

III. Begründung

Bebauungsplan Nr. 1/15 „Tankstelle Offenthal“

Offenthal,
Stadt Dreieich

Kreis Offenbach

November 2015



**Träger der Bau-
leitplanung:**

Stadt Dreieich
Fachbereich Planung und Bau
Ressort Planung

**Auftraggeber für
die Planerstel-
lung:**

Milzetti & Wanke GbR
Mainzer Straße 46
63303 Dreieich

Auftragnehmer:


**HERRCHEN
& SCHMITT**
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GbR
SCHÜTZENSTRASSE 4 65195 WIESBADEN

Datum: 12. Februar 2016

Dieter Herrchen
Landschaftsarchitekt

Bearbeitung:

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

Der Bebauungsplan „Tankstelle Offenthal“ umfasst folgende Teile:

- I. Plan mit zeichnerischen Festsetzungen
- II. Textliche Festsetzungen
- III. Begründung

als naturschutz- und umweltfachliche Planungs- und Abwägungsgrundlage:

- IV. Umweltbericht mit integriertem grünordnerischem Planungsbeitrag und Eingriffs-/
Ausgleichsbetrachtung



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planaufstellung	5
2	Lage des Vorhabens	6
3	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Regionale Flächennutzungsplan 2010 für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	7
3.2	Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes Südhessen	8
3.3	Bestehende Bebauungspläne	8
3.4	Städtebaulichen Entwicklungskonzept oder sonstige städtebaulichen Planung..... entsprechend § 1 Abs. 6, Nr. 11 BauGB	9
4	Städtebauliches Konzept.....	9
5	Erschließung	10
5.1	Verkehrsererschließung	10
5.1.1	Straßenverkehrsanbindung.....	10
5.1.2	Zufahrten / Zuwegung	10
5.1.3	Innere Erschließung.....	11
5.1.4	Ruhender Verkehr	11
5.1.5	Fußgänger und Radfahrer	11
5.2	Medientechnische Erschließung	11
5.2.1	Wasserversorgung	11
5.2.2	Löschwasserversorgung	11
5.2.3	Abwasser	12
5.2.4	Stromversorgung.....	12
5.2.5	Gasversorgung	12
5.2.6	Telekommunikation.....	13
5.3	Zuwegungen für Feuerwehr und Rettungsdienste, Brandschutz.....	13
5.4	Belange des Artenschutzes	13
5.5	Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen.....	14
6	Städtebauliche und grünordnerische Planungsaussagen.....	15
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18, 19 und 21 BauNVO)	16
6.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO).....	17
6.4	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)	17
6.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	17
6.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Versickerungsmulden (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	18
6.7	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	18

7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung.....	20
7.1	Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2. HBO).....	20
7.2	Flächenbefestigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2. HBO).....	20
7.3	Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3. HBO).....	21
8	Hinweise.....	21
8.1	Bauzeitenbeginn (artenschutzrechtlich gebotene Maßnahme)	21
8.2	Monitoring (artenschutzrechtlich gebotene Maßnahme).....	21
8.3	Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a (3) S. 4 BauGB i.V.m. § 11 BauGB).....	21
8.4	Bodenschutz (Hinweis).....	23
8.5	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier Vernässungsgefährdete Gebiete.....	23
8.6	Altstandorte / Altablagerungen (Hinweis)	23
8.7	Denkmalschutz (Hinweis)	24
8.8	Kampfmittel (Hinweis).....	24
9	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	25
9.1	Bauverbotszone für Hochbauten (§ 9 FStrG, § 23 HStrG).....	25
9.2	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB).....	25
9.3	Wasser- und Heilquellenschutzgebiet.....	25
9.4	Überschwemmungsgebiete	25
9.5	Stellplatzsatzung	25
9.6	Baumschutzsatzung	26
9.7	Entwässerungssatzung	26
10	Bodenordnung	26
11	Flächenbilanz	26
12	Städtebauliche Vorkalkulation	26
	Quellenverzeichnis.....	27
	Anhang.....	31

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Lage und Geltungsbereich	6
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.13	8

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1:	Dreieicher Liste (Fortschreibung Einzelhandelsgutachten, ACOCELLA 2015)	31
---------	---	----



III. Begründung

Begründung zum Bebauungsplan „Tankstelle Offenthal“, Offenthal, Stadt Dreieich.

