

**Bebauungsplan 2/16
„Im Dietrichsroth“
Dreieich Dreieichenhain**

**Vorprüfung Anwendbarkeit
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Juni 2016

Im Auftrag



Magistrat der Stadt Dreieich
Fachbereich Planung und Bau
Ressort Planung

**HERRCHEN
& SCHMITT**



LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GbR
Schützenstraße 4 65195 Wiesbaden



Bebauungsplan 2/16
„Im Dietrichsroth“
Dreieich
Dreieichenhain

Vorprüfung Anwendbarkeit
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Auftraggeber:



Magistrat der Stadt Dreieich
Fachbereich Planung und Bau
Ressort Planung

Auftragnehmer:



LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GbR
Schützenstraße 4 65195 Wiesbaden

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Dieter Herrchen
M. Eng. Simone Schlabbach

10. Juni 2016



Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ Dreieich Dreieichenhain

Vorprüfung Anwendbarkeit Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Kapitel

Seite

Inhaltsverzeichnis:

1	Einführung/Anlass	5
2	Formale Anforderungen des BauGB	8
2.1	Feststellung der Innenentwicklung	8
2.2	Feststellung zu den Maßgaben durch Schwellenwerte	8
2.3	Feststellung zum Nichtvorliegen einer UVP-Pflicht des Vorhabens	8
2.4	Feststellung von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung von in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern	9
3	Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)	10
3.1	Merkmale des Bebauungsplans.....	10
3.1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	10
3.1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	12
3.1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen sowie relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Auswirkungen	13
3.1.4	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.....	13
3.2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	13
3.2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.....	13
3.2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	14
3.2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	14

3.2.4	Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets.....	17
3.2.5	Auswirkungen auf Schutzgebiete	17
4	Fazit	20
5	Hinweise zum Bebauungsplan	20
	Quellenverzeichnis	21
	Gesetze, Richtlinien und Verordnungen	21

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Lage im Raum	5
Abb. 2:	Geltungsbereich	6
Abb. 3:	RegFNP Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main 2010.....	12

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1:	Berechnung der überbaubaren Grundfläche für den Bestand und die Planung.....	11
------------	--	----



1 Einführung/Anlass

Der am 7. Oktober 1965 als Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Bebauungsplan D6 „für das Gemeindezentrum im Dietrichsroth und im Haimerslochweg“ setzte den Geltungsbereich als Sondergebiet (SG) für „Gemeinbedarf Schule Kirche Kindergarten“ fest. Auf Grund eines Bekanntmachungsfehlers ist dieser nicht rechtskräftig. Seit dem 19. September 1984 sind die Bebauungspläne 4/79 im Dietrichsroth sowie seine am 4. September 1993 beschlossene Änderung rechtskräftig. Nach dem Beschluss der Stadt Dreieich sollen zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entstehung eines Allgemeinen Wohngebiets auf dem ehemaligen BIK-Haus-Gelände für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus ermöglicht werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4/79 „Im Dietrichsroth“, Änderung, befindet sich zwischen den Straßen Taunusstraße (Nordosten), Hainer Chaussee (Südwesten), Ringstraße (Nordwesten) und Mühlenweg (Südosten). Er setzt einen Teil als „Gemeinbedarfsfläche Alten- und Pflegeeinrichtung“ und als allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Gemeinbedarfsfläche mit 0,5 und für das allgemeine Wohngebiet mit 0,3 angegeben. Die ursprünglichen Flächen die sich im Geltungsbereich des ungültigen Bebauungsplans D6 „für das Gemeindezentrum im Dietrichsroth und im Haimerslochweg“ befunden haben, diese umfassten die Flächen zwischen Hainer Chaussee und der Dreieichbahn sowie die Fläche zwischen Taunus- und Kennedystraße, werden derzeit als bebauter Innenbereich nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch) beurteilt. Eine geordnete städtebauliche Steuerung ist nicht gesichert. Unerwünschte Entwicklungen, insbesondere im Bereich der Winkelmühle können auf Grundlage des § 34 BauGB nicht verhindert werden. Eine ortsbildberücksichtigende Innenentwicklung (Nachverdichtung) ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes 4/79 „Im Dietrichsroth“, Änderung nicht gegeben.



Abb. 1: Lage im Raum

(Geltungsbereich rot umrandet,
Quelle: „© OpenStreetMap-Mitwirkende“ 2016)

Um das Gebiet einer städtebaulichen Steuerung und Ordnung zugänglich zu machen, wird seitens des Magistrats der Stadt Dreieich der Neuaufstellung des Bauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“ und damit der Aufhebung der Bauungspläne D6 und 4/79 einschließlich der Änderung zugestimmt.

Im Jahr 2007 wurde das beschleunigte Verfahren für Bauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in das BauGB eingeführt. Der Bauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ soll, da Planungsgegenstand der Erhalt und die Entwicklung eines bestehenden Siedlungsgebietes im bebauten Innenbereich ist, in einem beschleunigten Verfahren für Bauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zur Satzungsreife geführt werden.

Ziel der Neuaufstellung des Bauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“ ist es zum einen, eine an das Ortsbild angepasste Nachverdichtung zu ermöglichen, zum anderen die Gemeinbedarfsnutzung zu sichern und auszubauen sowie den Teilbereich jenseits der Taunusstraße und insbesondere im Bereich der Winkelmühle im Bestand zu sichern. Zudem soll durch die Aufstellung des Bauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entstehung eines Allgemeinen Wohngebiets auf dem ehemaligen BIK-Haus-Gelände für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus geschaffen werden.

