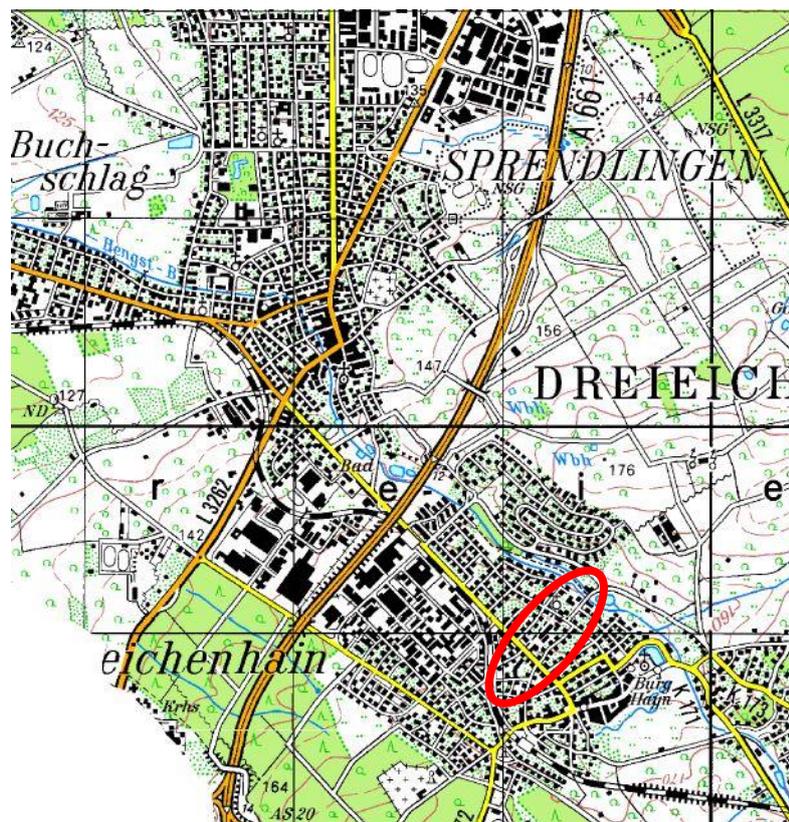


**Bebauungsplan 2/16 "Im Dietrichsroth Dreieichenhain"**



**Begründung**

**Stand: 27.10.2021**

**Dreieich-Dreieichenhain: Bebauungsplan 2/16 "Im Dietrichsroth Dreieichenhain"**  
**(Entwurf)**

**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

<b>Inhalt</b>	<b>Seiten</b>
1 Anlass und Ziele der Planung .....	3
2 Geltungsbereich.....	4
3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen .....	5
3.1 Verfahren.....	5
3.2 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB .....	6
3.3 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) .....	7
3.4 Städtebauliche Dichte .....	7
3.5 Planungsrecht.....	11
4 Städtebauliche Situation .....	13
4.1 Lage im Stadtgebiet.....	13
4.2 Baustruktur, Nutzungen .....	14
4.3 Verkehrliche Anbindung.....	21
4.4 Denkmalschutz, Topografie .....	22
5. Inhalt und Festsetzungen.....	24
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	24
5.2 Städtebauliches Konzept .....	25
5.3.1 Baugebietsteil SO1 .....	28
5.3.2 Baugebietsteil WA1 .....	29
5.3.3 Baugebietsteil WA2 .....	29
5.3.4 Baugebietsteil WA3 .....	31
5.3.5 Baugebietsteil SO2.....	32
5.3.6 Baugebietsteil WA4 .....	33
5.3.7 Baugebietsteil WA5 .....	34
5.3.8 Baugebietsteil WA6 .....	35
5.3.9 Baugebietsteil SO3.....	36
5.4 Lärmschutzvorkehrung .....	37
5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	40
5.6 Erschließung, Verkehr .....	40
5.7 Immissionsschutz .....	44
5.7.1 Straßenverkehrslärm .....	45
5.7.2 Schienenverkehrslärm.....	46
5.7.3 Aktive Lärmschutzmaßnahmen.....	47
5.8 Grünordnung .....	48
5.8.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	49
6 Artenschutz.....	49
7 Wasserwirtschaftliche Belange, Kampfmittel.....	51
7.1 Wasserversorgung.....	51
7.2 Kampfmittel.....	51
7.3 Abwasserentsorgung, Schonung der Grundwasservorkommen.....	52
7.4 Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle .....	53
7.5 Schutzausweisungen.....	53
8 Technische Infrastruktur .....	55
8.1 Gasleitungen .....	55

8.2	Stromleitungen .....	55
8.3	Breitbandkabel.....	55
9	Planungsstatistik.....	56
10	Kosten.....	56
11	Quellen.....	56
12	Rechtsgrundlagen .....	56

## **Anlagen**

- I Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Baugesetzbuch, Landschaftsarchitekturbüro Herrchen & Schmitt, Wiesbaden Juni 2016.
- II Artenschutz im Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth Dreieichenhain“, Kreis Offenbach
- III Topographische Messung zur Festpunktbestimmung und Topaufnahme, Dipl.-Ing. Herbert Hitzel, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Rödermark 17.02.2017.
- IV Verkehrserhebung in Dreieich vom Januar 2017 – Kurzbericht - , TIM GmbH, Dieburg 02. März 2017.
- V Ermittlung Querschnittsbelastung DTV, TIM GmbH, Dieburg 02. März 2017.
- VI schalltechnische Untersuchung zu Bauvorhaben (Taunusstraße 47 und Hainer Chaussee 72) im Plangebiet „Im Dietrichsroth Dreieichenhain“, Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbh, Bitburg April 2017.
- VII Ergänzende Unterlage zur fachlichen Stellungnahme zur Anwendung des § 13a BauGB sowie Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Im Dietrichsroth Dreieichenhain“, Neubau von 3 Stellplätzen, Landschaftsarchitekturbüro Herrchen & Schmitt, Wiesbaden Juli 2017.

## **1 Anlass und Ziele der Planung**

Aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers des Bebauungsplans D 6 zwischen Taunusstraße und Hagenring ist derzeit die Bestandskraft des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt (sogenannter „Hauptsatzungsmangel“). Der mittlere Teil des Bebauungsplanes D 6 aus dem Jahr 1966 von der im Süden befindlichen Hainer Chaussee und der nördlich gelegenen Taunusstraße wurde seinerzeit durch den Bebauungsplan 4/79 und 4/79 – 3. Änderung überplant, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung einer Senioren- und Pflegeeinrichtung sowie weitere sozialen Einrichtungen schaffen zu können. Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan 4/79 östlich und westlich des Geltungsbereichs des D 6 soll zugunsten der Beurteilung nach § 34 BauGB aufgehoben werden. Hier wird es als nicht notwendig angesehen, den Bereich mit in den Bebauungsplan einzubeziehen, da diese Bereiche planungsrechtlich ähnlich wie die Wohnbereiche in der Umgebung zu beurteilen sind und der Beurteilungsmaßstab nach § 34 (2) BauGB hinreichend genau bestimmbar ist. Den Bebauungsplan 4/79 teilweise aufzuheben und nach § 34 BauGB entlassen zu wollen, wurde bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses am 12.07.2016 durch einen Stadtverordnetenbeschluss gefasst.

Im Zuge des auf die Stadt Dreieich zukommenden hohen Bedarfs an mietpreisgebundenem Wohnraum im Stadtgebiet wurden Standortprüfungen durchgeführt. Dabei hat sich herausgestellt, dass sich die Fläche des derzeit nicht mehr genutzten BIK-Hauses, nordöstlich der Hainer Chaussee 72, als Standort zur Errichtung von sozialem Wohnungsbau eignet.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan sollen mehrere Entwicklungsziele planungsrechtlich gesichert werden.

Vordringlich soll im Bereich des ehemaligen BIK-Haus-Geländes die Errichtung von mietpreisgebundenem Wohnraum ermöglicht und für diese Nutzergruppe rechtlich gesichert werden.

Darüber hinaus sind die Gemeinbedarfsflächen, wie sie bisher im alten Bebauungsplan D 6 ausgewiesen waren, in dieser Form nicht mehr zeitgemäß. Die Flächen für Gemeinbedarf sind ihrer Definition nach nicht den Baugebieten nach Baunutzungsverordnung zuzuordnen und damit nicht nach § 1 Absatz 5 der BauNVO erfasst. Damit gibt es für diese Baugebiete keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung und über die überbaubaren Grundflächen sowie die Bauweise. Um eine Einbindung dieser Flächen in den Bestand sowie eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen, sollen im aufzustellenden Bebauungsplan sowohl Art und Maß der baulichen Nutzung als auch Bauweise und überbaubare Grundflächen festgesetzt werden. Diese sollen eine behutsame, die nachbarlichen Belange nicht störende, Nachverdichtung sichern und darüber hinaus eine teilweise eingeschränkte Nutzung der Flächen für bestimmte Nutzergruppen festlegen (nach § 9 Absatz 1 Nr. 7 – sozialer Wohnungsbau, Nr. 8 – Gebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf und Nr. 9 – der besondere Nutzungszweck von Flächen).

Diesen Sachständen zugrundelegend ist der Beschluss zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans mit dem Namen 2/16 „Im Dietrichsroth Dreieichenhain“ gefasst worden.

Des Weiteren dient die Aufstellung des Bebauungsplanes 2/16 auch zur Klärung offener planungsrechtlicher Fragen hinsichtlich der Zuordnung von Einzelflächen zum bebauten Ortsteil oder zum Außenbereich sowie zum Schutz des Gewässerrandstreifens des im Norden befindlichen Hengstbaches.

## **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2/16 "Im Dietrichsroth Dreieichenhain" liegt im südöstlichen Teil von Dreieich-Dreieichenhain und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,1 ha. Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs bildet die Kennedystraße. Die südliche und südwestliche Grenze bilden der Haimerslochweg und der Hagenring. Der Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen Taunusstraße und Hainer Chaussee sowie die westlichen Grundstücksgrenzen des Mühlweges, grenzen den Geltungsbereich weiter ein. Die nordöstliche Grenze bildet die Straße „An der Winkelmühle“.

Der Geltungsbereich umfasst die im Übersichtsplan dargestellten Flurstücke der Gemarkung Dreieichenhain, Flur 1 Nr. 764/3, 869/4, 894/8, 894/10, 894/12, 894/13, 894/14, 894/17, 896/1, 896/4, 896/5, 897/3 (tlw.), 897/4, 897/6 (tlw.), 897/8 (tlw.), 898/5 (tlw.), 925/3, 936/7, 936/8 (tlw.), 938/5, 938/7, 938/8, 938/9, 938/10, 938/12, 938/15, 938/16, 938/18, 963/10, 963/11, 978/1, 1000/5, 1000/7, 1000/9, 1079 (tlw.), 1080/1, 1080/2 (tlw.), 1096/4 (tlw.), 1096/5, 1096/6, 1096/7, 1096/16 (tlw.), 2008/2 (tlw.).

Die Entfernung zum Sprendlinger Zentrum beträgt etwa 1,7 km in nordwestliche Richtung. Das Zentrum des Stadtteils Dreieich-Dreieichenhain ist fußläufig in östliche Richtung nach ca. 300 Metern erreichbar.



Abb. 1: Übersicht des Geltungsbereich des Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth Dreieichenhain“, Auszug aus dem Geographischen Informationssystem – Amt für Bodenmanagement, Hepenheim

### 3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

#### 3.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird aufgestellt entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 nebst allen inzwischen erfolgten Änderungen bzw. Ergänzungen, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2013 und der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.11.2015.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth Dreieichenhain“ in der Gemarkung Dreieichenhain ist am 12.07.2016 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden (Drs. Nr. XVI/024).

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gewählt, da die Größe des

Plangebiets einen Flächenumfang von unter 70.000 Quadratmetern besitzt und die Kriterien für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im vereinfachten Verfahren nach § 13a (2) und (3) BauGB aufgestellt werden. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aufgrund der Tatsache, dass ein Großteil der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden Bereiche planungsrechtlich im Bestand gesichert werden soll und nur zwei Flächen einer neuen baulichen Verdichtung zugeführt werden, die sich außerdem im Zusammenhang bebauter Ortsteile befinden, ist objektiv nicht davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten sind. Die Bestandsnutzungen im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs, nördlich des Hengstbaches haben durch den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan 8/79-H5 Bestand. Die im Regionalen Flächennutzungsplan zu erhaltende Grünverbindung inklusive des Hengstbaches werden in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt, da es zu keiner zusätzlichen Versiegelung des Grund und Bodens kommen wird.

Darüber hinaus darf der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 auch im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn der Bebauungsplan von den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans abweicht noch bevor der Regionale Flächennutzungsplan geändert wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt, da die Funktion des Regionalen Grünzuges erhalten bleibt. Der Regionale Flächennutzungsplan muss nicht angepasst werden sondern lediglich nachrichtlich berichtigt, da die im Bereich des Grünzuges überplanten Flächen eine Größe von unter 0,5 ha nicht übertreffen.

Auch nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB sind keine erheblichen, umweltbedingten Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgestellt worden. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Dies bedeutet, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine FFH- und Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) vorkommen. Dies konstatierte eine in Auftrag gegebene Vorprüfung des Einzelfalls durch das Landschaftsarchitekturbüro Herrchen & Schmitt aus Wiesbaden (vgl. Anlage I).

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 abgesehen und diese gemeinsam mit der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### **3.2 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB**

Die Vorprüfung des Einzelfalls auf die Anwendbarkeit des § 13a BauGB-Verfahrens wurde durch das Büro Herrchen & Schmitt im Juni 2016 durchgeführt. Demnach konstatiert das Büro, dass alle formalen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind. Die Prüfung nach den, in Anlage 2 des BauGB aufgeführten Kriterien, hat zum Ergebnis, dass erhebliche nachteilige

ge Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können, da es sich schon um ein flächenhaft bebautes Gebiet handelt (vgl. Anlage I). Die durch das Büro empfohlenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt worden.

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

Der Geltungsbereich ist im Regionalen Flächennutzungsplan des Regionalverbandes als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Diese Darstellung ermöglicht das Planungsziel, den vorhandenen Bestand insbesondere die schulische Einrichtung „Ludwig-Erk-Schule“, Kindergarten an der Winkelsmühle und die Alten- und Pflegeeinrichtung planungsrechtlich abzusichern. Die künftig geplanten Wohnbauflächen an der Stelle des ehemaligen BIK-Haus-Geländes nordöstlich der Hainer Chaussee sowie das Grundstück nordöstlich der Taunusstraße und die Bereiche der nördlich gelegenen Winkelsmühle, erreichen jeweils keine Flächengröße von über 0,5 ha, sodass eine Anpassung des Regionalen Flächennutzungsplans nicht notwendig wird.

### **3.4 Städtebauliche Dichte**

Unter Punkt 3.4.1-9 des Regionalen Flächennutzungsplans formuliert die Regionalplanung das Ziel, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen unterschiedliche Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland einzuhalten sind. Für den Siedlungstyp „Verstädterte Besiedlung und ihre Umgebung“, zu dem Dreieich gehört, betragen diese zwischen 35 und 50 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland. Der 4. Senat des hessischen Verwaltungsgerichtshofs in Kassel hat diese Bestimmung im Rahmen verschiedener Normenkontrollverfahren inzwischen überprüft.

Im ersten Verfahren, welches sich mit dieser Problematik auseinandersetzte (4 C 448/12.N vom 20.03.2014) hat der VGH dabei entschieden, dass die Kommunen durch geeignete Festsetzungen bei Neubaugebieten sicherstellen müssen, dass der obere Wert durch die zukünftige Bebauung nicht überschritten werden kann, da Ziele der Regionalplanung sich der Abwägung entziehen.

