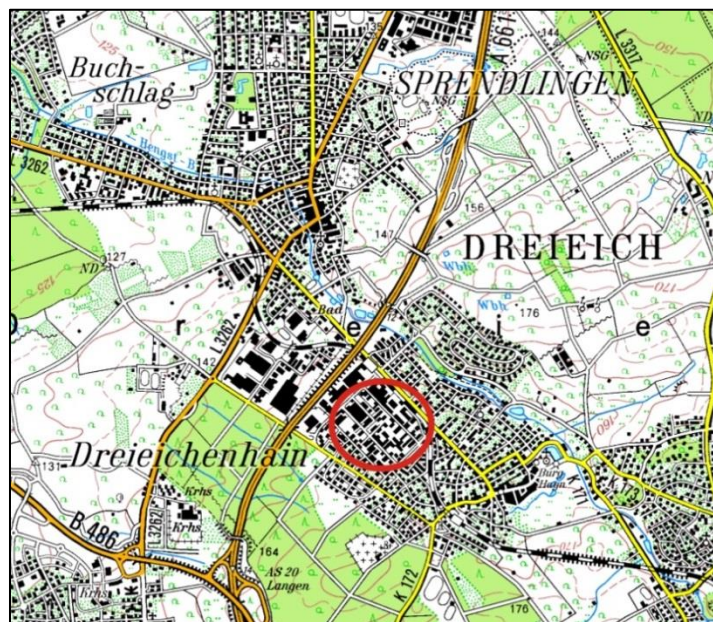


**Bebauungsplan Nr. 2/13 "GE Heckenweg Dreieichenhain"  
(Vorentwurf)**



**Erläuterungsbericht**

**Stand: 25.08.2020**

**Dreieich:**  
**Bebauungsplan Nr. 2/13 "GE Heckenweg Dreieichenhain"**  
**(Vorentwurf)**

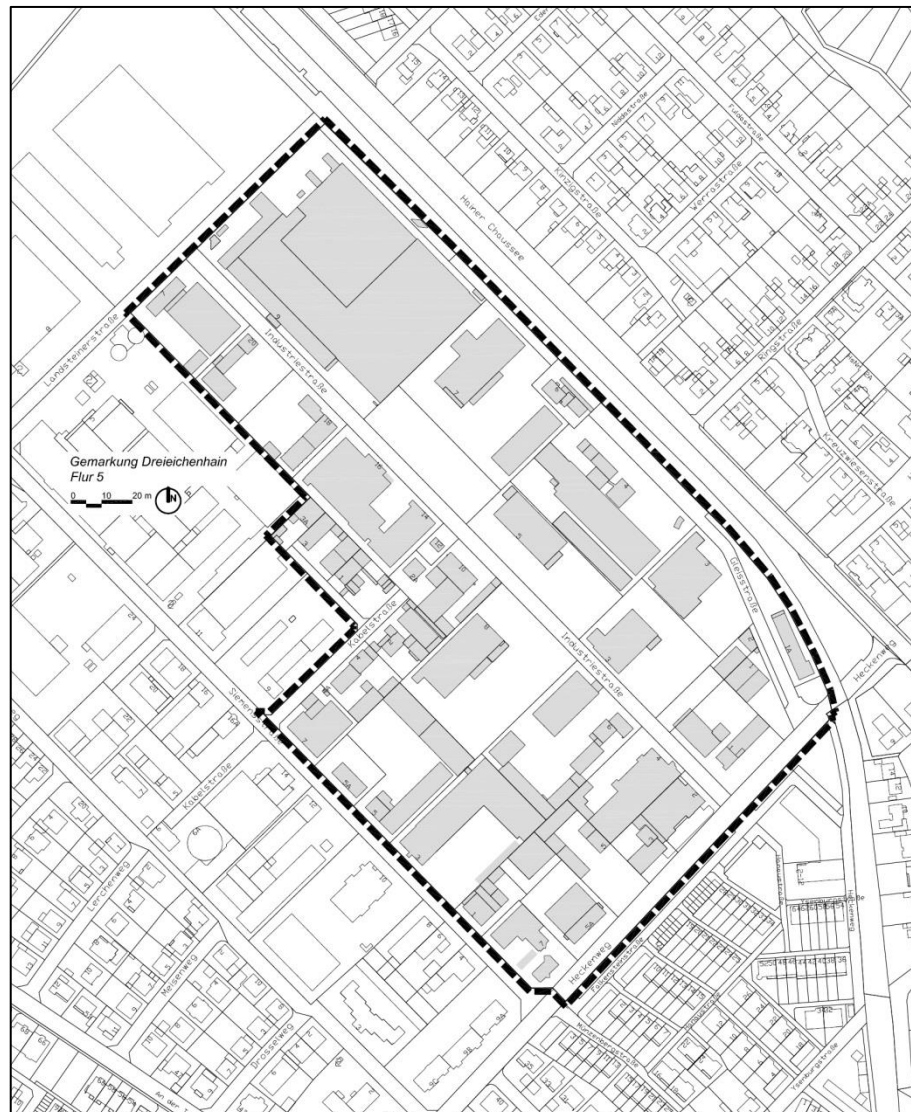
**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Lage und Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen, Planungsrecht .....</b>	<b>3</b>
	Verfahren	4
	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	4
	Regionales Einzelhandelskonzept	5
	Einzelhandelsgutachten der Stadt Dreieich	5
	Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	6
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Situation .....</b>	<b>7</b>
	Baustruktur	7
	Baustruktur in der Umgebung	7
	Erschließung, Verkehr	7
	Grün- und Freiflächen	9
<b>5</b>	<b>Grundzüge der Planung .....</b>	<b>10</b>
	Einfacher Bebauungsplan	10
	Art der baulichen Nutzung	11
	Verkehrsflächen	12
<b>6</b>	<b>Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>13</b>
	Umweltprüfung, Verfahren	13
	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	13
	Auswirkungen auf Tiere - Artenschutz, biologische Vielfalt	13
<b>7</b>	<b>Statistik.....</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>14</b>