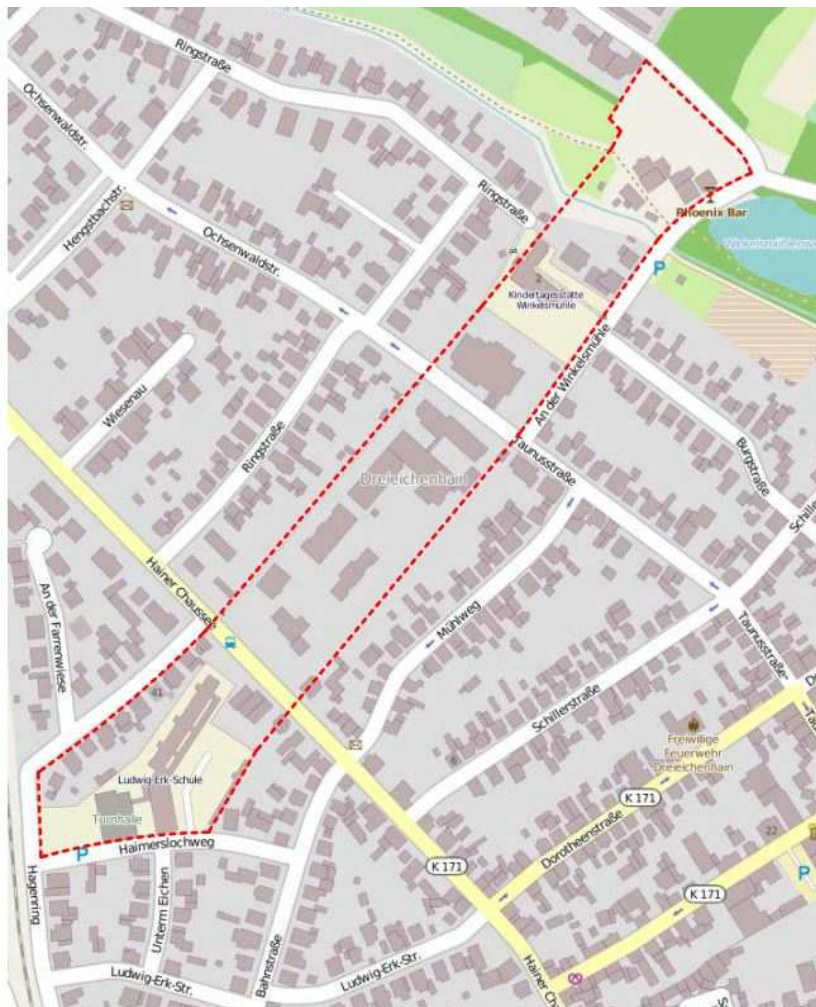


Abb. 2: Geltungsbereich

(Geltungsbereich rot umrandet,
Quelle: „© OpenStreetMap-Mitwirkende“ 2016)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 47.000 m² in der Gemarkung Dreieich Stadtteil Dreieichenhain. Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs bildet die Kennedystraße. Südlich und südwestlich begrenzen der Haimerslochweg und der Hagenring den Geltungsbereich. Im Nordwesten sowie im Südosten verläuft die Grenze des Geltungsbereichs an den Grundstücksrückseiten der vorhandenen Bebauungen der Ringstraße und des Mühlenweges. Im weiteren nordöstlichen Verlauf begrenzt den Geltungsbereich die Straße „An der Winkelmühle“. Geprägt wird der Raum durch die achsenförmig angeordnete Bebauung der Ludwig-Erk-Schule, Neubau des Jugendzentrums, Johanniter-Haus - Altenwohn- und Pflegeheim sowie Gemeindezentrum - Caritasverband Offenbach, Kirche und die Kindertagesstätte an der Winkelmühle. Im Anschluss an das Gelände der Kindertagesstätte beginnt eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einem derzeit als Pferdestall genutzten Gebäude. Den Abschluss der Bebauung im Geltungsbereich bildet das Areal der Begegnungsstätte Winkelmühle des Diakonischen Werks Offenbach-Dreieich-Rodgau. Im Bereich der Winkelmühle quert der Hengstbach aus nordwestlicher Richtung kommend, auf ca. 125 m den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“. Der Geltungsbereich weist gerade im Bereich der Gemeinbedarfsnutzung einen hohen Versiegelungsgrad auf. Daneben sind zwei größere intensiv gepflegte Grünflächen im Bereich des alten BIK-Hauses und südwestlich der Ludwig-Erk-Schule vorhanden. Die Flächen im Geltungsbereich, welche ab der Taunusstraße in nördliche Richtung verlaufen und durch die offene Bebauung charakterisiert sind, kennzeichnen sich durch gärtnerisch angelegte Hausgärten. Im weiteren Verlauf schließt sich der Bereich des Stalls und der Winkelmühle an. Charakteristisch sind der aus nordwestlicher Richtung kommende Hengstbach und der hohe Durchgrünungsgrad dieses Bereiches.

Aufgabe der hier vorliegenden Vorprüfung ist es zu klären, ob der Bebauungsplan unter Anwendung des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt werden kann. Dazu sind die entsprechenden Voraussetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zu erfüllen. Neben den formalisierten Anforderungen, die in einem ersten Schritt abgeprüft werden, findet, da der Bebauungsplan entsprechend den Schwellenwerten unter die Regelungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB fällt, in einem zweiten Schritt eine überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen statt. Dabei wird sich entsprechend den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG) formal an die Anlage 2 des BauGB gehalten.



2 Formale Anforderungen des BauGB

Um einen Bebauungsplan unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchzuführen, sind bestimmte, im BauGB formulierte, formale Voraussetzungen zu erfüllen. Diese Bedingungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind:

- Voraussetzung 1: Feststellung der Innenentwicklung
- Voraussetzung 2: Feststellung zu den Maßgaben durch Schwellenwerte
- Voraussetzung 3: Feststellung zum Nichtvorliegen einer UVP-Pflicht des Vorhabens
- Voraussetzung 4: Feststellung von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung von in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern

2.1 Feststellung der Innenentwicklung

Entsprechend dem § 13a Abs. 1 BauGB wird definiert, dass nur Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können.