Im zweiten Urteil kommt der Hof zur Auffassung, dass es sich beim unteren Dichtewert nicht um ein Ziel, sondern mangels Bestimmtheit nur um einen Grundsatz der Regionalplanung handeln kann und somit der Abwägung zugänglich ist. Eine nur beispielhafte Aufzählung der Ausnahmetatbestände setzt voraus, dass die zulässigen Ausnahmen durch die Aussage im Raumordnungsplan und ihre beigefügte Begründung eindeutig bestimmbar sind. Die Verbindlichkeit eines Ziels der Raumordnung mit einer oder mehreren Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 1 ROG bleibt nur gewahrt, wenn auch der Anwendungsbereich der Ausnahmen der planerischen Disposition der nachgeordneten Planungsträger entzogen ist. (4 C 1440/14.N vom 29.06.2015)

Im dritten Urteil (4 C 962/15.N vom 13.10.2015) erörtert das Gericht, dass das o.g. Ziel nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten nicht aber für die Überplanung von Be-

standsgebieten gelten kann. Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete sind die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen. Eine zwingende Obergrenze für die bauliche Dichte in bereits bebauten Gebieten würde eine Orientierung an den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten erschweren oder gar verhindern und somit ggf. den Schutz des Eigentums nicht ausreichend sicherstellen.

Das würde bedeuten, dass die Dichtevorgaben für den Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ dessen Geltungsbereich eine Bestandsüberplanung darstellt, nicht gelten.

Bislang hat sich die Regionalplanung die Ergebnisse der gerichtlichen Überprüfung Ihres Zieles noch nicht zu Eigen gemacht, so dass dieses für die Kommunen im Geltungsbereich des Regionalplans Südhessen weiterhin zu beachten ist. Es bleibt zu hoffen, dass bei der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans die Regelungen bezüglich der Dichtewerte aufgrund dieser Urteile angepasst und für die Kommunen handhabbar gemacht werden.

Als Bemessungsgrundlage für die städtebauliche Dichte wird das Bruttowohnbauland herangezogen. Dieses setzt sich aus den Baugrundstücken, den dazugehörigen Flächenanteilen für die Erschließung, Flächen für die Ver- und Entsorgung, Wasserflächen sowie die festgesetzten Grünflächenanteile, die den Baugebieten zugeordnet sind zusammen. Das Bruttowohnbauland im Baugebiet beträgt ca.  $19.266 \text{ m}^2 = 1,93 \text{ ha}$ .

Für die Ermittlung der Mindestdichte wurden die Bestandswohneinheiten erhoben. Im Baugebiet sind 25 Wohneinheiten vorhanden, hinzu kommen die mindestens zu errichtenden Wohneinheiten auf den Grundstücken WA 2 und WA 4. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass in den Gebieten WA2 und WA4 keine Grundstücke gebildet werden, die im Durchschnitt größer als  $600 \text{ m}^2$  sind. Somit können im WA2 5 Grundstücke entstehen und im WA4 7. Wird auf den Grundstücken nur jeweils eine Wohneinheit hergestellt, ergeben sich 12 Wohneinheiten. Zuzüglich der 25 Wohneinheiten, die im Bestand vorhanden sind, ergibt sich eine Mindestzahl von 37 WE und somit  $19 \text{ WE/ha}$ . Die mögliche Unterschreitung begründet sich durch die Anpassung an die bauliche Struktur in der Umgebung. Dort liegen die Grundstücksgrößen für Ein- bis Zweifamilienhäuser durchschnittlich bei 500-600 Quadratmetern und entsprechen somit den für das Plangebiet getroffenen Annahmen. Zur Überprüfung dieser Annahmen wurde eine Auswertung der aufsummierten Einwohnermeldedaten von 2016, die den Kommunen vom Regionalverband jeweils für  $100 \times 100 \text{ m}$  Raster zur Verfügung gestellt werden, vorgenommen. Gemäß diesen Angaben gibt es in den in der untenstehenden Abbildung rot umrandeten Bereichen 746 WE. Jedes Raster hat eine Fläche von  $1 \text{ ha} = 26 \text{ ha}$ . Der Dichtewert dort liegt somit  $29 \text{ WE/ha}$ . Damit unterschreitet die Mindestdichte im Gebiet zwar die der Umgebung, dies ist jedoch begründet durch die Einbeziehung großer Flächen auf denen keine Wohnnutzung stattfindet.



**Abb. 2: Für die Berechnung der Bestandsdichte ausgewertete Raster (Quelle: RegionFrankfurtRheinMain Kleinräumige Bevölkerungsanalyse 2013-2016)**

Bei der Berechnung des oberen Wertes der baulichen Dichte im Bebauungsplan wird der Bestand an Wohneinheiten in den Allgemeinen Wohngebieten eingerechnet (25 WE). Gemäß Art und Maß der baulichen Nutzung können noch zusätzlich 2 Wohneinheiten durch Nachverdichtung im Bestand entstehen. Diese Wohneinheiten wären ausschließlich innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten WA5 möglich.

Die Teilfläche 2 des WA4 auf dem Grundstück des Kindergartens An der Winkelmühle wurde nicht in die Berechnung einbezogen, da eine Wohnnutzung in naher und ferner Zukunft außer Frage steht. Vielmehr liegt die Zielsetzung im Ausbau des Kindergartens sowie ergänzender sozialer Nutzungen als Teil der sozialen Infrastruktur. Ähnliches gilt für das WA1, in dem das kürzlich gebaute BIK-Haus und das AWO-Wohngruppenhaus stehen, wo zukünftig nicht von Änderungen auszugehen ist.

Außerdem sind in die Berechnung die maximal zu errichtenden Wohneinheiten der Baugebietsteile WA2 und WA4 einzubeziehen. Grundlagen für die Dichteberechnung bilden dabei die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 1,2 (im WA2) sowie 0,8 (im WA4). Das Grundstück des WA2 ist ca. 2.650 m<sup>2</sup> groß. Die maximale Versiegelung durch Hauptanlagen darf durch die festgesetzte GRZ bei insgesamt max. 1060 m<sup>2</sup> liegen. Legt man die festgesetzten 3 Vollgeschosse zugrunde, so erhält man eine Bruttogeschossfläche von 3.180 m<sup>2</sup>. Ab-

zätzlich der internen Erschließung (z.B. Treppenhäuser, Wände etc.) von ca. 32 Prozent erhält man eine Nettogeschossfläche von ca. 2.162 m<sup>2</sup>. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m<sup>2</sup> errechnen sich max. 30 Wohneinheiten. Das Grundstück WA4 ist ca. 4.100 m<sup>2</sup> groß. Legt man die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 zugrunde, können hier maximal 1.640 m<sup>2</sup> durch Hauptanlagen versiegelt werden. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 ergibt sich eine Bruttogeschossfläche von 3.280 m<sup>2</sup>. Abzüglich der internen Erschließung (z.B. Treppenhäuser, Wände etc.) von ca. 32 Prozent erhält man eine Nettogeschossfläche von ca. 2.230 m<sup>2</sup>. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 70 m<sup>2</sup> sind hier ca. 32 Wohneinheiten zu realisieren. Insgesamt ergeben sich somit maximal 89 Wohneinheiten. Dies ergibt einen Dichtewert von 46 Wohneinheiten pro Hektar. Somit wird auch der obere Dichtewert nicht überschritten. Bezieht man die Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den oben herangezogenen Wert der Umgebungsbebauung und rechnet mit einem Nachverdichtungspotenzial von 50% im Bestand zuzüglich der auf den Baufeldern WA2 und WA4 möglichen 62 Wohneinheiten kommt man auf eine maximale Dichte von abgerundet 45 WE/ha. Eine Überschreitung der maximalen Dichte und somit ein Verstoß gegen das regionalplanerische Ziel der Dichteobergrenze ist somit nicht zu befürchten.



Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Abgrenzung des Plangebiets  
(Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016)

### 3.5 Planungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren unterschiedliche Bebauungspläne. Der Großteil des Geltungsbereichs erstreckt sich über den ehemaligen Bebauungsplan D 6 (Gemeindezentrum im Dietrichsroth und im Haimerslochweg), der durch einen Hauptsatzungsmangel keine Rechtskraft erlangt hat. Bisher wurde die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB und damit im Zusammenhang bebauter Ortsteile planungsrechtlich beurteilt. Das Ziel, die Gemeinbedarfseinrichtungen im Bestand zu sichern und adäquat nach zu verdichten, soll deswegen durch den vorliegenden Bebauungsplan durch die Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplans ermöglicht werden.

Der mittlere Teil des Bebauungsplanes D 6 von der im Süden befindlichen Hainer Chaussee und der nördlich gelegenen Taunusstraße wurde seinerzeit durch den Bebauungsplan 4/79, 4/79 – 2. Änderung und 4/79 – 3. Änderung überplant, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung einer Senioren- und Pflegeeinrichtung sowie weitere sozialen Einrichtungen schaffen zu können. Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan 4/79 östlich und westlich des Geltungsbereichs soll zugunsten der Beurteilung nach § 34 BauGB entlassen werden. Hier wird es als nicht notwendig angesehen, den Bereich mit in den Bebauungsplan einzubeziehen, da diese Bereiche planungsrechtlich ähnlich wie die Wohnbereiche in der Umgebung zu beurteilen sind und der Beurteilungsmaßstab nach § 34 (2) BauGB hinreichend genau ist. Der Beschluss zur Teilentlassung des Bebauungsplans 4/79 wurde durch einen Stadtverordnetenbeschluss im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses gefasst.

Im Zuge des auf die Stadt Dreieich zukommenden hohen Bedarfs an mietpreisgebundenem Wohnraum im Stadtgebiet wurden Standortprüfungen durchgeführt. Dabei hat sich herausgestellt, dass sich die Fläche des derzeit nicht mehr genutzten BIK-Hauses, nordöstlich der Hainer Chaussee, als Standort zur Errichtung von sozialem Wohnungsbau eignet, sofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Im Dietrichsroth Dreieichenhain“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um durch einen qualifizierten Bebauungsplan einerseits die Zulässigkeit der zukünftigen Nutzungen vorzubereiten und andererseits den Bestand der Gemeinbedarfsflächen sowie der vorhandenen Bestandsbebauung planungsrechtlich abzusichern. Die derzeitige Festsetzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ist im Bereich des BIK-Haus-Geländes mit der beabsichtigten Wohnnutzung nicht vereinbar. Es soll hier ein Allgemeines Wohngebiet entstehen, das auch über das Maß der baulichen Nutzung und seiner überbaubaren Grundstücksflächen Festsetzungen trifft und dem sozialen Wohnungsbau nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zu mindestens 60 Prozent vorbehalten ist. Es wird angestrebt eine Durchmischung im Rahmen der Einkommensgrenzen im Sozialen Wohnungsbau zu erreichen. Ähnlich ist die planungsrechtliche Situation für den Standort nördlich der Taunusstraße zu beurteilen. Hier soll Planungsrecht für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Darüber hinaus hat sich auf dem nordöstlichen Teil des Grundstücks des Kindergartens „An der Winkelmühle“ während der Bebauungsplanaufstel-

lung ein Nachverdichtungspotential ergeben, welches mit in die Planungsfestsetzungen einfließt.

Der nördliche Teil des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes 8/79 „Hengstbach“ soll teilweise aufgehoben werden, um den vorhandenen Baubestand in diesem Bereich planungsrechtlich abzusichern.

Hier sind insbesondere die Wohnflächen nahe der Winkelmühle des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes 8/79-H5 planungsrechtlich zu definieren. Deshalb sind diese Flächen als Erweiterung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2/16 über den Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes D 6 hinaus einbezogen worden. Das Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes 8/79-H5 soll trotz Überplanung des oben genannten Teilbereichs zu gegebener Zeit mit einem neuen Geltungsbereich fortgeführt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth Dreieichenhain“ richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben zukünftig nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.



**Abb. 4:** berührte Planwerke im Geltungsbereich des Bebauungsplans, Auszug aus dem Geographischen Informationssystem – Amt für Bodenmanagement, Heppenheim

## **4 Städtebauliche Situation**

### **4.1 Lage im Stadtgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südöstlich des Stadtteils Dreieich-Dreieichenhain. Das unmittelbare Umfeld außerhalb des Plangebietes ist größtenteils durch Wohnbebauung mit gepflegten und im privaten Besitz befindlichen Grünbereichen gekennzeichnet. Der nördliche Teil zeichnet sich durch eine weitgehend freie Landschaft mit Übergang zu Wohnbereichen aus.

Das Zentrum in Dreieich-Dreieichenhain ist fußläufig in südöstliche Richtung nach ca. 300 m erreichbar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund seiner großen Ausdehnung gut in die Stadtstruktur eingebunden. Besonders die im südlichen Teilbereich querende Straße „Hainer Chaussee“ verknüpft das Plangebiet mit den anderen Stadtteilen Dreieichs.



**Abb. 5: Geltungsbereich und Umgebung, Auszug aus dem Geographischen Informationssystem – Amt für Bodenmanagement, Heppenheim**

#### **4.2 Baustruktur, Nutzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorwiegend Nutzungen des Gemeinbedarfs angesiedelt. Der südliche Teilbereich wird durch die Ludwig-Erk-Schule, einer Grundschuleinrichtung des Kreises Offenbach begrenzt, dessen Baukörper sich achsenförmig von der Hainer Chaussee in südwestliche Richtung erstreckt. Kennzeichnend ist hier der große Außenbereich, der als Schulhof genutzt wird.



**Abb. 6: Bestandsgebäude Ludwig-Erk-Schule Dreieichenhain**

Der Bereich nordöstlich der Hainer Chaussee, auf dem ehemaligen BIK-Haus-Gelände, ist zurzeit noch durch das alte, in einer eingeschossigen Bauweise errichtete BIK-Haus gekennzeichnet. Westlich von diesem befindet sich das neue 2-geschossige BIK-Haus, welches vollständig realisiert ist. Im nördlichen Anschluss steht das AWO-Haus für unbegleitete, minderjährige Personen, das in einer 3-geschossigen Bauweise errichtet wurde. Die umliegenden Flächen sind in diesem Bereich durch gärtnerisch genutzte Grünflächen gekennzeichnet, ein Stichweg, der die Baukörper erschließt, geht von der Hainer Chaussee in nördliche Richtung ab.



**Abb. 7: Bestandgebäude BIK-Haus**

Der größte, aus unterschiedlichen Gebäuden bestehende Baubestand ist die Alten- und Pflegeeinrichtung südlich der Taunusstraße. Das Gebäudeensemble besteht aus vier unterschiedlichen Gebäuden, die teils durch private und halböffentliche Plätze sowie einem im Innenbereich liegenden Parkplatz gekennzeichnet sind. Die Erschließung der Anlage erfolgt über die Taunusstraße.

Der Erste Bauabschnitt des Senioren Pflegeheims mit 59 Plätzen im ersten bis 3.Obergeschoss entstand Mitte der 70er Jahre gemeinsam mit einem Personalwohnheim. Das Pflegeheim trägt den Namen „Haus Dietrichsroth“. Das Haus Dietrichsroth hat neben Keller- und Erdgeschoss drei Obergeschosse, in denen die Wohnbereiche untergebracht sind.

Mitte der 80er Jahre entstand ein Erweiterungsbau mit weiteren 27 Pflegeplätzen, Räumen für Beschäftigungstherapie und einer Praxis für Krankengymnastik. In einem eingeschossigen Anbau ist die Tagespflege für 20 Tagespflegegäste beherbergt. Zeitgleich wurde im südöstlichen Teil ein Wohngebäude für Sozialwohnungen, welches der Nassauischen Heimstätte gehört, errichtet.

Mitte der 90er Jahre wurde ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück errichtet, das im Erdgeschoss eine Pflegestation mit 16 Plätzen beherbergt. Und 26 Wohnungen für betreutes Wohnen in vier weiteren Geschossen. Das Gebäude ist unter dem Namen „Haus im Hayn“ bekannt.

Westlich angrenzend an den Bereich zwischen Hainer Chaussee im Süden und der Taunusstraße im Norden verläuft ein von Gehölzen begrünter Fuß- und Radweg, der die beiden oben genannten Straßen miteinander verbindet.