Hinweis: Der Vorentwurf des Bebauungsplans besteht aus einem Planteil, einem Textteil sowie einem Erläuterungsbericht.

## 1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/13 "GE Heckenweg Dreieichenhain" liegt im Westen des Ortsteils Dreieichenhain. Er umfasst die im Übersichtsplan dargestellten Flurstücke der Flur 5 in der Gemarkung Dreieichenhain, die Fläche beträgt ca. 12,3 ha.



**Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird im Nordosten begrenzt durch die Bahnlinie der Dreieichbahn parallel zur Hainer Chaussee, im Süden durch den Heckenweg und die Siemensstraße, sowie im Nordwesten durch die Landsteiner Straße. Im Westen bilden die westlichen Grenzen der Flurstücke 23/33, 23/32, 23/31, 23/360, 23/108 sowie die Kabelstraße die Grenze. Damit ist ein Bereich umrissen, für den aufgrund seiner bestehenden Baustruktur eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich ist.

Südlich sowie nordöstlich des Plangebiets befinden sich Wohngebiete. Im Nord- und Südwesten schließen sich gewerblich genutzte Flächen an.

## 2 Anlass und Ziele der Planung

Im Plangebiet besteht ein Ansiedlungs- und Erweiterungsdruck von Einzelhandelsbetrieben. Neben Gewerbebetrieben sind hier bereits mehrere, z.T. großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Betriebe, die mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln. So sind hier u.a. außer drei Lebensmittel-Discountern ein Drogerie-Fachmarkt, ein Lebensmittel-Vollsortimenter sowie zwei Getränkemärkte zu finden.

Die Flächen im gesamten Plangebiet sind dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain stellt für diesen Bereich gewerbliche Bauflächen dar. Ohne Bebauungsplan könnte sich innerhalb des Plangebiets wegen des Ansiedlungs- und Erweiterungsdrucks aufgrund des planungsrechtlichen Status und der vorhandenen Vorprägung des Umfelds eine zentrenschädliche Einzelhandelsentwicklung zulasten der für Handwerk, Dienstleistungen und produzierendes Gewerbe zur Verfügung stehenden Flächen vollziehen.