2.2 Feststellung zu den Maßgaben durch Schwellenwerte

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB 2007 sind im beschleunigten Verfahren und den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen bestimmte Schwellenwerte zu beachten, die sich aus einer „zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder einer Größe der Grundfläche, die im Verfahren festgesetzt wird“, ergeben.

Entsprechend der vorgesehenen Grundflächenzahlen von 0,16; 0,2; 0,4 sowie 0,5 und bei einem Flächenumfang von ca. 47.000 ha wird die max. zulässige Grundfläche des Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“ bei ca. 26.000 m² liegen. Somit fällt das Vorhaben unter die Regelungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Danach kann das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern angewandt werden, „wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.“

Mit der überschlägigen Prüfung wird festgestellt, ob das Vorhaben voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Ergeben sich Anhaltspunkte für das Vorliegen erheblicher Auswirkungen, ist statt des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplan nach § 8 BauGB im Regelverfahren aufzustellen.

2.3 Feststellung zum Nichtvorliegen einer UVP-Pflicht des Vorhabens

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.



Nach dem Kenntnisstand der Stadt Dreieich zum derzeitigen Planungsstand ist davon auszugehen, dass über den Bebauungsplan entsprechend der Anlage 1 des UVPG eine Pflicht zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalles besteht. Die Mindestgröße entsprechend der Vorhabensziffer 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), nach der für städtebauliche Projekte (hier Bebauungsplan der Innenentwicklung) ab 20.000 m² Grundfläche eine Pflicht für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c Satz 1 UVPG gilt, wird durch den Bebauungsplan erreicht (vgl. Ausführungen unter Kap. 2.2). Der Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ bedarf somit einer Vorprüfung des Einzelfalles (§ 3c Satz 1 UVPG). Nach § 17 UVPG richtet sich die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich Vorprüfung nach den Vorschriften des BauGB. Somit ist der Kriterienkatalog der Anlage 2 BauGB zu §13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 anzuwenden (vgl. Kap. 2.2).

2.4 Feststellung von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung von in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern

Wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen, ist eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausgeschlossen.

FFH- und Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) liegen keine im Vorhabensbereich bzw. in der engeren sowie weiteren Verflechtungszone. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen somit keine.



3 Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls ist überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Es sind nur Umweltauswirkungen zu berücksichtigen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB abwägungserheblich sind.

3.1 Merkmale des Bebauungsplans

3.1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Nach Angaben der Städtebaulichen Diskussion, „Variante 3, Aufhebung D6 und 4/79 einschließlich Änderung, Neufassung“ und weiteren Aussagen der Stadt Dreieich (E-Mail vom 02.06.2016) werden für den Geltungsbereich folgende Rahmenbedingungen bezüglich der baulichen Nutzungsmöglichkeiten der zu beplanenden Fläche angegeben: Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt je nach Baufläche bei 0,16; 0,2; 0,4; und 0,5. Bis auf kleine Ausnahmen (drei Wohngebäude westlich der Straße „An der Winkelsmühle“) sind Nebenanlagen außerhalb der Baufenster nicht zulässig. Der Flächenumfang des Geltungsbereichs beträgt ca. 47.000 m². Mit den vorgenannten Grundflächenzahlen wird die max. zulässige Grundfläche des Bebauungsplans Nr. 2/16 „Im Dietrichsroth“ etwa bei 26.000 m² liegen. Dies bedeutet gegenüber der jetzigen Bestandssituation (und gegenüber dem ungültigen Bebauungsplan D6) dass eine teilweise höhere Versiegelung zu erwarten ist. Auch in Bezug zur derzeitigen rechtlichen Situation, Bebaubarkeit nach dem noch gültigen Bebauungsplan Nr. 4/79 vom 04.09.1993 und der Bebaubarkeit der Flächen ohne gültigen Bebauungsplan, welche im § 34 Verfahren nach Art und Maß des Bebauungsplans D6 beurteilt werden, wird sich die Versiegelung erhöhen. Der noch gültige Bebauungsplan weist den Bereich der Altenwohn- und Pflegeeinrichtung als Sondergebietsflächen mit einer GRZ von 0,5 aus. Die Flächen der Ludwig-Erk-Schule (im Süden), des Gemeindezentrums Caritas-Verband und die der Kindertagesstätte Winkelsmühle (nördlich) sind nach Art und Maß der baulichen Nutzung auf Grundlage des Bebauungsplans D6 mit einer GRZ von 0,3 als Sondergebietsfläche ausgewiesen. Für die Bebauung der drei Ein- und Mehrfamilienhäuser wird § 34 BauGB zugrunde gelegt und hier ein WA mit einer GRZ von 0,4 angenommen. Der Stall und die Winkelsmühle werden als Bestand mit den Grundflächenzahlen 0,16 und 0,2 berücksichtigt. Daraus errechnet sich eine überbaubare Grundfläche von ca. 22.100 m² (siehe hierzu auch Tab. 1, Berechnung der überbaubaren Grundfläche für den Bestand und die Planung). Demzufolge wird sich die Versiegelung im Geltungsbereich bei Ausnutzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche um etwa 15 % erhöhen. Da sich der Geltungsbereich innerhalb der Ortslage von Dreieichenhain befindet und hier keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht liegen, zudem die Grün- und Gartenflächen anthropogen überprägt sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Erhöhung der überbaubaren Grundfläche im Sinne der Zielstellung des Bebauungsplanes liegt.

