

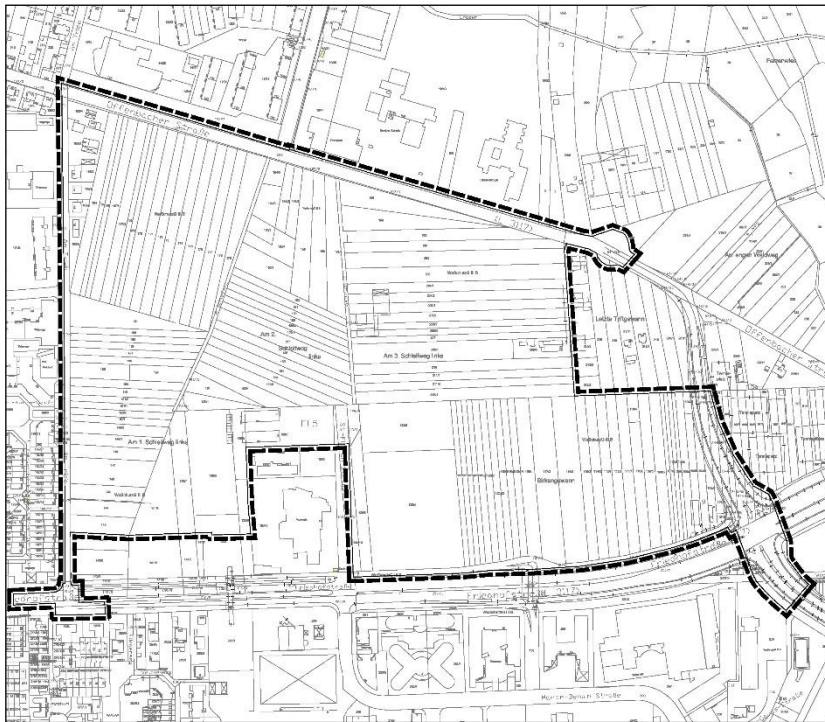
Stadt Neu-Isenburg

Bebauungsplan Nr. 83

„Birkengewann“

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Begründung 3. Entwurf



Oktober 2025

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

Die Inhalte der Begründung wurden von folgenden Planern und Fachgutachtern erarbeitet:
(Die Gutachten sind unter Punkt 1.22 aufgelistet.)

Bauleitplanung

Magistrat der Stadt Neu-Isenburg

- [Fachbereich Stadtentwicklung und Bauberatung](#) -

Rathaus, Hugenottenallee 53

63263 Neu-Isenburg

AS&P – Albert Speer & Partner GmbH

Architekten, Planer

Hedderichstraße 108 – 110

60596 Frankfurt am Main

[Ab 2. Entwurf:](#)

[Raabe - Schulz – Dr. Gehrmann Partnerschaft mbB](#)

[Stadtplaner und Architekten](#)

[Alicenstraße 23](#)

[64293 Darmstadt](#)

Verkehr

VERKEHRSPLANUNG

Köhler und Taubmann GmbH

Hanauer Landstraße 135-137

60314 Frankfurt am Main

Schallschutz

DR. GRUSCHKA

Ingenieurgesellschaft mbH

Lilienthalstraße 15

64625 Bensheim

Hydrogeologie / Entwässerung

Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH

Ingenieure und Umweltplaner

Havelstraße 7 A

64295 Darmstadt

Landschaftsplanung / Umweltbericht

JESTAEDT + PARTNER

Büro für Raum- und Umweltplanung

Hans-Böckler-Straße 87

55128 Mainz

[Umweltbericht - Ab 2. Entwurf:](#)

[Raabe - Schulz – Dr. Gehrmann Partnerschaft mbB](#)

[Stadtplaner und Architekten](#)

[Alicenstraße 23](#)

[64293 Darmstadt](#)

Umlegungskonzept

Vermessungsbüro Seeger und Kollegen

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldscheidenstraße 64

60435 Frankfurt

Inhalt

Teil 1 Bebauungsplan

Darstellung der Ziele und Zwecke der Planung

Begründung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Teil 2 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Begründung zu den landschaftsplanerischen Festsetzungen

Teil 3 Wasserwirtschaftliche Belange

Teil 4 Zusammenfassende Darstellung der Abwägung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

Teil 1	Bebauungsplan	7
1.0	Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB	7
1.0.1	Änderungen der Festsetzungen	7
1.0.2	Änderungen in der Begründung	8
1.1	Planungsanlass und bisheriges Verfahren	13
1.1.1	Planungsanlass	13
1.1.2	Städtebaulicher Rahmenplan „Birkengewann“	14
1.1.3	Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	14
1.1.4	Bisheriges Verfahren	14
1.2	Geltungsbereich und Rechtsgrundlagen	20
1.2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches	20
1.2.2	Rechtsgrundlagen	21
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	23
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2000	23
1.3.2	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS/ RegFNP	23
1.3.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan zum FNP	27
1.3.4	Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)	28
1.3.5	Siedlungsdichtewerte des RPS/RegFNP 2010	29
1.3.6	3. und 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000	30
1.3.7	Bebauungspläne	31
1.3.8	Stellplatzsatzung	32
1.3.9	Satzung zum Schutz der Grünbestände	32
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	32
1.4.1	Topografie	32
1.4.2	Nutzungen und Baustruktur	33
1.4.3	Verkehrliche Einbindung	33
1.4.4	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	34
1.5	Ziele und Zwecke der Planung	34
1.5.1	Planungskonzeption	34
1.5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen	35
1.6	Belange des Verkehrs / Erschließungssituation	36
1.6.1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	36
1.6.2	Ermittlung des Verkehrsaufkommens	36
1.6.3	Nachweis der äußeren Verkehrserschließung	38
1.6.4	Verkehrliche Vorplanung	39
1.6.5	Ruhender Verkehr	43
1.6.6	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	43
1.6.7	Regionalparkroute / Fuß- und Radwege	44

1.7	Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse - Schallschutz	44
1.8	Soziale Belange der Bevölkerung	48
1.8.1	Kindertagesstätte	48
1.8.2	Rettungswache	48
1.8.3	Sportflächen	48
1.8.4	Unterkunft für Wohnsitzlose	48
1.9	Belange der verbrauchernahen Versorgung - Einzelhandel	48
1.10	Technische Infrastruktur	49
1.10.1	Stromversorgung	49
1.10.2	Gasversorgung	49
1.11	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	49
1.11.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	50
1.11.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	51
1.11.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	53
1.11.4	Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	55
1.11.5	Mindestbreiten von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	56
1.11.6	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	56
1.11.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	57
1.11.8	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	57
1.11.9	Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	58
1.11.10	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	58
1.11.11	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)	58
1.11.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	59
1.11.13	Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	59
1.11.14	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an Außenbauteilen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	60
1.11.15	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	61
1.11.16	Bereiche mit aufschiebend bedingten Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)	61
1.11.17	Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. Nr. 135a-c BauGB)	62
1.12	Begründung der bauordnungsrechtlichen und der wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	65

1.12.1	Dachform und Dachneigung	65
1.12.2	Werbeanlagen und Fassadengestaltung im Gewerbegebiet	66
1.12.3	Werbeanlagen in den allgemeinen Wohngebieten	66
1.12.4	Einfriedungen	68
1.12.5	Standplätze von Müllbehältern	68
1.12.6	Vorgärten	69
1.12.7	Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten	69
1.12.8	Sammeln und Wiederverwenden von Niederschlagswasser	69
1.13	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	70
1.14	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	70
1.15	Planzeichen ohne Festsetzungscharakter	70
1.16	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	71
1.17	Bodenordnungsmaßnahmen	72
1.18	Kosten	73
1.19	Städtebauliche Daten	74
1.20	Verzeichnis der Gutachten	74

Teil 1 Bebauungsplan

1.0 Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsregelung wurden die durch den Bebauungsplan Nr. 83 zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft mit ca. 3,2 Millionen Biotopwertpunkte (BWP) bewertet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Geltungsbereich (planinterne Ausgleichsmaßnahmen) haben einen Wert von ca. 180.000 BWP. Es verblieb somit ein Ausgleichsdefizit von rund 3 Millionen BWP. Es hätten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weitere Flächen und/oder Maßnahmen für den Ausgleich bestimmt werden und deren Durchführung sichergestellt werden müssen. Stattdessen heißt es in der Begründung zum Bebauungsplan, Teil 2 Umweltbericht, dass das Ausgleichsdefizit durch ein „Ersatzgeld“ kompensiert werden soll (Begründung Teil 2 „Umweltbericht“, Seite 145 f.). Diese Möglichkeit ist in § 1a BauGB jedoch nicht vorgesehen. Die Möglichkeit einer solchen Ersatzzahlung ist lediglich in § 15 Abs. 6 BNatSchG bei der Vorhabenzulassung (im unbeplanten Bereich) vorgesehen, der aber in der Bauleitplanung keine Anwendung findet (§ 18 BNatSchG). Das gilt auch nach der Gesetzeslage, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplans Nr. 83 (2008) galt. Der notwendige Ausgleich ist bislang nicht erfolgt, auch nicht die Zahlung des vorgesehenen Ersatzgeldes. Es gibt allerdings auch keinen rechtmäßigen Empfänger für das vorgesehene Ersatzgeld. Die Stadt Neu-Isenburg verfügt allerdings auch nicht über eigene Ausgleichsflächen, weder planintern noch planextern.

Damit ist die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme (das Ersatzgeld) nicht vollziehbar. Wenn der in einem Bebauungsplan vorgesehene Ausgleich aber in der Folgezeit nicht vollziehbar ist, muss die insofern nicht vollzugsfähige Ausgleichsmaßnahme durch eine andere geeignete ersetzt werden.

Dies soll gem. § 214 Abs. 4 BauGB im Rahmen eines ergänzenden Planverfahrens mit folgenden Zielen erfolgen.

- Der durch den Bebauungsplan Nr. 83 zugelassene Eingriff soll vollständig und rechtskonform ausgeglichen werden.
- Die Refinanzierung der Kosten für die Ausgleichsflächen/-maßnahmen soll sichergestellt werden.

Der geänderte und ergänzte Bebauungsplan ist erneut öffentlich auszulegen und eine erneute Behördenbeteiligung ist durchzuführen, um der betroffenen Öffentlichkeit und den Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB die Möglichkeit einer Stellungnahme zu den im Anschluss an die rechtliche Prüfung beabsichtigten und gebotenen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes zu geben und sodann die nach rechtlicher Prüfung für erforderlich erachteten Änderungen des Bebauungsplanes beschließen zu können. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten und geänderten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden können.

1.0.1 Änderungen der Festsetzungen

Die Änderungen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 83 „Birkengewann“ vorgenommen werden, sind in dem Plandokument (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen) durch Markierungen kenntlich gemacht.

Es werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Änderung der textlichen Festsetzung „Zuordnung der Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)“
- Änderung und Ergänzung der Überschrift der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen um wasserrechtliche Festsetzungen
- Ergänzung der Hinweise

1.0.2 Änderungen in der Begründung

Die Begründung des Satzungsexemplars vom Januar 2008 ist in vier Teile gegliedert:

Teil 1 – Bebauungsplan: Darstellung der Ziele und Zwecke der Planung, Begründung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans (**Kap. 1.1 bis 1.20**)

Teil 2 – Umweltbericht gemäß § 2a BauGB: Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen, Begründung zu den landschaftsplanerischen Festsetzungen (**Kap. 2.1 bis 2.12**)

Teil 3 – Wasserwirtschaftliche Belange (**Kap. 3.1 bis 3.4**)

Teil 4 – Zusammenfassende Darstellung der Abwägung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

Die einzelnen Änderungen im Plandokument und der Begründung werden nachfolgend dargestellt und erläutert.

Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 83 wurde nur bei relevanten Änderungen der Sach- und Rechtslage geändert. Die in den Änderungen des Bebauungsplans (Nr. 83a aus dem Jahr 2016 und Nr. 83b) behandelten Aspekte werden durch das Ergänzungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB nicht erneut behandelt.

Die Änderungen in diesem Dokument sind in blauer Schrift geschrieben.

Alle in dieser Begründung enthaltenen Kapitel und Textpassagen, die nicht geändert wurden, entsprechen dem Wortlaut der Begründung zum Satzungsexemplar des Bebauungsplans Nr. 83 vom Januar 2008. Dabei wurde der Inhalt der einzelnen Kapitel bzw. Unterkapitel im Hinblick auf die geplanten Änderungen inhaltlich geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung wird nachfolgend kapitelweise erläutert.

Kap. 1.1 „Planungsanlass und bisheriges Verfahren“

Der Planungsanlass (**Kap. 1.1.1**) und der Städtebauliche Rahmenplan „Birkengewann“ (**Kap. 1.1.2**) werden von den Änderungen und Ergänzungen des ergänzenden Planverfahrens nicht berührt, da die planerische Zielsetzung nach wie vor gilt und die Art der Nutzung und das Erschließungs- und Grünsystem nicht geändert werden. Die im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanverfahrens vorgetragenen Themen, Anregungen und Bedenken wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 83 von 2008 berücksichtigt.

Aufgrund des seit der Aufstellung des Bebauungsplans geänderten § 1a BauGB wird ein **Kap. 1.1.3** „Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen“ neu eingefügt.

Das bisherige Aufstellungsverfahren (**Kap. 1.1.4**) wurde ergänzt.

Kap. 1.2 „Geltungsbereich und Rechtsgrundlagen“

Der Geltungsbereich (**Kap. 1.2.1**) des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 83 von 2008 bleibt unverändert. Die Flurstücksnummern haben sich durch die Umlegung zwar zwischenzeitlich geändert, dies hat jedoch keine Auswirkungen auf das ergänzende Verfahren.

Die Rechtsgrundlagen (**Kap. 1.2.2**) werden aktualisiert.

Kap. 1.3 „Planungsrechtliche Rahmenbedingungen“

Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)

Maßgeblich für den Bebauungsplan Nr. 83 ist auf überörtlicher Ebene zurzeit der „Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010“ (**Kap. 1.3.4**). Er ersetzt damit den Regionalplan Südhessen 2000 und die gültigen Flächennutzungspläne im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.

Die Grenze des Siedlungsbeschränkungsgebietes, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich ist, wurde im Vergleich zum Regionalplan 2000 im Rahmen der Erstellung des RegFNP ausgeweitet und erstreckt sich nun innerhalb des Geltungsbereiches.

Es wird dargelegt, dass eine Anpassung an die Ziele des Regionalplanes in Form eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 8 Abs. 2 HLPG i.V.m. § 6 Abs. 2 ROG beantragt wurde.

Der RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im **Kap. 1.3.5** wird darauf eingegangen und nachgewiesen, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland eingehalten werden.

Die durch das Ergänzungsverfahren vorgenommenen Änderungen sind mit den im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Zielen, Grundsätzen und Darstellungen vereinbar und aus dem RegFNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

3. und 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000

Die seit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 erfolgte 3. und 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen in den Jahren 2018 und 2020 haben keine Auswirkungen auf das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB, da gemäß den Karten zum Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt Main, das Plangebiet zukünftig gemäß dem aufzustellenden Regionalplan Südhessen außerhalb des Gebiets liegen wird. (**Kap. 1.3.6**)

Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 83 „Birkengewann“ vom 28.02.2008, die rechtskräftige 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 83a „Birkengewann“ aus dem Jahr 2016 und der Bebauungsplan Nr. 83b aus dem Jahr 2018, der den bestehenden Bebauungsplan Nr. 83a in zwei Teilbereichen überplant, werden in **Kap. 1.3.7** ergänzt.

Kap. 1.4 „Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen“

Das Kapitel bleibt inhaltlich unverändert. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass die Beschreibung die Situation zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 83 im Jahr 2008 wiedergibt.

Kap. 1.5 „Ziele und Zwecke der Planung“

Die generelle Planungskonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 83 von 2008 (**Kap. 1.5.1**) und die Alternativenprüfung im **Kap. 1.5.2** „Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen“ werden von den durch das Ergänzungsverfahren vorgenommenen Änderungen nicht berührt.

Es wird jedoch ergänzt, dass das trotz der festgesetzten internen Ausgleichsmaßnahmen verbleibende Eingriffsdefizit durch externe Ökokontomaßnahmen im Weschnitztal bei Lorsch im selben Naturraum kompensiert wird. Durch die planinterne Ausgleichsmaßnahmen und den zusätzlichen Ankauf von Ökopunkten verbleibt kein Ausgleichsdefizit.

Kap. 1.6 „Belange des Verkehrs / Erschließungssituation“

Das Kapitel bleibt inhaltlich im Wesentlichen unverändert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Beschreibung die Situation zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 83 im Jahr 2008 wiedergibt und die Veränderungen im Vergleich mit der verkehrlichen Planung beschrieben und bewertet werden.

Die Änderungen im Rahmen des Ergänzungsverfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB berühren die grundsätzliche verkehrliche Planungskonzeption nicht.

Kap. 1.7 „Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse – Schallschutz“

Das Kapitel bleibt im Wesentlichen inhaltlich unverändert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Beschreibung die Situation zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 83 im Jahr 2008 wiedergibt.

Die Änderungen im Rahmen des Ergänzungsverfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB berühren die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens nicht.

Kap. 1.8 „Soziale Belange der Bevölkerung“

Das Kapitel bleibt inhaltlich unverändert.

Die Änderungen im Rahmen des Ergänzungsverfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB berühren die sozialen Belange nicht.

Kap. 1.9 „Belange der verbrauchernahen Versorgung – Einzelhandel“

Das Kapitel bleibt im Wesentlichen inhaltlich unverändert. Es wurde lediglich ausgeführt, dass die Aussagen zu den Auswirkungen auf den Verkehr und auf die zentralen Versorgungsstrukturen der Kernstadt und benachbarter Gemeinden auch für einen zwischenzeitlich errichteten großflächigen Discountmarkt gültig sind.

Kap. 1.10 „Technische Infrastruktur“

Das Kapitel bleibt inhaltlich unverändert.

Die Änderungen im Rahmen des Ergänzungsverfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB berühren die technische Infrastruktur nicht.

Die Inhalte des Kapitels 1.11 „Begründung der Festsetzungen“ werden in eigene Kapitel über die Begründung der bauplanungsrechtlichen, der bauordnungsrechtlichen und der wasserrechtlichen Festsetzungen, der Kennzeichnungen, der nachrichtlichen Übernahmen, der Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und der Hinweise untergliedert.

Die vorgesehenen materiellen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 83 betreffen keine solchen Festsetzungen oder Aspekte, die in den nachfolgenden Bebauungsplänen Nr. 83a und Nr. 83b geändert wurden.

Kap. 1.11 „Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen“

In **Kap. 1.11.12** „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)“ wird ergänzt, dass weitere notwendige externe Ausgleichsflächen vertraglich gesichert werden.

Es wird eine Begründung der geänderten „Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. Nr. 135a-c BauGB“ neu eingefügt (**Kap. 1.11.17**).

Das Kapitel bleibt ansonsten inhaltlich unverändert. Es erfolgt lediglich eine redaktionelle Ergänzung im **Kap. 1.11.14** „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

an Außenbauteilen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)“ gemäß den textlichen Festsetzungen.

Kap. 1.12 „Begründung der bauordnungsrechtlichen und der wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)“

Es erfolgt eine Aktualisierung der Rechtsgrundlagen der Festsetzungen, da sich seit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 die Hessische Bauordnung und das Hessische Wassergesetz geändert haben. Es wird eine Begründung der textlichen Festsetzung „Sammeln und Wiederverwenden von Niederschlagswasser“ neu eingefügt (**Kap. 1.12.8**).

Kap. 1.13 „Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)“, Kap. 1.14 „Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Kap. 1.15 „Planzeichen ohne Festsetzungscharakter“

Die Inhalte der Kapitel bleiben unverändert.

Kap. 1.16 „Hinweise

Es werden Hinweise entsprechend der aktuell in Bebauungsplänen der Stadt Neu-Isenburg üblichen Hinweise ergänzt.

Kap. 1.17 Bodenordnungsmaßnahmen, Kap. 1.18 Kosten, Kap. 1.19 Städtebauliche Daten, Kap. 1.20 Verzeichnis der Gutachten

Die Inhalte der Kapitel bleiben unverändert.

Im Kap. 1.18 wird lediglich ergänzt, dass das Ergänzungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB führt zu keiner Überarbeitung der im Bebauungsplan vorgenommenen Kostenschätzung führt.

Kap. 2.1 „Einleitung“, Kap. 2.2 Beschreibung des Vorhabens“, Kap. 2.3 „In Betracht kommende Planungsmöglichkeiten“

Die Inhalte der Kapitel bleiben unverändert.

Kap. 2.4 „Planerische Ziele und Vorgaben“

Das Kapitel wird entsprechend der Anlage 1 zum BauGB Nr. 1b untergliedert.

Die Rechtsgrundlagen (**Kap. 2.4.1**) werden aktualisiert.

Die Darstellung der Fachpläne (**Kap. 2.4.2**) wird entsprechend Kap. 1.4 aktualisiert.

Ein Unterkapitel „Schutzgebiete und -objekte Naturschutz“ (**Kap. 2.4.3**) wird eingefügt

Kap. 2.5 „Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens“

In diesem Kapitel wird unverändert die Situation zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 83 im Jahr 2008 beschrieben und bewertet. Als neues Schutzgut wird „Fläche“ (**Kap. 2.5.6**) ergänzt.

Entsprechend der Anlage 1 zum BauGB Nr. 1b werden „Auswirkungen bezüglich Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer“ (**Kap. 2.5.13**), „Auswirkungen bezüglich Nutzung erneuerbarer Energie“ (**Kap. 2.5.14**), „Auswirkungen auf Landschaftspläne und sonstige Pläne“ (**Kap. 2.5.15**), „Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden“ (**Kap. 2.5.16**) und „Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen“ (**Kap. 2.5.17**) ergänzt.

Kap. 2.6 „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung“

In diesem Kapitel wird unverändert die Prognose auf der Grundlage der Situation zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 83 im Jahr 2008 beschrieben und bewertet. Als neues Schutzgut wird „Fläche“ (**Kap. 2.6.5**) ergänzt.

Kap. 2.7 „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung“

In diesem Kapitel wird unverändert die Prognose auf der Grundlage der Situation zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 83 im Jahr 2008 beschrieben und bewertet.

Kap. 2.8 „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplans“

Die Umweltfachlichen Zielvorstellungen (**Kap. 2.8.1**) gelten unverändert.

Im Kapitel „Begründung der landschaftsplanerischen Festsetzungen“ (**Kap. 2.8.2**) wird die Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. Nr. 135a-c BauGB geändert. Die Festsetzung gewährleistet, dass die internen Ausgleichsflächen und externen Ökokontoflächen den Eingriffen (Private Flächen: WA, GE und öffentliche Flächen: Fläche für Gemeinbedarf, Verkehrsflächen und Grünflächen) entsprechend dem Eingriffsumfang (Prozent-Anteil an Biotopwertpunkten BWP) im Plangebiet zugeordnet werden. Die Kostenerstattung wird dann durch eine Kostenerstattungsatzung geregelt.

Das Unterkapitel „Bauordnungsrechtliche und wasserrechtliche Festsetzungen“ bleibt inhaltlich unverändert. Es erfolgt lediglich eine Aktualisierung, da sich seit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 die Hessische Bauordnung und das Hessische Wassergesetz geändert haben.

Kap. 2.8.3 „Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gemäß Kompensationsverordnung – KV“

In den Eingriffs-Ausgleichstabellen werden die Ausgleichsbeträge gestrichen und es wird erläutert, dass das nach Abzug der festgesetzten internen Ausgleichsmaßnahmen verbleibende Eingriffsdefizit durch externe Ökokontomaßnahmen kompensiert wird.

Kap. 2.8.4 „Beschreibung der planexternen Ökokontomaßnahmen gemäß Vertrag mit HLG“

In einem neu eingefügten Kapitel werden die externen Ökokontomaßnahmen beschrieben und eine tabellarische Eingriff-Ausgleichs-Bilanz der konkret zugeordneten externen Ausgleichsflächen im Weschnitztal bei Lorsch ergänzt.

Kap. 2.8.5 „Fazit“

In einem neu eingefügten Kapitel wird erläutert, dass durch die planinterne Ausgleichsmaßnahmen und den zusätzlichen Ankauf von Ökopunkten einer externen Ökokontomaßnahme kein Ausgleichsdefizit verbleibt.