Plangrundlage

Als Grundlage des Bebauungsplans „Tankstelle Offenthal“ dient das Amtliche Liegenschaftskataster des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim in digitaler Form, Stand März 2015. Zusätzlich wurden die Änderungen der im laufenden Flurbereinigungsverfahrens Offenthal erstellten Skizze zur Zerlegung vom 07.07.2015 (Amt für Bodenmanagement Heppenheim) gesondert übernommen (vgl. Kap. 2).

1 Anlass der Planaufstellung

Die Stadt Dreieich beabsichtigt im Bereich südwestlich des Kreisverkehrs in der Mainzer Straße (Anbindung an die Ortsumgehung B 486) am westlichen Siedlungsrand von Offenthal die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Tankstelle (vgl. Abb. 1). Die Bauleitplanung soll der Milzetti & Wanke GbR den beabsichtigten Bau einer Tankstelle ermöglichen. Es handelt sich hierbei um die Verlegung der an der bisherigen Ortsdurchfahrt von Offenthal (Mainzer Straße) gelegenen Tankstelle. Die Stadt Dreieich hat mit der Milzetti & Wanke GbR als Grundlage für das Vorhaben am 27.02.2015 einen städtebaulichen Vertrag geschlossen.

Die Verlagerung ist sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus betriebswirtschaftlichen Gründen erforderlich, da der bisherige Standort durch den Bau der Ortsumgehung im Zuge der B 486 an Attraktivität verloren hat. Bisher liegt die Tankstelle innerhalb eines Wohnsiedlungsbereiches an der alten Ortsdurchfahrt. Die angrenzenden Siedlungsflächen und das Grundstück der Tankstelle sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (Bebauungsplan 3/79-I A, Borngarten - Teil I A). Die städtebaulich problematische Nachbarschaft von Tankstelle und Wohnnutzung kann durch eine Verlegung der Tankstelle aufgelöst werden. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher wünschenswert, dass die Tankstelle an einen verkehrlich besser angebundenes Standort verlagert wird. So kann eine weitere verkehrliche Entlastung der Ortslage erreicht werden. Durch die Aufgabe des bisherigen Tankstellenstandortes erfährt das dortige innerörtliche Wohngebiet eine Aufwertung und kann unter Nutzung des freigewordenen Grundstücks eine Abrundung erfahren.

Gleichfalls haben sich mit der Abkoppelung vom Durchgangsverkehr die wirtschaftlichen Bedingungen für die Tankstelle an ihrem bisherigen Standort deutlich verschlechtert, so dass ein langfristiger Erhalt des alteingesessenen Betriebes gefährdet ist.

Der gewählte Standort am Kreisverkehr am westlichen Ortsrand von Offenthal mit der Nähe zur Ortsumgehung ermöglicht die Berücksichtigung der städtebaulichen und betriebswirtschaftlichen Zielvorstellungen. Durch die Verlegung der Tankstelle an den Ortseingang mit einer direkten Anbindung an die Ortsumgehung wird die problembehaftete Nachbarschaft von Tankstelle und Wohnnutzung aufgelöst. Die ehemalige Ortsdurchfahrt erfährt eine weitere verkehrliche Entlastung, die innerörtliche Attraktivität von Offenthal als Wohnstandort steigt. Gleichzeitig ermöglicht die verkehrsgünstige Lage einen wirtschaftlichen Betrieb der Tankstelle und trägt damit zum städtebaulich gewünschten Erhalt der Tankstelle als eine Versorgungseinrichtung mit durchgängigen Öffnungszeiten in Offenthal bei.

Für den westlichen Ortsrand von Offenthal wurde 2006 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet und öffentlich diskutiert. Obwohl es im Endergebnis nicht zu einer Beschlussfassung des Rahmenplanes gekommen ist, konnte für einen Teilaspekt, die Verlegung der Tankstelle Offenthal an die Verknüpfung



der Mainzer Straße mit der Ortsdurchfahrt, schon während der Planungsphase eine breite Übereinstimmung aller Planungsbeteiligten ausgemacht werden.