**Tabelle 1: Berechnung der überbaubaren Grundfläche für den Bestand und die Planung**

Berechnung der Grundfläche Bestand und Planung	Bez. Fläche	m ²	GRZ	Nebenanl.	überbaubare Fläche m ² (gerundete Zahlen)
Bestand:					
Grundlage Bebauungsplan D6	Schule	10.300	(SO) 0,3	0,15	4.635
	Kirche / Kita	8.470	(SO) 0,3	0,15	3.812
Bebauungsplan 4/79, Änderung nach § 34 BauGB	Altenwohnh.	14.444	(SO) 0,5	0,25	10.833
	EFH	2.257	(WA) 0,4	0,2	1.354
Winkelmühle:					
Unterhalb Stichweg	Stall	2.701	0,16	inkl.	432
Oberhalb Stichweg	Winkelmühle	6.682	0,2	inkl.	1.336
Gesamte überbaubare Grundfläche inkl. Nebenanlgen					gerundet 22.100
Planung:					
Bebauungsplan 2/16 "Im Dietrichsroth"	Schule	10.200	(SO) 0,5	0,25	7.650
	BIK-Haus AWO	4.960	(WA) 0,4	0,2	2.976
	Altenwohnh.	10.395	(SO) 0,5	0,25	7.796
	Kirche	4.087	(WA) 0,4	0,2	2.452
	Kita	4.278	(So) 0,3	0,15	1.925
	3 EFH	2.257	(WA) 0,4	0,2	1.354
	Stall	2.701	0,16	inkl.	432
	Winkelmühle	6.682	0,2	inkl.	1.336
Gesamte überbaubare Grundfläche inkl. Nebenanlgen					gerundet 26.000



3.1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Folgende übergeordnete Planungen werden durch den Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ berührt.
Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main 2010

Der Geltungsbereich ist im Regionalen Flächennutzungsplan Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main überwiegend als Fläche für Gemeinbedarf und ganz im Norden als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich um die Winkelsmühle ist als Vorranggebiet regionaler Grünzug und für Natur und Landschaft dargestellt. Zudem unterliegt das Gebiet der ökologisch bedeutsamen Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die umliegenden Flächen des Geltungsbereichs sind mit Wohnbauflächen gekennzeichnet, die auf der südöstlichen und südwestlichen Seite von gemischten Bauflächen unterbrochen werden.

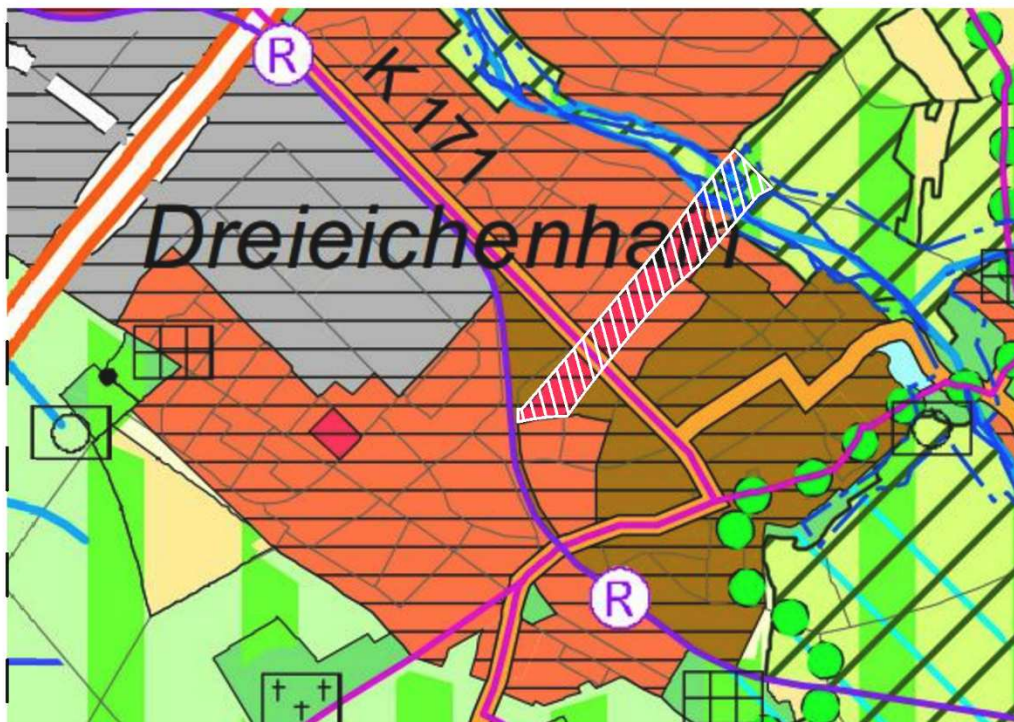


Abb. 3: RegFNP Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main 2010

(Geltungsbereich weiß schraffiert,
Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016)

Bewertung des Vorhabens

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“ entsprechen derzeit nur teilweise den Aussagen des Regionalen Flächennutzungsplans Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main 2010. Konform mit den geplanten Festsetzungen ist die Darlegung der großen Fläche für Gemeinbedarf sowie ein kleinere für Wohnbebauung im Anschluss. Die im nördlichen Teil des Geltungsbereichs dargestellte Vorrangfläche für Natur und Landschaft und der ökologisch bedeutsamen Flächennutzung entspricht nicht der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans und auch nicht der Bestandssituation. Es wird aber davon ausgegangen, dass die Winkelsmühle als Kulturdenkmal (ehemals Essigmühle) historisch mit einer tradierten Nutzung an diesen Standort gebunden ist. Deswegen stellt sie keine Nutzung dar,



die den Ausweisungen des RegFNP entgegensteht. Die Stadt Dreieich beabsichtigt in diesem Bereich die Bebauung im Bestand festzusetzen, sodass keine weiteren erheblichen Auswirkungen bezogen auf die heutige Bestandsituation zu erwarten sind.

