



**Bebauungsplan Nr. 2/17
„Auf die Hohl in den
Kellersbüschen Dreieichenhain“**

Stadt Dreieich,
Kreis Offenbach

**Zusammenfassende
Erklärung**

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

September 2020



Auftraggeber:



Magistrat der Stadt Dreieich
Fachbereich Planung und Bau
Ressort Planung

Auftragnehmer:



LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GbR
Schützenstraße 4 65195 Wiesbaden

Datum: 24. September 2020

Dieter Herrchen
Landschaftsarchitekt

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dieter Herrchen
Dipl.-Ing. Tobias Gottwald



Inhaltsverzeichnis

1	Ziele und Inhalte der Planaufstellung	4
2	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und Ergebnisse der Abwägungen	5
3.1	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	5
3.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	7
4	Geprüfte anderweitige Alternativen	10



1 Ziele und Inhalte der Planaufstellung

Der am 09.02.1965 durch Satzung in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieichenhain beschlossene Bebauungsplan D 3 sowie die nachfolgende 1. Änderung leiden an einem Hauptsatzungsmangel. Seit Bekanntwerden der fehlenden Rechtskraft werden die §§ 34 und 35 des BauGB als Beurteilungsmaßstab für Baugesuche angewandt. Ziel des Bebauungsplans Nr. 2/17 „Auf die Hohl in den Kellersbüschen Dreieichenhain“, der den Geltungsbereich des Bebauungsplan D 3 umfasst, ist die Erhaltung und Fortführung der ortstypischen Bebauung. Die Bauleitplanung umfasst somit ein seit Jahrzehnten bestehendes und bebautes Wohngebiet mit einer Fläche von etwa 16 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/17 „Auf die Hohl in den Kellersbüschen Dreieichenhain“ befindet sich im nördlichen Teil des Dreieicher Stadtteils Dreieichenhain und umfasst ein in den 1960er und 1970-er Jahren entstandenes Wohngebiet nördlich des Hengstbaches.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/17 „Auf die Hohl in den Kellersbüschen Dreieichenhain“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls beachtet. Insgesamt wurden die Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die gemeinsam mit den eingeholten Untersuchungen

- schalltechnische Stellungnahme,
- geotechnische Untersuchung und
- faunistische Erhebungen (Artengruppen: Fledermäuse und Vögel)

eine Bewertung der Umweltbelange ermöglichen. Der Untersuchungsraum der Umweltbelange erstreckte sich über den Geltungsbereich hinaus auf die angrenzenden Flächen, damit möglicherweise vorhandene Verflechtungsbereiche sowie Funktions- und Wechselbeziehungen berücksichtigt werden.

Bei der Berücksichtigung der Umweltbelange im Geltungsbereich ist zu beachten, dass in diesem Verfahren bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen neben dem vorhandenen Bestand auch der planungsrechtliche Zustand (hier Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB) und die sich daraus ergebenden planerischen Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen waren.

Die vorgesehenen Festsetzungen führen trotz der Umsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Durch die geringflächige zusätzliche Versiegelung von max. 0,15 ha im Rahmen der möglichen Verdichtung der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens, der Flora, der Fauna und der Biotope sowie auf das Landschaftsbild zu erwarten, die eines naturschutzfachlichen Ausgleichs bedürfen.

Der Artenschutzbeitrag stellt fest, dass für alle geprüften Säugetier- und Vogelarten die Verbotstatbestände des BNatSchG mit der Hilfe von entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden können und eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich ist.



Die ermittelten Eingriffe sind nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgleichbar. Daher werden weitere externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Die externe Kompensation erfolgt über die Nutzungsintensivierung einer Frischwiese sowie die Anlage einer Obstbaumreihe, die der landschaftsgerechten Einbindung der Wohnbaufläche im Nordosten dient.

Im Ergebnis der Bilanzierung nach Kompensationsverordnung können die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe über die vorgesehenen Maßnahmen naturschutzrechtlich vollständig ausgeglichen werden.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und Ergebnisse der Abwägungen

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Einzelheiten können der jeweiligen Abwägungsunterlage entnommen werden.

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Beteiligung zu den folgenden Themenkomplexen Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert worden:

- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise,
- Gestaltungsaufgaben,
- Verkehrliche Erschließung/Parkraum,
- naturschutzrechtliche Kompensation.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

In mehreren Stellungnahmen wurde die Möglichkeit der Erhöhung des Dachgeschosses wegen möglicher Verschattungswirkungen abgelehnt. Diesen Bedenken wird nicht gefolgt, da trotz Drempelerhöhung auf den Nachbargrundstücken keine unübliche Belichtungssituation entsteht.

