Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege .....</b>	<b>51</b>
<b>6.7</b>	<b>Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....</b>	<b>52</b>
<b>6.8</b>	<b>Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.....</b>	<b>53</b>
<b>6.9</b>	<b>Technische Infrastruktur.....</b>	<b>55</b>
6.9.1	Versorgung .....	55
6.9.2	Entsorgung .....	56
<b>6.10</b>	<b>Belange des Verkehrs .....</b>	<b>57</b>
6.10.1	Kfz-Verkehr .....	57
6.10.2	Ruhender Verkehr.....	60
6.10.3	Fuß- und Radfahrverkehr.....	61
6.10.4	Öffentlicher Personennahverkehr .....	61
6.10.5	Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung .....	61
6.10.6	Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung .....	61
<b>7</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>62</b>
<b>7.1</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>62</b>
7.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	62
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	74
7.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	84
7.1.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) .....	87

7.1.5	Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	89
7.1.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	89
7.1.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	91
7.1.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	92
7.1.9	Mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	92
7.1.10	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	93
7.1.11	Anpflanzungen und Bindungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO) .....	94
7.1.12	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	98
7.1.13	Aufschiebend bedingte Festsetzung für das allgemeine Wohngebiet WA 3 (§ 9 Abs. 2 BauGB).....	99
7.1.14	Festsetzung der Höhenlage von Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 3 BauGB) .....	101
<b>7.2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (§ 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB).....</b>	<b>101</b>
<b>7.3</b>	<b>Wasserrechtliche Satzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG) .....</b>	<b>103</b>
7.3.1	Versickerung von Niederschlagswasser .....	103
<b>7.4</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....</b>	<b>103</b>
7.4.1	Bauhöhenbeschränkung .....	103
7.4.2	Wasserschutzgebiete .....	103
<b>7.5</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>104</b>
7.5.1	Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried .....	104
7.5.2	Kampfmittel .....	104
7.5.3	Meldungen von Bodendenkmälern .....	104
7.5.4	Pflanzlisten .....	104
7.5.5	Oberboden .....	104
7.5.6	Vermeidungsmaßnahmen des speziellen Artenschutzes .....	104
7.5.7	Flächen mit Altlastenanfangsverdacht .....	105
<b>8</b>	<b>Bodenordnungsmaßnahmen .....</b>	<b>105</b>
<b>9</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag.....</b>	<b>105</b>
<b>10</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>106</b>
<b>11</b>	<b>Städtebauliche Daten.....</b>	<b>106</b>
<b>12</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten.....</b>	<b>107</b>

<b>12.1</b>	<b>Gutachten zum Bebauungsplan.....</b>	<b>107</b>
<b>12.2</b>	<b>Sonstige Gutachten und fachliche Expertisen .....</b>	<b>108</b>
<b>12.3</b>	<b>Ergänzende fachgutachterliche Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung und allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls .....</b>	<b>108</b>
<b>12.4</b>	<b>Ergänzende fachgutachterliche Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung und allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls .....</b>	<b>109</b>
<b>12.5</b>	<b>Ergänzende fachgutachterliche Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung .....</b>	<b>109</b>

## Vorbemerkung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg hat in ihrer Sitzung am 19.03.2020 den Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ in der Fassung vom Februar 2020 einschließlich der Begründung als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 09.04.2020 ist der Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung ~~wurde ist~~ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg in ihrer Sitzung am 04.11.2020 in der Fassung vom Oktober 2020 einschließlich der Begründung als Satzung beschlossen worden. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 19.11.2020 ist der Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg in ihrer Sitzung am 29.03.2022 in der Fassung vom Februar 2022 einschließlich der Begründung als Satzung beschlossen worden. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.04.2022 ist der Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung in Kraft getreten.

Die vorliegende Begründung für den Bebauungsplan Nr. 55~~cb~~ „Stadtquartier Süd“ – ~~23.~~ Änderung, baut auf den Begründungen zu ~~den~~ ~~Bebauungsplänen~~ Nr. 55, ~~Nr. 55a und bzw. zum Bebauungsplan~~ Nr. 55~~ba~~ auf. Zum Stand der öffentlichen Auslegung wurden die im Rahmen der ~~32.~~ Änderung gegenüber den bisherigen Texten vorgenommenen Aktualisierungen / Anpassungen zur besseren Nachvollziehbarkeit markiert. Zum Satzungsbeschluss werden die Änderungen nicht mehr markiert.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, am Ende des ~~32.~~ Änderungsverfahrens einen zusammenhängenden Begründungstext zu erhalten, der allen Interessierten und Beteiligten die Gesamtschau auf den inhaltlichen und verfahrensrechtlichen Werdegang der Bauleitplanung zum „Stadtquartier Süd“ ermöglicht.

Wenn im folgenden Text vom Plangebiet die Rede ist, ist immer das gesamte „Stadtquartier Süd“ gemeint, auch wenn sich die beiden Änderungen Nr. 55a und Nr. 55b nur auf Teilbereiche davon beziehen.

### Hinweis zur BauNVO

Die ~~letzte~~ Änderung der BauNVO aus dem Juni 2021 führte dazu, dass die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55 beschriebenen Obergrenzen und deren Überschreitungsmöglichkeiten nach § 17 BauNVO ~~nunmehr~~ seither als Orientierungswerte für Obergrenzen anzusehen sind. Eine entsprechende Anpassung erfolgte in der vorliegenden Begründung nur in den Bereichen, in denen es ~~zu Änderungen~~ durch den Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung zu Änderungen gegenüber den vorhergehenden Bebauungsplanständen kommt. In allen übrigen Bereichen, die Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ bzw. Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung sind und nicht durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung überdeckt werden, gilt weiterhin die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) mit den Regelungen zu Obergrenzen und deren Überschreitungsmöglichkeit nach § 17 BauNVO. Durch die 3. Änderung werden keine räumlichen oder sachlichen Teile des Bebauungsplans Nr. 55 geändert, sondern nur die aufschiebende Bedingung des Bebauungsplans Nr. 55 angepasst, so dass es ungeachtet des Datums seiner Offenlage nicht zur Einbeziehung einer anderen als den vorgenannten Fassungen der BauNVO kommt.

## 1 Planungsanlass und Erfordernis der PlanaufstellungVerfahren

### 1.1 — Planungsanlass und Erfordernis der Planaufstellung

Im Süden der Stadt Neu-Isenburg in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum befindet sich das Gebiet „Stadtquartier Süd“, dessen Flächen bis zum Beginn der 2020er Jahre zum größten Teil brach ~~l~~iegen bzw. nur sehr eingeschränkt gewerblich genutzt ~~w~~urden. Die Aufgabe der gewerblichen Nutzungen auf dem Areal ermöglichte der Stadt über eine Umnutzung der Fläche große Entwicklungschancen: Die Stadt ist für städtebauliche Entwicklungen auf die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen angewiesen, da ein Wachstum der Stadt nach außen aufgrund der angrenzenden Waldflächen sowie der Vorgaben des regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) begrenzt ist. Im RegFNP 2010 sind außer der Wohnbaufläche Birkengeborn, deren Entwicklung bereits realisiert wurde~~zurzeit realisiert wird~~, keine weiteren Wohnbauflächenreserven dargestellt. Das „Stadtquartier Süd“ stellt damit ein bedeutendes Baulandpotenzial für die weitere Entwicklung in sehr zentraler Lage der Stadt Neu-Isenburg dar.

In einem mehrstufigen Planungsprozess wurde unter aktiver Einbindung der Öffentlichkeit ein städtebauliches Konzept erarbeitet, nach dem das „Stadtquartier Süd“ zu einem städtischen Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten und ergänzenden Infrastrukturangeboten entwickelt werden soll. Dieser Rahmenplan „Stadtquartier Süd“ wurde im Juli 2014 von der Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und bildet damit die Grundlage für die sich anschließende Bauleitplanung.

Da der größte Teil des Rahmenplangebiets zwischen Schleussnerstraße und Hugenottenallee sowie Hugenottenallee und Frankfurter Straße als innerstädtische Brachfläche nicht ohne weiteres bebaubar war, wurde der Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ aufgestellt, um die städtebaulichen Ziele der Stadt Neu-Isenburg umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern. Der Bebauungsplan Nr. 55 ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 09.04.2020 in Kraft getreten.

Die im Bebauungsplan Nr. 55 festgesetzte Planstraße Ost vollzog aufgrund der Berücksichtigung eines im westlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE 1a bestehenden Gewerbebetriebs einen Versatz im Straßenverlauf. Mit dem Verkauf des gewerblich genutzten Grundstücks der Bleier & Voss Chemie OHG an die Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH bestand im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung die Möglichkeit, den bisher geplanten Verlauf der Planstraße Ost verkehrstechnisch zu optimieren und ohne Verschwenkung auf die Schleussnerstraße zu führen. Im Zuge dieser Begradigung wurde das Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ nach Osten bis an die neue westliche Grenze der Planstraße Ost vergrößert. Die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE 1a verkleinerte sich entsprechend der neuen östlichen Grenze der Planstraße Ost.

Parallel zum Verfahren zur 1. Änderung hat die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Neu-Isenburg (GEWOBAU) das Grundstück des Bauzentrums Netzband im Bereich der Planstraße West / Hugenottenallee erworben. Dadurch ~~w~~urde es ~~nun~~ möglich, den Verlauf der bisher festgesetzten Planstraße West ebenfalls zu optimieren und die städtebauliche Situation im südlichen Bereich zwischen Planstraße West und Spessartstraße anzupassen. Gleichzeitig ~~soll~~ten aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs in der Stadt Neu-Isenburg die Möglichkeiten zur Ansiedlung von Wohnnutzungen im Stadtquartier Süd verbessert werden, in dem die bisher als Mischgebiete festgesetzten Bereiche MI 1 und MI 3 als urbane Gebiete

MU 1 und MU 2 festgesetzt werden. Darüber hinaus wurde im Rahmen der 2. Änderung die Zufahrtsmöglichkeit in das GEe2 flexibler gestaltet.

Diese geplanten Änderungen ~~sollen-wurden~~ in einem 2. Änderungsverfahren, dem Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung, planungsrechtlich gesichert ~~w~~erden. Der Bebauungsplan Nr. 55b wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Hierbei galten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Damit ~~konnte~~kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ enthält eine aufschiebend bedingte Festsetzung, die regelt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 die Aufnahme der Nutzung von Wohngebäuden erst zulässig ist, wenn im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1b, das direkt westlich an den Gewerbebetrieb DuPont de Nemours angrenzt, auf der gesamten Länge einer in der Planzeichnung definierten Linie ein durchgehendes schallabschirmendes Gebäude mit einer Höhe von mindestens 17 m bezogen auf 124,15 m über Normalhöhennull (NHN) vollständig errichtet worden ist. Hintergrund dieser Festsetzung war das planerische Ziel, den bestehenden Gewerbebestandort bei gleichzeitiger Vermeidung von künftigen Nutzungskonflikten dauerhaft zu erhalten.

Aufgrund der derzeitigen Marktlage ist jedoch nicht absehbar, wann dieses durchgehende schallabschirmende Gebäude vollständig realisiert werden kann, so dass auch die Weiterentwicklung im allgemeinen Wohngebiet WA 3 zeitlich unbestimmt ist. Diese ist allerdings zur Befriedigung der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Neu-Isenburg, zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Quartiers und zur Unterstützung der Einzelhandelsnutzungen im nördlichen Sondergebiet anzustreben. Aus diesem Grund wird die aufschiebend bedingte Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung so angepasst, dass bei einer nur partiellen Umsetzung des Schallschutzes im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1b die Aufnahme der Wohnnutzung zumindest in einem Teilbereich im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ermöglicht wird, wenn der schalltechnische Nachweis erbracht wird, dass die im allgemeinen Wohngebiet WA 3 gültigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die Anpassung der aufschiebend bedingten Festsetzung ist weder mit Abstrichen beim Schutz des Gewerbebetriebs Du-Pont de Nemours noch beim Schallschutz im allgemeinen Wohngebiet WA verbunden, sondern dient lediglich der Flexibilisierung der bisherigen Regelung. Parallel zum Bebauungsplanverfahren zur 3. Änderung werden zwischen der Stadt Neu-Isenburg und den beteiligten Projektentwicklern die entsprechenden Regelungen im bestehenden städtebaulichen Vertrag angepasst.

## 2 Planverfahren

### 4.22.1 Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“

#### 4.2.12.1.1 Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre von 2001

Auf Basis des ursprünglichen Rahmenplans für das „Stadtquartier Süd“ von 2001 wurde für den Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet-Süd - Bereich südlich der Schleussnerstraße zwi-

schen Hugenottenallee und Frankfurter Straße“ ein Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre gefasst, der am 13.12.2001 bekannt gemacht wurde.

Die Überarbeitung der Rahmenplanung infolge der Änderung der Ziele und die mittlerweile mögliche großräumigere Entwicklung erforderte die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55.

#### **4.2.22.1.2 Aufstellungsbeschluss 2011**

Am 30.11.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, einen vierstufigen Rahmenplanungsprozess zur grundlegenden Überarbeitung des ursprünglichen Rahmenplans von 2001 und zur Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Areal durchzuführen. Gleichzeitig hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „Gewerbegebiet Süd – Bereich zwischen Schleussnerstraße, Hugenottenallee und Frankfurter Straße“ beschlossen. Am 02.02.2012 wurde der Aufstellungsbeschluss in der Stadtpost ortsüblich bekannt gemacht.

#### **4.2.32.1.3 Rahmenplanungsprozess**

Die erste Stufe des Rahmenplanungsprozesses (Analyse und Grobziele) begann im Mai 2012 und endete am 28.11.2012 mit dem Beschluss der Ergebnisse aus der ersten Stufe durch die Stadtverordnetenversammlung. In der zweiten Stufe (Entwurfswerkstatt) wurde ein Konsensplan erarbeitet, der durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.03.2013 beschlossen wurde. Auf Basis des Konsensplans wurde in der dritten Stufe (Rahmenplanung) der Rahmenplan entwickelt, der im Juli 2014 von der Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde und damit die Grundlage für die vierte Stufe des Prozesses, die Umsetzung des Rahmenplans durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, darstellt.

#### **4.2.42.1.4 Erneuter Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“**

Im weiteren Planverfahren wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber dem Umgriff aus der Rahmenplanung verändert, in dem der überwiegende Teil der bereits bebauten Bereiche im Westen und Osten des Plangebiets, für den keine Änderungen vorgesehen sind, herausgenommen wurde. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg hat in ihrer Sitzung am 13.12.2017 den erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung Nr. 55 „Stadtquartier Süd“. Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2017 in der Stadtpost ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wurde auf Basis des Rahmenplans von 2014 im Regelverfahren mit der Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt.

#### **4.2.52.1.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Mit Schreiben vom 07.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom April 2018 unterrichtet und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Am 20.06.2018 fand zudem ein Scoping-Termin statt, bei dem die Planungen Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt, des Regionalverbands und des Landkreises Offenbach vorgestellt und Anregungen und Hinweise entgegengenommen wurden.

Am 30.10.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg in ihrer Sitzung den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ in der Fassung vom April 2018 einschließlich Begründung und Umweltbericht zur Kenntnis genommen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Zeit vom 15.11.2018 bis einschließlich 07.12.2018 öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus fand am 22.11.2018 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, bei der der Bebauungsplanvorentwurf den Anwesenden vorgestellt und Fragen dazu beantwortet wurden.

#### **4.2.62.1.6 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.05.2019 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ mit der zugehörigen Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Offenlagebeschluss wurde am 03.10.2019 in der Stadtpost ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung fand vom 11.10.2019 bis einschließlich zum 22.11.2019 statt.

Mit Schreiben vom 08.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.04.2019 unterrichtet und aufgefordert, ihre Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 55 bis zum 11.11.2019 (einschließlich) abzugeben.

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde empfohlen, die bisher in der Begründung / im Umweltbericht beschriebenen Flächen mit Altlastenanfangsverdacht hervorzuheben. Aus diesem Grund wurden diese Altlastenanfangsverdachtsstandorte zur Satzung hin als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Diese redaktionelle Ergänzung hat klarstellenden Charakter und sollte sicherstellen, dass bereits aus der Planzeichnung ersichtlich wird, in welchen Bereichen ein Altlastenanfangsverdacht besteht. Diese Ergänzung erforderte keine erneute Offenlage des Bebauungsplans.

#### **4.2.72.1.7 Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit**

Das Fachgutachten Verkehr zum Bebauungsplan wurde aufgrund des Maßnahmenkonzepts des Stadtentwicklungskonzepts Mobilität der Stadt Neu-Isenburg, das die vorhandenen Potenziale zur Stärkung des Umweltverbundes (öffentlicher Personennahverkehr und nicht motorisierter Individualverkehr) bei gleichzeitiger Reduzierung des vorhandenen Durchgangsverkehrs im motorisierten Individualverkehr nutzt, und aufgrund der in diesem Zusammenhang methodisch und inhaltlich neu erstellten Verkehrsprognose für das Jahr 2030 aktualisiert. Die entsprechend veränderten Verkehrsströme erforderten eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm. Diese führten zu einer leichten Verlagerung der in der Planzeichnung zur Bestimmung der schalltechnischen Festsetzungen festgesetzten Lärmisophone bzw. Lärmschutzbereiche.

Diese Änderung erforderte die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB kann, wenn, wie im vorliegenden Fall, die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die erneute Beteiligung auf die Änderungen beschränkt werden.

Mit Schreiben vom 21.02.2020 wurde die betroffene Öffentlichkeit (Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Neu-Isenburg (GEWOBAU) und Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH) zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme bis zum 11.03.2020 aufgefordert. Die GEWOBAU und Groß & Partner erklärten sich jeweils mit Schreiben vom

24.02.2020 mit der Änderung des Bebauungsplanentwurfs einverstanden.

### **1.2.82.1.8 Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg hat in ihrer Sitzung am 19.03.2020 den Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ in der Fassung vom Februar 2020 einschließlich der Begründung als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 09.04.2020 ist der Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ in Kraft getreten.

### **1.32.2 Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung**

#### **1.3.42.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt.

#### **Anwendung und Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Bei dem Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung wurden die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB, wonach ein Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden darf, erfüllt.

Zum einen wurde als positive Zulässigkeitsvoraussetzung durch den Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von ca. 16.700 qm festgesetzt. Damit lag die Grundfläche unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwelle von 20.000 qm.

Zum anderen lagen keine negativen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB vor, da durch den Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wurde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestanden, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

#### **Verfahrenserleichterungen**

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB i. V. m § 13 BauGB bestanden Möglichkeiten zur Erleichterung des Planaufstellungsverfahrens. Diese werden im Folgenden aufgeführt und deren Anwendung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung erläutert:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung wurde im

Sinne der Verfahrenstransparenz von dieser Verfahrenserleichterung kein Gebrauch gemacht und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB fand nicht statt.

- Anstelle der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB kann die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gewährt werden.  
Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung wurde im Sinne der Verfahrenstransparenz von dieser Verfahrenserleichterung kein Gebrauch gemacht und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.  
Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung wurde von diesen Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht.  
Es wurde jedoch im Planverfahren auf Basis der getroffenen Festsetzungen eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgelegt, da gemäß Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) für den Bau eines Einkaufszentrums mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG durchzuführen ist.
- Eine Planüberwachung (Monitoring) gemäß § 4c BauGB muss nicht durchgeführt werden.  
Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung wurde von dieser Verfahrenserleichterung Gebrauch gemacht.

#### **4.3.22.2.2 Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung**

Im Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ berücksichtigt die Lage der Planstraße Ost einen im westlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 1a bestehenden Gewerbebetrieb, woraus ein Verschwenk des Straßenverlaufs resultiert. Mit dem Verkauf des gewerblich genutzten Grundstücks der Bleier & Voss Chemie OHG an die Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH bestand nun die Möglichkeit, den bisher geplanten Verlauf der Planstraße Ost verkehrstechnisch zu optimieren und ohne Verschwenkung auf die Schleussnerstraße zu führen. Mit dieser Begradigung waren folgende weitere Änderungen des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ verbunden:

- Vergrößerung des Sondergebiets „Nahversorgung und Wohnen“ bis an den neuen Verlauf der Planstraße Ost,
- Einfügen einer für das Erdgeschoss im Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ geltenden, zweiten westlichen Baugrenze, die in der Flucht der westlichen Baugrenze von WA 3 liegt,
- Anpassung des Bereichs entlang der südlichen Baugrenze im Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“, in dem ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen gilt,
- Vergrößerung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz südlich des Sondergebiets „Nahversorgung und Wohnen“ bis an den neuen Verlauf der Planstraße Ost,

- Verkleinerung des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 1a und entsprechend des neuen Verlaufs der Planstraße Ost und Einfügen einer neuen westlichen Baugrenze,
- Rücknahme der Zufahrtsbeschränkung westlich des GEe 1b,
- Rücknahme der festgesetzten Zu-/Ausfahrt südlich des GEe 1b,
- Konkretisierung der Anzahl der im nördlichen Abschnitt der Planstraße Ost anzupflanzenden Bäume (22 von 32),
- Konkretisierung der Anzahl der südlich des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 1b im Bereich der Verlängerung der Du-Pont-Straße anzupflanzenden Bäume (2 von 20).

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.06.2020 beschlossen, für den oben beschriebenen Bereich den Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd – 1. Änderung“ aufzustellen und den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.2020 in der Stadtpost Neu-Isenburg ortsüblich bekannt gemacht.

#### **1.3.32.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.07.2020 bis einschließlich 19.07.2020 durch Einsichtnahme der Unterlagen auf der Homepage durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung dazu erfolgte am 02.07.2020 in der Stadtpost. Eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB fand nicht statt.

#### **1.3.42.2.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.06.2020 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd – 1. Änderung“ in der Fassung vom 30.04.2020 einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung sowie der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG und § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO und den ergänzenden fachgutachterlichen Stellungnahmen für die Dauer von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Der Offenlagebeschluss wurde am 06.08.2020 in der Stadtpost ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung fand vom 14.08.2020 bis einschließlich zum 14.09.2020 statt.

Mit Schreiben vom 13.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über den Bebauungsplanentwurf unterrichtet und aufgefordert, ihre Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung bis zum 16.09.2020 (einschließlich) abzugeben.

#### **1.3.52.2.5 Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung**

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg in ihrer Sitzung am 04.11.2020 den Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung in der Fassung vom Oktober 2020 einschließlich der Begründung als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 19.11.2020 ist der Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung in Kraft getreten.

## 1.4.2.3 Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung

### 1.4.12.3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Auch der Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt.

#### **Anwendung und Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Bei dem Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung wurden die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB, wonach ein Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden darf, erfüllt.

Die Änderung des Bebauungsplans erfüllte als positive Zulässigkeitsvoraussetzung die in § 13a Abs. 1 BauGB vorgegebene Spanne der zulässigen Grundfläche. Sie fiel unter die Regelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, da in ihr eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 Quadratmetern (qm) bis weniger als 70.000 Quadratmetern (qm) festgesetzt wurde, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die Anwendung dieser Kumulationsregelung ergibt sich durch den in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB enthaltenen Hinweis auf die notwendige Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien. Bezüglich der Kumulationsregelung ist hierbei Nr. 2.2 der Anlage 2 zum BauGB ausschlaggebend. Aus diesem Grund sind bei der Berechnung der zulässigen Grundflächen sowohl der Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung (ca. 12.000 qm) als auch der Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ - 1. Änderung (ca. 17.000 qm) zu berücksichtigen.

Es liegen darüber hinaus keine negativen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB vor, da durch den Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wurde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten warensind.

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien der Anlage 2 BauGB erstellt.

#### **Verfahrenserleichterungen**

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB i. V. m § 13 BauGB bestehen, wie auch schon beim Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung, Möglichkeiten zur Erleichterung des Planaufstellungsverfahrens. Diese werden im Folgenden aufgeführt und deren Anwendung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung erläutert:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung wurde von dieser Verfahrenserleichterung Gebrauch gemacht. Die Öffentlichkeit wurde jedoch gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darüber informiert, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sie sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

- Anstelle der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB kann die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gewährt werden.

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung wurde im Sinne der Verfahrenstransparenz von dieser Verfahrenserleichterung kein Gebrauch gemacht und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

- Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung wird-wurde von diesen Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht. Es wurde jedoch im Planverfahren auf Basis der getroffenen Festsetzungen eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgelegt, da aufgrund der Kumulationsregelung die zulässigen Grundflächen sowohl aus dem Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung (ca. 12.000 qm) als auch aus dem Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ - 1. Änderung (ca. 17.000 qm) zu berücksichtigen sind.

- Eine Planüberwachung (Monitoring) gemäß § 4c BauGB muss nicht durchgeführt werden. Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung wird-wurde von dieser Verfahrenserleichterung Gebrauch gemacht.

#### **1.4.22.3.2Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung**

Mit dem Erwerb einiger Grundstücke zwischen der Spessartstraße und der Planstraße West durch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Neu-Isenburg (GEWOBAU) ist-war es ~~nun~~ möglich, den Verlauf der bisher festgesetzten Planstraße West zu optimieren und die städtebauliche Situation im südlichen Bereich zwischen Planstraße West und Spessartstraße anzupassen. Gleichzeitig sollten aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs in der Stadt Neu-Isenburg die Möglichkeiten zur Ansiedlung von Wohnnutzungen im Stadtquartier Süd verbessert werden, in dem die bisher als Mischgebiete festgesetzten Bereiche MI 1 und MI 3 als urbane Gebiete MU 1 und MU 2 festgesetzt werden. Darüber hinaus wird-wurde im Rahmen der 2. Änderung die Zufahrtsmöglichkeit in das GEE2 flexibler gestaltet.

Im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung werden folgende konkrete Änderungen vorgenommen:

- Begradigung der westlichen Grenze der Planstraße West zur Sicherstellung eines einheitlichen Straßenquerschnitts auf der gesamten Länge und dadurch Vergrößerung der Straßenverkehrsfläche,

- Änderung des bisher festgesetzten Mischgebiets MI 2 und der westlich daran angrenzenden privaten Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet WA 1c,
- Erweiterung der Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet WA 1c und dadurch Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Verkleinerung des Zuschnitts des allgemeinen Wohngebiets WA 1b zugunsten des allgemeinen Wohngebiets WA 1c,
- Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen im Bereich der bisher als private Grünfläche festgesetzten Fläche,
- Änderung des bisher als Mischgebiet MI 1 festgesetzten Baugebiets in ein urbanes Gebiet MU 1,
- Änderung des bisher als Mischgebiet MI 3 festgesetzten Baugebiets in ein urbanes Gebiet MU 2,
- Löschung des bisher südlich von GEE 2 festgesetzten Bereichs für Ein- / Ausfahrten.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 09.12.2020 beschlossen, für den oben beschriebenen Bereich den Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd – 2. Änderung“ aufzustellen und den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2021 in der Stadtpost Neu-Isenburg ortsüblich bekannt gemacht.

#### **1.4.32.3.3 Information der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung**

Die Öffentlichkeit wurde durch die ortsübliche Bekanntmachung am 01.07.2021 in der Stadtpost gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darüber informiert, dass sie sich in der Zeit vom 05.07.2021 bis einschließlich 23.07.2021 beim Magistrat der Stadt Neu-Isenburg über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und dass sie sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern kann.

#### **1.4.42.3.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden an der Vorprüfung des Einzelfalls**

Eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB fand nicht statt. Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd – 2. Änderung“ wurden jedoch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.07.2021 an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

#### **1.4.52.3.5 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.09.2021 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung gegenüber dem im Aufstellungsbeschluss vom 09.12.2020 dargestellten Geltungsbereich zu ändern, in dem zusätzlich die Fläche des im Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ als Mischgebiet MI 1 festgesetzten Bereichs sowie eine Fläche entlang der Hugenottenallee hinzugenommen wurden.

Weiterhin hat die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.09.2021 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung, der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls und den ergänzenden fachgutachterlichen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Unterlagen konnten auf Grundlage des Planungssicherungsgesetzes in der

Zeit vom 10.12.2021 bis einschließlich zum 14.01.2022 auf der Homepage der Stadt eingesehen werden. Der Offenlagebeschluss wurde am 02.12.2021 in der Stadtpost ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 07.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über den Bebauungsplanentwurf unterrichtet und aufgefordert, ihre Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung bis zum 14.01.2021 einschließlich abzugeben.

### **2.3.6 Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung**

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg in ihrer Sitzung am 29.03.2022 den Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung in der Fassung vom Februar 2022 einschließlich der Begründung als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.04.2022 ist der Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung in Kraft getreten.

## **2.4 Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung**

### **2.4.1 Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.09.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd – 3. Änderung“ im Regelverfahren gemäß BauGB aufzustellen, um eine Flexibilisierung der aufschiebend bedingten Festsetzung vornehmen zu können. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2025 in der Stadtpost Neu-Isenburg ortsüblich bekannt gemacht.

### **2.4.2 Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung wird als Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird jedoch abgesehen, da sich die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauGB auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirken, da diese nicht zu einer Änderung der städtebaulichen Grundstruktur führen, auf das Plangebiet beschränkt sind und die Änderungen sich von dem bisherigen planungsrechtlich Zulässigen nur unwesentlich unterscheiden.

Zudem ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB die Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 55 „Stadtquartier Süd“, Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung und Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung bereits ausführlich erfolgt und Möglichkeiten zur Erörterung geboten worden.

Im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, der eine Beschreibung der

allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung enthält, wird die Öffentlichkeit über das Planungsziel und das Planverfahren informiert.

### **2.4.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Mit Schreiben vom 29.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und aufgefordert, sich zu der vorgelegten Planung bis einschließlich den 27.10.2025 zu äußern.

## **3 Abgrenzung der Geltungsbereiche**

### **1.53.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“**

#### **1.5.13.1.1 Lage und Beschreibung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 befindet sich südwestlich der Kernstadt von Neu-Isenburg, am (nord-)östlichen Rand des Gewerbegebiets Süd.

Das „Stadtquartier Süd“ wird im Norden durch die Schleussnerstraße, im Osten durch Wohn- und Gewerbegrundstücke an der Frankfurter Straße bzw. an der Du-Pont-Straße, im Süden und Südwesten durch die Hugenottenallee sowie im Westen durch die Bebauung an der Hugenottenallee begrenzt.

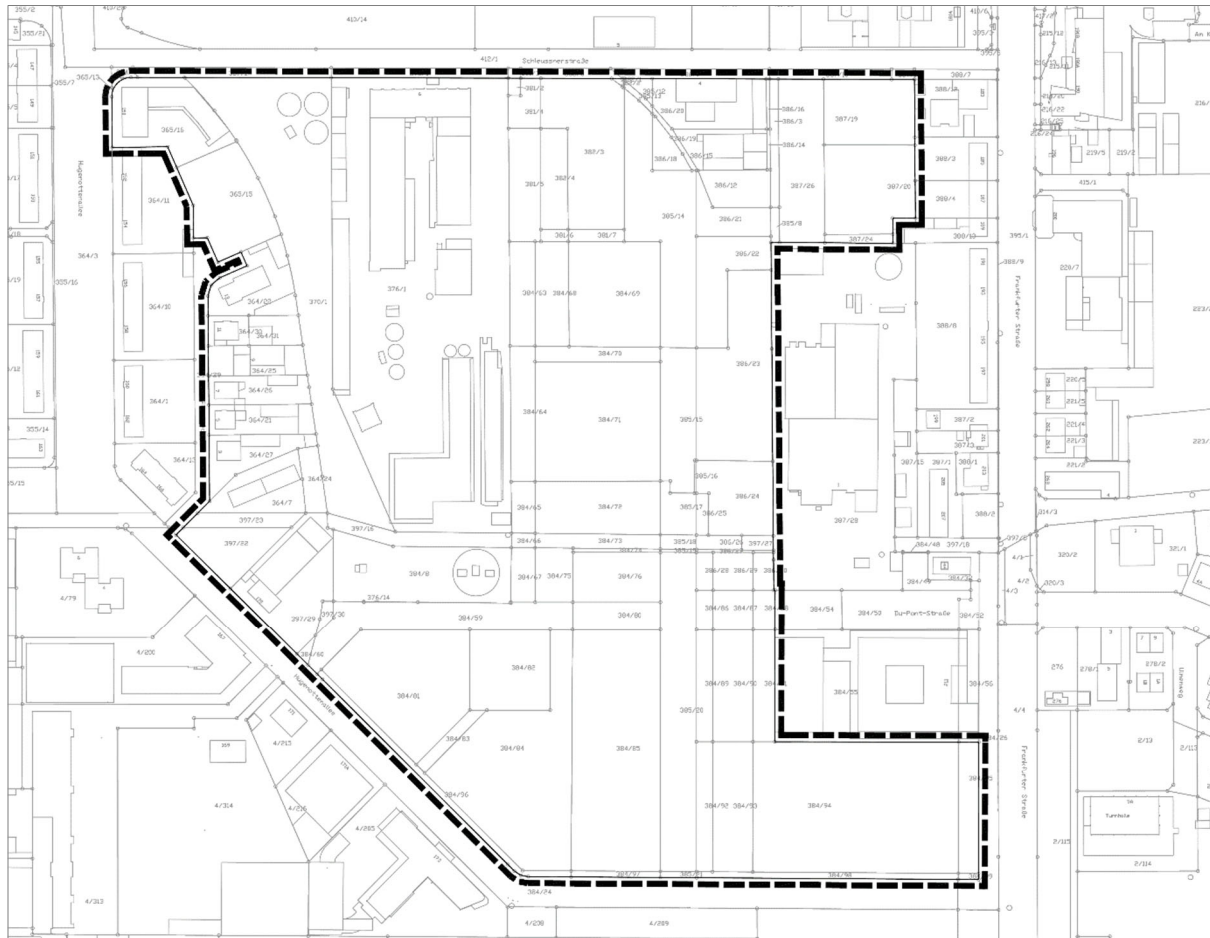


Abb. 1a: Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ (ohne Maßstab)

### 1.5.23.1.2 Parzellen

Der Geltungsbereich umfasst ca. 11,5 ha und liegt innerhalb der Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 3. Er wird im Uhrzeigersinn wie folgt begrenzt:

#### Im Norden

Beginnend an der Süd-West-Ecke des Flurstücks 365/16, entlang dieser Flurstücksgrenze und entlang der Nordgrenze der Flurstücke 370/1, 376/1, 381/2, 381/4, 382/1, 382/2, 382/3, 385/12, 386/20, 386/16, 386/3, 387/26 bis zur Nord-Ost-Ecke des Flurstücks 387/19.

#### Im Osten

Nach Süden verschwenkend entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 387/19, 387/20 und 387/24, nach Westen entlang der Flurstücke 387/24, 387/26 und 385/8 und anschließend nach Süden verschwenkend entlang der Flurstücke 386/22, 386/23, 386/24, 397/27, 386/27, 386/30, 384/88 und 384/91. Anschließend an der nördlichen Kante der Flurstücke 384/94 und 384/95, nach Süden entlang der Flurstücke 384/95 und 384/99.

#### Im Süden

Nach Westen verschwenkend entlang der Südgrenzen der Flurstücke 384/99, 384/98, 385/21, 384/97, 384/96, 384/59, 384/60, 397/29 und 397/22.

## Im Westen

Am westlichen Grenzpunkt des Flurstücks 397/22 nach Nordosten verschwenkend entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 397/23, 364/7, 364/27, 364/21, 364/26, 364/25, 364/30, 364/22, 365/15 und 365/16 bis zum Ausgangspunkt.

### 1.6.3.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung

#### 1.6.13.2.1 Lage und Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung befindet sich im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“.

Er wird im Norden durch die Schleussnerstraße, im Osten durch Wohn- und Gewerbegrundstücke an der Frankfurter Straße bzw. an der Du-Pont-Straße, im Süden durch die im Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ festgesetzte südliche Grenze der Verlängerung der Du-Pont-Straße sowie im Westen durch die im Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ festgesetzten westlichen Grenzen der Planstraße Ost bzw. des Sondergebiets „Nahversorgung und Wohnen“ begrenzt.

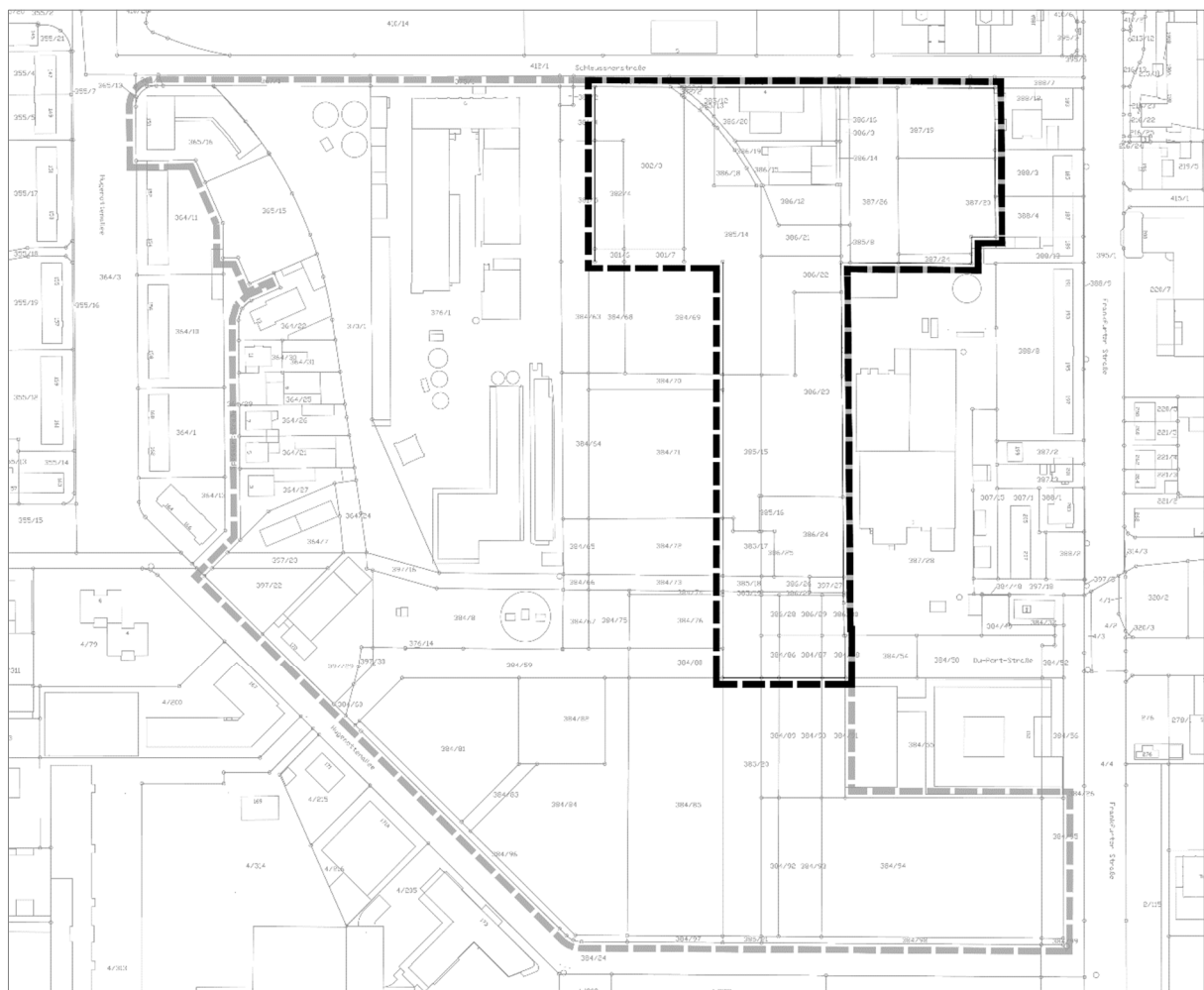


Abb. 1b: Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung mit im Hintergrund eingblendetem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ (ohne Maßstab)

#### **4.6.23.2.2 Parzellen**

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,6 ha und liegt innerhalb der Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 3. Er wird im Uhrzeigersinn wie folgt begrenzt:

##### **Im Norden**

Beginnend an der Nord-West-Ecke des Flurstücks 382/3 entlang der Nordgrenze der Flurstücke 382/3, 385/12, 386/20, 386/16, 386/3, 387/26 bis zur Nord-Ost-Ecke des Flurstücks 387/19.