**Abb. 8: Senioren- und Pflegeheim mit Fuß- und Radwegeverbindung im Westen des Plangebiets**

Der Bereich nördlich der Taunusstraße ist durch das Katholische Dekanats- und Gemeindezentrum geprägt, dessen nördlicher und westlicher Bereich durch private Freiflächen und Gehölzbestände charakterisiert ist. Der Gebäudebestand des Dekanats- und Gemeindezentrums ist zwar ein zusammenhängender Baukörper, er ist jedoch baulich in sich geschachtelt und nicht als ein eindeutig erkennbares Gebäude wahrzunehmen. Bei dem Objekt handelt es sich hauptsächlich um karitative und kirchliche Nutzungen. Zudem hat die Stadt Dreieich hier eine Wohnung angemietet, die sie an Bedürftige vergeben hat. Weiterhin gibt es ein Dentallabor, das im westlichen Teilbereich des Gebäudeensembles untergebracht ist. Durch die kirchliche Stiftung St. Marien haben im Jahre 2011 Planungsüberlegungen für die zukünftige Nutzung und Erweiterung des Grundstücks stattgefunden. Dabei wurden unterschiedliche Konzepte angedacht. Die Planungsüberlegungen reichten vom Erhalt der Kapelle und des Gemeindezentrums und der Schaffung zusätzlichen Wohnraums bis zum generellen Abriss des Gebäudebestands und der Neuerrichtung von unterschiedlichen Wohnkonzepten.



**Abb. 9: Katholisches Dekanats- und Gemeindezentrum mit Kapelle**

Angrenzend an das Gemeindezentrum befindet sich der Kindergarten „An der Winkel-  
mühle“. Der Gebäudekörper erstreckt sich in einer länglichen, von Osten nach Westen  
verlaufenden Form. Nordwestlich am Gebäude grenzt eine Garagenanlage an, in den-  
nen die Geräte der Hausmeister untergebracht sind. Die Freiflächen des Grundstückes  
im südlichen Teilbereich werden als Spiel- und Freizeitflächen für die Kinder genutzt.

Die sich nördöstlich daran anschließende zweigeschossige Wohnbebauung schließt  
die Lücke zwischen Kindergarten und Winkelmühle im Norden des Geltungsbereichs.



**Abb. 10: Kindergarten "An der Winkelmühle" mit Außenfläche**

Der nördlichste Teil des Geltungsbereichs besteht aus dem teils historischen Gebäudeensemble der Begegnungsstätte Winkelmühle des Diakonischen Werks Offenbach-Dreieich-Rodgau und einem Pferdestall südlich des Grundstücks. Viele der Gebäude sind in Fachwerkbauweise erbaut worden und genießen Denkmalschutz.

Der Bereich um die Winkelmühle ist durch seine Naturnähe (hoher Anteil an Gehölzbeständen, Hengstbach und weitreichende Freiflächen) aber auch im Bereich des Pferdestalls und seiner Außenbereiche durch eine intensive Nutzung gekennzeichnet. Besonders hervorzuheben ist der von Osten nach Westen verlaufende öffentliche Fuß- und Radweg, der ein verbindendes Element zwischen den Stadtteilen entlang des Hengstbaches schafft.



**Abb. 11: historisches Gebäudeensemble der Diakonie (hier: ehemalige Ölmühle)**



**Abb. 12: Einzelhaus, genutzt als Pferdestall an der Winkelmühle**

### **4.3 Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet ist verkehrlich lokal und regional gut angebunden. Die Straße Hainer Chaussee, welche eine Hauptverbindungsachse zwischen den Stadtteilen Dreieich-Sprendlingen und Dreieich-Dreieichenhain bildet, quert den südlichen Bereich des Plangebiets. Gleichzeitig stellt sie eine direkte Verbindung zum Frankfurter Flughafen in nordwestliche Richtung dar. Die Hainer Chaussee bedient die Haupteerschließungsfunktion für den südlichen Teil des Plangebiets insbesondere für das ehemalige BIK-Haus-Gelände, das AWO-Haus für unbegleitete, minderjährige Personen und das neue BIK-Haus. Von dieser sind über kleine Anwohnerstraßen die Ludwig-Erk-Schule sowie das Alten- und Pflegeheim sowie die Taunusstraße als Erschließungsstraßen zur Hainer Chaussee erreichbar. Die Taunusstraße übernimmt die Erschließungsfunktion für das Gemeinde- und Dekanatszentrum und schließt in nördliche Richtung weiter an die Straße „An der Winkelmühle“ an, die den Kindergarten sowie weitere Wohnbereiche und den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans erschließt.

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in näherer Umgebung. Die Bushaltestelle Dreieich-Ludwig-Erk-Schule befindet sich innerhalb des Plangebiets südlich der Hainer Chaussee. Von hier wird eine Anbindung an die Stadtteile Dreieich-Sprendlingen, Dreieich-Buchsschlag, Dreieich-Götzenhain, Dreieich-Offenthal und den Flughafen Frankfurt sowie an die Stadt Langen, Offenbach, Dietzenbach, Rodgau und Seligenstadt durch die Buslinien 99 und 64 ermöglicht. Die Haltestelle Weibelfeld-Bahnhof als regionale Verbindung in Richtung der Stadt Dieburg und der Stadt Rödermark und an das Regionale Schienennetz in Richtung Frankfurt und Darmstadt ist in ca. 700 Metern in nordwestliche Richtung erreichbar (Dreieichbahn).

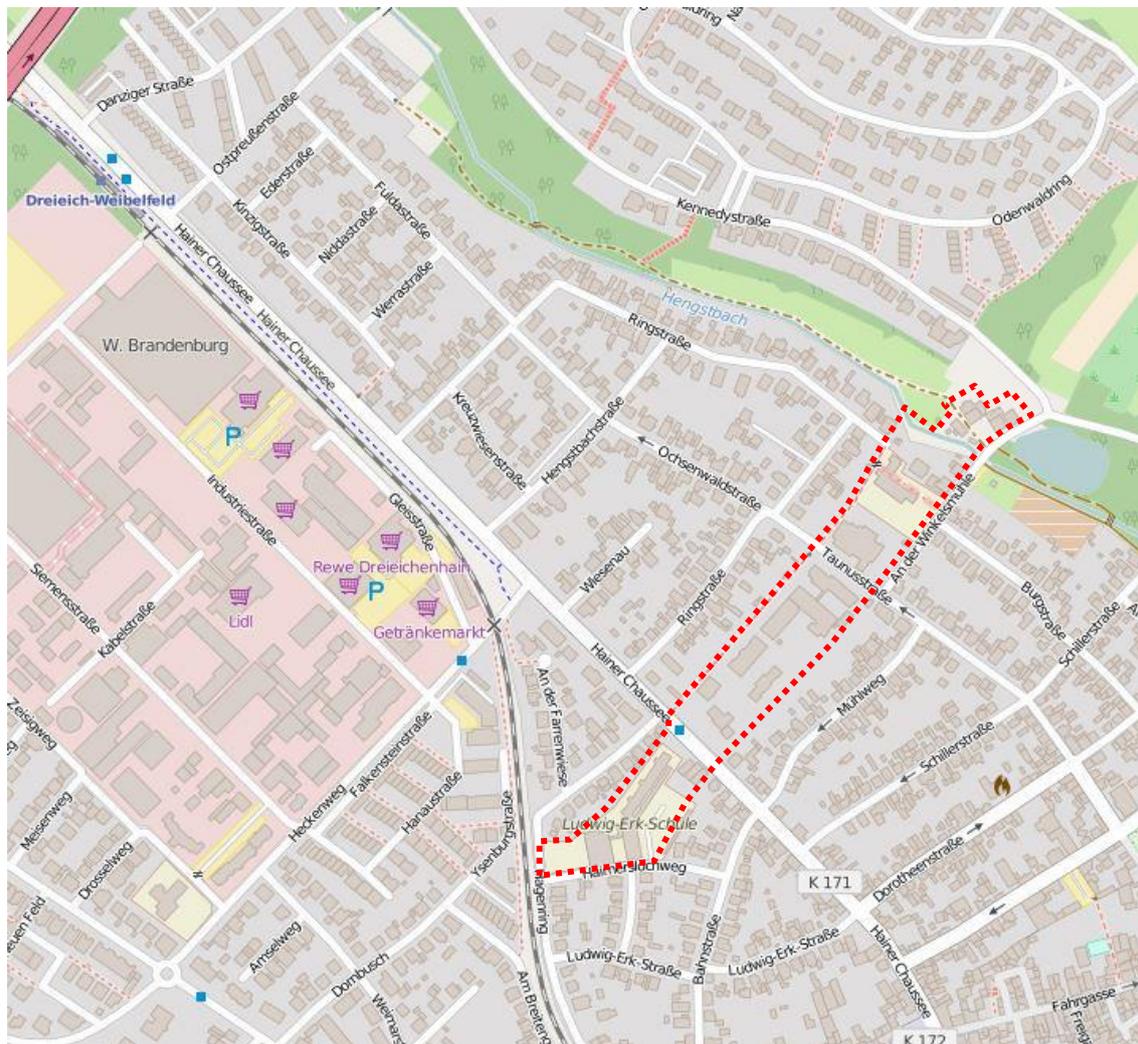


Abb. 13: Auszug aus der OpenStreetMap des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, Stand: 16.11.2016

#### 4.4 Denkmalschutz, Topografie

Denkmalgeschützte Gebäude befinden sich ausschließlich im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes an der Winkelmühle. Es handelt sich um die „Winkelmühle“, die im 18. Jahrhundert als Fachwerkhäuser erbaut wurde. Sie bildet mit dem 1823 erbauten, angrenzenden Bruchsteinbau und der davon abgesetzten Bruchsteinscheune von 1832 einen hofartigen Komplex. Der Name der Winkelmühle geht auf die damaligen Besitzer zurück, die in den Gebäuden Öl und seit 1898 Essig herstellten. Gegenwärtig sind die Gebäude als Begegnungsstätte von dem Diakonischen Werk Offenbach-Dreieich-Rodgau umgenutzt und baulich verändert worden. Dieser hofartige Komplex wurde aus geschichtlichen Gründen als Kulturdenkmal gemäß § 2 (1) Hessischem Denkmalschutzgesetz ausgewiesen (vgl. Denkmaltopografie, Kreis Offenbach, S. 88).



Abb. 14: Baudenkmale im Geltungsbereich, rot eingefärbt, Auszug aus dem Geographischen Informationssystem – Amt für Bodenmanagement, Heppenheim



**Abb. 15: Als Begegnungsstätte umgebautes Baudenkmal „Winkelmühle“ des Diakonischen Werks**

Die Topographie innerhalb des Geltungsbereichs variiert stark zwischen 162,5 Metern über Normalnull im Südwesten des Geltungsbereichs bis ca. 148 Metern über Normalnull im nordöstlichen Teil. Die Höhenunterschiede zeigen sich auch zum Teil stark auf einzelnen Grundstücken. Höhenunterschiede von bis zu 1,5 Metern sind keine Besonderheit.

## **5. Inhalt und Festsetzungen**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Über die Art und das Maß der baulichen Nutzung soll der Bebauungsplan „Im Dietrichsroth Dreieichenhain“ die künftige städtebauliche Entwicklung ordnen und steuern.

Die städtebaulichen Zielsetzungen setzen sich dabei grundlegend aus den folgenden Bausteinen zusammen:

- Erhalt und Festsetzung der bestehenden öffentlichen Einrichtungen/Gemeinbedarfsnutzungen
- Ermöglichung einer adäquaten Nachverdichtung öffentlicher und privater Flächen

- Neubau auf Flächen mit Nachverdichtungspotentialen (ehemaliges BIK-Haus-Gelände, Fläche des Katholischen Dekanats- und Gemeindezentrums Offenbach, Ermöglichung des Um-, An- und Neubaus auf privaten Einzelgrundstücken)

Die festgesetzte Grundflächenzahl bewegt sich in den einzelnen Baugebietsteilen zwischen 0,4 und 0,8. Diese Werte sichern einerseits die vorhandene Bestandsbebauung im Großteil des Geltungsbereichs ab und erlauben darüber hinaus in gewissem Umfang noch Entwicklungsmöglichkeiten sowie eine komplette städtebauliche Neuordnung von Grundstücken. Besonders in den Baugebietsteilen WA2 und WA4, deren Flächen einer Neubebauung zugeführt werden sollen, ist eine Nachverdichtung unbedingt gewünscht.

Um eine städtebauliche Einfügung zu ermöglichen, werden auch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wie First- oder Traufhöhen und Attikahöhen in den einzelnen Baugebietsteilen getroffen.

Über die Festsetzung von drei privaten Grünflächen wird eine Bautätigkeit ausgeschlossen. Dadurch sollen auch die privaten Interessen von Grundstückseigentümern berücksichtigt werden. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Bereich des Hengstbaches soll den Retentionsraum des Baches ermöglichen.

## **5.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept beschränkt sich auf diejenigen Grundstücke, die einer Nachverdichtung zugeführt werden. Von einem Konzept ausgenommen sind die sich im Plangebiet befindlichen Bestandsnutzungen, welche lediglich in ihrer gegenwärtigen Funktion gesichert werden sollen. Die städtebaulichen Grundlagen für die Nachverdichtungsflächen innerhalb der Baugebietsteile WA2 und WA4 bilden Ideenskizzen, die als grobe Orientierung der künftigen Bebauung herangezogen werden können.

### Baugebietsteil WA2

Das WA2 ist besonders durch die südlich gelegene Straße „Hainer Chaussee“ einem laufenden Lärmpegel ausgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht zunächst einen zur Straße längs orientierten Wohnriegel vor, der die hinteren Bereiche Richtung Norden hin vor dem Lärm schützen soll. Die Gebäudeanordnung im hinteren Grundstücksteil kann flexibel gestaltet werden. Denkbar ist eine Gebäudeanordnung, welche einen begrünten Innenhof zulässt, der die Aufenthaltsqualität für die künftigen Bewohner ermöglicht. Das Konzept sieht darüber hinaus Wohnungen im Geschosswohnungsbau vor, um dem hohen Bedarf an Sozialwohnungen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus sind kleinere gewerbliche Einheiten im Erdgeschoss denkbar, die zu einer gebietsinternen Versorgung beitragen können (z.B. ein Quartierscafé). Das städtebauliche Konzept zeigt die mögliche Unterbringung von ca. 34 Wohneinheiten.

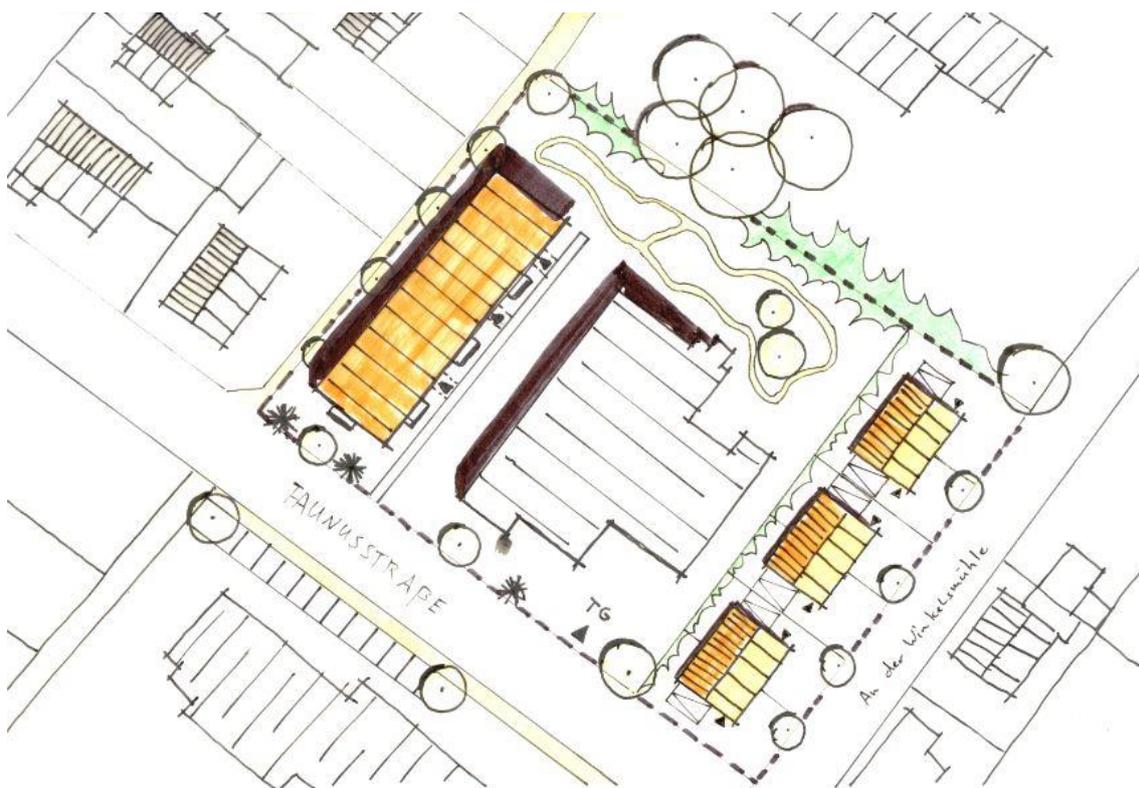
Das WA2 soll frei von PKW Verkehr sein. Dazu wäre die Anlage einer Tiefgarage denkbar.