Vor diesem Hintergrund besteht nach § 1 (3) BauGB ein Planerfordernis, das sich aus der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, der Sicherung der Nahversorgung in Dreieichenhain und der Sicherung von Flächen für Handwerk, Dienstleistungen und produzierendes Gewerbe ergibt.

## 3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen, Planungsrecht

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen folgender Gesetze erstellt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020
- **5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAG-BNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22. August 2018
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28. November 2016

## Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 10.12.2013 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich beschlossen. Da zwischenzeitlich die Planungsziele erweitert und der Geltungsbereich verkleinert wurde, wurde eine entsprechende Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 03.12.2019 gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB, da sich durch die Planung der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, durch die Planung keine Vorhaben vorbereitet werden, die der Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen sowie keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das heißt, es wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10a BauGB abgesehen.

## Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als "Gewerbliche Baufläche - Bestand" dargestellt.

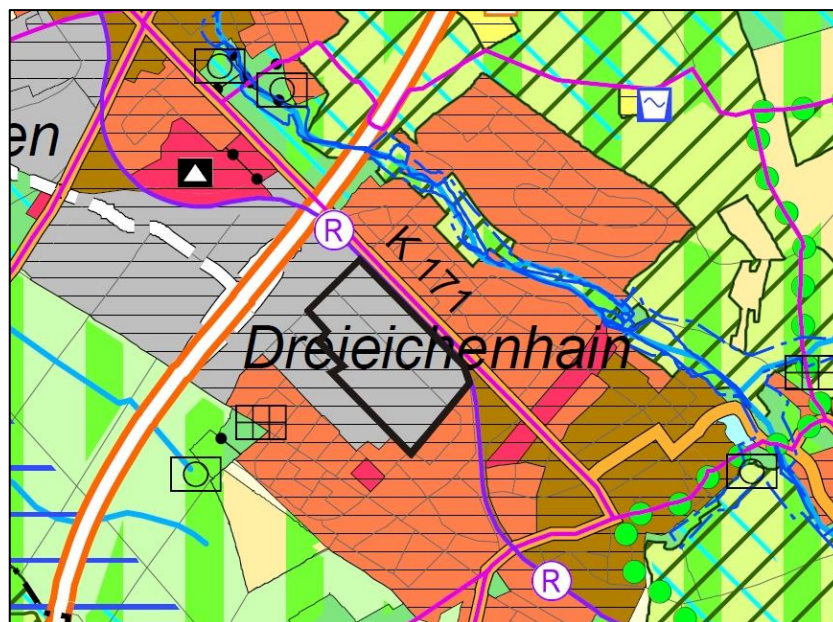


Abb.: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich (schwarz)

Da der Bebauungsplan neben einem Sondergebiet für den bestehenden Einzelhandel gewerbliche und gemischt genutzte Gebiete festsetzt, geht die Stadt Dreieich davon aus, dass die Planung grundsätzlich an die Ziele der

Raumordnung angepasst ist und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

### Regionales Einzelhandelskonzept

Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main weist in der Karte "Bestandsdarstellung" das Plangebiet als "Einzelhandelsagglomeration" aus. In der Karte "Standort- und Entwicklungskonzept" ist das Plangebiet unter den nicht integrierten Standorten als "Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand" aufgeführt.

### Einzelhandelsgutachten der Stadt Dreieich

Die Stadt Dreieich hat bereits im Jahr 2008 ein durch das Büro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, Dortmund und Nürnberg verfasstes Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept beschlossen, das 2015 fortgeschrieben wurde. Dieses Gutachten sollte als Instrument für die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels dienen. Ziel dabei ist, die zentrenprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten und die Nahversorgung der Bevölkerung besonders vor dem Hintergrund des demografischen Wandels zu sichern. Dazu wurden u.a. zentrale Versorgungsbereiche und weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte sowie konkrete Maßnahmen festgelegt.