##### **Im Osten**

Nach Süden verschwenkend entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 387/19, 387/20 und 387/24, nach Westen entlang der Flurstücke 387/24, 387/26 und 385/8 und anschließend nach Süden verschwenkend entlang der Flurstücke 386/22, 386/23, 386/24, 397/27, 386/27, 386/30, 384/88 bis zur Süd-West-Ecke des Flurstücks 384/88.

##### **Im Süden**

Nach Westen verschwenkend entlang der Südgrenzen der Flurstücke 384/88, 384/87, 384/86 und auf gleicher Höhe das Flurstück 385/20 querend bis zu dessen westlicher Grenze.

##### **Im Westen**

Von dort nach Norden verschwenkend entlang der Ostgrenze der Flurstücke 385/20, 385/19, 385/18, 385/17, 385/15, 385/14, dann nach Osten abknickend entlang der Südgrenzen der Flurstücke 385/14, 381/7, 381/6 und anschließend nach Norden abknickend entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 381/6, 382/4 und 382/3 bis zum Ausgangspunkt.

#### **4.7.3.3 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung**

##### **4.7.43.3.1 Lage und Beschreibung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung erstreckt sich überwiegend über die südliche Hälfte des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ und umfasst zusätzlich die Planstraßen Ost und West.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die bestehende Bebauung an der Spessartstraße, im Norden durch die Schleussnerstraße bzw. durch die im Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3, im Osten durch die festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete GEE und im Süden durch die Hugenottenallee begrenzt.

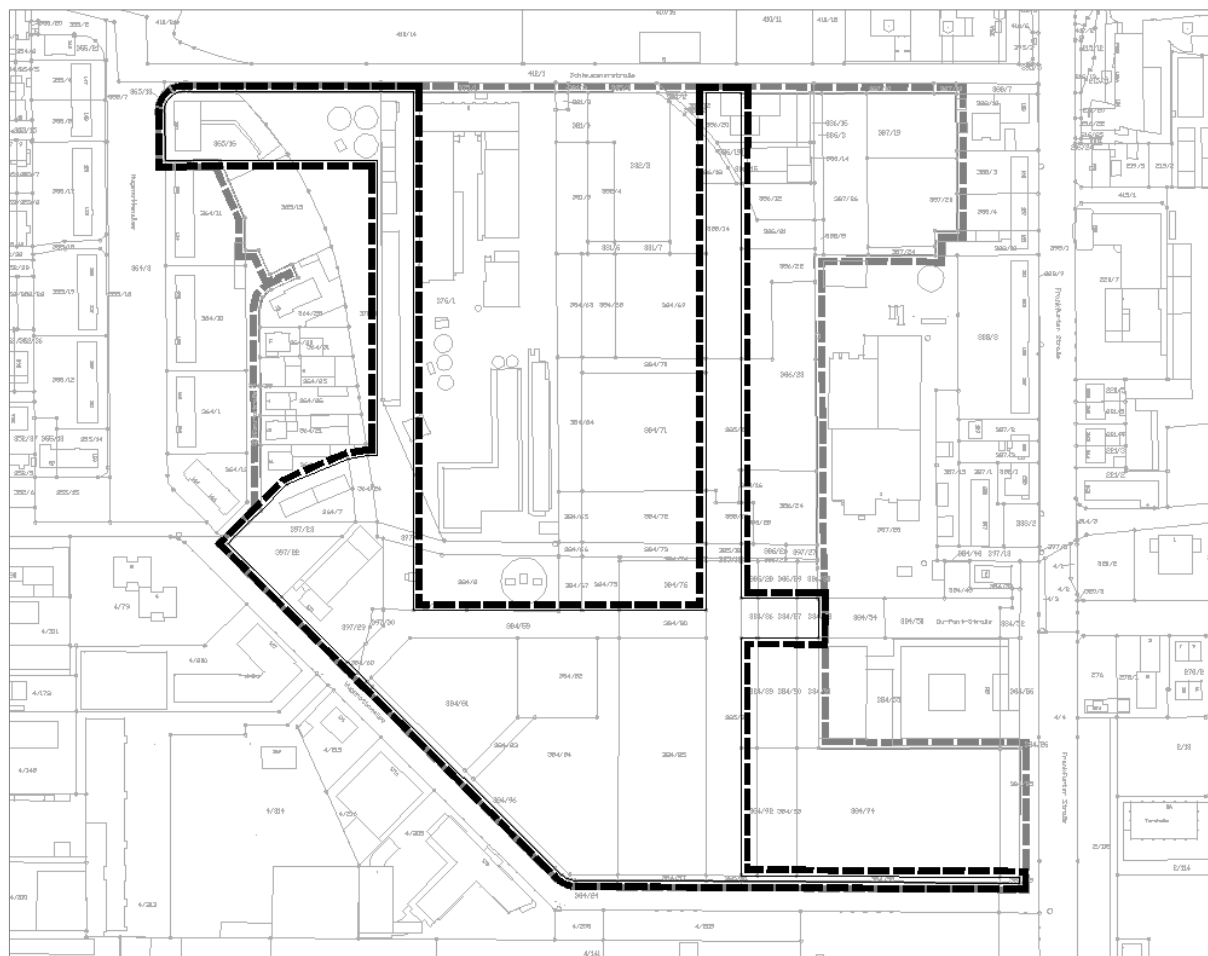


Abb. 1c: Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung mit im Hintergrund eingeblendetem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ (ohne Maßstab)

#### **4.7.23.3.2 Parzellen**

Der Geltungsbereich umfasst ca. 4 ha und liegt innerhalb der Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 3. Er wird im Uhrzeigersinn wie folgt begrenzt:

##### **Im Nordosten**

Beginnend an der Nord-West-Ecke des Flurstücks 386/34 Richtung Osten und dann nach Süden abknickend entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 386/34, 386/33, 386/32, 385/27, 385/16, 385/17, 385/18, 385/19 und 385/20 bis zum Schnittpunkt mit Flurstück 384/86. Von dort weiter entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 384/86, 384/87 und 384/88, entlang des Flurstücks 384/88 nach Süden abknickend und entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 384/88, 384/87 und 384/86 zurück auf die östliche Grenze des Flurstücks 385/20.

##### **Im Südosten bzw. Süden**

Anschließend entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 385/20, dann weiter entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 384/98 und 384/99, dann nach Süden abknickend und Richtung Westen entlang der südlichen bzw. südwestlichen Grenzen der Flurstücke 384/99, 384/98, 385/21, 384/97, 384/96, 384/59, 384/60, 397/32 und 397/22.

### **Im Südwesten bzw. Westen**

Von dort weiter entlang der westlichen bzw. nördlichen Grenzen der Flurstücke 397/22, 397/23, 364/7 und 364/24. Von hier in Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze von 364/24 bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 376/16 und von hier nach Norden abknickend bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 365/19.

### **Im Nordwesten bzw. Norden**

Entlang der südlichen Grenzen der Flurstück 365/19, 365/18 und 365/17 nach Westen, dann das Flurstück 365/17 nach Norden umfahrend und entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 365/17, 365/19 376/16 und 376/15 nach Osten, dann senkrecht nach Süden abknickend bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 384/59, weiter entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 384/80 und anschließend nach Norden entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 385/20, 385/19, 385/18, 385/17, 385/15, 385/27, 386/31, 386/32 und 386/34 zurück zum Ausgangspunkt.

## **3.4 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung**

### **3.4.1 Lage und Beschreibung des Geltungsbereiches**

Die Änderung, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung vorgesehen ist, bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55.

Bezüglich der Beschreibung der sachlichen und räumlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf das Kapitel zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ verwiesen.

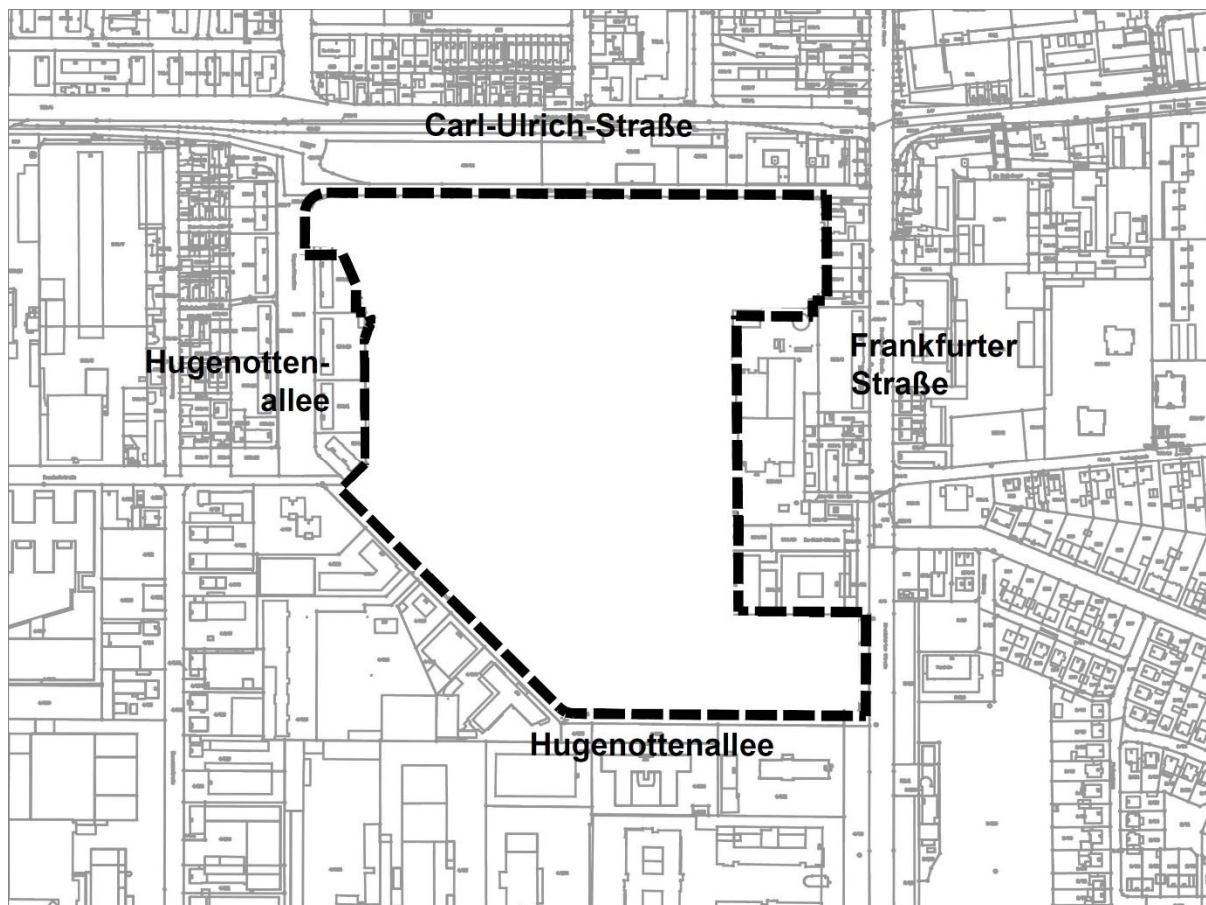


Abb. 1c: Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ und damit auch des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung (ohne Maßstab)

## **4      Rechtsgrundlagen**

### **4.1      Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans **Nr. 55 „Stadtquartier Süd“****

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

#### 4.2 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung

Dem Bebauungsplan liegen die Rechtsgrundlagen zugrunde, die auch beim Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ zugrunde lagen. Im Folgenden werden nur die Rechtsgrundlagen aufgeführt, die sich gegenüber dem vorherigen Verfahren geändert haben.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. S. 1728)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

#### 4.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung

Dem Bebauungsplan liegen die Rechtsgrundlagen zugrunde, die auch bei den Bebauungsplänen Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ und Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung zugrunde lagen. Im Folgenden werden nur die Rechtsgrundlagen aufgeführt, die sich gegenüber den vorherigen Verfahren geändert haben.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

##### Hinweis zum BauGB

Da der Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung erst am 01.07.2021 durch Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses förmlich eingeleitet wurde, wird das Bebauungsplanverfahren nach dem aktuellen BauGB durchgeführt. Durch die aktuelle Gesetzesänderung ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung.

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

##### Hinweis zur BauNVO

Die letzte Änderung der BauNVO aus dem Juni 2021 führt dazu, dass die Obergrenzen und deren Überschreitungsmöglichkeiten nach § 17 BauNVO nunmehr als Orientierungs-

werte für Obergrenzen anzusehen sind. Eine entsprechende Anpassung erfolgt in der vorliegenden Begründung nur in den Bereichen, in denen es zu Änderungen durch den Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung kommt. In allen übrigen Bereichen, die Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 sind und nicht durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55b überdeckt werden, gilt weiterhin die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) mit den Regelungen zu Obergrenzen und deren Überschreitungsmöglichkeit nach § 17 BauNVO.

- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

#### **4.4 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I S. 257)

Hinweis:

Durch den Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung wird nur die aufschiebende Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB ergänzt. Da durch diese Änderung keine anderen Rechtsgrundlagen aus den Bebauungsplänen Nr. 55 „Stadtquartier Süd“, Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung und Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung berührt werden, wird hier auch nur das aktualisierte BauGB benannt.

## **25 Rahmenbedingungen**

### **2.15.1 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen**

#### **2.1.15.1.1 Topographie**

Das Gelände des „Stadtquartier Süd“ ist weitgehend eben. Es steigt von etwa 122 m ü. NN im Bereich Hugenottenallee / Schleussnerstraße auf etwa 126 m ü. NN im Bereich Hugenottenallee / Frankfurter Straße an. Markante, für die städtebauliche Planung relevante Höhenversprünge sind nicht vorhanden.

#### **2.1.25.1.2 Umgebung**

Nördlich des Plangebiets liegt das ehemalige Güterbahnhofgelände, für das der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 53 besteht. Im Bebauungsplan Nr. 53 sind der westliche Bereich zurzeit als Gewerbegebiet und der östliche Bereich als Kerngebiete festgesetzt. Die Gewerbeflächen im Westen liegen brach, im Osten befinden sich kerngebietstypische Nutzungen (Geschäftshaus, Gaststätte). Derzeit befindet sich dort der Bebauungsplan Nr. 53a in Aufstellung.

Weiter nördlich, jenseits der Carl-Ulrich-Straße überwiegen im Osten typische Kerngebietsnutzungen und im Westen Wohnnutzungen. Die Hugenottenallee wird in nördlicher Richtung zu einer wichtigen Achse innerhalb der Stadt Neu-Isenburg mit öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus, Polizei und kleinteiliger Nutzungsmischung.

Das Gebäudeensemble „Stadttor“ im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 53 markiert den Auftakt für das Stadtzentrum Neu-Isenburgs, das insbesondere von kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungsangeboten und kulturellen Nutzungen entlang der Frankfurter Straße sowie dem Einkaufszentrum „Isenburg-Zentrum“ geprägt ist.

Die unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden gewerblich genutzt. Hier sind die Firmen DuPont de Nemours (Produktionsstätte von Fotopolymer-Druckplatten für den Flexo- und den Offsetdruck) und Arrow Central Europe GmbH (Bürogebäude) angesiedelt. Noch weiter östlich der Flächen der Firma DuPont de Nemours und östlich der Frankfurter Straße befinden sich Wohnnutzungen und Sportanlagen.

Südlich bzw. südwestlich an das Plangebiet grenzt das weitere „Gewerbegebiet Süd“ an, das von Büro- und Gewerbegebäuden und mittelständischen Gewerbebetrieben geprägt ist. Für den südwestlich angrenzenden Teilbereich, der mit gemischter Nutzung entwickelt werden soll, besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 57b – „Gewerbegebiet Süd – Südwestlich der Hugenottenallee“.

Westlich des Plangebiets schließt Wohnbebauung entlang der Hugenottenallee an.

### **2.1.35.1.3 Heutige Nutzungen und Baustruktur**

Das zentral gelegene ehemalige Agfa-Gelände mit einer Fläche von rund 7 ha umfasst den größten Teil des „Stadtquartier Süd“ Plangebiets und lag bis zum Beginn der 2020er Jahre liegt brach. Die ehemalige Bebauung wurde rückgebaut sowie eine Altlastensanierung durchgeführt und abgeschlossen. Nördlich dieses Areals befand sich an der Schleussnerstraße ein ca. 2.500 qm großes gewerblich genutztes Grundstück der Bleier & Voss Chemie OHG, das mittlerweile an die Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH verkauft wurde.

Im Nordwesten befandbefindet sich das Gelände der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein (BfB) mit einer Fläche von rund 2,9 ha und einer Vielzahl von unterschiedlichen Gebäuden, u. a. ein erhaltenswertes Verwaltungsgebäude aus massivem Backstein mit Halbsäulen und zentralem Torbogen mit angegliederten Hallen und Verladerampen. Die ehemaligen Nutzungen zur Branntweinaufbereitung und -lagerung wurden 2013 aufgegeben. Die Anlagen sind inzwischen weitestgehend rückgebaut worden. Ehemals fielen Teile der Anlage unter die Störfall-Verordnung, diese wurden jedoch ebenfalls zurückgebaut, so dass keine Nutzung als Seveso-III-Betrieb mehr vorliegt.

Hieran westlich anschließend, zwischen dem Gelände der ehemaligen BfB und der Spessartstraße, befindet sich eine gemischte Bebauung mit meist zweigeschossigen Wohngebäuden, teilweise mit Anschluss von rückwärtigen, nicht störenden Gewerbebetrieben. Südlich davon befandindet sich eine Baustoffhandlung an der Hugenottenallee, die mittlerweile verkauft wurde und im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ - 2. Änderung überplant wirdwurde.

Das Plangebiet ist über die Hugenottenallee und die Du-Pont-Straße an die Hauptverkehrsstraßen Frankfurter Straße und Friedhofstraße / Carl-Ulrich-Straße / Schleussnerstraße angebunden. Bedingt durch die ehemalige Nutzung mit Betrieben des produzierenden Gewerbes weist das gesamte Gewerbegebiet Süd und damit auch das Plangebiet eine sehr grobschichtige Erschließung auf.



Abb. 2a: Luftbild und Nutzungen (Rahmenplan „Stadtquartier Süd“, BS+, Juli 2014 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 (rot gestrichelt))

Zum Zeitpunkt der Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung sind gegenüber der oben aufgeführten Bestandsbeschreibung keine relevanten Veränderungen vorgenommen worden.



Abb. 2b: Luftbild und Nutzungen (Rahmenplan „Stadtquartier Süd“, BS+, Juli 2014 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung (rot gestrichelt))



Abb. 2c: Luftbild und Nutzungen (Rahmenplan „Stadtquartier Süd“, BS+, Juli 2014 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung (rot gestrichelt))

#### 2.1.45.1.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ entsprechend der vorangegangenen Nutzungen in der Hand unterschiedlicher Eigentümer:

- Das Gelände der Bundesmonopolverwaltung für Branntwein (BfB) befindet sich im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Neu-Isenburg (GEWOBAU).
- Das ehemalige Agfa-Gelände befindet sich in privatem Eigentum; der Eigentümer wird von dem Projektentwickler Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt, vertreten.
- Die übrigen Flächen befinden sich im Eigentum Dritter.
- Die Stadt Neu-Isenburg besitzt keine Flächen im Geltungsbereich.

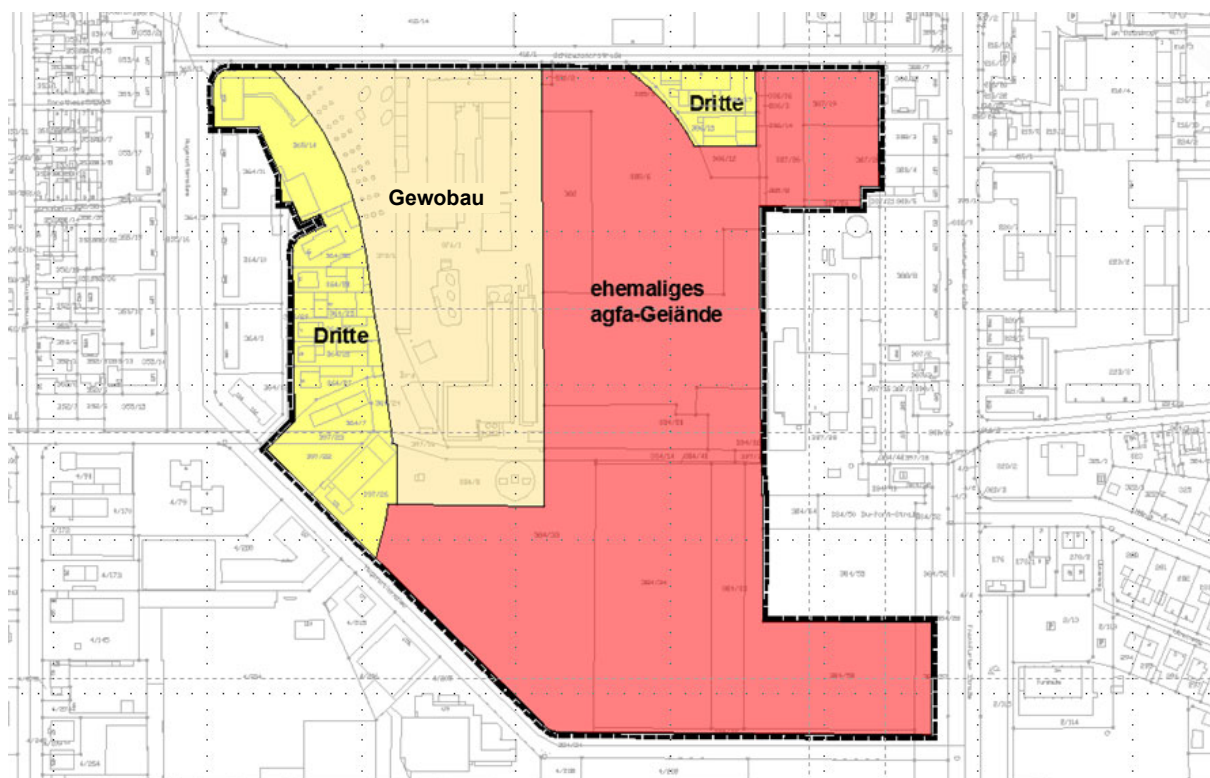


Abb. 3: Eigentümerstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ (ohne Maßstab)

Die Bodenordnung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zum Zeitpunkt des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung stand der Verkauf des gewerblich genutzten Grundstücks der Bleier & Voss Chemie OHG (siehe obenstehende Abbildung mit Flächeneintrag „Dritte“ an der Schleussnerstraße) an die Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH an. Dieser wurde zwischenzeitlich vollzogen. Die damit verbundenen verkehrstechnischen Optimierungsmöglichkeiten im Bereich der Planstraße Ost sind Auslöser für das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung.

Zum Zeitpunkt des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung hat die GEWOBAU die Baustoffhandlung an der Hugenottenallee gekauft. Die damit verbundenen verkehrstechnischen Optimierungsmöglichkeiten im Bereich der Planstraße West sind einer der Auslöser für das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung.

## 2.25.2 Ziele und Zwecke der Planung

### 2.2.15.2.1 Planungskonzeption: Rahmenplan „Stadtquartier Süd“

#### **Städtebauliche Ziele**

In einem mehrstufigen Prozess mit intensiver Bürgerbeteiligung wurde von 2012 bis 2014 ein städtebauliches Konzept für die Fläche erarbeitet. Der Rahmenplan „Stadtquartier Süd“ wurde im Juli 2014 von der Stadtverordnetenversammlung als sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Ziel des Rahmenplans ist es, ein städtisches Quartier zum Wohnen und Arbeiten mit entsprechender Nutzungsmischung und ergänzenden Infrastrukturangeboten zu entwickeln.

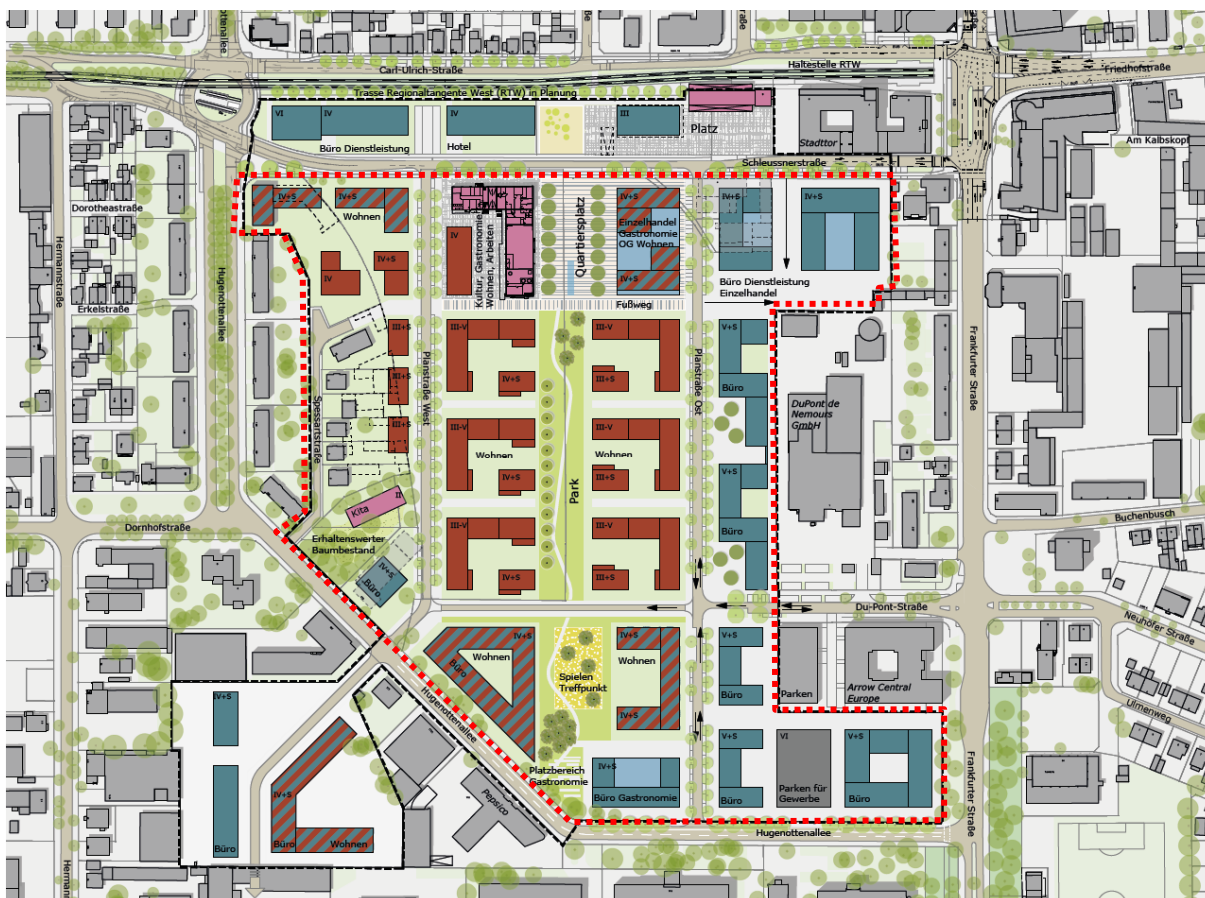


Abb. 4: Rahmenplan „Stadtquartier Süd“, BS+, Juli 2014 (ohne Maßstab) mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 (rot gestrichelt)

Prägende Elemente der Planung sind der neue Quartiersplatz an der Schleussnerstraße und ein „Grünband“ zwischen den neuen Wohnbauflächen, das sich von Norden nach Süden als Parkanlage bis zur Hugenottenallee erstreckt. Der Park soll insbesondere wohnungsnaher Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner und Beschäftigten im künftigen Quartier bieten.

Entlang dieses Parks sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die über die Planstraßen Ost und West in Nord-Süd-Richtung erschlossen werden. Die Gebäude sollen jeweils einen direkten Bezug oder eine Blickbeziehung zur zentralen Grünfläche haben.

Im westlichen Bereich wird mit ergänzender Wohnbebauung an die bestehende Wohnnutzung der rückwärtigen Spessartstraße angeknüpft. Büro- und Dienstleistungsnutzungen sind im östlichen Teil des Plangebiets vorgesehen.

Am Quartiersplatz an der Schleussnerstraße sollen öffentliche und kulturelle Nutzungen wie Gastronomie, Nahversorgung sowie soziale und kulturelle Einrichtungen die identitätsstiftende Quartiersmitte bilden. Einen wesentlichen Beitrag hierzu sollen der Erhalt und die Umnutzung des historischen Gebäudeensembles der ehemaligen BfB am neuen Quartiersplatz leisten. Durch die Integration des Hauptgebäudes sowie der Halle im östlichen Seitenflügel an der Schleussnerstraße in das neue Quartier wird an die Historie des Areals erinnert.

Am Quartiersplatz gegenüber der ehemaligen BfB ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit Le-

bensmittelmarkt, Café und ergänzenden Läden im Erdgeschoss zur Versorgung der Anwohner sowie Wohnungen in den Obergeschossen geplant.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets sieht der Rahmenplan einen Standort für eine Kindertagesstätte (Kita) vor, die ihre Qualität insbesondere durch den erhaltenswerten Baumbestand auf dem Grundstück an der Hugenottenallee und die zentrale, aber ruhige Lage erhält. Mit der Kita soll insbesondere den neuen Bewohnern des „Stadtquartiers Süd“ eine nahe gelegene Möglichkeit der Kinderbetreuung angeboten werden.

Im Süden sind entlang der Hugenottenallee hochwertige Büronutzungen geplant.

Entlang des östlichen Teilbereichs sind die Belange des Betriebes DuPont de Nemours hinsichtlich möglicher Lärmemissionen und -immissionen zu berücksichtigen. Planerisches Ziel ist der dauerhafte Erhalt dieses Gewerbestandortes bei gleichzeitiger Vermeidung von künftigen Nutzungskonflikten. Zwischen dem Betriebsstandort von DuPont de Nemours und der Schleussnerstraße sowie westlich an DuPont de Nemours angrenzend wird daher Büronutzung vorgesehen, die an die bestehende Büronutzung des Stadttors anschließend entlang der Schleussnerstraße nach Osten fortgeführt wird.

Im Rahmenplan knüpft an den geplanten Quartiersplatz nördlich der Schleussnerstraße der Bereich des ehemaligen Güterbahnhofgeländes an, in dem neben einem Hotel mehrere Bürogebäude geplant sind. Für diesen Bereich besteht ein Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 53, „Ehemaliger Güterbahnhof“), der derzeit in einem eigenständigen Verfahren geändert wird (Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 53.1 „Ehemaliger Güterbahnhof – 1. Änderung“ vom 23.09.2015). Im südwestlichen Bereich des Rahmenplans (sog. „ehemaligen DLB-Gelände“) sind in Ergänzung der umgebenden gewerblichen Nutzung die westliche Teilfläche als Gewerbe und die östliche Teilfläche als Mischnutzung mit Büro- und Serviceflächen sowie z. B. Wohnflächen geplant. Der für diesen Bereich und die benachbarten Grundstücke aufgestellte Bebauungsplan Nr. 57 b „Gewerbegebiet Süd - Südwestlich der Hugenottenallee“ wurde am 06.09.2017 als Satzung beschlossen und trat mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 14.09.2017 in Kraft.

Da für die beiden oben beschriebenen Bereiche separate Bebauungsplanverfahren laufen bzw. abgeschlossen sind, sind diese nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“.

Im Umgriff des Rahmenplans zum „Stadtquartier Süd“ sind etwa 500 bis 580 Wohneinheiten für etwa 1.000 bis 1.250 Einwohner geplant und es können etwa 1.500 bis 2.000 Arbeitsplätze entstehen. Aufgrund der gegenüber der Rahmenplanung teilweise höheren städtebaulichen Dichte ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 von einer höheren Anzahl an Bewohnern und Arbeitsplätzen auszugehen.

### **Erschließung, ruhender Verkehr und Anbindung an den ÖPNV**

Aufgrund der bisher vorhandenen, grobmaschigen Erschließung sind im Rahmenplan im „Stadtquartier Süd“ weitere ergänzende Erschließungsstraßen vorgesehen. Die geplante ergänzende Erschließungsstruktur für den motorisierten Individualverkehr (MIV) besteht im Wesentlichen aus den beiden Planstraßen West und Ost, die von der Schleussnerstraße im Norden zur Hugenottenallee im Süden führen. Diese beiden Erschließungsachsen gewährleisten eine leistungsfähige Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz. Die DuPont-Straße wird zwischen den Planstraße Ost und West bis zur Hugenottenallee verlängert.

Um das Verkehrsaufkommen innerhalb des Quartiers gering zu halten, soll der Quell- und Zielverkehr der geplanten gewerblichen Nutzungen im Osten über die außenliegenden Hauptverkehrsstraßen geführt werden. Der Verkehr der geplanten gewerblichen Nutzung im Osten

~~soll zur Vermeidung von zu großem innergebietslichen Verkehrsaufkommen direkt über das außenliegende Straßennetz der Carl-Ulrich-Straße / Schleussnerstraße, Frankfurter Straße und Hugenottenallee geführt werden.~~ Die im südöstlichen Bereich geplanten gewerblichen Parkplätze sollen über die Du-Pont-Straße und die Hugenottenallee angefahren werden. Der Abfluss soll aus Gründen der Leistungsfähigkeit ausschließlich nach Süden über die Hugenottenallee erfolgen.

Der ruhende Verkehr für die Wohnbauflächen soll weitestgehend in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) erfolgt über verschiedene Buslinien. Die als straßenbahnähnliche Verbindung geplante Regionaltangente West (RTW) wird nach ihrer Realisierung mit neuen Haltestellen nördlich und westlich des Plangebiets dessen Erschließung durch den ÖPNV noch weiter verbessern.

### **Modifikationen des Rahmenplans „Stadtquartier Süd“ im Rahmen der Bauleitplanung**

Im Rahmen der Umsetzung des Rahmenplans in den Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ wurden einige kleinere Modifikationen vorgenommen:

- Die Planstraße Ost verläuft nicht senkrecht von der Schleussnerstraße zur Hugenottenallee, sondern knickt im Norden aufgrund des bestehenden Gewerbebetriebs (Bleier + Voss) nach Westen ab, um dann um ca. 19 m nach Westen versetzt auf die Schleussnerstraße zu treffen. Aufgrund dessen wird auch das Wohn- und Geschäftshaus am Quartiersplatz nach Westen verschoben. Das westlich des Quartiersplatzes bestehende, zu erhaltende historische Gebäudeensemble der ehemaligen BfB lässt eine Verschiebung des gesamten Quartiersplatzes nach Westen nicht zu. Der Platz wird daher um ca. 15 m auf eine Breite von 35 m verschmälert. <sup>1</sup>
- Die Spessartstraße wird nicht mehr über ihr nördliches Ende an die Planstraße West angebunden, da dies aus verkehrlicher Sicht nicht erforderlich ist. Die Fläche wird stattdessen Teil des allgemeinen Wohngebiets.
- Das „Grünband“, das sich im Rahmenplan von Norden nach Süden als Parkanlage bis zur Hugenottenallee erstreckt, wird im Bebauungsplan nicht bis zur Hugenottenallee durchgezogen. Stattdessen wird im Bereich der Gebäude mit Mischnutzung der Park als weitgehend quadratische Fläche ausgebildet und von Bebauung eingefasst. Dadurch wird das Grünband an seinem südlichen Ende optisch begrenzt und damit klarer definiert. Der Zugang zur Hugenottenallee wird über eine Wegeverbindung sichergestellt.
- Das im südlichen Bereich des Grünbandes vorgesehene Gebäude mit gewerblicher Nutzung an der Hugenottenallee wird in der weiteren Planung als Gebäude bzw. Fläche mit Mischnutzung betrachtet.
- Im südöstlichen Gewerbebereich wird die Geschossigkeit in Anlehnung an die benachbarte Bebauung auf sieben Geschosse erhöht.
- Im gemischt genutzten Bereich westlich des Quartiersplatzes wird die Geschossigkeit auf acht Geschosse erhöht, um hier in Anlehnung an den vorhandenen Hochpunkt in Form

---

<sup>1</sup> Hinweis: Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung wurde hier aufgrund des Verkaufs des gewerblich genutzten Grundstücks der Bleier & Voss Chemie OHG an die Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH eine Optimierung der Verkehrsplanung vorgenommen.

des Gerätehauses der ehemaligen BfB durch einen neuen Hochpunkt einen städtebaulichen Auftakt ins Gebiet zu schaffen.