Kap. 2.8.6 „Zuordnung der planinternen Ausgleichsmaßnahmen und externen Ökokontomaßnahmen zu den Eingriffen im Plangebiet“

Im ehemaligen Kap. 2.8.4 „Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen im Plangebiet“ wird die Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. Nr. 135a-c BauGB geändert.

Kap. 2.9 „Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt“ und Kap. 2.10 „Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, bspw. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse“

Die Inhalte der Kapitel bleiben unverändert.

Kap. 2.11 „Allgemein verständliche Zusammenfassung“

Das Kapitel wurde aufgrund der geänderten Ausgleichskonzeption und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen geändert.

Kap. 2.12 „Quellenverzeichnis“

Das Kapitel wurde aktualisiert.

Anhänge im Teil 2

Die Anhänge bleiben unverändert.

Teil 3 „Wasserwirtschaftliche Belange“

Der **Teil 3** bleibt inhaltlich unverändert.

Es wird in Kap. 3.1 „Vorgaben – Rechtsgrundlagen“ auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2014 verwiesen da die bisherigen Rechtsgrundlagen überholt sind. In Kap. 3.2 wird die Trink- und Löschwasserversorgung aktuell nachgewiesen.

1.1 Planungsanlass und bisheriges Verfahren

1.1.1 Planungsanlass

Die Stadt Neu-Isenburg beabsichtigt östlich der Kernstadt mit der ca. 24 ha großen Baufläche „Birkengewann“ die letzte größere freie, zusammenhängende Baufläche, die zur Verfügung steht, städtebaulich zu entwickeln. Dadurch soll zum einen der zusätzliche Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden und zum anderen eine Ergänzung und Arrondierung des Stadtkörpers im Osten der Stadt Neu-Isenburg erfolgen. Darüber hinaus gehende Aufweitungen der Siedlungsfläche lassen weder der Regionalplan Südhessen noch der rechtswirksame Flächennutzungsplan zu.

Gemäß dem aktuellen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt Rhein-Main (vormals Umlandverband) soll ein Wohngebiet entstehen, das durch zwei sich kreuzende Grünzüge gegliedert wird (siehe auch Kapitel 4.2). Die Nutzungsüberlegungen zielen im Wesentlichen auf zeitgemäßen Wohnungsbau, auf Versorgungseinrichtungen und auf Ergänzungen von Sportflächen für die benachbarten Schulstandorte sowie für Vereinsnutzungen ab.

Durch die anhaltend dynamische Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung und wegen seiner Metropolfunktion in Europa ist der Ballungsraum Rhein-Main auch künftig einem erheblichen Wachstumsdruck ausgesetzt. Neben der Konversion und Nutzung von Flächen im Bestand wird deshalb auch weiterhin die Erschließung zusätzlicher Wohnbauflächen erforderlich.

Die Stadt Neu-Isenburg liegt als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Zuwanderungsregion Rhein-Main und befindet sich darüber hinaus an einer überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse. Der Regionalplan Südhessen aus dem Jahr 2000 stuft die Stadt Neu-Isenburg

aus diesen Gründen als einen potentiellen Standort für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit ein und ordnet der Stadt im Zeitraum 1990 bis 2010 einen Siedlungsflächenzuwachsbedarf von insgesamt 38 ha zu (siehe auch Kapitel 4.1).

Durch den vorliegenden Bebauungsplan [Nr. 83](#) sollen die städtebaulichen Ziele der Stadt Neu-Isenburg umgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden.

[Durch den aktuell gültigen Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 bleibt der Planungsanlass unverändert.](#)

1.1.2 Städtebaulicher Rahmenplan „Birkengewann“

Als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 83 dient der Stadt Neu-Isenburg gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein städtebaulicher Rahmenplan. Dieser Rahmenplan wurde im August 2004 durch AS&P – Albert Speer und Partner GmbH erarbeitet und im März 2007 durch die Stadt Neu-Isenburg modifiziert.

Die städtebauliche Rahmenplanung wurde von Beginn an von Fachgutachtern zu den Themen Verkehrsplanung, Landschaftsplanung und Schallschutz begleitet. Damit konnten wesentliche planungsrelevante Einflussfaktoren frühzeitig qualifiziert berücksichtigt werden.

1.1.3 Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

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

[Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich erfolgt durch die vorliegende Planung nicht, da das Plangebiet fast vollständig bebaut ist.](#)

[Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung waserdurchlässige Beläge und zur Begrünung festgesetzt.](#)

[Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens \(§ 202 BauGB\), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens \(DIN 18915 und DIN 19731\). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.](#)

1.1.4 Bisheriges Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 30.11.2005 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 beschlossen. Am 15.12.2005 wurde der Aufstellungsbeschluss in der Stadtpost ortsüblich bekannt gemacht.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 83 wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 26.09.2007, vor dem Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes

erneut gefasst. Am 04.10.2007 wurde der erneute Aufstellungsbeschluss in der Stadtpost öffentlich bekannt gemacht.

Ein neuer Aufstellungsbeschluss war erforderlich, da der räumliche Geltungsbereich zum Ausbau von Verkehrsflächen der Offenbacher Straße und der Friedhofstraße vergrößert werden musste.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 21.06.2006 und 04.09.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsabsichten unterrichtet und aufgefordert, bis zum 24.07.2006 bzw. bis zum 06.10.2006 sich zur Planung und zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Dabei haben sich 17 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. In 15 Stellungnahmen wurden Anregungen vorgebracht. Wesentliche Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und Stellen vorgetragen.

Von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde u.a. auf die Themen Grundwasserflurabstände, Versiegelung und Grundwasserneubildung sowie bestehende Wasserschutzgebietszone, die bei der Ausarbeitung der Planung besonders zu berücksichtigen sind, hingewiesen. Auch dem Thema Immissionsschutz – Lärm ist durch entsprechende gutachterliche Untersuchungen nachzugehen. Die Untere Naturschutzbehörde beim Kreisausschuss regt hinsichtlich der Themen im Umweltbericht an, dass faunistische und floristische Datenerhebungen gemacht bzw. aktualisiert werden sollen. Ein besonderes Augenmerk sei dabei auf die Zauneidechse zu legen.

Vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / RheinMain wurden umfangreiche Unterlagen der Landschaftsplanung aus der Bearbeitung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) zur Verfügung gestellt. Hinsichtlich notwendiger Ausgleichsflächen weist der Planungsverband auf umfangreiche Kompensationsflächen (Biotopverbundsysteme, Regionalparkroute) hin, die bei Bedarf als externe Ausgleichsfläche herangezogen werden könnten.

Vom Amt für Straßen und Verkehrswesen wird die Vorlage einer Verkehrsuntersuchung mit Vorschlägen von Maßnahmen gefordert.

Die Nachbarstadt Dreieich bittet um die Berücksichtigung möglicher verkehrlicher und wirtschaftlicher Auswirkungen der Planungen für das Birkengewann auf das Stadtgebiet von Dreieich.

Seitens Fraport wird auf die bestehenden rechtlichen Einschränkungen (Bauschutzbereich) sowie auf die Änderungen hinsichtlich des Lärmschutzbereichs durch den beabsichtigten Ausbau des Flughafens hingewiesen.

Die Verbände BUND und HGON regen analog zur Stellungnahme der UNB an, faunistische Erhebungen unter besondere Berücksichtigung der Eidechsen sowie floristische Erhebungen im Plangebiet vorzunehmen.

Den Stellungnahmen wurde durch die Erarbeitung entsprechender Fachgutachten zu den Themen Verkehr, Schallschutz, Hydrogeologie/Entwässerung und Landschaftsplanung vollumfänglich Rechnung getragen. Einzelne Themen bzw. Ergebnisse dieser Fachgutachten, z.B. Verkehr und Hydrogeologie/Entwässerung, wurden in Abstimmungsterminen mit den zuständigen Behörden angesprochen bzw. vertieft. Die Ergebnisse der Fachgutachten wurden, soweit sie mit der städtebaulichen Zielsetzung vereinbar und planungsrechtlich möglich und sinnvoll sind, im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Mit der Bekanntmachung vom 08.03.2007 in der Stadtpost wurde die Öffentlichkeit zu einer Informationsveranstaltung über die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 83 eingeladen. Die im Rahmen der gut besuchten Veranstaltung am 15.03.2007 vorgetragenen Fragen der Bürger zur zukünftigen Verkehrsbelastung, zur Landschaftsplanung, zum Schallschutz, zur Lage einzelner Nutzungen wie Einzelhandel und Kindertagesstätte sowie zur Umlegung und zu Baumöglichkeiten wurden beantwortet.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde beschlossen den Bebauungsplanplamentwurf zu ändern. Die Änderung betraf das Baugebiet Am Trieb Nordwest. Die Erschließungsstraße wurde weiter nach Osten verlegt und die geplante Anordnung der Wohnbebauung beiderseits dieser Erschließungsstraße getauscht. Östlich der Erschließungsstraße kann nun eine dreigeschossige Wohnbebauung in Nord-Süd-Ausrichtung entstehen und westlich davon eine zweigeschossige Reihenhausbauung in Ost-West-Ausrichtung.

Berücksichtigung von Stellungnahmen der Anwohner Am Trieb außerhalb der Beteiligungsfristen

Mit der Änderung des Bebauungsplanentwurfs nach der frühzeitigen Beteiligung wurden insbesondere die Stellungnahmen mehrere Anwohner Am Trieb berücksichtigt, die außerhalb der formellen Beteiligungsfristen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 83 „Birkengewann“ abgaben. In diesen Stellungnahmen wurde im Wesentlichen angemerkt, dass die den Wohngebäuden Am Trieb gegenüberliegende geplante Wohnbebauung mit teilweise drei bis vier Geschossen zu hoch ausfallen und damit die Aussicht aus ihren Wohnungen stark eingeschränkt werden würde.

Öffentliche Auslegung

Nach der Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB an der Bauleitplanung hat die Stadtverordnetenversammlung am 26.09.07 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Gegenüber den Aufstellungsbeschlüssen wurde der Plangeltungsbereich um die Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 81 a und 82, für die keine Überplanung erforderlich war, sowie um die Flächen im Nord-Osten, der „Neuen Triftgewann“, die nicht in eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingebunden werden konnte, verkleinert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung, in den die bereits vorgelegenen umweltbezogenen Stellungnahmen eingearbeitet waren, in der Zeit von 12.10.2007 bis einschließlich 13.11.2007 öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Dabei haben sich 13 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von 8 wurden Stellungnahmen vorgebracht. Darüber hinaus wurden von 14 Bürgerinnen und Bürgern Stellungnahmen abgegeben.

Wesentliche Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und Stellen vorgetragen.

Von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde u. A. auf den in Aufstellung befindlichen RPS/ RegFNP aufmerksam gemacht, dessen Inhalte zwar noch nicht „verfestigt“ sind

jedoch bereits als „sonstige Erfordernisse“ bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 in die Abwägung mit einbezogen werden müssen. Darüber hinaus wurde zum Themenbereich Naturschutz und Landschaftspflege auf die momentane Funktion des Planungsgebiets innerhalb des Biotopverbundes hingewiesen und seine Funktion als Naherholungsgebiet herausgestellt. Durch den Verlust dieser Naherholungsfunktion wird die Verlagerung der Naherholung in die FFH geschützte Erlenbachaue befürchtet. Hier wird u. A. ein Konflikt mit den Hundehaltern erwartet. Entsprechende Maßnahmen zur Verringerung dieser Schwierigkeiten sollten im Umweltbericht aufgeführt werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprognose dahingehend wird gefordert.

Der Kreisausschuss des Kreises Offenbach erachtet die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten als ausreichend, wenn die im Verkehrsgutachten vorgeschlagenen Umbaumaßnahmen durchgeführt werden. Weiterhin wird u. A. eine artenschutzrechtliche Befreiung für die Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation gefordert. Hier soll auch der zeitliche Ablauf der Umsetzung präzisiert werden. Es sollte darüber hinaus der schutzrechtliche Status aller relevanten Arten dargestellt werden.

Vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main wird auf die Ziele des in Aufstellung befindlichen RegFNP hingewiesen, die in der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sollten im Umweltbericht mögliche Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet „Erlenbachaue“ dargestellt und eine Verträglichkeitsprognose erarbeitet werden.

Das Amt für Straßen und Verkehrswesen erkennt die geplanten Ausbaumaßnahmen für die relevanten Verkehrsknoten als ausreichend an.

Seitens Fraport wurde auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit hatten neben allgemeinen Anregungen zum städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans, insbesondere die eigentumsrechtliche Betroffenheit verschiedener Bürger zum Thema. Dabei ging es im Wesentlichen um das Einbeziehen bzw. das Nichteinbeziehen bestimmter Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrserschließung der östlich an den Bebauungsplan angrenzenden und außerhalb seines Geltungsbereichs liegenden Wohnbebauung (Flur 5, Flurstücke 214/1, 214/2, 214/3 und 214/4).

Sofern es im Rahmen der Abwägung notwendig war, wurden die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Bebauungsplan Nr. 83 zum Satzungsbeschluss berücksichtigt.

Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Aufgrund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die im Rahmen der Offenlage vorgetragen wurden, wurde der Bebauungsplan Nr. 83 zum Satzungsbeschluss wie folgt geändert:

Zur Erschließung der bestehenden Hunkelschen Häuser an der Offenbacher Straße 173 – 179, die außerhalb des Plangeltungsbereichs liegen, steht eigentumsrechtlich nur das ca. 3 m breite Flurstück 213/1 (Flur 5), zur Verfügung. Tatsächlich genutzt werden jedoch zusätzlich ca. 2 m der westlich davon liegenden Flurstücke, die innerhalb des Plangeltungsbereichs liegen und im Bebauungsplan-Entwurf als Ausgleichfläche festgesetzt waren. Zur Sicherung der Zufahrt der Häuser Offenbacher Straße 173 – 179 wurde der Bebauungsplan Nr. 83, um eine 2 m breite Verkehrsfläche als Privatstraße ergänzt. 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 03.12.07 wurde die betroffene Öffentlichkeit zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme bis zum 18.12.07 aufgefordert. Die Änderung des Bebauungsplanentwurfs wurde von den betroffenen Anwohnern begrüßt.

Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.02.2008 den Beschluss über die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2008 ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 4 BauGB in Kraft getreten.

Mit der erneuten ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.11.2014 ist der Bebauungsplan gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend am 28.02.2008 in Kraft getreten.

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsregelung wurden die durch den Bebauungsplan Nr. 83 zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft mit ca. 3,2 Millionen Biotopwertpunkte (BWP) bewertet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Planungsbereich (planinterne Ausgleichsmaßnahmen) haben einen Wert von ca. 180.000 BWP. Es verblieb somit ein Ausgleichsdefizit von rund 3 Millionen BWP.

Da der im Bebauungsplan vorgesehene Ausgleich in der Folgezeit nicht vollziehbar war, muss die insofern nicht vollzugsfähige Ausgleichsmaßnahme durch eine andere geeignete ersetzt werden.

Dies soll gem. § 214 Abs. 4 BauGB im Rahmen eines ergänzenden Planverfahrens mit folgenden Zielen erfolgen.

- Der durch den Bebauungsplan Nr. 83 zugelassene Eingriff soll vollständig und rechtskonform ausgeglichen werden.
- Die Refinanzierung der Kosten für die Ausgleichsflächen/-maßnahmen soll sichergestellt werden.

Erneute Behördenbeteiligung und erneute öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.03.2022 dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 17.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung, in den die bereits vorgelegenen umweltbezogenen Stellungnahmen eingearbeitet waren, in der Zeit von 25.11.2022 bis einschließlich 23.12.2022 erneut öffentlich ausgelegt. In der Zeit von 08.12.2022 bis einschließlich 23.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Dabei haben sich 13 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von 12 wurden Stellungnahmen vorgebracht. Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Wesentliche Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und Stellen vorgetragen.

Von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde aus Sicht der Raumordnung darauf

hingewiesen, dass gemäß Ziel Z3.4.3-3 Sondergebiete, Gewerbliche Bauflächen/Vorranggebiete Industrie und Gewerbe in den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) im Regionalplan auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung widerspricht. Es wurde angeregt, für den bestehenden Lebensmittel-Discountmarkt ein Sondergebiet auszuweisen, um den großflächigen Markt einschließlich seiner Erweiterung planungsrechtlich abzusichern, für das wegen des o.g. Zielverstoßes zunächst ein Zielabweichungsverfahren mit einer Abweichungszulassung erforderlich wäre. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Ausführungen in Kapitel 1.9 der Begründung unzutreffend sind, wonach der Einzelhandelsbetrieb im Gewerbegebiet zulässig sei, da – wie oben ausgeführt – der Bebauungsplan an dieser Stelle nicht an die aktuell gültigen Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Einzelhandelsnutzung ist vielmehr im Sinne des o.g. Ziels im Bebauungsplan bzw. im Gewerbegebiet auszuschließen. Vom Regierungspräsidium Darmstadt Dez. Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung) wurde angeregt, die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet darzustellen, da die ursprünglichen Annahmen aus 2008 stammen.

Vom Regierungspräsidium Darmstadt Dez. Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz wurde um Sachverhaltsaufklärung gebeten, ob die Einleitung des Niederschlagswassers eine Ursache für den ökologischen Zustand ist des Luderbachs ist. In diesem Rahmen ist eine Betrachtung gemäß „Leitfaden zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen erforderlich.

Vom Regionalverband FrankfurtRheinMain wurde angeregt, in dem Gewerbegebiet den Einzelhandel nach § 1 Abs. 5 BauNVO auszuschließen und die Einrichtung von Verkaufsflächen nur ausnahmsweise für die Selbstvermarktung der vor Ort produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zuzulassen, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Außerdem wurde auf Ziel Z3.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplans hingewiesen.

Vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach wurde auf das ausreichende ÖPNV-Angebot hingewiesen.

Von der IHK Offenbach am Main wurde auf die Notwendigkeit hingewiesen, in Flächennutzungskonzepten auch die Bedarfe von Unternehmen und Gewerbetreibenden vor Ort zu berücksichtigen und ausreichende Flächen für diese vorzuhalten und bereitzustellen.

Vom Polizeipräsidium Südothessen wurde darauf hingewiesen, kriminalpräventive Aspekte bei der Entwicklung des Plangebiets zu berücksichtigen

Von den Stadtwerken Neu-Isenburg wurde auf Leitungsschutzmaßnahmen und notwendige Leitungstrassen hingewiesen.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im Rahmen der erneuten Beteiligung nicht eingegangen.

Sofern es im Rahmen der Abwägung notwendig war, wurden die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Bebauungsplan Nr. 83 zum Satzungsbeschluss berücksichtigt.

2. erneute Behördenbeteiligung und 2. erneute öffentliche Auslegung

Da die Kosten für Kompensationsmaßnahmen, die für Eingriffe durch die Erschließungsanlagen in Natur und Landschaft als Herstellungskosten für Erschließungsanlagen refinanziert werden sollen, wurde der 2. Entwurf des Bebauungsplanes nach den erneuten Beteiligungen geändert.

1.2 Geltungsbereich und Rechtsgrundlagen

1.2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83 befindet sich im Osten der Kernstadt von Neu-Isenburg. Er wird durch die Friedhofstraße, die Offenbacher Straße und die Straße „Am Trieb“ begrenzt. Westlich des Geltungsbereichs befinden sich die östlichen Wohnquartiere der Kernstadt von Neu-Isenburg. Nördlich des Geltungsbereichs liegen ein Schulstandort sowie die Erlenbachau. Im Süden, durch die Friedhofstraße getrennt, befindet sich das Gewerbegebiet-Ost.

Lage und Parzellen

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 4, 5, 6, und 10. Er wird wie folgt begrenzt (Verlauf im Uhrzeigersinn):

Im Norden:

Beginnend an der Nordwestecke des Flurstücks Flur 4 Nr. 318/2, entlang der Nordgrenze der Flurstücke Flur 4 Nr. 318/2 und 243 bis zur Südwestecke des Flurstücks Flur 6 Nr. 19/32 nach Norden verschwenkend bis zur Verlängerung der Nordgrenze des Flurstück Flur 6 Nr. 19/32 auf dessen Westgrenze; weiter entlang der Nordgrenzen der Flurstücke Flur 6 Nr. 19/32, 19/34, 6/4, 19/35, die Flurstücke Flur 6 Nr. 1 und 2 querend, weiter entlang der Nordgrenze des Flurstücks Flur 10 Nr. 28/7 und des Flurstücks Flur 5 Nr. 238, nach ca. 25 m das Flurstück Flur 5 Nr. 238 querend, bis zur Südostecke, dem Schnittpunkt mit dem Flurstück Flur 5 Nr. 244/36.

Im Osten:

Danach das Flurstück Flur 5 Nr. 244/36 querend bis zu dessen Südgrenze, nach Westen verschwenkend entlang der Südgrenze des Flurstücks Flur 5 Nr. 244/36, nach ca. 10 m verläuft der Geltungsbereich im Kreisbogen querend durch die Flurstücke Flur 5 Nr. 217/1 und 216 bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück Flur 5 Nr. 244/36, entlang der Südgrenze des Flurstücks Flur 5 Nr. 244/36 bis zu dessen Südwestgrenze, nach Süden verschwenkend weiter entlang der Westgrenze der Flurstücke Flur 5 Nr. 213/1 und 213/2.

Ab der Südwestecke des Flurstücks Flur 5 Nr. 213/2 nach Osten verschwenkend entlang der Nordgrenze der Flurstücke Flur 5 Nr. 115/3, 114/3, 113/3, 112/3, 111/7, 110/5, 109/3, 108/3, 107/5, 107/8, 106/4, 106/5, 105/3, 104/3, 244/31, 244/30, 244/29 und 244/28.

Ab der Nordostecke des Flurstücks Flur 5 Nr. 244/28 nach Süden verschwenkend, weiter entlang der Nordostgrenze der Flurstücke Flur 5 Nr. 244/28, 244/43, 244/55, 244/53, 244/51, 244/49, 244/47 und 244/45, bis zu dessen Südostecke, von dieser Südostecke auf die Nordostecke des Flurstücks Flur 5 Nr. 239/56 das Flurstück Flur 5 Nr. 244/57 querend, weiter entlang der Ostgrenze des Flurstücks Flur 5 Nr. 239/56 bis zu Schnittpunkt mit der Südwestecke des Flurstücks Flur 5 Nr. 61/3, die Flurstücke Flur 5 Nr. 239/56 und 266 querend bis zum

Schnittpunkt mit der Nordostecke des Flurstücks Flur 5 Nr. 259, weiter entlang dem Verlauf der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Flur 5 Nr. 266, 245/23, 245/25, 244/40 und 244/57 in Richtung Norden dabei wird das Flurstück Flur 5 Nr. 241/14 durchschnitten.

Im Süden:

Nach Westen verschwenkend entlang der südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Flur 5 Nr. 99/12, 100/7, 100/5 und 118/6.

Im Flurstück Flur 5 Nr. 130/8 schwenkt der Geltungsbereich nach Norden und folgt den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Flur 5 Nr. 130/10, 130/9. Der Geltungsbereich verschwenkt dann nach Westen, durchschneidet in Verlängerung der Nordgrenze des Flurstück Flur 5 Nr. 135/8 die Flurstücke Flur 5 Nr. 130/5, 135/4 und 135/7, nimmt dann die nördliche Grenze des Flurstücks Flur 5 Nr. 135/8 bis zu dessen Nordwestecke auf.

Anschließend schwenkt der Geltungsbereich nach Süden entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Flur 5 Nr. 135/6 und 135/9. Auf etwa der halben Höhe des Flurstückes Flur 5 Nr. 135/9 verschwenkt die Geltungsbereichsgrenze nach Westen, quert die Flurstücke Flur 5 Nr. 135/9 und 138/5, um dann der nördlichen Grenze der Flurstücke Flur 5 Nr. 141/7, 141/6, 141/5 und 142/3 zu folgen.

An der Südwestecke des Flurstücks Flur 5 Nr. 143 verschwenkt der Geltungsbereich nach Süden, weiter entlang der Westgrenze der Flurstücke Flur 5 Nr. 142/3, 142/2, 142/5, die Flurstücke Flur 5 Nr. 141/8, 139/8 und Flur 4 Nr. 316/5, 316/3, 286/5 durchschneidend bis zur Südgrenze des Flurstücks Flur 4 Nr. 286/5, nach Westen verschwenkend weiter entlang der Südgrenze des Flurstück Flur 4 Nr. 286/5, bis zur Nordwestecke des Flurstücks Flur 4 Nr. 275/133, nach Norden verschwenkend bis zur Südgrenze des Flurstücks Flur 4 Nr. 191/3, weiter entlang der Südgrenze des Flurstücks Flur 4 Nr. 191/3 bis zur Verlängerung der Ostgrenze des Flurstücks Flur 4 Nr. 192/188, nach Norden verschwenkend bis zur Südgrenze Flurstücks Flur 4 Nr. 192/186, entlang der Südgrenze der Flurstücke Flur 4 Nr. 192/86 und der Nordseite Flur 4 Nr. 191/4.