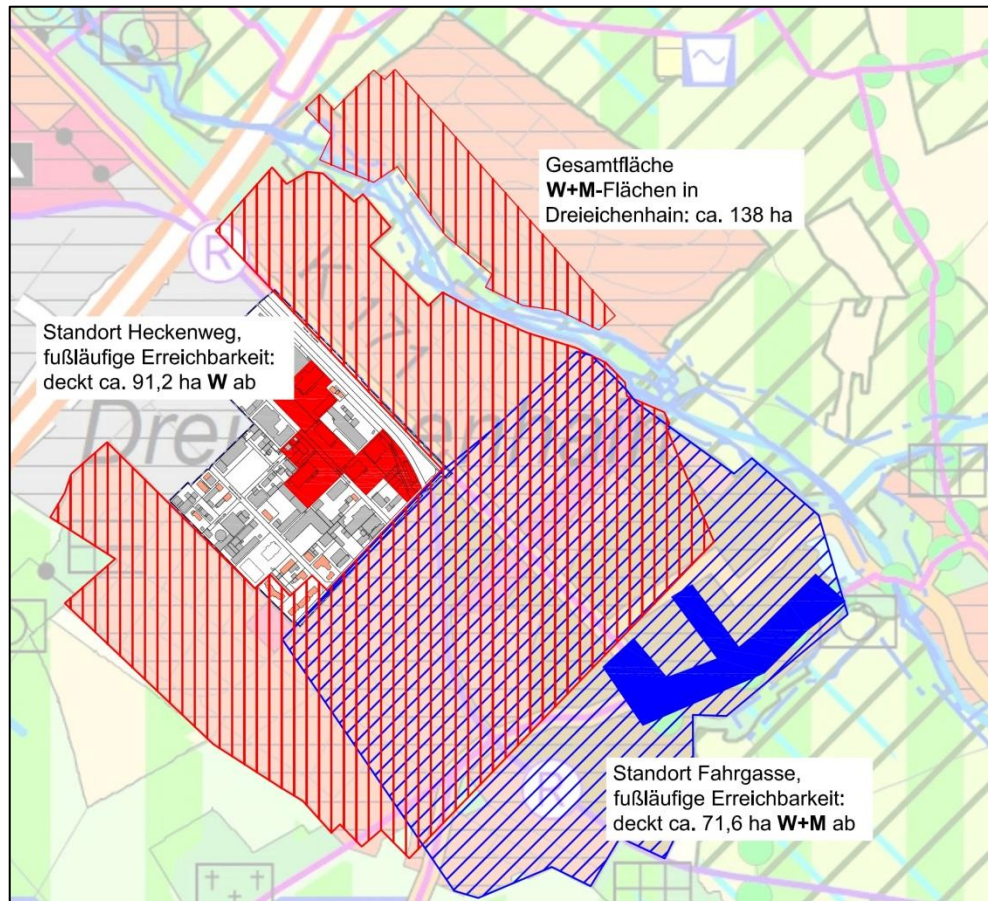
In diesem Gutachten wurde das Plangebiet für Dreieichenhain als "nicht integrierter Standort" beschrieben, im Gegensatz zum "integrierten Standort" im Bereich Fahrgasse als "zentraler Versorgungsbereich". Als Folge dieser Einordnung sollte im Plangebiet der Bestand an zentrenrelevanten Sortimenten festgeschrieben und nicht weiterentwickelt werden. Eine Entwicklung sollte nur am Standort Fahrgasse vorgenommen werden.

Allerdings weist der Standort Fahrgasse aufgrund seiner historischen Altstadtstruktur und seiner stadträumlichen Randlage neben seiner unbestritten hohen Bedeutung für das Ortsbild und die Identität des Ortsteils zwei große Nachteile auf, die sich in absehbarer Zeit nicht ändern werden und die verhindern, dass in diesem Bereich wesentliche Teile der Nahversorgung angesiedelt werden können. Infolge der kleinteiligen Grundstücks- und Gebäudestruktur können in diesem Bereich keine Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung entstehen, die einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen. In der Fortschreibung des Zentrenkonzepts 2015 wurde denn auch ein Rückgang der Verkaufsfläche in diesem Bereich festgestellt.

Weiterhin kann der Standort Fahrgasse wegen seiner Randlage gegenüber dem Standort Gewerbegebiet Heckenweg mit ca. 71,6 ha nur einen deutlich kleineren Teil von Wohn- und gemischten Bauflächen des Ortsteils Dreieichenhain abdecken, unter Zugrundelegung des fußläufigen 500 m Einzugsbereichs, s. nachfolgende Abbildung.

Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag zu geben, dass diese städtebaulich gravierenden Randbedingungen berücksichtigt und für den Standort Heckenweg die Verträglichkeit einer begrenzten Entwicklung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe in Bezug auf die Versorgungszentren der Stadt und auch in Bezug auf den Standort Fahrgasse untersucht. Die

Ergebnisse dieses Gutachtens werden im weiteren Planverfahren zum Bebauungsplan berücksichtigt.



**Abb.: 500 m-Einzugsbereiche der Einzelhandelsstandorte Heckenweg (rot) und Fahrgasse (blau)**

#### Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB.

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen. Ein Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

## **4 Städtebauliche Situation**

### Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet wird weitestgehend durch gewerbliche Nutzung geprägt. Im Nordwesten befinden sich einige Liegenschaften, die durch einen großen Hersteller von Medizinprodukten genutzt werden, der in der Nachbarschaft auch seinen Hauptsitz hat. Weiterhin befindet sich im Norden die Metzgerei einer großen Lebensmittelkette. Kleinere Liegenschaften werden durch Handwerksbetriebe wie Schlosserei, Dreherei, Safthersteller etc. genutzt. Auch Wohnnutzung ist vereinzelt im Gebiet vorhanden, ebenso ein Beherbergungsbetrieb.

Hinsichtlich des Einzelhandels sind im Plangebiet drei Lebensmittel-Discounter, ein Lebensmittel-Vollsortimenter, zwei Getränkeshändler und ein Drogeriemarkt vorhanden. Zudem gibt es Läden für Elektromobile, Hausgeräte, Baustoffe, einen Gartenmarkt, eine Bäckerei und weitere Gewerbebetriebe. Die Einzelhandelsbetriebe sind in Bezug auf ihre Größenordnung teilweise als großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm einzuordnen.

Soziale oder kulturelle Infrastruktur ist im Plangebiet nicht angesiedelt. Fast alle Grundstücke sind bebaut.

### Baustruktur

Die Baustruktur ist wegen der oben aufgeführten Nutzungs- und Betriebsmischung sehr unterschiedlich und reicht von zweigeschossigen Wohnhäusern bis zum großformatigen Gewerbebetrieb mit über 1 ha Grundfläche und 18 m Gebäudehöhe.

### Baustruktur in der Umgebung

Das Plangebiet grenzt an seiner Nordost- und Südostseite direkt an größere Wohngebiete. Diese werden geprägt durch eine kleinmaßstäbliche Bebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen. Im Südwesten schließt sich in einem kleinen Bereich eine etwas großformatigere Wohnbebauung an mit bis zu sechs Geschossen.

Auf der Südwestseite der Siemensstraße befinden sich außer der Wohnbebauung und einer Kindertagesstätte weitere Gewerbebetriebe, die allerdings direkt an ein klassisches Ein- bis Zwei-Familienhaus-Gebiet grenzen. Im Nordwesten befinden sich größere Bereiche des oben bereits erwähnten Herstellers von Medizinprodukten.

### Erschließung, Verkehr

Das Plangebiet wird für alle Individual-Verkehrsarten hauptsächlich durch die Industriestraße und die Siemensstraße erschlossen, die die Verbindung zu den am Nordwestrand und Südostrand des Plangebiets verlaufenden Straßen Landsteinerstraße und Heckenweg bilden. Weiterhin übernimmt auch die Gleisstraße am Nordostrand des Plangebiets eine gewisse Erschließungsfunktion, allerdings ist sie vom Heckenweg aus nicht mit der Landsteinerstraße verbunden, sondern endet aktuell in einer Sackgasse. Von der Landsteinerstraße aus kann der Fuß- und Radverkehr über einen Bahnübergang die Hainer Chaussee und den dort liegenden Bahnhof der Dreieichbahn erreichen, während über den Heckenweg auch für



KFZ eine Verbindung an diese wichtige innerörtliche Erschließungsstraße besteht.