3.1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen sowie relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ werden innerörtliche durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossene Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen erhalten und geordnet verdichtet. Gegenüber dem derzeit gültigen rechtlichen Stand (Bebauungsplan 4/79, Änderung und Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) ergibt sich insbesondere im Bereich der Gemeinbedarfsflächen eine höhere mögliche bauliche Dichte und damit eine mögliche höhere Versiegelung von ca. 15 %. Der Bereich der Winkelmühle im nördlichen Geltungsbereich wird durch den Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ in seinem Bestand gesichert. Dadurch bleibt der hohe Durchgrünungsgrad dieses Bereiches erhalten. Erhebliche gesundheitlich relevante Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten (zu den umweltbezogenen Auswirkungen siehe Kap. 3.2.3).

3.1.4 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Eine Bedeutung des Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“ für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften ist nicht gegeben.

Beachtenswerte Umweltvorschriften sind im Zuge der Bauleitplanung insbesondere:

1. Richtlinie 85/337/EWG geändert durch die Richtlinien 97/11/EG und 2003/35/EG ("UVP Richtlinie"),
2. Richtlinie 79/409/EWG ("Vogelschutzrichtlinie"),
3. Richtlinie 92/43/EWG, geändert durch Richtlinie 97/62/EG (Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen - "FFH – Richtlinie")
4. Richtlinie 96/61/EG ("IVU Richtlinie"),
5. Richtlinie 96/62/EG ("Luftqualitätsrahmenrichtlinie") mit den vier Tochterrichtlinien 1999/30/EG, 2000/69/EG, 2002/3/EG und 2004/107/EG, die Grenzwerte für verschiedene Luftschadstoffe festlegen,
6. Richtlinie 2001/81/EG
(nationale Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe – "NEC-Richtlinie"),
7. Richtlinie 2000/60/EG ("Wasserrahmenrichtlinie"),
8. Richtlinie 2002/49/EG ("Umgebungsärmrichtlinie") sowie
9. Geruchsmissions-Richtlinie - GIRL – (in der Fassung vom 29. Februar 2008/national).

3.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

3.2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Beim Geltungsbereich handelt es sich um ein schon bebautes, bestehendes Siedlungsgebiet, welches zum großen Teil durch die Gemeinbedarfsnutzung charakterisiert ist. Den derzeitigen rechtlichen Rahmen zur Bebauung gibt der Bebauungsplan 4/79 „Im Dietrichsroth“ und § 34 Bauen innerhalb bebauter



Ortslage. Dieses führt insbesondere im nördlichen Geltungsbereich / Winkelmühle zu möglichen unerwünschten Nachverdichtungen.

Daraus resultiert, dass besonders der nördliche Geltungsbereich in seinem Erscheinungsbild gesichert wird und seine Funktionen wie sie der RegFNP 2010 vorsieht, erfüllt, so dass keine Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten sind.

Durch die Festsetzungen des geplanten Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“ wird eine Sicherung der Gemeinbedarfsflächen erreicht. Damit geht eine mögliche höhere Versiegelung von ca. 15 % einher. Da es sich hierbei ausnahmslos um Flächen, wie beispielsweise die Grünflächen im Bereich der Ludwig-Erk-Schule und des ehemaligen BIK-Haus-Geländes handelt, welche anthropogen stark überformt sind, werden auch hier keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sein.

3.2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Die Auswirkungen des geplanten Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“ sind von untergeordneter Bedeutung. Sie besitzen keine erheblichen kumulativen Wirkungen, auch besitzen sie keinen grenzüberschreitenden Charakter.

3.2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die Auswirkungen des geplanten Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“ auf die Umwelt stellen sich wie folgt dar:

Arten- und Biotopschutz

Durch den in Planung befindlichen Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ wird die Höhe der möglichen überbaubaren Grundfläche im Geltungsbereich um ca. 15 % steigen. Insbesondere die aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes bedeutsamen Flächen im nördlichen Geltungsbereich / Winkelmühle werden im Bestand durch den Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ gesichert. Auswirkungen des in Planung befindlichen Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“ sind für diesen Bereich nicht zu erwarten.

Bei den Biotopen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“ handelt es sich um Hausgärten und Grünflächen zwischen vorhandener Bebauung, welche ausnahmslos anthropogen stark geprägt sind. Dieser Teil des Geltungsbereichs eignet sich insgesamt nur mäßig als Tierlebensraum. Für eine Besiedlung finden sich nur eingeschränkt taugliche Flächen auf dem Gelände. Vielmehr wird es sich bei den im Gebiet vorkommenden Tierarten um das typische Arteninventar von Hausgärten im besiedelten Bereich handeln. Diese sind zumeist weit verbreitete und häufige Arten.

Im gesamten Geltungsbereich gilt die derzeit gültige Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich (Baumschutzsatzung).

Mit den nachfolgend vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen, die in den Bebauungsplan zu übernehmen sind, kann der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden:

- Bei baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterung- und Umbauten) im Bebauungsplangebiet sind die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das konkrete Vorgehen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn mit der zuständigen Behörde abzustimmen.
- Notwendige Rodungsmaßnahmen von Gehölzen sollten nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März erfolgen, um den Verlust von Brutplätzen von Vögeln zu vermeiden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2



Bundesnaturschutzgesetz). Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Rodung von Gehölzen ohne Genehmigung nicht zulässig.

- Bei der Durchführung von Rodungsarbeiten sind die Höhlen und Spalten durch eine fachkundige Person zu kontrollieren und ggf. darin befindliche Tiere zu bergen. Damit wird der Eintritt des Verbotstatbestands nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vermieden.
- Bei Neu- und Umbauten sollten Fledermausquartiere an den Gebäuden bereitgestellt werden.
- Bei Neu- und Umbauten sollten Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (diverse Vogelarten) bzw. Niststeine für Mauersegler an den Gebäuden eingebaut werden.

Eine belastbare, abschließende Wertung der artenschutzrechtlichen Belange (Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen) ist erst auf der Grundlage einer faunistischen Erhebung durchführbar. Es wird daher angeregt, im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, ein entsprechendes artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten und Biotopen ist nicht zu erwarten (vgl. Aussagen Kap. 2.4).