Im Westen:

Nach Norden verschwenkend, entlang der Westgrenzen der Flurstücke Flur 4 Nr. 312/7 bis zur Nordwestecke des Flurstücks Flur 4 Nr. 312/7; weiter entlang der Süd- und der Westgrenze des Flurstücks Flur 4 Nr. 318/2 bis zum Ausgangspunkt.

1.2.2 Rechtsgrundlagen

Dem **rechtswirksamen** Bebauungsplan **lagen** folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- **Hessische Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I, S. 662)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I, S. 2833)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (HeNatG) in der Fassung vom 04.12.2006 (GVBl. I, S. 619)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 12.02.1990 (BGBl. I 1990, S. 205), neugefasst durch Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I, S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359).
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 6. Juli 1960 (GVBl. S. 69, 177), in der Fassung vom 18. Dezember 2002 (GVBl. I 2003 S. 10)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 15.03.1974 (BGBl. I 1974, S. 721, S. 1193), neugefasst durch Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.12.2004 (BGBl. I, S. 3704).
- **16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (Verkehrslärmschutzverordnung) – (16. BImSchV) in der Fassung vom 12.06.1990 (BGBl. I 1990, S. 1036).
- **18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18.7.1991 (BGBl. I S. 1588, 1790)

Dem ergänzenden Verfahren des Bebauungsplans liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.10.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (Verkehrslärmschutzverordnung) – (16. BImSchV) in der Fassung vom 12.06.1990 (BGBl. I 1990, S. 1036) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
- **18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18.7.1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.06.2017 (BGBl. I S. 1468)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

- **Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550)**

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen 2000

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000), im Staatsanzeiger Nr. 6 / 2001 am 05.02.2001 bekannt gemacht, mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger Nr. 37 / 2004 vom 13.09.2004 erneut in Kraft getreten, ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Zuwachsfläche Siedlungsbereich gekennzeichnet. Lediglich ein kleiner Bereich im äußersten Südwesten ist als Siedlungsbereich im Bestand gekennzeichnet. Für die Stadt Neu-Isenburg sind darüber hinaus keine weiteren Siedlungsbereiche als Zuwachsflächen ausgewiesen.

Weiterhin wird dargelegt, dass Neu-Isenburg einen maximalen Bedarf an Siedlungszuwachsfläche von 38 ha für den Zeitraum von 1990 bis 2010 besitzt.

Als weiteres Ziel wird definiert, dass bei der Ausweisung von Wohnbaufläche in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha, bezogen auf Bruttowohnland, einzuhalten sind. Bei der Frage der Siedlungsdichte sollten die Vorgaben der Regionalplanung eingehalten werden, allerdings sind hier Abweichungen möglich.

Der im Regionalplan dargestellte Siedlungsbeschränkungsbereich, zugunsten des Flughafens Frankfurt befindet sich nördlich außerhalb des Plangebiets.

Zusammenfassend betrachtet, stellt die Wohnbauentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 83 eine mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung übereinstimmende Maßnahme dar.

1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS/ RegFNP

Anpassungspflicht und Entwicklungsgebot

Die Ausweisungen von Wohngebieten im Bebauungsplan Nr. 83 erfüllen die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB ebenso wie das Entwicklungsgebot aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des UVF gem. § 8 Abs. 2 BauGB, vgl. auch Stellungnahmen des RP Darmstadt vom 09.11.2007 und Planungsverband Frankfurt (PVFRM) vom 08.10.2007.

Der RPS/ RegFNP als sonstiges Erfordernis der Raumordnung

Der in der Aufstellung befindliche RPS/ RegFNP (Verfahrensstand Entwurf/ Vorentwurf) stellt für Neu-Isenburg ein, um ca. 650 m nach Süden in das Plangebiet ausgeweitetes, Siedlungsbeschränkungsgebiet (SBG) dar. Danach könnte innerhalb der Birkengewann keine Wohnbaufläche mehr festgesetzt werden.

Aufgrund des Verfahrensstandes Entwurf/ Vorentwurf des RPS/ RegFNP entfaltet dieses Ziel der Raumordnung noch keine Bindungswirkung. Gleichwohl ist dieser Belang als sonstiges Erfordernis der Raumordnung, in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die geplante Ausweisung des SBG konkurriert mit anderen raumplanerischen Grundsätzen, die nach dem gültigen RPS 2000 und dem in Aufstellung befindlichen RPS/ RegFNP den Gemeinden zur Erfüllung der raumstrukturellen Aufgaben zugewiesen werden.

Für Neu-Isenburg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum, an zentralen Siedlungs-, Verkehrs- und Infrastrukturachsen gelegen, mit der sich hieraus ergebenden Vorrangfunktion zum Ausbau und Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur innerhalb der polyzentrischen Struktur des Raumes, sind dabei folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Die Entwicklung der Wohnstandorte soll in Mittelzentren konzentriert werden.
- Bei der Entwicklung der Siedlungstätigkeit soll die gewachsene Siedlungsstruktur Beachtung und Berücksichtigung finden.
- Der Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung soll berücksichtigt werden.
- Flächen für Wohnen in der Nähe von vorhandenen Arbeitsplätzen und Infrastruktureinrichtungen sollen einen Vorrang erhalten.
- Ein ausreichendes Wohnungsangebot vorrangig an zentralen Lagen, insbesondere an Orten mit schienengebundenen Haltepunkten soll zur Verminderung der Umweltbelastung beitragen.
- Dabei sollen Versorgungsstrukturen im Einzelhandel, verbrauchernahe Versorgung und öffentliche Dienstleistungen erhalten sowie sichergestellt werden.

Siedlungsstrukturelles Erfordernis der Entwicklung des Bebauungsplan Nr. 83

Für Neu-Isenburg ist im RPS 2000 zur Erfüllung der raumstrukturellen Aufgaben ein Zuwachs von 38 ha Wohnbaufläche vorgesehen. Die Nachfrage nach zusätzlichen Wohnbauflächen in Neu-Isenburg ist stetig und gleichbleibend. Bebaubare Wohnflächenreserven in rechtskräftig überplanten Baugebieten liegen nicht mehr vor. Das zuletzt rechtskräftig überplante Wohngebiet Erlenbachaue ist mittlerweile bis zu 95% besiedelt, so dass eine weitere Nachfrage nach bebaubaren Wohnbauflächen nur mit der Entwicklung der Birkengewann erfüllt werden kann. Dabei hat die Stadt Neu-Isenburg infolge der konkurrierenden Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes auf die Entwicklung von 7,0 ha Grünland zur Wohnbaufläche östlich der Straße Am Mühlgraben und im Plangebiet Birkengewann verzichtet.

Zur Deckung des Eigenbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung ist es notwendig, die Birkengewann als weiteres Baugebiet zu entwickeln. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich mit anderen Mittelzentren im Verdichtungsraum Neu-Isenburg mit einer Quote von ca. 36 m² Wohnraum/ pro Einwohner am unteren Ende der Skala zu finden ist. Damit leitet sich für Neu-Isenburg bereits eine überproportionale Nachfrage aus dem Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung ab. Die Deckung dieses Bedarfs ist nur mit einer weiteren Wohnbauflächenentwicklung möglich, nicht zuletzt, um den seit einigen Jahren in Neu-Isenburg zu verzeichnenden leichten Bevölkerungsrückgang entgegen zu wirken.

Der Hinweis, dass für Neu-Isenburg die notwendige Wohnbauflächenentwicklung alternativ durch Umstrukturierung in bestehenden Siedlungsgebieten/ Gewerbegebieten vollzogen werden könnte, trifft nicht zu. Auch solche potentiellen Umstrukturierungsflächen wie etwa das Gewerbegebiet-Süd liegen größtenteils innerhalb des SBG. Darüber hinaus bestehen im Gewerbegebiet-Süd problematische Nachbarschaften zu zwei Seveso-II Betrieben, was eine Wohnnutzung in deren Umfeld generell ausschließt. Auch stehen keine städtebaulich geeigneten Flächen, weder in der notwendigen Größe noch eigentumsrechtlich, in absehbarer Zeit zur Verfügung, um der Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen entsprechen zu können.

Es liegt im Interesse der Stadt und stellt einen wesentlichen städtebaulichen Belang dar, auch zukünftig für eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl zu sorgen, um eine Sicherung, Erhaltung und Auslastung der Versorgungsstrukturen im Einzelhandel mit verbrauchernahe Versorgung sowie öffentlichen Dienstleistungen mit sozialer, kultureller, sportlicher und technischer Infrastruktur zu ermöglichen.

Neu-Isenburg verfügt auch wegen der mehr als 20.000 einkommensteuerpflichtiger Arbeitsplätze bei rd. 35.500 Einwohnern über einen überdurchschnittlichen hohen Bedarf an Wohnflächen.

Gleichzeitig ist Neu-Isenburg ein Ort, der an einer schienengebundenen Haltestelle, der S-Bahn Frankfurt-Darmstadt, liegt. Derzeit laufen die Planungen für die Führung der Regionaltangente West (RTW), deren vorläufiger Endhaltepunkt in zentraler Lage am Einkaufszentrum der Stadt liegen soll. Zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen durch hohe Einpendleranteile räumt die Regionalplanung Kommunen wie z.B. Neu-Isenburg einen generellen Siedlungsvorrang ein, um nicht zuletzt verkehrsbedingte Emissionen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Dies kann in Neu-Isenburg nach heutigem Entwicklungsstand nur mit der Entwicklung der Birkengewann erreicht werden.

Auswirkungen Fluglärm

Bei der Bewertung der heutigen Fluglärmsituation liegt in Neu-Isenburg eine von Norden nach Süden abnehmende Vorbelastung an Fluglärm durch den An- und Abflugsektor des Flughafens Frankfurts vor. Nach der Lärmkartierung Hessen 2007, TK-Blatt 5918, des HALUG, liegen für das gesamte Plangebiet der Lärmindex L_{DEN} zwischen 50 und 55 dB(A), für ca. ein Viertel der Fläche im Nord-Westen des Plangebietes die Nachtwerte L_{NIGHT} zwischen 45 und 50 dB(A) und für ca. drei Viertel der Fläche des Plangebietes der Nachtwert $L_{NIGHT} < 45$ dB(A).

Nach § 2 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) sind folgende Grenzwerte beachtlich:

1. *Werte für neue oder wesentlich baulich erweiterte zivile Flugplätze im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 1 und 2:*

Tag-Schutzzone 1:

$$L_{Aeq} \text{ Tag} = 60 \text{ dB(A)},$$

Tag-Schutzzone 2:

$$L_{Aeq} \text{ Tag} = 55 \text{ dB(A)},$$

Nacht-Schutzzone

a) bis zum 31. Dezember 2010:

$$L_{Aeq} \text{ Nacht} = 53 \text{ dB(A)},$$

$$L_{Amax} = 6 \text{ mal } 57 \text{ dB(A)},$$

b) ab dem 1. Januar 2011:

$$L_{Aeq} \text{ Nacht} = 50 \text{ dB(A)},$$

$$L_{Amax} = 6 \text{ mal } 53 \text{ dB(A)};$$

$L_{Aeq} \text{ Tag}$ = äquivalenter Dauerschallpegel während der Beurteilungszeit T tags (6 bis 22 Uhr) in dB(A)

$L_{Aeq} \text{ Nacht}$ = äquivalenter Dauerschallpegel während der Beurteilungszeit T nachts (22 bis 6 Uhr) in dB(A)

L_{max} = fluglärmbedingter Maximalpegel

Damit liegen die Lärmwerte der Bestandssituation unterhalb der Höchstgrenzen des FluLärmG, überwiegend sogar deutlich unterhalb der Höchstgrenzen. Jedenfalls liegen die Dauerschallpegel deutlich unter 60 dB (A) tags bzw. 55 dB (A) nachts und erreichen damit im Bereich der Birkengewann nicht die Grenzen der Gesundheitsgefährdung sowie die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle (vgl. VGH Kassel, Urteil vom 03.06.2004, AZ 12 A 1118/01 12A1521/01 – NVwZ-RR 2005, 805 (808 f.); VGH Kassel, Urteil vom 13.06.2007 AZ 11 A 2061/06 – LKRZ 2007, 394 (395)).

Im Auftrag der Stadt Neu-Isenburg wurde das Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, mit der Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Das Gutachten I 07-1156 vom 10.07.2007 kommt zu folgenden Ergebnissen:

„(...) Luftverkehr

Gemäß Planfeststellungsverfahren Flughafen Frankfurt am Main liegt sowohl beim Prognosenullfall 2020 als auch beim Planungsfall 2020 tags der äquivalente Dauerschallpegel $L_{eq(3),Tag}$ im Plangebiet unter 55 dB(A) (Ordner Nr. 58, Abb. 7-2 u. 7-3 "Dauerschallpegel-Konturen G 10.1 Teil A", Stand 20.10.2006). Somit ist der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) eingehalten.

Nachts liegt das Plangebiet sowohl beim Prognosenullfall 2020 als auch beim Planungsfall 2020 außerhalb der Lärmkontur $L_{eq(3),Nacht} = 47$ dB(A) (Ordner Nr. 58, Informatorischer Anhang I zum Gutachten G 10.1 Teil A, Abb. 3-5 u. 3-6, Stand 20.10.2006). Damit ist der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete von nachts 45 dB(A) eingehalten oder nur gering überschritten.

Hinsichtlich der Beurteilung von Einzelschallpegeln dienen die NAT-Werte (Number above Threshold). Das Plangebiet liegt sowohl beim Prognosenullfall 2020 als auch beim Planungsfall 2020 außerhalb der maßgeblichen Fluglärm-Konturen von tags $NAT_{Tag} 19 \times 99$ dB(A), $NAT_{Tag} 25 \times 90$ dB(A) (Ordner Nr. 58, G 10.1 Teil A, Abb. 7-5, Stand 20.10.2006) sowie von nachts $NAT_{Nacht} 6 \times 75$ dB(A), $NAT_{Nacht(22-1h)} 8 \times 71$ dB(A) bzw. $NAT_{Nacht(1-6h)} 5 \times 68$ dB(A) (Ordner Nr. 58, G 10.1 Teil A, Abb. 7-8, Stand 20.10.2006) (...)"

Damit liegen die Lärmwerte für den Prognosefall 2020 des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau des Flughafen Frankfurt im Bereich der Birkengewann noch unterhalb der Grenzen, die für die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse maßgeblich sind.

Im Rahmen des Mediationsverfahrens und des Antilärmpaktes zur Planfeststellung wurden Maßnahmen zum aktiven Schallschutz wie Steilstartverfahren der Kategorie A, Landeanflüge in steilerem Winkel, Offset-Landeanflug, Curved Approach und Verlegung der Landeswellen auf das innere Bahnsystem vorgeschlagen, die eine weitere Reduzierung oder zumindest keine wesentliche Verschlechterung der tatsächlichen zukünftigen Lärmbelastung für den Bereich der Birkengewann erwarten lassen.

Fazit/ Abwägung

Nach Abwägung der Interessen öffentlicher Belange untereinander, insbesondere der siedlungsstrukturellen Erfordernisse der Stadt Neu-Isenburg, der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auch unter Würdigung und Gewichtung der Belange der Entwicklung des Flughafen Frankfurts und den Erfordernissen der Raumordnung, kommt die Stadt Neu-Isenburg zu dem Ergebnis, dass die siedlungsstrukturellen Erfordernisse gegenüber den gegenläufigen Belangen überwiegen und daher gewichtigere Gründe für die geplante Wohnbauflächenentwicklung in der Birkengewann sprechen.

Die Stadt Neu-Isenburg erkennt nicht, dass in dem Bebauungsplangebiet eine Fluglärmbelastung herrscht, die sich durch den geplanten Ausbau des Frankfurter Flughafens noch geringfügig erhöhen könnte. Die vorhandene und aufgrund der prognostizierten Entwicklung zu erwartende Lärmbelastung in dem Bebauungsplangebiet liegt jedoch unterhalb der Grenzwerte, die den Maßstab der Mindestanforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bilden. Die Lärmbelastung ist in dem Bebauungsplangebiet für die vorgesehene Nutzung erträglich und zumutbar.

Eine Wohnbauflächenentwicklung in der Birkengewann ist von elementarer Bedeutung für die weitere Entwicklung der Stadt Neu-Isenburg sowie zur Erfüllung der ihr zugewiesenen raumstrukturellen Aufgaben als Mittelzentrum im Ballungsraum Rhein-Main. Flächen außerhalb des geplanten SBG stehen nicht zur Verfügung. Eine Umstrukturierung vorhandener gewerblicher Siedlungsflächen wäre nur in einem wesentlich geringeren Umfang, wenn überhaupt nur sehr langfristig und mit hohen Kosten zu entwickeln. Eine Umplanung der Wohnbauflächen innerhalb der Birkengewann scheitert am Lärmeintrag übergeordneter Straßen (L 3117).

1.3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan zum FNP

Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Stadt Neu-Isenburg gilt der Flächennutzungsplan (FNP) des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt. Rechtsnachfolger des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) wurde am 01. April 2001 der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main. Der FNP stellt die Grundlage für die im planungsrechtlichen Verfahren erforderliche Prüfung des Entwicklungsgebots dar.

Folgende Darstellungen sind im Kartenteil des FNP für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen enthalten.

Das Plangebiet ist größtenteils mit der Darstellung Wohnen belegt. Die Wohnbaufläche wird durch ein grünes Kreuz mit der Darstellung „Öffentliches Grün“ geviertelt. Entlang der Friedhofstraße und der Offenbacher Straße sind gemischte Bauflächen als Abschluss zwischen den Verkehrsflächen und den Wohnbauflächen dargestellt. Zentral im Süden befindet sich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Der gesamte östliche Bereich ist mit der Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Erwerbsgartenbau“ belegt.

Die Fläche liegt im Bauschutzbereich des Flughafen Frankfurt/Rhein-Main.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1987 sieht eine Wohnbauentwicklung im Bereich „Birkengewann“ vor. Unter heutigen Gesichtspunkten und veränderten Rahmenbedingungen sind jedoch die Lage der Grünbereiche, die Zuordnung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie die Darstellung Erwerbsgartenbau zu überdenken.

Ein eigenständiges Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans des UVF im Parallelverfahren ist nicht notwendig, da die Entwicklung der Wohnbaufläche ca. 7 ha hinter den Darstellungen des Flächennutzungsplans für das Plangebiet zurück bleibt und die Stadt auf die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen östlich des Mühlgrabens in einer Größenordnung von ca. 5 ha verzichtet. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 22 als erhaltenswerte naturnahe Grünfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 83 ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan wird ausführlich im Teil 2 „Umweltbericht“ dargestellt.

1.3.4 Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ ausgewiesen und als „Wohnbaufläche geplant“ und „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Maßnahmenflächen sind als Grünflächen (Parkanlage bzw. an entsprechender Stelle als Sportanlage) ausgewiesen. Weitere Darstellungen sind der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Regionalparkkorridor, eine in diesem Korridor überörtlich verlaufende Fahrradrouten und ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion.

Die Grenze des Siedlungsbeschränkungsgebiets erstreckt sich innerhalb des gesamten Geltungsbereiches. Im Hinblick auf die Vereinbarkeit der Siedlungsflächenentwicklung der Stadt Neu-Isenburg innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets wird auf Kapitel 3.4.4 des Reg-FNP verwiesen; hier heißt es unter Z3.4.4-1: „Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen (...) bleiben von dieser Regelung unberührt.“

Der Bebauungsplan Nr. 83 ist gültig, da er weder durch ein Verwaltungsgericht für unwirksam erklärt wurde noch durch die Stadt aufgehoben wurde.

Im Bebauungsplan Nr. 83 ist im Bereich des Grundstücks Sankt-Florian-Straße 1 ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem u.a. Einzelhandelsbetriebe mit maximal 800 qm Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Neu-Isenburger Liste sowie zentrenrelevanten Sortimente der Neu-Isenburger Liste auf max. 10 % zulässig sind.

Das Gewerbegebiet ist innerhalb eines im RegFNP als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesenen Gebiets festgesetzt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum ergänzenden Verfahren hat das Regierungspräsidium Darmstadt darauf hingewiesen, dass gemäß Ziel Z3.4.3-3 des derzeit rechtskräftigen Regionalplan 2010 auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung widerspricht.

Der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 83 widerspricht insbesondere auch dem inhaltlich zum Ziel 3.4.3-3 des aktuellen RPS 2010 identischen Ziel 2.4.3.6 des zum Zeitpunkt der Rechtskraft im Jahr 2008 rechtskräftigen Regionalplans Südhessen 2000.

Aufgrund der o.g. Ausführungen widerspricht die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 83 den regionalplanerischen Ausweisungen, weshalb ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung von dem Ziel 2.4.3.6 des Regionalplans Südhessen 2000 sowie des inhaltsgleichen Ziels 3.4.3-3 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/Reg-FNP) gemäß § 8 HLPg am 28.03.2025 gestellt wurde.

Für den genehmigten und bestandskräftigen Discounter wurde die Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten. Ebenso wird dargelegt, dass Kongruenzgebot, Zentralitätsgebot und Integrationsgebot sowie Beeinträchtigungsgesamt eingehalten sind. Der formal großflächige Markt ist gemäß den Ergebnissen von Verträglichkeitsgutachten somit bezüglich seiner Auswirkungen auf die Regional- und Landesplanung als atypisch anzusehen und ist damit in einem in der Bauleitplanung festgesetzten Gewerbegebiet zulässig.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens wurden laut der Beschlussvorlage für die Regionalversammlung gegen den Verzicht auf einen Einzelhandelsausschluss im Gewerbegebiet keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

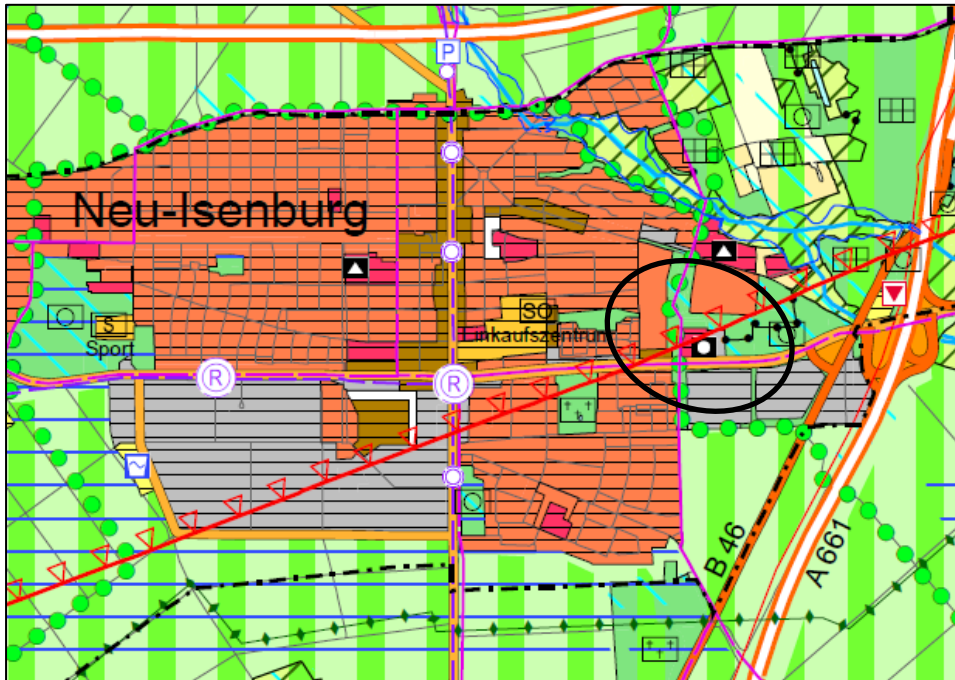


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab)

1.3.5 Siedlungsdichtewerte des RPS/RegFNP 2010

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

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

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

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

Rechnerisch ermittelter grundstücksbezogener Siedlungsdichtewert

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 24 ha. Aufgrund seiner Lage in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung sind 35 bis 50 WE je ha einzuhalten. Im 7,9 ha großen Wohnbau-gebiet können rund 370 Wohneinheiten entstehen. Das entspricht etwa 47 WE je ha.