Abb. 16: städtebauliches Konzept WA2

#### Baugebietsteil WA4

Das städtebauliche Konzept für das WA4 soll sich in die Umgebung städtebaulich einfügen. Denkbar wäre eine Mischung aus behutsamen Geschosswohnungsbau, Doppelhäusern oder Einzelhäusern. Zudem soll die gegenwärtige Kapelle des katholischen Dekanats- und Gemeindezentrums in ein Gesamtkonzept integriert werden. Zudem ist ein hoher Durchgrünungsgrad angestrebt. Denkbar ist auch die Kombination eines halböffentlichen Platzes, der zur südlich gelegenen Taunusstraße geöffnet ist und in den Erdgeschossbereichen der Gebäude kleinteilige gewerbliche Nutzungen wie z.B. einen Friseur oder Bäcker vorhält. Der Baugebietsteil soll autofrei gehalten werden. Es ist die Anlage einer Tiefgarage denkbar. Die bauliche Verdichtung soll eine Grundflächenzahl von 0,4 bei Hauptanlagen nicht überschreiten, so dass eine Einfügung in die umgebende Bebauung östlich und westliche des Geltungsbereichs gegeben ist. Es sind maximal 35 Wohneinheiten denkbar.



**Abb. 17: städtebauliches Konzept WA 4**

### 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 5.3.1 Baugebietsteil SO1

Die bestehende Ludwig-Erk-Schule inklusive des dazugehörigen Horts wird planungsrechtlich als Sondergebiet (**SO1**) mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „pädagogische Zwecke“ gemäß § 11 BauNVO abgesichert. Zurzeit bestehen die Überlegungen zur baulichen Nachverdichtung der Fläche durch den Kreis Offenbach und der Stadt Dreieich. Durch die Festsetzung soll zum einen der Grundschulbetrieb weiterhin planungsrechtlich abgesichert werden. Zum anderen soll die Ansiedlung einer schulinternen Mensa oder die Erweiterung des vorhandenen Horts ermöglicht werden.

Die Aktionsfläche westlich der Schule wird als „private Grünfläche“ (**PG1**) festgesetzt. Diese soll weiterhin den Schülern als Spiel- und Freifläche dienen. Die Stellplatzflächen südlich der festgesetzten privaten Grünfläche sollen weiterhin dem Stellplatzbedarf der Ludwig-Erk-Schule zugeordnet werden, so dass hier die Notwendigkeit der Festsetzung einer „**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Schulparken**“ gesehen wird. In der Vergangenheit gab es nach Auskünften der Schulleitung der Ludwig-Erk-Schule immer wieder Probleme die durch das Anwohnerparken auf dieser Fläche hervorgerufen wurden. Diese Probleme sollen durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung planungsrechtlich gesteuert werden.

Aufgrund der ausreichenden Höhe in Bezug zur Umgebungsbebauung wird im SO1 eine 3-Geschossigkeit festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,5 mit einer GFZ von 1,5 in Kombination mit einem großflächigen Baufenster sichert die vorhandene Bestandsbebauung der Ludwig-Erk-Schule und die Horteinrichtung an der Hainer Chaussee und lässt darüber hinaus weitere Spielräume für Neubebauungen. Die sich im derzeitigen Bestand abzeichnenden Dachformen spiegeln Flachdächer (Ludwig-Erk-Schule) und Satteldächer (Hort) wieder. Diese Dachformen werden somit weiter mit als Festsetzung aufgenommen. Die Haustypen setzen sich zukünftig aus Einzelhäusern und Hausgruppen zusammen, um auch bei zukünftigen Planungsüberlegungen einen größtmöglichen städtebaulich-architektonischen Spielraum zu ermöglichen. Als Bauweise werden im SO1 die offene und die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung stützt sich auf die derzeitige Bestandsbebauung.

Die Höhe baulicher Anlagen ist gemäß Nutzungsschablone des Bebauungsplans als Höchstmaß festgesetzt. Der Bezugspunkt ist der Planzeichnung zu entnehmen. Dieser befindet sich auf dem Fußgängerweg der öffentlichen Verkehrsfläche nördlich der Hainer Chaussee und ist vor Ort durch einen Bolzen gekennzeichnet. Somit dürfen die Gebäude nicht höher als das derzeitige Bestandsgebäude der Ludwig-Erk-Schule werden (10,70 Meter).

Weiterhin ist eine Grenzbebauung zulässig. Die Abstandsflächen gemäß HBO sind zu den äußeren Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Das Höchstmaß baulicher Anlagen ist auf 3 Geschosse festgesetzt. Es soll der Bestand festgesetzt und zugleich eine vertretbare Einfügung der Baukörper zueinander ermöglicht werden.

Die sich im Südwesten des SO1 befindliche Private Grünfläche, die laut Angaben des Kreises Offenbach als Spiel- und Freizeitfläche für die Schüler genutzt wird, darf keiner weiteren Versiegelung zugeführt werden. Sie soll in ihrem Bestand planungsrechtlich als Private Grünfläche gesichert werden.

### 5.3.2 Baugebietsteil WA1

Entsprechend der Zielsetzung, die Wohnnutzung im Bereich des AWO-Wohnheimes für minderjährige, unbegleitete Personen planungsrechtlich abzusichern sowie das neu errichtete BIK-Haus Dreieichenhain als Standort für kulturelle und soziale Zwecke zu sichern, wird in diesem Baugebietsteil ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauN-VO festgesetzt.

In diesem Baugebietsteil sind die allgemein zulässigen Nutzungen mit der Ausnahme von Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Das prioritäre Ziel dieses Baugebietsteils besteht in der Sicherung der Wohnfunktion sowie der dazugehörigen sozialen Infrastruktur. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden den Gebietscharakter negativ beeinträchtigen, da dadurch z.B. weiterer Zu- und Abfahrtsverkehr sowie Lärmimmissionen generiert würden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet werden ausgeschlossen. Dazu gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe. Diese Nutzungen würden zu einem hohen Anstieg des Verkehrs führen und sind darüber hinaus nicht mit dem umliegenden Gebietscharakter vereinbar.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt definiert:

Die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung eines Baufensters soll die bestehenden Bestandsbauten (BIK-Haus, AWO-Haus) innerhalb dieses Bereiches planungsrechtlich absichern. Die GRZ wird hier auf 0,4, die GFZ auf 1,2 festgesetzt. Die maximale Geschossigkeit beträgt 3 Vollgeschosse. Zurückversetzte Geschosse z.B. in Form von Staffelgeschossen sind, sofern sie die maximale Höhe baulicher Anlagen einhalten, zulässig. Dabei dürfen diese 2/3 der Höhe der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

Bauliche Anlagen dürfen eine maximale Attikahöhe von 10,00 Metern nicht überschreiten. Der Höhenbezugspunkt ist durch einen Bolzen auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Hainer Chaussee (Fußgängerweg) gekennzeichnet und in der Planzeichnung als HP4 gekennzeichnet. Aufgrund des derzeitigen Bestandes werden Einzelhäuser und Doppelhäuser mit offener Bauweise festgesetzt.

### 5.3.3 Baugebietsteil WA2

Aufgrund der Zielsetzung der Stadt Dreieich, geeignete Standorte für den sozialen Wohnungsbau auszuweisen, wird im Baugebietsteil WA2 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nach Abriss des alten BIK-Hauses steht hier eine ca. 2.600 m<sup>2</sup> große bebaubare Fläche zur städtebaulichen Neuordnung zur Verfügung.

Dabei gilt die zulässige Wohnnutzung im WA2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB und damit unter anderem für den sozialen Wohnungsbau, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert wird. Hier wird festgesetzt, dass mindestens 60 Prozent der Bruttogeschossfläche für Wohnungen vorzuhalten sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

Die allgemein zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind mit der Ausnahme von Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Auch hier besteht das prioritäre Ziel der Sicherung der Wohnfunktion im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus. Darüber hinaus sollen jedoch auch die Möglichkeiten der wohnortnahen Versorgung ermöglicht werden (z.B. Gemeinschafts-Cafe). Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z.B. Betreuungsangebote) sollen den Zulässigkeitskatalog erweitern.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Auch diese Nutzungen sind mit dem Gebietscharakter der Umgebung nicht vereinbar und würden negative Auswirkungen haben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt definiert:

Durch die Festsetzung eines großen Baufensters unter Berücksichtigung der sich auf dem Grundstück befindlichen erhaltenswerten Gehölzstrukturen (südlich und östlich), ermöglicht das Baugrundstück eine große Flexibilität bei der Entstehung von Gebäuden. Das Baufenster bezieht zudem auch die Wohnnutzung des nördlich befindlichen Bestandsgebäudes mit ein. Dies erfolgt mit dem Ziel, das Grundstück für die laut BauNVO maximal zulässige GRZ für den sozialen Wohnungsbau maximal bebauen zu können. Die Abstandflächen müssten nach diesen Festsetzungen im nördlichen Bereich des Grundstückes nicht eingehalten werden.

Gemäß der für Allgemeine Wohngebiete maximal zulässigen GRZ wird diese auf 0,4 festgesetzt, sodass eine städtebauliche Einfügung gegenüber der umgebenden Bebauung sichergestellt werden kann. Die GFZ darf maximal 1,2 betragen. Maximal ist eine 3 Geschossigkeit zulässig. Nicht-Vollgeschosse in Form von Staffelgeschossen sind zulässig sofern die laut Planzeichnung eingetragene maximale Höhe baulicher Anlagen nicht überschritten wird. Im WA2 sind gemäß Nutzungsschablone, 2 unterschiedliche Höhenbezugspunkte definiert. Derjenige, der als Bolzen auf der Hainer Chaussee in der öffentlichen Verkehrsfläche (Fußgängerweg) mit der Bezeichnung HP4 gekennzeichnet ist, bezieht sich auf den vorderen Teil des WA2. Der Höhenbezugspunkt des hinteren Teils des WA2 befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze und ist ebenfalls durch einen Bolzen gekennzeichnet (HP 7). Die neuen Gebäude im vorderen WA2 dürfen eine Höhe von 10,00 m nicht überschreiten. Dadurch werden die Voraussetzungen einer relativ einheitlichen Höhe entlang der Hainer Chaussee ermöglicht. Der hintere Teil des WA2 darf eine Höhe von 12,50 m nicht überschreiten. Das letzte Geschoss darf nur in Form eines Staffelgeschosses hergestellt werden. Dabei müssen Geschosse in Form von Nicht-Vollgeschossen (z.B. Staffelgeschosse) allseitig, oberhalb der Vollgeschosse um mindestens bis zu 1 Meter zurückversetzt werden, damit eine Einfügung in den vorhandenen Bestand ermöglicht wird und eine optische Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden wird. Der Maßstab dieser Festsetzung orientiert

sich an dem Gebäude des Johanniter-Stifts nordwestlich des Grundstücks. Auch hier ist das vierte Geschoss ein Nicht-Vollgeschoss und springt von der Kante des letzten Vollgeschosses zurück.

Grundlage der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen ist die Tatsache, dass die Voraussetzungen zur städtebaulichen Einfügung der entstehenden Baukörper geschaffen werden sollen. Im hinteren Teilbereich des WA2 ist die Höhe von 12,50 m noch vertretbar, da der nordwestlich der Fläche befindliche Baukörper des Johanniter Hauses eine ähnliche Höhenentwicklung aufweist und zudem das Gelände von der Hainer Chaussee von Südwesten nach Nordosten um bis zu 2 Meter abfällt.

Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen bis zur Kappungsgrenze von 0,8 (GRZ II 0,4) überschritten werden. Der Grund dieser für die Gebietskategorie Allgemeine Wohngebiete maximal zulässigen Verdichtung soll gewährleisten, dass ausreichend Spielraum für eine mögliche Tiefgarage unter dem zu bebauenden Grundstück gewährleistet wird. Darüber hinaus soll eine angemessene Nachverdichtung der den Hauptgebäuden zugeordneten Nebenanlagen ermöglicht werden, um die städtebaulichen Qualitäten dieses Grundstückes durch z.B. die Anlage eines Quartiersplatzes oder aber auch Einrichtungen zum Abstellen von Fahrrädern und ähnlicher Einrichtungen, zu ermöglichen.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von über 50 Metern ermöglichen. Diese Festsetzung erfolgt zudem vor dem Hintergrund, dass ein Anbau an das nordöstlich befindliche Grundstück ermöglicht werden soll. An die hintere Grundstücksgrenze (Gebäude Nass. Heimstätte) darf herangebaut werden. Auch die offene Bauweise ist in diesem Baugebiet festgesetzt, sodass auch freistehende Einzelhäuser (Ein- oder Mehrfamilienhäuser) sowie Reihenhäuser/Hausgruppen möglich sind.

#### 5.3.4 Baugebietsteil WA3

Um die Sozialwohnungen (betreutes Altenwohnen) zu erhalten und das sich im Besitz der Nassauischen Heimstätte befindliche Grundstück in seinem Bestand zu sichern, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die beiden Flurstücke des WA3 (938/8, 938/10) sollen gemäß des § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB weiterhin dem betreuten Altenwohnen dienen.

Die für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Nutzungen mit der Ausnahme von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie des Ausschlusses der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zulässig.

Der Ausschluss dieser Nutzungen entspricht dem gewünschten Ziel, den gegenwärtigen Bestand in seiner Funktion als Wohngebäude zu sichern. Darüber hinaus wird aufgrund der Lage des Grundstücks und seiner geringfügigen Erschließung keine Möglichkeit der Etablierung verkehrsintensiver Nutzungen am Standort angestrebt. Dies würde sich mit dem Gebietscharakter nicht vereinbaren lassen und sich negativ auf den Standort auswirken.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist der gegenwärtige Bestand des 3-geschossigen Wohngebäudes miteingeschlossen. Gemäß der Nutzungsschablone der Planzeichnung ist der maximale Versiegelungsgrad des Grundstücks über die Festsetzung gemäß Nutzungsschablone abgesichert. Dabei darf die maximale Versiegelung des Grundstücks durch Hauptanlagen maximal 453,2 m<sup>2</sup> und 226,6 m<sup>2</sup> durch Nebenanlagen betragen. Eine zusätzliche Versiegelung ist ausgeschlossen.

Es wird die abweichende und offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Zudem soll eine beschränkte Grenzbebauung ermöglicht werden. Es darf an das städtische, sich südlich angrenzende Flurstück der Flur 1, Gemarkung Dreieichenhain, Flurstücksnummer 938/15 angebaut werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt, um den Bestand städtebaulich in die Umgebung einzupassen. Der Bezugspunkt zur Höhe baulicher Anlagen bildet der in der Planzeichnung markierte HP 7. Die maximale Attikahöhe baulicher Anlagen darf 9 Meter nicht überschreiten. Diese Höhenfestsetzung wurde gewählt, da nach Einsicht in die Bauakten erkennbar ist, dass das Bestandsgebäude eine Höhe von ca. 8,50 Metern besitzt.