Aufgrund der Bedeutung der Nähe des künftigen Tankstellenstandortes zur Ortsumgehung sind in Offenthal keine Standortalternativen zu der gewählten Lage gegeben. Ein andere geeigneter Standort an der Ortsumgehung ist nicht erkennbar (vgl. Kap. 2.4 Umweltbericht zum Bebauungsplan „Tankstelle Offenthal“).

Der gewählte Standort ist im RegFNP (Regionalverband Frankfurt-RheinMain, 2014) als geplantes Gewerbegebiet dargestellt. Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung der Vorhabenfläche als Sonstiges Sondergebiet Tankstelle vorgesehen. Der Regionalverband hat vorab bestätigt, dass der Bebauungsplan mit einer Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets Tankstelle als entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RegFNP (vgl. Kap. 3.1) entwickelt anzusehen ist. Eine Flächennutzungsplanänderung mit entsprechendem Umweltbericht als paralleles Verfahren ist nicht angezeigt.

2 Lage des Vorhabens



Abb. 1: Lage und Geltungsbereich

(Lage Bebauungsplan = rot umkreist,
Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM,
Kartendarstellung: © OpenTopoMap, unmaßstäblich)

Geltungsbereich = rot gestrichelt umrandet

Der rote Kreis in Abb. 1 kennzeichnet die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Tankstelle Offenthal“. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Offenthal, Flur 2;

Flurstück 1/2 (tw.) 42 (tw.), 43 (tw.), 44/1, 44/2 und 58 (tw.) sowie

Gemarkung Offenthal, Flur 6;

Flurstück 101/7 (tw.).

[Neue Flurstücksnummern gemäß Skizze zur Zerlegung, Stand 07.07.2015:

Gemarkung Offenthal, Flur 2; Flurstück 1/2 (tw.) 42/1 (tw.), 44/1, 44/2, 44/3, 44/4 und 44/5 sowie

Gemarkung Offenthal, Flur 6; Flurstück 101/7 (tw.).]



Die Fläche des Bebauungsplans „Tankstelle Offenthal“ umfasst eine Fläche von rd. 5.500 qm, von der rd. 4.700 qm auf den Standort der Tankstelle und rd. 800 qm auf die Anbindung an den vorhandenen Kreisverkehr entfallen. Nach Westen erfolgt die Anbindung an die Ortsumgehung, nach Nordosten an die alte Ortsdurchfahrt (Mainzer Straße). Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend liegt der Kreisverkehr, an den die vorgenannten Straßen anbinden und über die Straße „In der Quelle“, die Siedlungsflächen der Gemarkung Offenthal von Westen her erschließen. Von Südosten bis Südwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Äcker) an den Geltungsbereich.

Die Erschließung der Tankstelle erfolgt über eine neu zu errichtende Ein- und Ausfahrt mit Anbindung an den Kreisverkehr.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionale Flächennutzungsplan 2010 für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP, Planstand 31.12.2013, REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN 2015) fasst im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main Regionalplan und Flächennutzungsplan zu einem gemeinsamen Planwerk zusammen (§ 204 BauGB).

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (Planstand 31.12.2013) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Abb. 2, eingefügter roter Kreis) und die weiter südlich liegenden Flächen als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dar. Im Norden grenzt die Anbindung an die Ortsumgehung (B 486) an den Geltungsbereich, im Osten ist es die ehemalige Trasse der B 486 (ehemalige Ortsdurchfahrt). Beide Trassen sind als Bundesfernstraße, Bestand dargestellt. Östlich der ehemaligen Trasse der B 486 hinter einem Lärmschutzwall schließt sich die Ortslage von Offenthal (Wohnbauflächen, Bestand) an. Im Westen zeigt die Darstellung des RegFNP eine Sonderbaufläche, Garten- / Landschaftsbau, westlich der Ortsumgehung B 486 (Bundesfernstraße, Bestand) liegen landwirtschaftlich genutzt Flächen (Vorranggebiet für Landwirtschaft bzw. Fläche für die Landbewirtschaftung). Rund um die Ortslage von Offenthal bzw. den geplanten Bauflächen, teilweise mit einem schmalen Pufferbereich wird überlagernd regionaler Grünzug dargestellt (Vorranggebiet regionaler Grünzug).