Somit ist davon auszugehen, dass bezogen auf die Größe des Gebiets und die vorhandenen Wohneinheiten der Wert von 35 bis 50 WE je ha Bruttowohnbauland eingehalten wird.

Außerdem handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Eine im Zuge der Entwicklung des Gebiets mögliche Überschreitung der Siedlungsdichtewerte in vorhandenen Baugebieten wird durch ein Urteil des VGH Kassel vom 13.10.2016 mit folgendem auszugsweisen Wortlaut gestützt:

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

1.3.6 3. und 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000

Nach § 3 Abs. 1 des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG), ist der Landesentwicklungsplan der Raumordnungsplan für das Gebiet des Landes Hessen im Sinne des § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG). Er enthält textliche und ergänzende kartografische Festlegungen der Raumordnung für eine großräumige Ordnung und Entwicklung des Landes und seiner Regionen, die überregional bedeutsamen Planungen und Maßnahmen sowie die Begründung. Die dritte Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 strukturiert die räumliche Entwicklung des Landes durch landespolitisch und landesweit bedeutende Festlegungen.

Mit Inkrafttreten der dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 im September 2018 haben die Träger der Regionalplanung in den drei Planungsregionen sowie der Träger der regionalen Flächennutzungsplanung im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main dessen Festlegungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen: Die Regionalpläne sind aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Gemäß den Karten zum Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt Main, wird das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 83 zukünftig gemäß dem aufzustellenden Regionalplan Südhessen außerhalb des Gebiets liegen.

Die 3. Änderung des LEP hat keine Auswirkungen auf das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB.

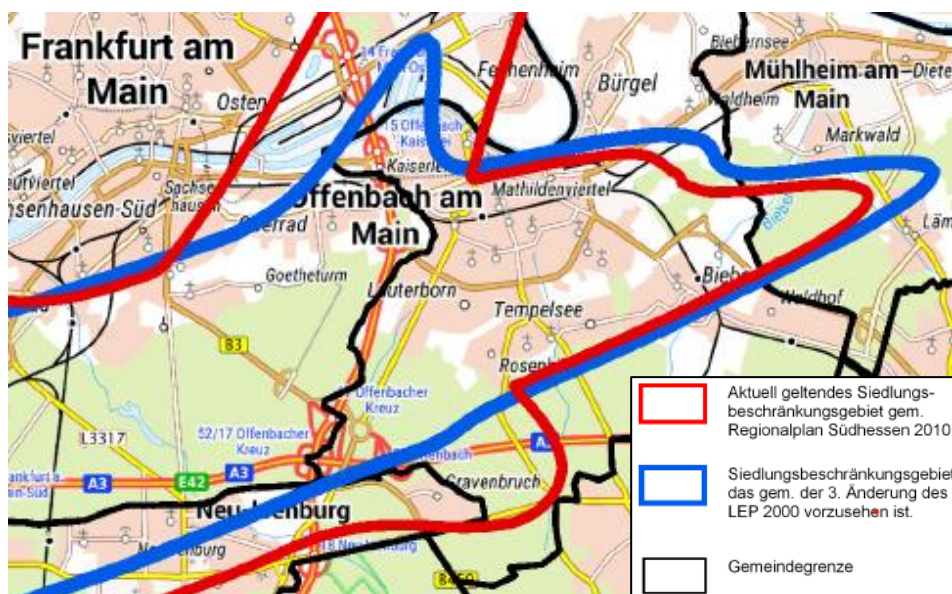


Abbildung 2: Siedlungsbeschränkungsgebiet gemäß 3. Änderung des LEP 2000

Am 08. Juli 2021 hat der Hessische Landtag der zugestimmt (Fünfte Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000).

Am 03. September 2021 wurde die 4. Änderung des LEP Hessen 2000 (Landesentwicklungsplan Hessen 2000 – Raumstruktur, Zentrale Orte und Großflächiger Einzelhandel) im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen verkündet worden (GVBl. S. 394) trat einen Tag später in Kraft.

In der Folge ist der LEP Hessen 2000, festgestellt durch Rechtsverordnung vom 13. Dezember 2000 (GVBl. I 2001, S. 2), vollständig aufgehoben. Aufgehoben wurden bereits die Vorgaben zur Nutzung der Windenergie, festgestellt durch Verordnung vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 479). Sie sind in aktualisierter Form Gegenstand der 3. Änderung des LEP Hessen 2000.

Unberührt und in Kraft bleiben die Verordnung über die Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 vom 22. Juni 2007 (GVBl. I, S. 406) sowie die Verordnung über die 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000, festgestellt durch Verordnung vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 398, 551).

Im LEP Hessen 2020, 4. Änderung des LEP Hessen 2000 ist gefordert, dass zur Steuerung von Standorten des großflächigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in den Regionalplänen u.a. das Kongruenzgebot (6-1 [Z]), Zentralitätsgebot (6-2 [G]) und Integrationsgebot (6-3 [Z]) sowie das Beeinträchtigungsverbot (6-4 [Z]) als Ziele bzw. Grundsätze aufzunehmen sind. Entsprechend der Zulässigkeit von Einzelhandel im festgesetzten Gewerbegebiet sind diese Gebote und Verbote zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet lassen nur kleinflächigen Einzelhandel ohne wesentliche Auswirkungen auf Landesplanung, Regionalplanung und Städtebaustruktur mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zu.

Für den auf Grundlage eines Befreiungsantrages durch die Bauaufsicht des Kreises Offenbach genehmigten Discounter wurde die Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten. Ebenso wird dargelegt, dass Kongruenzgebot, Zentralitätsgebot und Integrationsgebot sowie Beeinträchtigungsgebot eingehalten sind.

Da nach dem LEP eine Großflächigkeit nicht nach der Vermutungsregel von § 11 Abs. 3 BauNVO angenommen wird, sondern wenn die Verkaufsfläche von 800 m² überschritten wird, wird – auch unter Einbeziehung der aktuellen Sach- und Rechtslage wurde eine Abweichung von den Zielen der genannten Fassungen des LEP beantragt.

1.3.7 Bebauungspläne

Seit 28.02.2008 besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 83 „Birkengewann“.

An das Plangebiet in Süden grenzen die Bebauungspläne Nr. 81a „Stützpunkt – Feuerwehr“ und Nr. 82 „Östlich Am Trieb“. Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 81a werden im Norden und eine sehr kleine Teilfläche des Bebauungsplan Nr. 82 werden im Südwesten durch den Bebauungsplan Nr. 83 überplant.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 „Birkengewann besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 83a „Birkengewann“, 1. Änderung aus dem Jahr 2016.

Der Bebauungsplan Nr. 83b aus dem Jahr 2018 überplant den bestehenden Bebauungsplan Nr. 83a in zwei Teilbereichen. Siehe Abbildung Nr. 2.



Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83b (ohne Maßstab)

1.3.8 Stellplatzsatzung

Für das Stadtgebiet von Stadt Neu-Isenburg gilt die Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und Abstellplätzen für Fahrräder sowie über die Ablösung von Stellplätzen oder Garagen vom 16. Juli 2003. 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.

1.3.9 Satzung zum Schutz der Grünbestände

Die Stadt Neu-Isenburg verfügt über eine Satzung zum Schutz der Grünbestände vom 19 März 2020. 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.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

Die nachfolgende Beschreibung gibt die Situation zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 83 im Jahr 2008 wieder.

1.4.1 Topografie

Das Gelände ist nahezu eben und steigt flach nach Süd/Südwesten hin an. So liegt die Höhe im Nordwesten bei ca. 125 m ü. NN, im zentralen Plangebiet bei ca. 128,5 m ü. NN und im Osten bei ca. 127,7 m ü. NN.

1.4.2 Nutzungen und Baustruktur

Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 83 im Jahr 2008 war Plangebiet baulich überwiegend nicht genutzt. Die bestehenden Nutzungen sind sehr heterogen. Im Plangebiet befinden sich:

- verschiedene Wohnnutzungen im Nord-Westen (Am Trieb) und im Nord-Osten (Hunkelsche Häuser),
- Kleingartennutzung, mit Gartenhäusern, schwerpunktmäßig im Westen,
- das Katastrophenschutzzentrum mit Feuerwehr, THW und Rettungswache (DRK) im Süden,
- zwei Wohnhäuser für Wohnsitzlose (Obdachlosenheim),
- ein Reiterhof zentral im Gebiet mit angrenzenden Freiflächen,
- eine Kompostierungsanlage sowie
- Wiesenflächen zur Heumahd im Osten.

Die Baustruktur stellt sich, wie die Nutzungen, ebenfalls heterogen dar. Es bestehen in den angrenzenden Wohnbereichen im Westen kleine Einfamilienhäuser mit 2 Geschossen, Reihenhäuser, Geschosswohnungen sowie Hochhäuser mit 14 Geschossen. An der Friedhofstraße befinden sich 5 bis 6-geschossige Büro- und Geschäftsgebäude sowie ein großflächiger Großhandelsmarkt. An der Offenbacher Straße stellen sich die Schulen sowie das Autohaus als Sonderbaukörper dar.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wohngebäude, im Westen erschlossen durch die Straße „Am Trieb“, im Osten des Plangebietes an der Offenbacher Straße (Hunkelsche Häuser) als Bebauung im Außenbereich (Splittersiedlung).

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die Lage Neu-Isenburgs im Ballungsraum Rhein-Main ermöglicht eine verkehrsgünstige Anbindung, bedingt durch ein flächendeckendes Straßennetz mit guten Verbindungen zu Autobahnen, Bus- und Bahnlinien.

Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet ist im Osten über die Landesstraße L 3117, die Friedhofstraße, an die Autobahn A 661 und die Bundesstraße B 46 angebunden. Südlich führt die Friedhofstraße in westlicher Richtung zur Frankfurter Straße (L 3317) und in Verlängerung der Carl-Ulrich-Straße auf die B 44, die A 3 sowie die A 5.

Die Neu-Isenburger Innenstadt ist ca. 1 km vom Plangebiet entfernt.

Im Norden wird das Plangebiet von der Offenbacher Straße, im Westen von der Straße Am Trieb begrenzt. Im Plangebiet besteht als Sackgasse die Sankt-Florian-Straße.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die direkte Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Busverbindungen. Das Plangebiet wird durch vier Regionalbuslinien und durch eine städtische Buslinie erschlossen. In den Kernzeiten verkehren diese im 15-Minuten Takt und verbinden das Plangebiet mit dem S-Bahnhof Neu-Isenburg und der Straßenbahn-Endhaltestelle der Linie 14 am Frankfurter Haus. Es bestehen Verbindungen nach Darmstadt – Bad Soden, nach Langen – Kronberg, zur Innenstadt Frankfurt, nach Dreieich, nach Rödermark sowie nach

Offenbach.

Das Plangebiet ist damit in ausreichender Qualität an den örtlichen und überörtlichen ÖPNV angebunden.

1.4.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 83 „Birkengewann“ in 2008 waren in innerhalb des Geltungsbereichs (ca. 24,1 ha) ca. 50% (ca. 12,2 ha) in öffentlicher und ca. 50 % (ca. 11,9 ha) in privater Hand.

1.5 Ziele und Zwecke der Planung

1.5.1 Planungskonzeption

Die im modifizierten Rahmenplan 2007 dargestellte städtebauliche Konzeption sieht drei Wohnbaugebiete vor:

- Wohnbaugebiet Am Trieb Nordwest,
- Wohnbaugebiet Am Trieb Südwest,
- Wohnbaugebiet an der Offenbacher Straße.

Auf diesen insgesamt ca. 7,9 ha Wohnbaugebiet können rund 370 Wohneinheiten für ca. 775 Bewohner entstehen. Die Wohntypologien reichen von Doppelhäusern, Reihenhäusern über gestaffelte Maisonette-Wohnungen bis zu Mehrfamilienhäusern. Damit wird ein an der Nachfrage orientiertes, breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnformen angeboten.

Im Bereich der Straße Am Trieb wird in zentraler Lage eine Kindertagesstätte geplant, die zum Teil den Bedarf aus der östlichen Kernstadt und den Neubedarf aus den geplanten Wohngebieten aufnehmen soll.

Städtebaulich gegliedert wird das Birkengewann durch zwei kreuzförmig die Wohngebiete durchziehende Grünbereiche, zum einen die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Regionalparkroute und zum anderen die West-Ost verlaufende öffentliche Grünfläche von der östlichen Kernstadt zum Wohnbaugebiet an der Offenbacher Straße bzw. zum Sportplatz.

Im Bereich Friedhofstraße / St- Florian-Straße wird gegenüber dem Feuerwehrstützpunkt ein Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Gewerbegebiet wird die Ansiedlung eines der Nahversorgung dienenden Einzelhandels/Discounter ermöglicht.

Im Südosten des Plangebiets wird eine Sportplatzfläche als Schulsportanlage, die auch von Vereinen genutzt werden soll, vorgesehen. Als Ersatz für den Bolzplatz an der Friedhofstraße wird eine Fläche innerhalb der Sportplatzfläche ausgewiesen.

Nahezu 50% des Plangebiets werden für ökologische Ausgleichsflächen bzw. öffentliche Grünflächen reserviert. In den öffentlichen Grünflächen werden wohnungsnahe Kleinkinderspielflächen sowie ein zentral gelegener großer Kinderspielplatz liegen. Die bestehenden Wegebeziehungen im Birkengewann werden aufgenommen, und im Verlauf der Regionalparkroute aufgewertet und vergrößert.

Die planerische Konzeption für die Freiflächen wird davon geprägt, einen größtmöglichen Anteil als ökologische Ausgleichsfläche zu entwickeln. Dabei werden vorhandene Ansätze im Bereich der Regionalparkroute ebenso genutzt und aufgewertet wie auch neu zu entwickelnde Ausgleichsflächen im Osten des Plangebiets.

Da trotz der festgesetzten internen Ausgleichsmaßnahmen verbleibende Eingriffsdefizit wird

durch externe Ökokontomaßnahmen im Weschnitztal bei Lorsch im selben Naturraum kompensiert. Durch die planinterne Ausgleichsmaßnahmen und den zusätzlichen Ankauf von Ökopunkten verbleibt kein Ausgleichsdefizit.

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über sog. „eingehängte Schleifen“, die an die vorhandene Straße Am Trieb und an die Offenbacher Straße anschließen.

Eine Behinderung von Zu- und Abfahrten der Stützpunktfeuerwehr durch Kundenverkehr und parkende Fahrzeuge der Besucher des Einzelhandels / Discounters sowie durch Besucher des Sportplatzes wird durch eine eigene, vom öffentlichen Verkehr getrennte, dritte Fahrspur für Einsatzfahrzeuge in der St. Florian-Straße vermieden.

Mit der Realisierung des Baugebiets wird auch eine Veränderung der Alarmzufahrten durch die heutige für Angehörige der Freiwilligen Feuerwehr erforderlich. Als Ersatzzufahrt sollen künftig die Wege mit dem Einschrieb Alarmzufahrt dienen. Damit werden weiterhin schnelle Zufahrten zur Stützpunkt-Feuerwehr für den Einsatzfall gewährleistet.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in den nächstgelegenen Wohngebieten in der Nachbarschaft zum Katastrophenschutzzentrum an der Sankt-Florian-Straße werden aktive Schallschutzmaßnahmen als Lärmschutzwall /- Lärmschutzwand-Kombinationen erforderlich.

Die Realisierung der Lärmschutzmaßnahmen erfordert, dass die heute vorhandenen Container für Wohnsitzlose abgerissen werden müssen. Für die Bewohner müssen andere Wohnungen zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Verlagerung des Betriebshofs zur Stadtgärtnerei wird auch ein Wertstoffhof entstehen. Im Wertstoffhof wird dann nur noch eine Grünschnittsammelstelle betrieben. Der im Plangebiet überplante Kompostplatz entfällt damit ersatzlos. Die mit der Verlagerung des Betriebshofs/ Wertstoffhofs einhergehenden verkehrlichen Auswirkungen wurden sowohl im Verkehrsgutachten wie im Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 83 berücksichtigt.

1.5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen

Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen im Stadtgebiet

Das Baugebiet „Birkengewann“ östlich der Kernstadt stellt mit seinen insgesamt ca. 24 ha die letzte größere zusammenhängende freie Fläche für eine städtebauliche Entwicklung in Neu-Isenburg dar. Weitere Entwicklungsflächen stehen aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen, wie den unmittelbar angrenzenden Waldflächen, Landschaftsschutzgebieten sowie Infrastruktureinrichtungen (Bundesautobahnen, Bahnanlagen) an anderer Stelle in Neu-Isenburg nicht mehr zur Verfügung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen im Plangebiet

Städtebauliche Nutzungsvorgaben für das Baugebiet „Birkengewann“ waren zeitgemäßer Wohnungsbau, Versorgungseinrichtungen sowie Ergänzungen von Sportflächen im Zusammenhang mit den benachbarten Schulstandorten und für Vereinsnutzung. Im Zuge des städtebaulichen Rahmenplans wurden insgesamt 4 alternative städtebauliche Planungskonzepte erarbeitet und bewertet. In einem weiteren Schritt wurden zwei Planungsalternativen unter den Maßgaben „Differenzierte Wohntypologien“ und „Neues Quartier Birkengewann“ städtebaulich vertieft und einer Gesamtbewertung unterzogen. Das Ergebnis dieses Planungsprozesses war der Städtebauliche Rahmenplan „Birkengewann“ vom Juni 2004, der nach seiner Modifizierung im Frühjahr 2007 zur Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 83 wurde.

1.6 Belange des Verkehrs / Erschließungssituation

Die nachfolgende Beschreibung und Bewertung geben die Situation zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 83 im Jahr 2008 wieder.

Die aktuellen Verkehrszahlen bestätigen die Prognosen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83. Die umgebauten Knotenpunkte in der Friedhofstraße sind auch nach dem zwischenzeitlich eingeführten „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2015) leistungsfähig.

Im Vergleich mit der verkehrlichen Vorplanung im Kap. 1.6.4 wurde die Kreisverkehrsanlage Offenbacher Straße / Wertstoffhof (Nr. 5) bisher nicht umgesetzt und an der Kreuzung mit Lichtsignalanlage „Am Trieb“ durch eine andere verkehrliche Lösung ersetzt.

Die Änderungen im Rahmen des Ergänzungsverfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB berühren die grundsätzliche verkehrliche Planungskonzeption nicht.

1.6.1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind verkehrsgutachterlich der Nachweis für die äußere Verkehrerschließung und der verkehrsplanerische Vorentwurf der inneren Erschließung (im Sinne einer vereinfachten Vorplanung) zu erbringen.

Das Arbeitsprogramm für den Nachweis der äußeren Verkehrerschließung und die vereinfachte Vorplanung der Straßenverkehrsanlagen gliedert sich in folgende Bearbeitungsschritte:

- Bestandsaufnahme, Auswertung und Zusammenstellung der Verkehrssituation im angrenzenden Straßennetz zum Analysezeitpunkt (Ist-Situation)
- Ermittlung der Prognoseverkehrsbelastung, hergeleitet aus dem Planungsfall 7.2
- Abschätzung des vorhaben bedingten Verkehrsaufkommens
- Aufbereitung und Bereitstellung der Verkehrsdatenbasis zur Erstellung der schalltechnischen Untersuchung
- Vereinfachte Vorplanung zum Um- und Neubau der Anschlussknoten für die Anbindung des Bauvorhabens an das übergeordnete Straßennetz und Kapazitätsüberprüfung der Knotenpunkte
- Ausarbeitung eines verkehrsplanerischen Vorentwurfs für die innere Verkehrerschließung (interne Gebieterschließung), ebenfalls im Sinne einer vereinfachten Vorplanung

Die folgenden Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung sind dem Fachgutachten des Büros VKT entnommen.

1.6.2 Ermittlung des Verkehrsaufkommens

Verkehrsaufkommen im angrenzenden Straßennetz

Als Grundlage für die verkehrstechnische Beurteilung der vorgesehenen äußeren Verkehrerschließung ist das derzeitige Verkehrsaufkommen im angrenzenden übergeordneten Straßennetz zu erfassen. Für den Knotenpunkt Friedhofstraße (L 3117) / Offenbacher Straße liegt aus einer vorangegangenen Verkehrsuntersuchung eine aktuelle Knotenstromzählung vom 11.05.2004 vor. Zur Ergänzung des Verkehrsmengengerüsts der Analyse wurden Verkehrszählungen an den folgenden Knotenpunkten durchgeführt:

- Offenbacher Straße / Am Trieb

- Friedhofstraße (L 3117) / Am Trieb
- Friedhofstraße (L 3117) / St.-Florian-Straße / Martin-Behaim-Straße

Die Offenbacher Straße weist danach eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von rund 8.400 bis 9.800 Kfz/ Werktag und einen Schwerverkehrsanteil von 2 bis 3 % auf. In der Friedhofstraße liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke bei rund 20.400 bis 22.700 Kfz/ Werktag, der Schwerverkehrsanteil bei rund 4 %.

Der Vergleich mit einer Knotenstromzählung von 1997 (Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH 1997) am Referenzknoten Friedhofstraße (L 3117) / Offenbacher Straße lässt keine Verkehrszunahme in der Friedhofstraße erkennen. Die Verkehrsstärke in der Offenbacher Straße hat dagegen seit 1997 um etwa 6 % zugenommen.

Vorhabenbedingtes Verkehrsaufkommen

Grundlage für die nutzungsabhängige Abschätzung des vorhaben bedingten Verkehrsaufkommens der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungen im Plangeltungsbereich bilden Art und Maß der baulichen Nutzungen gemäß dem Bebauungsplanentwurf Nr. 83 vom Juli 2007.

Die nutzungsabhängige Abschätzung des zu erwartenden werktäglichen Verkehrsaufkommens erfolgt gemäß dem Leitfaden des Hessischen Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen (HLSV) und den Hinweisen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV).

Die vorgesehenen baulichen Nutzungen in und außerhalb des Plangeltungsbereichs lassen ein werktägliches Kfz-Tagesverkehrsaufkommen von insgesamt rund 4.100 Kfz in der Summe aus Quell- und Zielverkehr erwarten.

Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens in den Spitzenstunden erfolgt über Annahmen zum fahrtzweckspezifischen tageszeitlichen Auftreten des Verkehrsaufkommens in der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunde, unterschieden nach Quell- und Zielverkehr. Grundlage hierfür ist das tageszeitliche Auftreten des Verkehrsaufkommens in Anlehnung an die normierten fahrtzweckspezifischen Tagesganglinien nach der EAR 91 / EAR 05.

Das Kfz-Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens im Quellverkehr beträgt in der Vormittagsspitzenstunde 172 Kfz und in der Nachmittagsspitzenstunde 226 Kfz. Für den Zielverkehr werden in der Vormittagsspitzenstunde 120 Kfz und in der Nachmittagsspitzenstunde 257 Kfz erreicht.

Prognose

Das aus der allgemeinen Verkehrsentwicklung und der Stadtentwicklung Neu-Isenburg zu erwartende zukünftige Straßenverkehrsaufkommen im angrenzenden übergeordneten Straßennetz wird, unter Berücksichtigung der aktuellen Zählergebnisse von 2006, aus der bei der Stadt Neu-Isenburg vorliegenden Verkehrsprognose für das Prognosejahr 2015 (Planungsfall 7.2) hergeleitet. Der Planungsfall 7.2 (Verkehrsuntersuchung Dreieich / Neu-Isenburg zur Querspange-Nord 2003) beschreibt die zukünftige Verkehrsentwicklung bis zum Prognosejahr 2015, ohne Berücksichtigung des Neuverkehrs aus dem Plangeltungsbereich.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchungen zur geplanten Nordspange Sprendlingen(Dorsch Consult, Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH) wurde zwischenzeitlich eine Neuberechnung der Verkehrsprognose 2015 unter besonderer Berücksichtigung der aktuellen Bauleitplanung der Städte Dreieich und Neu-Isenburg durchgeführt (Planungsfall 7.2 neu,

Planungsfälle 8.1 und 8.2¹⁾). Nach den aktuellen Erkenntnissen aus der Fortschreibung der Verkehrsprognose 2015 stellt der dem Fachgutachten Verkehr zu Grunde liegende Planungsfall 7.2 in Hinsicht auf die Strukturprognose und die damit verbundene Verkehrsentwicklung nachfrageseitig eine theoretische Maximalbetrachtung dar.