Innerhalb des Baugebietsteils WA3 sind nur Flachdächer zulässig. Die Wahl der Dachform basiert auf der Tatsache, dass die bestehende Bebauung in diesem Teil des Geltungsbereichs ausschließlich Flachdächer aufweist und deswegen die städtebauliche Eigenart durch z.B. Satteldächer nicht beeinträchtigt werden soll.

#### 5.3.5 Baugebietsteil SO2

Die Senioren, Pflege- und Sozialeinrichtung „Johanniter-Haus Dietrichsroth“ wird in ihrem Bestand als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Senioren-, Pflege und Sozialeinrichtung“ (SO2) gemäß § 11 BauGB festgesetzt. Das Baugebiet unterscheidet sich wesentlich nach den in der BauNVO aufgeführten §§2 – 10 und entspricht keinem dieser Nutzungskategorien. Durch die Festsetzung soll das Seniorenzentrum mit allen seinen dazugehörigen Nutzungen (inkl. Kinderbetreuungseinrichtung) planungsrechtlich abgesichert werden. Zum anderen soll eine Nachverdichtung mit Neubebauung oder baulicher Änderung zugunsten des derzeitigen Nutzungszweckes ermöglicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Die GRZ wird gemäß Nutzungsschablone auf 0,5 festgesetzt, die GFZ auf 1,3. Die für Sondergebiete gemäß der BauNVO maximal zulässige GRZ von 0,8 (Kappungsrenze) scheint zur Sicherung des derzeitigen Bestands angemessen. Die Bruttogrundfläche der Hauptanlagen entspricht dabei einer GRZ von 0,5, sodass durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen die zulässige GRZ II bei 0,3 liegt. Die übrigen Flächen sind einer dauerhaften Durchgrünung zuzuführen.

Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich am bisherigen Bestand. Gemäß Nutzungsschablone darf die maximale Höhe baulicher Anlagen eine Höhe von 12,50 m nicht überschreiten. Der Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung festgesetzt (HP6) und

ist durch einen Bolzen vor Ort auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Taunusstraße gekennzeichnet.

Die Festsetzung der Bauweise wird anhand der Bestandsbebauung mit abweichender Bauweise festgesetzt. Im derzeit gültigen Bebauungsplan sind keine Angaben über die Bauweise enthalten, daher wird zur rechtlichen Sicherung die Bestandsbebauung herangezogen.

Die Regelungen über die Abstandsflächen nach § 6 HBO sind zwingend einzuhalten, diese gelten auch für Garagen und Nebenanlagen.

#### 5.3.6 Baugebietsteil WA4

Bedingt durch die Planungsüberlegungen des Katholischen Dekanats- und Gemeindezentrums in Bezug auf die Um- und Neustrukturierung nördlich der Taunusstraße wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA4) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die sich nördlich daran anschließende Fläche mit dem städtischen Kindergarten „An der Winkelmühle“ wird Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes. Das Ziel dieses Baugebietsteils besteht einerseits in der Sicherung des Kindergartens sowie der Möglichkeit einer schonenden Nachverdichtung auf der im Eigentum der katholischen Kirche befindlichen Grundstück.

Die Stadt Dreieich plant unter bestimmten Voraussetzungen eine neue U3-Einrichtung aufgrund der wachsenden Zahlen von jungen Familien mit Kindern im Dreieicher Stadtgebiet zu erbauen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann noch nicht präzise genug Auskunft über die Art und Maß/Größe der Nachverdichtung gegeben werden. Darüber hinaus ergibt sich ein Nachverdichtungspotential auf einer derzeit untergenutzten Fläche. Hier bestünde die Möglichkeit der Schaffung von neuem Wohnraum. Der Bebauungsplan soll beide Nutzungsmöglichkeiten in Betracht ziehen und setzt deswegen ein Allgemeines Wohngebiet fest, indem die **Wohnnutzung** als auch **Anlagen für soziale Zwecke** für zulässig erklärt werden.

Die nach § 4 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen mit der Ausnahme von Anlagen für sportliche Zwecke werden Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen würden den Standort und seine Umgebung nachteilig beeinträchtigen und zu einem hohen Konfliktpotential beitragen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie Folgt festgesetzt:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein breites Baufenster gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Die GFZ wird entsprechend einer Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen auf 0,8 begrenzt. Darüber hinaus sind Dachgeschosse als Nicht-Vollgeschosse zulässig, sofern sie nicht mehr als 2/3 der Bruttogrundfläche der Höhe des darunterliegenden Geschosses besitzen.

Da innerhalb des Baugebietsteils WA4 erhebliche topographische Unterschiede von bis zu über 5 Metern vorkommen, gelten in diesem Baugebietsteil drei unterschiedliche Höhenbezugspunkte, die in der Planzeichnung eingezeichnet sind. Die Trennung der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen innerhalb des WA4 ist durch eine entsprechende Signatur in der Nutzungsschablone der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der Bezugspunkt für das Flurstück **936/7 der Flur 1** Gemarkung Dreieichenhain für die Höhe baulicher Anlagen wird über den in der Planzeichnung dargestellten Höhenpunkt (HP6) auf der Taunusstraße, der örtlich durch einen Bolzen gekennzeichnet ist, festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf im WA4 maximal 8 Meter betragen. Da sich das Grundstück 936/7 der Flur 1 in privatem Besitz befindet und ein hoher Gestaltungsspielraum bei der Dach- und Geschossgestaltung ermöglicht werden soll, gibt es unterschiedliche Höhenfestsetzungen. Die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen ermöglicht die Zulässigkeit von Satteldächern, Walmdächern und Pultdächern. Die Festsetzung der Attikahöhe für Vollgeschosse sowie die Festsetzung der maximalen Attikahöhe, begünstigt die Entstehung von z.B. Staffelgeschossen mit Flachdächern bei gleichzeitiger Einhaltung der Höhen für Vollgeschosse. Diese Festsetzungen erfolgten mit dem Ziel eine harmonische Integration der potentiell geplanten Gebäudekörper in den umgebenden Bestand zu ermöglichen. Unterstützend dient die Festsetzung, dass Geschosse in Form von Nicht-Vollgeschossen in Form von Staffelgeschossen allseitig, oberhalb der Vollgeschosse um mindestens bis zu 0,3 Meter zurückversetzt werden müssen, damit eine Einfügung in den vorhandenen Bestand ermöglicht wird und eine optische Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden wird. Durch die Vorgabe der Einhaltung einer maximalen Dachneigung bei Schrägdächern (z.B. Satteldächern) von maximal 45 Grad und bei Walmdächern 20 Grad soll verhindert werden, dass sich diese in den umgebenden Bestand einfügen.

Für die zukünftigen baulichen Anlagen des sich nördlich daran anschließenden Flurstücks **925/3 der Flur 1**, Gemarkung Dreieichenhain gilt als Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen der in der Planzeichnung dargestellte Höhenbezugspunkt HP8 auf der Höhe der Straße An der Winkelmühle. Für den nordwestlichen Teil des Flurstücks 925/3 der Flur 1 gilt der Höhenbezugspunkt, der sich auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Flurstück 936/8 der Flur 1) mit der Kennzeichnung HP9 befindet. Auch hier darf die Höhe baulicher Anlagen die 8 Meter nicht überschreiten.

Es gilt die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 der HBO.

#### 5.3.7 Baugebietsteil WA5

Die Fläche nordöstlich des Baugebietsteils WA4 wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bereich mit den drei Bestandsgebäuden wurde in der Vergangenheit nach § 34 BauGB und damit im Zusammenhang bebauten Ortsteils beurteilt. Das vorrangige Ziel ist es, die drei Bestandsgebäude in ihrer Funktion als Wohngebäude zu sichern.

Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind zulässig:

- Wohngebäude

- Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden mit der **Ausnahme von nicht störenden Gewerbebetrieben** ausgeschlossen, da diese nur zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen würden und mit den Nutzungen der Umgebung nicht vereinbar sind. Zudem soll die Ausnahme der Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben eine mögliche Selbstständigkeit privater Bewohner ermöglichen, welches für den Standort als nicht nachteilig angesehen wird.

Die GRZ wird in diesem Baugebietsteil auf 0,4 festgesetzt. Die maximale Geschosshöhe wird auf 2 Vollgeschosse inkl. Dachgeschoss festgesetzt. Auch hier gelten die Regelungen, dass Nicht-Vollgeschosse in Form von z.B. Staffelgeschossen zulässig sind, sofern sie nicht mehr als zwei Drittel der Höhe des darunterliegenden Geschosses verinnahmen. Die GFZ orientiert sich an den zwei Vollgeschossen und beträgt somit 0,8.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß über einem Bezugspunkt definiert (158,25 m ü. NN). Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung mit HP9 gekennzeichnet. Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf somit die Marke von 9,50 Meter nicht überschreiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels eines Baufensters, das die laut Hessischer Bauordnung mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen einhält, festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Nachverdichtung bis zu einer grundstücksbezogenen GRZ von 0,4 zulässig.

#### 5.3.8 Baugebietsteil WA6

Die Fläche nördlich des Hengstbaches, welche sich vor der Erstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich im Außenbereich befand, soll in seinem Bestand als Allgemeines Wohngebiet (WA6) gesichert werden.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke

Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Standort gibt aufgrund seiner Umgebung sowie seiner Flächenverfügbarkeit des Grundstücks keine derartigen Nutzungen her.

Das Ziel des Baugebietsteils ist die planungsrechtliche Festsetzung des Bestands unter der Berücksichtigung minimaler Nachverdichtung durch 3 Stellplätze, welche gesondert als solche in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt sind. Die Hauptanlagen dürfen in diesem Bereich nur eine maximale Grundfläche von 144 m<sup>2</sup>, die Nebenanlagen eine maximale Grundfläche von 91 m<sup>2</sup> besitzen. Aufgrund der landschaftlichen Lage und der Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als „Regionaler Grünzug“ soll ausschließlich der Bestand durch die Festlegung eines Allgemei-

nen Wohngebiets gesichert werden, sodass eine Nachverdichtung ausgeschlossen wird.

Die Zulässigkeit von maximal zwei Wohneinheiten in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche soll darüber hinaus als Garant für den Ausschluss weiterer Versiegelungen gesehen werden. Darüber hinaus sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich im Baugebietsteil WA6 auf die maximale Traufhöhe und Firsthöhe und ist gemäß Nutzungsschablone der Planzeichnung in Höhe über Normal-Null angegeben. Somit darf die maximale Traufhöhe eine Höhe von 6 Metern nicht überschreiten. Die Firsthöhe darf eine Höhe von 9 Meter nicht überschreiten. Den Bezugspunkt der Höhe bildet der in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Weg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „**Fuß- und Radweg**“, Flurstück 896/4 der Flur 1).

Durch die Festsetzung über Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Bestandsnutzung in die vorhandenen landschaftlichen Strukturen integriert, ohne dass ein zusätzlicher Versiegelungsgrad stattfindet. Die Funktion des regionalen Grünzuges der durch den regionalen Flächennutzungsplan dargestellt ist, bleibt erhalten. Die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft südlich des Hengstbaches sorgt als Festsetzung dafür, dass in diesem Bereich eine Bautätigkeit ausgeschlossen wird und somit die landschaftliche Durchgängigkeit weiterhin gewährleistet ist. Darüber hinaus dient diese Festsetzung zur Kompensation des Eingriffs der Herstellung von 3 Stellplätzen im Zuge der Zulässigkeit von 2 Wohneinheiten innerhalb des Baugebietsteils (vgl. Anlage VII).

### 5.3.9 Baugebietsteil SO3

Ursprünglich als Wassermühle gebaut und betrieben, wurde das Anwesen immer mehr zu einem landwirtschaftlichen Betrieb umgenutzt. Viele An- und Nebenbauten bilden den heutigen Bestand. Die Nutzungen werden als „Ensemble“ zusammengefasst und bilden die im Folgenden aufgezählten Nutzungen:

- Seniorentreff (sanierte, umgebaute Scheune)
- Hausmeisterwohnung
- Einrichtung „Essen auf Rädern/Vereinslokal“
- Diakonisches Werk Offenbach-Dreieich-Rodgau
- Anglerheim

Das Gebäudeensemble der Winkelmühle wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Begegnungsstätte“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Zweck der Sicherung des Standortes für Angebote aus den Bereichen Bildung, Kunst und Kultur, Wohnen, Musik und Gesang sowie Gesundheit und Bewegung. Das Baugebiet unterscheidet sich wesentlich nach den in der BauNVO aufgeführten §§ 2 – 10 und entspricht keinem dieser Nutzungskategorien. Aus diesem Grund wird ein Sondergebiet festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen ist als maximale First- und Traufhöhe angegeben. Die Firsthöhe darf maximal 10 Meter betragen, die Traufhöhe 7 Meter.

#### 5.4 Lärmschutzvorkehrung

Auf der Grundlage des Gutachtens zur Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen (Schienen- und Verkehrslärmeinwirkungen) wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durch das Lärmgutachterbüro ISU Lärmpegelbereiche für das Plangebiet festgesetzt. Unter dem Kapitel 5.7 „Immissionsschutz“ werden die Ergebnisse des Gutachtens sowie die Begründung zu den Lärmschutzfestsetzungen erläutert. Im Ergebnis wurden die Geräuschimmissionen bei freier Schallausbreitung durchgeführt und in Form von Lärmpegelbereichen (LPB) dargestellt.

Die Folgenden Ausführungen der Lärmschutzvorkehrungen beziehen sich auf diejenigen Grundstücke, die für eine Nachverdichtung vorgesehen sind. Dies sind die Baugebietsteile gemäß Planzeichnung **WA2 und WA4**. Die restlichen Baugebietsteile sind bereits bebaut und genießen den Bestandsschutz. Sollte es in den Bereichen jedoch zu einer erneuten Bautätigkeit kommen, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen ist, so sind die festgesetzten Lärmpegelbereiche des Bebauungsplans einzuhalten.

Für den Standort des im Entwurf des Bebauungsplans ausgewiesenen Baugebietsteils **WA4** ergeben sich **tagsüber** und in der **Nacht** Lärmpegelbereiche (LPB) zwischen I bis IV. Dabei ist zu erwähnen, dass die Bereiche die unmittelbar an der Taunusstraße sowie an der Straße An der Winkelmühle liegen, den jeweils höheren Lärmpegelbereich aufweisen (vgl. Abb. 18 & 19). Dies sind im WA4 die Lärmpegelbereiche III und IV. Hier sind jedoch nur diejenigen Bereiche von Bedeutung, die innerhalb der festgesetzten Baufenster liegen. Demnach liegt der LPB IV im WA4 noch innerhalb der Baugrenze. Im SO2 südlich der Taunusstraße liegt der höchste LPB im Bereich der Stufe III.