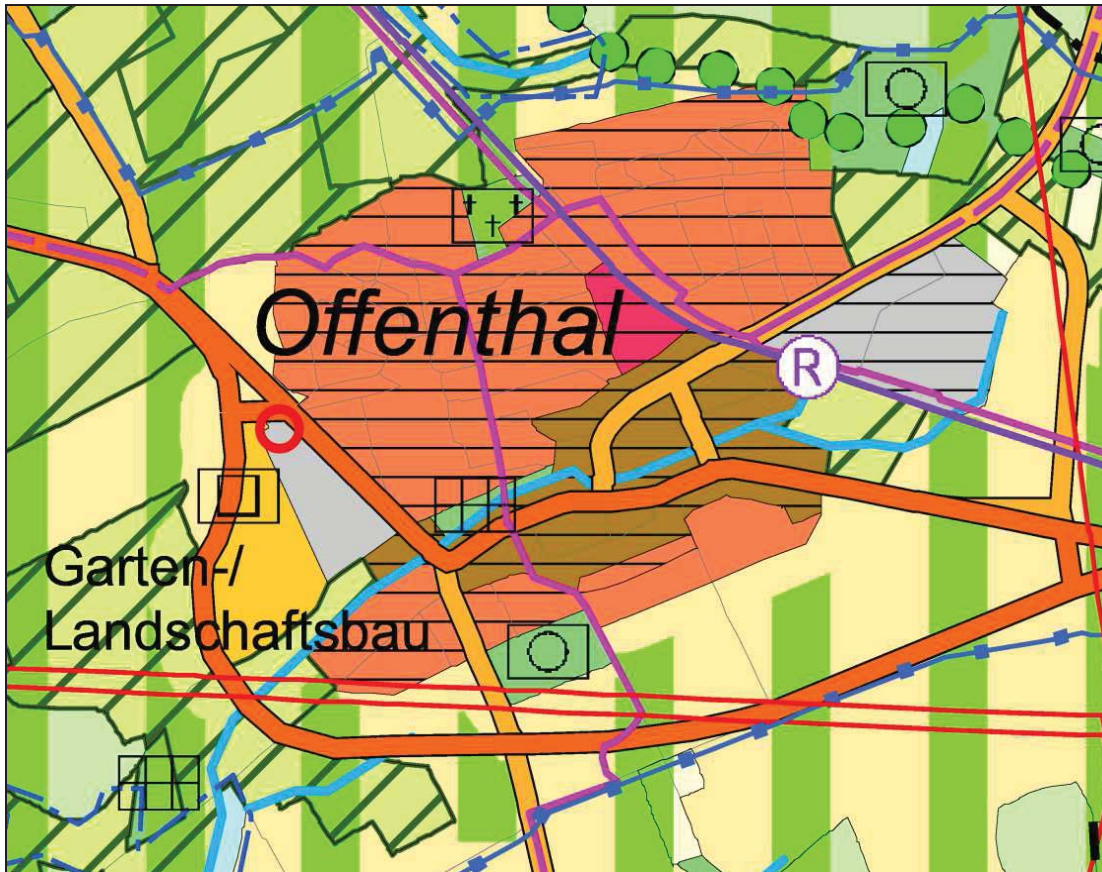


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.13
(roter Kreis = Lage Geltungsbereich;
Quelle: REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN 2015)

3.2 Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes Südhessen

Der Landschaftsrahmenplan Südhessen (LRPS/ REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2000) formuliert die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes in der Region. In der Entwicklungskarte sind der Geltungsbereich sowie sein Umfeld als Weißfläche dargestellt (keine Flächenbelegung).