In Folge des vorhaben bedingten Neuverkehrs wird die durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke in der Offenbacher Straße um 10 bis 11 % (entspricht absolut rund 1.000 Kfz/ Werktag) gegenüber der Prognose-Grundbelastung aus dem Planfall 7.2 ansteigen. Bedingt durch die Anbindung des Discounters über den Knotenpunkt Friedhofstraße (L 3117) / St.-Florian-Straße / Martin-Behaim-Straße ist der Verkehrsanstieg in der Friedhofstraße (L 3117) abschnittsweise unterschiedlich stark ausgeprägt. In der Friedhofstraße werden sich vorhaben bedingte Verkehrszunahmen gegenüber der Prognose-Grundbelastung von rund 1.500 Kfz/ Werktag (plus 6 %) auf dem westlichen Straßenabschnitt und von rund 500 Kfz/ Werktag (plus 2 %) auf dem östlichen Straßenabschnitt einstellen.

Für den Nachweis der Funktions- und Leistungsfähigkeit der äußeren Verkehrserschließung wurde das Verkehrsaufkommen in der Vor- und Nachmittagsspitzenstunde zu Grunde gelegt.

¹⁾ Auswirkungen der geplanten Nordspange Spremlingen auf den Stadtverkehr Neu-Isenburg – Modul 2:
Neuberechnung der Verkehrsprognose, VKT, Frankfurt, November 2007

1.6.3 Nachweis der äußeren Verkehrserschließung

Grundlagen

Zum Nachweis einer funktions- und leistungsfähigen Verkehrserschließung der vorgesehenen baulichen Nutzung im Plangeltungsbereich erfolgt eine Kapazitätsüberprüfung der Knotenpunkte:

1. Offenbacher Straße / Am Trieb mit Lichtsignalanlage (LSA)
2. Friedhofstraße (L 3117) / Am Trieb (mit LSA)
3. Friedhofstraße (L 3117) / St.-Florian-Straße / Martin-Behaim-Straße (mit LSA)
4. Friedhofstraße (L 3117) / Offenbacher Straße (mit LSA)
5. Offenbacher Straße / Wertstoffhof (Kreisverkehrsanlage ohne LSA))
6. Offenbacher Straße / Birkengewann Nord (östlicher Anschluss, ohne LSA)
7. Offenbacher Straße / Birkengewann Nord (westlicher Anschluss, ohne LSA)
8. Offenbacher Straße / Birkengewann Nordwest (ohne LSA)

Die untergeordneten Knotenpunkte

9. Am Trieb / Birkengewann West (ohne LSA)
10. Am Trieb / Birkengewann Süd I (ohne LSA)
11. Am Trieb / Birkengewann Süd II (ohne LSA)

liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den signalisierten Knotenpunkten Nr. 1 und 2. Sollte der Kapazitätsnachweis für die Knotenpunkte 1 und 2 eine ausreichende Leistungsfähigkeit nachweisen, so wird auf einen detaillierten Kapazitätsnachweis der Knotenpunkte 9 – 11, aufgrund der untergeordneten Funktion, verzichtet.

Zur Beurteilung der Funktions- und Leistungsfähigkeit der lichtsignalgesteuerten Knotenpunkte (Nr. 1 – 4) erfolgt eine Einstufung nach den sechs Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs

(QSV) gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS). Dabei wird nach den Qualitätsstufen A (sehr gut) bis F (ungenügend) unterschieden.

Für Knotenpunkte mit Lichtsignalanlagen sollte auch in den Spitzenstunden die Qualitätsstufe D (ausreichend) erreicht werden. Maßgebend für die Einstufung des gesamten Knotenpunktes ist dabei die Signalgruppe mit der niedrigsten Qualitätsstufe.

Die Leistungsfähigkeitsüberprüfung der nicht lichtsignalgesteuerten Knotenpunkte (Nr. 6 - 8) und der geplanten *Kreisverkehrsanlage* (Nr. 5) wird ebenfalls entsprechend dem HBS durchgeführt und ebenso nach Qualitätsstufen A bis F unterschieden.

Auch für Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage und Kreisverkehrsanlagen sollte in den Spitzenstunden die Qualitätsstufe D erreicht werden. Maßgebend für die Einstufung des gesamten Knotenpunktes ist dabei ebenfalls die Signalgruppe mit der niedrigsten Qualitätsstufe.

Die Kapazitätsüberprüfung der einzelnen Knotenpunkte erfolgt auf Grundlage der vor Ort geschalteten Lichtsignalprogramme. Die Berücksichtigung der bestehenden Koordinierung in der Friedhofstraße ist damit gewährleistet.

Aus der verkehrstechnischen Beurteilung der o. g. Knotenpunkte lassen sich evtl. erforderliche Ausbaumaßnahmen der Knotenpunkte ableiten.

Ergebnisse der Kapazitätsüberprüfung

Die Knotenpunkte Friedhofstraße (L 3117) / St.-Florian-Straße / Martin-Behaim-Straße und Friedhofstraße (L 3117) / Offenbacher Straße erzielen bei bestehender Ausbauförm keine ausreichende Leistungsfähigkeit (QSV E oder F). Damit wird ein Ausbau der Knotenpunkte notwendig.

Die übrigen Knotenpunkte erzielen mindestens die Qualitätsstufe D, d.h. eine ausreichende Leistungsfähigkeit bei bestehender Knotenpunktgeometrie unter Berücksichtigung des Neuverkehrs aus dem Plangeltungsbereich ist in jedem Fall gegeben.

1.6.4 Verkehrliche Vorplanung

Grundlagen

Bestandteil der Vorplanungsstudie ist der Um- und Neubau von Knotenpunkten, der für eine funktions- und leistungsfähige Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz (äußere Verkehrserschließung) notwendig ist. Die vereinfachte Vorplanung der inneren Verkehrserschließung umfasst die Straßenraumgestaltung der gebietsinternen Erschließungsstraßen und die vorgesehene Straßenraumgestaltung des an das Plangebiet angrenzenden Straßenabschnittes der Offenbacher Straße.

Äußere Verkehrserschließung (Knotenpunkte)

In Abstimmung mit der Stadt Neu-Isenburg sind die bestehenden lichtsignalgeregelten Knotenpunkte im verkehrlichen Einflussbereich des Plangebietes baulich anzupassen, um eine funktions- und leistungsfähige äußere Verkehrserschließung sicherzustellen.

Knotenpunkt Offenbacher Straße / Am Trieb (Nr. 1)

Die bestehende Knotenpunktgeometrie bleibt grundsätzlich erhalten. Für eine gute fußläufige Anbindung des Plangebietes wird in der östlichen Knotenpunktzufahrt der Offenbacher Straße eine Fußgänger- und Radfahrerfurt vorgesehen. Der im östlichen Knotenpunktbereich en-

dende Zweirichtungsradweg auf der Nordseite der Offenbacher Straße wird mittels Markierung auf die Fahrbahn der Offenbacher Straße geleitet. In der westlichen Zufahrt der Offenbacher Straße wird durch einen Radauffangstreifen der Radfahrer im Zuge der neuen Fußgängerquerung gesichert über die Offenbacher Straße geführt und anschließend auf den nördlichen Zweirichtungsradweg geleitet.

Die zusätzliche Quermöglichkeit der Offenbacher Straße wurde im Lichtsignalprogramm berücksichtigt. Die Kapazitätsüberprüfung ergab keine Änderung der Qualitätsstufe gegenüber der Bestandssituation (QSV B).

Knotenpunkt Friedhofstraße (L 3117) / Am Trieb (Nr. 2)

Zur Optimierung der Anbindung des Plangebietes ist der Knotenpunkt Friedhofstraße (L3117) / Am Trieb für alle Fahrbeziehungen freizugeben. Dies kann mit Öffnung der Mittelinsel in der Friedhofstraße geschehen.

Zur Verbesserung der direkten Erreichbarkeit des Plangebietes aus der Innenstadt Neu-Isenburg kommend wird zusätzlich eine Linksabbiegespur in der westlichen Knotenpunktzufahrt der Friedhofstraße (L 3117) mit einer Fahrstreifenbreite von 3,25 m eingerichtet. Die zusätzliche Linksabbiegespur kann durch einen baulichen Eingriff in die Mittelinsel der Friedhofstraße hergestellt werden. Die Breite der Mittelinsel verringert sich dadurch auf 1,60 m. Eine Aufstellfläche von 1,60 m auf der Mittelinsel ist in Ausnahmefällen durchaus zulässig. Gegenwärtig ist der Knotenpunkt in die Koordinierung der Friedhofstraße eingebunden. Durch die neuen Fahrbeziehungen am Knotenpunkt wird eine Überplanung der Koordinierung im Rahmen der vertiefenden Planung notwendig. Die vorhandenen Grünzeiten in der Hauptrichtung (Friedhofstraße) lassen sich nach überschlägiger Betrachtung in eine Gesamtkoordination der Friedhofstraße einbinden. Die Anbindung des auf der Nordseite der Friedhofstraße gelegenen Wirtschaftsweges im östlichen Knotenpunktbereich wurde bei der vereinfachten Vorplanung berücksichtigt. Zusätzlich muss die vorhandene Bushaltestelle in der Friedhofstraße (stadtauswärts) um ca. 50 m in Richtung Osten verlegt werden. Unter Berücksichtigung der neuen Fahrbeziehungen erzielt der Knotenpunkt die Qualitätsstufe C und ist somit als ausreichend leistungsfähig einzustufen.

Knotenpunkt Friedhofstraße (L 3117) / St.-Florian-Straße / Martin-Behaim-Straße (Nr. 3)

Zur Gewährleistung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Friedhofstraße (L 3117) / St.-Florian-Straße / Martin-Behaim-Straße ist eine separate Linksabbiegespur in der westlichen Knotenpunktzufahrt der Friedhofstraße vorzusehen. Die Herstellung der Linksabbiegespur mit einer Fahrstreifenbreite von 3,25 m erfolgt ebenfalls durch einen baulichen Eingriff in die bestehende Mittelinsel der Friedhofstraße.

Die geplante Anbindung des Einzelhandelsmarktes über die St.-Florian-Straße erfordert bauliche Maßnahmen zur Sicherung der vorgegebenen Ausrückzeit für die Freiwillige Feuerwehr Neu-Isenburg und den Rettungsdienst. In der Knotenpunktzufahrt St.-Florian-Straße ist hierzu eine zusätzliche Sonderspur einzurichten, die ausschließlich von den jeweiligen Einsatzfahrzeugen genutzt werden darf. Diese Sonderspur mit einer Fahrstreifenbreite von 3,75 m wird durch ein Hochbord und eine Verkehrsinsel mit einer Breite von ca. 1,00 m von der regulären Knotenpunktzufahrt St.-Florian-Straße baulich abgegrenzt, um eine Fremdnutzung durch ausfahrende Pkw vom Parkplatz des Lebensmitteldiscounters zu verhindern.

Unter Berücksichtigung der baulichen Maßnahmen am Knotenpunkt ist eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehrsströme zur Vor- und Nachmittagsspitzenstunde gewährleistet (QSV D).

Knotenpunkt Friedhofstraße (L 3117) / Offenbacher Straße (Nr. 4)

Zur Gewährleistung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Friedhofstraße (L 3117) / Offenbacher Straße ist die südliche und nördliche Knotenpunktzufahrt der Offenbacher Straße jeweils um eine Fahrspur mit einer Fahrstreifenbreite von 3,50 m zu ergänzen. Der zusätzliche Fahrstreifen in der südlichen Knotenpunktzufahrt der Offenbacher Straße wird als Rechtsabbiegespur in Richtung Anschlussstelle BAB A 661 ausgebildet. Die nördliche Knotenpunktzufahrt der Offenbacher Straße erhält eine zusätzliche Linkseinbiegespur ebenfalls in Richtung Anschlussstelle BAB A 661.

Unter Voraussetzung des beschriebenen Knotenpunktausbaus Friedhofstraße (L 3117) / Offenbacher Straße wird in der Vormittagsspitzenstunde die Qualitätsstufe C und in der Nachmittagsspitzenstunde die Qualitätsstufe D erreicht.

Die beabsichtigte Aufweitung des Knotenpunktes wurde im Vorfeld mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen, Frankfurt abgestimmt. Die Eingriffsfläche beträgt pro Spur ca. 200qm.

Kreisverkehrsanlage Offenbacher Straße / Wertstoffhof (Nr. 5)

Die Stadt Neu-Isenburg beabsichtigt aus städtebaulichen und verkehrlichen Erwägungen die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes in der Offenbacher Straße östlich des Plangebietes Bebauungsplan Nr. 83 „Birkengewann“. Durch die angestrebte neue räumliche Gliederung des Straßenraumes in der Offenbacher Straße soll ein eindeutiger Übergang zwischen der Außerorts- und Innerorts-Straßencharakteristik geschaffen werden. Der östliche Straßenraumabschnitt der Offenbacher Straße weist heute eine ausgeprägte Außerortscharakteristik auf, dagegen soll der westliche Straßenraumabschnitt der Offenbacher Straße entsprechend den Nutzungsansprüchen aus dem baulichen Umfeld (Wohnen) zu einer Innerortsstraße umgestaltet werden.

Die Stadt Neu-Isenburg beabsichtigt eine Standortverlegung des Wertstoffhofs durch Zusammenlegung mit der Stadtgärtnerei auf die Nordseite der Offenbacher Straße nordöstlich des Plangebietes Bebauungsplan Nr. 83 „Birkengewann“. Alle Ver- und Entsorgungsfahrten der Dienstleistungsbetriebe der Stadt Neu-Isenburg (DLB) für das Stadtgebiet von Neu-Isenburg werden von diesem Standort aus durchgeführt. Der geplante Wertstoffhof und die Stadtgärtnerei (DLB) soll zukünftig über die Kreisverkehrsanlage an die Offenbacher Straße angeschlossen werden. Bestehende Grundstückszufahrten entlang des Straßenabschnittes der Offenbacher Straße sind bei der vereinfachten Vorplanung der Kreisverkehrsanlage zu berücksichtigen. (Qualitätsstufe A)

Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage

Die Anschlüsse der nördlichen Baufelder im Plangeltungsbereich an die Offenbacher Straße werden in Form nicht signalgeregelter Einmündungen ausgebildet. Die Knotenpunkte

- Nr. 6: Offenbacher Str. / Birkengewann Nord (östlicher Anschlussknoten)
- Nr. 7: Offenbacher Str. / Birkengewann Nord (westlicher Anschlussknoten)
- Nr. 8: Offenbacher Straße / Birkengewann Nordwest

erzielen unter Berücksichtigung des vorhabenbedingten Neuverkehrs in der Vormittags- und Nachmittagsspitzenstunde die Qualitätsstufe A (siehe Anlage 14).

Auf einen detaillierten Leistungsfähigkeitsnachweis für die Knotenpunkte

- Nr. 9: Am Trieb / Birkengewann West
- Nr. 10: Am Trieb / Birkengewann Süd I
- Nr. 11: Am Trieb / Birkengewann Süd I

wird an dieser Stelle verzichtet, da es sich bei den Knotenpunkten Nr. 9 – Nr. 11 um nachgeordnete Knotenpunkte handelt, die in direkter Nachbarschaft zu den signalisierten Anschlussknoten Offenbacher Straße / Am Trieb und Friedhofstraße / Am Trieb liegen, deren Kapazitätsnachweis Reserven von bis zu 20% ergaben und damit leistungsfähig sind.

Innere Verkehrserschließung (Straßenraumaufteilung)

Die interne Hauptverkehrserschließung des Planungsgebiets erfolgt in allen Teilbaugebieten (Wohnbaugebiet Am Trieb Nordwest, Wohnbaugebiet Am Trieb Südwest und Wohnbaugebiet an der Offenbacher Straße) durch sog. „eingehängte Schleifen“, die an die Straßen Am Trieb bzw. der Offenbacher Straße anschließen.

Die Erschließungsschleife im Wohnbaugebiet an der Offenbacher Straße erhält durchgängig einen Straßenquerschnitt von 13 m, während die interne Haupteerschließung des Wohnbaugebiets Am Trieb Nordwest neben einem Straßenquerschnitt von ebenfalls 13 m, im südlichen Teilbereich eine Breite von 9 m aufweist. Der Straßenquerschnitt der Erschließungsschleife des Wohnbaugebiets Am Trieb Südwest ist mit 7 m vorgesehen.

Abhängig vom gewählten Straßenquerschnitt werden die „Erschließungsschleifen“ nach dem Trennungsprinzip ausgeführt, d.h. sie werden jeweils mit separaten Fußwegen, Stellplätzen und entsprechender Straßenraumbegrünung ausgestattet. Im Wohnbaugebiet an der Offenbacher Straße wird die interne Haupteerschließungsstraße darüber hinaus in Nord-Süd-Richtung durch befahrbare Wohnstraßen ergänzt, die mit einem Straßenquerschnitt von 6 m nach dem Mischprinzip hergestellt werden. Sie ermöglichen insbesondere die verkehrliche Erschließung der innerhalb der Schleife liegenden Doppelhausbebauung.

Die Anbindung des Sportgeländes erfolgt über die St.-Florian-Straße und einer zusätzlichen 4 m breiten öffentlichen Erschließungsstraße.

Die Zufahrt zu den privaten Stellplätzen wird größtenteils auf den privaten Grundstücken sichergestellt, im Bereich der Doppelhausbebauung erfolgt sie direkt von der öffentlichen Erschließungsstraße aus.

Als zweite Alarmzufahrt für die Feuerwehr an der St-Florian-Straße dient die in Ostwest-Richtung verlaufende Erschließungsstraße des Wohnbaugebiets Am Trieb Südwest zusammen mit der geplanten Wegeverbindung innerhalb der öffentlichen Grünfläche (siehe auch Kap. 1.6.7). Über diese Wegekombination kann mit den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr von der St-Florian-Straße aus die Straße Am Trieb erreicht werden.

Die bestehende Splitterbebauung an der Offenbacher Straße (Hunkelsche Häuser) wird nicht mehr direkt an die Offenbacher Straße angebunden. Die Erschließung der Häuser wird zukünftig über einen Verbindungsweg gewährleistet, der von der internen Haupteerschließung des Wohngebiets Offenbacher Straße zu dem vorhandenen privaten Erschließungsweg der Hunkelsche Häuser führt.

Grobkostenschätzung

Die vereinfachte Vorplanung bildet die Grundlage für eine Abschätzung der Straßenbaukosten unter Verwendung von Einheitskostenansätzen, differenziert nach den Leistungspositionen Abbruchmaßnahmen, Straßenbau, Entwässerung und Ausstattung. Die Baukosten werden durch pauschale Ansätze für Baustelleneinrichtung/ -sicherung, Nebenkosten/ Sicherheitszuschlag und Planungskosten beaufschlagt. Nach der Grobschätzung belaufen sich die Kosten auf rund 9 Millionen Euro (netto).

Die Kosten lassen sich wie folgt auf die einzelnen Planungsbereiche verteilen:

▪ Knotenpunkt Offenbacher Straße / Am Trieb:	0,2 Mio. Euro
▪ Knotenpunkt Friedhofstraße / Am Trieb:	0,2 Mio. Euro
▪ Knotenpunkt Friedhofstraße / Martin-Behaim-Straße:	0,4 Mio. Euro
▪ Knotenpunkt Friedhofstraße / Offenbacher Straße:	0,3 Mio. Euro
▪ Kreisverkehrsplatz Betriebshof / Wertstoffhof:	0,2 Mio. Euro
Gesamtkosten Knotenpunkte:	1,3 Mio. Euro
Kosten Straßenzug Offenbacher Straße:	1,3 Mio. Euro
Kosten Straßenzug Am Trieb:	0,5 Mio. Euro
Kosten interne Erschließung Wohnbauflächen:	5,2 Mio. Euro
Gesamtkosten Erschließung	8,3 Mio. Euro

Das Ergänzungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB führt zu keiner Überarbeitung der im Bebauungsplan vorgenommenen Kostenschätzung.

1.6.5 Ruhender Verkehr

Der für das Planungsgebiet notwendige Stellplatzbedarf wurde gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Isenburg ermittelt.

Die so herzustellenden Stellplätze können ausnahmslos innerhalb des Planungsgebietes ebenerdig in Form von Garagen, Einzelstellplätzen oder Parktaschen untergebracht werden. Der hierfür erforderliche Flächenbedarf findet bei der Planung Berücksichtigung und wird durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Die Stellplätze wurden so angeordnet, dass keine negativen Auswirkungen (Lärm) auf die umliegende Wohnbebauung ausgehen.

Die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze für die Wohngebiete, das Gewerbegebiet, die Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten, DRK) und die Sportanlage sind auf den festgesetzten Grundstücksflächen berücksichtigt.

1.6.6 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Wie in Kapitel 1.4.3 dargestellt, wird das Planungsgebiet durch vier Regionalbuslinien sowie durch eine städtische Buslinie erschlossen, die in den Kernzeiten im 15-Minuten-Takt verkehren.

Mit diesen Buslinien können die S-Bahnhöfe in der Kernstadt und in Zeppelinheim sowie die Straßenbahndendhaltestelle der Linie 14 direkt angefahren werden. Von dort werden Verbindungen in Richtung Frankfurt, Darmstadt, Offenbach und zu verschiedenen Nahzielen angeboten.

Die insgesamt vier Bushaltestellen, zwei Haltestellen an der Friedhofstraße und zwei Haltestellen an der Offenbacher Straße sind bereits so platziert, dass sie vom Planungsgebiet aus in fußläufiger Entfernung (max. 300m) erreichbar sind.

Das Planungsgebiet ist damit in ausreichender Qualität an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine Ausweitung des ÖPNV-Netzes für den Bereich des Planungsgebietes und die Herstellung weiterer Haltestellen sollten mit Realisierung der Bebauung geprüft werden.

1.6.7 Regionalparkroute / Fuß- und Radwege

Bei der Planung des Baugebietes „Birkengewann“ wurden die bestehenden Fuß- und Radwegebeziehungen aus den angrenzenden Baugebieten berücksichtigt.

In der Planung wurde daher an zwei Fuß- und Radwege angeknüpft, die sich im Zentrum kreuzen. Der Nord-Süd-Weg, der auch Regionalparkroute ist, verbindet das Plangebiet mit der Erlenbachau und dem Buchenbusch. Der Ost-West-Weg verbindet das Plangebiet mit der Innenstadt, den Kleingartenanlagen und dem geplanten Sportplatz an der Friedhofstraße. Der im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß- und Radweg ist Teil der Regionalparkroute und wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird diese überörtliche Wegeverbindung im Teilbereich des Planungsgebiets planungsrechtlich gesichert und kann entsprechend gestaltet werden. Die Regionalparkroute wird somit in diesem Teilstück gegenüber dem Ist-Zustand erheblich aufgewertet.

Um von den Wohngebieten den Zugang zu den öffentlichen Grünflächen sicherzustellen, wurden im Wohnbaugebiet Offenbacher Straße separate Fußwege festgesetzt. Von den übrigen Wohngebieten gelangt man über die durch Geh- und Fahrrechte gesicherten Stellplatzzufahrten in die öffentlichen Grünbereiche.

Neben dem Wegesystem im öffentlichen Grünbereich wurden die internen Haupteinzelstraßen mit separaten Fußwegen und die Offenbacher Straße auch mit einem Radweg ausgestattet (s. Kap. 1.6.4), über den die Anbindung an das örtliche Radwegenetz erfolgt.

1.7 Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse - Schallschutz

Die nachfolgende Beschreibung und Bewertung geben die Situation zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 83 im Jahr 2008 wieder.

Die aktuelle Situation bestätigt die Prognosen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83.

Die Änderungen im Rahmen des Ergänzungsverfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB berühren die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens nicht.

Für das Plangebiet „Birkengewann“ ergeben sich insbesondere hinsichtlich des Schallschutzes Anforderungen, um gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen.

Die folgenden Darstellungen zum Schallschutz sind dem Fachgutachten des Büros Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht I 07-1156, und einer ergänzenden Stellungnahme zum Anwesen Offenbacher Straße 173 vom 04.01.2008, entnommen. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Straßenverkehr

Im überwiegenden Teil der Wohnbauflächen wird der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) eingehalten oder innerhalb des Abwägungsbereiches um weniger als 5 dB(A) überschritten.

An den Gebäudefassaden unmittelbar entlang der Offenbacher Straße liegen die Beurteilungspegel tags zwischen 60 – 65 dB(A). Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden (z. B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen).