- Der im Rahmenplan im südwestlichen Bereich des Plangebiets verortete Standort für eine Kindertagesstätte (Kita) wird im Bebauungsplan nicht als Gemeinbedarfsfläche verortet. Eine Kita ist sowohl in den Wohngebieten als auch in den gemischt genutzten Bereichen generell zulässig, so dass eine größtmögliche Flexibilität bei der Wahl des Kita-Standorts gegeben ist.

Durch die vorgesehenen Modifikationen wird das Ziel des Rahmenplans, ein städtisches Quartier zum Wohnen und Arbeiten mit entsprechender Nutzungsmischung und ergänzenden Infrastrukturangeboten zu entwickeln, nicht in Frage gestellt.

### **Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung werden die sich aus dem Rahmenplan für den Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ ergebenden grundsätzlichen Planungsvorgaben nicht verändert. Bezüglich des Verlaufs der Planstraße Ost orientiert sich die 1. Änderung an der Rahmenplanung, die hier bereits einen Straßenverlauf ohne Verschwenkung vorgesehen hatte.

### **Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung wird die westliche Abgrenzung der Planstraße West optimiert und die städtebauliche Situation im südlichen Bereich zwischen Planstraße West und Spessartstraße angepasst, indem die Wohnbebauung nach Süden fortgesetzt wird. Darüber hinaus wird aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs in Neu-Isenburg die Ansiedlungsmöglichkeit für Wohnnutzungen in den gemischt genutzten Bereichen im Stadtquartier Süd flexibilisiert. Die sich aus dem Rahmenplan für den Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ ergebenden grundsätzlichen Planungsvorgaben werden durch diese Anpassungen jedoch nicht verändert.

### **Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung wird die aufschiebend bedingte Festsetzung flexibilisiert, so dass die Aufnahme der Wohnnutzung in WA 3 unter Beachtung der schalltechnischen Belange auch in Teilabschnitten möglich wird. Die sich aus dem Rahmenplan für den Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ ergebenden grundsätzlichen Planungsvorgaben werden dadurch nicht verändert.

## **2.35.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

### **2.3.15.3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/Reg-FNP 2010)**

Grundlage zur Beurteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ist der Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010). Er stellt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregion unter Beachtung der Vorgaben des Landesentwicklungsplans dar und enthält die räumlichen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen für die Region. Für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main übernimmt der Regionalplan zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplans nach § 204 BauGB. Er enthält als gemeinsames Planwerk neben den regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 HLPg auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB (§ 13

Abs. 1 H LPG).

Der RPS 2010 wurde am 17.12.2010 von der Regionalversammlung und der RegFNP 2010 durch die Verbandskammer am 15.12.2010 beschlossen, beide am 27.06.2011 von der Hessischen Landesregierung genehmigt und am 17.10.2011 im Staatsanzeiger für das Land Hessen 42/2011 bekanntgemacht.

### **Planungsrechtliche Vorgaben im RPS/RegFNP 2010**

Die in der Rahmenplanung formulierten Entwicklungsvorstellungen der Stadt entsprachen zum Beginn des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ nur teilweise den Zielen und Vorgaben des RPS/RegFNP 2010. Daher wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren sowohl ein Zielabweichungsverfahren vom RPS/RegFNP 2010 als auch ein Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 durchgeführt.

Der Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt über die Zulassung der Zielabweichung vom RPS/RegFNP 2010 ging am 11.08.2015 an die Stadt Neu-Isenburg. Die Änderung des RPS/RegFNP 2010 für das Gebiet „Stadtquartier Süd“ und ehemaliges „DLB-Gelände“ wurde durch die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain am 08.03.2017 beschlossen und vom Regierungspräsidium Darmstadt durch Bescheid vom 09.06.2017 genehmigt.

Der RPS/RegFNP 2010 stellt das Plangebiet im Norden und Süden als „Gemischte Baufläche, geplant“, den mittleren Bereich als „Wohnbaufläche, geplant“ und den östlichen Bereich als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dar. Der Bebauungsplan entspricht damit diesen Darstellungen.

Der RPS/RegFNP 2010 enthält folgende Zielvorgaben, die für die Planung des „Stadtquartiers Süd“ relevant sind und deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Im Hinblick auf die bauleitplanerische Zielsetzung betrifft dies

- die Ausweisung der Stadt Neu-Isenburg als Mittelzentrum (Ziel Z3.2.2.-6),
- die Ausweisung der Stadt Neu-Isenburg als Teil einer überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse (Ziel Z3.3-8),
- die Ausweisung „Wohnbaufläche, geplant“ und „Gemischte Baufläche, geplant“ (zugleich „Vorranggebiet Siedlung, Planung“, Ziel Z3.4.1-3)
- die Festlegung des maximalen Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche für Neu-Isenburg (Ziel Z3.4.1-4),
- die regionalplanerischen Dichtevorgaben (Ziel Z3.4.1-9),
- die Ausweisung „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ (Ziele Z3.4.2-4 und Z3.4.2-5) (zugleich „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“, RPS/RegFNP 2010 Kap. 3.4.2)
- die Vorgaben bei der Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Ziel Z3.4.3-2)

Auf die wesentlichen Vorgaben wird im Folgenden näher eingegangen.

#### Mittelzentrum

Neu-Isenburg ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen und hat damit eine wichtige Funktion als Standort für die Siedlungsentwicklung im Wohn- und gewerblichen Bereich. Die Umnutzung der brach liegenden bzw. nur sehr eingeschränkt gewerblich genutzten Flächen im „Stadtquartier Süd“ als Wohn- und Gewerbeflächen entspricht damit der zentralörtlichen Funktion Neu-Isenburgs.

### Überörtliche Nahverkehrs- und Siedlungsachse

Neu-Isenburg ist als Teil der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Bad Homburg – Eschborn – Frankfurt-Höchst – Flughafen Frankfurt/Main – Neu-Isenburg/Dreieich ausgewiesen. Aufgrund der entlang der Verkehrsachsen vorzusehenden Erhaltung und Weiterentwicklung der Verkehrsinfrastruktur und des das verkehrlichen Leistungsangebots, insbesondere im öffentlichen Nah- und Regionalverkehr auf der Schiene, soll die weitere Siedlungsentwicklung vorrangig in Städten und Gemeinden im Verlauf der Achsen stattfinden. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dieser Zielvorgabe.

### „Wohnbaufläche, geplant“ und „Gemischte Baufläche, geplant“

Im Plangebiet sind geplante Wohn- und gemischte Bauflächen dargestellt. Die Wohnbauflächen sollen überwiegend der städtebaulichen Funktion des Wohnens dienen. Im Bereich der gemischten Bauflächen soll eine städtebauliche Nutzungsmischung zwischen den Funktionen des Wohnens, gewerblicher Nutzungen und der Versorgung erhalten und entwickelt werden, soweit sie miteinander verträglich sind oder sich nicht wesentlich stören (RPS/RegFNP 2010, Kap. 3.4.1).

Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen (...) zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“, dar. (Z3.4.1-3)

### Maximaler Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für Neu-Isenburg

Für die Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke ist im RPS/RegFNP 2010 gemäß dem Ziel Z3.4.1-4 für Neu-Isenburg als Obergrenze 13 ha maximaler Bedarf an Wohnsiedlungsfläche bis 2020 ausgewiesen. Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens (für den Planbereich „Stadtquartier Süd“ und „DLB-Gelände“ mit umgebender Bebauung) wurde eine Überschreitung dieser Obergrenze um 5,7 ha zugelassen.

Im Schreiben des RP Darmstadt vom 11.08.2015 heißt es dazu auf S. 12: „Die durch die Entwicklung des Stadtquartiers Süd induzierte Überschreitung des oberen Tabellenwertes nach Z3.4.1-4 wird als vertretbar eingeschätzt, da es sich vorliegend nicht um die Erschließung zusätzlicher, bislang nicht in Anspruch genommener Flächen handelt, sondern um die Umstrukturierung eines innerstädtischen, zentral gelegenen Gebietes, das zuvor bereits seit mehreren Jahrzehnten anthropogen genutzt wurde. Die geplante Umstrukturierung trägt auch den seit Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 geänderten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen Rechnung, die von der Stadt Neu-Isenburg im Rahmen des seit Mai 2012 laufenden mehrstufigen Planungsprozess unter Einbeziehung der Öffentlichkeit und der Betroffenen einbezogen wurden.“<sup>2</sup>

### Regionalplanerische Dichtewerte

Das Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 gibt vor, dass im Rahmen der Bauleitplanung für verschiedene Siedlungstypen unterschiedliche Dichtevorgaben einzuhalten sind. Bezogen auf das Bruttowohnbauland sind Wohneinheiten je Hektar, i. d. R. als Mindest- und Höchstgrenze, angegeben. Die unteren Werte dürfen unter Einhaltung bestimmter Bedingungen ausnahmsweise unterschritten werden, für die oberen Werte sind keine Ausnahmen vorgesehen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nähe zum Bahnhof Neu-Isenburg (S-Bahn, Entfernung:

---

<sup>2</sup> Schreiben des RP Darmstadt zur Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP2010) vom 11.08.2015, S. 12

ca. 2 - 2,5 km), zum geplanten Haltepunkt der Regionaltangente West (unmittelbar am nord-östlichen Rand des Plangebietes) und zur angedachten Verlängerung der Straßenbahnlinie 17 im Bereich der Frankfurter Straße dem Siedlungstyp „im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S-Bahn- und Straßenbahn-Haltepunkte“ zuzuordnen. Für diesen Siedlungstyp gilt eine Dichtevorgabe von mindestens 45 bis höchstens 60 Wohneinheiten (WE) je ha Bruttowohnbauland. Die Ermittlung des Bruttowohnbaulandes setzt sich dabei aus den Flächen des Nettowohnbaulandes, der Erschließungsflächen und der Grünflächen zusammen.

Mit dem Rahmenplan wurde nachgewiesen, dass im Plangebiet mit einer 3-5-geschossigen Bebauung eine städtebaulich verträgliche Dichte gewährleistet werden kann, die die vorgegebene Maximaldichte nach Z3.4.1-9 überschreitet. Die für den gesamten Umgriff des Rahmenplans angegebenen 500 bis 580 Wohneinheiten (WE) ergeben eine höhere Dichte (gesamter Umgriff Rahmenplan: Bruttowohnbauland von ca. 6,8 ha und damit eine überschlägige Wohndichte von 74 WE / ha bis 85 WE / ha). Damit wird die regionalplanerische Obergrenze von maximal 60 WE überschritten. Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurde im Bebauungsplan eine weitere Erhöhung der städtebaulichen Dichte vorgenommen, indem eine vorwiegend 4-5-geschossige Bebauung mit einem 8-geschossigen Hochpunkt im nordwestlichen Bereich zugelassen wird. Dadurch sollen unter Berücksichtigung der begrenzten Flächenreserven der Stadt Neu-Isenburg für eine Flächenentwicklung sehr gut geeignete Flächen im Innenbereich der Stadt unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen und unter Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse moderat weiter verdichtet werden, um damit den Vorgaben von § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, verstärkt Rechnung zu tragen.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens wurde die Abweichung von Ziel Z3.4.1-9 für den Siedlungstyp „im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S-Bahn- und Straßenbahn-Haltepunkte“ (45 bis 60 WE je ha) zugelassen.

Im Schreiben des RP Darmstadt vom 11.08.2015 heißt es dazu auf S. 13: „Da eine verdichtete Bauweise regionalplanerisch wünschenswert ist und auch der bauleitplanerischen Zielsetzung des § 1a BauGB entspricht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird daher die Abweichung von dem oberen Dichtewert von 60 Wohneinheiten je ha zugelassen. (...) Für die Zulassung der Abweichung an diesem Punkt spricht zudem die Lage des Plangebietes unmittelbar anschließend an die derzeitigen innerstädtischen Kerngebiete und in unmittelbarer Nähe zu den geplanten Haltepunkten der S-Bahn und der Regionaltangente West.“<sup>3</sup>

#### „Gewerbliche Baufläche, Bestand“

Im Plangebiet sind bestehende gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Gewerbeflächen dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Störungen von der städtebaulichen Funktion des Wohnens zu trennen.

Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von gewerblichen Bauflächen zugleich die Festlegung des „Vorranggebiets Industrie und Gewerbe“ des Regionalplans Südhessen dar (Kap. 3.4.2).

#### Großflächige Einzelhandelsbetriebe

Mit der Entwicklung des „Stadtquartiers Süd“ soll ein Lebensmittelvollsortimenter mit ergänzenden Läden und einer Gesamt-Verkaufsfläche von bis zu 1.750 qm in einem Bereich an der

---

<sup>3</sup> Schreiben des RP Darmstadt zur Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP2010) vom 11.08.2015, S. 13f

Schleussnerstraße, der als gemischte Baufläche dargestellt ist, errichtet werden. Gemäß Ziel 3.4.3 „SO Nahversorgung“ ist in städtebaulich integrierten Lagen für den Bau einzelner Lebensmittelvollversorger bis 2.000 qm Verkaufsfläche, welche der Nahversorgung dienen, die Darstellung eines Sondergebietes Nahversorgung im Regionalen Flächennutzungsplan grundsätzlich nicht erforderlich; die Darstellung als gemischte Baufläche ist in der Regel ausreichend.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens entspricht dem regionalplanerischen Grundsatz G3.4.3-1, eine verbrauchernahe örtliche Grundversorgung mit Grund- und Nahversorgungsgütern für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Wohnortnähe sicherzustellen.

#### Fazit

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ wird den Zielen des RPS/RegFNP 2010 entsprochen. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB werden erfüllt.

#### **Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung**

Mit der im Rahmen der 1. Änderung erfolgenden Begradigung der Planstraße Ost wird unter anderem das Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ vergrößert. In diesem Zusammenhang wird zum einen die für den Lebensmittelvollsortimenter mit ergänzenden Läden zulässige Gesamt-Verkaufsfläche auf maximal 2.000 qm erhöht, wobei diese Änderung weiterhin den regionalplanerischen Vorgaben zum Einzelhandel entspricht. Zum anderen erhöht sich die Anzahl der über den im Erdgeschoss vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen geplanten Wohneinheiten geringfügig, was im Rahmen der zulässigen Abweichung von dem oberen regionalplanerischen Dichtewert von 60 Wohneinheiten je ha liegt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung wird demnach weiterhin den Zielen des RPS/RegFNP 2010 entsprochen. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB werden weiterhin erfüllt.

#### **Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung**

Mit den Änderungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung erfolgt insbesondere aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs in der Stadt Neu-Isenburg eine Verbesserung der Möglichkeiten zur Ansiedlung von Wohnnutzungen im Stadtquartier Süd, was im Rahmen der zulässigen Abweichung von dem oberen regionalplanerischen Dichtewert von 60 Wohneinheiten je ha liegt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung wird demnach weiterhin den Zielen des RPS/RegFNP 2010 entsprochen. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB werden weiterhin erfüllt.

#### **Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung**

Mit den Änderungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung erfolgt eine Flexibilisierung der aufschiebend bedingten Festsetzung. Damit wird die Aufnahme einer Wohnnutzung in WA 3 unter Beachtung der schalltechnischen Belange in Teilabschnitten möglich, wodurch ein Beitrag zur Befriedigung des hohen Wohnungsbedarf in der Stadt Neu-Isenburg geleistet werden kann.

Durch den Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung wird weiterhin den Zielen des RPS/RegFNP 2010 entsprochen. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB und das

Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB werden weiterhin erfüllt.

### **2.3-25.3.2 Kommunale Satzungen**

#### **Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“**

##### Einfacher Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet-Süd - Bereich nördlich der Hugenottenallee“

Der einfache Bebauungsplan Nr. 56 ~~wurde~~ist mit Bekanntmachung vom 16.05.2002 in Kraft getreten~~rechtskräftig~~. Eine Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgte bislang nicht.

Im Nordosten wurde 2009 die Du-Pont-Straße als neue Erschließungsstraße auf dem Weg einer Befreiung nach § 31 BauGB hergestellt. Der Bebauungsplan Nr. 56 sah an dieser Stelle keine Straße vor. Damit ist ein Großteil des Plangebiets nicht mehr nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 entwickelbar. Daraus resultiert, dass eine erneute Überplanung des Bereichs des Bebauungsplans Nr. 56 erforderlich wird. Ein Teil der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 56 wurde daher in den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 55 integriert.

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ ersetzt nach seinem Inkrafttreten innerhalb seines Geltungsbereichs den bestehenden Bebauungsplan Nr. 56.

##### Bebauungsplan Nr. 53 „Ehemaliger Güterbahnhof“

Der Bebauungsplan Nr. 53 ~~wurde~~ist mit Bekanntmachung vom 12.02.2009 in Kraft getreten~~rechtskräftig~~.

Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 53 ist eine kleine Fläche im Bereich der BfB, die Teil des Bebauungsplangebiets Nr. 55 ist. Die Hinzunahme der Fläche war zur Regelung der Nachbarschaft dieses Seveso-III Betriebs zur festgesetzten gewerblichen Nutzung im Bebauungsplangebiet Nr. 53 erforderlich. Da die BfB ihren Standort Neu-Isenburg aufgegeben hat, konnte diese Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 einbezogen werden, da die Regelung nicht mehr erforderlich ist.

Für den Bebauungsplan Nr. 53 wurde am ~~26.03.2025~~23-09-2015 der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung gefasst (Bebauungsplan Nr. 53~~a~~-1 „Ehemaliger Güterbahnhof – 1. Änderung“). Im Geltungsbereich ist die kleine Fläche, die nunmehr innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 liegt, nicht mehr enthalten.

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ ersetzt nach seinem Inkrafttreten innerhalb seines Geltungsbereichs den bestehenden Bebauungsplan Nr. 53.

##### Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 09.04.2020 in Kraft getreten. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb seines Geltungsbereichs richtet sich damit nach diesen Festsetzungen.

##### Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ - 1. Änderung umfasst einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“. Im Zuge der 1. Änderung sollen im Wesentlichen die Planstraße Ost begradigt, das Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ nach Osten hin vergrößert und das eingeschränkte Gewerbegebiet

GEE 1a entsprechend verkleinert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung ersetzt nach seinem Inkrafttreten innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“.

#### Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ - 2. Änderung umfasst einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“, nämlich die Straßenverkehrsflächen, die bisher als Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 festgesetzten Bereiche sowie einen Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets an der Spessartstraße.

Der Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung ersetzt nach seinem Inkrafttreten innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ und Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung.

#### Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung

Der Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ - 3. Änderung ergänzt die aufschiebend bedingte Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“. Insofern sind die Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne identisch.

Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 55 „Stadtquartier Süd“, Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung und Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ - 2. Änderung gelten - unter Berücksichtigung dieser Ergänzung - weiterhin.

### **Bebauungspläne in der Umgebung**

#### Aufstellungsbeschluss von 2015 für den Bebauungsplan Nr. 53a-1 „Ehemaliger Güterbahnhof – 1. Änderung“)

Für den Bebauungsplan Nr. 53a-1 gibt es einen Aufstellungsbeschluss vom ~~26.03.2025~~~~23.09.2015~~, der am ~~12.04.2025~~~~12.11.2015~~ bekannt gemacht wurde.

Wesentliches Planungsziel ist die Entwicklung eines städtebaulich qualitätvollen und urbanen Quartiers mit Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und Geschäften sowie Einzelhandel mit Nahversorgungsmöglichkeiten. Das Quartier soll das Stadtquartier Süd durch die Schaffung eines durchgehenden Platzes mit Durchgangsfunktion nach Norden hin erweitern~~Umsetzung des Rahmenplans „Stadtquartier Süd“ in diesem Bereich. Im Hinblick auf den im Süden angrenzenden Bebauungsplan Nr. 55, in dem sensible Nutzungen wie Wohngebiete entwickelt werden sollen, sollen die von dem geplanten Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen auf den Störungsgrad eines Mischgebietes eingeschränkt werden.~~ Das bestehende Kerngebiet im Osten des Geltungsbereiches soll planungsrechtlich gesichert werden.

#### Bebauungsplan Nr. 57 b „Gewerbegebiet Süd – Südwestlich der Hugentottenallee“

Der Bebauungsplan Nr. 57 b wurde am 06.09.2017 als Satzung beschlossen und trat mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 14.09.2017 in Kraft.

Der Rahmenplan „Stadtquartier Süd“ wird im entsprechenden Teilbereich („DLB-Gelände“) mit der Festsetzung von gewerblicher Nutzung im westlichen Grundstücksbereich und einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe im östlichen Grundstücksbereich umgesetzt. Weiterhin werden potenzielle Nutzungs- und / oder Emissionskonflikte durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen ausgeschlossen.

## Städtische Satzungen

### Stellplatzsatzung

Für das Stadtgebiet der Stadt Neu-Isenburg gilt die Satzung vom 16.07.2003 über die Errichtung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und Abstellplätzen für Fahrräder sowie über die Ablösung von Stellplätzen oder Garagen. Die Stellplatzsatzung regelt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der Anlage zur Satzung. So sind beispielsweise für Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze je Wohnung und für Einzimmerwohnungen bis 40 qm 1 Stellplatz je Wohnung nachzuweisen. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist je 15 qm Verkaufsfläche 1 Stellplatz nachzuweisen.

Im Bebauungsplan können Abweichungen von den Vorgaben der Stellplatzsatzung festgesetzt werden. Es werden daher im Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ für Büro- und Verwaltungsnutzungen ergänzende Stellplatzregelungen getroffen, so dass für diese Nutzungen mehr Stellplätze nachzuweisen sind als es die Stellplatzsatzung vorgibt. Dies begründet sich aus den Erfahrungen der bisherigen Gewerbegebietsentwicklungen in Neu-Isenburg, die gezeigt haben, dass der Stellplatzbedarf bei Büro- und Verwaltungsnutzungen höher liegt als es die Mindestanforderungen der Stellplatzsatzung vorgeben.

### Satzung zum Schutz der Grünbestände

Die Stadt Neu-Isenburg verfügt über eine Satzung zum Schutz der Grünbestände (bisheriger Stand vom 20.02.2003, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 05.02.2014), die am 19.03.2020 neu beschlossen wurde. Sie trat am 02.04.2020 mit der Veröffentlichung in der Offenbacher Post in Kraft. Durch sie werden alle in einem Baumkataster besonders erfassten Bäume unter Schutz gestellt. Damit werden Bäume geschützt, die besonders zur Belebung, Auflockerung und Gliederung des Stadtbildes oder zur Erhaltung und Verbesserung des Stadtklimas beitragen.

Im Geltungsbereich befinden sich nur einzelne Bäume, die unter den satzungsmäßigen Schutz fallen. Diese Bäume werden trotz des satzungsmäßigen Schutzes im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Hintergrund ist insbesondere die Information für die künftigen Bauherren.

### 2.3.35.3 Informelle Planungen - Rahmenplan

In einem mehrstufigen Prozess wurde von 2011 bis 2014 ein städtebauliches Konzept für die Fläche erarbeitet. Der Rahmenplan „Stadtquartier Süd“ wurde im Juli 2014 von der Stadtverordnetenversammlung als sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 BauGB beschlossen. Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 2.2.4 „Planungskonzeption: Rahmenplan „Stadtquartier Süd“ verwiesen.

## 36 Ermittlung und Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange

### 3-16.1 Abwägungsgebot

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um die vielfältigen von der Planung berührten Belange zu berücksichtigen, zu bewerten und auszugleichen. Zur

Sammlung des sogenannten Abwägungsmaterials dienen die nachfolgend aufgeführten und dem § 1 Abs. 6 BauGB entnommenen Belange, die für die vorliegende Planungsaufgabe relevant und somit abwägungsbeachtlich sind.

### **3-26.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Der städtebauliche Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) befasst sich mit der Gesundheit und dem Wohlbefinden des Menschen. Hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann auf die in § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB festgelegten Kriterien für die Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit zurückgegriffen werden. Wesentlich sind insbesondere die Kriterien Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten, die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand, sowie die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen.<sup>4</sup>

Im Folgenden wird dargelegt, wie der Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Planung berücksichtigt wird.

#### **3.2.16.2.1 Lärm**

Zur Berücksichtigung der schallschutztechnischen Belange im Bauleitplanverfahren wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens schalltechnische Untersuchungen zu den Themen Verkehrs- und Gewerbelärm durch das Büro Krebs + Kiefer Fritz AG (heute KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH) erstellt.

#### **Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Thema Verkehrslärm wurden die Einwirkungen von Straßen-, Schienen- und Fluglärm auf das Plangebiet analysiert und bewertet. Die Ermittlung der Straßenverkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Geltungsbereichs erfolgte auf Basis der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken im Prognoseplanfall 2030 aufbauend auf dem Fachgutachten Verkehr des Büros Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH (heute Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH). Die Ermittlung der Schienenverkehrslärmeinwirkungen (geplante Regionaltangente West) erfolgte auf Basis von Zugzahlen für die RTW für das Prognosejahr 2030. Bei der Berechnung der Verkehrsbelastungen von Straße und Schiene wurde von freier Schallausbreitung ausgegangen. Basis der Beurteilung sind die Orientierungswerte der DIN 18005.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete (wird ersatzweise auch für urbane Gebiete herangezogen) von tags 60 dB(A) wird weitgehend um bis zu ca. 5 dB(A) und im äußersten Nordwesten um bis zu 7 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert von nachts 50 dB(A) wird ebenfalls um bis zu ca. 5 dB(A) und in den Bereichen, die direkt an die Schleussnerstraße und die Hugenottenallee angrenzen, um bis zu 9 dB(A) überschritten.

---

<sup>4</sup> Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Runkel, Baugesetzbuch, 126. EL August 2017, BauGB § 1 Rn. 116

- Der Orientierungswert für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) wird weitgehend eingehalten und nur im äußersten Nordwesten bzw. Südwesten um bis zu ca. 1 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert von nachts 55 dB(A) wird weitgehend eingehalten, aber in den Bereichen, die direkt an die Schleussnerstraße und die Hugenottenallee angrenzen, um bis zu 3 dB(A) überschritten.
- Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) wird um bis zu ca. 8 dB(A) und der Orientierungswert von nachts 45 dB(A) um bis zu ca. 10 dB(A) überschritten.

Aufbauend auf diesen Berechnungen wurden geeignete Lärmschutzmaßnahmen als Grundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ definiert. Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen im Plangebiet werden aufgrund städtebaulicher Aspekte und der örtlichen Gegebenheiten als nicht sinnvoll realisierbar eingestuft. Solche Lärmschutzmaßnahmen würden optisch eine deutliche, unerwünschte Trennung zwischen der geplanten und der vorhandenen Bebauung hervorrufen. Darüber hinaus würden solche Lärmschutzanlagen mit gängigen Höhen nur die unteren Geschosse schützen. Da auch Gebäude mit bis zu acht Vollgeschossen geplant sind, sind aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet insgesamt als nicht zielführend anzusehen.

Zur Konfliktbewältigung der Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet werden daher entsprechend der fachgutachterlichen Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen durch Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-1:2016-07 festgesetzt (Lärmpegelbereiche III bis VI), deren Abgrenzungen in der Planzeichnung dargestellt sind. Entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs sind die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen auszubilden. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 sind gegen Geräusche zu schützende Aufenthaltsräume, z. B.:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume,

also Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen.

Darüber hinaus werden im Plangebiet schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt, da bei Außengeräuschpegeln von nachts  $\geq 50$  dB(A) gemäß VDI 2719 in Räumen, die regelmäßig dem Nachtschlaf dienen, bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen ist. Für Räume, die vornehmlich am Tag genutzt werden, ist eine Stoßlüftung möglich, so dass hier zusätzliche Lüftungseinrichtungen als nicht zwingend erforderlich eingestuft werden.

Der Außengeräuschpegel  $L_m > 50$  dB(A) wird in nahezu dem gesamten Plangebiet überschritten. Der Bereich, in dem schalldämmende Lüftungseinrichtungen nachzuweisen sind, ist in der Planzeichnung dargestellt.

Von den Festsetzungen der Lärmpegelbereiche bzw. der schalldämmenden Lüftungseinrichtungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z. B. aufgrund der Abschirmung durch Gebäude) bzw. im Einzelfall

nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Räumen, die regelmäßig dem Nachtschlaf dienen, erforderlichen Fenstern vorliegen (z. B. aufgrund der Abschirmung durch Gebäude). Auch lässt sich beispielsweise im Zuge der weiteren architektonischen Ausführungsplanung eine geringere tatsächliche Lärmbelastung durch eine geschickte Grundrissorientierung bewerkstelligen, indem Aufenthaltsräume in Wohnungen in Bereichen von lärmabgewandten Fassadenbereichen untergebracht werden. Darüber hinaus können Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (z. B. Anordnung von Nebengebäuden, Ausgestaltung von Einfriedungen, ...) zu einer Verbesserung der Lärmsituation beitragen.

### **Schallschutz im Außenwohnbereich**

Für jede Wohneinheit muss sichergestellt werden, dass die Außenwohnbereiche einen ausreichenden Schallschutz aufweisen, wobei Außenwohnbereiche grundsätzlich ausschließlich im Tagzeitraum als schutzbedürftig einzustufen sind. In Anlehnung an die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV für Mischgebiete wird zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Außenwohnbereich daher die Einhaltung eines Beurteilungspegels von maximal  $L_{r,Tag} = 64$  dB(A) angestrebt. Dieser Wert von 64 dB(A) wird nur in wenigen Randbereichen des Plangebiets, in denen Wohnnutzungen zulässig sind, überschritten. Durch eine geeignete Orientierung der Außenwohnbereiche kann somit ein Konflikt weitgehend vermieden werden.

### **Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung**

In der schalltechnischen Untersuchung werden auch die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang bestehender Straßen dargestellt. Dazu wird im Verkehrslärmgutachten ausgeführt: „Der durch das Plangebiet verursachte Mehrverkehr auf den umliegenden Straßen mit bestehender Wohnbebauung bewirkt beim Vergleich von "Prognose-Nullfall" und "Prognose-Planfall" im Tag- und Nachtzeitraum an den Bestandsgebäuden eine Pegelerhöhung um maximal 1,8 dB(A). Diese geringe Pegelerhöhung ist kaum wahrnehmbar sowie messbar und liegt im Rahmen der Prognoseungenauigkeit.“<sup>5</sup>

### **Luftverkehr**

Durch die Nähe zum Flughafen Frankfurt Main ist das Plangebiet von Fluglärm betroffen. Die schalltechnische Untersuchung führt dazu aus, dass gemäß der Fluglärmkarten die Belastung durch Fluglärm für das Plangebiet in jedem Fall unterhalb des äquivalenten Dauerschallpegel von tags  $L_{Aeq, Tag} < 55$  dB(A) bzw. nachts  $L_{Aeq, Nacht} < 45$  dB(A) liegt. Der Fluglärm trägt verglichen mit den Beurteilungspegeln, die durch den landgebundenen Verkehr hervorgerufen werden, nur untergeordnet zur Gesamtbelastung bei und wird von anderen Emittenten überlagert.<sup>6</sup>

### **Gewerbelärmeinwirkungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in direkter Nachbarschaft befinden sich mehrere gewerblich genutzte bzw. nutzbare Flächen und Betriebe. Diese Flächen und Betriebe wurden im Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Thema Gewerbelärm erfasst und bei der Ermittlung der Gewerbelärmeinwirkungen im Geltungsbereich berücksichtigt. Dabei handelt es sich um folgende Betriebe innerhalb des Geltungsbereichs:

---

<sup>5</sup> Krebs + Kiefer Fritz AG, Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm, Darmstadt, 20.02.2020, S. 23

<sup>6</sup> Krebs + Kiefer Fritz AG, Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm, Darmstadt, 20.02.2020, S. 19

- Bleier & Voss Chemie OHG<sup>7</sup>, Schleussnerstraße 4,
- Bauzentrum Netzband GmbH<sup>8</sup>, Hugenottenallee 170 und
- Danell GmbH, Hugenottenallee 150<sup>9</sup>

sowie folgende Betriebe im Umfeld:

- DuPont de Nemours (Deutschland) GmbH, Du-Pont-Straße 1 und
- weitere benachbarte Gewerbegebiete südlich der Du-Pont-Straße und der Hugenottenallee, östlich der Frankfurter Straße sowie südlich der Friedhofsstraße, nördlich der Schleussnerstraße, westlich des Plangebiets im Bereich der Dornhofstraße.

Die schalltechnische Untersuchung zum Thema Gewerbelärm stellt fest, dass innerhalb des Plangebietes eine nicht unerhebliche Vorbelastung durch Lärm aus Gewerbebetrieben, die innerhalb und außerhalb des Plangebietes ansässig sind, besteht. Es ergibt sich eine städtebauliche Gemengelage, die insbesondere im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbebauung zu Immissionskonflikten infolge von Gewerbelärmeinwirkungen führen kann. Daher erfolgt im Bebauungsplan eine Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen im Plangebiet unter Beachtung der schalltechnischen Vorbelastungen aus benachbarten Gewerbebetrieben. Grundlage für die Festsetzung von Geräuschkontingenten im Bebauungsplan ist ein vom Schallgutachter entwickeltes Konzept für die Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteilen. Ziel ist es, dadurch die gewerbliche Nutzung so zu regulieren, dass zukünftig keine nutzungsbedingten Immissionskonflikte an der geplanten Wohnbebauung auftreten.

Da insbesondere von dem Gewerbebetrieb DuPont de Nemours maßgebliche Immissionsanteile erwartet werden, wird darüber hinaus im Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung erforderlich, die eine abschirmende Bebauung am östlichen Rand des Baugebiets GEe 1b sicherstellt. Weitere Regelungen bezüglich der dauerhaften Erhaltung dieser Bebauung werden im städtebaulichen Vertrag festgelegt. Zusätzlich wird für die Baugebiete GEe 1a, GEe 1b und WA 2 festgesetzt, dass bei Aufenthaltsräumen, für die nachts gemäß TA Lärm Schutzbedürftigkeit besteht, auf bestimmten Fassadenseiten nur feststehende Verglasungen ohne öffentbare Fenster oder Türen zulässig sind.

Durch die schalltechnischen Festsetzungen zum Gewerbelärm wird sichergestellt, dass überall im Plangebiet die gültigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

## Fazit

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in der Nachbarschaft entstehen durch die Planung Konflikte im Bereich Lärmimmissionen – sowohl in Bezug auf Verkehrslärm als auch in Bezug auf Gewerbelärm. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen sind geeignet, im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

---

<sup>7</sup> Hinweis: Die Bleier & Voss Chemie OHG war zum damaligen Zeitpunkt der Erarbeitung des Schallgutachtens Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung. Der Verkauf der Bleier & Voss Chemie OHG und die damit verbundenen städtebaulichen Optimierungsmöglichkeiten sind Anlass des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung.

<sup>8</sup> Hinweis: Das Bauzentrum Netzband war zum damaligen Zeitpunkt der Erarbeitung des Schallgutachtens Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung. Der Verkauf des Bauzentrums Netzband und die damit verbundenen städtebaulichen Optimierungsmöglichkeiten sind Anlass des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung.

<sup>9</sup> Hinweis: Die Danell GmbH war zum damaligen Zeitpunkt der Erarbeitung des Schallgutachtens Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung. Mittlerweile ist die Fläche verkauft worden.

### **Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung wurden durch das Büro Krebs + Kiefer Fritz AG schalltechnische Stellungnahmen zu Verkehrs- und Gewerbelärm erarbeitet.

Diese schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass aufgrund der Belastung aus dem Verkehrs- und Anlagenlärm weiterhin die bisher festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Immissionskonflikten im Plangebiet erforderlich sind. Im Zuge der Berücksichtigung der Planungen aus der 1. Änderung haben sich dabei leichte Verschiebungen einzelner Isophonen-Linien der maßgeblichen Außenlärmpegel im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung ergeben. Darüber hinaus wurde die Festsetzung zur Geräuschkontingentierung in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1a und GEe 1b aneinander angeglichen, woraus sich eine leichte Verschiebung der Geräuschkontingente in den Teilbaugebieten ergeben hat.

Die im Bebauungsplan enthaltenen bzw. im Rahmen der 1. Änderung angepassten Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen sind weiterhin geeignet, im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

### **Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung wurde durch das Büro KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH eine schalltechnische Stellungnahme hinsichtlich der Einwirkungen aus Verkehrslärm erarbeitet. Die Notwendigkeit dieser Untersuchung ergab sich in erster Linie aufgrund der Berücksichtigung der seit Frühjahr 2021 geltenden Richtlinie RLS-19, nach der die Verkehrszahlen neu aufbereitet werden mussten. Darauf aufbauend wurde die schalltechnische Immissionssituation im Hinblick auf den Verkehrslärm neu berechnet.

Hinsichtlich des Gewerbelärms ist aufgrund des Wegfalls einer gewerblichen Schallquelle (Bauzentrum Netzband) von einer Verbesserung auszugehen. Der Wegfall ist in die Neuberechnung der Lärmpegelbereiche eingeflossen.

Die aktuellen schalltechnischen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass sich im Vergleich zu den vorangegangenen schalltechnischen Untersuchungen lediglich leichte Verschiebungen einzelner Isophonen-Linien der maßgeblichen Außenlärmpegel im Bereich der von der 2. Änderung des Bebauungsplans betroffenen Flächen ergeben, was jedoch zu keinen relevanten Auswirkungen führt.

Die in den Bebauungsplänen Nr. 55, Nr. 55a und Nr. 55b enthaltenen Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen sind weiterhin geeignet, im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

### **Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung wird die aufschiebend bedingte Festsetzung flexibilisiert, so dass die Aufnahme der Wohnnutzung in WA 3 unter Beachtung der schalltechnischen Belange auch in Teilabschnitten möglich wird.