Gleichzeitig wurde die Beschränkung der Geschossigkeit der Anbauten auf ein Geschoss bei Haustyp 5 (Doppelhaus aus den 1970-er Jahren) abgelehnt. Diesen Bedenken wird nicht gefolgt, da die Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen getroffen wurden und ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Festsetzungen für den Haustyp bestehen.

Es wurden Bedenken gegen die Beschränkung auf max. zwei Wohneinheiten bei Haustyp 4 (Doppelhaus aus den 1960-er Jahren) geäußert. Diesen Bedenken wird nicht gefolgt, da der Bebauungsplan eine behutsame Nachverdichtung ohne maßgebliche Erhöhung der Wohneinheiten verfolgt. Parkraumknappheit, Niederschlagswasserbehandlung, Versiegelung sind nur einige Aspekte, die gegen eine höhere Ausnutzung des Gebietes sprechen.



Weiterhin wurden Bedenken gegen die Beschränkung auf max. eine Wohneinheit bei Haustyp 1 (Reihenhaus in Nord-Süd-Ausrichtung), insbesondere für die Reihenendhäuser, geäußert. Diesen Bedenken wird nicht gefolgt, da der Reihenhaustyp für eine Wohneinheit ausgelegt ist und in den Festsetzungen keine Unterscheidung zwischen Reihenend- und Reihenmittelhaus hinsichtlich der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten erfolgt.

Die Festlegung der Baugrenzen wird abgelehnt, da sie teilweise die Bestandsbauten nicht vollständig umschließen. Diesen Bedenken wird nicht gefolgt, da legal errichtete Anbauten weiterhin Bestandschutz genießen und eine allgemeine Zulässigkeit solche Anbauten nicht den städtebaulichen Zielstellungen des Bebauungsplanes entspricht.

Gegen die Nachverdichtung wurde eingewendet, dass sie über einen Anstieg der Schülerzahlen zu Kapazitätsengpässen der benachbarten Schulen führen könnte. Es sollte daher parallel ein weiterer Ausbau der Schule erfolgen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dieser Sachverhalt ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Da eine behutsame Nachverdichtung ohne maßgebliche Erhöhung der Wohneinheiten verfolgt wird, ist ein bedeutender Anstieg der Schülerzahlen auch nicht zu erwarten.

Gestaltungsaufgaben

Es wurden Bedenken gegen Regelungen zu Gestaltungsvorgaben bzw. der Fassadengestaltung bei den Haustypen 1 (Reihenhaus in Nord-Süd-Ausrichtung), 2 (Reihenhaus in Randlage), 4 (Doppelhaus aus den 1960-er Jahren) und 5 (Doppelhaus aus den 1970-er Jahren) vorgebracht. Diesen Bedenken wird nicht gefolgt, da über diese Festlegungen die Eigenart des Ortsbildes gewahrt wird. Der Umfang der Festsetzungen ist hierbei auf das notwendige Maß beschränkt, eine Steuerung der Gebäudegestaltung über das Verunstaltungsverbot der Hessischen Bauordnung (§ 9 HBO) dabei nicht ausreichend.

Verkehrliche Erschließung/Parkraum

Es werden Bedenken bezüglich einer Zunahme des Verkehrs auf der Albert-Schweitzer-Straße durch Nachverdichtung geäußert. Im weiteren Verfahren wurde eine Verkehrszählung und eine gutachterliche Stellungnahme beauftragt, welche im Ergebnis eine gesicherte verkehrliche Erschließung auch bei Nachverdichtung nachweist. Die verkehrliche Zunahme in der Albert-Schweitzer-Straße liegt bei 2,8 % (max. Zunahme 4 Kfz/h).

Gegen die Nachverdichtung wurde eingewendet, dass sie die mangelnde Stellplatzverfügbarkeit weiter verschärft. Da der Bebauungsplan nur eine behutsame Nachverdichtung ohne maßgebliche Erhöhung der Wohneinheiten vorsieht, ist ein solcher Sachverhalt nicht zu erwarten. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Gleichzeitig wird vorgeschlagen, die mangelnde Stellplatzverfügbarkeit durch die Erweiterung eines Garagenhofes zu entschärfen. Dieser Vorschlag wird abgelehnt, da der ins Auge gefasste Grünstreifen als Eingrünung des Garagenhofes notwendig und die Fläche gleichzeitig als Abstandsfläche einer Kanalarasse freizuhalten ist.