Auf den im Südwesten des Geltungsbereiches an der Straße Am Trieb vorgesehenen Wohnbauflächen liegen bei freier Schallausbreitung in den nach Süden hin orientierten Außenwohnbereichen die Beurteilungspegel tagsüber 60 dB(A). Wird die gemäß Bebauungsplan Nr. 82 "Östlich Am Trieb" planungsrechtlich zulässige Gewerbezeile (Büro, Dienstleistung) realisiert, ist in den hierdurch abgeschirmten Wohnbauflächen der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) eingehalten.

Obige Beurteilung hinsichtlich der Einhaltung der Orientierungswerte tags gilt im Rahmen der Prognosegenauigkeit auch für den Nachtzeitraum.

Für das zur Offenbacher Straße nächstgelegene bestehende Haus Nr. 173 besteht aufgrund der verkehrlichen Veränderungen durch den Bebauungsplan Nr. 83 kein Anspruch auf Lärmvorsorge, da sich keine Lärmzunahme > 3 dB(A) ergibt und auch die Grenzwerte tags unter 70 dB(A) und nachts unter 60 dB(A) liegen. Diese Beurteilung ergibt sich aus der Vorbelastung der Offenbacher Straße und der Tatsache, dass das Anwesen im Außenbereich liegt.

Wertstoffhof

Für die geplante und vorhandene Wohnbebauung im Umfeld des künftigen Standorts des Wertstoffhofs sind bei Öffnungszeiten von 6 - 16 Uhr ebenfalls keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Sport

An der geplanten Wohnbebauung sind aufgrund des Abstandes zur geplanten Sportanlage sowie zur bestehenden Tennisanlage die Anforderungen der 18. BImSchV, "Sportanlagenlärmschutzverordnung" für allgemeine Wohngebiete tags ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen eingehalten.

Eine Nutzung der geplanten Sportanlage im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr) kann dagegen zur Richtwertüberschreitungen an der geplanten Wohnbebauung führen. Entsprechende Auflagen können in der Baugenehmigung vorgesehen werden.

Katastrophenschutz-Zentrum

Die geplante Wohnbebauung kann vor Geräuscheinwirkungen aus dem Feuerwehr- und THW-Gelände z. B. mit einer zu errichtenden 5 m hohen Halle entlang der Westseite des Feuerwehrgeländes, einer 7 m hohen Wand entlang der westlichen Grundstücksgrenze des THW und einer 6 m hohen Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des THW geschützt werden.

Für die DRK-Rettungswache sind aufgrund der geplanten Gebäudestellung und des spezifischen Nutzungsprofils keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Gewerbegebiet mit Einzelhandel/Discounter

Für den Discounter sind im Rahmen einer orientierenden Schallimmissionsprognose am vorgesehenen Standort bei Öffnungszeiten von 6 - 22 Uhr voraussichtlich keine zusätzlichen

Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dies ist hinsichtlich der Andienung, des Parkverkehrs und der ins Freie Schall emittierenden haustechnischen Anlagen im Rahmen des Bauantrages für den Discounter durch eine vorhabenbezogene Schallimmissionsprognose zu überprüfen.

Luftverkehr

Bei der Bewertung der heutigen Fluglärmsituation liegt in Neu-Isenburg eine von Norden nach Süden abnehmende Vorbelastung an Fluglärm durch den An- und Abflugsektor des Flughafens Frankfurt vor. Nach der Lärmkartierung Hessen 2007, TK-Blatt 5918, des HALUG, liegen für das gesamte Plangebiet der Lärmindex L_{DEN} zwischen 50 und 55 dB(A), für ca. ein Viertel der Fläche im Nord-Westen des Plangebietes die Nachtwerte L_{NIGHT} zwischen 45 und 50 dB(A) und für ca. drei Viertel der Fläche des Plangebietes der Nachtwert $L_{NIGHT} < 45$ dB(A).

Nach § 2 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) sind folgende Grenzwerte beachtlich:

1. *Werte für neue oder wesentlich baulich erweiterte zivile Flugplätze im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 1 und 2:*

Tag-Schutzzone 1:

$$L_{Aeq} \text{ Tag} = 60 \text{ dB(A)},$$

Tag-Schutzzone 2:

$$L_{Aeq} \text{ Tag} = 55 \text{ dB(A)},$$

Nacht-Schutzzone

a) bis zum 31. Dezember 2010:

$$L_{Aeq} \text{ Nacht} = 53 \text{ dB(A)},$$

$$L_{Amax} = 6 \text{ mal } 57 \text{ dB(A)},$$

b) ab dem 1. Januar 2011:

$$L_{Aeq} \text{ Nacht} = 50 \text{ dB(A)},$$

$$L_{Amax} = 6 \text{ mal } 53 \text{ dB(A)};$$

$L_{Aeq} \text{ Tag}$ = äquivalenter Dauerschallpegel während der Beurteilungszeit T tags (6 bis 22 Uhr) in dB(A)

$L_{Aeq} \text{ Nacht}$ = äquivalenter Dauerschallpegel während der Beurteilungszeit T nachts (22 bis 6 Uhr) in dB(A)

L_{max} = fluglärmbedingter Maximalpegel

Damit liegen die Lärmwerte der Bestandssituation unterhalb der Höchstgrenzen des FluLärmG, überwiegend sogar deutlich unterhalb der Höchstgrenzen. Jedenfalls liegen die Dauerschallpegel deutlich unter 60 dB (A) tags bzw. 55 dB (A) nachts und erreichen damit im

Bereich der Birkengewann nicht die Grenzen der Gesundheitsgefährdung sowie die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle (vgl. VGH Kassel, Urteil vom 03.06.2004, AZ 12 A 1118/01 12A1521/01 – NVwZ-RR 2005, 805 (808 f.); VGH Kassel, Urteil vom 13.06.2007 AZ 11 A 2061/06 – LKRZ 2007, 394 (395)).

Gemäß Planfeststellungsverfahren Flughafen Frankfurt am Main liegt sowohl beim Prognosenullfall 2020 als auch beim Planungsfall 2020 tags der äquivalente Dauerschallpegel $L_{eq(3),Tag}$ im Plangebiet unter 55 dB(A) (Ordner Nr. 58, Abb. 7-2 u. 7-3 "Dauerschallpegel-Konturen G 10.1 Teil A", Stand 20.10.2006). Somit ist der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) eingehalten.

Nachts liegt das Plangebiet sowohl beim Prognosenullfall 2020 als auch beim Planungsfall 2020 außerhalb der Lärmkontur $L_{eq(3),Nacht} = 47$ dB(A) (Ordner Nr. 58, Informatorischer Anhang I zum Gutachten G 10.1 Teil A, Abb. 3-5 u. 3-6, Stand 20.10.2006). Damit ist der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von nachts 45 dB(A) eingehalten oder nur gering überschritten.

Hinsichtlich der Beurteilung von Einzelschallpegeln dienen die NAT-Werte (Number above Threshold). Das Plangebiet liegt sowohl beim Prognosenullfall 2020 als auch beim Planungsfall 2020 außerhalb der maßgeblichen Fluglärm-Konturen von tags $NAT_{Tag} 19 \times 99$ dB(A), $NAT_{Tag} 25 \times 90$ dB(A) (Ordner Nr. 58, G 10.1 Teil A, Abb. 7-5, Stand 20.10.2006) sowie von nachts $NAT_{Nacht} 6 \times 75$ dB(A), $NAT_{Nacht(22-1h)} 8 \times 71$ dB(A) bzw. $NAT_{Nacht(1-6h)} 5 \times 68$ dB(A) (Ordner Nr. 58, G 10.1 Teil A, Abb. 7-8, Stand 20.10.2006).

Damit liegen die Lärmwerte für den Prognosefall 2020 des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau des Flughafen Frankfurt im Bereich der Birkengewann noch unterhalb der Grenzen, die für die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse maßgeblich sind.

Im Rahmen des Mediationsverfahrens und des Antilärmpaktes zur Planfeststellung wurden Maßnahmen zum aktiven Schallschutz wie Steilstartverfahren der Kategorie A, Landeanflüge in steilerem Winkel, Offset-Landeanflug, Curved Approach und Verlegung der Landeswellen auf das innere Bahnsystem vorgeschlagen, die eine weitere Reduzierung oder zumindest keine wesentliche Verschlechterung der tatsächlichen zukünftigen Lärmbelastung für den Bereich der Birkengewann erwarten lassen.

Passiver Schallschutz - Lärmpegelbereiche

Im Anhang der schalltechnischen Untersuchung sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 durch Luft- und Straßenverkehrslärmeinwirkungen dargestellt (Anhang D). Die Lärmpegelbereiche bilden die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 gegen Außenlärm.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Unter Berücksichtigung der Gesamtlärmeinwirkungen wird im Geltungsbereich der Einsatz schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer auch in den Gebieten, für die die Grenzwerte eingehalten sind, empfohlen.

Detaillierte Angaben zum Thema Schallschutz können dem entsprechenden Kapitel im Teil 2 „Umweltbericht“ entnommen werden.

1.8 Soziale Belange der Bevölkerung

1.8.1 Kindertagesstätte

Im Bebauungsplan werden Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Im westlichen Bereich an der Straße „Am Trieb“ ist eine Kindertagesstätte vorgesehen. In dieser sollen sowohl für die Kinder der in den Neubaugebieten anzusiedelnden Familien wie auch für Kinder aus dem bestehenden östlichen Teil der Kernstadt Betreuungs- und Unterbringungsmöglichkeiten geschaffen werden können. Die festgesetzte Fläche erlaubt die Errichtung einer Kindertagesstätte von 6 Gruppen.

1.8.2 Rettungswache

Im Bebauungsplan Nr. 83 werden die Rettungswache des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) entsprechenden der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und damit planungsrechtlich gesichert. Zusammen mit der Feuerwehr und dem Technischen Hilfswerk (THW) bilden sie das Katastrophenschutzzentrum in Neu-Isenburg.

1.8.3 Sportflächen

Planungsziel ist es im Bebauungsplan Nr. 83 eine Sportfläche als Schul- und Vereinssportanlage mit Leichtathletik-Kampfbahn („Typ B“, d.h. mit 6 x 400 m Laufbahnen), Wurf- und Sprunganlagen sowie einer Bolzplatzfläche festzusetzen. Die einzelnen Sportfunktionen können so angeordnet werden, dass sie unabhängig voneinander und von unterschiedlichen Nutzergruppen genutzt werden können. Wie bereits im Rahmenplan dargestellt, kann nördlich der Sportanlage eine kleine (nicht überdachte) Tribüne aus Sitzstufen errichtet werden. Innerhalb dieser Fläche ist eine Baufläche für eine sanitäre Anlage und ein Vereinsheim sowie Flächen für die notwendigen Stellplätze vorgesehen.

Die Lage der Sportflächen im Birkengewann stellt sicher, dass die einschlägigen Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (Ruhezeiten) bei den bestehenden bzw. geplanten schutzwürdigen Nutzungen, insbesondere bei den Wohngebieten, eingehalten werden.

1.8.4 Unterkunft für Wohnsitzlose

Nördlich des Katastrophenschutzentrums befinden sich zwei Wohnhäuser für Wohnsitzlose der Stadt Neu-Isenburg. Dabei handelt es sich um eine 1-2-geschossige Container-Bebauung mit 10 Garagen. Für diese Wohnhäuser (kein Obdachlosenheim nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften) liegt eine Baugenehmigung vor, die Anlage genießt Bestandsschutz.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dieser Standort der Wohnhäuser für Wohnsitzlose aus Schallschutzgründen überplant. Um den Anlagenlärm des Katastrophenschutzentrums wirksam gegenüber der geplanten Wohnnutzung abschirmen zu können, wird es erforderlich, an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze des THW, Schallschutzeinrichtungen als Lärmschutzwand-/ wandkombinationen etc. zu errichten.

Es ist beabsichtigt, mittelfristig diese bestehende Einrichtung für Wohnsitzlose zu schließen und durch Umsetzung der Bewohner auf andere Wohnungen die soziale Wiedereingliederung zu erreichen.

1.9 Belange der verbrauchernahen Versorgung - Einzelhandel

Im städtebaulichen Rahmenplan vom Juni 2004 war ein großflächiger Einzelhandelsmarkt mit

ca. 2.000 m² Bruttogeschossfläche vorgesehen. Im modifizierten Rahmenplan von 2007 wurde diese Versorgungseinrichtung auf die Größenordnung eines stadt- und zentrenverträglichen Einzelhandelsbetriebs/Discounters mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m² herabgestuft.

Die Lage des Gewerbegebiets, in dem der Einzelhandel zulässig ist, wurde so geplant, dass der Kunden- und Andienungsverkehr nicht durch die geplanten Wohngebiete führt. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Kreuzung Friedhofstraße / St. Florian-Straße.

Auch das Einzelhandelsgutachten der Stadt Neu-Isenburg hat gezeigt, dass im Osten der Kernstadt allenfalls noch der Bedarf für einen Einzelhandelsbetrieb in dieser Größenordnung besteht. Zusätzlich werden Sortimentsbeschränkungen nach der Neu-Isenburger Liste vorgenommen, um Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsstrukturen der Kernstadt und benachbarter Gemeinden zu vermeiden.

Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung hin zu größeren Discountmärkten war es notwendig entgegen dem modifizierten Rahmenplan von 2007 einen großflächigen Discountmarkt zuzulassen. Die oben genannten Aussagen zu den Auswirkungen auf den Verkehr und auf die zentralen Versorgungsstrukturen der Kernstadt und benachbarter Gemeinden sind nach wie vor gültig.

1.10 Technische Infrastruktur

Die Belange der Wasserversorgung/Löschwasser und der Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung) sind in Teil 3 „Wasserwirtschaftliche Belange“ dargestellt.

1.10.1 Stromversorgung

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 in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen werden. Soweit die Erschließung auf privaten Grundstücksflächen erfolgt, sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt.

In zentraler Lage an der Sankt-Florian-Straße wird eine Fläche für Elektrizitätsversorgung – Trafostation – mit der Dimension 5,0 m x 7,0 m festgesetzt.

1.10.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch vorhandene und ausreichend bemessene Anlagen gesichert werden.

1.11 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Im Folgenden werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen begründet. Die landschaftsplanerischen Festsetzungen werden im Teil 2 „Umweltbericht“ begründet.

Die vorgesehenen materiellen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 83 betreffen keine solchen Festsetzungen oder Aspekte, die in den nachfolgenden Bebauungsplänen Nr. 83a und Nr. 83b geändert wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 83a. enthält zwar einige Änderungen im gesamten Geltungsbereich

des Bebauungsplans Nr. 83, in dem Bebauungsplan ist aber ausdrücklich festgelegt, dass die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 83, soweit sie nicht Gegenstand der Änderung sind, fort gelten sollen. Das gilt auch für den Fall, dass der Bebauungsplan Nr. 83 im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens mit rückwirkender Inkraftsetzung geändert wird.

Der Bebauungsplan Nr. 83b beschränkt sich auf konkrete Änderungen welche die Änderungen und Ergänzungen im Ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB nicht betreffen.

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Festsetzung

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.

Begründung

Mit der Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete wird der städtebaulichen Hauptzielsetzung gefolgt, im Birkengewann Wohnflächen zu entwickeln. Die Einschränkungen einzelner Nutzungen des Nutzungskatalogs der Allgemeinen Wohngebiete stellt sicher, dass eine verträgliche Nachbarschaft entsteht. Da es sich um ein Baugebiet am Rande der Kernstadt handelt, ist die für innerstädtische Lagen übliche Nutzungsvielfalt an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht.

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Festsetzung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, darunter auch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Neu-Isenburger Liste sowie mit zentrenrelevanten Randsortimenten der Neu-Isenburger Liste auf maximal 10% der Verkaufsfläche,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Tankstellen,

- Eigenständige gewerbliche Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Begründung

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes folgt dem städtebaulichen Ziel, die geplante Wohnnutzung und die bestehenden Wohnstandorte durch ergänzende gewerbliche Einrichtungen zu stärken. Insbesondere wird der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung Rechnung getragen, indem die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels geschaffen werden.

Dabei werden die zulässigen Einzelhandelsbetriebe entsprechend dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Neu-Isenburg auf nahversorgungsrelevante Sortimente und einen festgesetzten Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten der Neu-Isenburger Liste begrenzt. Diese Festsetzung dient dem Schutz der Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt.

Mit der Einschränkung der Verkaufsflächen auf das in einem Gewerbegebiet zulässige Maß von 800 qm und den getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche werden negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Neu-Isenburg und der Nachbargemeinden ausgeschlossen.

Mit dem generellen Ausschluss von Lagerhäusern und Tankstellen wird den besonderen städtebaulichen Anforderungen Rechnung getragen, die sich aus der Lage in der unmittelbaren Nachbarschaft zum geplanten Wohngebiet ergibt. Insbesondere sollen Störungen des Gebietes, die sich aus dem zusätzlichen Verkehr, der von solchen Nutzungen ausgeht, ergeben würden, vermieden werden. Eigenständige gewerbliche Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden werden aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage zu den umliegenden Grünflächen ausgeschlossen.

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

Grundflächenzahl (GRZ) bzw. zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO)

Festsetzung

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,4, und für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Für die Sportfläche (Vereinsheim) wird eine maximal überbaubare Grundfläche von 360 m² festgesetzt.

Begründung

Allgemeine Wohngebiete

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl für die Allgemeinen Wohngebiete werden die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft. Im Zusammenhang mit den Überschreitungsregelungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und deren Zufahrten wird ein relativ hoher Grad der Verdichtung und Versiegelung erreicht.

Diese Festsetzung folgt dem übergeordneten Ziel, einerseits ausreichende Flächen für Wohnraum bereitzustellen und andererseits schonend mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB umzugehen.

Dem hohen Versiegelungsgrad in den Baugebieten steht die großzügige Bemessung von

Grün- und Ausgleichsflächen gegenüber.

Gewerbegebiet

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet werden die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft. Die Festsetzung dieses Nutzungsmaßes ist erforderlich, da neben den Flächen für das Hauptgebäude, die Flächen für die notwendigen Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen, die nur innerhalb dieser Flächen zulässig sind. Die verbleibenden 20 % nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mit einer Pflanzbindung zur Begrünung festgesetzt, womit eine Einbindung in die angrenzenden Grünflächen ermöglicht wird.

Sportfläche

Mit der Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundfläche innerhalb der Sportfläche wird die Errichtung eines ausreichend großen Vereinsheimes sowie der notwendigen Sanitäranlagen ermöglicht.

Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Festsetzung

Für die Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 5 wird die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Für die Wohngebiete WA 2 und WA 4 wird die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung einer GFZ von 0,8 in den Gebieten WA 1 und WA 3 folgt dem städtebaulichen Ziel, in den Kernbereichen des Wohngebietes eine maßvolle Verdichtung zuzulassen und die Voraussetzung für die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen mit Freiraumnutzung (Garten) zu schaffen.

Im Bereich WA 5 wird mit dieser Festsetzung für die bestehende Bebauung Am Trieb eine städtebaulich vertretbare maßvolle Nachverdichtung ermöglicht.

Die Festsetzung einer GFZ von 1,2 im Gebiet WA 2 folgt dem Ziel, in den Randbereichen des Baugebietes eine verdichtete 3-4-geschossige Bebauung zu ermöglichen. Insbesondere die Bebauung entlang der Offenbacher Straße bietet durch ihre Orientierung einen Schallschutz für die südlich gelegenen Bereiche.

Im Gebiet WA 4 südlich der Doppelhausbebauung sollen 3-4-geschossige Einzelhäuser die städtebauliche Vielfalt ergänzen.

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Festsetzung

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Vollgeschosse zwischen II und IV, teilweise zwingend, teilweise als Höchstgrenze und teilweise als Höchst- und Mindestgrenze festgesetzt.

Im Gewerbegebiet wird eine I-geschossige Bebauung festgesetzt.

Im Bereich des Sportplatzes wird eine I-geschossige Bebauung festgesetzt.

Begründung

Allgemeine Wohngebiete

Die Zahl der Vollgeschosse in den Wohngebieten wird für die unterschiedlichen Lagen differenziert festgesetzt. Diese Differenzierung folgt dem Rahmenplan. Das wesentliche städtebauliche Ziel ist es, ein Wohngebiet mit einer Vielfalt an Wohnformen mit einer angemessenen Verdichtung zu schaffen und das gesamte Gebiet gestalterisch in den städtebaulichen Kontext der umgebenden Nutzungen zu integrieren.

Diesem Leitbild folgend ist in den Randbereichen an der Offenbacher Straße und der Straße Am Trieb eine bis zu 4-geschossige Bebauung möglich. Südlich und östlich dieser Randbebauung nimmt die Geschossigkeit und damit auch die Verdichtung ab.

Eine Sonderstellung nimmt das Gebiet WA 4 im Kernbereich ein. Mit der bis zu 4-geschossigen zulässigen Bebauung wird das Ziel verfolgt, in der besonderen Lage, d.h. im Übergang zu den Grünflächen im Süden städtebauliche Akzente zu setzen. Gleichzeitig wird die Vielfalt der Wohnformen mit dieser Bauform erweitert.

Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen im WA 5 entspricht der Bestandssituation an der Straße Am Trieb, mit der Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung.

Gewerbegebiet

Die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss entspricht den Nutzungsanforderungen, die sich aus den städtebaulichen Zielen zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes ergeben.

Sportplatz

Die Festsetzung von maximal 1 Vollgeschoss für das Gebäude im Bereich des Sportplatzes folgt dem Ziel einer maßvollen und zweckmäßigen Bebauung mit einem Vereinshaus sowie den notwendigen Sanitäreinrichtungen.

1.11.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauGB)

Festsetzung

Der Bebauungsplan setzt mit Baugrenzen die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen fest.

Begründung

Allgemeine Wohngebiete

Die Festsetzung der „Baufenster“ erfolgt nach der städtebaulichen Maßgabe, einen einheitlichen Abstand der Bebauung zum jeweils angrenzenden öffentlichen Straßenraum einzuhalten. Gleichzeitig wird für eine wirtschaftliche Bautiefe von Doppelhäusern, Hausgruppen, Reihenhäusern und von mehrgeschossiger Bebauung der erforderliche Spielraum eröffnet. Für die Bestandbebauung Am Trieb werden moderate Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Gewerbegebiet

Die Festsetzung der Baugrenzen im Gewerbegebiet erlaubt die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit einer maximalen BGF von 1.200 qm. Auf dieser Grundlage kann ein im GE zulässiger Einzelhandelsbetrieb von bis zu 800 qm Verkaufsfläche errichtet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt im Nord-Osten des GE. Damit wird sichergestellt, dass die notwendigen Stellplätze südlich und westlich orientiert sind. Störungen der Wohngebiete durch den Parkverkehr sollen somit ausgeschlossen werden.

Sportplatz

Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Sportplatzes erlaubt eine angemessene Bebauung mit einem Vereinshaus/Sanitäranlagen. Die räumliche Zuordnung erfolgt im Eingangsbereich des Sportplatzes in unmittelbarer Nähe der Stellplätze.

Bauweise

Festsetzung

In den Baugebieten werden folgende Bauweisen festgesetzt:

Baugebietsbezeichnung Nr.	Bauweise
WA 1	Hausgruppe/Doppelhaus
WA 2, WA 2x, WA 2a	Hausgruppe
WA 3	Hausgruppe/Reihenhäuser
WA 4, WA 4x	Einzelhaus
WA 5	Offene Bauweise
GE	keine Festsetzung zur Bauweise

Begründung

Der städtebauliche Rahmenplan für das Birkengewann setzt sich ausführlich mit den zeitgemäßen Wohnformen im Ballungsraum auseinander. Um unterschiedlichen Ansprüchen gerecht zu werden, werden in den einzelnen Baugebieten verschiedene Bauweisen festgesetzt. Die Varianten enthalten ein breites Spektrum von Haus- und Nutzungstypen, die Spielräume bei der Zuteilung der Grundstücke in der Umlegung ermöglichen.

Die unterschiedlichen Bauweisen tragen zur Bildung von verschiedenen städtebaulichen Bereichen bei, die eine Identifikation mit dem neu zu schaffenden Quartier unterstützen sollen.

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festsetzung

Die Stellung der baulichen Anlagen wird als zulässige Hauptdachfirstrichtung sowie als Richtung der Gebäudeaußenwände festgesetzt. Ausnahmsweise kann für untergeordnete Bauteile eine andere First- und Außenwandrichtung zugelassen werden.