Wegen der intensiven Nutzung durch den gewerblich verursachten (Schwer-) Verkehr ist die Situation für den Fuß- und Radverkehr im Plangebiet vor allem in der Industriestraße als prekär zu bezeichnen. Die Industriestraße bildet als durchgehende Achse zwischen Landsteinerstraße und Heckenweg die wesentliche Erschließung für den Einzelhandel und ist daher auch für die Bevölkerungsgruppen wichtig, die sich ohne Automobil in der Stadt bewegen. Mit einem Straßenquerschnitt von knapp 10 m ist sie eigentlich nicht geeignet, den Schwerverkehr in zwei Richtungen, Bereiche für parkende Autos sowie den Fuß-/ Radverkehr aufzunehmen. Als schwächste Verkehrsarten kommen in diesem Bereich die beiden Letztgenannten zu kurz.



**Abb.: Beispiele für die verkehrliche Situation in der Industriestraße**

Entlang der Nordostgrenze des Plangebiets verläuft die Trasse der Dreieichbahn. Sie stellt die Verbindung u.a. von Dreieichenhain zum S-Bahnhof Dreieich-Buchsschlag her. Dort kann dann umgestiegen werden in die S-Bahn Richtung Neu-Isenburg und Frankfurt am Main sowie Richtung Langen und Darmstadt. Der Bahnhof Dreieich-Weibelfeld liegt an der nördlichen Ecke des Geltungsbereichs an der Hainer Chaussee und damit ca. 350 m vom Zentrum des Plangebiets entfernt. Hier sind auch die Haltestellen vieler Buslinien verortet, die die Verbindung z.B. nach Langen, Frankfurt, Neu-Isenburg und Seligenstadt herstellen.

In der Industriestraße und im Heckenweg befinden sich die Haltestellen von Anrufsammeltaxi-Linien, die durch den Stadtteil Dreieichenhain und den benachbarten Stadtteil Götzenhain fahren.

### Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet sind außer marginalen Restflächen kaum Grünflächen vorhanden. Lediglich am Heckenweg ist im Bereich der Verkehrsfläche eine kleine öffentliche Grünfläche mit einem großen Laubbaum zu verzeichnen. Weiterhin gibt es auch in der Industriestraße und in der Siemensstraße vereinzelt Grundstücke mit Baumbestand.

Die Freiflächen sind bis auf ein ungenutztes Flurstück an der Industriestraße und eine Brachfläche weitgehend versiegelt.



**Abb.: Ungenutztes Grundstück an der Industriestraße**

## 5 Grundzüge der Planung

Grundlage für den Bebauungsplan sind folgende Planungsziele:

- Stabilisierung des Einzelhandelsstandorts Heckenweg, mit begrenzter Entwicklung,
- Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet,
- Sicherung der Flächen für Handwerk, Dienstleistungen und produzierendes Gewerbe.

Für die Nahversorgung von Dreieichenhain, möglicherweise auch darüber hinaus, ist das Plangebiet ein wichtiger Standort und soll daher stabilisiert werden (s. Kap. 3, Abschnitt "Einzelhandelsgutachten").

Allerdings soll aufgrund der gemäß "Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Dreieich", Tab. 1 (Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, 2015) bereits bestehenden rechnerischen Überversorgung in Dreieich mit nahversorgungsrelevanten Betrieben, insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, keine erhebliche Erweiterung der vorhandenen Betriebe erfolgen. Auch sollen sich keine zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe an dieser Stelle ansiedeln, die die gemäß regionalem Einzelhandelskonzept bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in Dreieich gefährden können.

Weiterhin sollen die bislang noch nicht durch Einzelhandel genutzten Flächen im wesentlichen, bis auf einen Bereich unmittelbar gegenüber der Wohnbebauung am Heckenweg, dem klassischen produzierenden Gewerbe sowie Handwerk und Dienstleistungen vorbehalten bleiben.

Mit dem Bebauungsplan soll daher im Hinblick auf eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung im Plangebiet eine angemessene Beschränkung des Einzelhandels insgesamt, verbunden mit der Sicherung von Flächen für gewerbliche und dienstleistungsorientierte Betriebe erfolgen.

### Einfacher Bebauungsplan

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung wird ein sog. "einfacher Bebauungsplan" gemäß § 30 (3) BauGB gewählt. Ein solcher Bebauungsplan setzt eines oder mehrere der folgenden Kriterien nicht fest:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksflächen
- örtliche Verkehrsflächen.