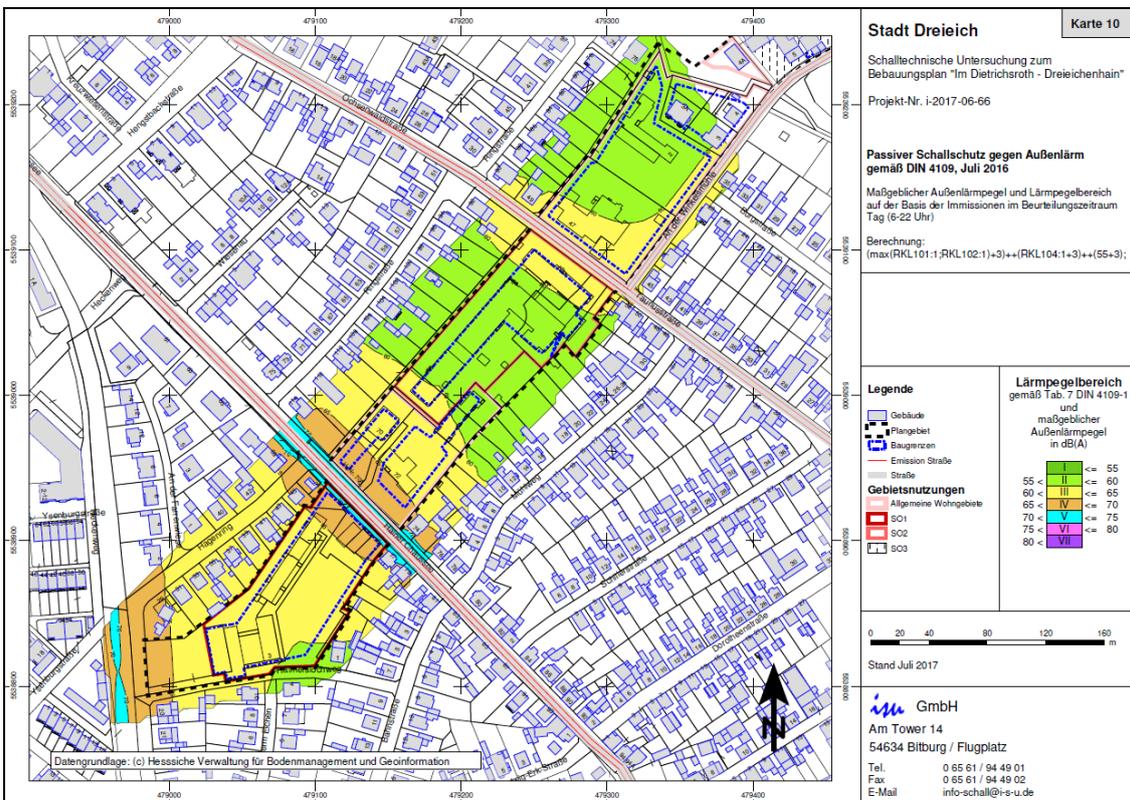
Für den Standort des im Entwurf des Bebauungsplans ausgewiesenen Baugebietsteils **WA2** ergeben sich tagsüber Lärmpegelbereiche zwischen III und IV. **In der Nacht** werden unmittelbar an der Hainer Chaussee teilweise Lärmpegelbereiche der Stufe V erreicht. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass der Lärmpegelbereich V nicht innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze liegt und somit die Schallschutzanforderungen des Lärmpegelbereichs IV als höchste Schutzanforderung erfüllen muss.

Für die Wohn- und Schlafbereiche gilt der Beurteilungspegel zur Nachtzeit, da sich für alle Lärmarten die Lärmbelastung zur Nachtzeit die höheren Lärmpegelbereiche bzw. Anforderungen ergeben. Für die Beurteilung der Außenwohnbereiche gilt jeweils der Tagzeitraum. In den Bereichen, die keine Wohn- oder Schlafnutzung aufweisen (SO1) gilt der Beurteilungspegel zur Tagzeit. Dies trifft im Bebauungsplan ausschließlich auf das SO1 südlich der Hainer Chaussee zu. Somit gilt im SO1 ein geringerer Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen als in den übrigen Baugebietsteilen.

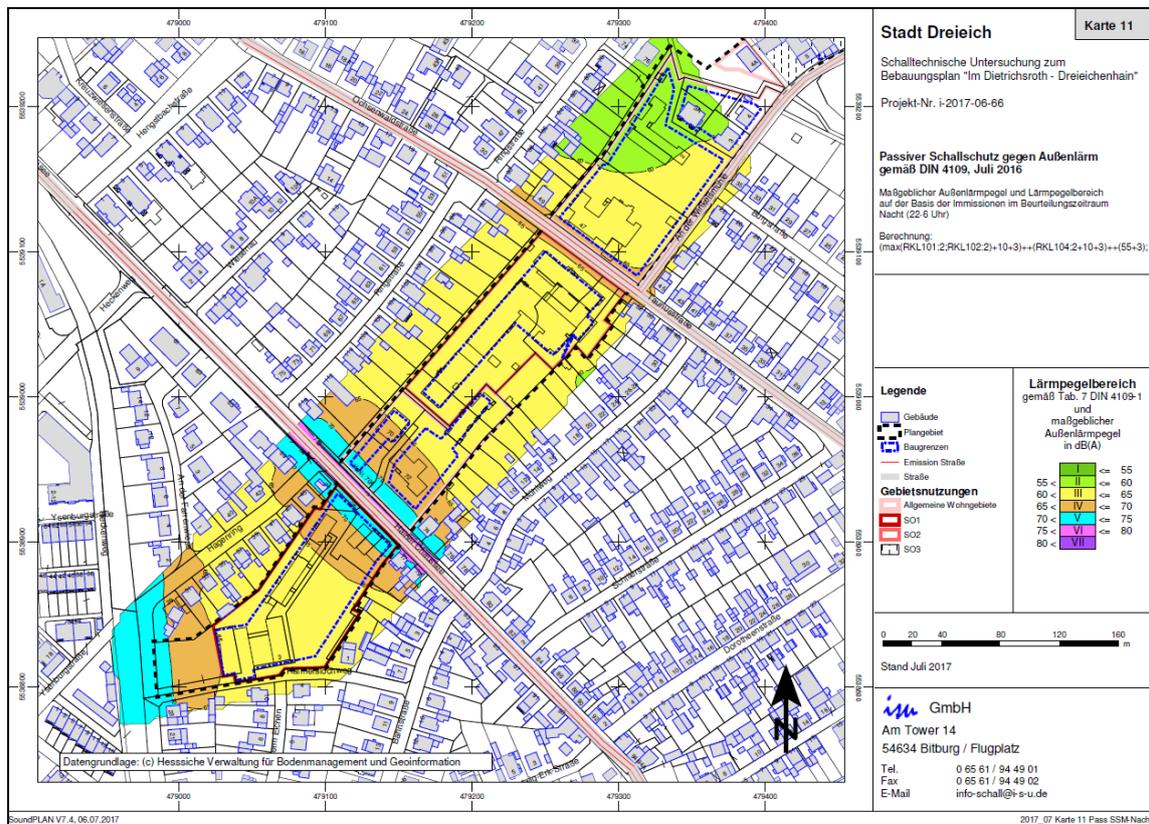
Aus diesem Grund müssen gemäß Eintragung in der Planzeichnung als Lärmpegelbereich (LPB) III festgelegten Bereiche entlang der Straße Taunusstraße und der Straße

An der Winkelmühle, die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 1409 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Lärmpegelbereich III und IV erfüllen.

Von den Festsetzungen des LPB darf abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aufgrund geänderter Randbedingungen geringere Lärmpegelbereiche als gekennzeichnet an den Fassaden vorliegen (z.B. bei Pegelminde-  
 rung durch Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann gemäß den Vorgaben der DIN 4109 angepasst werden.



**Abb. 18: Flächendeckende Darstellung der Lärmpegelbereiche bei freier Schachallausbreitung im Geltungsbereich des Bebauungsplans für den Tagzeitraum**



**Abb. 19: Flächendeckende Darstellung der Lärmpegelbereiche bei freier Schachallausbreitung im Geltungsbereich des Bebauungsplans für den Nachtzeitraum**

Zudem sind Festsetzungen über die Anordnung von Aufenthaltsräumen getroffen worden. Aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte am Tag sind keine Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) innerhalb der Lärmpegelbereiche III und V zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass im konkreten Fall die Beurteilungspegel tags < 60 dB(A) betragen.

Darüber hinaus sind Festsetzungen über die Anordnung der Wohn- und Schlafräume getroffen worden. Schutzbedürftige Räume sind aus diesem Grund mit ihren Fenstern zu den ruhigeren Fassaden zu orientieren. Sofern von dieser Grundrissorientierung abgewichen wird, sind zum Schutz der Innenräume passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Diese ergeben sich auf der Basis der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ und der „Lärmpegelbereiche“ gemäß DIN 4109.

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-

/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Lärmpegelbereich IV und bei Räumen mit Schlaffunktion im Lärmpegelbereich III sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

In Bereichen, in denen die Verkehrslärm-Beurteilungspegel vor Fassaden geplanter Wohnnutzungen tags 70 dB(A) und/oder nachts 60 dB(A) überschreiten, ist durch geeignete technische bzw. bauliche Maßnahmen sicher zu stellen, dass die Schwellen der Gesundheitsgefährdung nicht überschritten werden.

### **5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Zugunsten des Flurstücks 897/3 der Flur 1 (Baugebietsteil WA6) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht durch die Festsetzung einer Baulast auf dem öffentlichen Fuß- und Radweg eingeräumt. Dieses dient dem Zweck der Erreichbarkeit der auf dem oben genannten Flurstück liegenden Stellplatzflächen sowie zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgung.

Zugunsten des Flurstücks 938/12 der Flur 1 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das im städtischen Besitz befindliche Flurstück Nr. 938/16 der Flur 1 festgesetzt, um die erforderliche Erschließung sicherzustellen.

Zu Gunsten des Flurstücks 938/8 und 938/10 wird zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen ein Leitungsrecht festgesetzt.

### **5.6 Erschließung, Verkehr**

Das Gebiet wird weitgehend durch das bestehende Straßennetz erschlossen. Die Hainer Chaussee im südwestlichen Teil des Plangebiets erschließt dabei das SO1 sowie die Baugebietsteile WA1 und WA2. Zudem wird das SO1 über den Haimerslochweg, der sich südwestlich an das Plangebiet anschließt, erschlossen. Lediglich das in zweiter Reihe stehende Gebäude, welches als Wohnheim für unbegleitete, minderjährige Personen dient, wird durch ein Geh- und Fahrrecht belastet, um einerseits die Zugänglichkeit zum Gebäude und zum anderen die entsprechend notwendigen Stellplätze zu ermöglichen. Die Erschließung der Baugebietsteile WA3, SO2 und WA4 werden über die Taunusstraße erschlossen. Wobei das WA4 zudem zusammen mit den übrigen Baugebietsteilen (WA5, WA6 und SO3) über die sich nordöstlich entlang des Plangebiets verlaufende Straße an der Winkelsmühle erschlossen sind.

Die Stellplätze für die bestehenden Bestandsgebäude des SO1, WA1, WA3, SO2, WA5 sowie der des Baugebietsteils SO3 sind bereits genehmigt und bei baulichen Nutzungsänderungen oder Erweiterungen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich einzuhalten oder ggf. ein Ablösebetrag zu entrichten.

Die Stellplätze für das WA2 können durch eine Tiefgarage oder oberirdisch auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Bei einer überschlägigen Ermittlung der maximal

zu erreichenden Wohneinheiten durch die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß Nutzungsschablone können 34 Wohneinheiten (WE) untergebracht werden.

Der ruhende Verkehr innerhalb des WA4 ist oberirdisch in Form von PKW-Stellplätzen durch die Herstellung wasserdurchlässiger Rasengittersteinen zulässig. Sofern aufgrund der wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks nicht die Möglichkeit der oberirdischen PKW-Stellplätze herzustellen ist, ist eine Tiefgarage zulässig.

Die Herstellung von PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück ist zu begrüßen. Um dem künftigen Bauherrn eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, darf die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 4 BauNVO um bis zu 80 Prozent durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

Im Baugebietsteil WA5 und WA6 sind die Stellplätze gemäß den Wohneinheiten der Bestandsgebäude auf den Grundstücken nachzuweisen. Im WA6 ist das Parken aufgrund wasserrechtlicher und erschließungstechnischer Restriktionen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Die Zufahrt in diesem Baugebietsteil erfolgt über den gemeindeeigenen öffentlichen Fuß- und Radweg der in der Planzeichnung mit einem Fahrrecht zugunsten der Anwohner des Flurstücks 897/3, Flur 1 der Gemarkung Dreieichenhain festgesetzt ist. Bei der Herstellung der Stellplatzflächen im WA6 ist darauf zu achten, dass gemäß § 7 der Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden sind, um die Niederschlagswasserversickerung nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Die voraussichtlich zu erwartenden MIV-Fahrten nach Umsetzung des Bebauungsplans am Standort Hainer Chaussee 72 belaufen sich auf ca. 109 MIV-Fahrten pro Tag. Insgesamt wird die KFZ-Verkehrsbelastung gegenüber der früheren Nutzung durch den An- und Abfahrtsverkehr nicht erheblich steigen. Im Ergebnis ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens an der Hainer Chaussee von ca. 1% Prozent zu rechnen, sofern man die Grundlagen des Verkehrsaufkommens durch die Straßenverkehrszählung von Hessen mobil für die Kreisstraße K171 aus der manuellen Straßenverkehrszählung 2015 zugrunde legt.

Die Anzahl der voraussichtlich zu erwartenden MIV-Fahrten nach Umsetzung des Bebauungsplans am Standort Taunusstraße 47 beläuft sich schätzungsweise auf ca. 165 Fahrten pro Tag. Nach der Ermittlung der Querschnittsbelastung DTV durch das Büro TIM GmbH vom 10.01.2017 finden zurzeit ca. 509 MIV-Fahrten pro Tag auf der Taunusstraße statt, sodass davon ausgegangen wird, dass es sich nicht um eine erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens handelt (vgl. Abb. 20).

Jede neu gebaute Wohneinheit (WE) wird durchschnittlich von 3 Personen bewohnt. Dies entspricht nach Heft 42 dem Wert für Neubauwohnungen (Hess. Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, 2000).<sup>1</sup> Die Bandbreite der täglich zurückgelegten Wege liegt bei Einwohnern von neueren Wohngebieten zwischen 3,3 und 4,0 Wegen pro

---

<sup>1</sup> Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen (HLSV), Heft 42 – Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung, Wiesbaden - 2000

Tag. Dieser Wert bezieht sich auf alle Einwohner im Gebiet, d.h. inkl. Kindern und mobilitätseingeschränkten Personen. Demnach führt jeder Bewohner durchschnittlich 3,7 Wege pro Tag durch. Bei der Berechnung wird von einem Anteil an motorisiertem Individualverkehr von 40 Prozent ausgegangen, da die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die gute Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen auch fußläufig gegeben ist. Zudem wird davon ausgegangen, dass nicht jeder Bewohner im Quartier ein PKW besitzen wird. Den Berechnungen zugrunde gelegt wird der Besetzungsgrad der Fahrzeuge auf 1,2. Dies ist der Durchschnittswert für alle Fahrzwecke wie Berufsverkehr, Ausbildungsverkehr, Einkaufsverkehr oder Freizeitverkehr. 10 Prozent aller Wege der Bewohner werden vollständig außerhalb des Gebiets vorgenommen. Dies sind Wege wie z.B. von der Arbeit zum Einkaufen, die somit nicht für das Verkehrsaufkommen des Gebiets zu berücksichtigen sind.

In die überschlägige Ermittlung sind der Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie der Besucherverkehr mit eingeflossen.

Eine Beeinträchtigung der Funktionalität des bestehenden Straßennetzes oder Auswirkungen im Hinblick auf erhebliche zusätzliche Lärmimmissionen in der Umgebung für beide Standorte sind daher nicht zu befürchten.

Baugebietsteil	Nutzung	Anzahl der Wohneinheiten	Wohnungsbelegungsziffer	Anzahl Wege/Tag	bzw. proz. Anteil	Anteil MIV an Wegen	Fahrzeuge	Besetzungsgrad	Abminderung Quell-/Zielverkehr	MIV-Fahrten pro Tag
WA2	Wohnnutzung	ca. 30	3	3,7	3,7	40	10	99,9		
	Wirtschafts- und Lieferverkehr	ca. 30	3	10%	100	0	9			
	Besucherverkehr	ca. 30	3	5%	40	0	1,5			
<b>109,9</b>										
WA4	Wohnnutzung	ca. 45	3	3,7	40	1,2	149,85			
	Wirtschafts- und Lieferverkehr	ca. 45	3	10%	100	0	13,5			
	Besucherverkehr	ca. 45	3	5%	40	0	2,25			
<b>165,6</b>										

Abb. 20: Verkehrsmengenermittlung WA2/WA4

## 5.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung wurden die Geräuschemissionen- und -immissionen durch die ISU – Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbh für den Geltungsbereich des Bebauungsplans untersucht und bewertet.