Begründung

Die Festsetzung zur Stellung der Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen soll zu einer städtebaulichen Strukturierung des Ortsbildes und des Straßenraumes führen. Im Bereich von Hausgruppen Reihen- und Doppelhäusern soll damit eine einheitliche Dachausrichtung gewährleistet werden.

In Bezug auf ökologische Aspekte werden mit den Festsetzungen zur Orientierung der Doppelhäuser in Ost-West-Ausrichtung, und der Hausgruppen/ Reihenhäuser in Nord-Süd-Ausrichtung unterschiedliche Varianten angeboten. Während mit der „klassischen“ Ost-West-Ausrichtung die Tageslichtverhältnisse optimal genutzt werden können, sind bei der Nord-Süd-Orientierung weitergehende energetische Optimierungen bzw. die Solarnutzung möglich.

1.11.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Festsetzung

Es werden folgende Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen getroffen:

Erschließungsseitige Bezugshöhe:

Die jeweilige erschließungsseitige Bezugshöhe wird von der Tiefbauabteilung der Stadt Neu-Isenburg anhand der verkehrstechnischen Ausbauplanung festgelegt.

Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenoberkante:

Die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenoberkante wird mit maximal 0,80 m über der Höhenlage der erschließungsseitig angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.

Ausnahme: kann für Gebäude mit versetzten Ebenen (split-level) eine andere Höhenlage zugelassen werden. Dies gilt nicht für die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenoberkante der Erschließungsseite.

Höhenlage der Dachtraufe:

Die Dachtraufe ermittelt sich aus der Summe der festgesetzten Höhen des 1. Vollgeschosses zuzüglich der weiteren Vollgeschosse.

Bezugsebene ist die jeweilige, durch den straßentechnischen Ausbauplan festgelegte erschließungsseitige Bezugshöhe. Die Oberkante der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachfläche.

Drempel (Kniestock) und erhöhte Erdgeschosse sind in der ermittelten Höhenlage der Dachtraufe enthalten. Sie dürfen der ermittelten Dachtraufe nicht hinzugerechnet werden.

Die Höhenlage der Dachtraufe wird als Höchstgrenze, gemessen von der Höhenlage der erschließungsseitigen Bezugshöhe, wie folgt festgesetzt:

Baugebiete	Geschosshöhen zur Ermittlung der Traufhöhe bzw. Oberkante Attika	
	1. Vollgeschoss	jedes weitere Vollgeschoss
WA 1 – WA 4	3,80 m	2,75 m
GE	6,00 m	---

Begründung:

Allgemeine Wohngebiete

Die Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen im Wohngebiet haben das Ziel, eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung und damit städtebauliche Ordnung in den Baugebieten sicherzustellen. Insbesondere sollen bei unmittelbar benachbarten Gebäuden in Hausgruppen differierende Höhenlagen vermieden werden.

Gewerbegebiet

Die Begrenzung der Gebäudehöhe im Gewerbegebiet auf 6 m hat das Ziel, einerseits den Baukörper so weit zu begrenzen, dass dieser sich städtebaulich und landschaftlich in die Umgebung einfügt und andererseits den technischen Anforderungen, die sich aus der geplanten Nutzung ergeben, gerecht zu werden.

1.11.5 Mindestbreiten von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Festsetzung

Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird mit 5,50 m festgesetzt.

Begründung

Mit der Festsetzung der Mindestbreite der Baugrundstücke wird für die Wohngebiete einer städtebaulich unverträglichen Verdichtung entgegengewirkt. Darüber hinaus soll mit dieser Regelung ein Qualitätsstandard für die zu entwickelnden Wohngrundstücke sichergestellt werden, der sich aus der Mindestbreite und der indirekt festgelegten Mindestdiefe der Baugrundstücke ergibt.

1.11.6 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Festsetzung

Die Fläche der bestehenden Rettungswache wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung (Rettungswache) festgesetzt.

Die Fläche der geplanten Kindertagesstätte wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Einrichtung (Kindertagesstätte) festgesetzt

Begründung

Rettungswache

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 81a „Stützpunkt Feuerwehr“ ist die Fläche der bestehenden Rettungswache noch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung im Bebauungsplan 83 folgt der tatsächlichen Nutzung und sichert sie damit planungsrechtlich.

Kindertagesstätte

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche – Kindertagesstätte – dient dem Ziel der Versorgung des geplanten Wohngebietes und der umgebenden Wohngebiete. Der Standort wurde deshalb am Rande des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu dem im Westen angrenzenden bestehenden Wohngebiet gewählt.

Mit den festgesetzten Flächen kann eine Kindertagesstätte mit bis zu 6 Gruppen errichtet werden. Damit ist sichergestellt, dass der prognostizierte Bedarf an Kita-Plätzen aber auch ein zusätzlicher Bedarf für Kleinkinder (Krippenplätze) gedeckt werden kann.

Mit der direkten Anbindung an die Straße Am Trieb und der Orientierung zur öffentlichen Grünfläche ist diese Soziale Einrichtung funktionsgerecht und städtebaulich sinnvoll in das Gebiet eingebunden.

1.11.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzung

Die zur Erschließung der Baugebiete notwendigen neuen Verkehrsflächen wie auch die auszubauenden Verkehrsflächen der Offenbacher Straße, der Straße Am Trieb, der Sankt-Florian-Straße sowie die Kreuzungsbereiche Friedhofstraße / Offenbacher Straße und Offenbacher Straße / Straße Am Trieb werden entsprechend dem erforderlichen Flächenbedarf als Straßenverkehrsflächen (öffentlich / privat) und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) festgesetzt.

Es werden Teilbereiche festgesetzt, in denen die Ein- und Ausfahrten unzulässig sind.

Es wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Regionalparkroute festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung der Verkehrsflächen für die o.g. Straßen wird auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchung des Büros VKT getroffen. In diesem Fachgutachten wird die Leistungsfähigkeit der einzelnen Straßenabschnitte bzw. Knotenpunkte nachgewiesen, und soweit erforderlich, durch Erweiterung der bestehenden Verkehrsflächen (Knotenpunkt Friedhofstraße/Offenbacher Straße; Knotenpunkt Friedhofstraße/Straße Am Trieb; Kreisverkehrsanlage Offenbacher Straße / Wertstoffhof) sichergestellt.

Entlang der Offenbacher Straße wie auch entlang der Sankt-Florian-Straße werden Bereiche festgesetzt, in denen Ein- und Ausfahrten nicht zulässig sind. Dies ist notwendig, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in diesen Straßen zu gewährleisten.

Einzelne öffentliche Fußwege, die die Verbindungen aus den Wohngebieten in die öffentlichen Grünflächen herstellen, werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die an der Ostgrenze des Geltungsbereichs festgesetzte private Verkehrsfläche ist erforderlich, um die verkehrliche Erschließung der östlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung sicherzustellen.

Die Festsetzung der Regionalparkroute als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung folgt dem Ziel, diesen Abschnitt einer regional bedeutsamen Fuß- und Radwegroute planungsrechtlich zu sichern. Die Regionalparkroute, die durch das gesamte Rhein-Main-Gebiet verläuft, ist mit landschaftsplanerischen Ausbaustandards verknüpft, die im Bebauungsplan durch detaillierte Festsetzungen zu sichern sind (s. auch Teil 2 der Begründung).

1.11.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Festsetzung

Im Bereich der Sankt-Florian-Straße wird eine Fläche für Versorgungsanlagen – Trafostation festgesetzt.

Begründung

Für die Versorgung der Baugebiete mit Strom wird an zentraler Stelle im Birkengewann, eine 5,0 m x 7,0 m große Fläche für eine Trafostation festgesetzt. Der Standort ist über die St. Florian-Straße erschlossen. Weitere notwendige Standorte können im Rahmen der Umlegung festgelegt werden.

1.11.9 Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Festsetzung

Der bestehende Hauptregenwassersammler wird mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt.

Begründung

Mit der Festsetzung wird die bestehende Hauptentwässerungsleitung für Regenwasser planungsrechtlich gesichert.

1.11.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festsetzung

Es werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Sportplatz, Spielplatz und Spielplatz für Kleinkinder festgesetzt.

Begründung

Innerhalb der in Ost-West-Richtung verlaufenden zentralen Grünfläche werden ein Park sowie ein Kinderspielplatz und die Standorte für mehrere Kleinkinderspielplätze festgelegt. Diese Grünflächen dienen dem geplanten Wohngebiet. An zentraler und gut erreichbarer Stelle wird damit ein ausreichendes Spielplatzangebot für Kinder aller Altersgruppen bereitgestellt. Weiterhin dient der zentrale Park der Erholungsfunktion für alle Bewohner und Besucher und zur städtebaulichen Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Südosten des Gebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche befindet sich zudem der Standort für einen Bolzplatz.

Die Ansiedlung des Sportplatzes entspricht den Zielen der Rahmenplanung. Damit wird der Nachfrage nach Sportflächen und Einrichtungen für Schul- und Vereinssport im Osten der Kernstadt Rechnung getragen.

Mit dem Standort für den Bolzplatz werden Ersatzflächen für einen bestehenden Bolzplatz in der Nähe der Straße Am Trieb gesichert, der mit einem Wohngebiet überplant wird.

Mit der räumlichen Anordnung dieser Einrichtungen im Süd-Osten des Plangebietes werden Störungen der geplanten Wohngebiete ausgeschlossen. Dies wird im Schallgutachten (Bericht I 07-1156, Dr. Gruschka) nachgewiesen.

Im Teil 2 „Umweltbericht“ werden diese Festsetzungen sowie weitergehende landschaftsplanerische Festsetzung zur Gestaltung und Bepflanzung im Einzelnen begründet.

1.11.11 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Festsetzung

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einfahrten

Pro Flurstück und Baugrundstück ist eine Grundstückszufahrt zulässig. Ausnahmsweise können weitere Grundstückszufahrten zugelassen werden.

Begründung

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Isenburg dürfen bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe hergestellt werden. Die Stellplatzsatzung legt die Flächenbedarfe für Stellplätze nach den Nutzungsarten fest. Um diesen Anforderungen zu genügen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Gestaltung auf den Baugrundstücken zu gewährleisten, werden die notwendigen Flächen festgesetzt.

In den Wohngebieten wird damit sichergestellt, dass Vorgartenbereiche nicht für Stellplätze befestigt werden, sondern gärtnerisch anzulegen und zu nutzen sind. Die Anzahl der zulässigen Zu- und Abfahrten wird begrenzt um gärtnerische Nutzung der Vorgartenzonen nicht zusätzlich einzuschränken. Außerdem wird damit gewährleistet, dass die erforderliche Anzahl von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum untergebracht werden kann.

Im Gewerbegebiet sind die Flächen für Stellplätze aus schallschutztechnischen Gründen im südlichen und westlichen Bereich festgesetzt.

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

Entsprechend der landschaftsplanerischen Ausgleichskonzeption werden 7 verschiedene Maßnahmenflächen festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen auf diesen Flächen werden im Teil 2 „Umweltbericht“ detailliert erläutert und begründet.

Weitere notwendige externe Ökokontoflächen werden vertraglich gesichert.

1.11.13 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzung

Folgende mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen werden festgesetzt:

- Gehrecht zugunsten der Anlieger
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des westlich gelegenen WA 2a
- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe der Stadt Neu-Isenburg

Begründung

Die Festsetzungen der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten dienen der Sicherstellung der Erschließung.

Im rückwärtigen Gartenbereich der Doppelhausbebauung im östlich gelegenen Wohngebiet werden Flächen mit Gehrechten zu Gunsten der Anlieger festgesetzt. Diese Flächen dienen als Mistwege der zusätzlichen rückwärtigen Erschließung dieser Grundstücke.

Die Erschließung der Hausgruppen/Reihenhäuser erfolgt über Geh- und Fahrrecht zugunsten

der Anlieger und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe. Die Notwendigkeit dieser Festsetzung ergibt sich daraus, dass diese Grundstücke nicht über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen sind.

Ein Sonderfall im westlich gelegenen WA2a macht die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten der Anlieger erforderlich. Hier ist die vom Wohngrundstück separate Anordnung der Stellplätze geplant.

Im Bereich der Wohngebiete WA3 und WA4 (Am Trieb – Nordwest) ist ein Entwässerungskanal geplant. Um die Zugänglichkeit für Wartung und Kontrolle des geplanten Kanals jederzeit sicher zu stellen wird auf diesen Flächen ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger der Stadt Neu-Isenburg festgesetzt.

1.11.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an Außenbauteilen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2x und WA 4x sind für Außenbauteile schutzbedürftiger Räume an den Fassaden entlang der Offenbacher Straße die Mindest-Schalldämm-Maße entsprechend dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 zu bemessen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen.

Spalte	1	2	3	4	5
	Raumarten				
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich $L_a = L_r + 3$ dB(A)		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büro-räume u.ä. 1)
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
4	IV	66 bis 70		45	40

Auszug aus der Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)

Es sind Korrekturen für unterschiedliche Raumabmessungen nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu beachten.

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Hinweise

Unter Berücksichtigung der Gesamtlärmeinwirkungen wird im Geltungsbereich der Einsatz schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer empfohlen.

Begründung

Aufgrund der prognostizierten Verkehrslärmentwicklung auf der Offenbacher Straße sind die nach Norden orientierten Fassaden gemäß der Festsetzung mit passiven Schallschutzmaßnahmen auszurüsten.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen bestimmen sich nach den Vorschriften der DIN 4109 ([Schallschutz im Hochbau](#)). Hierin werden Aussagen

zu den Lärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen, zu den Anforderungen für Decken und Dächer und zu den Anforderungen für Lüftungseinrichtungen und/oder Rollladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Anhand der Lärmpegelbereiche können damit bei der konkreten Objektplanung der Gebäude die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ermittelt werden (s. auch Schalltechnische Untersuchung Bericht I 07-1156, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH).

1.11.15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die Empfehlungen aus der Landschaftsplanung zur Begrünung in den Baugebieten, in den Verkehrsflächen und in den Grünflächen werden im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen in der Planzeichnung bzw. in den textlichen Festsetzungen umgesetzt. Zur weitergehenden Erläuterung und Begründung wird auf Teil 2 „Umweltbericht“ verwiesen.

1.11.16 Bereiche mit aufschiebend bedingten Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Festsetzung

Die im Bereich B1 festgesetzte Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist erst zulässig, wenn die im Bebauungsplan Nr. 82 „östlich Am Trieb“ festgesetzte zwingend 3- bzw. 4-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise entlang der Friedhofstraße vollständig errichtet worden ist.

Die im Bereich B2 festgesetzte Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist erst zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Anlagen:

- 5 m hohe schallschützende Anlage entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Feuerwehr (Flurstück: 135/11),
- 7 m hohe schallschützende Anlage entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Technischen Hilfswerks (Flurstück 135/8),
- 6 m hohe schallschützende Anlage entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des THW (Flurstück 135/8)

errichtet worden sind oder andere baulichen Anlage (siehe Bebauungsplan Nr. 81a „Stützpunkt Feuerwehr“) mit vergleichbarer schallschützender Wirkung vollständig errichtet worden sind.

Begründung

Bereich B 1

Die schalltechnische Untersuchung (Bericht I 07-1156, Dr. Gruschka) führt zum Ergebnis, dass aufgrund des Verkehrslärms von der Friedhofstraße Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen sind, bevor die geplante Wohnbebauung richtlinienkonform realisiert werden kann.

Hier ist für die Realisierung der Wohnbebauung (südlicher Bereich Am Trieb WA2a) die Errichtung der im Bebauungsplan Nr. 82 festgesetzten zwingend 3- bzw. 4-geschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise bindende Voraussetzung. Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde der betroffene Bereich weitgehend minimiert, da die

Verwirklichung der Bebauung an der Friedhofstraße nicht in der Verantwortung der öffentlichen Hand liegt.

Bereich B 2

Die schalltechnische Untersuchung (Bericht I 07-1156, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH) hat u.a. zum Ergebnis, dass aufgrund des Anlagenlärms der vorhandenen Nutzungen Feuerwehr und THW mit aktiven Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen sind, bevor die geplante Wohnbebauung richtlinienkonform realisiert werden kann. Betroffen von der Festsetzung sind ein südlicher Teilbereich in dem Wohngebiet Offenbacher Straße (WA 4) sowie ein Teilbereich im Wohngebiet Am Trieb – Südwest (WA 3). Mit der aufschiebend bedingten Festsetzung wird sichergestellt, dass die Wohnbebauung erst errichtet werden darf, wenn zuvor die schallschützenden Maßnahmen (Wall/Wand) errichtet worden sind. Die Verwirklichung dieser Maßnahmen liegt in der Hoheit der Stadt.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Richtlinien zum Schallschutz eingehalten werden.

1.11.17 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. Nr. 135a-c BauGB)

Festsetzung

Die Ausgleichsmaßnahme „Weschnitzinsel von Lorsch“ (Gemarkung Lorsch, Flur 20, Flurstücke 40 tlw. und 44) wird den baulichen Eingriffen der Baugebiete und der nicht beitragsfähigen Erschließungsanlagen zu folgenden Anteilen zugeordnet:

- Allgemeines Wohngebiet (ohne Flurstücke 162/2, 162/5, 162/7, 163/1 und 163/2): 41,90 %
- Gewerbegebiet: 3,09 %
- Gemeinbedarfsfläche (Kita): 1,38 %
- nicht erschließungsbeitragsfähige Verkehrsflächen, Planung (dunkelgelb im Übersichtsplan): 2,76 %
- nicht erschließungsbeitragsfähige Grünflächen G2 und G3: 14,94 %

Die Ausgleichsmaßnahme „Weschnitzinsel von Lorsch“ (Gemarkung Lorsch, Flur 20, Flurstücke 40 tlw. und 44) wird den baulichen Eingriffen der beitragsfähigen Erschließungsanlagen zu folgenden Anteilen zugeordnet:

- erschließungsbeitragsfähige Grünfläche G1: 5,0 %
- Dem Baugebiet dienende, erschließungsbeitragsfähige Verkehrsflächen (hellgelb im Übersichtsplan): 15,49 %

Die Ausgleichsflächen A1 bis A7 werden den baulichen Eingriffen der Baugebiete und der nicht beitragsfähigen Erschließungsanlagen im Plangebiet jeweils zu folgenden Anteilen zugeordnet:

- Allgemeines Wohngebiet (ohne Flurstücke 162/2, 162/5, 162/7, 163/1 und 163/2): 52,70 %
- Gewerbegebiet: 3,89 %
- Gemeinbedarfsfläche (Kita): 1,74 %
- nicht erschließungsbeitragsfähige Verkehrsflächen, Planung (dunkelgelb im Übersichtsplan): 3,23 %
- nicht erschließungsbeitragsfähige Grünflächen G2 und G3: 18,79 %

Hinweis:

Auf die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a-c BauGB der Stadt Neu-Isenburg wird hingewiesen.

Begründung

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (Ausgleichsflächen A1 bis A7 und Ausgleichsmaßnahme „Weschnitzinsel von Lorsch“) den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.

Die Stadt führt diese Ausgleichsmaßnahmen auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durch bzw. kauft die Ökopunkte der Ausgleichsmaßnahme an.

Die Kosten für die Maßnahmen und der Ankauf können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Die Stadt erhebt zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einen Kostenerstattungsbetrag.

Die Zuordnungsfestsetzung gewährleistet, dass die internen Ausgleichsflächen und externen Ökokontomaßnahmen den Eingriffen entsprechend dem Eingriffsumfang (Prozent-Anteil an Biotopwertpunkten BWP) im Plangebiet zugeordnet werden. Dies betrifft sowohl die Kompensation der Eingriffe der Baugebiete als auch die Eingriffe der erschließungsbeitragsfähigen Erschließungsanlagen und der nicht mehr erschließungsbeitragsfähigen Erschließungsanlagen.

In Anlehnung an den Beschluss des OVG für das Land Nordrhein-Westfalen vom 31.08.2012, Az: 15 A 1489/12 können die Kosten für Kompensationsmaßnahmen nur dann als Herstellungskosten für Erschließungsanlagen in Ansatz gebracht werden, wenn sie in erkennbarer Weise einer bestimmten Erschließungsanlage zugeordnet werden können.

Gemäß dem Leitsatz des o.g. Urteils, können Aufwendungen, die die Gemeinde zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erbringen muss, bei konkreter Zuordnung insbesondere durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder in dessen Begründung zu den anrechenbaren Kosten für die erstmalige Herstellung im Sinne des § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zählen, weil diese rechtlich ohne Kompensation nicht gebaut werden darf.

In der vorliegenden Ergänzung des Bebauungsplanes wird nun fachlich ermittelt, wie die Wertigkeit der verschiedenen Eingriffsflächen zu beurteilen ist. Den Eingriffen werden Kompensationsmaßnahmen konkret zugeordnet und in Plan und Text dargestellt.

Zu den beitragsfähigen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen zählen nur solche, die nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 Alt. 2 BauGB).

Dies sind in diesem Fall die noch nicht durch Erschließungsbeiträge abgerechneten Verkehrsflächen und die Grünfläche G1. Diese Grünfläche dient u.a. als Aufenthaltsfläche für den nördlich angrenzenden Geschosswohnungsbau und beinhaltet Ost-West und Nord-Süd verlaufende Wegeverbindungen. Sie befriedigt somit aufgrund der Größe und Funktion einen Bedarf, der nur aus dem festgesetzten Baugebiet herrührt.

Die Prozentanteile der zugeordneten Flächen wurden wie folgt ermittelt:

Zur Ermittlung der Eingriffsstärke wurden die Ausgleichsflächen A1 bis A7 außen vorgelassen, da diese keine Eingriffe hervorrufen, sondern dem Ausgleich dienen.

Die Größen der Eingriffsgrundstücke sowie die Wertpunkte, die nach Abschluss der Planung erreicht werden, werden ermittelt. Setzt man jeweils beide Größen ins Verhältnis, erhält man den Durchschnittsbiotopwert, der je m² privater bzw. öffentlicher Grundstücksfläche nach Durchführung der Eingriffe erreicht wird.

Um den erwünschten Ausgleich herzustellen, muss der Biotopwert erreicht werden, den das Plangebiet im unbeplanten Zustand hat. Setzt man diesen Wert ins Verhältnis zur Bezugsfläche, so erhält man den Durchschnittsbiotopwert, der je m² Grundstücksfläche derzeit gegeben

ist und folglich auch nach Abschluss der Planung erreicht werden müsste, um einen vollständigen Ausgleich auf den Eingriffsgrundstücken herzustellen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich sowohl auf den privaten als auch den öffentlichen Eingriffsgrundstücken ein Ausgleichsdefizit, dessen Ausmaß zum Ersten von der Größe der Eingriffsgrundstücke und zum Zweiten von den Biotopwerten, die nach der Planung auf den Eingriffsgrundstücken erreicht werden, abhängt.

Das Verhältnis zwischen dem Ausgleichsdefizit auf den einzelnen privaten und den öffentlichen Eingriffsgrundstücken gibt gleichzeitig das Verhältnis an, in dem die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen aufzuteilen sind. Hierbei werden die „Bestandsflächen“ nicht berücksichtigt, da die Ausgleichsmaßnahmen nur für diejenigen Grundstücke erforderlich sind, für die durch das Inkrafttreten des Bebauungsplans erstmals naturschutzrechtliche Eingriffe zugelassen werden. Das bedeutet, dass für Grundstücke, auf denen Eingriffe bereits zuvor zulässig waren oder erfolgt sind („Bestandsflächen“), keine Ausgleichsmaßnahmen anfallen. Hierbei handelt es sich um die Bestandsgrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits vorhandenen Verkehrsflächen.

Die Berechnungen, die der Zuordnung zugrunde liegen, befinden sich im Anhang 2 des Umweltberichtes.

Die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a-c BauGB wird bis zum Satzungsbeschluss erstellt. In dieser Satzung wird u.a. der Umfang der erstattungsfähigen Kosten, die Ermittlung und Verteilung und die Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrags geregelt.