Naturschutzrechtliche Kompensation

Es werden Bedenken gegen das Pflanzgebot von einem Laubbaum je 500 m² Grundstücksfläche geäußert, da diese Festsetzung zu einer übermäßigen Verschattung bei kleinen Grundstücksgrößen führen kann. Diesen Bedenken wird nicht gefolgt. Es stehen kleinkronige Laubbäume zur Auswahl, die eine umfangreiche Beschattung der Grundstücke vermeiden.

Die Pflanzung von 8 Pflaumenbäumen (Gemarkung Dreieichenhain, Flur 11; Flurstück 554 [tw.]) wird abgelehnt, da die Früchte den Gehweg verunreinigen. Stattdessen wird ein Blühstreifen angeregt. Diesen Bedenken wird nicht gefolgt, da der Sichtschutz und die Eingrünung der offenen Feldflur bestenfalls über Bäume erreichbar ist.

3.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Beteiligung zu den folgenden Themenkomplexen Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert worden:

- Erschließung, Versorgung
- Brandschutz,
- Naturschutzrechtliche Kompensation,
- Bodenschutz,
- Wasserhaushalt,
- Immissionsschutz,
- Nutzung erneuerbarer Energien,
- Kampfmittelräumdienst,
- Flugsicherungsanlagen,
- Bodendenkmäler.

Erschließung, Versorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abflussregelung hinsichtlich des Niederschlagswassers in der vorgelegten Unterlage nicht gesichert ist. Dieser Anregung wird gefolgt, die Unterlagen wurden im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt.

Brandschutz

Die Sicherstellung aller erforderlichen Feuerwehrlflächen und -zufahrten im Bebauungsplan wird angeregt. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Bestandsbauten sind entsprechend erschlossen, für Neubauten wird dies im Baugenehmigungsverfahren überprüft.

Es erfolgt ein Hinweis, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden und ggf. mit der Brandschutzdienststelle abgestimmt werden muss. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Löschwasserversorgung des Planungsgebietes ist gewährleistet.



Naturschutzrechtliche Kompensation

Die Pflanzung von 8 Pflaumenbäumen (Gemarkung Dreieichenhain, Flur 11; Flurstück 554 [tw.]) wird als Eingrünungs- und Sichtschutzmaßnahme angeregt. Der Anregung wird gefolgt.

Es wird angeregt, dass die Pflanzinsel Kreuzungsbereich Kennedystr./Odenwaldring umgestaltet und erweitert wird. Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die vorhandenen Bäume als zum Erhalt festgesetzt werden. Weitergehende Regelungen erfolgen nicht, da dieser Kreuzungsbereich in absehbarer Zeit vollständig umgeplant werden soll.

Es wird Anpflanzung von Laubbäumen im Straßenraum und im Bereich von Stellplatzflächen vorgeschlagen. Der Anregung wird nicht gefolgt, da dies die angespannte Parkraumsituation nicht zulässt und das Planungsgebiet bereits einen hohen Durchgrünungsgrad besitzt.

Es wird angeregt, dass Fassadenbegrünung im Bereich der Postfiliale und den Garagenhöfen festgesetzt wird. Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass ein entsprechender Hinweis in den Textteil übernommen wird.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung bei den öffentlichen Garagenhöfen (zumindest bei Neubau bzw. Sanierung) wird angeregt. Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzung und Sicherung vorhandener Laubgehölze/-gruppen wird vorgeschlagen. Der Anregung wird gefolgt.

Es wird angeregt, dass künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) festgesetzt werden. Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass ein entsprechender Hinweis in den Textteil übernommen wird.

Hinsichtlich der aufgeführten Arten in den Pflanzlisten wird eine Anpassung an die geänderten klimatischen Verhältnisse angeregt. Der Anregung wird gefolgt.

Es wird angeregt, dass Regelungen zur Gestaltung des Außengeländes der Kindertagesstätte Nahgangstraße festgesetzt werden. Da sich der größte Teil des Außengeländes außerhalb des Planungsgebietes befindet, werden hier keine Festsetzungen getroffen. Die Gestaltung der Außenfläche kann auf Bauantragsebene präzisiert werden. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es erfolgt der Hinweis, dass über den Bebauungsplan eine naturnahe Gartengestaltung angestrebt werden sollte. Dieser Anregung kommt der Bebauungsplan nach. Er enthält Festsetzungen wie das Verbot von Schottergärten und das Anpflanzen von Laubgehölzen.