In der Lärmuntersuchung wurde zwischen dem Straßenverkehrslärm und dem Schienenverkehrslärm der südlich befindlichen Dreieichbahn (Grundlage Verkehrslärm-schutzverordnung – 16. BImSchG) unterschieden.

Für den zu ermittelnden Lärm auf den Straßenabschnitten der Hainer Chaussee im südlichen Geltungsbereich sowie der Taunusstraße und der Straße An der Winkelmühle im nördlichen Bereich wurden dem Büro folgende Datengrundlagen bereitgestellt um die Lärmberechnungen durchzuführen:

- Die zu erwartenden Verkehre, die durch die Bauvorhaben im WA2 und WA4 voraussichtlich zu prognostizieren sind
- Verkehrszahlen der Netzbelastungskarte von 2014, Dreieich
- Verkehrszahlen aus der Netzbelastungskarte 2015, Dreieich
- Unterlagen aus der Lärminderungsplanung vom 14. Mai 2014

Darüber hinaus verläuft entlang der südwestlichen Grenze des Plangebiets die Schienentrasse Dreieichbahn, sodass auch das gegenwärtige Verkehrsaufkommen (Jahr 2016) Berücksichtigung in der Lärmuntersuchung fand. Darüber hinaus ist auch das Verkehrsaufkommen der Dreieichbahn bis zum Jahre 2025 als Prognose mit in die Untersuchung eingeflossen.

Die Ergebnisse, die zur Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) im Plangebiet dienen, setzen sich aus dem Straßen- und Schienenverkehrslärm zusammen. Demnach wurden die Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109-1 und DIN 4109-2 für das Plangebiet ermittelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Wirkungen des Verkehrslärms von den öffentlichen Straßen/Schienen auf das Plangebiets zu ermitteln und zu bewerten. Das Plangebiet zeichnet sich besonders entlang der Hainer Chaussee im südlichen Geltungsbereich durch eine hohe, im nördlichen Teilbereich durch eine vergleichsweise geringere Verkehrsbelastung aus.

Die von Verkehrswegen ausgehenden Geräusche sind im Rahmen der Abwägung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind dabei zur Bestimmung der Zumutbarkeit von Verkehrslärmemissi-

onen heranzuziehen. Bei Planungsvorhaben, die sich in bereits vorbelasteten Räumen befinden, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Deshalb werden hilfsweise auch die Grenzwerte der 16. BImSchV betrachtet.

Grundsätzlich ist es Aufgabe der Planung durch geeignete Festsetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sorgen.

Im Zusammenhang der Überschreitung von den gesetzlich festgelegten Orientierungswerten zum Schallschutz macht die DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau – jedoch auch Ausnahmen, sofern Maßnahmen zur Einhaltung der gesunden Wohnverhältnisse geschaffen werden. In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 heißt es zu der Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte:

*„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“*

#### 5.7.1 Straßenverkehrslärm

Grundsätzlich kann entsprechend der Lärmschutzberechnungen konsultiert werden, dass sich die lärmintensiven Bereiche ausschließlich im nordöstlichen und südwestlichen Bereich der südlich gelegenen Straße Hainer Chaussee sowie der nördlich parallel verlaufenden Taunusstraße/An der Winkelmühle befinden.

Die Emissionen der Straßen unterscheiden sich tags und nachts um ca. 6 dB(A). Die Tag-Nacht-Differenz der schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm beträgt 10 dB(A). Somit ist die Nacht der ungünstigste Beurteilungszeitraum. Die nutzungsspezifischen Schallorientierungswerte werden in weiten Teilen des Plangebiets eingehalten bzw. unterschritten. In Zuordnung zu den betrachteten Straßen treten jedoch Überschreitungen auf.

Im Nahbereich der Straßen An der Winkelmühle und Taunusstraße sind an den Baugrenzen entlang der beiden Straßen Beurteilungspegel von tags bis 58 dB(A) und nachts bis 51 dB(A) zu erwarten.

Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete liegt im Nahbereich der Straßen An der Winkelmühle und Taunusstraße an den Baugrenzen in folgender Größenordnung

- Im WA4, Nordseite Taunusstraße
  - tags ≤ 3 dB(A)
  - nachts ≤ 6 dB(A)
- Im SO2, Südseite Taunusstraße
  - tags ≤ 0 dB(A)

nachts  $\leq 4$  dB(A)

Die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine und reine Wohngebiete werden tagsüber an den Baugrenzen eingehalten. Nachts können Überschreitungen bis zu  $\leq 2$  dB(A) auftreten.

Für das SO2 südlich der Taunusstraße sind ggf. in Teilbereichen hilfsweise die niedrigeren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Altenheime zur Bewertung heranzuziehen. Diese werden tags an der Baugrenze entlang der Taunusstraße eingehalten. Nachts können Überschreitungen um bis zu 2 dB(A) auftreten.

In Zuordnung zur Hainer Chaussee sind die Beurteilungspegel deutlich höher. Sie betragen an den Baugrenzen entlang der Straße:

- tags  $\leq 66$  dB(A)
- nachts  $\leq 60$  dB(A)

Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte betragen an den Baugrenzen

im WA1 und WA2, Nordseite der Hainer Chaussee

- tags  $\leq 11$  dB(A)
- nachts  $\leq 15$  dB(A)

im SO1, Südseite der Hainer Chaussee

- tags  $\leq 11$  dB(A)
- nachts wird hier keine schutzbedürftige Tätigkeit ausgeübt und es liegt kein erhöhtes Schutzbedürfnis vor.

Die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete werden tagsüber um bis zu  $\leq 7$  dB(A) überschritten

Für Schulen nennt die 16. BImSchV einen bis zu 2 dB(A) niedrigeren Immissionsgrenzwert von tags 57 dB(A). Dieser wird am Rand des SO1 tags um bis zu 9 dB(A) überschritten.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass in Bereichen entlang der Straßen, in denen die Nutzungsspezifischen schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm überschritten werden, Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

### 5.7.2 Schienenverkehrslärm

Südwestlich des Plangebiets verläuft von Norden Richtung Südosten die Schienenverkehrsstrasse der Dreieichbahn. Der Schienenverkehrslärm wurde im Rahmen der Schalluntersuchung gesondert untersucht. Die Emissionen durch den Schienenverkehr wurden anhand der Anlage 2 der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03), rechnerisch ermittelt.

Basis bilden die prognostizierten Zugzahlen der verschiedenen Zugarten, deren Zusammensetzung aus unterschiedlichen Fahrzeugkategorien sowie weitere Parameter einschließlich der den betrieblichen Planungen zugrundeliegenden Geschwindigkeiten auf dem zu betrachtenden Streckenabschnitt.

Die Beurteilungspegel im Südwesten des Plangebietes betragen am Rand des Sondergebietes SO1:

- tags  $\leq 59$  dB(A)
- nachts  $\leq 51$  dB(A)

Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass die Schienenverkehrsgeräusche im westlichen Randbereich des SO1 tags den schalltechnischen Orientierungswert um 1 dB(A) überschreiten. Durch die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Schulen von 57 dB(A) tags im gesamten SO1 und der Überschreitung von 1 dB(A) für die Kategorie „Allgemeine Wohngebiete“, sind im Ergebnis passive Schallschutzmaßnahmen für notwendig erachtet worden. Dies können laut Empfehlung des Lärmgutachters Maßnahmen in Form einer Grundrissorientierung sein, die im Randbereich des SO1 zur Bahn Fenster zur Belüftung auf der abgewandten Gebäudeseite vorsieht.

### 5.7.3 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Das vorliegende Schallgutachten zeigt im Ergebnis auf, dass die Orientierungswerte innerhalb des Plangebiets nicht eingehalten werden. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass das Plangebiet durch die frequentierte Hainer Chaussee im südlichen Teil und die Taunusstraße im nördlichen Teilbereich gekennzeichnet ist.

Zur Reduzierung von Grenzwertüberschreitungen sind primär aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die passiven Schallschutzmaßnahmen bieten einen ausreichenden Schutz und bewahren die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder einer Wall/Wand-Konstruktion wären aufgrund der städtebaulich-funktionellen Struktur des bebauten Ortsteils nicht zielführend. Hierdurch würde der funktionale Zusammenhang des Plangebiets mit der Umgebung erheblich gestört, das Gebiet würde sich gegenüber der Umgebung sehr stark abschirmen. Darüber hinaus würden Schwierigkeiten der Erschließung der einzelnen Grundstücke entstehen.

## 5.8 Grünordnung

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen hohen Bestand an Baumstrukturen unterschiedlichen Alters aus. Die Sichtung und Bewertung des vorhandenen Baumbestandes erfolgte durch die Auswertung bereits bekannter Planwerke, wie z.B. die Grünfestsetzungen durch die bereits erfolgten Bebauungspläne für den Planbereich. Hierbei wurde vor allem auf den Bebauungsplan D6 sowie auf den Bebauungsplan der 3. Änderung des B-Plans 4/79 und seiner zugehörigen Anlagen zurückgegriffen.

Darüber hinaus hat eine Begehung durch einen Landschaftsplaner stattgefunden, wonach die zu erhaltenden Gehölze mit in die Planzeichnung aufgenommen wurden. Eine entsprechende Sicherung dieser erhaltenswerten Gehölze hat ausdrücklich stattgefunden.

In diesem Zusammenhang ist besonderes Augenmerk auf die Gehölzbestände der Hainer Chaussee 72 (WA2) gelegt worden. Dabei wurden die beiden älteren Eichen an der Hainer Chaussee als zu erhaltende Gehölze festgesetzt. Diese Bäume ermöglichen die spätere Eingrünung der von der Hainer Chaussee aus geplanten, sichtbaren Gebäudekörper und gliedern die Fläche. Darüber hinaus geht damit eine Aufweitung des Grundstücks zur Hainer Chaussee einher, so dass eine Bespielung dieses Raums ermöglicht werden kann. Um die großkronigen Bäume weiterhin zu erhalten, sind die Baugrenzen so festgesetzt worden, dass ein ausreichender Abstand gewährleistet ist.

Des Weiteren sind besonders auch die Baumbestände entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Grundstücks 938/15 der Flur 1 gesichert worden, sodass die Bestandssituation weitestgehend erhalten bleibt. Die bestehenden Nadelgehölze werden als nicht erhaltenswert angesehen. Ebenso die gegenwärtig nicht-vitalen Gehölze. Die Einstufung der nicht-vitalen Gehölze hat den Vorteil, dass sich die vitalen Gehölze aufgrund der verbesserten Lichtverhältnisse besser entwickeln können.

Um die Durchgrünung des Plangebietes selbst sicherzustellen, wurde eine entsprechende Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Umfang der grünordnerisch zu gestaltenden Flächenanteile auf den jeweiligen Grundstücken ist dabei ausreichend, um einerseits die angestrebte wirksame Durchgrünung des Plangebiets zu erzielen, andererseits aber auch den Nutzern auf den Freiflächen neben den o.g. Bepflanzungen z.B. auch die Anlage von Terrassen, Wegen und individueller Gartengestaltung zu ermöglichen.

Innerhalb des SO1 wird eine private Grünfläche festgesetzt, die dem Zweck der Sport- und Freizeitbeschäftigung der Schullnutzung der Ludwig-Erk-Schule dienen soll. Darüber hinaus ist zwischen Baugebietsteil WA3 und der Taunusstraße eine weitere private Grünfläche festgesetzt, die als Gartenbereich der Bewohner der östlich angrenzenden Grundstücke genutzt werden kann.

Innerhalb des WA2 und des WA4 wird bei der Erstellung einer Tiefgarage vorgeschrieben, dass Tiefgaragen, soweit ihre Oberfläche nicht selbst als Stellfläche genehmigt ist, mit mindestens 50 Prozent Erdüberdeckung zu versehen und als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten ist. In diesem Zusammenhang sind auch die baulichen Anlagen, die oberhalb der Tiefgarage liegen, mit in diese Berechnung einzubeziehen.

### 5.8.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind innerhalb des WA6 auch Regelungen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen worden. Dies betrifft das Flurstück 897/4 südlich des Hengstbaches. Eine Ausgleichsfläche wird in diesem Bereich notwendig, da durch die planungsrechtliche Ermöglichung von 2 Wohneinheiten des WA6 laut Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 897/3 der Flur 1, 3 Stellplätze notwendig werden. Zudem kommt hinzu, dass das Vorhaben innerhalb des Überschwemmungsbereichs des Hengstbaches liegt und somit generell höhere Ansprüche gelten.

Durch das Landschaftsarchitekturbüro Herrchen & Schmitt wurde gutachterlich ermittelt, welcher Eingriff durch das Vorhaben der Errichtung von 3 Stellplätzen erfolgt und welche Maßnahmen getroffen werden müssen, um einen Ausgleich im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu ermöglichen. In einem Gespräch mit einer Mitarbeiterin des Büros vor Ort hat sich herausgestellt, dass es lediglich eine Möglichkeit des Ausgleichs gibt. Das Ziel besteht darin, dem Hengstbach den erforderlichen Retentionsraum durch den Verlust im Zuge der Versiegelung zwecks der 3 Stellplätze wieder zu geben.

Die Ermittlung des Eingriffes erfolgte gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung (2005) und regelt allgemein die zu berücksichtigenden Grundsätze bei der Durchführung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen (vgl. Anhang VII). Im Zuge der gutachterlichen Untersuchung wurden 686 Wertpunkte als Differenzwert ermittelt). Diese Wertdifferenz ermöglicht den Ausgleich der im Bebauungsplan (WA6) festgesetzten Fläche für Nebenanlagen.

Um den Zielzustand dauerhaft sichern zu können, wurde im Einvernehmen der Eigentümerin des Grundstücks ein städtebaulicher Vertrag angefertigt, der die unterschiedlichen Maßnahmen zur Erreichung des Zielzustands dauerhaft sichert. Die Maßnahmen zur Erreichung des Zielzustandes sind ebenso in den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung enthalten.

## **6 Artenschutz**

Um den Artenschutz im vorliegenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen, wurde im Juli 2016 eine artenschutzrechtliche Erfassung bzw. Potentialabschätzung beauftragt. Dies hatte vor allem zum Ziel, sofern zutreffend, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu ergreifen. Im Zeitraum vom 27.07.2017 bis 17.08.2016 haben vier Begehungen des Plangebiets durch das Fachbüro Faunistik und Ökologie stattgefunden. Zunächst wurde dabei der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans untersucht. Zudem sind einige Flächen näher untersucht worden, da es sich im nördlichen Geltungsbereich (Hengstbachau) um einen sensiblen Bereich für Natur und Landschaft handelte. Auch die Fläche des künftigen WA2 auf dem durch Nachverdichtung die Förderung von Ge-

schosswohnungsbau angestrebt wird sowie die Fläche südwestlich der Ludwig-Erk-Schule (SO1) wurde näher betrachtet.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung haben gezeigt, dass einige streng geschützte Arten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen werden können. Das Vorkommen von 2 streng geschützten Arten im Plangebiet bildet die Ausnahme. Es handelt sich hierbei um das Artenpaar Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*). Der Flugverkehr dieser Arten erfolgte hauptsächlich im Bereich der vorhandenen Bestandsnutzungen an der Winkelmühle im nördlichen und im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Gutachten geht von Fledermausquartieren in den angrenzenden Bestandsgebäuden aus (vgl. Anlage II). Zudem sind weitere besonders geschützte Arten wie z.B. der Igel (*Erinaceus europaeus*), das Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*) und Spitzmäuse (*Sorex* und *Crocidura*) im obenstehenden Bereich vorhanden.

Die streng geschützten Arten sowie die besonders geschützten Arten sind lediglich in den B-Plan-Bereichen registriert worden (WA6, SO1, SO3), in denen keine weitere Versiegelung durch bauliche Aktivitäten stattfindet. Somit sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Im Rahmen der Untersuchung wurden darüber hinaus auch die Vogelarten im Geltungsbereich beobachtet. Besonders im Bereich des Hengstbaches im nördlichen Teilbereich sind Vogelarten beobachtet worden (vgl. Anlage II). Das Gutachten weist darauf hin, dass sich wichtige Habitatelemente für Vogelarten innerhalb der Gehölzstrukturen in der Hengstbachaue, sowie in den älteren Gehölzbeständen im übrigen Bebauungsplanbereich am Ostrand zwischen der Hainer Chaussee und der Taunusstraße befinden.