Das fehlende Kriterium wird stattdessen nach § 34 BauGB beurteilt, d.h. das Vorhaben muss sich in dieser Hinsicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Aufgrund der Prägung durch die vorhandene Bebauung und die bestehenden Verkehrsflächen sind im Plangebiet Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche im Plangebiet nicht erforderlich. Dies wird auch in Zukunft ausreichend durch § 34 BauGB geregelt, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Festgesetzt werden soll lediglich die Art der baulichen Nutzung sowie die Verkehrsflächen. Auf dieser Grundlage kann bei Beachtung des § 34 BauGB flexibel auf zukünftige Planungen reagiert werden.

#### Art der baulichen Nutzung

In allen Baugebieten wird der zulässige Einzelhandel beschränkt, um eine Überhandnahme von Einzelhandelsnutzungen, insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente, zulasten der bestehenden Versorgungszentren zu vermeiden. Aufgrund der bestehenden rechnerischen Überversorgung durch Angebote aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist an dieser Stelle kein Potenzial für einen wesentlichen Ausbau des Einzelhandelsangebots vorhanden, ohne dass dies zu Lasten anderer Standorte gehen würde.

Weiterhin werden durch die generelle Beschränkung des Einzelhandels im Plangebiet Flächen für Handwerk, Dienstleistungen und produzierendes Gewerbe planungsrechtlich gesichert.

In begrenztem Umfang soll aber eine Entwicklung der bestehenden Betriebe ermöglicht werden, um den Standort und damit eine ausreichende Nahversorgung für die Wohnbevölkerung zu sichern. Zudem wird damit den vorhandenen Betrieben Investitionssicherheit geboten und damit auch das wirtschaftliche Interesse der Betriebsinhaber in gewissem Umfang berücksichtigt.

#### - Mischgebiet

Am Heckenweg wird entsprechend der bestehenden Nutzung und der Lage direkt gegenüber von Wohngebieten ein Mischgebiet festgesetzt, in dem außer Nahversorgungsläden bis zu einer gewissen Größenordnung nur sogenannter "Annexhandel" als untergeordnete Verkaufsstätte von Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe zulässig ist.

Die Möglichkeit, hier Nahversorgungsläden mit einer Größenordnung bis zu 400 qm Nutzfläche anzusiedeln, begründet sich durch die Lage des Gebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu größeren Wohngebieten.

Die nach BauNVO in einem Mischgebiet zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hier nicht zugelassen, da sie der vorhandenen Gebietsstruktur widersprechen würden. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie dem besonderen Schutzbedürfnis der vorhandenen Wohnbebauung am Heckenweg zuwiderlaufen würden.

#### - Eingeschränktes Gewerbegebiet

Als Übergang vom Gewerbe- zum Mischgebiet und "Puffer" zum Wohngebiet am Heckenweg wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet "GE(e)" festgesetzt. Hier sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die dem Störgrad eines Mischgebiets entsprechen. Damit wird dem Schutzbedürfnis der im angrenzenden Mischgebiet und im gegenüberliegenden Wohngebiet vorhandenen Wohnnutzung Rechnung getragen. Einzelhandel ist hier nur als "Annexhandel" (s.o.) zulässig.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie der Gebietsstruktur und dem Schutzbedürfnis der nahegelegenen Wohnbebauung widersprechen würden.

- Gewerbegebiet

Im als Gewerbegebiet "GE" festgesetzten Teil des Plangebiets werden die vorhandenen Gewerbebetriebe durch die Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Der in einem Gewerbegebiet nach BauNVO zulässige, nicht großflächige Einzelhandel sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden zur Sicherung der Flächen für Handwerk, Dienstleistungen und produzierendes Gewerbe ausgeschlossen. Weiterhin werden durch die Begrenzung des Einzelhandels die vorhandenen Nahversorgungsstandorte stabilisiert.