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Östlich der ehemaligen Trasse der B 486 beginnt die Siedlungslage von Offenthal. Im Umfeld des Vorhabens befinden sich die Geltungsbereiche von zwei Bebauungsplänen (KREIS OFFENBACH 2015). Nördlich der Straße „In der Quelle“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3/79-I „Borngarten - Teil I“ (rechtswirksam 28.05.1982) sowie südlich der Straße „In der Quelle“ der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3/79-I A „Borngarten - Teil I A“ (rechtswirksam 28.07.1995). Beide Bebauungspläne setzen östlich des Lärmschutzwalls parallel zur Mainzer Straße Allgemeine Wohngebiete fest. Im Bereich der Mainzer Straße besteht eine geringfügige Überlagerung mit dem Bebauungsplan 3/79-I „Borngarten - Teil I“.



3.4 Städtebaulichen Entwicklungskonzept oder sonstige städtebaulichen Planung entsprechend § 1 Abs. 6, Nr. 11 BauGB

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dreieich (ACOCELLA 2008) sowie die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Dreieich (ACOCELLA 2015) wurden 2008 bzw. 2015 von der Stadt Dreieich beschlossen. Ziel des Zentrenkonzeptes ist es, die Nahversorgung in den Stadtteilen zu sichern und entsprechende zentrale Versorgungsbereiche festzulegen. Das Zentrenkonzept sowie die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Dreieich stellen dabei die rechtliche Grundlage für die sortimentsbezogene Steuerung auch der kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen durch Bebauungspläne für das gesamte Stadtgebiet Dreieich dar.

Nach den Grundsätzen der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Dreieich handelt es sich bei dem Standort des Vorhabens um einen nicht etablierten und nicht integrierten Standort. Hier wird die Ansiedelung von großflächigem zentrenrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen. Dies gilt ebenfalls für nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel, allerdings ist hier als eine Ausnahme ein zentrenrelevantes Randsortimente bei einem nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. 800 m² Randsortimente vorgesehen.

4 Städtebauliches Konzept

Die Planung dient einer Verlagerung einer bisher an der Mainzer Straße gelegenen Tankstelle an den westlichen Ortsrandbereich von Offenthal.

Durch die Festsetzung der Fläche als Sonstiges Sondergebiet Tankstelle soll sichergestellt werden, dass die aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort vorgesehene Tankstellennutzung auch stattfindet. Eine andere gewerbliche Nutzung der Fläche ist an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Handelssortimente wird sichergestellt, dass keine Konkurrenz zum Einzelhandel in Offenthal entsteht, aber gleichzeitig kann über die Tankstelle eine Notversorgung von Offenthal gewährleistet werden.

Am neuen Standort wird ein Sonstiges Sondergebiet Tankstelle festgesetzt, welches die Errichtung einer Tankstelle mit Durchfahrwaschhalle, Reparaturwerkstätten, Verkaufsraum (Shop) und Bistro ermöglicht. Aufgrund der festgesetzten Zufahrt vom Kreisverkehr ist anzunehmen, dass die Gebäude im südlichen Teil des Grundstückes angeordnet werden. Der Flächenzuschnitt berücksichtigt dabei eine Tankstelle bestehend aus dem Hauptgebäude mit den vorgelagerten Zapfstellen sowie einem Komplex aus Durchfahrwaschhalle und Servicehalle.

Die Planung ist so konzipiert, dass sie die Errichtung von bis zu vier beidseitig nutzbaren Zapfanlagen eine davon auch für LKWs geeignet, zulässt. Vorgesehen ist ein Betrieb der Tankstelle rund um die Uhr an 7-Tagen in der Woche (24-Stunden Betrieb). Die Öffnungszeiten der Außenterrasse mit Außengastronomie, der Durchfahrwaschhalle und der SB-Staubsauger sind täglich von 6.00 bis 22.00 Uhr, die der Servicehalle von Mo. bis. Sa. von 6.00 bis 22.00 Uhr.



Die an die Straßen angrenzenden Flächen sollen von Versiegelung freigehalten und begrünt werden. Sie sind als Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Diese akzentuieren den Übergang des Straßenraumes zum Tankstellengrundstück und grünen zusammen mit einigen Baumpflanzungen die angrenzenden Gebäude bzw. Stellplätze ein. Auch alle weiteren nicht versiegelten Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

5 Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl verkehrlich als auch medientechnisch bisher nicht erschlossen. Die Ver- und Entsorgung soll über entsprechende Medienverbindungen durch den Anschluss an das jeweilige Ortsnetz von Offenthal erfolgen, die Verkehrserschließung über eine neu zu errichtende Ein- und Ausfahrt an den bestehenden Kreisverkehr.