Bodenschutz

Es erfolgt ein Hinweis, dass Bodenbelastungen sowie der vorsorgende Bodenschutz im Bebauungsplan beachtlich sind. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Sachverhalte werden in der Unterlage behandelt.

Weiter wird angeregt, hinsichtlich des Umgangs mit schädlichen Bodenveränderungen eine textliche Ergänzung zu übernehmen. Dieser Anregung wird gefolgt.



Wasserhaushalt

Es erfolgt ein Hinweis, dass das Planungsgebiet im Bereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried liegt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Unterlage übernommen.

Weiter wird angeregt, Hinweise auf das Wasserschutzgebiet III B und die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dieser Anregung wird gefolgt.

Immissionsschutz

Es erfolgt ein Hinweis, dass der Immissionsschutz in den Unterlagen beachtlich ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Sachverhalt in der Unterlage behandelt.

Es erfolgt ein Hinweis auf Immissionen in das Planungsgebiet durch den Eisenbahnbetrieb, die durch den kommunalen Planungsträger zu beachten und ggf. einer Lösung zuzuführen sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Abstand Planungsgebiet zu Bahnlinie beträgt mind. 345 m Luftlinie. Erhebliche Immissionen des Bahnbetriebes sind daher nicht zu erwarten.

Es wird angeregt, dass bei Luftwärmepumpen, Klimaanlage usw. ein Verweis auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wird. Eine entsprechende textliche Ergänzung zur Übernahme ist der Stellungnahme beigefügt. Der Anregung wird gefolgt, die textliche Ergänzung wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Erweiterung der Garagenhöfe eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden muss. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Erweiterung der Garagenhöfe ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Weiter wird angeregt, hinsichtlich der Ausgestaltung der Beleuchtungsanlagen und der Geräusche emittierenden Anlagen textliche Ergänzungen mit entsprechenden Festsetzungen bzw. Hinweisen zu übernehmen. Diesen Anregungen wird gefolgt.

Nutzung erneuerbarer Energien

Es wird angeregt, dass auf die Nutzung erneuerbarer Energien im Bebauungsplan hingewiesen wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Kampfmittelräumdienst

Es erfolgt der Hinweis auf Lage des Planungsgebietes in einem Bombenabwurfgebiet. Die Ausgleichsfläche A 1 ist davon nicht betroffen. Eine entsprechende textliche Ergänzung zur Übernahme ist der Stellungnahme beigefügt. Der Anregung wird gefolgt, die textliche Ergänzung wird in den Textteil übernommen. Die Sondierung der Privatgrundstücke ist bei entsprechendem Bauvorhaben anlassbezogen vom jeweiligen Bauherren durchzuführen.



Flugsicherungsanlagen

Es erfolgt der Hinweis auf Lage des Planungsgebietes innerhalb eines Anlagenschutzbereiches von Flugsicherungsanlagen. Eine entsprechende textliche Ergänzung zur Übernahme ist der Stellungnahme beigefügt. Der Anregung wird gefolgt, die textliche Ergänzung wird in den Textteil und die Begründung übernommen.

Bodendenkmäler

Es wird angeregt, dass auf die Sicherung von Bodendenkmälern im Bebauungsplan hingewiesen wird. Der Anregung wird gefolgt.

4 Geprüfte anderweitige Alternativen

Es handelt sich beim Planungsvorhaben um eine bestehende Siedlung, für die der Bebauungsplan D 3 erstellt und 1965 beschlossen wurde. Seit bekannt werden der fehlenden Rechtskraft des Bebauungsplanes D 3 werden die §§ 34 und 35 des BauGB als Beurteilungsmaßstab für Baugesuche angewandt. Um eine geordnete Entwicklung und Anpassung an heutige Bedürfnisse bauleitplanerisch festsetzen zu können, wurde am 28. November 2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss zur Aufstellung eines neuen, einfachen Bebauungsplanes mit dem Namen Nr. 2/17 „Auf die Hohl in den Kellersbüschen Dreieichenhain“ gefasst. Das städtebauliche, übergeordnete Ziel des Erhalts und der Fortführung der ortstypischen Bebauung im Planungsgebiet lässt keine anderweitige Planungsalternativen zu.