- Sonstiges Sondergebiet: Einzelhandel und Gewerbe

Die derzeitigen durch z.T. großflächigen Einzelhandel belegten Flurstücke werden als Sonstiges Sondergebiet "SO Einzelhandel und Gewerbe" festgesetzt. In diesem Sondergebiet erhalten die Einzelhandelsbetriebe die planungsrechtliche Absicherung ihres Bestands sowie in gewissem Umfang eine Erweiterungsmöglichkeit für ihre Verkaufsfläche um 10 %, um auf neue Anforderungen des Marktes reagieren zu können. Hierdurch wird auf planungsrechtlicher Ebene auch Investitionssicherheit gegeben.

Weiterhin ist in diesem Sondergebiet entsprechend der Nutzung in den angrenzenden Gewerbegebieten die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zulässig, um auch in diesem Bereich Ansiedlungsmöglichkeiten für Handwerk, Dienstleistungen und produzierendes Gewerbe zu schaffen.

Verkehrsflächen

Zur Verbesserung der Anbindung der Wohngebiete, die jenseits der Hainer Chaussee liegen, wird im Bebauungsplan die Verlängerung der Gleisstraße bis zur Landsteiner Straße planungsrechtlich vorbereitet. Die erforderliche Fläche, die die Anbindung für den Fuß-/Radverkehr ermöglicht, befindet sich im Eigentum der Stadt. Sie wird aktuell durch einen großen Metzgereibetrieb genutzt, könnte aber perspektivisch wieder einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Daher erfolgt eine Festsetzung des betreffenden Flurstücks als "Öffentliche Verkehrsfläche".

Die kleine Grünfläche mit dem Baumbestand am Bahnübergang Heckenweg wird als "Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün" festgesetzt und damit gesichert.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Situation für den Rad- und Fußverkehr könnte eine andere Aufteilung der Straßenfläche mit mehr Platz für den Fuß-/ Radverkehr und einer Einbahnregelung für den KFZ-Verkehr vorgenommen werden. Dies sind allerdings verkehrsordnende Maßnahmen, die nicht den Regelungsgehalt des Bebauungsplans betreffen.

## **6 Belange des Umweltschutzes**

### Umweltprüfung, Verfahren

Durch den Bebauungsplan wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Die Planung ist somit nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt auszulösen.

Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb das vereinfachte Verfahren gewählt und gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10a BauGB abgesehen.

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a (3) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Da der Bebauungsplan den Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, wird durch die Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht. Daher wird vor diesem Hintergrund auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

### Auswirkungen auf Tiere - Artenschutz, biologische Vielfalt

Unabhängig von dem durchgeführten Planverfahren sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Hierbei sind mögliche Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG, bedingt durch die vorgesehene Planung, auszuschließen.

Der Bebauungsplan dient der Erhaltung der bestehenden Bau- und Nutzungsstruktur. Artenschutzrechtliche Prüfungen für vorkommende Tierarten sind sinnvollerweise jeweils erst im Zusammenhang mit konkreten Baumaßnahmen vorzunehmen. Auf eine faunistische Bestandsaufnahme und darauf aufbauender artenschutzrechtlicher Prüfung wird daher für das vorliegende Planverfahren verzichtet.

Im weiteren Verfahren soll der Plan aber durch Hinweise dahingehend ergänzt werden, dass gemäß BNatSchG die Entfernung und Rodung von Bäumen und Hecken nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig und im Falle von Umbau oder Abbruch von Gebäuden eine fachkundige artenschutz-

rechtliche Begutachtung erforderlich ist. Weiterhin soll ein Hinweis zur insektenfreundlichen Gestaltung von Freiflächenbeleuchtungen erfolgen.

## **7 Statistik**

Geltungsbereich	ca. 123.139 qm
Mischgebiet - MI	ca. 9.131 qm
Gewerbegebiet - GE	ca. 62.914 qm
Eingeschränktes Gewerbegebiet - GE(e)	ca. 7.318 qm
Sonstiges Sondergebiet - SO	ca. 29.832 qm

## **8 Bodenordnung**

Ein Umlegungsverfahren wird nicht erforderlich.

## **9 Kosten**

Außer den Kosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans können der Stadt Dreieich Kosten für den Ausbau der Gleisstraße in Höhe von ca. 300.000 bis 400.000 € entstehen.

Darmstadt, 25.08.2020  
Dipl.-Ing. Birgit Diesing