Boden

Alle Böden im Geltungsbereich sind stark bis sehr stark anthropogen überprägt. Gerade im Bereich der Gemeinbedarfsnutzung ist bereits eine höhere Versiegelung zu verzeichnen. Der in Planung befindliche Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ sieht eine geordnete Nachverdichtung vor, deren maximaler Zuwachs des Versiegelungsgrades bei ca. 15 % liegt. Dennoch wird den gesetzlichen Anforderungen gemäß Bundesbodenschutzgesetz § 1 gefolgt. Für die im nördlichen Geltungsbereich liegenden Flächen wird im Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ eine Bestandsfestsetzung angestrebt, sodass hier keine neue Bodeninanspruchnahme geplant ist. Nach § 1a Abs. 2 BauGB „mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Eine erhebliche, über das Maß der Vorbelastungen hinausgehende Beeinträchtigung des Bodens ist nicht zu erwarten, da die Planungen des Bebauungsplans eine Bestandsicherung der wenig versiegelten Böden im nördlichen Geltungsbereich vorsieht.

Wasser

Als Fließgewässer ist hier der Hengstbach sowie als stehendes Gewässer der Winkelmühlenweiher zu nennen.

Der Hengstbach quert den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“, zwischen Wohnbebauung und Stallgebäude auf ca. 125 m von Nordwesten kommend. Da die Planungen zum Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ insbesondere für diesen Bereich eine Bestandsicherung vorsieht, sind Auswirkungen durch die Planung auf den Hengstbach und den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Winkelmühlenweiher, die über den Status quo hinausgehen, nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan soll für eine bereits bestehende Siedlungsfläche aufgestellt werden. Die höchst mögliche Versiegelung steigt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“ gegenüber dem aktuellen Bestand um ca. 15 %. Zur Minderung werden in Kap. 5, „Hinweise zum Bebauungsplan“ Maßnahmen vorgeschlagen.



Da der Grundwasserspiegel durch die Absenkung des Wasserwerks Breitensee stark anthropogen beeinflusst ist (10 bis > 25 m unter Flur (HLNUG o. J)), werden die Festsetzungen des in Planung befindlichen Bebauungsplanes 2/16 „Im Dietrichsroth“ keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers herbeiführen.

Klima

Durch den Bebauungsplan, der gegenüber der derzeit vorzufindenden Situation (Bebauungsplan 4/79 im Dietrichsroth und Bauen im Innenbereich nach § 34 BauGB) die Bebaubarkeit und damit die Versiegelung um ca. 15 % erhöht, werden bereits bebaute Flächen im Sinne des RegFNP nachverdichtet. Der nördlich gelegene Geltungsbereich / Winkelmühle wird in seinem Bestand gesichert, sodass die hohe Durchgrünung in diesem Bereich erhalten bleibt.

Die maximal mögliche Erhöhung des Versiegelungsgrades um ca. 15 % gegenüber der Bestandsituation kann mit folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen gemindert werden:

- Beachtung der Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich
- Größtmöglicher Erhalt der Grünbestände
- Zusätzliche Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Klimas ist nicht zu erwarten.

Landschaftsbild/Ortsbild

Seit der Bebauung des Geltungsbereichs auf Grundlage des nicht gültigen Bebauungsplans D6 ist das Planungsgebiet charakterisiert durch Gemeinbedarfsnutzung. Der Bebauungsplan 4/79, Änderung verfolgte diese Zielstellung mit der Festsetzung weiterer Gemeinbedarfsflächen. Die geplanten Nachverdichtungsmöglichkeiten des in Planung befindlichen Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“ entsprechen den Zielen und Grundsätzen des RegFNP sowie dem bestehenden Charakter des Geltungsbereichs mit Ausnahme des ehemaligen BIK-Haus Geländes, welche als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll. Hier ist aufgrund des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine nachrichtliche Anpassung erforderlich. Durch die geplante Bestandssicherung im nördlichen Geltungsbereich / Winkelmühle wird es hier zu keiner weiteren Bautätigkeit kommen.

Eine erhebliche Auf- bzw. Abwertung der Gestalt oder Eigenart des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

Mensch / Wohnumfeld

Durch den Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ soll die bisher vorhandene Baustruktur in ihrer Charakteristik erhalten und eine maßvolle geordnete Verdichtung der Bebauung zugelassen werden. Damit folgt der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen des RegFNP 2010.

Nach der Lärmkartierung 2012 (HLNUG 2016) werden für das Siedlungsgebiet Dreieichenhain, Hainer Chaussee die Richtwerte der TA Lärm sowohl Tag- und Nachtwerte überschritten. Diese Einschätzung wird durch den Lärminderungsplan der Stadt Dreieich (2004) insbesondere für die Nachtwerte bestätigt. Dieser stellt für das Siedlungsgebiet Hainer Chaussee südliche Randbebauung (Ringstraße – Pflegeheim; Pflegeheim; Pflegeheim – Mühlenweg) ebenfalls eine Überschreitung der Nachtwerte sowie die Erreichung der Sanierungswerte (60 dbA) in den Abschnitten Ringstraße – Pflegeheim und Pflegeheim – Mühlenweg fest. Der Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ sieht für den Bereich Jugendeinrichtung / ehemaliges BIK-Haus eine Nutzungsänderung von einem Sondergebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet vor. Hier kann es aufgrund der umliegenden Nutzung zu Überschreitung der Grenzwerte



für allgemeine Wohngebiete kommen. Ebenso betroffen ist die nach den Planungen der Stadt Dreieich mitgeteilte Nutzungsänderung allgemeines Wohngebiet für den Bereich der Kirche. Da in unmittelbarer Nachbarschaft die Kindertagesstätte an der Winkelsmühle liegt, könnten auch hier die für allgemeine Wohngebiete zulässigen Grenzwerte der TA Lärm überschritten werden.