Die in den Bebauungsplänen Nr. 55, Nr. 55a, Nr. 55b und Nr. 55c enthaltenen Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen behalten neben der neu eingefügten Ausnahmeregelung ihre Gültigkeit und sind weiterhin geeignet, im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

### **3.2.26.2.2 Geruch**

Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans [Nr. 55 „Stadtquartier Süd“](#) befindet sich mit der Firma DuPont de Nemours ein Betrieb, der zu Geruchsimmissionen im Plangebiet führt. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens das „Gutachten zu den Geruchsimmissionen, verursacht durch die Fa. DuPont de Nemours“ durch das Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG erarbeitet.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die [zum Zeitpunkt der Erstellung bestehenderzeitigen](#) Geruchsemissionen messtechnisch ermittelt und auf die erlaubte Kapazität der Firma DuPont de Nemours hochgerechnet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei den derzeitigen Schornsteinhöhen eine Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 18 % im direkt angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1b zu erwarten ist. Der für Gewerbegebiete geltende Immissionswert aus der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) von 15 % wird somit überschritten. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 beträgt der Maximalwert im südöstlichen Bereich 12 %, so dass der für Wohn- / Mischgebiete geltende Immissionswert von 10 % aus der Geruchsimmissionsrichtlinie ebenfalls überschritten wird.<sup>10</sup>

Maßnahmen zur Reduzierung der Immissionen werden an der Emissionsquelle vorgenommen. Geprüft wurden gutachterlicherseits folgende aktive Maßnahmen an der Emissionsquelle: Reduzierung der Immissionen im Plangebiet, z. B. durch geeignete Aktivkohlefilter und Erhöhung der Schornsteine auf dem Dach der Firma DuPont. Ergebnis der Prüfungen in den jeweils relevanten Schichthöhen war:

- Eine Reduktion der Emissionen um 50 %, z. B. durch geeignete Aktivkohlefilter, würde zu einer Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr von 14 % im benachbarten Gewerbegebiet GEE 1b führen – dieser Wert liegt nur knapp unter dem für Gewerbegebiete geltende Immissionswert von 15 %. Der für Wohn- / Mischgebiete geltende Immissionswert von 10 % würde überall unterschritten.<sup>11</sup>
- Bei Berücksichtigung eines Schornsteins mit einer Ableithöhe von 26 m über Grund ohne Emissionsminderung würde sich im benachbarten Gewerbegebiet GEE 1b eine maximale Geruchsstundenhäufigkeit von 10% ergeben – dieser Wert liegt unter dem für Gewerbegebiete geltende Immissionswert von 15 %. Der für Wohn- / Mischgebiete geltende Immissionswert von 10 % würde überall unterschritten.<sup>12</sup>
- Bei einer Reduktion der Emissionen um 50 % und einer Erhöhung der Schornsteine auf 26 m über Umgebungsniveau würde sich im benachbarten Gewerbegebiet GEE 1b eine maximale Geruchsstundenhäufigkeit von 4 % und im westlich daran anschließenden Wohngebiet WA 3 von maximal 3 % ergeben. Die geltenden Immissionswerte für Gewerbe- und Wohngebiete würden unterschritten und auch der Vorsorgewert der Geruchsimmissions-Richtlinie von 6 % eingehalten.<sup>13</sup>

Eine nennenswerte Vorbelastung durch andere Geruchsemitter ist nicht bekannt.

Mit den genannten Maßnahmen können im Geltungsbereich des Bebauungsplans [Nr. 55 „Stadtquartier Süd“](#) die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie eingehalten bzw.

---

<sup>10</sup> iMA Richter & Röckle: Gutachten zu den Geruchsimmissionen, verursacht durch die Fa. DuPont de Nemours, 18.04.2019, S. 14

<sup>11</sup> vgl. iMA Richter & Röckle: Gutachten zu den Geruchsimmissionen, verursacht durch die Fa. DuPont de Nemours, 18.04.2019, Abbildungen A1-2, A1-3

<sup>12</sup> vgl. iMA Richter & Röckle: Gutachten zu den Geruchsimmissionen, verursacht durch die Fa. DuPont de Nemours, 18.04.2019, Abbildungen A1-2 bis A1-7

<sup>13</sup> vgl. iMA Richter & Röckle: Gutachten zu den Geruchsimmissionen, verursacht durch die Fa. DuPont de Nemours, 18.04.2019, Abbildungen A1-8, A1-9

unterschriften werden. Damit ist in diesen Bereichen von keinen erheblichen und somit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes auszugehen.

Die Stadt Neu-Isenburg wird hat im städtebaulichen Vertrag die Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Konfliktbewältigung sichergestellt.

### **Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung wurde durch das Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG eine fachgutachterliche Stellungnahme zum Thema Geruch erarbeitet. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass aufgrund der kleinräumigen Ausdehnung der geänderten Bereiche keine Auswirkungen auf die Strömungsverhältnisse und auf die Geruchsmissionen in den anderen Gebieten zu erwarten sind.

Mit den bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ erarbeiteten und vertraglich sichergestellten Maßnahmen zur Reduzierung der Immissionen ist im Bereich des Stadtquartiers Süd von keinen erheblichen und somit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes auszugehen.

### **Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung wurde durch das Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG eine weitere fachgutachterliche Stellungnahme zum Thema Geruch erarbeitet. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass es zu keinen Veränderungen gegenüber den Ergebnissen und Bewertungen des Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier-Süd“ kommt, da für Wohngebiete der gleiche Immissionsrichtwert gilt wie für Mischgebiete und aus gutachterlicher Sicht auch für urbane Gebiete der gleiche Immissionsrichtwert wie für Mischgebiete anzunehmen ist.

### **Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung**

Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung vorgenommene Ergänzung der aufschiebend bedingten Festsetzung führt zu keinen Veränderungen der Grundlagen, auf denen die Gutachten bzw. fachlichen Stellungnahmen zum Thema Geruch basieren. Die Ergebnisse und Bewertungen aus den vorangegangenen Untersuchungen zu den Bebauungsplänen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

### **3.2.36.2.3 Bodenverunreinigungen**

Im Zuge des Komplettrückbaus und der Bodensanierung auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Agfa-DuPont-Werke wurden beim Rückbau von Tanks, Abscheidern und Zisternen gutachterliche Überprüfungen der Sohl- und Böschungsbereiche zur Dokumentation des Rückbaus bzw. zum Nachweis der erfolgreichen Sanierung vorgenommen. Dazu liegen ein Abschlussbericht „Bodensanierung“ und eine Ergänzung zu diesem Bericht vom Baugrundinstitut Franke Meißner vor. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass in keinem, der überprüften Bereiche relevante Schadstoffgehalte nachgewiesen wurden, so dass die Sanierung der einzelnen Bereiche als abgeschlossen betrachtet werden kann.

Das Regierungspräsidium Darmstadt stellt dazu mit Schreiben vom 21.12.2010 fest, dass damit auf dem Flurstück 387/20 keine Altlast mehr besteht. Auch für die anderen Flurstücke des ehemaligen Betriebsstandortes der Agfa-DuPont-Werke ergibt sich demnach aus bodenrechtlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf.

Für das Gelände der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein (BfB) wurden im Jahr 2013 erstmals kontaminationsverdächtige Flächen erfasst und bewertet, für die im Jahr

2015 weitergehende Untersuchungen durchgeführt wurden. Auf allen untersuchten Flächen wurde kein Kontaminationsverdacht bestätigt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Zuge künftiger Erdarbeiten kleinräumige Verunreinigungen angetroffen werden.

Darüber hinaus wurde für die folgenden vier bereits bebauten Bereiche im Bestand aufgrund bestehender Verdachtsmomente hinsichtlich möglicherweise vorhandener Altlasten Einzelfallrecherchen durchgeführt: Hugenottenallee 150, Spessartstraße 9, Spessartstraße 13 und Schleussnerstraße 4. Die Einzelfallrecherchen zu der Schleussnerstraße 4 und der Hugenottenallee 150 kommen zu dem Ergebnis, dass diese Flächen als nicht altlastenverdächtig einzustufen sind. Im Bereich der Grundstücke Spessartstraße 9 und Spessartstraße 13 wurden Verdachtsmomente vorgefunden. Bauliche Veränderungen sind in diesen Bestandsbereichen derzeit nicht vorgesehen. Im Falle von Bautätigkeiten muss den hier vorgefundenen Verdachtsmomenten weiter nachgegangen werden. Die Planzeichnung enthält einen entsprechenden Hinweis auf die Flächen mit Altlastenanfangsverdacht.

### **Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung ergeben sich gegenüber den bisherigen Planungen keine Veränderungen hinsichtlich des Belangs „Boden“.

### **Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung ergibt sich gegenüber den bisherigen Planungen eine geringfügige Erhöhung der Flächenversiegelung von unter 0,5 %, was jedoch zu keinen relevanten Veränderungen hinsichtlich des Belangs „Boden“ führt.

Im Zuge des Abbruchvorhabens des ehemaligen Bauzentrums Netzband in der Hugenottenallee 170 (im Süden von WA 1c) wurden orientierende Untersuchungen vorgenommen. Hierbei wurde die Nutzungshistorie des Grundstücks bewertet und zusätzlich umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt. Aus dieser Einzelfallrecherche sind keine Verdachtsmomente für Bodenverunreinigungen ableitbar.

### **Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung ergeben sich gegenüber den bisherigen Planungen keine Veränderungen hinsichtlich des Belangs „Boden“.

### **3.2.46.2.4 Entwässerung**

Vom Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH wurde im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet erstellt.

#### Niederschlagswasser

Die Versickerung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücke wird empfohlen, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist. Die parallel zum Entwässerungskonzept durchgeführten orientierenden Versickerungsversuche haben ergeben, dass im Plangebiet eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser möglich ist, sofern dem keine wasserwirtschaftlichen Belange oder Belange zum Grundwasserschutz entgegenstehen. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung getroffen, wie z. B. Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung und zur Dachbegrünung. Die öffentlichen

Grünflächen im Zentrum des Plangebiets können für eine Versickerung herangezogen werden. An den geplanten Standorten der Versickerungsanlagen ist jeweils eine Bodenanalyse gemäß der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) durchzuführen. Zur Versickerung des Niederschlagswassers ist im weiteren Planungsprozess jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Anlagen erforderlich. Es wird ein Trennsystem mit Elementen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser, das nicht auf dem Grundstück bewirtschaftet werden kann, ist gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

#### Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet erfolgt über eine neue öffentliche Schmutzwasserkanalisation in die bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanäle außerhalb. Die Ableitung aus dem Gebiet erfolgt im Freispiegelabfluss überwiegend in nördliche Richtung. Die Niederschlagsabflüsse der Erschließungsstraßen werden über Regenwasserkanäle in den angrenzenden Straßen in das vorhandene öffentliche Trennsystem abgeleitet.<sup>14</sup>

#### **Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung wurde durch das Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH eine fachgutachterliche Stellungnahme zum Thema Entwässerung erarbeitet. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund der 1. Änderung nur geringfügige Anpassungen in der Zusammenstellung der Abflussmengen ergeben. Die Abflussmenge erhöht sich um 0,5 l/s, was keine Auswirkungen auf die grundlegende Realisierung des zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ erstellten Entwässerungskonzepts im Plangebiet hat.

#### **Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung wurde durch das Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH eine weitere fachgutachterliche Stellungnahme zum Thema Entwässerung erarbeitet. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund der 2. Änderung nur geringfügige Anpassungen in der Zusammenstellung der Abflussmengen ergeben. Die Abflussmenge erhöht sich um weitere 0,5 l/s, so dass die Gesamtabflussmenge gegenüber der Berechnung aus dem Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ von 14 l/s durch die beiden Änderungsverfahren auf 15 l/s gestiegen ist. Dies hat keine Auswirkungen auf die grundlegende Realisierung des zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ erstellten Entwässerungskonzepts im Plangebiet.

#### **Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung ergeben sich gegenüber den bisherigen Planungen keine Veränderungen hinsichtlich des Belangs „Entwässerung“.

#### **3.36.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Bauleitpläne sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigen. Diese „Wohnbedürfnisse beziehen sich auf die Gesamtheit der Anforderungen an das Wohnen, und zwar

---

<sup>14</sup> Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 55, Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH  
28.03.2019

sowohl an das Wohnen an sich (so in Bezug auf das angemessene Vorhandensein von Wohnungen und deren Größe und Ausstattung) als auch in Bezug auf das Wohnumfeld (angemessene Nutzung innerhalb und außerhalb der Wohnbereiche).<sup>15</sup>

Das Bedürfnis an der Schaffung von Wohnraum, also der Bedarf an Wohnbauland ergibt sich aus der anhaltend dynamischen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung des Ballungsraums Rhein-Main, der auch künftig einem erheblichen Wachstumsdruck ausgesetzt ist. Auch in Neu-Isenburg wird sich der Trend eines leichten Anstiegs der Bevölkerungszahlen voraussichtlich weiter fortsetzen.

Mit der Planung des „Stadtquartiers Süd“, die insbesondere die Umwandlung von brachliegenden Gewerbeflächen in Wohn- und gemischte Bauflächen zum Ziel hat, soll auf die allgemein steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt wie in der Region angemessen reagiert werden können. Ziel der Stadt ist es, den attraktiven Wohnstandort Neu-Isenburg im Verdichtungsraum Rhein-Main zu stärken, weiterzuentwickeln und zukunftsfähig zu gestalten. Mit der Entwicklung des „Stadtquartiers Süd“ wird vor allem dem Nachfragesegment von Mehrfamilienhäusern in zentraler Lage entsprochen. Dieses Konzept ergänzt das derzeit in der Entwicklung befindliche Wohngebiet „Birkengewann“, das vorwiegend eine Bebauung mit Doppelhäusern und Reihenhäusern vorsieht. Damit eröffnet sich für die Stadt Neu-Isenburg die Chance, die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen adäquat bedienen zu können.

Neben dem Angebot an unterschiedlichen Wohnformen ist auch die Gestaltung des Wohnumfeldes von Bedeutung. Auch diesen Bedürfnissen wird die vorliegende Planung gerecht: So werden durch die zentralen Grünflächen und den Quartiersplatz Freiflächen bereitgestellt, die durch eine hochwertige Ausstattung über eine hohe Aufenthaltsqualität verfügen werden.

Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur ist im Plangebiet eine Kindertageseinrichtung geplant, deren Bau und Finanzierung im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Neu-Isenburg und den Vorhabenträgern geregelt werden. Damit wird den Bedürfnissen von Familien und jungen Paaren in der Familiengründungsphase Rechnung getragen.

Der geplante Supermarkt am Quartiersplatz stellt eine wohnungsnaher Versorgung sicher, die durch kurze Wege aus allen Bereichen des Gebietes erreicht werden kann. Damit soll der Bedarf der Bewohner des Plangebiets sowie der angrenzenden Wohngebiete an Produkten des täglichen Bedarfs gedeckt werden.

Die vorliegende Planung trägt dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in angemessener Weise Rechnung.

### **Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich des Belangs „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“.

### **Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung wird aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs in der Stadt Neu-Isenburg die Möglichkeit zur Ansiedlung von Wohnnutzungen im Stadtquartier Süd verbessert und damit dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung verstärkt Rechnung getragen.

---

<sup>15</sup> Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Runkel, Baugesetzbuch, 126. EL August 2017, BauGB § 1 Rn. 120

### **Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung**

Durch die Anpassung der aufschiebend bedingten Festsetzung wird es möglich, unter Berücksichtigung der bereits bestehenden partiellen Umsetzung des Schallschutzes im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1b zumindest in einem Teilbereich im allgemeinen Wohngebiet WA 3 die Wohnnutzung aufzunehmen. Mit der Flexibilisierung der bisherigen Festsetzung kann der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Neu-Isenburg ein Angebot gegenübergestellt und die städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers gefördert werden. Damit wird dem Belang „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ positiv Rechnung getragen.

#### **3.46.4 Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange von Freizeit und Erholung**

##### **3.4.16.4.1 Kindertagesstätte**

Anlagen für soziale Zwecke sind in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise und in allen urbanen Gebieten allgemein zulässig. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Anlagen für soziale Zwecke im Plangebiet gegeben.

Konkret wird im Plangebiet eine Kindertagesstätte vorgesehen, um für die neuen Bewohner des „Stadtquartiers Süd“ ein angemessenes Angebot zur Kinderbetreuung sicherzustellen.

Die Regelungen bzgl. des Baus und der Finanzierung der Kindertagesstätte ~~werden sind~~ Teil des städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Neu-Isenburg und den Vorhabenträgern ~~sein~~.

Damit entspricht die Planung den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung.

##### **3.4.26.4.2 Schule**

Die Versorgung mit Grundschulplätzen in Neu-Isenburg ist durch die vier vorhandenen Grundschulen im Stadtgebiet sichergestellt. Ab dem Jahr 2026 wird die Albert-Schweizer-Schule und anschließend, nach der Fertigstellung, die Hans-Christian-Anderson-Schule saniert. Als Interimslösung wurde die Brüder-Grimm-Schule nördlich des „Stadtquartiers Süd“ erweitert. Nach der Sanierung der beiden Schulen können die freiwerdenden Räume, in Absprache mit dem Landkreis Offenbach, je nach Bedarf genutzt werden. Darüber hinaus werden derzeit Erweiterungsmöglichkeiten an vorhandenen Schulstandorten in Neu-Isenburg geprüft, wobei als eine der Optionen die Integration eines Grundschulzweigs an der Brüder-Grimm-Schule nördlich des „Stadtquartiers Süd“ betrachtet werden soll. Damit würden in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet weitere GrundsSchulplatzkapazitäten entstehen. Aus diesem Grund ist im „Stadtquartier Süd“ kein Schulstandort vorgesehen.

##### **3.4.36.4.3 Freizeit und Erholung**

Die Belange von Freizeit und Erholung umfassen alle hierauf bezogenen (Infrastruktur-) Einrichtungen. Ihnen kann unmittelbar durch Ausweisung entsprechender Flächen, z. B. Grün- bzw. Freiflächen entsprochen werden.

Der nord-süd gerichtete Grünzug im Zentrum des Gebiets ist prägendes Element des städtebaulichen Konzeptes. Dieser wird durch entsprechende Festsetzungen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gesichert. In dieser Parkanlage sind Stationen für aktive Bewegung vorgesehen, die Anreize für ein gemeinsames generationenübergreifendes Spielen und Bewegen geben sollen. Weitere Regelungen zur Gestaltung der Grünflächen

werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags getroffen. Die Grünfläche bietet damit wohnungsnaher Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner und Beschäftigten im Quartier.

Auch der Quartiersplatz dient mit den angrenzend zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Nahversorgung, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke der Freizeit- und Erholungsnutzung. Der Platzbereich bietet Raum für Aufenthaltsflächen und Gestaltungselemente und soll durch eine hochwertige Gestaltung eine lebendige Atmosphäre und hohe Aufenthaltsqualität erzeugen.

Damit entspricht die Planung den Belangen von Freizeit und Erholung.

#### **3.4.46.4.4 Stand zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderungen**

##### **Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich des Belangs „Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange von Freizeit und Erholung“.

##### **Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich des Belangs „Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange von Freizeit und Erholung“.

##### **Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich des Belangs „Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange von Freizeit und Erholung“.

#### **3.56.5 Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

##### **3.5.16.5.1 Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile**

Grundsätzlich bezieht sich dieser Belang auf den Erhalt bzw. die Verbesserung vorhandener baulicher Strukturen in einem Ortsteil. Der Erhalt der vorhandenen Struktur in Neu-Isenburg im Bereich des „Stadtquartiers Süd“ ist allerdings nicht möglich bzw. städtebaulich gewünscht, da das Gelände brachliegt: Seit Mitte der 1990er Jahre unterliegt der bislang gewerblich genutzte Standort einem wirtschaftlichen Strukturwandel. Fortschreitende Tertiärisierung und der Rückzug von Industrie- und Gewerbebebauung führten beispielsweise dazu, dass im Jahr 1999 das Agfa-Werk geschlossen wurde. Auch der Standort der BfB wurde aufgegeben. Durch die freiwerdenden Flächen ergibt sich die Chance für die Umnutzung des Areals. Die Entwicklung des „Stadtquartiers Süd“ kann als Fortentwicklung bestehender Stadt- und Ortsteile gewertet werden, indem eine Erweiterung der umgebenden Nutzungen bzw. eine Ergänzung durch neue Nutzungen wie einen Grünzug oder einen Lebensmittelmarkt vorgenommen werden.

Die historischen Gebäude der BfB dokumentieren die Geschichte des Ortes mit seiner Industriekultur und Gewerbevergangenheit. Durch die Integration des Hauptgebäudes sowie der

Halle im östlichen Seitenflügel an der Schleussnerstraße in das neue Quartier soll zumindest ein Teil des Gebäudeensembles erhalten bleiben, so dass damit ein Identifikationspunkt geschaffen wird, der an die Historie des Areals erinnert.

Die Planungen für das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechen der städtebaulichen Zielvorstellung, die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung zu fördern und zu verwirklichen. Der Belang soll die Planung in vorhandenen Ortsteilen in der Abwägung unterstützen und gibt der Innenentwicklung besonderes Gewicht.

Der Gesichtspunkt der Planungen im Bestand unterstützt und flankiert zudem die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, die mit Rücksicht auf die Freiflächensicherung im Außenbereich innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten fördert.

Damit entspricht die Planung dem Belang der Fortentwicklung, der Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile.

### **3-5.26.5.2 Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Ein weiterer bedeutender Belang ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Zentrale Versorgungsbereiche haben in der städtebaulichen Entwicklung auf Grund ihrer vielfältigen städtebaulichen Funktionen für die Urbanität insgesamt sowie im Besonderen für die auf unterschiedliche Leistungen des Einzelhandels und der Dienstleistungen ausgerichteten Versorgungsfunktionen und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung hohe Bedeutung. Der Belang umfasst alle zentralen Bereiche – nicht nur in der eigenen Stadt, sondern auch in den Nachbargemeinden. Durch die Bauleitplanung sollen unter anderem vorhandene Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden, dass außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bauliche Nutzungen, die diese Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden dürfen. Der Planungsgrundsatz unterstützt insbesondere solche Planungen, für die über Feinsteuerungen Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe vorgenommen werden.

Für den östlichen Teilbereich des Quartiersplatzes im „Stadtquartier Süd“ liegt ein Planungskonzept vor, nach dem im Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ ein Lebensmittelmarkt und ein Café im Erdgeschoss sowie Wohnen in den Obergeschossen vorgesehen sind. ~~Der Für den Lebensmittelmarkt verfügt über ist~~ eine Verkaufsfläche von bis zu 1.600 qm ~~geplant~~ – damit handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb – der durch Einzelhandelsbetriebe mit ergänzenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten mit maximal 150 qm Verkaufsfläche ergänzt ~~wird werden soll~~. Das Planungskonzept wurde mittlerweile umgesetzt.

Mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben können nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einhergehen (insbesondere bei nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten). Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von der BBE Handelsberatung GmbH eine Verträglichkeitsanalyse erstellt, die die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.750 qm (inkl. 150 qm einzelhandelsrelevante Konzessionsflächen) geprüft hat. Die Auswirkungsanalyse kommt insbesondere zu folgenden Ergebnissen:

„Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Da sich unmittelbar nördlich und östlich des Projektstandortes ausgedehnte Wohngebiete anschließen und am Projektstandort ein Wohngebiet [...] entwickelt werden soll, sind die Anforderungen einer wohngebietsintegrierten Lage gegeben. Der Standortbereich wird daher im Einzelhandelskonzept als potenzieller Nahversorgungsstandort bewertet.

Die Analyse der Wettbewerbs- und Angebotsbetrachtung zeigt für die Stadt Neu-Isenburg gegenwärtig eine relativ geringe Ausstattung mit Lebensmittelmärkten, so dass insbesondere umfangreiche Kaufkraftabflüsse in Richtung der Stadt Dreieich vorliegen. Insbesondere vor diesem Hintergrund ist das Planvorhaben geeignet, die wohnungsnaher Versorgung innerhalb der Stadt Neu-Isenburg zu sichern und zu stärken. [...]

Der prognostizierte Umsatz des geplanten Supermarktes wird in erster Linie zu Lasten systemgleicher Wettbewerber, d. h. größerer Lebensmittelmärkte im (weiteren) Standortumfeld, umverteilt. Die Ansiedlung des Planvorhabens wird keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder eine Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Neu-Isenburg hervorrufen.

Strukturgefährdungen in Nachbargemeinden können aufgrund der Größe des Einzugsgebietes und der hier ausgelösten Wettbewerbseffekte [...] ausgeschlossen werden, so dass von dem Ansiedlungsvorhaben am Standort Neu-Isenburg keine nachteiligen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen außerhalb der Stadt Neu-Isenburg ausgehen werden.

Aufgrund der zu erwartenden Kaufkraftabschöpfung wird mit dem Planvorhaben die Entwicklungsfähigkeit der Versorgungszentren in Neu-Isenburg und im Umland nicht wesentlich eingeschränkt, da sich das Einzugsgebiet des Planvorhabens im Wesentlichen auf Stadtbereiche von Neu-Isenburg erstreckt. Vielmehr ist das projektierte Planvorhaben geeignet, die Nahversorgung in der Stadt Neu-Isenburg zu verbessern.“<sup>16</sup>

Damit entspricht die Planung dem Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

### **3-5-36.5.3 Stand zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderungen**

#### **Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich des Belangs „Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile“.

Bezüglich des Belangs „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ kommt es im Rahmen der 1. Änderung aufgrund der Vergrößerung des Sondergebiets „Nahversorgung und Wohnen“ zu einer Erhöhung der zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche auf maximal 2.000 qm. Die im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ von der BBE Handelsberatung GmbH erstellte Verträglichkeitsanalyse ergab für die Betrachtung des Szenarios 2 (Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 2.300 qm (inkl. 150 qm einzelhandelsrelevante Konzessionärsflächen)), dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungsstandorte in Neu-Isenburg sowie zentrale Versorgungsbereiche bzw. die wohnortnahe Grundversorgung in Nachbarstädten zu erwarten sind. Damit entspricht die Planung gemäß des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung weiterhin dem Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

---

<sup>16</sup> BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg, April 2019, Köln, S. 50f

### **Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich des Belangs „Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile“.

### **Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich des Belangs „Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile“.

### **3-66.6 Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Jedoch befindet sich im Bereich des ehemaligen Standortes BfB ein Ensemble historischer Gebäude.

Gemäß dem Rahmenplan für das „Stadtquartier Süd“ wurden das Hauptgebäude an der Schleussnerstraße sowie der östliche Seitenflügel als erhaltenswert eingestuft. Aus diesem Grund wurde als ein Ziel des Rahmenplans formuliert, dass diese stadtbildprägenden Gebäude soweit wie möglich erhalten und in das Entwicklungskonzept integriert werden sollen.

Diese historischen Gebäude der ehemaligen BfB dokumentieren die Geschichte des Ortes mit seiner Industriekultur und Gewerbevergangenheit. Durch die Integration der Gebäude in das neue Quartier soll zumindest ein Teil des Gebäudeensembles erhalten bleiben, um ein Identifikationsmerkmal zu schaffen, das an die Historie des Areals erinnert.

Unabhängig vom Bebauungsplan wurden gestalterische Vorgaben für die Entwicklung des „Stadtquartiers Süd“ erarbeitet, deren Einhaltung über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird.

Damit entspricht die Planung den Belangen der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.

### **Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich des Themas „Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege“.

### **Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich des Themas „Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege“.

### **Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich des Themas „Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege“.

### **3.76.7 Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In dem Umweltbericht werden die umweltrelevanten Fragestellungen unter dem Gesichtspunkt der Betroffenheit spezifischer Schutzgüter betrachtet. Das zentrale Schutzgut ist der Mensch und seine Gesundheit. Zudem werden die naturschutzfachlichen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern) in den Umweltbericht einbezogen.

Mit der Erarbeitung des Umweltberichts ist das Büro Jestaedt + Partner, Büro für Raum- und Umweltplanung, beauftragt. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Die Inhalte des Umweltberichts werden im Bebauungsplan berücksichtigt und in geeigneter Weise als Festsetzungen übernommen.

#### **Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von einer erneuten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Änderung des Umweltberichts nach § 2a BauGB wird daher abgesehen. Es wurde jedoch im vorliegenden Planverfahren auf Basis der getroffenen Festsetzungen eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau eines Einkaufszentrums gemäß § 7 Abs. 1 UVPG durchgeführt. Diese überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens hat ergeben, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten sind. Daher ist die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

#### **Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von einer erneuten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Änderung des Umweltberichts nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Das Änderungsverfahren fällt unter die Regelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, wonach bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Aus diesem Grund sind bei der Berechnung der zulässigen Grundflächen sowohl der Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung (ca. 12.000 qm) als auch der Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ - 1. Änderung (ca. 17.000 qm) zu berücksichtigen, wodurch die 2. Änderung in die Spanne der zulässigen Grundfläche von 20.000 qm bis 70.000 qm nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB fällt. Es wurde daher im Rahmen der 2. Änderung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Diese überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens hat ergeben, dass voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten sind. Daher ist die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung wird als Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt, der einen Umweltbericht umfasst. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ergeben sich jedoch keine Veränderungen hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und damit der bisherigen Ausführungen aus dem Umweltbericht, der zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ erstellt wurde. Bezüglich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (hier: Schall) ist darauf hinzuweisen, dass gemäß der ergänzten Festsetzung eine Aufnahme der Wohnnutzung in WA 3 in Teilabschnitten an einen entsprechenden Schallschutznachweis im Rahmen der Bauvorlagen gebunden ist. Damit findet ein zulässiger Konflikttransfer in das nachfolgende Planungsebene statt. Der zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ erstellte Umweltbericht hat daher weiterhin unverändert Bestand.

#### **3-86.8 Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung**

In der Planung sind die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Zu den Belangen der Wirtschaft gehören u. a. die Interessen der Allgemeinheit an der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, das Interesse an der Schaffung, Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen oder die Standortinteressen der Unternehmen. Bei der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange vor allem durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen.

Durch die Inanspruchnahme von gewerblichen Bauflächen in einer Größe von ca. 4,9 ha für eine neue Nutzung als Misch- oder Wohngebiete sind die Belange der Wirtschaft im Plangebiet betroffen. Da innerhalb der im „Stadtquartier Süd“ geplanten Mischgebiete eine gewerbliche Entwicklung von 2,7 ha möglich ist, verringert sich der reale Verlust an gewerblichen Bauflächen von 4,9 ha auf 2,2 ha. Die Stadt Neu-Isenburg verfügt nach eigener Einschätzung derzeit über ungenutzte bzw. brachliegende Gewerbeflächen in einer Größe von ca. 12,1 ha. Durch die Entwicklung des „Stadtquartiers Süd“ verringert sich diese Zahl auf ca. 7,2 ha gewerbliche Entwicklungsflächen im übrigen Stadtgebiet. Dies stellt weiterhin ein großes und für die Zukunft ausreichendes gewerbliches Entwicklungspotenzial dar.

Zu den Belangen der Wirtschaft zählen auch die Belange der bestehenden Gewerbebetriebe innerhalb bzw. angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55. Diese Betriebe können durch die heranrückende Wohnbebauung in ihren Rechten beeinträchtigt werden, z. B. durch eine Beschränkung der tatsächlichen bzw. zulässigen Emissionen. Ziel der vorliegenden Planung ist die weitgehend dauerhafte Erhaltung der Gewerbestandorte bei gleichzeitiger Vermeidung von künftigen Nutzungskonflikten.

Aus diesem Grund erfolgt im Bebauungsplan eine Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen im Plangebiet unter Beachtung der schalltechnischen Vorbelastungen aus bestehenden benachbarten Gewerbebetrieben. Darüber hinaus gibt es vertragliche Regelungen mit der benachbarten Firma DuPont de Nemours zur Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Reduzierung der Geruchsimmissionen, die durch den Betrieb dieser Firma entstehen.

Auch bestehende Einzelhandelsbetriebe in Neu-Isenburg können von der geplanten Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebs im Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffen sein. In der Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg wurden die Auswirkungen der geplanten Dimensionierung der Einzelhandelsflächen auf die Innenstadt und die bestehenden Einzelhandelsbetriebe untersucht.

Dabei wurde ermittelt, dass „sich die größten Wettbewerbswirkungen gegenüber den nächstgelegenen Wettbewerbern, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen, einstellen“ werden, wobei eine vorhabenbedingte Marktaufgabe bestehender Betriebe ausgeschlossen werden kann – sowohl in der Innenstadt und an sonstigen Standorten in Neu-Isenburg sowie in benachbarten Ortsteilen oder Städten und Gemeinden. Auch die Interessen der Nachbargemeinden werden gewahrt. Das Gutachten BBE stellt fest: „Von dem Ansiedlungsvorhaben am Standort Neu-Isenburg [werden] keine nachteiligen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen außerhalb der Stadt Neu-Isenburg ausgehen.“<sup>17</sup>

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Versorgungseinrichtungen angemessen berücksichtigt werden. Die verbrauchernahe Versorgung durch Ansiedlung der Betriebe des Einzelhandels an städtebaulich integrierten Standorten ist ein wesentliches Anliegen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Dementsprechend wird die Nahversorgung der Bevölkerung durch die Planung verbessert: In Neu-Isenburg bestehen „im Bereich der Nahversorgung aktuell relativ hohe Kaufkraftabflüsse in die Nachbarstädte, die vor allem aus Defiziten in der quantitativen und qualitativen Ausstattung des Nahversorgungsangebotes im Stadtgebiet resultieren. Mit dem Planvorhaben kann somit die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Neu-Isenburg gesichert und gestärkt werden.“<sup>18</sup> Sowohl für die neuen Bewohner als auch für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete bedeutet die Planung daher eine bessere Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen – auch fußläufig –, womit dem Belang der verbrauchernahen Versorgung der Bewohner entsprochen wird.

Ein weiterer, zu berücksichtigender Belang der Wirtschaft ist die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Indem im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“, urbane Gebiete und Gewerbegebiete ausgewiesen werden, in denen sich durch die zulässigen Nutzungen zahlreiche Betriebe und Unternehmen der unterschiedlichsten Branchen und Dienstleistungsbereiche ansiedeln können, wird ein Beitrag zur Schaffung von Arbeitsplätzen geleistet.

Den Belangen der Wirtschaft wird daher in ausreichendem Maß Rechnung getragen.

### **Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung wird das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE 1a zugunsten der Begradigung der Planstraße Ost um ca. 1.000 qm verkleinert, das Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ entsprechend vergrößert und dabei die darin zulässige Gesamt-Verkaufsfläche auf maximal 2.000 qm erhöht. Die Auswirkungsanalyse stellt dazu fest, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungsstandorte in Neu-Isenburg sowie zentrale Versorgungsbereiche bzw. die wohnortnahe Grundversorgung in Nachbarstädten zu erwarten sind.

Aus dem Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung ergeben sich demnach keine Veränderungen hinsichtlich des Themas „Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“.

---

<sup>17</sup> BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg, April 2019, Köln, S. 35, S. 51.

<sup>18</sup> BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg, April 2019, Köln, S. 39

## **Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung wird aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs in der Stadt Neu-Isenburg die Möglichkeit zur Ansiedlung von Wohnnutzungen im Stadtquartier Süd verbessert, in dem die bisher als Mischgebiete festgesetzten Bereiche MI 1 und MI 3 als urbane Gebiete MU 1 und MU 2 festgesetzt werden. Dies führt zu einer möglichen Reduzierung gewerblicher Nutzungen im Stadtquartier Süd zugunsten von Wohnnutzungen. Mit den im Stadtquartier Süd verbleibenden Flächen für gewerblichen Nutzungen und den in der Stadt Neu-Isenburg insgesamt vorhandenen ungenutzten bzw. brachliegenden Gewerbeflächen bleibt jedoch weiterhin ein großes und für die Zukunft ausreichendes gewerbliches Entwicklungspotenzial im Stadtgebiet bestehen.

## **Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung**

Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung vorgenommene Anpassung der aufschiebend bedingten Festsetzung ist weder mit Abstrichen beim Schutz des Gewerbebetriebs Du-Pont de Nemours noch beim Schallschutz im allgemeinen Wohngebiet WA verbunden, sondern dient lediglich der Flexibilisierung der bisherigen Regelung. Aus diesem Grund ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich des Themas „Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“.

### **3-96.9 Technische Infrastruktur**

#### **3-9-16.9.1 Versorgung**

##### **Wasser**

Eine ~~bisher bestehende Hauptwasserleitung quert~~ das Plangebiet von West nach Ost querende Hauptwasserleitung über WA 1c, WA 2, WA 3 und GEe 1b Richtung Frankfurter Straße ~~wurde im Zuge der Erschließungsplanung. Diese Wasserleitung wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger im Rahmen der Erschließung~~ in die Hugenottenallee verlegt.

~~Alle Neuen~~ Wasserversorgungsleitungen zur Versorgung des Gebietes ~~wurden können~~ innerhalb der ~~geplanten~~ öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlegt ~~werden~~. Die Versorgung mit Löschwasser ~~wurde wird~~ bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets ist über die Versorgung durch die Stadtwerke Neu-Isenburg gesichert.

##### **Strom**

Die Stromversorgung des Plangebietes kann über das Infrastrukturnetz der Stadtwerke Neu-Isenburg sichergestellt werden. Das Gelände wird öffentlich erschlossen. Entsprechende technische Einrichtungen der Stromversorgung ~~können wurden~~ in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen ~~werden~~.

##### **Gas**

Auf der Westseite der Frankfurter Straße und entlang der Rathenaustraße verlaufen Hauptgasleitungen. Weitere Gasleitungen befinden sich in der Hugenottenallee, der Spessartstraße, der Schleussnerstraße und der Hermannstraße. Die Gasversorgung kann entsprechend durch vorhandene und ausreichend bemessene Anlagen gesichert werden.

## Telekommunikation

In den öffentlichen Straßen liegen Telekommunikationsleitungen (Lichtwellenleiter). Glasfaserkabel sind verfügbar.