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Straßenverkehrsanbindung

Das Sonstige Sondergebiet Tankstelle wird über eine neu zu errichtende Ein- und Ausfahrt an den Kreisverkehr an das öffentliche Straßennetz angebunden. Von der Grundstückszufahrt am Kreisverkehr über den westlichen Anschluss der Ortsumgehung ist ein unkomplizierter Anschluss an das überörtliche Straßenhauptnetz (B 486) gegeben.

Entlang der Bundesstraße (B 486) und bis zum Ende der Eckausrundung an der Einmündung der Verbindungsstraße gilt gemäß § 9, Abs. 1 Satz 1 Bundesfernstraßengesetz ein Bauverbot von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Darüber hinaus gilt eine 40 m Baubeschränkungszone, in der Hochbauten, Umfahrungen, Stellplätze usw. nur mit der Zustimmung der Straßenbauverwaltung (HessenMobil) errichtet werden dürfen.

Die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs und des Anschlusses an die Ortsumgehung wurde im Zuge einer verkehrstechnischen Untersuchung (Neubau Aral-Tankstelle in Dreieich-Offenthal, Anschluss an die B 486, DEHMER & BRÜCKNER INGENIEURE + PLANER GmbH, 2015) untersucht. Die Bewertung der Knotenpunkte erfolgt auf der Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen und dessen Berechnungs- bzw. Auswertemethodik. Im Ergebnis für die einzelnen Verkehrsströme zum Prognosehorizont 2030 ist mit neuer Tankanlage für alle betrachteten Knotenpunkte mindestens die Qualitätsstufe B gegeben und liegt damit über den Anforderungen. Aus verkehrstechnischer Sicht sind die Errichtung der neuen Tankstelle und der Anschluss über den bestehenden Kreisverkehr problemlos möglich.

5.1.2 Zufahrten / Zuwegung

Die verkehrliche Anbindung des Sonstigen Sondergebiets Tankstelle erfolgt ausschließlich über eine neu zu errichtende Ein- und Ausfahrt an den Kreisverkehr. Anderweitige Zufahrten oder Zuwegungen sind nicht vorgesehen.



5.1.3 Innere Erschließung

Als mögliche innere Erschließung des Sonstigen Sondergebiets Tankstelle wird eine kreisförmige Erschließung gegen den Uhrzeigersinn angenommen. Die einfahrenden Fahrzeuge erreichen über die Einfahrt und einen leichten Rechtschwenk die Zapfanlagen. Nach dem Tankvorgang werden die Zapfanlagen durchfahren, vor dem Tankstellengebäude nach links abgebogen und in einem Linksschwenk die Ausfahrt der Tankstelle erreicht. Lastkraftwagen umfahren wegen ihrer größeren Kurvenradien das Tankstellengebäude in einem weiten Linksbogen und fahren dann zur Ausfahrt. So wird ein Kreuzen der ein- und ausfahrenden Verkehre vermieden.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Für Fahrzeuge, deren Halter die Tankstelle für längere Zeit aufsuchen, werden entsprechende Stellplätze vorgehalten. Insgesamt stehen auf dem Tankstellengelände 21 PKW-Stellplätze und ein Behindertenstellplatz zu Verfügung. Damit werden die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich erfüllt.

5.1.5 Fußgänger und Radfahrer

Das öffentliche Straßennetz im Bereich der Tankstelle ist mit einem separaten, kombinierten Geh- und Radweg, der vom Straßenkörper durch einen Grünstreifen getrennt wird, versehen. Diese müssen am Kreisverkehr von dem ein- und ausfahrenden Tankstellenverkehr gekreuzt werden. Zur sicheren Querung des Zufahrtbereiches werden taktile Leitelemente vorgesehen.

5.2 Medientechnische Erschließung

5.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über den Anschluss an das Ortsnetz erfolgen. Die benötigten Wassermengen können an die Tankstelle geliefert werden (Mitteilung vom 21.10.2015, Stadtwerke Dreieich). Die Detailabstimmung mit den Stadtwerken erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ver- und Entsorgungsplanung im Zuge des Bauantragsverfahrens.