Reptilien, streng geschützte Arten aus der Gruppe der Fang- und Heuschrecken, Spinnentiere, Farn- und Blütenpflanzen sowie Flechten und Moose sowie Pilze sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Amphibien, Fische, Weichtiere und Rundmäuler im nördlichen Geltungsbereich sind aufgrund der Nähe des östlich angrenzenden Hengstbachweiher zu erwarten. Krebse, die besonders geschützt sind, sind nicht zu erwarten. Auch Schmetterlinge, Hautflügler, Libellen, Käfer und Netzflügler sind potentiell anzutreffen.

In Bezug auf die artenschutzrechtliche Beurteilung lässt sich zusammenfassen, dass sich der Artenschutz hauptsächlich auf den möglichst umfangreichen Erhalt von Baum- und Strauchstrukturen als Nistplätze von europäisch geschützten Vogelarten sowie als Leitlinien für den Transferflug und als Jagdgebiete für die Fledermäuse beschränkt. Entsprechend der Empfehlung durch das artenschutzgutachten ist im Frühjahr darauf zu achten, dass ein Eingriff in den Grünbestand durch das Herstellen von Nestern nicht zulässig ist. Folglich darf eine Gehölzrodung nur außerhalb der Brutzeit vom 1. November bis zum Ende Februar vorgenommen werden. Zuvor sollte eine Überprüfung der Bäume auf Höhlen untersucht werden. Darüber hinaus sollte bei einem möglichen Abriss von Gebäuden überprüft werden, ob sich innerhalb der Gebäude Nistplätze oder Fledermausquartiere befinden.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht tangiert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Verbotstatbestände gemäß § 44 des BNatSchG und gewährleisten durch z.B. den Erhalt alter Baumstrukturen, besonders in den Bereichen zwischen Hainer Chaussee und Taunusstraße den Schutz und die Entwicklung der im artenschutzgutachten angegebenen Arten. Der Erhalt der Baumstrukturen um die landschaftlich wertvollen Bereiche innerhalb des Hengstbaches wird dabei ebenso berücksichtigt. Zudem kommt die vollinhaltliche Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Dreieich zum Tragen. Zu baulichen Aktivitäten durch Nachverdichtungsmaßnahmen wird es lediglich in den Bereichen des WA2 und es WA4 kommen, dessen Bereiche nicht durch Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände betroffen sind.

## **7 Wasserwirtschaftliche Belange, Kampfmittel**

### **7.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt bei den Bestandsnutzungen, für die keine weiteren baulichen Maßnahmen zu erwarten sind, durch den bisherigen Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Dreieich GmbH.

Die Wasserversorgung ändert sich lediglich in dem laut Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Flächen des WA2 und des WA4. Hier ist in jedem Fall durch die Ausweisung der Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet ein Mehrbedarf an Wasserversorgung notwendig. Dieser beläuft sich nach Information der Stadtwerke Dreieich auf 12,6 m<sup>3</sup>/d für das WA2 und auf 18,9 m<sup>3</sup>/d für das WA4. Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden und kann ebenfalls durch die Anlagen der Stadtwerke Dreieich zur Verfügung gestellt werden. Bei den Berechnungen der Wassermengen ist von der maximal möglichen Anzahl der Wohneinheiten ausgegangen worden, um den Bedarf in den Baugebietsteilen zu ermöglichen.

### **7.2 Kampfmittel**

Nach der Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen ist davon auszugehen, dass sich ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Der gefährdete Bereich befindet sich im nördlichen Geltungsbereich, indem jedoch laut Bebauungsplanfestsetzungen lediglich der Bestandsplanungsrechtlich gesichert werden soll und keine weitere Nachverdichtung angestrebt ist. Aus diesem Grund können auch Bodenuntersuchungen wie z.B. eine Baugrunduntersuchung für die Bereiche, in denen eine Nachverdichtung geplant ist, ohne die Durchführung von flächendeckenden Sondierungsarbeiten auf Kampfmittel durchgeführt werden.

### **7.3 Abwasserentsorgung, Schonung der Grundwasservorkommen**

Die folgenden Ausführungen berücksichtigen lediglich die Abwasser- und Regenwasserentsorgung für die Teilbereiche Taunusstraße 47 und Hainer Chaussee 72 (Baugebietsteil WA2 und WA4). Für den restlichen Geltungsbereich ist die Wasserentsorgung aufgrund der Bestandsnutzungen und der damit in der Vergangenheit erfolgten Baugenehmigungen geklärt und muss daher im Bebauungsplanverfahren nicht weiter Berücksichtigung finden.

Das Teilgebiet Taunusstraße 47 (WA4) wurde im Generalentwässerungsplan mit 30 % Versiegelung berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets eine maximale Versiegelung des Grundstücks von bis zu 80 % möglich. Sollte es im weiteren Verfahren zu der maximal zulässigen Versiegelung kommen, so wird die Herstellung weiterer Entwässerungsanlagen notwendig. Für das Mischwasser sind derzeit zwei Kanäle, die in das städtische Netz der Taunusstraße (Durchmesser 400 mm) angeknüpft sind, vorhanden. Hier werden außer häuslichen Abwässern und Regenwasser keine anderen Abwässer in den Kanal abgeleitet. Alle Abläufe unter dem Straßenniveau werden in einer Schmutzwasserhebeanlage gesammelt und mit zwei Pumpen über die Rückstauenebene entwässert.

Je nach Versiegelungs- und Nutzungsgrad des Standorts kann ein Teil der Abwässer der Kläranlage der Stadt Dreieich zugeleitet werden. Das Abwasservorkommen, das über das Maß der im Generalentwässerungsplan dargestellten Abwassermengen hinausgeht, muss durch die Herstellung weiterer Entwässerungsanlagen kompensiert werden. Im Planfall des WA4 bedeutet dies, dass es bei einer Bebauung entsprechend der maximal zulässigen Versiegelung um bis zu einer Verdoppelung der gegenwärtig belastbaren Abflussmenge kommen könnte. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser Umstand im Rahmen der Einreichung des jeweiligen Bauantrags durch den Bauherrn von einem Fachgutachter zu prüfen und der Genehmigungsbehörde im Ergebnis vorzulegen ist.

Das Teilgebiet der Hainer Chaussee 72 (WA2) ist im Generalentwässerungsplan mit unter 30 Prozent Versiegelungsgrad aufgenommen. Die Festsetzungen des Baugebietsteils WA2 ermöglichen eine Nachverdichtung von Hauptanlagen von 40 Prozent der Gesamtfläche. Diese Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 Prozent überschritten werden, sodass eine Gesamtversiegelung von 0,6 letztendlich zulässig ist. Um eine ordnungsgemäße Entwässerung zu gewährleisten sind zusätzliche Entwässerungseinrichtungen zu planen, damit der öffentliche Kanal nicht überbelastet wird. Auch in diesem Fall ist darauf hinzuweisen, dass dieser Umstand im Rahmen der Einreichung des jeweiligen Bauantrags durch den Bauherrn von einem Fachgutachter zu prüfen und der Genehmigungsbehörde im Ergebnis vorzulegen ist.

Ein zur Abführung des Mischwassers geeigneter Kanal befindet sich westlich des Grundstücks des WA2 auf dem Erschließungsweg, welcher in den öffentlichen Kanal entlang der Hainer Chaussee mündet.

Generell wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung auf dem Grundstück zu bevorzugen ist, sofern es die örtliche Bodenzusammensetzung zulässt. Es ist zudem da-

rauf hinzuweisen, dass zur Klärung der Bodengegebenheiten und damit der Möglichkeit der Entscheidung zur Wahl der Maßnahme der Versickerung ein Bodengutachten anzufertigen ist. Dies dient besonders als Grundlage für die Wahl der Entwässerungsmaßnahme.

#### **7.4 Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle**

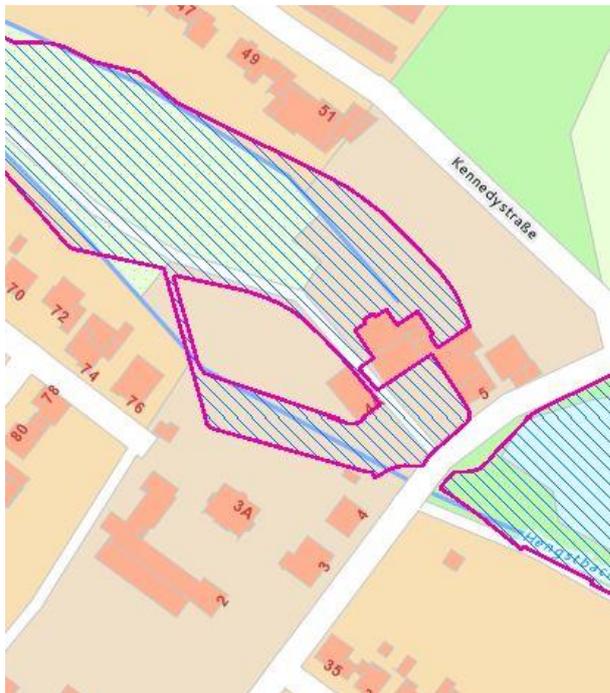
Bodenbelastungen sind für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

#### **7.5 Schutzausweisungen**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Landschafts- oder Naturschutzgebiets. Es liegt nicht in einem Heilquellenschutzgebiet. Das nördliche Plangebiet ist durch den Hengstbach gekennzeichnet, dessen umliegenden Bereiche dem Retentionsraum des Baches unterliegen (vgl. Abb. 21).

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft der Hengstbach fließend von östlicher in westliche Richtung. Er fließt zwischen dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA6) und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entlang. Der Überschwemmungsbereich des Hengstbaches reicht nördlich bis in das SO3 und in südliche Richtung bis zur äußeren Grenze der festgesetzten Ausgleichsfläche.

Das Bestandsgebäude des WA6 ist von dem Überschwemmungsgebiet ausgeschlossen. Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzgebietszone III B der Trinkwassergewinnungsanlage für das Wasserwerk Breitensee der Stadtwerke Dreieich. Das Gebiet ist mit den entsprechenden Nutzungsverboten der geltenden Musterverwaltungsvorschrift belegt. Diese sollte bei den Planungen berücksichtigt werden.



**Abb. 21: Darstellung Retentionsraum des Hengstbaches, Quelle: Bürger GIS, Kreis Offenbach, Stand: 03.04.2017.**

Gemäß § 13a Abs. 1 (2) hat im Vorfeld ein Gespräch mit der unteren Wasserbehörde sowie der unteren Naturschutzbehörde stattgefunden, indem über die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans diskutiert wurde, um die Festsetzungen genauer eingrenzen zu können.

Die Festsetzungen innerhalb des Baugebietsteils des WA6 und SO4 ermöglichen durch die Bestandssicherung der vorhandenen Versiegelungen durch Haupt- und Nebengebäuden, das es nur im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlagen zu einer weiteren Versiegelung (ca. 50 m<sup>2</sup>) kommt. Die gemäß § 23 HWG einzuhaltenden 10 Meter innerhalb dessen der Gewässerrandstreifen liegt, wird mit Ausnahme der notwendigen Stellplätze eingehalten. Bei der Herstellung der Stellplätze ist auf die Verwendung von wasserundurchlässigem Material (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) zu achten. Darüber hinaus sind in diesem Bereich keine Einfriedungen zulässig, sofern sie nicht aus natürlichen Vegetationsbestandteilen (z.B. Hecken) bestehen. Auch Auffüllungen unterhalb der Stellplatzanlagen sind nicht zulässig. Das Niederschlagswasser soll weitgehend versickert werden und der Retentionsraum des Hengstbaches erhalten bleiben. Der Ausgleich für die möglicherweise eintretenden Einschränkungen für die Hochwasserrückhaltung wird umfangs-, funktions- und zeitgleich auf der sich im südlichen Teil des WA6 befindlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch die in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmen ermöglicht.

Auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucher-

schutz wird hingewiesen. Die Verbotstatbestände gemäß § 78 Abs. 2 WHG können gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewendet werden. Eine gesonderte Genehmigung der oberen Wasserbehörde nach § 78 Abs. 3 WHG ist im Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

## **8 Technische Infrastruktur**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat eine allumfassende Leitungsabfrage möglicher Träger von Leitungen stattgefunden. In den Bebauungsplan sind nur diejenigen Leitungen aufgenommen worden, die nicht schon auf Grundstücken der Bestandsnutzungen vorhanden sind. Es geht vordergründlich um die Flächen, die einer neuen Nachverdichtung zugeführt werden sollen, um an diesen Standorten die technische Infrastruktur zu gewährleisten.

### **8.1 Gasleitungen**

In den Bereichen des WA2 und des WA4 sind bereits Gasleitungen zur Versorgung der Grundstücke zum Teil auf dem Grundstück oder in der Umgebung zum Anschluss vorhanden. Im WA2 wird die Verlegung einer neuen Gasleitung mit Anschluss an die vorhandene Leitung an die Erschließungsstraße westlich des Grundstücks notwendig. Das WA4 verfügt bereits über eine intakte Gasleitung, die östlich an das Grundstück an der Straße „An der Winkelsmühle“ anschließt.

### **8.2 Stromleitungen**

Die Stromversorgung ist im WA2 mittels unterirdischer Verkabelung gewährleistet. Das WA4 verfügt ebenfalls über die Versorgung mit Strom.

Leitungsträger ist in beiden Fällen die Stadtwerke Dreieich GmbH. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind möglichst frühzeitig mit den Leitungsträgern die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.

### **8.3 Breitbandkabel**

Innerhalb des WA2 befindet sich ein Breitbandkabel, welches über die Hainer Chaussee erschlossen ist. Das Grundstück des künftigen WA4 könnte mittels Verkabelung an das vorhandene Breitbandkabel entlang der Taunusstraße angeschlossen werden.

Die Bereiche mit diesen Leitungen wurden als "Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen" planungsrechtlich gesichert.

## 9 Planungsstatistik

Geltungsbereich	ca. 41.255 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 16.181 qm
Sondergebiet	ca.19.784 qm
Verkehrsflächen	ca. 2.414 qm
Grünflächen	2.594 qm
Wasserflächen	282 qm

## 10 Kosten

Die Kosten, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Umsetzung der Planung entstehen, werden auf den städtischen Grundstücken mit Mitteln der Stadt Dreieich finanziert. Darüber hinaus werden für das WA2 und damit für den sozialen Wohnungsbau Landeszuschüsse im Rahmen des Kommunalen Investitionsprogramms im Programmteil Wohnen beansprucht. Eine Finanzierung der möglichen wohnbaulichen Entwicklung auf den übrigen Baugebietsteilen wird entsprechend durch private Mittel zu erbringen sein.

## 11 Quellen

### Literatur

Kreis Offenbach (1987): Denkmaltopografie Bundesrepublik Deutschland. Kulturdenkmäler in Hessen. S. 88.

Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen (HLSV), Heft 42 – Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung, Wiesbaden – 2000

## 12 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. Septem-

ber 2017, BGBl. S. 3434 (Änderungen vom 15. September 2017 textlich nur zum Teil umgesetzt, da Inkrafttreten am 1. April 2018, BGBl. S. 3434, 3435)

(**HAGBNatSchG**) Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, in der Fassung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I, Nr. 24, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, zuletzt geändert am 15. Dezember 2016, GVBl. S. 294, 295)

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167)

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338)

Planzeichenverordnung (**PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057)

Satzung der Stadt Dreieich über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie über das Ablösen der Verpflichtung zum Herstellen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (**Stellplatz- und Ablösesatzung**) in der Fassung vom 05.10.2004

Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich (**Baumschutzsatzung**) in der Fassung vom 01.04.2014