## 3.9.26.9.2 Entsorgung

### Abwasserentsorgung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Schmutzwasserableitung erarbeitet. Dazu wurden die ortsspezifischen Randbedingungen wie z. B. die geologischen Verhältnisse und die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen erfasst und darauf aufbauend ein Gesamtkonzept zur Bewirtschaftung der zukünftig anfallenden Niederschlagsabflüsse und der Ableitung des Schmutzwassers entwickelt.

Parallel dazu wurde durch orientierende Versickerungsversuche nachgewiesen, dass eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser im Plangebiet möglich ist, sofern dem keine wasserwirtschaftlichen Belange oder Belange zum Grundwasserschutz entgegenstehen.

Auf Basis der vorliegenden Erkenntnisse schlägt der Gutachter ein Trennsystem mit Elementen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung vor.

### Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ~~soll~~ erfolgt über eine neue öffentliche Schmutzwasserkanalisation in das bestehende Kanalnetz überwiegend in nördliche Richtung ~~erfolgen~~. Aufgrund der vorliegenden Geländeverhältnisse kann die Schmutzwasserableitung im Plangebiet im Freispiegelabfluss erfolgen.

### Regenwasserentsorgung

Die Niederschlagsabflüsse von den Verkehrsflächen ~~sollen~~ werden über die öffentlichen Regenwasserkanäle in das vorhandene öffentliche Trennsystem nördlich und südlich des Plangebiets ~~abgeleitet~~ werden.

In den allgemeinen Wohngebieten, den urbanen Gebieten und den eingeschränkten Gewerbegebieten ist, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange oder Belange zum Grundwasserschutz entgegenstehen, eine Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlags vorgesehen. An den geplanten Standorten der Versickerungsanlagen sind jeweils Bodenanalysen gemäß den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) durchzuführen. Es sind Bodenkennwerte gemäß LAGA Z 0 nachzuweisen, um eine Gefährdung des Bodens und des Grundwassers auszuschließen. Zur Versickerung des Niederschlagswassers ist im weiteren Planungsprozess jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Anlagen erforderlich.

Darüber hinaus ist eine Versickerung aus den an die öffentlichen Grünflächen angrenzenden Baugebiete in die öffentlichen Grünflächen G1 und G2 vorgesehen. Ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus qualitativen oder technischen Gründen nicht möglich, ist das Niederschlagswasser gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Um die Abflussmengen im Plangebiet so weit wie möglich zu reduzieren, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung von Wegen, Zufahrten und sonstigen befestigten Grundstücksfreiflächen der privaten Flächen und im Bereich von öffentlichen Grünflächen getroffen. Darüber hinaus tragen auch die Festsetzungen zur Dachbegründung und zur Begrünung nicht überbauter baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dazu

bei, den Niederschlagswasserabfluss weiter zu reduzieren,

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Dienstleistungsbetrieb Dreieich und Neu-Isenburg AöR.

### **Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der technischen Infrastruktur. Im Zuge der geplanten Begründung der Planstraße Ost werden die im Bereich der Straßenverkehrsflächen geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen dem neuen Straßenverlauf entsprechend angepasst.

### **Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der technischen Infrastruktur.

### **Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der technischen Infrastruktur.

## **3.106.10 Belange des Verkehrs**

### **3.10.16.10.1 Kfz-Verkehr**

Zur Berücksichtigung der Belange des Verkehrs im Hinblick auf die Erschließung und das künftige Verkehrsaufkommen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Fachgutachten zum Thema Verkehr vom Büro Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH (heute Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH) erarbeitet. Fachgutachterlicher Untersuchungsgegenstand war insbesondere die Analyse und Bewertung der Auswirkungen des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens des Plangebiets auf das umgebende Straßennetz sowie die Überprüfung der Leistungsfähigkeit bedeutender Knotenpunkte im Umfeld des Plangebiets. Darauf aufbauend werden die für eine leistungsfähige äußere Verkehrserschließung notwendigen und geeigneten Maßnahmen zum Um-/ Ausbau bestehender, an den Plangelungsbereich angrenzender Knotenpunkte entwickelt, begründet und dargestellt.

### **Erschließung**

Das „Stadtquartier Süd“ ist über die Hugenottenallee und die Du-Pont-Straße an die Hauptverkehrsstraßen Frankfurter Straße und Friedhofstraße / Carl-Ulrich-Straße / Schleussnerstraße angebunden.

Die Erschließungsstruktur wird in Kapitel 5 des Gutachtens dargestellt. Dort heißt es: „Die Erschließungsstruktur zur äußeren Verkehrserschließung des „Stadtquartiers Süd“ [...] besteht im Wesentlichen aus den zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden westlichen und östlichen Erschließungsstraßen, die von der Schleussnerstraße im Norden zur Hugenottenallee im Süden führen. Vor dem Hintergrund der limitierenden Faktoren in dem an das Plangebiet „Stadtquartier Süd“ angrenzenden Straßennetz (Leistungsfähigkeit) und zur Vermeidung von Schleichverkehr (Durchgangsverkehr) innerhalb des „Stadtquartiers Süd“ wurde das Erschließungskonzept wie folgt ausgelegt:

- Unterbindung der Durchfahrtsmöglichkeit (baulich) im Zuge der östlichen Planstraße in Fahrtrichtung Süden zur Hugenottenallee (in Höhe der Du-Pont-Straße) und Verkehrsführung auf die westliche Planstraße.
- Verzicht auf die Durchbindung der Du-Pont-Straße in das „Stadtquartier Süd“ für den Kraftfahrzeugverkehr (Verkehrsführung von der Frankfurter Straße kommend nur in die östliche Planstraße in Fahrtrichtung Norden).
- Führung des gewerblichen Verkehrs auf kurzem Wege direkt über das außenliegende Straßennetz der Carl-Ulrich-Straße/ Schleussnerstraße, Frankfurter Straße und Hugenottenallee zur Minimierung des gewerblichen Verkehrs in der Planstraße Ost entlang der Wohnbaufläche WA 3.<sup>19</sup>

Konkretisiert wurde die Erschließungsstruktur durch eine Vorplanung zur Erschließung. Diese geht für die Planstraße Ost und West von einem Regelquerschnitt von 18,0 m aus, in dem neben Gehwegen und Fahrbahnen Flächen für straßenbegleitende Bepflanzung und beidseitiges Längsparken vorgesehen sind. Die Verlängerung der Du-Pont-Straße ist mit einem Querschnitt von 14,0 m mit beidseitigen Gehwegen und Grünstreifen schmaler ausgestaltet. Die detaillierte Ausgestaltung der Verkehrserschließung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung.

### **Verkehrsaufkommen und Verkehrsprognose**

Für die Bewertung der Auswirkungen des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz und die an das Gebiet angrenzenden Knotenpunkte wurde gutachterlicherseits zunächst das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen ermittelt. Die im Gebiet „vorgesehene Nutzungsmischung lässt ein werktätliches Kfz-Verkehrsaufkommen von insgesamt rd. 10.120 Kfz/Tag (Summe Quell- und Zielverkehr) erwarten.“<sup>20</sup>

Für die Verkehrsprognose, die sich aus dem Verkehrsaufkommen aus dem Prognosenullfall und der Prognose des vorhabenbedingten Neuverkehrs zusammensetzt, stellt das Verkehrsgutachten fest: „Die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ vorgesehene Nutzungsmischung [...] wird auf den an das Plangebiet angrenzenden innerörtlichen Straßen zu den nachfolgend aufgeführten Verkehrszunahmen im Vergleich zum Prognosenullfall (2030) führen“<sup>21</sup>:

- Carl-Ulrich-Straße / Schleussnerstraße (zw. Wilhelm-Leuschner-Straße und Hugenottenallee) + rd. 3 %
- Carl-Ulrich-Straße / Schleussnerstraße (zw. Hugenottenallee und Frankfurter Straße) + rd. 14 %
- Friedhofstraße (zw. Frankfurt Straße und Hermesstraße) + rd. 3 %
- Frankfurter Straße (zwischen Gartenstraße und Carl-Ulrich-Straße ) + rd. 9 %
- Frankfurter Straße (zwischen Schleussnerstraße und Rathenaustraße ) + rd. 3-6 %
- Hugenottenallee (zw. Georg-Büchner-Straße und Carl-Ulrich-Straße) + rd. 9 %
- Hugenottenallee (am Knotenpunkt Hugenottenallee / Frankfurter Straße + rd. 31 %

---

<sup>19</sup> Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH: Fachgutachten Verkehr, Bebauungsplan „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg, Frankfurt, 15.04.2019, S. 17ff

<sup>20</sup> Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH: Fachgutachten Verkehr, Bebauungsplan „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg, Frankfurt, 15.04.2019, S. 14

<sup>21</sup> Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH: Fachgutachten Verkehr, Bebauungsplan „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg, 15.04.2019, S. 21

„Als Folge der verkehrslenkenden Maßnahmen zur Vermeidung von Schleichverkehr (Durchgangsverkehr) im „Stadtquartier Süd“ wird auf der östlichen Erschließungsstraße in Höhe der Wohnbauflächen (Baugebiet WA 3) ein Verkehrsaufkommen von nur rd. 2.050 bis 2.200 Kfz / Tag erwartet.“<sup>22</sup>

„Als Teil des „Stadtentwicklungskonzepts Mobilität der Stadt Neu-Isenburg“ wurde ein zukunfts- und leistungsfähiges Gesamtkonzept zur Umgestaltung der Landesstraße L 3117 in Neu-Isenburg (Straßenzug Carl-Ulrich-Straße / Schleussnerstraße und Friedhofstraße) unter gleichberechtigter Berücksichtigung der Belange aller Verkehrsteilnehmer, der Stadtraum- und Grüngestaltung und der Führung der Regionaltangente West (RTW) bis zum Neubaugebiet Birkengewann entwickelt. Grundlage bildete eine auf Basis der Verkehrsdatenbasis Rhein-Main (VDRM) methodisch und inhaltlich neu erstellte Verkehrsprognose (2030), welche alle bis 2030 absehbaren Infrastrukturmaßnahmen (MIV und ÖPNV) und Stadtentwicklungsmaßnahmen in Neu-Isenburg und der umgebenden Rhein-Main-Region berücksichtigt. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wird deutlich, dass das empfohlene Maßnahmenbündel zur Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbands (Fuß- / Radverkehr und ÖPNV) den fließenden Kfz-Verkehr auf ein vertretbares stadtverträgliches Maß reduzieren kann, womit auch spürbare Verkehrsentlastungen im Hauptverkehrsstraßennetz von Neu-Isenburg im Vergleich zu der im Rahmen des Fachgutachtens Verkehr zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ bislang verwendeten Verkehrsprognose verbunden sein werden.

Die Aktualisierung des Fachgutachtens Verkehr zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ baut daher auf der im Rahmen des „Stadtentwicklungskonzepts Mobilität der Stadt Neu-Isenburg“ neu erstellten Verkehrsprognose (2030) auf. Darin enthalten ist das gemäß dem „Stadtentwicklungskonzept Mobilität der Stadt Neu-Isenburg“ empfohlene Maßnahmenbündel mit Verlängerung der Regionaltangente West (RTW) bis Birkengewann, den Mobilitätsstationen Bahnhof Neu-Isenburg und Ost (inkl. P&R und B&R), der Umgestaltung der Ost-West-Achse Carl-Ulrich-Straße / Schleussnerstraße und Friedhofsstraße (inkl. LSA-Optimierung), der Südwestumfahrung (über Rathenaustraße), dem Radverkehrskonzept und Parkraummanagement enthalten.

Auf Grundlage der im Stadtentwicklungskonzept Mobilität empfohlenen Maßnahmen gewährleisten die Knotenpunkte Carl-Ulrich-Straße / Schleussnerstraße / Hugenottenallee und Carl-Ulrich-Straße / Frankfurter Straße / Friedhofstraße unter Berücksichtigung des Knotenpunktbaus entsprechend dem Vorentwurf der Straßenverkehrsanlagen zur Umgestaltung der Ortsdurchfahrt L 3117 in Neu-Isenburg und der im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ vorgesehenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro / Gewerbe (eingeschränkt) und Einzelhandel eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung.

Der Knotenpunkt Hugenottenallee / Dornhofstraße gewährleistet in der gegenwärtigen Ausbauf orm (Bestand) mit abknickender Vorfahrtsregelung eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung im Prognoseplanfall „Stadtquartier Süd“ (2030). Ein Umbau des Knotenpunktes Hugenottenallee / Dornhofstraße in einen Kreisverkehr würde zu einer Verbesserung des Verkehrsablaufs führen. Der Umbau des Knotenpunktes in einen Kreisverkehr ist zwar aus Gründen der Leistungsfähigkeit nicht unbedingt erforderlich, allerdings vor dem Hintergrund der heute schlecht begreif- und erkennbaren Knotenpunktform in Hinsicht auf die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere für den Rad- und Fußgängerverkehr, empfehlenswert.

Die Entwicklung des Stadtquartiers Süd erfordert den Ausbau des Knotenpunktes Frankfurter

---

<sup>22</sup> Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH: Fachgutachten Verkehr, Bebauungsplan „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg, 15.04.2019, S. 21

Straße / Hugentottenallee zu einem signalisierten Knotenpunkt mit jeweils separaten Abbiegespuren, wie er bereits nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 56 vom März 2002 vorgesehen ist.

Am Knotenpunkt Frankfurter Straße / Du-Pont-Straße wird ergänzend zum vorhandenen Ausbau des signalisierten Knotenpunktes der Bau einer zusätzlichen Abbiegespur von der nördlichen Frankfurter Straße in die Du-Pont-Straße empfohlen. Diese Maßnahme sichert eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt Frankfurter Straße / Neuhöfer Straße / Du-Pont-Straße. Ein Umbau des Knotenpunktes Frankfurter Straße / Neuhöfer Straße / Du-Pont-Straße in einen Kreisverkehr gewährleistet ebenso eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung im Prognoseplanfall „Stadtquartier Süd“ (2030), womit sich aber kein wesentlich verbesserter Verkehrsablauf im Zuge der Frankfurter Straße (vormittags in Fahrtrichtung Süden und nachmittags in Fahrtrichtung Norden) einstellen wird. In Folge des Umbaus in einen Kreisverkehr würde zudem keine Möglichkeit für die Einbindung des Knotenpunktes Frankfurter Straße / Neuhöfer Straße / Du-Pont-Straße in eine Koordinierung der Lichtsignalanlagen im Zuge der Frankfurter Straße zwischen Carl-Ulrich-Straße / Friedhofstraße und Rathenaustraße bestehen.

Entsprechend dem im Rahmenplan „Stadtquartier Süd“ vom März 2014 festgelegten inneren Erschließungskonzept sind in der östlichen Planstraße und der Du-Pont-Straße ergänzende Maßnahmen zur Verkehrsführung und -lenkung notwendig, um gebietsfremde und das Wohnen störende Verkehre heraushalten zu können.<sup>23</sup>

Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen an den Knotenpunkten und der ergänzenden Maßnahmen zur Verkehrsführung und -lenkung wird durch die Stadt Neu-Isenburg sichergestellt.

### **3.10.26.10.2**                      **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Baugrundstücken untergebracht, insbesondere in Tiefgaragen oder auch in Parkhäusern. Für die Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung (die Novellierung der Hessischen Bauordnung erzwingt keine anderweitige Beurteilung der Stellplatzsituation als bisher) bzw. die davon abweichende Festsetzung zur Anzahl von Stellplätzen bei Büro- und Verwaltungsräumen zu beachten. Die Abweichung von der Stellplatzsatzung wurde festgesetzt, da die Erfahrungen aus den bisherigen Gewerbegebietsentwicklungen gezeigt haben, dass der Stellplatzbedarf bei Büro- und Verwaltungsnutzungen höher liegt als es die Mindestanforderungen der Stellplatzsatzung vorgeben.

Aufgrund der geplanten Verdichtung und der damit zusammenhängenden notwendigen Größe der Tiefgaragen wird in einigen Baugebieten eine Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und deren Zufahrten festgesetzt. Dies ermöglicht, dass ein möglichst großer Anteil der Grundstücksflächen nicht überbaut, sondern begrünt wird und den Bewohnern als Freiflächen zur Verfügung steht. Im Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ und im urbanen Gebiet wird jeweils eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt, die u. a. eine vollständige Unterbauung der Grundstücke (im Baugebiet MU unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude) durch eine Tiefgarage ermöglicht.

---

<sup>23</sup> Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH: Fachgutachten Verkehr, Bebauungsplan „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg, 15.04.2019, S. 30f.

Die Unterbringung von Besucherstellplätzen im öffentlichen Raum ist u. a. innerhalb der Straßenverkehrsflächen auf den straßenbegleitenden Längsparkerstreifen in den Planstraßen Ost und West möglich.

### **3-10.36.10.3 Fuß- und Radfahrverkehr**

Neben den im Rahmen der Erschließungsplanung in den Straßenverkehrsflächen vorgesehenen straßenbegleitenden Gehwegen sind weitere Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des „Stadtquartiers Süd“ vorgesehen, welche kurze, Kfz-unabhängige Wege ermöglichen. Es handelt sich dabei um folgende, bereits im Rahmenplan enthaltene Verbindungen:

- Durchquerung des Gebiets von Norden vom Quartiersplatz nach Süden durch die öffentliche Grünfläche,
- Anbindung des Quartiersplatzes im Norden über Wege an die Planstraßen Ost und West.

### **3-10.46.10.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) erfolgt über Busverbindungen zum S-Bahnhof Neu-Isenburg und zur Straßenbahn-Endhaltestelle der Linie 17 an der Stadtgrenze Neu-Isenburg. Weiter bestehen regionale Busverbindungen zum Flughafen, nach Frankfurt-Sachsenhausen, nach Offenbach, nach Dreieich und nach Langen. Städtische Buslinien, die auch das „Stadtquartier Süd“ bedienen, ergänzen den ÖPNV.

Um die Erschließung mit schienengebundenen Verkehrsmitteln zu verbessern, plant der Rhein-Main-Verkehrsverbund die Regionaltangente West (RTW), die als straßenbahnähnliche Verbindung Neu-Isenburg über den Flughafen Frankfurt, Frankfurt-Höchst, Frankfurt-Sossenheim und Eschborn mit Bad Homburg verbinden soll. Eine Haltestelle ist ca. 200 m nördlich des „Stadtquartiers Süd“ an der Carl-Ulrich-Straße / Frankfurter Straße geplant, eine weitere Haltestelle westlich des Gebiets an der Carl-Ulrich-Straße / Ecke Wilhelm-Leuschner Straße. Dadurch kann die Erschließungsqualität des Stadtquartiers Süd erhöht werden.

Der RegFNP 2010 sieht eine mögliche Verlängerung der Straßenbahnlinie 17 von der Stadtgrenze Neu-Isenburg durch die Frankfurter Straße nach Dreieich vor. Im Bereich der geplanten Haltestelle der RTW (Carl-Ulrich-Straße / Frankfurter Straße) kann eine mögliche Verknüpfung geplant werden.

### **3-10.56.10.5 Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung wurde durch das Büro Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH (ehemals VKT - Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH) eine fachgutachterliche Stellungnahme zum Thema Verkehr erarbeitet. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund der 1. Änderung nur geringfügige Mehrbelastungen im umgebenden Straßennetz ergeben und durch die geplanten Nutzungsänderungen in den Baufeldern SO und GEe 1a keine relevanten Auswirkungen auf den Verkehrsablauf bzw. die Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten in der Umgebung zu erwarten sind.

### **3-10.66.10.6 Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung wurde durch das Büro Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH eine weitere fachgutachterliche Stellungnahme zum Thema Verkehr erarbeitet. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass aufgrund der 2. Änderung keine relevanten Auswirkungen auf die Verkehrsmengen, den

Verkehrsablauf bzw. die Leistungsfähigkeit an den untersuchungsrelevanten Knotenpunkten zu erwarten sind. Die im Fachgutachten Verkehr zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ (02/2020) empfohlenen Knotenpunktausbauförmungen verfügen über ausreichende Kapazitätsreserven für die aufgrund des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung hervorgerufenen geringen Belastungsänderungen in der Vor- und Nachmittagsspitzenstunde.

### **Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Belange des Verkehrs.

## **47 Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften**

### **7.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Da sich im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ - 3. Änderung nur an der aufschiebend bedingten Festsetzung etwas geändert hat, sind auch die Begründungstexte zu den Festsetzungen (bis auf redaktionelle Anpassungen) unverändert geblieben und haben weiterhin Bestand. Lediglich die Begründung zur aufschiebend bedingten Festsetzung wurde gegenüber den bisherigen Ständen weiter ausgeführt.

#### **4.1.17.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)**

###### Festsetzung

In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Nutzungen sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Abweichend von § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind folgende zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1c, WA 2 und WA 3 sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.

###### Begründung

Im Kern des Plangebietes werden entsprechend dem Rahmenplan allgemeine Wohngebiete

nach § 4 BauNVO festgesetzt, die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorwiegend dem Wohnen dienen. Weiterhin sind ergänzende Nutzungen wie z. B. Schank- und Speisewirtschaften und kleinräumige gewerbliche Angebote zulässig, die ein verträgliches Maß an Nutzungsmischung in diesen Bereichen ermöglichen. Um Unverträglichkeiten mit der geplanten Wohnnutzung zu vermeiden, wird der Zulässigkeitsrahmen des § 4 BauNVO im vorliegenden Bebauungsplan modifiziert.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung durch der Versorgung des Gebiets dienende Läden ist in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig, da eine Beschränkung der Größe von Verkaufsflächen für das Gesamtgebiet erforderlich ist. Dies ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neu-Isenburg 2006 bzw. aus der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg“ (BBE, April 2019): „Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Neu-Isenburg, woraus sich grundsätzlich Beschränkungen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, wie sie klassisch auch in den der Versorgung des Gebietes dienenden Läden angeboten werden, ergeben. Ziel im Einzelhandelskonzept für die Stadt Neu-Isenburg aus dem Jahr 2006 war es jedoch, dass die Schaffung weiterer Nahversorgungsstandorte mit wohnungsnaher Versorgungsfunktion grundsätzlich möglich sein soll.<sup>24</sup> Mit den Festsetzungen zum Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“, ~~in dem ein Supermarkt angesiedelt werden soll~~, wird diesem Ziel Folge geleistet und es sind größere Verkaufsflächen mit den entsprechenden Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zulässig. Diese „Ansiedlung des Supermarktes wird keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder eine Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Neu-Isenburg hervorrufen.“<sup>25</sup>

In den allgemeinen Wohngebieten sollen darüber hinaus zum Schutz des Zentrums keine weiteren Verkaufsflächen für nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimenten entstehen. Daher werden in den allgemeinen Wohngebieten „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ ausgeschlossen. Nachteile für die Versorgung der Bewohner im Gebiet sind nicht zu befürchten: Die Nahversorgung ist durch die Nähe zum Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ gewährleistet.

Bestehende Betriebe, die durch diesen Ausschluss in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden bzw. deren weitere Entwicklung ausgeschlossen wird, befinden sich nicht im Bereich der allgemeinen Wohngebiete.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß §§ 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Da solche Nutzungen nicht auf die Versorgung des Plangebiets beschränkt sind, ist mit einem stärkeren Zu- und Abgangsverkehr durch solche Nutzungen zu rechnen, was zu Unverträglichkeiten mit der geplanten Wohnnutzung führen könnte. Gleichzeitig sind solche Betriebe, sofern sie im Einzelfall mit dem Gebietscharakter im Einklang stehen, städtebaulich vertretbar. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der jeweiligen Verträglichkeit ist daher im Einzelfall zu prüfen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO Gartenbau-

---

<sup>24</sup> BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg, April 2019, Köln, S. 47

<sup>25</sup> BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg, April 2019, Köln, S. 51

betriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da das Gebiet als städtisches Quartier zum Wohnen und Arbeiten entwickelt werden soll und Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt vereinbar sind. Beide Betriebsarten widersprechen aufgrund ihrer städtebaulichen Ausprägung, des Flächenverbrauchs und der Verkehrserzeugung dem Ziel eines urbanen mischgenutzten Quartiers. Solche Betriebe wären zudem aus stadtgestalterischer Sicht im Wohngebiet problematisch, da sie typischerweise über einen großen Flächenanteil, der nicht bebaut bzw. lediglich mit bspw. niedrigen Gewächshäusern oder Kassengebäuden bestanden ist, verfügen. Städtebauliche Raumkanten würden nicht ausgebildet werden.

Darüber hinaus gehen 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 olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase). Das mit dieser Nutzung einhergehende hohe Verkehrsaufkommen kann außerdem eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und der Erschließungsqualität mit sich bringen. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation kann im vorliegenden Fall generell ausgeschlossen werden.

Durch die Modifikationen wird der allgemeine Nutzungszweck der allgemeinen Wohngebiete nicht in Frage gestellt.

Aufgrund der Festsetzung zur Beschränkung von Stellplätzen sind oberirdische Stellplätze und Garagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1c, WA 2 und WA 3 unzulässig. Dies begründet sich durch den dem Bebauungsplan zugrundeliegende Rahmenplan, der u. a. für die noch unbebauten Wohnbereiche die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen vorsieht. Dadurch soll ein möglichst großer Anteil der Grundstücksflächen nicht überbaut, sondern begrünt werden und den Bewohnern als qualitätvolle Freiflächen im direkten Wohnumfeld zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund erfolgt ein Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen. Die Stellplätze in den neu zu bebauenden allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1c, WA 2 und WA 3 müssen daher in Tiefgaragen untergebracht werden.

Gleichzeitig wird durch die Festsetzung, dass über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit der GRZ hinaus eine weitere Überschreitung der GRZ durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, deren Deckenoberkanten im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, und deren Zufahrten in den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1c, WA 2 und WA 3 um bis zu 0,25 zulässig ist, sichergestellt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1c, WA 2 und WA 3 Tiefgaragen in der voraussichtlich erforderlichen Größe realisiert werden können.

## **Urbane Gebiete MU (§ 6a BauNVO)**

### Festsetzung

In den urbanen Gebieten MU sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den urbanen Gebieten MU a und MU b sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, soweit es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops handelt.

In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, wobei es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops handeln darf.

Abweichend von § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind folgende allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im MU 1 und MU 2,
- Wohnnutzungen im Erdgeschoss von Gebäuden an der Hugenottenallee im MU 2.

Die maßgeblichen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Neu-Isenburger Liste“ von 2006 enthalten (s. Anhang zu den textlichen Festsetzungen).

Abweichend von § 6a Abs. 3 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen sowie ähnliche Unternehmen im Sinne der §§ 29 ff. der Gewerbeordnung (GewO), Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease- und Filmvorführung, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Einrichtungen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Terminwohnungen und Eros-Center,
- Tankstellen.

In dem urbanen Gebiet MU 1 sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.

### Begründung

Südlich der Schleussnerstraße und nördlich der Hugenottenallee werden entsprechend dem Rahmenplan angrenzend an die geplanten allgemeinen Wohngebiete gemischt genutzte Bereiche als urbane Gebiete nach § 6a BauNVO festgesetzt. Diese dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein, so dass zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Neu-Isenburg in den urbanen Gebieten eine größere Flexibilität bei der Flächenentwicklung besteht als es in Mischgebieten der Fall ist.

Um Nutzungen, die nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für das „Stadtquartier Süd“ vereinbar sind, auszuschließen, wird der Zulässigkeitsrahmen des § 6a BauNVO im vorliegenden Bebauungsplan modifiziert. Dementsprechend sind insbesondere Einzelhandelsbetriebe nur eingeschränkt zulässig.

Im urbanen Gebiet MU a / MU b westlich des Quartiersplatzes erfolgt, im Unterschied zu den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2, für die Einzelhandelsbetriebe keine Einschränkung hinsichtlich der Sortimente. Damit ermöglicht es der Katalog der zulässigen Nutzungen, hier zentrale städtische Funktionen wie Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Kultur und Gastronomie in kleinräumiger Nutzungsmischung und verdichteter Form planerisch zu organisieren. Dies

dient der Umsetzung der Vorgaben aus der Rahmenplanung, nach denen der Platz an der Schleussnerstraße mit seinen flankierenden öffentlichkeitswirksamen Nutzungen in seiner Gesamtheit als identitätsstiftende Quartiersmitte ausgebildet werden soll. Während auf der Ostseite des Platzes Nahversorgung und Wohnnutzungen dominieren, soll die Westseite durch die Bestandsgebäude mit öffentlichen Nutzungen, z. B. aus den Bereichen Gastronomie und Kultur, aber auch Anlagen für soziale Zwecke (Kindertagesstätte), geprägt werden. Im südwestlichen Bereich des urbanen Gebiets soll ein städtebaulicher Hochpunkt, der in erster Linie der Wohnnutzung dient, entstehen. Damit bildet der Bereich des urbanen Gebiets ein typisches städtisches Gebiet ab, das durch ein enges Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, geprägt ist.

In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 erfolgt zum Schutz des an der Schleussnerstraße geplanten zentralen Bereichs mit Versorgungsschwerpunkt und weiteren den Bereich belebenden Nutzungen eine Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe auf solche mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für die Begründung des Ausschlusses wird auf das vorangegangene Kapitel „Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)“ verwiesen.

Weiterhin werden in dem urbanen Gebiet MU 2 Wohnnutzungen im Erdgeschoss von Gebäuden an der Hugenottenallee ausgeschlossen. Damit wird sichergestellt, dass in diesen den Lärmimmissionen aus dem Verkehrslärm in der Hugenottenallee und dem Gewerbelärm aus den südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen am stärksten ausgesetzten Bereichen keine Wohnnutzungen entstehen.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten. Von diesen können negative städtebauliche Auswirkungen, insbesondere Trading-Down-Effekte, ausgehen. Es handelt sich hierbei um eine Entwertung von Gebieten, die sich nicht ausschließlich auf monetäre Effekte beschränkt, sondern sich insbesondere in der allgemeinen Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers oder Stadtteils niederschlägt. Unterstützt wird die Wirkung einer sinkenden Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers häufig durch eine spezifische Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch diese Stätten, z. B. durch aus dem Rahmen fallende Werbeanlagen, geschlossene und nicht einsehbare Fassaden etc. Insgesamt entstehen dadurch ein abweisender Charakter und eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls. Aufgrund dieser Auswirkungen kann es zur Abwanderung der Wohnbevölkerung im Umfeld, dem Ausbleiben von Kunden- und Besucherströmen in den benachbarten Betrieben oder der Schließung ansässiger Betriebe kommen, was zu einem weiteren Attraktivitätsverlust führt. Vergnügungsstätten (wie in der Textfestsetzung beschrieben) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sollten daher grundsätzlich nicht in direkter Nähe zu Wohnnutzungen entstehen. Das Verbot von Prostitution im Gemeindegebiet wird auch über die Verordnung zum Schutz der Jugend und des öffentlichen Anstands im Regierungsbezirk Darmstadt vom 10.08.1979 geregelt. Die Festsetzung greift dieses Verbot auf und definiert den Regelungsinhalt eindeutiger.

Zur Klarstellung und in Ergänzung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops unzulässig sind.

Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen. Für die Begründung dieses Ausschlusses wird auf das vorangegangene Kapitel „Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)“ verwiesen.

Trotz der Einschränkungen bleibt der allgemeine Nutzungszweck des urbanen Gebiets, nämlich ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, gewahrt.

Aufgrund der Festsetzung zur Beschränkung von Stellplätzen sind oberirdische Stellplätze und Garagen in dem urbanen Gebiet MU 1 unzulässig. Dies begründet sich durch den dem Bebauungsplan zugrundeliegende Rahmenplan, der u. a. für die Wohn-, Büro- und Dienstleistungsflächen eine Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen vorsieht. Durch diese Festsetzung soll neben den neu zu bebauenden allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1c, WA 2 und WA 3 auch in dem urbanen Gebiet MU 1 als städtebaulicher Auftakt aus Richtung Westen ins Stadtquartier Süd ein möglichst großer Anteil der Grundstücksflächen nicht überbaut, sondern begrünt werden und den Bewohnern und Arbeitenden als qualitätvolle Freiflächen im direkten Wohn- und Arbeitsumfeld zur Verfügung stehen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung, dass über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit der GRZ hinaus eine weitere Überschreitung der GRZ durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, deren Deckenoberkanten im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, und deren Zufahrten in dem urbanen Gebiet MU 1 um bis zu 0,2 auf 1,0 zulässig ist, sichergestellt, dass in dem urbanen Gebiet MU 1 Tiefgaragen in der voraussichtlich erforderlichen Größe - auch in Verbindung mit einer Tiefgarage im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1a - realisiert werden können.

### **Eingeschränkte Gewerbegebiete GEE (§ 8 BauNVO)**

#### Festsetzung

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Folgende Nutzungen sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Abweichend von § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind folgende zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig:

- erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen sowie ähnliche Unternehmen im Sinne der §§ 29 ff. der Gewerbeordnung (GewO), Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease- und Filmvorführung, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Einrichtungen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Terminwohnungen und Eros-Center.

#### Begründung

Im Übergang zu den bestehenden Gewerbegebieten werden im Osten des Plangebiets Ge-

werbegebiete gemäß § 8 BauGB festgesetzt. Grundsätzlich dienen die Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Ausweisung der Gewerbegebiete im Plangebiet dient jedoch als Übergangsbereich zwischen den bestehenden Gewerbegebieten im Osten und den neu geplanten Wohngebieten und den gemischt genutzten Bereichen im Kern des Plangebiets. Aus diesem Grund werden hinsichtlich des Störgrades in den geplanten Gewerbegebieten Modifikationen vorgesehen und die geplanten Gewerbegebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Dementsprechend sind in diesen eingeschränkten Gewerbegebieten nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Erheblich belästigende Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören – also diejenigen Betriebe, die in einem Mischgebiet oder urbanen Gebiet aufgrund ihres Emissionscharakters und der damit verbundenen Auswirkungen auf eine Wohnnutzung nicht zulässig wären – sind im eingeschränkten Gewerbegebiet demnach ausgeschlossen. Damit wird sichergestellt, dass die eingeschränkten Gewerbegebiete aufgrund ihrer Lage als städtebaulicher Übergang und Immissionspuffer funktionieren können.

Weiterhin werden Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe in den eingeschränkten Gewerbegebieten ausgeschlossen, da diese nachteilig auf die Umgebung wirken und das Ortsbild beeinträchtigen können. Durch die städtebauliche Zielsetzung eines attraktiven, mischgenutzten Quartiers ergeben sich besondere Ansprüche an eine ansprechende Gestaltung und hochwertige Nutzung. Die Gewerbegebiete liegen zum einen direkt an der Haupterschließungsstraße zum Gebiet, der Hugenottenallee, und zum anderen an den Erschließungsstraßen im Gebietsinneren gegenüber den Wohngebieten. Diese Straßen sollen baulich gefasst werden. Dies wäre bspw. durch größere Lagerplätze nicht der Fall. Von dem Ausschluss von Lagerplätzen sind insbesondere Hauptanlagen als selbständige Anlagen umfasst. Untergeordnete Lagerplätze, die als unselbständige Anlagen Bestandteil oder Zubehör einer Hauptanlage (eines Gewerbebetriebs im Gebiet) sind, sollten ebenfalls nicht direkt an die Straße angrenzen, sondern möglichst im rückwärtigen Bereich angesiedelt werden. Öffentliche Betriebe sind Einrichtungen, die öffentliche Aufgaben erfüllen. Kernaufgabe ist dabei die Daseinsvorsorge, die u. a. die Ver- und Entsorgung, die Kommunikation und den öffentlichen Personenverkehr umfasst. Öffentliche Betriebe sind in der Regel sehr spezielle bauliche Anlagen und Nutzungen mit regelmäßig großem Flächenbedarf, ggf. auch mit besonderen Standortanforderungen. Beispiele für öffentliche Betriebe sind u. a. Elektrizitäts-, Gas-, Wasser-, Fernheizwerke, Umspannwerke, Depots für die Fahrzeugparks der Polizei oder der Müllabfuhr, kommunale Bauhöfe, Feuerwachen, Schlachthöfe in öffentlicher Trägerschaft oder Kläranlagen (vgl. Kommentar König / Roeser / Stock / Stock, 3. Auflage 2014, BauNVO § 8 Rn. 29-31). Ihr Ausschluss erfolgt, da sie genau wie Lagerhäuser und Lagerplätze nicht geeignet sind, um städtische Räume baulich zu fassen bzw. die städtebauliche Gestaltung des Quartiers zu unterstützen. Zudem würde ein mit solchen Nutzungen verbundenen hoher Flächenverbrauch an einem städtebaulich integrierten Standort wie dem „Stadtquartier Süd“ den Vorgaben von § 1a Abs. 2 BauGB widersprechen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten generell ausgeschlossen. Der Ausschluss gilt also für Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentrenrelevanten Sortimenten als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in den gewerblichen Bauflächen widerspricht den Zielen der Raumordnung (Regionalplan Südhessen 2010, Ziel Z3.4.3-3) sowie den Zielen aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neu-Isenburg und den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse

(vgl. Begründung des vorangegangenen Kapitels „Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)“). Der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird darüber hinaus damit begründet, dass die Baugebiete für hochwertige und arbeitsplatzintensive gewerbliche Nutzungen (insbesondere Büro und Dienstleistung) entwickelt und die Flächen daher nicht für Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Dies ist zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter bodenrechtlicher Spannungen, die zur Verdrängung städtebaulich erwünschter Nutzungen führt bzw. führen kann, gerechtfertigt. Eine Verdrängungswirkung tritt immer dann auf, wenn eine Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie „normalen“ Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke besteht. Zudem erzeugt bereits eine Zulässigkeit ertragsstarker Nutzungen ein höheres Boden- und Mietpreisniveau, was i. d. R. ebenfalls zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft führt.<sup>26</sup> Bei Einzelhandelsnutzungen handelt es sich um vergleichsweise ertragsstarke Nutzungen.

Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sind aufgrund ihrer Nähe zu den Wohnnutzungen aus städtebaulichen Gründen ebenso wie in den allgemeinen Wohngebieten und den urbanen Gebieten ausgeschlossen. Hinsichtlich einer ausführlichen Begründung zum Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten wird auf die vorangegangenen Kapitel „Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)“ und „urbane Gebiete“ (§ 6 BauNVO)“ verwiesen.