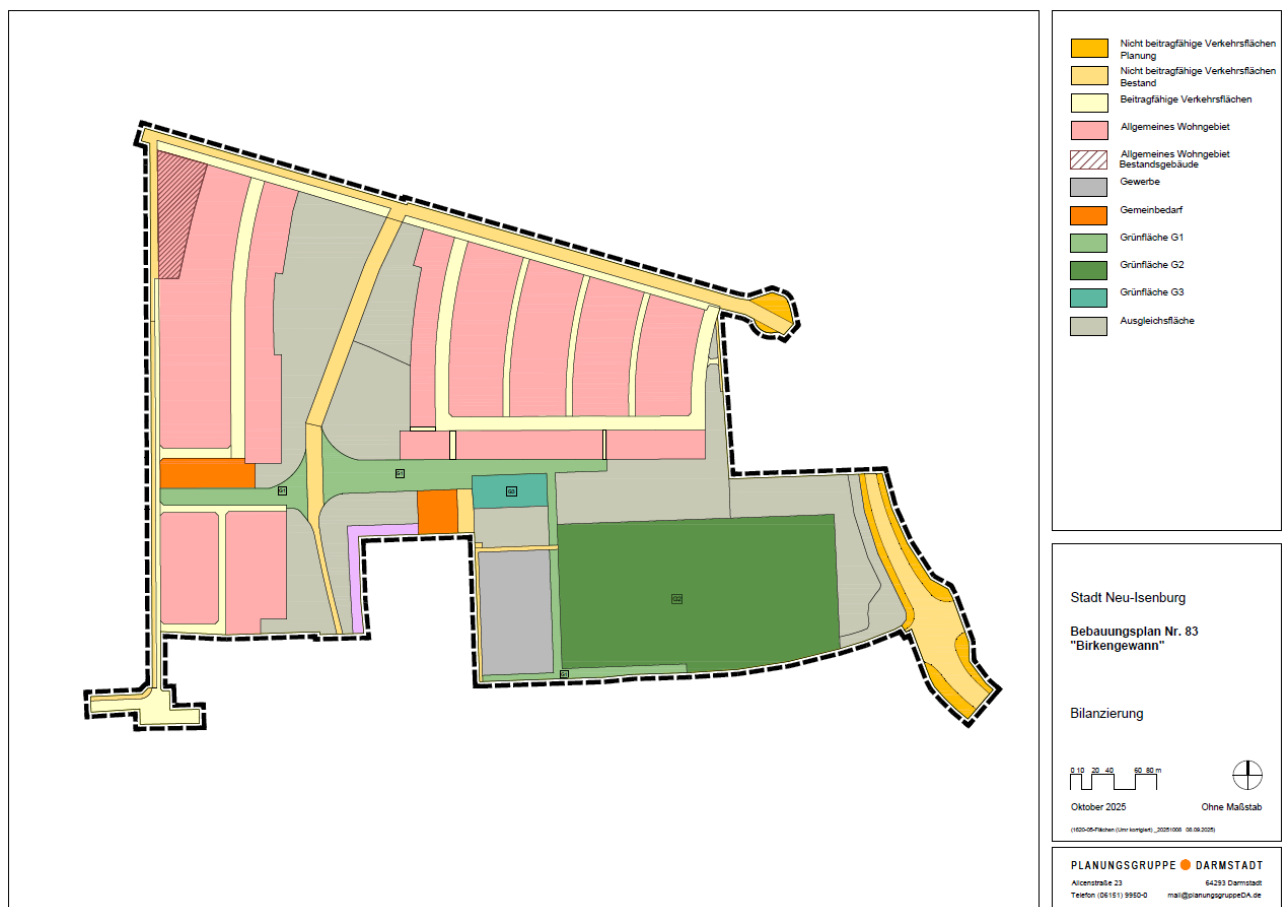


Abbildung 4: Darstellung der Eingriffsflächen und Ausgleichsflächen (ohne Maßstab)

1.12 Begründung der bauordnungsrechtlichen und der wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Folgenden werden die bauordnungsrechtlichen und die wasserrechtlichen Festsetzungen begründet.

1.12.1 Dachform und Dachneigung

Festsetzung

Für alle im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzten Baugebiete werden die zulässige Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten geregelt.

Dachform	Bauweise	Stellung baulicher Anlagen	Dachneigung
Pulldach/ Flachdach	Einzelhaus im WA 4	giebel- und traufständig	bis 15 °
Satteldach	Hausgruppe/Doppelhaus im WA 1	traufständig	38° - 45°
	Einzelhaus im WA 5		
	Hausgruppe im WA 2		bis 20°
	Hausgruppe/Reihenhaus im WA 3		
Flachdach	Gewerbegebiet		bis 10°
Ausnahmsweise können für Hausgruppen/Reihenhäuser Pulldächer zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass alle Häuser der Hausgruppe/Reihenhäuser Pulldächer mit gemeinsamer Dachneigung vorweisen.			

Für untergeordnete Bauteile und für Nebenanlagen bis zu 30 m² Grundfläche können Flachdächer (bis 10° Neigung) zugelassen werden.

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in sich eine einheitliche Dachneigung aufweisen.

- Nebengiebel sind bis zu einer Maximalbreite von 6,00 m zulässig. Die Dachneigungen der Nebengiebel sind symmetrisch auszuführen und dürfen nicht kleiner sein als die der Hauptgiebel. Die Höhe der Nebengiebel darf die Firsthöhe des Hauptgiebels nicht überschreiten.
- Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen bei Einzelhäusern 1/3, bei Doppelhäusern und Hausgruppen/Reihenhäusern 1/2 und bei Hausgruppen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Im Einzelnen dürfen sie jedoch nicht mehr als 3,00 m Länge, bei Dachflächenfenster jedoch nicht mehr als 1,50 m Länge, in Traufrichtung aufweisen.

Die Dachneigungen der Gauben sind mit Ausnahme von Schleppgauben symmetrisch auszuführen.

Der Abstand zwischen Hauptdachfirst und dem First der Gaube muss mindestens 1,00 m betragen.

Dachgauben müssen von der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses um mindestens 0,50 m zurückversetzt werden.

4. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Begründung

Dachlandschaften tragen wesentlich zum städtebaulichen Erscheinungsbild von Wohngebieten bei. Die getroffenen Regelungen zu Dachform, Dachneigung und Dachgauben sollen eine bauliche Vielfalt ermöglichen und einen Rahmen geben, der durch Festlegung grundlegender Elemente der Dachgestaltung ein gebietspezifisches Siedlungsbild ermöglicht und eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft sichert.

1.12.2 Werbeanlagen und Fassadengestaltung im Gewerbegebiet

Festsetzung

Der Bebauungsplan trifft Regelungen für Werbeanlagen im Gewerbegebiet und in den allgemeinen Wohngebieten. Darüber hinaus enthält der Bauungsplan für das Gewerbegebiet auch Festsetzungen zur Fassadengestaltung.

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

Werbeanlagen mit laufendem, grellem und/oder pulsierendem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen an den Gebäudeaußenwänden in Richtung Westen und Süden sind nur bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 10 m² zulässig. Die Flächengröße der Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben darf die festgesetzte maximale Gesamtgröße nicht überschreiten.

Die Errichtung von Fahnenmasten ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Werbeanlagen unzulässig.

An Gebäudeaußenwänden in Richtung Norden und Osten sind Werbeanlagen generell unzulässig.

Werbeanlagen, die über die Attika hinausragen oder auf ihr aufsitzen sowie auf der Dachfläche sind unzulässig. Die maximale Gebäudehöhe von 6,0 m ist zu beachten.

Nebenanlagen wie Werbepylonen und großflächige Werbetafeln (Eurotafeln) sind unzulässig. Mindestens 20% der Außenwandflächen sind in Glas auszubilden.

Geschlossene Außenwandflächen sind in Klinker oder als Metallverkleidung auszuführen. Als Farbton der Metallverkleidung sind Farben nach RAL 5014, 6033, 7001, 7004, 7005, 7036, 7037 und 9007 zulässig.

Holzverkleidung und grelle Farbanstriche sind unzulässig.

1.12.3 Werbeanlagen in den allgemeinen Wohngebieten

Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von 1,0 m² nicht überschreiten.

Begründung

Gewerbegebiet

Die Festlegungen zu den Werbeanlagen und zur Fassadengestaltung erfolgten insgesamt vor

dem Hintergrund des städtebaulich exponierten Standortes an der östlichen Stadteinfahrt nach Neu-Isenburg. Dabei sind die gestalterisch ansprechende Bürohausbebauung des südlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiet-Ost, die Stützpunkt-Feuerwehr und die Lage an den geplanten Grünflächen, die den Standort des Gewerbegebiets umgeben, zu berücksichtigen.

Werbeanlagen

Die Regelungen und Beschränkungen von Werbeanlagen folgen dem städtebaulichen Ziel, eine Dominanz von Werbeanlagen am Stadteingang Ost, die geeignet sind negative Auswirkungen und Störungen auf das Stadt- und Landschaftsbild auszulösen, zu vermeiden.

Die Entscheidung der Stadt, an dieser Stelle ein Gewerbegebiet für einen Einzelhandelsbetrieb zuzulassen, folgt dem städtebaulichen Ziel die Nahversorgung für den Osten der Kernstadt sicherzustellen. Daher sollen Werbeanlagen nur den im Gebiet ansässigen Gewerbebetrieben dienen. Weitere gewerbliche Werbeanlagen, die anderen Zwecken dienen, sollen daher nicht zugelassen werden, da sie sich nicht am Ort der Leistung befinden.

Da von Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (Lichtstärke, Farbe) erhebliche Störungen für das Orts- und Landschaftsbild ausgehen können und zudem in diesem Bereich eine Störung des fließenden Verkehrs bewirken können, werden diese Werbeanlagen ausgeschlossen. Die Beschränkung der Größe der Werbeanlagen an den Fassaden auf maximal 10 m² soll einerseits Werbung ermöglichen, andererseits wird damit eine verträglichere Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild ermöglicht. Aus dem gleichen Grund werden Fahnenmaste auf die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt und Werbeanlagen oberhalb der Attika oder der Dachtraufe sowie Nebenanlagen zur Werbung wie Pylone, Eurotafeln etc. nicht zugelassen.

Der Ausschluss von Werbeanlagen an der Nord- und Ostseite folgt dem Ziel, dass in Richtung der Grünfläche keine Störungen des Landschaftsbildes, zu den geplanten Grünanlagen hin, ermöglicht werden soll.

Die Flächen mit Pflanzbindung sollen das Gewerbegebiet besser in die Nachbarschaft zu den geplanten Grünflächen einbinden. Daher sind Werbeanlagen innerhalb dieser Flächen generell unzulässig.

Fassadengestaltung/ Farbgebung

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und zu Farbgebung sollen die städtebauliche Einbindung am exponierten Standort der östlichen Stadteinfahrt ermöglichen. Mit der Nachbarschaft zu einer ansprechenden Bürohausbebauung des benachbarten Gewerbegebiet-Ost sowie den geplanten Grünflächen und Allgemeinen Wohngebieten sind gestalterische Anforderungen verbunden. Daher werden differenzierte Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden mit Materialwahl und Farbgebung getroffen.

Mit den Festlegungen zu den Werbeanlagen, zur Fassadengestaltung und zur Farbgebung wird den Anforderungen eines Einzelhandelsbetriebs, sich mit Werbung darstellen zu können, dennoch ausreichend Rechnung getragen.

Werbeanlagen in allgemeinen Wohngebieten

Die Festsetzung zur Einschränkung der Werbeanlagen trägt dem Ziel Rechnung, den Gebietscharakter der Allgemeinen Wohngebiete zu erhalten und Störungen auszuschließen.

1.12.4 Einfriedungen

Festsetzung

Einfriedungen im Vorgartenbereich und zu Nachbargrundstücken in den Allgemeinen Wohngebiete

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und gegen die Nachbargrundstücke kann im Vorgartenbereich auf Einfriedungen verzichtet werden. Zulässig sind Einfassmauern als Putz-, Sicht- oder Natursteinmauerwerk bis 0,60 m Höhe. Oberhalb der Einfassmauern sind aufgesetzte durchbrochene Zaunkonstruktionen bis 1,30 m Gesamteinfriedungshöhe zulässig.

Darüber hinaus sind auch Hecken als selbstständige oder hinterpflanzte Einfriedungen bis 1,30 m Höhe zulässig.

Gegen Nachbargrundstücke und Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen als offener, mit Hecken und/oder Sträuchern begrünter Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Sichtschutzwände auf den Grundstücksgrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten

In den mit WA1, WA2, WA2a und WA3 gekennzeichneten Gebieten sind geschlossene Wände als Sichtschutz, außer im Vorgartenbereich, nur bis zu einer Tiefe von 4,0 m im Anschluss an das Wohngebäude und in einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Einfriedungen auf den Flächen für den Gemeinbedarf und im Gewerbegebiet

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Begründung

Allgemeine Wohngebiete

Mit den Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete soll gestalterischen Fehlentwicklungen, die bei Wohngebieten mit kleinteiligen Eigentümerstrukturen aller Erfahrung nach nicht auszuschließen sind, vorgebeugt werden. Die Festsetzungen sollen, insbesondere in Reihen- und Doppelhausgebieten, zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, ein Mindestmaß an Einheitlichkeit der Stadtbildwirkung sichern.

Gewerbegebiet und Gemeinbedarfsflächen

Mit den Festsetzungen bei den Gemeinbedarfsflächen und im Gewerbegebiet sollen notwendige Einfriedungen ein gestalterisches Mindestmaß erfüllen und gleichzeitig eine zweckentsprechende Sicherung der Grundstücke ermöglichen.

1.12.5 Standplätze von Müllbehältern

Festsetzung

Mülltonnen und Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen. Mülltonnen und Abfallbehälter und deren bauliche Anlagen sind durch intensive Begrünung entweder durch eine 1,2 m hohe Schnitthecke oder durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen mit einer Pflanze je 2 lfdm der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen.

Begründung

Für die auf den Freiflächen der Wohnbaugrundstücke unterzubringenden Mülltonnen und

Müllbehälter ist es aus Gründen des Ortsbildes erforderlich, ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben zu treffen.

1.12.6 Vorgärten

Festsetzung

Die an die öffentliche und privaten Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen grenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) dürfen nicht überbaut werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen.

Stellplätze innerhalb von Vorgärten sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Flächen von Zufahrten für Stellplätze und Garagen.

Begründung

Stellplätze sollen auf den hierfür festgesetzten Flächen untergebracht werden. Die ergänzende Festsetzung soll sicherstellen, dass die Vorgärten freigehalten und gärtnerisch gestaltet werden. Damit wird der Aufwertung des Ortsbildes in den verdichteten Baugebieten besonders Rechnung getragen.

1.12.7 Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten

Festsetzung

Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind Stapelparkanlagen (Zweifachparker) unzulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Garagen sind Stapelparkanlagen für mehr als zwei Kraftfahrzeuge (Dreifachparker) übereinander unzulässig.

Begründung

Da mit der Möglichkeit von Stapelparkanlagen theoretisch eine Vergrößerung der Anzahl der Wohneinheiten verbunden ist, soll mit dieser Festsetzung soll eine weitere unverträgliche Verdichtung in den Wohngebieten, verhindert werden.

1.12.8 Sammeln und Wiederverwenden von Niederschlagswasser

Festsetzung

In den allgemeinen Wohngebieten ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 30l/m² angeschlossener zu entwässernder Fläche zu sammeln und wiederzuverwenden.

Begründung

Die Festsetzung zum Sammeln und Wiederverwenden von Niederschlagswasser dient dazu, das Niederschlagswasser von Dachflächen im Plangebiet zu bewirtschaften. Damit kann der Wasserverbrauch reduziert werden, was zum einen zur Grundwasserneubildung zum anderen auch zur Abflussverzögerung beiträgt. Mit dieser Maßnahme wird das vorhandene Abwassertrennsystem, die zentrale Versickerungsanlage für Regenwasser und die Regenwasserentwässerung, die in die Vorflut des Luderbachs führt, entlastet. Das festgesetzte Mindestfassungsvermögen der Zisterne mit 30 l/qm zu entwässernder Fläche entspricht dem Stand der Technik.

1.13 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Besondere bauliche Vorkehrungen bzw. bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Grundwasser

Kennzeichnung

Auf allen Flächen nördlich und östlich der Sankt-Florian-Straße (alle Baugebiete nördlich der öffentlichen Grünfläche G1 und der Ausgleichsfläche A5) sind bei der Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: Grundwasser) erforderlich. Die Grundwasserflurabstände lagen nach Grundwasserflurabstandskarte des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie im Oktober 2006 zwischen 0,00 m bis 3,00 m unter Geländeoberkante.

Begründung

Mit der Kennzeichnung wird der Forderung des Regierungspräsidiums nachgekommen. Sie dient insbesondere der Information der Grundstückseigentümer und Bauherren.

1.14 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauhöhenbeschränkung

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Frankfurt/Main und unterliegt einer Bauhöhenbeschränkung gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2a und 2b Luftverkehrsgesetz.

Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg. Die Richtlinie zum Schutz der genannten Wasserschutzzone ist einzuhalten.

Bauverbotszone für Hochbauten

Entlang der L 3117 (Friedhofstraße) ist außerhalb der Ortsdurchfahrt gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) die 20 m Bauverbotszone für Hochbauten einzuhalten. Zufahrten an der L 3117 außerhalb der Ortsdurchfahrt sind nicht gestattet.

Begründung:

Die Nachrichtlichen Übernahmen beziehen sich auf bestehende Vorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

1.15 Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Die Alarmwege der Feuerwehr werden durch Planeintrag gekennzeichnet

Begründung

Um die Erreichbarkeit des Feuerwehrstützpunktes an der Sankt-Florian-Straße im Alarmfall sicher zu stellen, werden Alarmwege durch Planeintrag kenntlich gemacht. Damit ist es möglich, den Feuerwehrstützpunkt zusätzlich über die Offenbacher Straße, die Straße Am Trieb und die Friedhofstraße zu erreichen.

1.16 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Bodeneingriffe

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

Artenschutz

Sofern Baumaßnahmen innerhalb der Vegetationsperiode (z.B. Brutzeit der Vögel) d.h. vom 01. März bis 30. September, vorgesehen sind, ist vor Beginn der Baumaßnahmen sicherzustellen, dass keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten besonders oder streng geschützter Tierarten zerstört werden (z.B. brütende Vögel im Baufeld).

Leitungsschutzmaßnahmen

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

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen

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

Nutzung erneuerbarer Energien

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

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

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

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigen-gutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch

die lärmemittierende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Photovoltaikanlagen auf Gründächern

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

Integriertes Klimaschutzkonzept

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

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

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

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

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

Fahrradabstellanlagen

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

Einsichtnahme von Gesetzen, Verordnungen, Normen und Richtlinien

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien können beim Magistrat der Stadt Neu-Isenburg - Fachbereich Stadtentwicklung und Bauberatung -eingesehen werden.

1.17 Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans werden Bodenordnungsmaßnahmen (Baulandumlegungsverfahren) erforderlich. Dabei wird in einem Grundstückstauschverfahren Land gegen Land, mit Abwicklung eines Geldausgleichs bezüglich Mehr- oder Minderwerte des Grund und Bodens, ausgetauscht. Vorhandene Objekte auf den Altgrundstücken oder sonstige Entschädigungsansprüche wie Nutzungs- oder Ertragswertverluste werden ggf. als geldliche Entschädigung in der Umlegung befriedigt.

Im Zuge des Baulandumlegungsverfahrens erfolgen auch die Flächenabzüge (nach § 55 Abs. 2 BauGB) für die erforderlichen Erschließungs- und Ausgleichsflächen. Der Wert der Erschlie-

ßungs- und der Ausgleichsflächen wird in der Umlegung im Zusammenhang mit der Wertermittlung der Einwurfs- und Zuteilungswerte ermittelt.

Bei der Umlegung soll geprüft werden, ob gemäß dem Programm „Erbaurecht für junge Familien“ ein entsprechend zusammenhängendes Areal an Baugrundstücken ausgewiesen werden kann (Stadtverordnetenbeschluss zur DRS 15/00773 – Wohnbebauung östlich Trieb – vom 19.06.2002, Ziffer 7).

Zwischenzeitlich ist die Umlegung abgeschlossen.

1.18 Kosten

Das Ergänzungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB führt zu keiner Überarbeitung der im Bebauungsplan vorgenommenen Kostenschätzung.

Der Stadt entstehen über die Planungskosten hinaus für nachfolgende Maßnahmen folgende Kosten:

- Umlegungsverfahren,
- Straßenbau im Plangebiet,
- technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung),
- schallschützende Maßnahmen (Lärmschutzwände im Bereich THW/ Feuerwehr),
- soziale Infrastruktur (Kindertagesstätte),
- öffentlichen Grünfläche / Kinderspielplätze / Sportplatz.

Die Kosten ermitteln sich überschlägig wie folgt:

Umlegungsverfahren gesamt netto	1.320.000,-- EUR
Technische Infrastruktur (Kanäle) gesamt netto	1.650.000,-- EUR
Umbau Knotenpunkte	1.300.000,-- EUR
Umbau Offenbacher Straße	1.300.000,-- EUR
Umbau Am Trieb	500.000,-- EUR
Neuerschließung Baugebiete	5.200.000,-- EUR
Straßenbau gesamt netto	8.300.000,-- EUR
Schallschutzmaßnahmen gesamt netto	300.000,-- EUR
Soziale Infrastruktur Kita gesamt netto	2.100.000,-- EUR
Sportplatz	4.500.000,-- EUR
Parkanlage	650.000,-- EUR
Spielplatz	350.000,-- EUR
Öffentliche Grünfläche Sportplatz/ Spielplätze gesamt netto	5.500.000,-- EUR
Gesamt netto	19.170.000,-- EUR
MwSt. 19%	3.642.300,-- EUR
	(22.812.300,-- EUR)
Gesamtsumme brutto gerundet	23.000.000,-- EUR

Die Erschließungsmaßnahmen der Neubaugebiete sollen entsprechend den Regelungen des BauGB zu 100% zulasten der begünstigten Grundstückseigentümer durchgeführt werden. Neben dem Straßenbau sind die Erstellung der technischen Infrastruktur und die Schallschutzmaßnahmen Bestandteil der Erschließungskosten.

Die notwendige Ausbaumaßnahme der Sankt-Florian-Straße/ Friedhofstraße (Bruttoanteil ca. 550.000,-- EUR, nicht in der Auflistung enthalten) dient ausschließlich der Entwicklung des Einzelhandelsmarktes. Mit dem Investor/ Grundstückseigentümer ist ein Erschließungsvertrag, entsprechend den Regelungen des BauGB abzuschließen. Daraus entstehende Kosten sind zu 100 % vom Investor/ Grundstückseigentümer zu tragen.

Die Kosten der Umlegung sind Bestandteil des Wertausgleichs, d. h. sie werden auf alle am Umlegungsverfahren beteiligten Grundstückseigentümer anteilig umgelegt.

1.19 Städtebauliche Daten

Dem Bebauungsplan liegen folgende städtebauliche Daten zu Grunde:

▪ Anteil Allgemeine Wohngebiete (ca. 33% der Gesamtfläche)	ca. 7,90 ha
▪ Anteil Gewerbegebiet (ca. 3% der Gesamtfläche)	ca. 0,76 ha
▪ Anteil Gemeinbedarfsflächen (ca. 1% der Gesamtfläche)	ca. 0,24 ha
▪ Anteil Straßenverkehrsfläche (inkl. Regionalparkroute) (ca. 19% der Gesamtfläche)	ca. 4,70 ha
▪ Anteil öffentliche Grünflächen (inkl. Sportplatz) (ca. 20% der Gesamtfläche),	ca. 4,90 ha
▪ Anteil Ausgleichsflächen (ca. 24% der Gesamtfläche)	ca. 5,70 ha

Gesamtgröße des Geltungsbereichs	ca. 24,20 ha
---	---------------------

1.20 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, Frankfurt; Verkehrserschließung B-Plan Nr. 83 (Birkengewann) in Neu-Isenburg, Januar 2008
- Dr. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim; Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 83 „Birkengewann“ der Stadt Neu-Isenburg, Bericht I 07-1156, 10.07.2007 und Stellungnahme zum Anwesen Offenbacher Straße 173 vom 04.01.2008
- Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt; Hydrogeologische Kurzbewertung, 05.02.2007
- Jestaedt + Partner, Büro für Raum- und Umweltplanung, Mainz; Umweltbericht zum Bebauungsplan nach § 2a BauGB, Januar 2008
- Vermessungsbüro Seeger und Kollegen, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Frankfurt, Gutachten- Erstellung eines Umlegungskonzeptes zur Prüfung der Machbarkeit eines Umlegungsverfahrens für den Bereich der städtebaulichen Rahmenplanung Birkengewann, August 2005