Um den Sachverhalt abschließend zu klären und ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen, sollte im Zuge des Bauleitplanverfahrens ein entsprechendes Schallgutachten erstellt werden.

Eine über das vorhandene Maß hinausgehende erhebliche Beeinträchtigung der Anwohnerinnen und Anwohner bzw. des Wohnumfeldes ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“ steht aus einer ehemaligen Essigmanufaktur die Winkelsmühle – heute eine Begegnungsstätte des diakonischen Werks Offenbach-Dreieich-Rodgau und als Kulturdenkmal verzeichnet. Weitere sichtbare und oberflächennahe Kulturgüter oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt und aufgrund der intensiven anthropogenen Vornutzungen auch nicht zu erwarten. Sollten bei tiefer reichenden Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. der Stadt unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals Winkelsmühle sind auf Grund der geplanten Bestandsfestsetzungen im Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ nicht zu erwarten.

Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Der Umfang bzw. die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen des geplanten Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“ sind von untergeordneter, kleinräumiger Bedeutung. Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind nicht zu erwarten.

3.2.4 Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“ handelt es sich um einen bebauten Standort innerhalb der Siedlungslage Dreieichenhain. Charakteristisch für das Gebiet ist die hohe Gemeinbedarfsnutzung, sowie der nördliche Geltungsbereich / Winkelsmühle mit einem hohen Durchgrünungsgrad. Bauleitplanerisch soll die Gemeinbedarfsnutzung weiter ausgebaut und die aktuelle Bestandssituation im Bereich der Winkelsmühle gesichert werden. Der in Planung befindliche Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ setzt die Ziele gemäß RegFNP 2010 um und sichert die ökologisch bedeutsamen Freiflächen im Bestand.

3.2.5 Auswirkungen auf Schutzgebiete

3.2.5.1 FFH- und Vogelschutzgebiete

FFH- und Vogelschutzgebiete liegen keine im Vorhabensbereich bzw. in der engeren sowie weiteren Verflechtungszone.

3.2.5.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete liegen keine im Vorhabensbereich bzw. in der engeren sowie weiteren Verflechtungszone.



3.2.5.3 *Nationalpark*

Nationalparkflächen liegen keine im Vorhabensbereich bzw. in der engeren sowie weiteren Verflechtungszone.

3.2.5.4 *Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete*

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete liegen keine im Vorhabensbereich bzw. in der engeren sowie weiteren Verflechtungszone.

3.2.5.5 *Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG bzw. bzw. § 13 HAGB-NatSchG*

Im Vorhabensbereich des in Planung befindlichen Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“ liegen keine nach § 30 des BNatSchG bzw. § 13 HAGBNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. In der engeren und weiteren Verflechtungszone, nördlich der Kennedystraße grenzen nach § 34 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope an den Geltungsbereich an. Nach Auskunft der HLNUG NATUREG sind folgende gesetzlich geschützte Biotope kartiert: „Schilfröhricht im ‚Neurod‘ (Röhrichte / Schilfröhrichte, Biotoptyp 05.110)“, „Bruchweidengehölz im ‚Neurod‘ (Gehölze feuchter bis nasser Standorte“, Biotoptyp 02.200)“ sowie „Streuobst im ‚Neurod‘, (Biotoptyp 03.000)“. Für den an die Biotope angrenzenden Geltungsbereich / Winkelmühle (südliche der Kennedystraße) wird im Rahmen des Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“ die Festsetzung des Bestandes angestrebt, so dass die Planungen des Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“ keine Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Biotope außerhalb des Geltungsbereichs haben werden.

3.2.5.6 *Schutzgebiete nach Forstrecht*

Schutzgebiete nach Forstrecht liegen keine im Vorhabensbereich bzw. in der engeren sowie weiteren Verflechtungszone.

3.2.5.7 *Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete*

Der gesamte Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“ liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B (weitere Schutzzone) der Trinkwassergewinnungsanlage für das ‚Wasserwerk Breitensee‘ der Stadtwerke Dreieich (ehemals Stadtwerke Sprendlingen GmbH; StAnz. 46/1977 S. 2214ff). Die Stadtwerke Dreieich GmbH hat die Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnung in Dreieich-Breitensee beantragt (1973). Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie hat daher einen Vorschlag für die Neuabgrenzungen vorgelegt. Das entsprechende Verfahren befindet sich in der Aufstellung. Die Schutzzone III B dient allgemein dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen Verunreinigungen. Sie wird in der Regel bis zur Grenze des Einzugsgebietes der betroffenen Quell- oder Brunnenfassung ausgedehnt und erfasst damit das gesamte der Fassung zufließende Grundwasser. Die Gefährdungs- und Belastungspotentiale für das Grundwasser liegen im Plangebiet vorwiegend in der geplanten Zunahme des Versiegelungsgrades (Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate und damit der Grundwasser-Regeneration).

Zu großen Teilen sollen durch den aufzustellenden Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ Bestände festgesetzt oder neu geordnet und nachverdichtet werden. Die geplante Erhöhung der überbaubaren Grundfläche stellt eine teilweise Versiegelung vorhandener Flächen dar, welche durch Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers und von versickerungsfähigen Bodenbelägen für Nebenanlagen ge-



mindert werden kann. Die entsprechenden Ver- und Gebote für Schutzzone III B der aktuellen Muster-schutzgebietsverordnung (Staatsanzeiger Hessen 13/1996, S. 991) sind im Zuge der Bauleitplanung zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“ ist im Bereich des Hengstbaches ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, welches die Bestandsbebauung nicht einschließt. Da der Bebauungsplan die Bestandsicherung in diesem Bereich vorsieht, wird der Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ keine Auswirkungen auf die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes haben.

Heilquellenschutzgebiete liegen keine im Vorhabensbereich bzw. in der engeren sowie weiteren Verflechtungszone. Durch das Vorhaben gibt es keine Auswirkungen auf Heilquellenschutzgebiete.