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ergibt sich aus der Lärmimmissionsbelastung. Die Gewerbegebiete sind aufgrund der hier vorhandenen Immissionsbelastung insbesondere durch die im Osten angrenzenden bestehenden Gewerbebetriebe nicht für sensiblere Nutzungen wie Wohnungen geeignet.

Über den generellen Ausschluss der oben genannten Nutzungen hinaus wird festgesetzt, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind. Da der Schwerpunkt der Nutzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten auf hochwertigen und arbeitsplatzintensiven gewerblichen Nutzungen (insbesondere Büro und Dienstleistung) liegen soll, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aber auch in eingeschränkten Gewerbegebieten im Einzelfall städtebaulich vertretbar sind, ist über die ausnahmsweise Zulässigkeit im Einzelfall zu entscheiden. Für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke stehen in den benachbarten Wohngebieten und gemischt genutzten Gebieten ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung.

Durch die Modifikationen wird der allgemeine Nutzungszweck der eingeschränkten Gewerbegebiete, nämlich der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu dienen, nicht in Frage gestellt.

### **Lärmkontingentierung im eingeschränkten Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**

#### Festsetzung

Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen der eingeschränkten Gewerbegebiete

---

<sup>26</sup> vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 22.02.2011, Az. 3 S 445/09

sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung – Ausgabe Dezember 2006) weder tags (6:00–22:00 Uhr) noch nachts (22:00–6:00 Uhr) überschritten werden:

Teilfläche	Emissionskontingentierung tags und nachts in dB(A) / m <sup>2</sup>	
	LEK, tags	LEK, nachts
GEe 1a	55	44
GEe 1b	53	38
GEe 2	56	45

### Begründung

Innerhalb des Plangebietes besteht eine nicht unerhebliche Vorbelastung durch Lärm aus benachbarten Gewerbebetrieben. Um sicherzustellen, dass es im Plangebiet zu keinen Immissionskonflikten infolge von Gewerbelärmeinwirkungen kommt, erfolgt im Bebauungsplan eine Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen in den eingeschränkten Gewerbegebieten unter Beachtung der schalltechnischen Vorbelastungen aus den umliegenden Gewerbebetrieben. Hierbei wird der Umfang zulässiger Geräuschemissionen, die unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes von einem Gebiet ausgehen dürfen, begrenzt, damit es weder am Tag noch in der Nacht zu einer Überschreitung der nach TA Lärm gültigen Immissionsrichtwerte kommt. Es wird im Stadtquartier bewusst eine Geräuschkontingentierung in allen Teilgebieten vorgenommen, um keine Immissionskonflikte entstehen zu lassen. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass es im Stadtgebiet auch Gewerbegebiete gibt, die keinen Emissionsbeschränkungen unterworfen sind.

Grundlage für die Festsetzung von Geräuschkontingenten im Bebauungsplan ist ein vom Schallgutachter entwickeltes Konzept für die Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile.

Im Rahmen der Ermittlung der schalltechnischen Vorbelastungen wurden folgende Betriebe berücksichtigt: Innerhalb des Geltungsbereichs: Bleier & Voss Chemie OHG<sup>27</sup>, Bauzentrum Netzband GmbH<sup>28</sup>, Danell GmbH<sup>29</sup> sowie im Umfeld des Geltungsbereichs: DuPont de Nemours (Deutschland) GmbH und weitere benachbarte Gewerbegebiete südlich der DuPont-Straße und der Hugenottenallee, östlich der Frankfurter Straße, südlich der Friedhofs-

<sup>27</sup> Hinweis: Die Bleier & Voss Chemie OHG war zum damaligen Zeitpunkt der Erarbeitung des Schallgutachtens Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung. Der Verkauf der Bleier & Voss Chemie OHG und die damit verbundenen städtebaulichen Optimierungsmöglichkeiten sind Anlass des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung.

<sup>28</sup> Hinweis: Das Bauzentrum Netzband war zum damaligen Zeitpunkt der Erarbeitung des Schallgutachtens Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung. Der Verkauf des Bauzentrums Netzband und die damit verbundenen städtebaulichen Optimierungsmöglichkeiten sind Anlass des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung.

<sup>29</sup> Hinweis: Die Danell GmbH war zum damaligen Zeitpunkt der Erarbeitung des Schallgutachtens Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung. Mittlerweile ist die Fläche verkauft worden.

straße, nördlich der Schleussnerstraße und westlich des Plangebiets im Bereich der Dornhofstraße.

Da in den geplanten Mischgebieten<sup>30</sup> in der Regel etwa zur Hälfte gewerbliche Nutzungen vorzusehen sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wurde für diese Gebiete ein gegenüber den eingeschränkten Gewerbegebieten reduzierter flächenbezogener Schallleistungspegel berücksichtigt.

Anschließend erfolgte für die allgemeinen Wohngebiete, die Mischgebiete<sup>31</sup>, das urbane Gebiet und das Sondergebiet jeweils die Festlegung eines Gesamt-Immissionswertes für den Tag und die Nacht. Darauf aufbauend wurden für die Teilflächen der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1a, GEE 1b und GEE 2 Emissionskontingente festgesetzt. Demnach stehen für die Teilflächen zukünftig Emissionskontingente zur Verfügung, die typische Emissionsansätze für eingeschränkte Gewerbegebiete sogar geringfügig übersteigen. Im Bereich der Teilfläche GEE 1a befindet sich der bestehende Betrieb der Firma Bleier & Voss. In Anbetracht der für diese Teilfläche ermittelten Emissionskontingente ist jedoch davon auszugehen, dass auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Firma Bleier & Voss in ausreichendem Umfang berücksichtigt werden.<sup>32</sup> Da im Bereich des GEE1b nach den derzeitigen Planungen vorwiegend Büronutzungen entstehen sollen und von dieser Nutzung weitaus geringere Emissionen hervorgerufen werden, als dies beispielsweise bei produzierenden Gewerbebetrieben der Fall ist, wird der Teilfläche GEE 1b ein geringeres Kontingent zugeteilt als den übrigen drei Teilflächen.<sup>33</sup>

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung wurde die Festsetzung zur Geräuschkontingentierung in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1a und GEE 1b aneinander angeglichen, um für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE 1b, für das bisher eine überwiegende Büronutzung unterstellt wurde, eine ähnlich hohe Flexibilität in der Umsetzung zu erhalten wie für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE 1a.

## **Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ (§ 11 BauNVO)**

### Festsetzung

Das Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung, von Gastronomie sowie von Wohnungen.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 qm, davon
  - maximal 1.850 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter mit den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren einschließlich eines branchentypischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortiments von 10 % der Verkaufsfläche (bezogen auf 1.850 qm) und

---

<sup>30</sup> Hinweis: Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung werden die Mischgebiete in urbane Gebiete geändert. Die grundsätzlichen Aussagen zur Geräuschkontingentierung bleiben jedoch weiterhin bestehen.

<sup>31</sup> siehe oben.

<sup>32</sup> Hinweis: Die Bleier & Voss Chemie OHG war zum damaligen Zeitpunkt der Erarbeitung des Schallgutachtens Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung. Der Verkauf der Bleier & Voss Chemie OHG und die damit verbundenen städtebaulichen Optimierungsmöglichkeiten sind Anlass des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung.

<sup>33</sup> Krebs + Kiefer Fritz AG, Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm, 04.04.2019, S. 31

- maximal 150 qm Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit ergänzenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen.

Die maßgeblichen nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Neu-Isenburger Liste“ von 2006 enthalten (s. Anhang zu den textlichen Festsetzungen).

### Begründung

Die Stadt Neu-Isenburg beabsichtigt, entsprechend der Rahmenplanung an der Schleussnerstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Wohn- und Geschäftshauses zu schaffen. Das aus einem Gutachterverfahren hervorgegangene Planungskonzept für diesen Bereich sieht im Erdgeschoss einen Supermarkt, kleinere Ladenlokale und Dienstleistungsbetriebe sowie ein Café vor. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen geplant.

Zur Umsetzung der Planungen wird ein Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ festgesetzt. Dies liegt zum einen darin begründet, dass u. a. ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittelvollsortimenters (mit maximal 1.850 qm Verkaufsfläche) geplant ist. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten lediglich in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Zum anderen ist eine Beschränkung des Einzelhandels hinsichtlich der Art der Sortimente und der zulässigen Verkaufsflächengröße erforderlich, um am Standort Neu-Isenburg nachteilige städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu vermeiden. Solche detaillierten Festsetzungen sind lediglich in einem Sondergebiet möglich.<sup>34</sup>

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Einzelhandelsnutzungen wird ein Einkaufszentrum festgesetzt. Gemäß Rechtsprechung ist ein Einkaufszentrum im Regelfall in einem einheitlich geplanten und gebauten Gebäude untergebracht und kann mehrere Einzelhandelsbetriebe verschiedener Art und Größe – zumeist verbunden mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben – aufweisen.<sup>35</sup> Die geplanten Einzelhandelsnutzungen entsprechen damit in ihrer Gesamtheit einem Einkaufszentrum.

Innerhalb dieses Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 qm sind unterschiedliche Arten von Einzelhandelsbetrieben zulässig, nämlich ein Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.850 qm Verkaufsfläche sowie Einzelhandelsbetriebe mit ergänzenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten mit maximal 150 qm Verkaufsfläche. Damit werden die Verkaufsflächen innerhalb des Einkaufszentrums vorhabenbezogen gesteuert.

Unter einem Lebensmittelvollsortimenter ist ein Supermarkt mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 qm und 3.000 qm zu verstehen, der ein Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, eine hohe Kompetenz im Frische-Bereich und einen Nonfood-Anteil<sup>36</sup> aufweist. Die Standorte

---

<sup>34</sup> vgl. Bishopink, Olaf: Die Steuerung des Einzelhandels über Sondergebietsfestsetzungen, in: Stefan Kruse (Hrsg. 2012): Handbuch Einzelhandel, Bonn, S.153f

<sup>35</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 27. 4. 1990 – 4 C 16.87

<sup>36</sup> Nonfood umfasst Waren, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Es wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden (Quelle: EHI Retail Institute, handelsdaten aktuell 2013, Köln)

liegen vor allem in Wohngebieten und verkehrsgünstigen Lagen. Der im Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ geplante Lebensmittelvollsortimenter kann über maximal 1.600 qm Verkaufsfläche mit den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (siehe nahversorgungsrelevante Sortimente aus „Neu-Isenburger Liste“ von 2006 im Anhang zu den textlichen Festsetzungen) einschließlich eines branchentypischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortiments (Nonfood-Artikel) von 10 % der Verkaufsfläche (bezogen auf 1.600 qm ergibt sich eine maximale Verkaufsfläche von 160 qm) verfügen. Die Zulässigkeit der Randsortimente ergibt sich aus der betriebstypologischen Anforderlichkeit: So führen viele Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten in einem gewissen Umfang auch branchentypische zentrenrelevante Randsortimente, um das lebensmittelbezogene Angebot am Standort abzurunden.

Da mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einhergehen können (insbesondere bei nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten), wurden in der parallel zum Bebauungsplan erstellten Auswirkungsanalyse (BBE, 2019) eine Verträglichkeitsanalyse erstellt, die die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Sondergebiet in Szenario 1 mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.750 qm (inkl. 150 qm einzelhandelsrelevante Konzessionärsflächen) und in Szenario 2 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.300 qm (inkl. 150 qm einzelhandelsrelevante Konzessionärsflächen) geprüft hat. Die Untersuchung kommt insbesondere zu folgenden Ergebnissen:

„Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Da sich unmittelbar nördlich und östlich des Projektstandortes ausgedehnte Wohngebiete anschließen und am Projektstandort ein Wohngebiet für [ca. 2.000...] Einwohnern entwickelt werden soll, sind die Anforderungen einer wohngebietsintegrierten Lage gegeben. Der Standortbereich wird daher im Einzelhandelskonzept als potenzieller Nahversorgungsstandort bewertet. [...]

Die Analyse der Wettbewerbs- und Angebotsbetrachtung zeigt für die Stadt Neu-Isenburg gegenwärtig eine relativ geringe Ausstattung mit Lebensmittelmärkten, so dass insbesondere umfangreiche Kaufkraftabflüsse in Richtung der Stadt Dreieich vorliegen. Insbesondere vor diesem Hintergrund ist das Planvorhaben geeignet, die wohnungsnaher Versorgung innerhalb der Stadt Neu-Isenburg zu sichern und zu stärken. [...]

Der prognostizierte Umsatz des geplanten Supermarktes wird in erster Linie zu Lasten systemgleicher Wettbewerber, d. h. größerer Lebensmittelmärkte im (weiteren) Standortumfeld, umverteilt. Die Ansiedlung des Supermarktes wird keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder eine Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Neu-Isenburg hervorrufen.

Strukturgefährdungen in Nachbargemeinden können aufgrund der Größe des Einzugsgebietes und der hier ausgelösten Wettbewerbseffekte ebenfalls ausgeschlossen werden, so dass von dem Ansiedlungsvorhaben am Standort Neu-Isenburg keine nachteiligen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ausgehen werden.

Aufgrund der zu erwartenden Kaufkraftabschöpfung wird mit dem Planvorhaben auch die Entwicklungsfähigkeit der Versorgungszentren in Neu-Isenburg und im Umland nicht wesentlich eingeschränkt, da sich das Einzugsgebiet des Planvorhabens im Wesentlichen auf Stadtbereiche von Neu-Isenburg erstreckt. Vielmehr ist das projektierte Planvorhaben geeignet, die

Nahversorgung in der Stadt Neu-Isenburg zu verbessern.“<sup>37</sup>

Das Einkaufszentrum mit einem Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.850 qm Verkaufsfläche sowie Einzelhandelsbetrieben mit ergänzenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten mit maximal 150 qm Verkaufsfläche verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von 2.000 qm. Gemäß Regionalplan Südhessen kann zur Sicherung der Grundversorgung die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierter Lage bei einem Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche angenommen werden..

Über die Festsetzungen zum Einzelhandel hinaus sind im Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ entsprechend der Rahmenplanung und dem Planungskonzept für diesen Bereich Schank- und Speisewirtschaften und Wohnungen zulässig. Gastronomische Nutzungen im Bereich des Sondergebiets „Nahversorgung und Wohnen“ sollen zur Belebung des angrenzenden Quartiersplatzes beitragen und Wohnnutzungen das Nutzungsspektrum ergänzen.

#### **4.1-27.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)**

###### Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird per Planeinschrieb folgendermaßen festgesetzt:

- Allgemeine Wohngebiete: GRZ 0,4
- Urbane Gebiete MU 1 und MU 2: GRZ 0,6
- Urbanes Gebiet MU a / MU b: GRZ 1,0
- Sondergebiet Nahversorgung und Wohnen: GRZ 1,0
- Eingeschränkte Gewerbegebiete: GRZ 0,8

###### Begründung

Zur Steuerung der zulässigen Überbauung der Baugrundstücke wird im Bebauungsplan für die Baugebiete jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Grundflächenzahl soll die Versiegelung der Böden begrenzen und zugleich eine intensive Nutzung der Flächen in Verbindung mit einem hohen Freiflächenanteil ermöglichen.

Die Festsetzungen der GRZ für die allgemeinen Wohngebiete, die urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 und die eingeschränkten Gewerbegebiete entsprechen den Orientierungswerten für Obergrenzen nach § 17 BauNVO und berücksichtigen die Vorgaben aus der Rahmenplanung. Damit dürfen von der Grundstücksfläche max. 40 % in allgemeinen Wohngebieten, 60 % in urbanen Gebieten bzw. 80 % in eingeschränkten Gewerbegebieten durch die Hauptbaukörper überbaut werden.

- Die GRZ im urbanen Gebiet MU a / MU b und im Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ liegt mit 1,0 über dem Orientierungswert für Obergrenzen nach § 17 BauNVO von 0,8.

Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung beruhen auf den Vorgaben des Rahmen-

---

<sup>37</sup> BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg, April 2019, Köln, S. 50f

plans, der für diesen Bereich die Ausbildung einer neuen Quartiersmitte mit einem Platzbereich und angrenzenden Nutzungen u. a. zur Nahversorgung, Gastronomie und Kultur vorsieht. Damit einher geht die Notwendigkeit einer entsprechend höheren Grundstücksüberbauung bzw. Versiegelung

Aufgrund der vorgegebenen Lage der Planstraßen West und Ost und um dem Quartiersplatz eine relevante Größe zu geben, sind das urbane Gebiet auf der Westseite und das Sondergebiet auf der Ostseite in ihrer Größe relativ eng begrenzt.

In dem urbanen Gebiet liegen auf der nordöstlichen Teilfläche das Hauptgebäude sowie der östliche Seitenflügel aus einem Ensemble historischer Gebäude. Diese Gebäude sind zwar nicht denkmalgeschützt, aber als erhaltenswert eingestuft worden. Durch die Integration dieser Gebäude in das neue Quartier soll zumindest ein Teil des Gebäudeensembles erhalten bleiben, um ein Identifikationsmerkmal zu schaffen, das an die Historie des Areals erinnert. Auf der südwestlichen Teilfläche ist ein städtebaulicher Hochpunkt mit acht Geschossen vorgesehen, der in Anlehnung an den vorhandenen Hochpunkt in Form des Gerätehauses der ehemaligen BfB einen städtebaulichen Auftakt ins Gebiet bilden soll. Aufgrund der begrenzten Größe des urbanen Gebiets ergibt sich unter Berücksichtigung der Grundfläche der zu erhaltenden und neu geplanten Gebäude sowie der Flächen für Nebenanlagen und Wege eine notwendige GRZ von 1,0.

Im Bereich des Sondergebiets „Nahversorgung und Wohnen“ sind entsprechend des Rahmenplans zur Verbesserung der Nahversorgung in der Stadt Neu-Isenburg Einzelhandelnutzungen in einem Wohn- und Geschäftshaus geplant. Da die projektierte Verkaufsfläche des Supermarktes aufgrund betrieblicher Vorgaben vollflächig im Erdgeschoss untergebracht werden muss und gleichzeitig weitere, Richtung Platzbereich orientierte Ladenlokale zur Ergänzung des Supermarktes und gastronomische Einrichtungen zur Belebung des Quartiersplatzes vorgesehen sind, definiert sich darüber die Größe der Erdgeschosszone und damit der Überbauung der Grundstücksfläche durch das Hauptgebäude. Durch die Planungskonzeption verbleiben folglich keine größeren Bereiche, die nicht überbaut werden. In den Randbereichen werden als Verbindung zur Platzfläche und als Aufenthaltsflächen weitere befestigte Flächen vorgesehen. Dies wird durch die Festsetzung einer GRZ von 1,0 planungsrechtlich gesichert.

Durch die Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen der GRZ im urbanen Gebiet und im Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten im urbanen Gebiet und Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ werden durch die GRZ von 1,0 nicht negativ beeinflusst. Ebenso entstehen keine durch die erhöhte GRZ beeinflussten Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen im Hinblick auf Lärm, Verunreinigungen oder Erschütterungen.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt trägt die Festsetzung einer großzügigen Parkanlage bei, die unmittelbar südlich des Quartiersplatzes beginnt und sich auf einer Länge von ca. 235 m nach Süden hin erstreckt. Mit ihr sind zum einen zahlreiche positive ökologische Wirkungen verbunden, wie z. B. eine verbesserte Durchlüftung des Stadtquartiers, der Schutz von Pflanzen, Tieren und ihren Lebensräumen als Teil des Naturhaushaltes, die Versickerung von Niederschlägen und die Beschattung / Luftbefeuchtung durch Vegetationsbestände. Zum anderen stellt sie als wohnungsnaher Erholungs-, Bewegungs- und Spielfläche für die Bewohner und Beschäftigten im Quartier die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher. Zudem ist hier die Anlage von Wegen vorgesehen, um eine attraktive Verbindung durch das Quartier mit Anschluss an die Wohngebiete und die Innenstadt im Norden sowie die Arbeitsplätze und den Wald im Süden sicherzustellen.

Auch die Festsetzungen zur Begrünung der Baugebiete und der Begrünung von Tiefgaragen sowie anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dienen dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

### **Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, deren Deckenoberkanten im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, und deren Zufahrten

- in den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1c, WA 2 und WA 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 und
- in dem urbanen Gebiet MU 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0

überschritten werden.

#### Begründung

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Rahmenplan sieht ~~u. a.~~ für die ~~Neubauten~~ ~~noch un bebauten\_ Wohn-, Büro- und Dienstleistungsflächen~~ die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen vor. Dadurch soll ein möglichst großer Anteil der Grundstücksflächen nicht überbaut, sondern begrünt werden und den Bewohnern und Beschäftigten als qualitätvolle Freiflächen im direkten Wohn- und Arbeitsumfeld zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund erfolgt gleichzeitig mit der Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ein Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen in WA 1a, WA 1c, WA 2, WA 3 und MU 1. Die Stellplätze in diesen Bereichen müssen daher in Tiefgaragen untergebracht werden.

Aufgrund der geplanten Verdichtung und der damit zusammenhängenden notwendigen Größe der Tiefgaragen ist die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nicht ausreichend. Demnach dürfte die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden. Für WA 1a, WA 1c, WA 2 und WA 3 würde das eine Überschreitung der GRZ von 0,4 auf 0,6 bzw. für das MU 1 eine Überschreitung der GRZ von 0,6 auf 0,8 ermöglichen. Um Tiefgaragen in den genannten Baugebieten jedoch in der voraussichtlich erforderlichen Größe realisieren zu können, ist eine weitere Überschreitung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1c, WA 2 und WA 3 um 0,25 und in dem urbanen Gebiet MU 1 um 0,2 erforderlich. Die getroffene Festsetzung dient daher zur planungsrechtlichen Sicherung der Möglichkeit, die Stellplätze in den oben genannten Bereichen in Tiefgaragen unterzubringen.

Einschränkend wird festgesetzt, dass die Deckenoberkanten dieser baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen dürfen. Dies dient der Abgrenzung unterirdischer Geschosse von oberirdischen Geschossen und wird in Anlehnung an die Vorgaben aus der hessischen Bauordnung zur Definition von Kellergeschossen formuliert.

Da die Überschreitungsregelung nur für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gilt, bleibt die Versiegelung oberhalb der Geländeoberfläche im ohnehin rechtlich zulässigen und damit städtebaulich verträglichen Rahmen. Die Festsetzung zur Begrünung von nicht überbauten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche stellt sicher, dass auch dort,

wo Tiefgaragen gebaut, aber nicht durch bauliche Anlagen überdeckt werden, durch eine Mindestdicke der Vegetationstragschicht die Voraussetzungen für eine Begrünung dieser Flächen ausreichend sind.

## **Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)**

### Festsetzung

Für die Baugebiete werden unterschiedliche Geschossflächenzahlen (GFZ) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA liegen diese bei 1,2 und 1,8, in den urbanen Gebieten MU bei 2,0, 2,3 und 2,5 und in den eingeschränkten Gewerbegebieten bei 1,5, 2,0 und 2,8. Im Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ ist eine GFZ von 3,2 festgesetzt.

### Begründung

Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte wird für die Baugebiete eine Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß festgesetzt. Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der Rahmenplan definiert als Zielsetzung, dass sich das neue Quartier in die Stadt Neu-Isenburg einfügen und im Maßstab der Bebauung, insbesondere in Bezug auf die städtebauliche Dichte, angemessen sein soll. Dabei soll die Dichte im Plangebiet ausgehend von der bestehenden Wohnbebauung im Westen in Richtung Osten zum bestehenden Gewerbe und der Frankfurter Straße hin ansteigen und so ein einheitliches und homogenes Stadtbild innerhalb des neuen Quartiers abbilden.

Im Bebauungsplan liegt die GFZ in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1b, also im Bereich der bestehenden Wohnbebauung im Westen des Plangebiets, bei 1,2. Dieser Wert berücksichtigt den vorhandenen Bestand und hält die GFZ-Obergrenze nach § 17 BauNVO von 1,2 genau ein.

Auch in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1a und GEe 1b liegt die GFZ mit Werten von 1,5 bzw. 2,0 unterhalb der Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 BauNVO von 2,4. Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete erfolgt eine Erhöhung der Dichte von Norden nach Süden, um den jeweils östlich angrenzenden Bestand zu berücksichtigen, der sich im Bereich der Schleussnerstraße / Frankfurter Straße eher kleinteilig darstellt und nach Süden hin über die Bebauung der Firma DuPont de Nemours bis zur derzeitigen Arrow Central Europe GmbH zunimmt.

In allen übrigen Baugebieten liegt die GFZ mit folgenden Werten über den Orientierungswerten für Obergrenzen nach § 17 BauNVO:

- Allgemeine Wohngebiete WA 1a, WA 2 und WA 3: GFZ 1,8 und WA 1c: GFZ: 1,6
- urbane Gebiete MU a / MU b: GFZ 2,5, MU 1: GFZ 2,3, MU 2: GFZ 2,0
- Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2: GFZ 2,8
- Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“: GFZ 3,2

Diese Festsetzungen entsprechen dem Ziel der Stadt Neu-Isenburg, für eine weitere Entwicklung der Stadt sehr gut geeignete Flächen unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen und unter Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit entsprechend verdichteten Strukturen zu bebauen. Damit wird außerdem den Vorgaben von § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Die geplante verdichtete Bebauung wurde darüber

hinaus im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens behandelt (vgl. Kapitel ~~„2.3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)“~~). Demnach ist eine mit der verdichteten Neubebauung verbundene Überschreitung der regionalplanerischen Obergrenze von maximal 60 WE je ha zugelassen. Für die Zulassung der Abweichung an diesem Punkt spricht unter anderem die Lage des Plangebietes unmittelbar anschließend an die derzeitigen innerstädtischen Kerngebiete und in unmittelbarer Nähe zu den geplanten Haltepunkten der Regionaltangente West.<sup>38</sup>

Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 BauNVO sind im Folgenden aufgeführt:

Die Entwicklung des Areals stellt eine große städtebauliche Chance für Neu-Isenburg dar: Bei dem Standort handelt es sich um ein Areal, das ehemals gewerblich und industriell genutzt wurde und für die Bewohner Neu-Isenburgs nur eingeschränkt zugänglich bzw. nutzbar war. Jetzt soll das Gelände für die Allgemeinheit zugänglich und nutzbar gemacht werden und Bewohner und Unternehmen mit Beschäftigten sollen sich in diesem Gebiet mit besonderem Charakter ansiedeln. Für die Neubebauung des Areals wird eine Struktur gewählt, die dem Leitbild der „Europäischen Stadt“ entspricht: Sie beinhaltet neben der Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten eine - zum Teil aufgebrochene - Blockrandbebauung mit angemessenen Gebäudehöhen von durchschnittlich vier bis fünf Geschossen. Mit ihren Raumkanten ermöglicht diese Bauweise die Entstehung von urbanen, städtischen gefassten Straßenräumen. Diese besondere Situation erfordert die Festsetzung hoher baulicher Dichten im Plangebiet.

Die geplante Art der Mischnutzung entspricht auch dem aktuellen deutschlandweiten Trend, nach dem die Menschen wieder vermehrt Wohnungen im Stadtkern nachfragen, um zum einen in einem lebendigen Umfeld zu wohnen und von der in Städten generell guten Versorgungssituation für viele Lebensbereiche zu profitieren und zum anderen die zurückzulegenden persönlichen Wege zu reduzieren. Auch in Neu-Isenburg ist die Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnungen vorhanden, insbesondere durch eine aktuelle und weiterhin prognostizierte Bevölkerungszunahme in der Stadt. Durch den Wohnungsanteil kann die Nachfrage nach Wohnraum durch den Anstieg der Bevölkerungszahlen sowie ein Angebot für das Nachfragesegment im Bereich von neu gebauten Mehrfamilienhäusern in zentraler Lage geschaffen werden.

Die Flächennachfrage in Neu-Isenburg soll nach dem Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ vorzugsweise auf einer bereits vormals genutzten Fläche im Siedlungsgefüge befriedigt werden und nicht auf der „Grünen Wiese“ außerhalb der Stadt. Damit wird den Vorgaben von § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung von zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere Flächen wiedergenutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen. Auf dem Gelände des „Stadtquartiers Süd“ wird eine große Fläche wiedergenutzt, die bereits zum größten Teil versiegelt war. Durch die Konversion eines bereits genutzten Geländes im Innenbereich werden außerhalb der Stadt liegende Bereiche, die noch nicht in Anspruch genommen wurden bzw. nicht versiegelt sind, geschützt und Bodenversiegelungen begrenzt.

Die höhere bauliche Dichte, die im „Stadtquartier Süd“ vorgesehen ist, entspricht nicht nur dem Leitbild der „Europäischen Stadt“, sondern ist auch in Bezug auf das Ortsbild an dieser

---

<sup>38</sup> Schreiben des RP Darmstadt zur Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP2010) vom 11.08.2015, S. 13f

besonderen Stelle im Stadtkontext erforderlich:

Im Bereich der urbanen Gebiete und des eingeschränkten Gewerbegebiets an der Hugenottenallee sind eine stärkere Betonung der Randbebauung und damit einhergehend eine höhere GFZ erforderlich. Die Hugenottenallee weist mit einer zukünftigen Breite südlich bzw. südwestlich des „Stadtquartiers Süd“ von 18,0 m einen sehr breiten Querschnitt auf. Daraus ergibt sich das städtebauliche Erfordernis, den Straßenzug durch eine entsprechend dichtere Bebauung mit höheren Gebäuden zu fassen, um die Raumwirkung zu erhalten und maßstäbliche Straßenraumproportionen zu erreichen.

Darüber hinaus liegt das „Stadtquartier Süd“ in einem Bereich, der im Norden, Osten und Süden von großmaßstäblichen Einzelgebäuden (Bürogebäuden) mit hoher Dichte geprägt ist – nördlich bzw. östlich des eingeschränkten Gewerbegebiets u. a. mit dem Stadttor und dem Bürogebäude der Arrow Central Europe GmbH und südlich und südwestlich der Hugenottenallee u. a. mit ~~den dort stehenden dem Bürogebäude der Du Pont de Nemours (Deutschland) GmbH und dem Verwaltungssitz der PepsiCo Deutschland GmbH~~. Damit stellt die festgesetzte höhere städtebauliche Dichte im Hinblick auf das Ortsbild eine Anpassung an die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft dar.

Das eingeschränkte Gewerbegebiete GEE 2 befindet sich außerdem an der Kreuzung Frankfurter Straße / Hugenottenallee im Bereich des südöstlichen Eingangs zum Gewerbegebiet Süd, so dass hier durch eine hohe und dichte Bebauung eine entsprechende Betonung und ein angemessener Auftakt geschaffen werden können.

Ziel der Bebauung entlang der nördlichen Straßenkante der Hugenottenallee ist es darüber hinaus, den dahinterliegenden Bereich der urbanen Gebiete bzw. die angrenzenden Wohngebiete gegenüber dem Verkehr auf der Hugenottenallee und den Gewerbebetrieben südlich bzw. südwestlich der Hugenottenallee in Bezug auf Immissionen zu einem gewissen Grad abzuschirmen.

Die urbanen Gebiete MU 1 und MU a / MU b im Nordwesten des Gebietes bilden den nördlichen Auftakt zum Quartier und sollen entsprechend betont werden. An der Schleussnerstraße als eine der Hauptverkehrsstraßen von Neu-Isenburg ist eine entsprechend verdichtete Randbebauung städtebaulich verträglich und angemessen. Einen weiteren Teil dieser verdichteten Randbebauung an der Schleussnerstraße bildet das Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“, das damit den Vorgaben der Rahmenplanung für diesen Bereich entspricht.

Im Kern des Plangebiets liegen die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3, die den Grünzug beidseitig begrenzen. In den allgemeinen Wohngebieten sind im städtebaulichen Konzept drei- bis fünfgeschossige Baukörper um gemeinsame Innenhöfe mit Blick zum Grünzug gruppiert. Die Innenhöfe sowie der Grünzug sind so großzügig dimensioniert, dass die sie umgebenden Baumassen in der vorgesehenen Geschossigkeit städtebaulich angemessen sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass die festgesetzte städtebauliche Dichte im Plangebiet der einer verdichteten innerstädtischen Bebauung entspricht. Eine den Orientierungswerten für Obergrenzen des § 17 BauNVO entsprechende GFZ von 1,2 für ein allgemeines Wohngebiet lässt lediglich eine weniger verdichtete Bebauung zu, die dem Standort nicht gerecht würde. Durch seine innenstadtnahe, gut erschlossene Lage eignet sich das Quartier für eine dichtere Bebauung. Die Dichte schafft eine urbane Eigenart des Quartiers, was der Stärkung des Gewerbeangebotes und der Wohnfunktion im innerstädtischen Bereich sowie der Attraktivitätssteigerung dient. Eine intensive bauliche Nutzung in dieser Lage ist städtebaulich sinnvoll, um eine kompakte Siedlungsentwicklung zu unterstützen, die sich durch kurze Wege und einen geringen Flächenverbrauch auszeichnet. Diese höhere Quartiersdichte in unmittelbarer Nähe

zum vorhandenen (und geplanten) ÖPNV wie im vorliegenden Fall ist aus Gründen der Nachhaltigkeit angemessen.

Eine höhere Ausnutzung der Grundstücke bzw. der städtebauliche Dichte über die festgesetzte GFZ hinaus erfolgt nicht, da festgesetzt ist, dass bei der Berechnung der Geschossfläche eines Gebäudes Flächen von Aufenthaltsräumen in oberirdischen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Berechnung der Geschossfläche ganz mitzurechnen sind.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die genannten Überschreitungen der Orientierungswerte für GFZ-Obergrenzen nicht beeinträchtigt.

Durch entsprechende Festsetzungen wird weiterhin sichergestellt, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Der Geltungsbereich ist bereits heute durch eine starke anthropogene Überprägung der Flächen gekennzeichnet. Durch die langjährige gewerbliche Nutzung ist der Standort entsprechend vorbelastet und hat eine vergleichsweise geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Im gesamten Gebiet wird durch die Konversion einer ehemaligen gewerblichen Fläche mit bereits überwiegend baulicher Nutzung durch die Planung eines neuen Quartiers mit Freiflächen (Grünzug) der Versiegelungsgrad nicht erhöht. Im gesamten Gebiet liegt die Fläche nach der Konversion der ehemaligen Gewerbegrundstücke, die zum Zeitpunkt der gewerblichen Nutzung nahezu vollständig versiegelt waren, durch die Planung eines neuen Quartiers mit privaten Frei- und Anpflanzflächen grundsätzlich im Rahmen des damaligen Versiegelungsgrades.

Festsetzungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, zur Begrünung der Baugebiete, zur Begrünung von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie zur Dachbegrünung dienen der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt. Die Begrünung filtert Schadstoffe und bringt eine abkühlende Wirkung in Bezug auf das Kleinklima mit sich. Weiterhin reduziert sich eine Aufheizung dieser Flächen durch Verdunstung bzw. verminderte Rückstrahlung. Daneben dienen diese auch der Regenwasserrückhaltung bzw. der gedrosselten Ableitung, so dass trotz des hohen Versiegelungsgrades Niederschlagswasserspitzen ausgeglichen werden können.

Darüber hinaus trägt auch die Festsetzung der zentral verlaufenden, großzügigen öffentlichen Grünfläche zum Ausgleich der höheren städtebaulichen Dichte im Plangebiet bei. Sie bietet wohnungsnaher Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner und Beschäftigten im Quartier und stellt sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die verdichtete Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Mit der Grünfläche verbinden sich zahlreiche positive ökologische Wirkungen wie z. B. eine verbesserte Durchlüftung des Stadtquartiers, der Schutz von Pflanzen, Tieren und ihren Lebensräumen als Teil des Naturhaushaltes, die Versickerung von Niederschlägen und die Beschattung / Luftbefeuchtung durch Vegetationsbestände.

## **Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)**

### Festsetzung

Flächen von Aufenthaltsräumen in oberirdischen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche eines Gebäudes ganz mitzurechnen.

### Begründung

Mit der Festsetzung, dass bei der Berechnung der Geschossfläche eines Gebäudes die Flächen von Aufenthaltsräumen in oberirdischen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, mitzurechnen sind, wird sichergestellt, dass die künftige Entwicklung der städtebaulichen Dichte in dem Rahmen erfolgt, der im städtebaulichen Rahmenplan vorgegeben ist. Die Geschossfläche kann demnach nicht durch Aufenthaltsräume in zusätzlichen Staffel- oder Dachgeschossen erhöht werden. Aufenthaltsräume sind nach § 2 Abs. 9 HBO Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. „Somit muss jeder Raum, der nach der Zweckbestimmung seitens des Bauherrn zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt genutzt werden soll, mitgerechnet werden [...]. Neben Wohn- und Arbeitsräumen sind bspw. Wohn- oder Essdielen, Küchen, Büros, Verkaufsräume, Werkstätten, Unterrichtsräume, Gaststätten- und Versammlungsräume sowie Wartezimmer und Behandlungsräume Aufenthaltsräume. Keine Aufenthaltsräume sind bspw. Flure, Wasch- und Toilettenräume, Heizräume, Garagen und Ställe. Ein Flur kann allerdings zu berücksichtigen sein, soweit er einen mitzurechnenden Aufenthaltsraum erschließt [...]. Sog. Hobbyräume (Sport- und Spielräume, Bastel- und Werkräume) sind in der Regel nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt.“<sup>39</sup>

Die Begrenzung der städtebaulichen Dichte im Plangebiet ist darüber hinaus vor dem Hintergrund einer leistungsfähigen verkehrlichen Anbindung des Plangebiets von Bedeutung. Aufbauend auf den Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden die für eine leistungsfähige äußere Verkehrserschließung notwendigen und geeigneten Maßnahmen zum Um- / Ausbau bestehender, an den Plangeltungsbereich angrenzender Knotenpunkte im Verkehrsgutachten dargestellt. Damit ist für die festgesetzte städtebauliche Dichte eine verträgliche Abwicklung der Verkehre sichergestellt.

Eine nicht vorhersehbare Erhöhung der städtebaulichen Dichte durch eine Erhöhung der Geschossfläche kann die Verkehrsabwicklung negativ beeinflussen. Aus diesem Grund wird die städtebauliche Dichte durch die oben genannte Festsetzung begrenzt.

### **Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)**

#### Festsetzung

Plangrafisch ist in den Baugebieten die jeweils zulässige maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese liegt in den allgemeinen Wohngebieten bei maximal IV bzw. maximal V Vollgeschossen, in den urbanen Gebieten bei maximal III bzw. maximal VIII Vollgeschossen und im Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ bei maximal V Vollgeschossen.

#### Begründung

Im Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Vollgeschosse sind gemäß § 2 Abs. 5 HBO oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Basis für die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan ist der Rahmenplan, der für das Plangebiet eine angemessene städtebauliche Dichte und entsprechende Geschossigkeiten vorsieht. Der Rahmenplan enthält eine exemplarische Bebauungsstruktur mit konkreten Angaben zur Geschossigkeit. Ziel der Festsetzung ist es, das gesamte Gebiet ge-

---

<sup>39</sup> König/Roeser/Stock: Baunutzungsverordnung, 3. Auflage 2014, § 20 BauNVO, Rn. 28

stalterisch in den städtebaulichen Kontext der umgebenden Nutzungen zu integrieren und dabei ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild zu wahren.

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete wurde auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet, da bei Gebäuden im gewerblichen Bereich je nach Nutzung die Geschosshöhen deutlich stärker variieren können als z. B. bei Wohn- oder Büronutzungen und damit kein einheitlicher Rahmen zugrunde gelegt werden kann.

## Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

### Festsetzung

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird per Planeinschrieb in der Nutzungsschablone als Gebäudehöhe in Metern über Bezugspunkt (m ü. BP) festgesetzt.

### *Oberer Bezugspunkt*

Als zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt der höchste Punkt der Dachhaut (oberer Bezugspunkt). Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

### *Unterer Bezugspunkt*

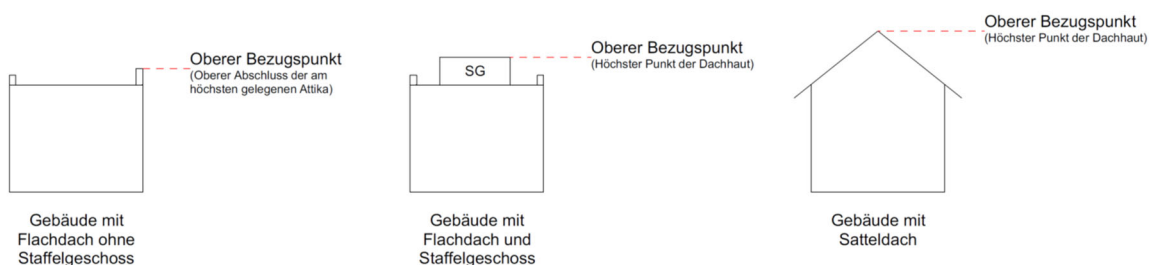
Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist durch lineare Interpolation zwischen den beiden jeweils nächstgelegenen Bezugspunkten in der an das Baugebiet angrenzenden Straßenverkehrsfläche jeweils bezogen auf die Hausmitte zu ermitteln.

### Begründung

Da durch die Festsetzung von Vollgeschossen die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude nicht abschließend geregelt werden kann, wird ergänzend die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

### *Oberer Bezugspunkt*

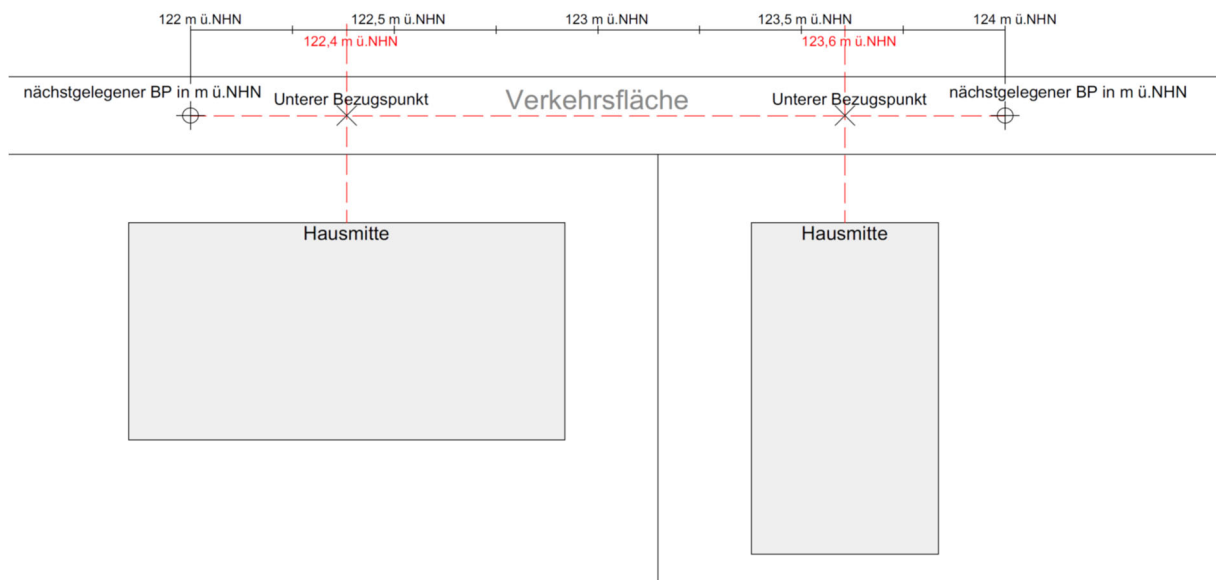
Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.



### *Unterer Bezugspunkt*

Im Bebauungsplan sind durch Planeinschrieb in den öffentlichen Verkehrsflächen Bezugspunkte für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen eingetragen. Hierbei handelt es sich in den bestehenden Straßen um Höhenpunkte aus der Vermessung der Bestandstopographie und in den geplanten Straßen um Höhenpunkte aus dem Entwurf der Erschließungsplanung mit Höhenlage der geplanten Straßen. Der untere Bezugspunkt ist durch lineare Interpolation

zwischen den beiden jeweils nächstgelegenen Bezugspunkten in der an das Baugebiet angrenzenden Straßenverkehrsfläche jeweils bezogen auf die Hausmitte zu ermitteln.



Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen orientieren sich an der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung von Staffelgeschossen, wie sie das städtebauliche Konzept vorsieht, und gehen zum größten Teil von einer mittleren Geschosshöhe von 3,3 m bei Wohnnutzung und 3,5 m bei gewerblichen Nutzungen aus. Teilweise sind Sockel oder höhere Erdgeschosse vorgesehen. Ziel der Festsetzung ist zum einen die Sicherstellung einheitlicher Gebäudehöhen in Anlehnung an die umgebende Bebauung und zum anderen die Minimierung einer gegenseitigen Verschattung der Gebäude.

### **Ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)**

#### Festsetzung

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch der Hauptnutzung dienende, notwendige technische Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m ist

- in den eingeschränkten Gewerbegebieten auf höchstens 30 % der jeweiligen Dachfläche und
- in allen übrigen Gebieten auf höchstens 20 % der jeweiligen Dachfläche ausnahmsweise zulässig.

In allen Baugebieten ist die Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m auf höchstens 80 % der jeweiligen Dachfläche ausnahmsweise zulässig.

Alle die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen überschreitenden technischen Aufbauten müssen von den Außenwänden um das Maß ihrer größten Höhe zurückversetzt werden. Umwehrungen auf Dächern oder Dachteilen sind von dieser Einschränkung ausgenommen.

#### Begründung

Durch die generelle Beschränkung der ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen auf der Hauptnutzung dienende, notwendige technische Aufbauten wird sichergestellt, dass Überschreitungen der festgesetzten Höhen auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden.

Darüber hinaus müssen alle die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschreitenden technischen Aufbauten von den Außenwänden um das Maß ihrer größten Höhe zurückversetzt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die genannten Aufbauten vom Straßenniveau aus nicht in erheblichem Umfang wahrnehmbar sind.

Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch der Hauptnutzung dienende, notwendige technische Aufbauten wird sowohl in der Höhe als auch in der Fläche beschränkt, wobei der höhere Bedarf an technischen Aufbauten im gewerblichen Bereich berücksichtigt wird. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass trotz des Ziels, einheitliche Gebäudehöhen in Anlehnung an die umgebende Bebauung bzw. das städtebauliche Konzept zu erreichen, die Notwendigkeit von technischen Aufbauten, wie z. B. Schornsteinen oder Aufzugsüberfahrten, in einem begrenzten Maß berücksichtigt wird.

Da Photovoltaikanlagen in allen Baugebieten ausdrücklich erwünscht sind, ist in allen Baugebieten eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m auf höchstens 80 % der jeweiligen Dachfläche ausnahmsweise zulässig.

#### **4.1-37.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

##### **Baulinie und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**

###### Festsetzung

Im Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche im Norden entlang der Schleussnerstraße in MU 1, im SO und im GEE 1a und im Osten des GEE 1b plangrafisch durch eine Baulinie festgesetzt. In allen übrigen Bereichen werden die überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen gefasst.

###### Begründung

Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen gehören zu den Merkmalen eines qualifizierten Bebauungsplans. Der Bebauungsplan enthält sowohl Baulinien als auch Baugrenzen zur Definition der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster). Die Lage und Größe dieser Baufenster orientiert sich am modifizierten Rahmenplan „Stadtquartier Süd“ (siehe Kapitel „Planungskonzeption: Rahmenplan ‚Stadtquartier Süd‘“), wobei großzügig geschnittene Baufenster festgesetzt werden, so dass im Rahmen der Umsetzung eine flexible Grundstücksausnutzung mit Spielräumen für die Anordnung der Gebäude ermöglicht wird. Dadurch wird sichergestellt, dass für die Einzelplanungen ausreichend Gestaltungsspielräume vorhanden sind, aber gleichzeitig eine stadträumlich geordnete Raumstruktur entsprechend den Vorgaben des Rahmenplans entsteht.

Entlang der Schleussnerstraße werden Baulinien festgesetzt, um dem Straßenraum eine einheitliche bauliche Kante zu geben. Im Bereich des MU a wird unter Berücksichtigung des bestehenden historischen Gebäudes eine Baugrenze festgesetzt, um auch langfristig hier ein Abrücken der Bebauung aus der Straßenflucht zuzulassen. Damit öffnet sich die Straßenflucht vor dem historischen Gebäude und unterstreicht damit seine besondere Bedeutung als Teil des zu erhaltenden Gebäudeensembles und aus westlicher Richtung gesehen als Auftakt zur Quartiersmitte.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1b wird entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Baulinie festgesetzt. Die Festsetzung der Baulinie steht in direktem Zusammenhang mit der im Bebauungsplan enthaltenen aufschiebend bedingten Festsetzung. Hintergrund der Baulinien-Festsetzung ist, dass insbesondere von dem Gewerbebetrieb DuPont de Nemours

maßgebliche Immissionsanteile im Plangebiet zu erwarten sind. Das zum Bebauungsplan erstellte Schallgutachten zum Gewerbelärm kommt zu dem Ergebnis, dass in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können, wenn an der östlichen Grenze des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 1b ein schallabschirmendes Gebäude mit einer festgesetzten Mindesthöhe entsteht. Um sicherzustellen, dass das schallabschirmende Gebäude an der Stelle errichtet wird, an der das Schallgutachten zum Thema Gewerbelärm dieses vorsieht, wird eine Baulinie festgesetzt. Da auf der Baulinie gebaut werden muss, besteht in diesem Bereich kein Spielraum für eine andere Anordnung der baulichen Anlage.

In allen übrigen Bereichen werden Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen liegen im Bereich der mit 18 m relativ großzügig dimensionierten Planstraßen West und Ost auf der Grenze zwischen den Baugebieten und den Verkehrsflächen. Dies ermöglicht eine enge bauliche Fassung der Straßenräume, ohne dass Vorgartensituationen ausgebildet werden, und unterstreicht den urbanen städtebaulichen Charakter dieser Straßenzüge.

Im Bereich der Verlängerung der Dupont-Straße und entlang der Hugenottenallee beträgt der Abstand zwischen den Baugebietsgrenzen und den Verkehrsflächen in der Regel 3,0 m. Auf diese Weise wird geregelt, dass die Gebäude nicht direkt an die Straßenverkehrsfläche angrenzen und der Straßenraum so optisch verbreitert wird, was die Bedeutung der Erschließungsfunktion der Hugenottenallee im Gesamtgefüge der Straßenhierarchien in Neu-Isenburg unterstreicht.

In einigen Bereichen weichen die Abstände jedoch von dieser Regel ab, was im Folgenden begründet wird:

- Im östlichen Bereich von GEe 1a ist der Abstand zur Grundstücksgrenze mit 6,0 m etwas größer, um einen angemessenen Abstand zur benachbarten, kleinteiligeren Bebauung zu wahren.
- Im nördlichen Bereich von GEe 2 beträgt der Abstand der Baugrenze zur Du-Pont-Straße 4,0 m. Damit wird die nördliche Kante des bestehenden östlich gelegenen Gebäudes an der Du-Pont-Straße aufgenommen. Da dieses bestehende Gebäude mit seiner westlichen Kante direkt auf der östlichen Baugebietsgrenze von GEe 2 liegt, wird auch in GEe 2 das Baufenster direkt auf der Baugebietsgrenze festgesetzt. Dadurch kann ein in GEe 2 neu entstehendes Gebäude in diesem Bereich direkt auf die Grundstücksgrenze gebaut werden.
- Im östlichen Bereich von GEe 2 liegen die Abstände zu den angrenzenden Verkehrsflächen bei 10,0 m, um den hier vorhandenen, erhaltenswerten Baumbestand zu sichern.
- Im Süden haben die Baufenster einen Abstand von 4,0 m zur angrenzenden Hugenottenallee, um aufgrund der hier zulässigen großen Gebäudehöhen einen entsprechend breiten Straßenraum ausbilden zu können, der der Bedeutung der Hugenottenallee als eine der Hauptverbindungsstraßen im Stadtgebiet entspricht.
- Die Baufenster, die sich zur öffentlichen Grünfläche hin orientieren, haben in WA 2 und WA 3 einen Abstand von 7,0 m und im MU 2 einen Abstand von 4,0 m zur Grundstücksgrenze. Dadurch wird die Breite des Grünzugs optisch vergrößert, so dass dieser im nördlichen Bereich insgesamt mindestens 39,0 m (25,0 m breiter Grünzug und jeweils 7,0 m breite Abstandsflächen zwischen Baugebietsgrenzen und Baufenster) und im südlichen Bereich insgesamt mindestens 48 m (40,0 m breiter Grünzug und jeweils 4,0 m breite Abstandsflächen zwischen Baugebietsgrenzen und Baufenster) breit ist.

- Im östlichen Bereich von GEE 1b liegt die Baulinie 3,5 m von der östlichen Grundstückskante entfernt. Dies ist dadurch begründet, dass in diesem Bereich eine aufschiebend bedingte Festsetzung gilt, nach der an der östlichen Baugrenze eine durchgehende schallschützende bauliche Anlage mit einer Höhe von mindestens 17,0 m errichtet werden muss. Um die entsprechenden Abstandsflächen einer solchen baulichen Anlage auf der Grundstücksfläche abbilden zu können, ist ein Abstand von mindestens 3,5 m zur benachbarten Grundstücksgrenze erforderlich.

### **Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile – Balkone und Terrassen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

#### Festsetzung

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und durch Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m überschritten werden, sofern sie von Grundstücksgrenzen mindestens 1,0 m entfernt bleiben.

Baugrenzen, die direkt an eine Straßenverkehrsfläche grenzen, dürfen durch Balkone und Vordächer ab einer lichten Höhe von 3,0 m, gemessen vom jeweils nächstgelegenen Bezugspunkt in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus, bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m überschritten werden.

#### Begründung

Grundsätzlich gilt gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, dass Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann, wie im vorliegenden Bebauungsplan, jedoch ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche zugelassen werden.

Balkone und Terrassen tragen insbesondere zu einer Erhöhung der Wohnqualität und damit der Schaffung gesunder Wohn(- und Arbeits)verhältnisse bei. Dies ist gerade in Bereichen mit verdichteten Bebauungsstrukturen von besonderer Bedeutung.

Ziel der Festsetzung ist es, zusätzlich zur Flexibilität, die mit den großzügig geschnittenen Baufenstern einhergeht, auch die Anordnung von Balkonen und Terrassen flexibel zu gestalten ohne die bauliche Ausnutzung der Grundstücke einzuschränken.

Balkone von Gebäuden, die direkt an der Grenze zur Straßenverkehrsfläche errichtet werden, ragen in den Luftraum der Straße und werden daher, im Gegensatz zu Balkonen innerhalb der Grundstücksfläche in der Tiefe auf 1,0 m beschränkt. Gleiches gilt für Vordächer.

### **Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

#### Festsetzung

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellplätze für Fahrräder.

#### Begründung

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die Baufenster in den Baugebieten sind großzügig geschnittenen und ermöglichen Gestaltungsspielräume für eine flexible Grundstücksausnutzung. Sie sind ausreichend bemessen,

um neben dem Hauptgebäude die üblicherweise erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unterzubringen. Notwendige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind von dieser Einschränkung nicht betroffen. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen von einer Bebauung frei bleiben.

Insbesondere der zentral verlaufende Grünzug kann so optisch verbreitert und die zu begründenden Flächen mit Bodenanschluss vergrößert werden. Dadurch wird der zu begründende Bereich zwischen den Gebäuden in WA 2 und WA 3 auf insgesamt mindestens 39 m (25,0 m breiter Grünzug und jeweils 7,0 m breite Abstandsflächen zwischen Baugebietsgrenzen und Baufenster) und im südlichen Bereich zwischen den Gebäuden in MU 2 auf insgesamt mindestens 48 m (40,0 m breiter Grünzug und jeweils 4,0 m breite Abstandsflächen zwischen Baugebietsgrenzen und Baufenster) verbreitert. Die Breite kann sich in den Bereichen, in denen Terrassen die Baugrenzen um bis zu 2,5 m überschreiten, um bis zu 5,0 (entspricht 2\*2,5 m) reduzieren. Durch diese Einschränkung verbleibt zusätzlich zu den öffentlichen Grünflächen im Bereich von Baugrenzen überschreitenden Terrassen immer noch ein mindestens 9,0 m (2\*4,5 m) breiter Bereich zwischen Terrasse und Grünzug, der unbebaut bleibt. Dieser ist entsprechend der Vorgaben der Hessischen Bauordnung zu den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen.

Die durch die Festsetzung bedingte Vergrößerung der zu begründenden Flächen mit Bodenanschluss führt zu einer Verstärkung der mit der öffentlichen Grünfläche verbundenen positiven, ökologische Wirkungen wie z. B. eine verbesserte Durchlüftung des Stadtquartiers, der Schutz von Pflanzen, Tieren und ihren Lebensräumen als Teil des Naturhaushaltes, die Versickerung von Niederschlägen und die Beschattung / Luftbefeuchtung durch Vegetationsbestände.

Balkone und Terrassen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen, da diese Gebäudeteile bzw. Teile einer baulichen (Haupt-)Anlage darstellen und nicht von dem Begriff der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO erfasst werden.

#### **4.1.47.1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

##### Festsetzung

In der Planzeichnung werden Baugrenzen im südlichen Teil des urbanen Gebiets MU b und des Sondergebiets „Nahversorgung und Wohnen“ bestimmt, vor denen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefen der Abstandsflächen gelten. Abstandsflächen, die diese Baugrenzen überschreiten, müssen lediglich 0,2 H einhalten. Dies gilt nur für Außenwände der Gebäude, die hinter der betreffenden Baugrenze liegen.

##### Begründung

Gemäß § 6 HBO sind vor oberirdischen Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen einzuhalten. Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 HBO gilt als allgemeine Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H. Die Ermittlung des Maßes „H“ erfolgt dabei nach den Regelungen der Hessischen Bauordnung. Gemäß § 6 Abs. 2 HBO gilt weiterhin, dass Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Der modifizierte Rahmenplan sieht im südwestlichen Teilbereich des MU b in Anlehnung an den vorhandenen Hochpunkt in Form des Gerätehauses der ehemaligen BfB einen Hochpunkt mit maximal acht Vollgeschossen vor, der die niedrigen historischen Gebäude im nordöstlichen Teilbereich ergänzen, einen städtebaulichen Auftakt ins Gebiet markieren und als weit-

hin sichtbarer städtebaulicher Hochpunkt wahrnehmbar sein soll. Für das Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ sieht der Rahmenplan auf der Ostseite des Quartiersplatzes ein Wohn- und Geschäftshaus vor. Das dazu aus einem Gutachterverfahren hervorgegangene Planungskonzept definiert einen breiten Baukörper, der sich im nördlichen und südlichen Teil in die Höhe entwickelt. Der Quartiersplatz wird demnach beidseitig durch eine Bebauung mit niedrigeren und höheren Gebäudeteilen begrenzt, wodurch besondere Blickbeziehungen entstehen.

Bei einer Ausnutzung der jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen im südlichen Bereich von MU b und des Sondergebiets „Nahversorgung und Wohnen“ zur Umsetzung der städtebaulichen Idee aus dem modifizierten Rahmenplan könnten die gemäß den Regelungen der Hessischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden: Die einzuhaltende Abstandsfläche an der südlichen Grenze des MU b würde in das allgemeine Wohngebiet WA 2 hineinragen und die einzuhaltende Abstandsflächen gegenüber dem südlichen Bereich des Sondergebiets „Nahversorgung und Wohnen“ würde über die Mitte der südlich angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz hinausragen.

Gemäß § 6 Abs. 11 HBO haben Festsetzungen eines Bebauungsplans, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen, Vorrang vor den bauordnungsrechtlichen Regelungen. Um die aus städtebaulichen Gründen erforderliche höhere Bebauung im südlichen Bereich von MU b und Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine vom Landesrecht abweichende Festsetzung über die Abstandsflächentiefe festgesetzt. Demzufolge ist für die Ermittlung der Abstandsflächen an den südlichen Baugrenzen im MU b und im Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ lediglich 0,2 H zugrunde zu legen, was der Hälfte der nach § 6 Abs. 5 Nr. 1 HBO erforderlichen grundsätzlichen Tiefe entspricht. Die Festsetzung greift dann, wenn die Abstandsflächen einer Wand die in der Planzeichnung entsprechend definierten Baugrenzen überschreiten. Dadurch ist sichergestellt, dass die Regelung unabhängig von der konkreten Stellung der Außenwand greift. Also auch dann, wenn Wände nicht parallel zur Baugrenze stehen bzw. einen Abstand zu dieser einhalten. Dabei gilt die Reduzierung für die gesamten Abstandsflächen und nicht nur für denjenigen Teil, der über die Baugrenze hinausgeht. Zur Klarstellung wird zudem darauf hingewiesen, dass sich die Festsetzung nur auf Außenwände hinter der Baugrenze bezieht, also auf Gebäude innerhalb des jeweiligen Baufensters.

In der gegebenen städtebaulichen Situation hat das geringere Maß der Tiefe der Abstandsfläche keine nachteiligen Folgen auf die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung), dem Nachbarschutz sowie den Erfordernissen der Gefahrenabwehr (Brandschutz).

Da sich die Bebauung im südlichen Teilbereich von MU b, für die eine Unterschreitung der Abstandsflächentiefe festgesetzt wird, nördlich von WA 2 befindet (der für die Verschattung relevante Sonnenstand jedoch im Süden bzw. Westen maßgeblich ist), ist eine unverhältnismäßige Verschattung der Bebauung in WA 2 durch die Bebauung in MU b nicht zu erwarten. Auch der Abstand zwischen der Bebauung im MU b und im WA 2 ist mit 12 m (6 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz und 6 m breiter Abstand zwischen der Baugrenze in WA 2 und der Grundstücksgrenze) hinreichend groß. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Bebauung in WA 2 ist daher gegeben. Die Abstandsfläche für den südlichen Bereich des Sondergebiets „Nahversorgung und Wohnen“ liegt innerhalb der daran angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz. Nachteilige Folgen für die Bebauung in anderen Baugebieten ergeben sich dadurch nicht.

Die Anforderungen an den Brandschutz der Gebäude in MU b, im Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ und in WA 2 werden durch die Unterschreitung der Abstandsflächentiefen nach § 6 HBO nicht berührt.

#### **4.1.57.1.5 Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

##### Festsetzung

In der Planzeichnung sind Flächen für Tiefgaragen festgesetzt, die sich über Teile des urbanen Gebiets MU a / MU b, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz, des Sondergebiets „Nahversorgung und Wohnen“ und der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 erstrecken.

##### Begründung

Eine Tiefgarage zum Nachweis der bauordnungsrechtlichen Stellplätze im Bereich des urbanen Gebiets und des Sondergebiets „Nahversorgung und Wohnen“ ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da beide Baugebiete an den geplanten Quartiersplatz angrenzen, der Raum für Aufenthaltsflächen und Gestaltungselemente bieten und durch eine hochwertige Gestaltung eine lebendige Atmosphäre und hohe Aufenthaltsqualität erzeugen soll. Darüber hinaus wird durch die kompakte Anordnung der Stellplätze unterhalb der Gebäude und des Platzbereichs den Vorgaben von § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, verstärkt Rechnung getragen.

Die Festsetzung der Flächen für Tiefgaragen erfolgt in Ergänzung der Baufenster im MU a / MU b und im Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“, die ohnehin durch eine Tiefgarage unterbaut werden dürfen.

Um die Tiefgarage unterhalb des Quartiersplatzes mit den Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 verbinden und damit den Bau und die Nutzung der Tiefgaragen flexibler gestalten zu können, werden zwischen dem Baufenster im MU a / MU b und dem WA 2 sowie dem Baufenster zwischen dem Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ und dem WA 3 ebenfalls Flächen für Tiefgaragen festgesetzt.

#### **4.1.67.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

##### **Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)**

##### Festsetzung

Die zur Erschließung der Baugebiete sowie für eine Verbreiterung der Hugenottenallee notwendigen Straßenverkehrsflächen werden entsprechend dem erforderlichen Flächenbedarf als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

##### Begründung

Den Festsetzungen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan liegt die auf Basis der im Rahmenplan enthaltenen Erschließungsstruktur erarbeitete Vorplanung zur Erschließung (Schüler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH, Frankfurt, 15.12.2014) zugrunde. Die Erschließungsstruktur besteht im Wesentlichen aus den zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden westlichen und östlichen Erschließungsstraßen, die von der Schleussnerstraße im Norden zur Hugenottenallee im Süden führen. Die Erschließungsplanung geht für die Planstraße Ost und West von einem Regelquerschnitt von 18,0 m aus, in dem neben Gehwegen und Fahrbahnen einseitige Grünstreifen für straßenbegleitende Bepflanzung und beidseitiges

Längsparken vorgesehen sind. Im südlichen Bereich der Planstraße West wird der Straßenquerschnitt unter Berücksichtigung der westlich angrenzenden privaten Grundstücksfläche auf 15,0 m reduziert. Die Verlängerung der Du-Pont-Straße (Verbindung von Ost nach West) ist mit einem Querschnitt von 14,0 m ohne Parkstreifen, jedoch mit beidseitigen Gehwegen und Grünstreifen schmaler ausgestaltet.

Ergänzt wird das verkehrliche Konzept durch folgende Einschränkungen, die vor dem Hintergrund des Nachweises der ausreichenden Leistungsfähigkeit der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen sowie zur Vermeidung von Schleichverkehr (Durchgangsverkehr) getroffen wurden:

- „Unterbindung der Durchfahrtmöglichkeit (baulich) im Zuge der östlichen Planstraße in Fahrtrichtung Süden zur Hugenottenallee (in Höhe der Du-Pont-Straße) und Verkehrsführung auf die westliche Planstraße.
- Verzicht auf die Durchbindung der Du-Pont-Straße in das „Stadtquartier Süd“ für den Kraftfahrzeugverkehr (Verkehrsführung von der Frankfurter Straße kommend nur in die östliche Planstraße in Fahrtrichtung Norden).
- Führung des gewerblichen Verkehrs auf kurzem Wege direkt über das außenliegende Straßennetz der Carl-Ulrich-Straße / Schleussnerstraße, Frankfurter Straße und Hugenottenallee zur Minimierung des gewerblichen Verkehrs in der Planstraße Ost entlang der Wohnbaufläche WA 3.“<sup>40</sup>

Darüber hinaus soll die Hugenottenallee gemäß städtischer Planung unabhängig vom „Stadtquartier Süd“ um Radverkehrsstreifen ergänzt werden. Da nach Westen und Süden aufgrund von mangelnden Grundstücksverfügbarkeiten bzw. bestehenden baulichen Anlagen eine solche Erweiterung nicht möglich ist, wird die Hugenottenallee um 3 m nach Norden bzw. Nordosten verbreitert. Dazu wird im Süden und Südwesten des Plangebiets eine entsprechende 3 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.<sup>41</sup>

## **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz**

### Festsetzung

Im Norden des Plangebiets wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Platz festgesetzt.

### Begründung

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des im Rahmenplan vorgesehenen Quartiersplatzes an der Schleussnerstraße. Ziel der Planung ist es, den Quartiersplatz als identitätsstiftende Mitte des „Stadtquartiers Süd“ auszubilden. Die Nutzungen in den angrenzenden Baugebieten mit dem historischen Gebäudeensemble der ehemaligen BfB im Westen und dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus im Osten sollen zur Belebung des Quartiersplatzes beitragen.

Der Platzbereich bietet mit einer Breite von ca. 35 m und einer Länge von ca. 80 m ausreichend Raum für Aufenthaltsflächen und Gestaltungselemente und erfüllt damit die Voraussetzungen für eine hochwertige Gestaltung, durch die eine lebendige Atmosphäre und eine hohe Aufenthaltsqualität erzeugt werden soll. Die Wegeverbindungen von den Planstraßen Ost und

---

<sup>40</sup> vgl. Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH: Fachgutachten Verkehr, Bebauungsplan „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg, Frankfurt, 15.04.2019, S. 19f.

<sup>41</sup> [Der Ausbau der Hugenottenallee ist mittlerweile erfolgt.](#)

West zum Quartiersplatz werden mit einer Breite von 6 m ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz festgesetzt.

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Platz ist durch eine hohe Funktionsvielfalt gekennzeichnet. Sie dient der Erschließung der angrenzenden Gebäude, stellt Wegeverbindungen dar und soll als Aufenthaltsbereich dienen. Untergeordnete bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung des Platzes dienen, wie z. B. Pavillons, Treppenanlagen, Brunnen, Kioske sind zulässig. Das Attribut untergeordnet gebietet, dass die Anlagen nicht zu einer monofunktionalen Ausrichtung des Platzes führen, sondern dass auch weiterhin das breite Spektrum der oben genannten Nutzungen erhalten bleibt.

#### **4.1.77.1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage G1 und G2**

#### **Festsetzung**

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage G1 und G2 sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche G1 sind auf maximal 30 % und auf der Fläche G2 auf maximal 50 % der jeweiligen Gesamtfläche Wege und Plätze sowie Spiel- und Funktionsflächen zulässig. Auf den Flächen G1 und G2 sind mindestens 20 % der jeweiligen Gesamtfläche mit Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche G1 sind mindestens 16 Bäume und auf der Fläche G2 mindestens 4 Bäume zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Die Herstellung von Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser aus den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten, dem urbanen Gebiet und dem Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ ist zulässig.

#### **Begründung**

Gemäß dem Rahmenplan wird im Zentrum des Plangebiets ein nord-süd gerichteter Grünzug als prägendes Element des „Stadtquartiers Süd“ festgesetzt. Planerisches Ziel ist die Anlage einer zentralen Grünfläche, die Gehölze im nennenswerten Umfang aufweist, gleichzeitig aber auch eine intensive und vielfältige Freizeitnutzung durch Menschen aller Altersgruppen ermöglicht. Denkbar sind z. B. neben Wegen und Aufenthaltsbereichen auch Spielplätze und Stationen für aktive Bewegung. Dementsprechend sind in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Einklang stehende bauliche Anlagen wie Wege, Bänke oder Spielgeräte zulässig. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage G1 sind diese auf maximal 30 % und in der intensiver genutzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage G2 auf maximal 50 % der jeweiligen Gesamtfläche zulässig.

Die Festsetzung gibt einen Mindestanteil zur Begrünung mit Gehölzen und Pflanzqualitäten vor. Aufgrund der geringeren Flächengröße und der vorgesehenen intensiveren Flächennutzung auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage G2 sind die Mindestflächengrößen für die Anlage von Sträuchern sowie die Anzahl von anzupflanzenden Bäumen auf dieser Fläche geringer als auf der Fläche G1.

Mit der Herstellung der öffentlichen Grünflächen werden im unmittelbaren Wohnumfeld Aufenthalts- und Naherholungsmöglichkeiten geschaffen. Die öffentlichen Grünflächen ergänzen die Straßenraum- und Grundstücksbegrünung und stellen dadurch ein entsprechendes Grünvolumen im Plangebiet sicher.

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

##### **Oberflächenbefestigung**

###### Festsetzung

Soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist, sind Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen der privaten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Gleiches gilt für Wege, Zufahrten und sonstige zu befestigende Flächen im Bereich von öffentlichen Grünflächen.

Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (April 2005, Februar 2014 und August 2012, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen.

Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

###### Begründung

Die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung dient der Regenwasserbewirtschaftung, wie sie auch im Entwässerungskonzept vorgesehen ist. Grundsätzlich geeignete wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen sind z. B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen und Porenpflaster. Im Bebauungsplan wird eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung für Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen im Bereich der privaten Flächen und der öffentlichen Grünflächen festgesetzt, um einen möglichst großen Teil des Regenwassers zu versickern.

Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Platz wird keine Festsetzung zur Oberflächenbefestigung getroffen, da der Platz ganzjährig genutzt werden und keinen Einschränkungen durch anstehendes Wasser unterliegen soll. Zudem ist unter dem Platz die Anlage einer Tiefgarage vorgesehen, so dass die Platzfläche für die Versickerung von Regenwasser keine Bedeutung hat. Auch bei den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird auf eine Festsetzung zur Oberflächenbefestigung verzichtet, da der Aufwand zur Filterung des z. B. durch Reifen- und Bremsenabrieb, Sand, Mineralöl und gelöste Schwermetalle verschmutzten Regenwassers vor einer Versickerung im Boden und die Unterhaltung solcher technischer Anlagen (z. B. Reinigung, Reparatur) zu aufwändig wäre.

Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen, also eine Versickerung ohne technische Unterstützung in die angrenzende unversiegelte Fläche, gewährleistet werden kann.

#### **4.1.97.1.9 Mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb des urbanen Gebiets MU 2 ist eine Fläche zwischen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage G2 und der Hugenottenallee auf einer Breite von mindestens 3,00 m mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer jeweils zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

### Begründung

Durch die Festsetzung wird die im Rahmenplan vorgesehene Wegeverbindung von dem südlichen Teil des Grünzugs an die Hugenottenallee planungsrechtlich gesichert. Diese ergänzt die Kfz-unabhängige Anbindung des Grünzugs über den Quartiersplatz an die Schleussnerstraße und stellt so eine durchgängige, nord-süd-gerichtete Verbindung zwischen der Schleussnerstraße und der Hugenottenallee sicher. Bewohner und Beschäftigte können über diese Wegeverbindungen auf kurzen Wegen von allen Erschließungsstraßen aus den Grünzug schnell und sicher erreichen.

### **4.1.107.1.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **Verkehrslärm**

#### Festsetzung

Auf Grundlage der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche sind bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" auszubilden.

Darüber hinaus sind bei der Änderung oder der Errichtung von Räumen, die regelmäßig dem Nachtschlaf dienen, in Bereichen, in denen die Beurteilungspegel oberhalb der in der Planzeichnung dargestellten 50 dB(A)-Nacht-Isophone liegen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Weiterhin sind in den Bereichen, in denen die Beurteilungspegel oberhalb der in der Planzeichnung dargestellten 64 dB(A)-Tag-Isophone liegen, nur geschützte Außenwohnbereiche in Form von belüfteten Wintergärten oder verglasten belüfteten Loggien oder geschützte Außenwohnbereiche mit vergleichbaren Schallschutzmaßnahmen, die nicht als Aufenthaltsraum nach DIN 4109-1:2016-07 genutzt werden dürfen, zulässig.

#### Begründung

Aufgrund der festgestellten Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in den Baugebieten werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz gegen Immissionen festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche, die 50-dB(A)-Nacht-Isophone sowie die 64-dB(A)-Tag-Isophone wurden fachgutachterlich durch das Büro Krebs + Kiefer Fritz AG ermittelt und sind Inhalt der schalltechnischen Untersuchung zum Thema Verkehrslärm.

Im Zuge der Berücksichtigung der Planungen aus der 1. Änderung haben sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung leichte Verschiebungen einzelner Isophonen-Linien der maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben, die zu einer stellenweise geringfügigen Verbesserung gegenüber den bisherigen Festsetzungen führen. Im Zuge der 2. Änderung haben sich aufgrund der Berücksichtigung der RLS-19 weitere leichte Verschiebungen der Isophone ergeben, die zu keinen relevanten Auswirkungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen führen.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen bzw. im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Räumen, die regelmäßig dem Nachtschlaf dienen, erforderlichen Fenstern vorliegen (z. B. aufgrund der Abschirmung durch Gebäude) oder im Einzelfall in Bezug auf Außenwohnbereiche geringere Beurteilungspegel im Tagzeitraum vorliegen. Durch diese Ausnahme wird sichergestellt, dass beispielsweise eine abschirmende Wirkung von zeitlich vorlaufend errichteten Gebäuden für nachfolgend errichtete Gebäude, die von dieser Schallabschirmung profitieren, bei der Ausgestaltung des passiven Schallschutzes berücksichtigt werden kann. Die Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen dienen dazu, im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

## **Gewerbelärm**

### Festsetzung

In der unter der Textfestsetzung 9.2 zum Gewerbelärm enthaltenen Abbildung werden innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1a und GEe 1b und dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 Flächen mit den Nummern 1 bis 5 gekennzeichnet, innerhalb derer bei Aufenthaltsräumen, für die nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) gemäß TA Lärm Schutzbedürftigkeit besteht, an jeweils festgesetzten Fassadenseiten nur feststehende Verglasungen ohne offene Fenster oder Türen zulässig sind.