3.2.5.8 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten werden

Das Vorhaben Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ liegt nicht in einem Gebiet, in dem die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten werden. Mögliche Beeinträchtigungen von Umweltqualitätsnormen durch Lärm sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 2/16 „Im Dietrichsroth“ zu prüfen.

3.2.5.9 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

Der Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ liegt innerhalb des Verdichtungsraumes des Rhein-Main-Gebietes (RegFNP 2010). Dreieich ist als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt an der Regionalachse Frankfurt – Darmstadt. „Die Mittelzentren sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen gesichert werden“ (RegFNP 2010). Im Verdichtungsraum ist „ein ausreichendes Wohnungsangebot durch Ausweisung von Wohnbaugebieten vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltepunkten insbesondere des schienengebundenen ÖPNV (Öffentlicher Personen-Nahverkehr) vorzusehen (RegFNP 2010). Dabei ist die „Inanspruchnahme von Freiflächen durch Nutzung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung zu begrenzen“ (RegFNP 2010).

Mit dem in Planung befindlichen Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“, welcher innerstädtische anthropogen überprägte Flächen, die bereits als Siedlungs- und als Gemeinbedarfsflächen genutzt werden, wird den Grundsätzen der Raumordnung nach § 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes entsprochen. Zudem werden auch Flächen, die zurzeit keiner Nutzung unterliegen wie das ehemalige BIK-Haus Gelände als Wohnbauflächen gesichert.

3.2.5.10 Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften

Im nördlichen Geltungsbereich liegt als Kulturdenkmal ausgewiesen die Winkelsmühle, eine aus einer ehemaligen Essigmanufaktur stammende Essigmühle. Durch die geplante Bestandsicherung in diesem Bereich sind durch den Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ keine Auswirkungen zu erwarten.

Weitere Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften, die amtlich in Karten oder Listen verzeichnet sind, liegen keine im Vorhabensbereich bzw. in der engeren sowie weiteren Verflechtungszone. Es gibt keine Auswirkungen auf solche Gebiete oder Einzelschöpfungen.



4 Fazit

Die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt. Die Prüfung nach den, in Anlage 2 des BauGB aufgeführten Kriterien, hat zum Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können, da es sich um ein schon flächenhaft bebautes Gebiet handelt. Die Aufstellung des Bebauungsplan 2/16 „Im Dietrichsroth“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden.

5 Hinweise zum Bebauungsplan

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden:

- Bei baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterung- und Umbauten) im Bebauungsplangebiet sind die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das konkrete Vorgehen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn mit der zuständigen Behörde abzustimmen.
- Notwendige Rodungsmaßnahmen von Gehölzen sollten nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März erfolgen, um den Verlust von Brutplätzen von Vögeln zu vermeiden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz). Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Rodung von Gehölzen ohne Genehmigung nicht zulässig.
- Bei der Durchführung von Rodungsarbeiten sind Höhlen und Spalten an Gehölzen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren und ggf. darin befindliche Tiere zu bergen. Damit wird der Eintritt des Verbotstatbestands nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vermieden.
- Bei Neu- und Umbauten sollten Fledermausquartiere an den Gebäuden bereitgestellt werden.
- Bei Neu- und Umbauten sollten Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (diverse Vogelarten) bzw. Niststeine für Mauersegler an den Gebäuden eingebaut werden.
- Eine Versickerung bzw. die Brauchwassernutzung des anfallenden Niederschlagwassers ist vorzusehen.
- Flachdächer von Nebenanlagen sind zu begrünen.
- Für Parkplatzflächen und Einfahrten sind versickerungsfähige Beläge vorzusehen bzw. ist das anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche zu versickern.
- Der Baubetrieb hat sich an die entsprechenden Vorgaben der vorgesehenen Trinkwasserschutzgebietsverordnung zu halten.

Zwei Sachverhalte bedürfen einer weiteren Klärung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. So sollten ein entsprechendes artenschutzrechtliches Gutachten sowie ein Schallgutachten erstellt werden, um die Belange des Artenschutzes und um die bestehenden Lärmimmissionen abschließend zu beurteilen und ggf. entsprechende Festsetzungen zu treffen.



Quellenverzeichnis

BÜRGERGIS des Kreises Offenbach, <https://buergergis.kreis-offenbach.de/> Download 31.05.2016

HLNUG o. J.: <http://www.hlnug.de/themen/geografische-informationssysteme/gis-anwendungen/gis-auskunftssysteme.html>
Download vom 07.06.2016

HLNUG 2014: Lärmkartierung, <http://laerm.hessen.de/Main.html?role=default>, Download vom 07.06.2016

MAGISTRAT DER STADT DREIEICH, FACHBEREICH PLANUNG UND BAU 2004: Lärminderungsplanung, Tabelle A2-3 Geräuschbelastung durch

Straßenverkehr an der straßennahen Randbebauung in Dreieichenhain im Beurteilungszeitraum Nacht (22 – 6 Uhr)

OPENSTREETMAP, © OpenStreetMap-Mitwirkende
<http://www.openstreetmap.de/karte.html> Download vom 31.05.2015

REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN 2016: „Regionaler Flächennutzungsplan 2010, <http://www.region-frankfurt.de/Region/Planung/Regionaler-Fl%C3%A4chennutzungsplan>, Download vom 08.06.2016

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB – **Baugesetzbuch** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722

BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – (**Baunutzungsverordnung**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – (**Bundesnaturschutzgesetz**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I 2009 S. 2542ff), zuletzt geändert durch Artikel 421 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

HAGBNatSchG – **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** in der Fassung vom 20. Dez. 2010 (GVBl. I, Nr. 24, S. 629).

HDSchG – Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I 1986, S. 1269), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG. vom 10. Juli 2011 (GVBl. I, S. 291)

SATZUNG ZUM SCHUTZ DER GRÜNBESTÄNDE der Stadt Dreieich, Dreieich 22.10.2004

UVPG **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).