### Begründung

Insbesondere von dem Gewerbebetrieb DuPont de Nemours sind maßgebliche Immissionsanteile im Plangebiet zu erwarten. Aus diesem Grund sind im Süden von GEe 1a, im Osten von GEe 1b sowie im Nordosten und Süden von WA 2 während des Nachtzeitraums Überschreitungen des für Gewerbegebiete gültigen Immissionsrichtwertes zu verzeichnen. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass im Falle der Errichtung schutzbedürftiger Räume in den gekennzeichneten Bereichen durch den Einbau nicht offener Fenster die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

~~Im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ — 1. Änderung und Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ — 2. Änderung ergeben sich keine Verschlechterung gegenüber den bisherigen Festsetzungen.~~

Von den Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, um sicherzustellen, dass beispielsweise eine abschirmende Wirkung von zeitlich vorlaufend errichteten Gebäuden für nachfolgend errichtete Gebäude, die von dieser Schallabschirmung profitieren, bei der Ausgestaltung des passiven Schallschutzes berücksichtigt werden kann.

## **4.1.117.1.11 Anpflanzungen und Bindungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)**

### **Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)**

#### Festsetzung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumanpflanzungen sind in den jeweils vorgegebenen Pflanzqualitäten vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

### Begründung

Die plangrafische Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen dient insbesondere der gestalterischen Aufwertung und Gliederung der Straßenräume. Aus ökologischer Sicht ist insbesondere die klimawirksame Beschattung des Straßenraums von Relevanz, womit aufgrund des damit verbundenen Grünvolumens auch die Beeinträchtigung durch Kraftfahrzeuge bzw. Fahrverkehr und damit verbundener Immissionsbelastungen reduziert wird. Schließlich erfolgt auch eine gewisse Verkehrsberuhigung durch die optische Verengung der Straßenräume.

Neben der Funktion der Baumpflanzungen als stadtgestalterisches Element sind mit der Anpflanzung von Bäumen allgemein Positiveffekte für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume als Teil des Naturhaushaltes (z. B. Wasserhaushalt, Lufthygiene, Staubbinding und Kleinklima) verbunden.

Die Festsetzung des Mindeststammumfangs von 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe für Baumpflanzungen sorgt bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung für ein gewisses Grünvolumen und die hiermit verbundene gestalterische Wirkung und ökologische Wertigkeit der Bäume. Die Verwendung der in der Pflanzliste enthaltenen standortgerechten Arten fördert ein besseres Anwachsen und eine bessere Wuchskraft und damit einen dauerhaften Erhalt. Darüber hinaus stellen einheimische Arten für zahlreiche Tierarten eine Ergänzung ihres Lebensraums dar.

### **Begründung der Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)**

#### Festsetzung

Für die Baugebiete werden Vorgaben zur Anzahl und Pflanzqualität von anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern definiert.

#### Begründung

Zur Gewährleistung einer Mindestbegrünung auf den Baugrundstücken werden quantitative Pflanzvorgaben festgesetzt. Diese dienen neben dem allgemeinen Schutz von Pflanzen, Tieren und ihren Lebensräumen als Teil des Naturhaushaltes vorrangig der Verbesserung bzw. der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, der Versickerung von Niederschlägen und der Beschattung / Luftbefeuchtung durch Vegetationsbestände. Grünflächen und Pflanzen dienen darüber hinaus der städtebaulichen Gestaltung, z. B. durch eine optische Raumwirksamkeit oder als Identifikationsmerkmale. Die angeführten positiven ökologischen und gestalterischen Wirkungen gelten insbesondere für Gehölzbestände. Aus diesem Grund wird für Grundstücksfreiflächen in Abhängigkeit von deren Größe die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Pflanzpflichten sind dabei so gewählt, dass auch dem Interesse der jeweiligen Eigentümer an einer individuellen Gestaltung ihrer Freibereiche Rechnung getragen wird. Die Festsetzung des Mindeststammumfangs sorgt bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung für ein gewisses Grünvolumen und die hiermit verbundene gestalterische Wirkung und ökologische Wertigkeit der Gehölze.

Durch die Begrünung der Baugebiete wird der Grünzug im Zentrum des Stadtquartiers ergänzt, so dass das neue Quartier in innerstädtischer Lage trotz der geplanten dichten baulichen Entwicklung hohe Wohn- und Freiraumqualitäten aufweisen wird.

### **Begrünung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Platz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)**

#### Festsetzung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz sind mindestens 6 Bäume gemäß Pflanzliste 1a zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

#### Begründung

Der geplante Quartiersplatz wird durch eine hohe Funktionsvielfalt gekennzeichnet sein. Die Festsetzung zur Anpflanzung von mindestens 6 Bäume stellt dabei eine Mindestbegrünung auf dem Platz sicher. Baumanpflanzungen im Platzbereich haben zum einen aus städtebaulicher Sicht eine raumgliedernde Funktion und spielen daher als Gestaltungselemente insbesondere im Bereich des Quartiersplatzes eine wichtige Rolle spielen. Zum anderen sind mit Bäumen zahlreiche ökologische Positiveffekte z. B. für das Klima durch die Beschattung des Platzes, für die Biodiversität durch vermehrte Lebensräume für Pflanzen und Tiere oder die Luft durch die Filterung von Staub und gasförmigen Luftverunreinigungen verbunden.

### **Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)**

#### Festsetzung

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht überbaut sind, sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,8 m zu überdecken, intensiv zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Im Bereich von Baumpflanzungen ist in einem Radius von mindestens 2,00 m um jeden Baum eine Vegetationstragschicht von mindestens einer Höhe von 1,20 m vorzusehen. Die Oberkanten der Überdeckung sind allseitig niveaugleich an das umgebende Gelände anzuschließen.

#### Begründung

Die Vorgaben zur Begrünung von nicht überbauten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gewährleisten, dass diese Bauwerke nicht raumwirksam in Erscheinung treten, sondern vielmehr als Grünfläche wahrgenommen werden. Dies führt zu einer Aufwertung des Ortsbilds bzw. der Baugrundstücke. Darüber hinaus sind mit der Begrünung auch ökologische Positiveffekte für Pflanzen, Tiere und ihrer Lebensräume als Teil des Naturhaushaltes verbunden. Die Mindestüberdeckung von 0,8 m bzw. 1,2 m um jeden Baum sichert bzw. ermöglicht eine Begrünung, die sich von anschließenden Freiflächen mit Bodenanschluss kaum unterscheidet und auf der eine intensive Begrünung erfolgen kann.

### **Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)**

#### Festsetzung

Alle Dächer ab 50 qm zusammenhängender Dachfläche mit einem Neigungswinkel von bis zu 10 Grad sind zu begrünen und die Begrünung dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstrag- und Dränschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 50 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen. Dachflächen mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind von dieser Regelung vollständig ausgenommen.

### Begründung

Als Dachfläche werden alle gebäudeabschließenden Bereiche an Hauptgebäuden definiert. Dies umfasst somit sowohl Dächer von Voll- als auch Staffelgeschossen. Aufgrund der Festlegung einer Mindestgröße für zu begrünende Dachflächen sind kleinere Dächer z. B. von Nebenanlagen, Garagen und Carports von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

Neben stadtgestalterischen Gesichtspunkten erfüllt die Dachbegrünung insbesondere ökologische Funktionen:

Dachbegrünung dient als Baustein zur Gestaltung günstiger thermischer Umgebungsbedingungen: Durch eine extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Dadurch können z. B. am Tag wirksam sommerliche Extremwerte der Oberflächentemperaturen gedämpft werden. Weiterhin dient Dachbegrünung als Niederschlagsretentionsmaßnahme, durch die Regenwasser zurückgehalten wird. Dies wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, indem z. B. Abflussspitzen minimiert werden. Außerdem können extensive Dachbegrünungen Sekundärbiotope für an diese speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen bieten.

Die Vegetationstrag- und Dränschicht mit einer Mindeststärke von 8 cm wurde gewählt, um eine funktionale und effektive extensive Dachbegrünung bei möglichst geringen Kosten herstellen zu können.

Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 50 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen, um architektonischen Erfordernissen Rechnung zu tragen.

Zur Förderung der Nutzung von Photovoltaikanlagen oder solarthermischen Anlagen als Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

### **Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauNVO)**

#### Festsetzung

Im nördlichen Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Platz, im allgemeinen Wohngebiet WA 1c und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 sind zu erhaltende Bäume plangrafisch festgesetzt.

#### Begründung

Ein Ziel der Planung ist es, bestehende, erhaltenswerte Bäume zu erhalten, sofern es mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar ist. Demnach können insbesondere Bäume in Randbereichen erhalten werden.

Im westlichen Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1c ist ein Baumbestand vorhanden (Eichenmischbestände), der aus den früher im Gebiet vorhandenen Waldbeständen erhalten geblieben ist. Alle erhaltenswerten Bäume in diesem Bereich werden als zu erhaltend festgesetzt.

Die Erhaltung des Gehölzbestands ist grundsätzlich mit Positiveffekten für Pflanzen, Tiere (hier insbesondere Vögel und Fledermäuse) und ihre Lebensräume als Teil des Naturhaushaltes verbunden. Insbesondere der Gehölzbestand im WA 1c hat für die nördlich liegenden Allgemeinen Wohngebiete eine abschirmende Wirkung hinsichtlich der aus Richtung Süden (Gewerbe, Hugenottenallee) ausgehenden Emissionen (Schall, Luftthygiene).

Einige der als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind bereits über die Satzung zum Schutz

der Grünbestände der Stadt Neu-Isenburg geschützt. Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen dient in diesen Fällen der klarstellenden Information.

#### 4.1.127.1.12 **Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB**

##### **(§ 9 Abs. 1a BauGB)**

##### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Flussregenpfeifer (CEF-Maßnahmen)**

###### Festsetzung

Zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Bezug auf den Flussregenpfeifer durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den Baugebieten werden zwei vorgezogene Ausgleichsflächen und -maßnahmen mit einer Gesamtgröße von 2.000 qm innerhalb der mit M3.2 bezeichnete Maßnahmenfläche des Bebauungsplans Nr. 92 "Gehespitz-Gelände", Gemarkung Neu-Isenburg zugeordnet.

###### Begründung

Unter Zugrundelegung der Kartierungen in den Jahren 2014 und 2015 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans von zwei Brutpaaren des Flussregenpfeifers auszugehen. Die derzeitigen Habitatflächen des Flussregenpfeifers werden im Bebauungsplan vollständig überplant. Eine Möglichkeit der Kompensation innerhalb des Plangebietes besteht nicht.

Aus der Überplanung der Habitatflächen resultiert ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.000 qm. Ziel ist es, dem Flussregenpfeifer eine geeignete Ausgleichsfläche zur Verfügung zu stellen, die vorgezogen zu realisieren ist, um den günstigen Erhaltungszustand der lokalen Population zu erhalten. Von Seiten der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurde vorgeschlagen, den erforderlichen Ausgleich für die Art auf geeigneten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 „Gehespitz“ zu erbringen. Folgende Flächen werden als Ausgleichsmaßnahmen Flussregenpfeifer zugeordnet: Zwei Maßnahmenflächen mit einer Gesamtgröße von 2.000 qm innerhalb der mit M3.2 bezeichnete Maßnahmenfläche des Bebauungsplans Nr. 92 "Gehespitz-Gelände", Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 16, Flurstücke 1/64, 1/65 und 1/66. Für weitergehende Informationen und eine Abbildung zu den Maßnahmenflächen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

~~Die Maßnahmen wurden seitens des Vorhabenträgers bereits umgesetzt. Die Maßnahmen sind vor Realisierung des ersten Bauabschnittes, der zur Inanspruchnahme von Lebensraum des Flussregenpfeifers im Geltungsbereich führt, umzusetzen. Die fertiggestellten Maßnahmenflächen müssen zu Beginn der darauffolgenden Brutperiode als Ersatzhabitat zur Verfügung stehen.~~ Die Herstellungsgewährleistung, der dauerhafte Unterhalt und die Pflege und Entwicklung dieser CEF-Maßnahmen bzw. Maßnahmenflächen innerhalb bzw. im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Gegenstand von städtebaulichen Verträgen.

##### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Avifauna / Fledermäuse**

###### Festsetzung

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

### Begründung

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans werden nachgewiesene bzw. potenzielle Quartierstrukturen der oben genannten Arten teilweise überplant. Aus der Überplanung der Habitatstrukturen resultiert das Erfordernis, Ersatzquartiere zu schaffen, welche als Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden zugeordnet:

- Für Mauersegler sind 3 Kästen des Mauerseglerkoloniekastens vorgezogen an Gebäuden innerhalb bzw. im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu installieren.
- Für den Haussperling sind 4 Kästen des Sperlingskoloniekastens vorgezogen an Gebäuden innerhalb bzw. im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu installieren.
- Für den Kleinen Abendsegler und die Zwergfledermaus sind 3 Fledermausflachkästen an Bäumen innerhalb bzw. im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu installieren.

~~Die Maßnahmen wurden seitens des Vorhabenträgers bereits umgesetzt. Die Maßnahmen sind vor Realisierung des ersten Bauabschnittes, der zur Inanspruchnahme von Quartierstrukturen im Geltungsbereich führt, bzw. spätestens zu Beginn der darauffolgenden Brut- / Fortpflanzungsperiode umzusetzen.~~ Die Herstellungsgewährleistung, der dauerhafte Unterhalt und die Pflege und Entwicklung dieser CEF-Maßnahmen bzw. Maßnahmenflächen innerhalb bzw. im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Gegenstand von städtebaulichen Verträgen.

### **4.1.137.1.13      Aufschiebend bedingte Festsetzung für das allgemeine Wohngebiet WA 3 (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

#### Festsetzung

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die Aufnahme der Nutzung von Wohngebäuden erst zulässig, wenn im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1b auf der gesamten Länge zwischen den in der Planzeichnung mit A und B bezeichneten Punkten ein durchgehendes schallabschirmendes Gebäude mit einer Höhe von mindestens 17 m bezogen auf 124,15 m über Normalhöhennull (NHN) vollständig errichtet worden ist.

Auf maximal einem Drittel der gesamten Wandfläche oberhalb der Baulinie sind Unterbrechungen des durchgehenden schallabschirmenden Gebäudes zulässig, wenn diese Unterbrechungen jeweils durch geschlossene abschirmende Wände mit einer Höhe von jeweils mindestens 17 m bezogen auf 124,15 m über NHN und einem Schalldämm-Maß von jeweils  $R_w \geq 25$  dB im direkten Schalldurchgang geschlossen werden.

Die Aufnahme der Nutzung von Wohngebäuden ist in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 ausnahmsweise zulässig, sofern und soweit durch ein zum Teil errichtetes, schallabschirmendes Gebäude und / oder einen errichteten zulässigen Wandabschnitt zwischen den in der Planzeichnung mit A und B bezeichneten Punkten gesichert ist, dass die Vorgaben des Schallimmissionsschutzes nach Maßgabe der TA Lärm in dem dann abgeschirmten Teil des allgemeinen Wohngebiet WA 3 eingehalten werden. In den Bauvorlagen ist der entsprechende Nachweis zu erbringen.

Die aufschiebend bedingte Festsetzung gilt, solange die Emissionsquelle auf dem Flurstück 387/28 in Flur 3 existiert oder die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung emittierender Betriebe auf dem Flurstück 387/28 in Flur 3 Bestand haben.

### Begründung

Hintergrund der aufschiebend bedingten Festsetzung ist, dass von dem Gewerbebetrieb Du-Pont de Nemours maßgebliche Immissionsanteile im Plangebiet zu erwarten sind. Das zum Bebauungsplan erstellte Schallgutachten zum Gewerbelärm kommt zu dem Ergebnis, dass in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nur eingehalten werden können, wenn an der östlichen Grenze des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE 1b eine schallschützende bauliche Anlage mit der festgesetzten Mindesthöhe entsteht. Da aus städtebaulicher Sicht eine Schallschutzwand im innerstädtischen Kontext gestalterisch nicht verträglich ist, wird festgesetzt, dass der Schallschutz durch ein durchgehendes schallabschirmendes Gebäude sichergestellt werden muss.

Um in der architektonischen Ausgestaltung des schallabschirmenden Gebäuderiegels einen gewissen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen, werden Unterbrechungen des Gebäuderiegels zugelassen. Es werden Vorgaben zur Gesamtgröße und Höhe der Unterbrechungen festgesetzt, um sicherzustellen, dass das schallabschirmende Gebäude mit Unterbrechungen die gleichen Schutzwirkungen entfaltet wie ein durchgehendes schallabschirmendes Gebäude ohne Unterbrechungen.

Da aufgrund der derzeitigen Marktlage nicht absehbar ist, wann ein durchgehender Schallschutz entsprechend der Festsetzung vollständig errichtet werden kann, ist die Weiterentwicklung im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ebenfalls zeitlich unbestimmt. Um die große Nachfrage nach Wohnraum in Neu-Isenburg zeitnah befriedigen und das Stadtquartier weiterentwickeln zu können, wird die aufschiebend bedingte Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung flexibilisiert. Demnach ist bei einer nur partiellen Umsetzung des Schallschutzes im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1b die Aufnahme der Wohnnutzung zumindest in diesem abgeschirmten Teilbereich im allgemeinen Wohngebiet WA 3 möglich, wenn der schalltechnische Nachweis erbracht wird, dass die im allgemeinen Wohngebiet WA 3 gültigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Sofern dieser Schallschutz durch einen Wandabschnitt hergestellt wird, darf seine Länge nur maximal ein Drittel der gesamten Wandfläche zwischen den in der Planzeichnung mit A und B bezeichneten Punkten betragen.

Die Anpassung der aufschiebend bedingten Festsetzung ist weder mit Abstrichen beim Schutz des Gewerbebetriebs Du-Pont de Nemours noch beim Schallschutz im allgemeinen Wohngebiet WA verbunden.

Zur Sicherung der Wiedererrichtung der schallabschirmenden Bebauung, insbesondere nach einem Brand oder einem anderen unvorhergesehenen Ereignis, werden vertragliche Regelungen getroffen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Neu-Isenburg sowie in der Rhein-Main-Region insgesamt strebt die Stadt eine zügige Entwicklung der Wohngebäude an, was durch die Flexibilisierung im Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung unterstützt wird. Sie-Die Stadt hat im städtebaulichen Vertrag die Vorhabenträger zur zügigen Entwicklung der Baugebiete verpflichtet und Vertragsstrafen für den Fall vereinbart, dass diese Verpflichtungen nicht eingehalten werden. Städtebaulich soll daher sichergestellt sein, dass eine Nutzung der Wohngebäude im Sinne des § 84 Abs. 7 HBO ~~zwar~~ erst aufgenommen werden kann, wenn das schallabschirmende Gebäude oder Teile davon im Baugebiet GEE 1b ~~vollständig~~ errichtet wurde. Ein gleichzeitiger Bau der Wohngebäude und des schallabschirmenden Gebäudes soll jedoch ausdrücklich städtebaulich ermöglicht werden, um die wohnungspolitischen Ziele des Bebauungsplans der Stadt zu erreichen.

Das Gebäude auf dem Baufeld GEE 1b gilt als fertig gestellt mit der Baufertigstellungsanzeige

des § 84 Abs. 1 S.1, 1. Alt. HBO (Rohbaufertigstellungsanzeige) und mit Einbau der Fenster inkl. Abdichtung an dem Rohbau (mit Ausnahme von Fensterelementen zur Andienung für die Bauarbeiten des Innenraums) sowie der Dachabdichtung des Rohbaus und mit dem Nachweis der Finanzierung des Bauvorhabens bis zur endgültigen Fertigstellung, und wenn gleichzeitig die gutachterliche Bestätigung der Erfüllung der Bedingungen aus der aufschiebend bedingten gemäß Ziffer 12 der Textfestsetzungen des Bebauungsplan Nr. 55 zur Aufnahme der Nutzungen im Baufeld WA3 vorliegt.

#### 4.1.147.1.14 Festsetzung der Höhenlage von Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

##### Festsetzung:

Im zeichnerischen Teil wird die Höhenlage der Straßenverkehrsflächen über Bezugspunkte in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

##### Begründung:

Zur Bestimmtheit der Festsetzung des unteren Bezugspunkts nach Festsetzung I 2.3 ist es erforderlich, die Höhenlage der Straßenverkehrsflächen festzusetzen.

#### 4.27.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

##### **Dachform**

##### Festsetzung

In allen Baugebieten außer in WA 1b und in MU a sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10 Grad zulässig.

##### Begründung

In allen neu bebauenden Bereichen sind nur Gebäude mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis 10 Grad zulässig. Diese Festsetzung beruht auf den Vorgaben aus der Rahmenplanung. Flache Dächer tragen, insbesondere in den höhergeschossigen Bereichen, zu einer Minderung der Höhenwirkung der Gebäude bei. Gleichzeitig weisen diese Dachformen flexible Möglichkeiten zur Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf. In Verbindung mit der Festsetzung zur Begrünung von flachen oder flach geneigten Dächern wird sichergestellt, dass ein großer Anteil an Flachdächern verwirklicht wird, für den die extensive Dachbegrünung umzusetzen ist.

Die Festsetzung berücksichtigt, dass in den Bestandsbereichen WA 1b und im Bereich der zu erhaltenden historischen Gebäude in MU a andere Dachformen bestehen, die auch langfristig erhalten bleiben sollen.

##### **Einfriedungen**

##### Festsetzung

In den allgemeinen Wohngebieten und den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m, in dem urbanen Gebiet MU a / MU b von 1,40 m gemessen ab dem jeweils nächstgelegenen Bezugspunkt in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, zulässig. Mauern sind nur in Form von Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m,

gemessen ab dem jeweils nächstgelegenen Bezugspunkt in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, zulässig.

In dem Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ sind Einfriedungen unzulässig.

#### Begründung

Einfriedungen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten und den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 eine Höhe von 1,2 m und im urbanen Gebiet MU a / MU b 1,4 m nicht überschreiten. Dadurch wird sichergestellt, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht negativ beeinflussen und die mit ihnen verbundenen möglichen Sichtbehinderungen im Straßenraum minimiert werden. Einfriedungen in einer Höhe von 1,2 m bzw. 1,4 m können von Erwachsenen überblickt werden, eine Abschottung des Baugrundstücks und ein damit verbundener negativer Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild werden somit vermieden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung eine ausreichend hohe Einfriedung der privaten Baugrundstücke, die dem Bedürfnis nach Sicherheit und Abgrenzung Rechnung trägt, die Privatsphäre schützt und die insbesondere von Kindern und Haustieren nicht ohne Weiteres überwunden werden kann.

Im Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ sind Einfriedungen unzulässig, da das Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ als Teil des neuen Quartierszentrums offen und durchlässig gestaltet werden soll.

### **Standflächen für Abfallbehältnisse**

#### Festsetzung

Entlang von Straßenverkehrsflächen sind Standflächen für Abfallbehältnisse baulich in das Gebäude zu integrieren oder allseitig mit Sträuchern oder Hecken zu begrünen.

#### Begründung

Da die Standflächen von Abfallbehältnissen insbesondere im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und Gebäude das Erscheinungsbild des gesamten Straßenzugs negativ beeinflussen können, sind diese in die Gebäude zu integrieren oder allseitig mit Sträuchern oder Hecken zu begrünen.

### **Abweichende Stellplatzregelungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

#### Festsetzung

Abweichend von der Stellplatzsatzung ist für Büro- und Verwaltungsräume 1 Stellplatz für PKW je 40 qm Bruttogrundfläche zu errichten.

#### Begründung

Die Erfahrungen aus den bisherigen Gewerbegebietsentwicklungen in Neu-Isenburg haben gezeigt, dass der Stellplatzbedarf bei Büro- und Verwaltungsnutzungen höher liegt als es die Mindestanforderungen der Stellplatzsatzung vorgeben. Aus diesem Grund wird der Stellplatzschlüssel erhöht und entspricht damit dem Stellplatzschlüssel, der für das östlich angrenzende Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet Süd – Bereich nördlich der Hugenottenallee“ festgesetzt wurde.

Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist 1 Stellplatz für PKW je 40 qm Bruttogrundfläche zu errichten. Die Bruttogrundfläche eines Gebäudes ergibt sich aus der Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen sowie deren konstruktiver Umschließung. Sie bemisst sich also nach den äußeren Abmessungen eines Gebäudes.

## **Ergänzende Regelungen zu Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 HBO)**

### Festsetzung

Es werden allgemeine Festsetzungen zu Werbeanlagen und deren Gestaltung sowie Einschränkungen zur Größe von Werbeanlagen getroffen.

### Begründung

Werbeanlagen dominieren aufgrund ihrer auf die visuelle Wahrnehmung ausgerichteten Gestaltung den öffentlichen Raum erheblich. Aus diesem Grund werden sie in ihrer Art, Gestaltung und Größe beschränkt, um eine Störung im Erscheinungsbild des öffentlichen Raums und insbesondere nachts eine Fernwirkung der Werbeanlagen zu unterbinden.

Hierbei werden in Bezug auf die Werbeanlagen die besonderen Anforderungen von Einzelhandelsnutzungen berücksichtigt, in dem neben einer größeren Beschilderung auch Namens-Schriftzüge zugelassen werden.

## **4.37.3 Wasserrechtliche Satzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)**

### **4.3.17.3.1 Versickerung von Niederschlagswasser**

Aufgrund der gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Versickerung von Niederschlagswasser und der nachgewiesenen Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung getroffen, wie z. B. Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung und zur Dachbegrünung. Die öffentlichen Grünflächen im Zentrum des Plangebiets können für eine Versickerung ebenfalls herangezogen werden. Das anfallende Niederschlagswasser, das nicht auf dem Grundstück bewirtschaftet werden kann, ist gedrosselt (begrenzt auf einen Abfluss von 10 Liter pro Sekunde und Hektar) in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

## **4.47.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **4.4.17.4.1 Bauhöhenbeschränkung**

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Im Bauschutzbereich gelten gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2a LuftVG Bauhöhenbeschränkungen. Bei Überschreitung der gesetzlich genannten Beschränkungen ist die Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde erforderlich.

### **4.4.27.4.2 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg und außerdem in der Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen der Stadtwaldwasserwerke von Hessenwasser. Die entsprechenden Verordnungen und die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

## **4.57.5 Hinweise**

### **4.5.17.5.1 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried**

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried zu beachten.

### **4.5.27.5.2 Kampfmittel**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5,0 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5,0 m erforderlich.

### **4.5.37.5.3 Meldungen von Bodendenkmälern**

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte oder Skelettreste sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

### **4.5.47.5.4 Pflanzlisten**

In den Bebauungsplan wurden Pflanzlisten aufgenommen, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird. In den Pflanzlisten sind auch die Pflanzen gekennzeichnet, die aufgrund ihres Gehaltes an gefährdenden Inhaltsstoffen über eine nur eingeschränkte Eignung für Kinderspielflächen verfügen.

### **4.5.57.5.5 Oberboden**

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten von höchstens 3,0 m Höhe und 4,0 m Breite aufzusetzen.

### **4.5.67.5.6 Vermeidungsmaßnahmen des speziellen Artenschutzes**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind geschützte Artenvorkommen nachgewiesen. Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Als Hinweise sind im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen enthalten, die bei einer Realisierung der baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mittels mehrerer Bauabschnitte und entsprechend für jeden Bauabschnitt anzuwenden sind. Dabei handelt es sich um die folgenden Maßnahmen:

- Flussregenpfeifer: Beginn der Bautätigkeit der jeweiligen Bauabschnitte außerhalb der Brutzeit des Flussregenpfeifers, d.h. Baubeginn im Zeitraum ab Anfang August bis Mitte März, um dort eine Ansiedlung der Art in der darauffolgenden Brutperiode zu vermeiden;

geeignete Lebensräume, die in der darauffolgenden Brutperiode noch nicht beansprucht werden, sind mittels Baustellenzaun zu sichern

- Flussregenpfeifer: Pessimierung der von den Bauarbeiten in der jeweiligen Brutperiode betroffenen Flächen durch geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der ökologischen Fachbauleitung bzw. einem faunistischem Sachverständigen und somit dort Verhinderung der Ansiedlung des Flussregenpfeifers zur Fortpflanzungszeit (Ende März bis Ende Juli)
- Brutvögel/Fledermäuse: Rodung von Gehölzbeständen gemäß § 39 BNatSchG bzw. Abriss von Gebäuden im Zeitraum vom 01. November bis 28. / 29. Februar

#### **4.5.77.5.7 Flächen mit Altlastenanfangsverdacht**

Historische Recherchen im Bereich der Grundstücke Spessartstraße 9 und Spessartstraße 13 haben ergeben, dass hier in den 1970er- / 1980er-Jahren zeitweise Nutzungen angesiedelt waren, bei denen möglicherweise mit potenziellen Kontaminationsstoffen gearbeitet wurde. Bauliche Veränderungen sind in diesen Bestandsbereichen derzeit nicht vorgesehen. Im Falle von Bautätigkeiten muss den hier vorgefundenen Verdachtsmomenten weiter nachgegangen werden. Die Planzeichnung enthält einen entsprechenden Hinweis auf die Flächen mit Altlastenanfangsverdacht.

#### **58 Bodenordnungsmaßnahmen**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Besitz unterschiedlicher Eigentümer:

Das Gelände der Bundesmonopolverwaltung für Branntwein (BfB) sowie Grundstücke nördlich und östlich der Spessartstraße befinden sich im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH GEWOBAU.

Das ehemalige Agfa-Gelände befindet sich in privatem Eigentum; der Eigentümer wird von dem an der Planung beteiligten Projektentwickler Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt, vertreten. Das gewerblich genutzte Grundstück der Bleier & Voss Chemie OHG an der Schleussnerstraße ist im Besitz der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH.

Die übrigen Flächen befinden sich im Eigentum Dritter. Die Stadt Neu-Isenburg besitzt keine Flächen im Geltungsbereich.

Die Bodenordnung ist in Form einer vereinfachten Umlegung geplant und wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### **69 Städtebaulicher Vertrag**

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ wird durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB ergänzt. Der städtebauliche Vertrag dient dazu, die Zusammenarbeit der Stadt Neu-Isenburg und den an der Planung beteiligten Projektentwicklern im Rahmen der weiteren Entwicklung des „Stadtquartiers Süd“ zu koordinieren sowie die Erschließung, die Bodenordnung und die Folgekosten zu regeln. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bleibt unberührt.

Der städtebauliche Vertrag setzt sich aus den folgenden fünf Teilen zusammen:

- Teil A: Grundlagen und aufschiebende Bedingung
- Teil B: Aufschiebend bedingter Übertragungsvertrag
- Teil C: Durchführung der Bauvorhaben

- Teil D: Erschließungsvertrag
- Teil E: Alter Erschließungsvertrag, Verbreiterung Hugenottenallee
- Teil F: Kosten und Folgekosten
- Teil G: Schlussbestimmungen

und regelt u. a. folgende Aspekte:

- Bauleitplanung
- Kosten für Planer und Gutachter
- Finanzierung der erforderlichen externen ökologischen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen
- Rechte, Pflichten und Lastenverteilung hinsichtlich der Infrastruktur (Straßen, technische Infrastruktur, Kindertagesstätte)
- Durchführungsverpflichtung der geplanten Vorhaben
- Gestaltungsvorgaben
- Vorgaben zu Energiestandards

Der öffentlich-rechtliche Vertrag wurde am 11.09.2019 notariell beurkundet.

### **Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung wird der städtebauliche Vertrag durch einen Nachtrag entsprechend der Planänderungen angepasst. An der grundsätzlichen Vertragsstruktur ändert sich dadurch nichts.

### **Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung wird der städtebauliche Vertrag durch einen Nachtrag entsprechend der Planänderungen angepasst. An der grundsätzlichen Vertragsstruktur ändert sich dadurch nichts.

### **Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung wird der städtebauliche Vertrag durch einen Nachtrag entsprechend der Planänderungen angepasst. An der grundsätzlichen Vertragsstruktur ändert sich dadurch nichts.

## **710 Kosten**

Durch den städtebaulichen Vertrag erreicht die Stadt Neu-Isenburg eine überwiegende Kostendeckung. Rechte, Pflichten und Lastenverteilung, insbesondere hinsichtlich der Infrastruktur, werden im städtebaulichen Vertrag zwischen den Entwicklern und der Stadt Neu-Isenburg geregelt. Vorgesehen ist, einen zwischen den Entwicklern und der Stadt vereinbarten Kostenschlüssel anzuwenden.

## **811 Städtebauliche Daten**

### **Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“**

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 114.730 qm. Sie setzt sich zusammen aus:

- Baugebietsflächen ca. 87.230 qm

hiervon	
Wohngebiete	ca. 33.270 qm
Mischgebiete	ca. 19.260 qm
urbanes Gebiet	ca. 4.050 qm
eingeschränkte Gewerbegebiete	ca. 27.525 qm
Sondergebiet	ca. 3.125 qm
▪ Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 20.095 qm
hiervon	
Straßenverkehrsflächen	ca. 16.695 qm
Platzflächen	ca. 3.400 qm
▪ Öffentliche Grünflächen	ca. 6.100 qm
▪ Private Grünfläche	ca. 1.305 qm

### **Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung**

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 25.860 qm. Sie setzt sich zusammen aus:

▪ Baugebietsflächen	ca. 19.760 qm
hiervon	
Sondergebiet	ca. 4.485 qm
eingeschränkte Gewerbegebiete	ca. 15.275 qm
▪ Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 6.100 qm
hiervon	
Straßenverkehrsflächen	ca. 5.740 qm
Platzflächen	ca. 360 qm

### **Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung**

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 39.850 qm. Sie setzt sich zusammen aus:

▪ Baugebietsflächen	ca. 21.890 qm
hiervon	
allgemeine Wohngebiete	ca. 4.820 qm
urbane Gebiete	ca. 17.070 qm
▪ Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 16.360 qm
▪ Grünflächen	ca. 1.600 qm

### **Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung**

Der Geltungsbereich hat sich gegenüber dem des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ nicht geändert.

## **912 Verzeichnis der Gutachten**

### **9.112.1 Gutachten zum Bebauungsplan**

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH (VKT): Aktualisierung Fachgutachten Verkehr, Bebauungsplan „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg, Frankfurt, 18.02.2020
- Krebs + Kiefer Fritz AG, Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm, Darmstadt, 04.04.2019
- Krebs + Kiefer Fritz AG, Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm, Darmstadt, 20.02.2020
- Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH (UBS): Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 55, Darmstadt, 28.03.2019
- BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg, April 2019, Köln
- iMA Richter & Röckle: Gutachten zu den Geruchsmissionen, verursacht durch die Fa. DuPont de Nemours, Freiburg, 18.04.2019
- Jestaedt + Partner, Büro für Raum- und Umweltplanung: Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, Mainz, 26.02.2020

### **9.212.2 Sonstige Gutachten und fachliche Expertisen**

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende vorhandenen Gutachten und fachliche Expertisen ausgewertet:

- Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH: Abschlussbericht zur Bodensanierung, Wiesbaden, 04.10.2010
- Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH: Ergänzung zum Abschlussbericht, Wiesbaden, 07.10.2010
- Regierungspräsidium Darmstadt: Schreiben zur „Sanierung von Bodenverunreinigungen auf dem ehem. Betriebsgelände der Fa. DuPont de Nemours/Agfa in Neu-Isenburg, Schleussnerstraße 2“ vom 21.12.2010
- Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH: Historische Recherche (Einzelfallrecherche) zu Grundstück Hugentottenallee 150, 20.03.2019
- Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH: Historische Recherche (Einzelfallrecherche) zu Grundstück Schleussnerstraße 4, 06.03.2019
- Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH: Historische Recherche (Einzelfallrecherche) zu Grundstück Spessarststraße 9, 14.03.2019
- Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH: Historische Recherche (Einzelfallrecherche) zu Grundstück Spessarststraße 13, 08.03.2019

### **9.312.3 Ergänzende fachgutachterliche Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung und allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

- Habermehl & Follmann (ehemals Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH (VKT)): Verkehrliche Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“, Frankfurt, Mai 2020
- Krebs + Kiefer Fritz AG, Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ der Stadt Neu-Isenburg, 1. Änderung - Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm, Darmstadt, 12.05.2020

- Krebs + Kiefer Fritz AG, S Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ der Stadt Neu-Isenburg, 1. Änderung - Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm, Darmstadt, 12.05.2020
- Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH (UBS): Ergänzende Stellungnahme zum Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ (28.03.2019) aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.55, Stadt Neu-Isenburg, Darmstadt, 13.05.2020
- iMA Richter & Röckle: Bebauungsplan „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg - Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen aufgrund einer geplanten Änderung des Bebauungsplans, Freiburg, 13.05.2020
- Jestaedt + Partner, Büro für Raum- und Umweltplanung: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau eines Einkaufszentrums gemäß § 7 Abs. 1 UVPG, Mainz, 14.05.2020

#### **9-412.4 Ergänzende fachgutachterliche Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung und allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

- Habermehl & Follmann: Verkehrliche Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Stadtquartier Süd“, Frankfurt, Mai 2021
- Krebs + Kiefer Ingenieure GmbH, Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ der Stadt Neu-Isenburg, 2. Änderung - Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm, Darmstadt, 26.07.2021
- Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH (UBS): Ergänzende Stellungnahme zum Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ (28.03.2019) aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55, Stadt Neu-Isenburg, Darmstadt, 04.05.2021
- iMA Richter & Röckle: Bebauungsplan „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg - Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen aufgrund einer geplanten Änderung des Bebauungsplans, Freiburg, 05.05.2021
- Jestaedt + Partner, Büro für Raum- und Umweltplanung: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, Mainz, 26.07.2021

#### **12.5 Ergänzende fachgutachterliche Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung**

Im Rahmen der 3. Änderung wurden keine Änderungen an den Fachgutachten vorgenommen.