Unter der Trasse des Feldweges (Gemarkung Offenthal, Flur 2, Flurstück 43) verläuft eine stillgelegte Fernwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO, Mitteilung vom 23.07.2015).

5.2.2 Löschwasserversorgung

Für das Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplans „Tankstelle Offenthal“ ist die Löschwasserversorgung gesichert (Schreiben der Stadtwerke Dreieich vom 21.07.2015). Es stehen aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz 96 m³/h Wasser über einen Zeitraum von zwei Stunden bereit. Dies entspricht einer Wassermenge von 1.600 l/min.



5.2.3 Abwasser

Durch den Geltungsbereich führt keine Abwasserleitung. Die Ableitung von Schmutzwasser ist technisch gesichert (Stadt Dreieich, Mitteilung vom 24. Juli 2015). Mögliche Anschlusspunkte an den öffentlichen Abwasserkanal liegen östlich des Kreisverkehrs in der Straße "In der Quelle" (voraussichtlich Druckleitung erforderlich, Entfernung ca. 60 m) sowie südöstlich des Geltungsbereiches in der Mainzer Straße (im Freispiegelgefälle erreichbar, Entfernung ca. 350 m).

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser kann, unter Beachtung der Auflagen der von der zuständigen Behörde noch zu erstellenden Versickerungserlaubnis, auf dem Grundstück der geplanten Tankstelle versickert werden (Mitteilung Untere Wasserbehörde, Kreis Offenbach vom 22.10.2015). Die Dimensionierung der Versickerungsmulden ist so gewählt, dass entsprechend der durchgeführten Berechnungen eine vollständige Versickerung ohne Notüberlauf gewährleistet ist.

5.2.4 Stromversorgung

Die Sicherstellung der benötigten Anschlussleistung ist über einen Anschluss an das Stromnetz in Offenthal möglich.

Durch den Geltungsbereich führt ein Privatkabel von HessenMobil (Amt für Straßen- und Verkehrswesen). Nach den textlichen Anmerkungen zu diesem Kabel im vorliegenden Plan ist die Lage des Kabels unklar. Im Plan dargestellt, Die Kabeltrasse verläuft von Westen kommend im Bereich des kombinierten Rad- und Fußweges entlang der Verbindungsstraße und des Kreisverkehrs und unterquert dann die Mainzer Straße im Bereich der Rad- und Fußwegeüberführung (Mitteilung Stadtwerke Dreieich vom 31.03.15, genaue Lage unklar). Südöstlich des Kreisverkehrs befindet sich in einem Schaltschrank ein Anschluss an ein weiterführendes Privatkabel von HessenMobil, welches von hier östlich parallel zur Mainzer Straße nach Süden verläuft.

Ein weiteres Steuerungskabel verläuft ohne den Geltungsbereich zu tangieren von Norden (Lage parallel zur ehemaligen Trasse der Bundesstraße 486) bis zum Kreisverkehr und knickt dann nach Osten in die Straße „In der Quelle“ ab. Im südlichen Gehweg der vorgenannten Straße endet mit einer Endmuffe ein 1 kV-Kabel der Stromversorgung der Siedlung Dreieich.

5.2.5 Gasversorgung

Die Sicherstellung der benötigten Anschlussleistung ist aus der vorhandenen Versorgungsanlage möglich.

Durch den Geltungsbereich führt keine Gasleitung. Die nächste Niederdruckversorgungsleitung liegt östlich des Kreisverkehrs (Straße „In der Quelle“).



5.2.6 Telekommunikation

Die Sicherstellung der benötigten Anschlussleistung ist aus der vorhandenen Versorgungsanlage möglich.

Durch den Geltungsbereich führt keine Telekommunikationsleitung (Abfrage Telekom und Medicom). Die nächste Telekommunikationsleitung der Telekom liegt östlich des Kreisverkehrs (Straße „In der Quelle“).

5.3 Zuwegungen für Feuerwehr und Rettungsdienste, Brandschutz

Bei der Planung des Vorhabens sind die Vorgaben des Brandschutzes berücksichtigt worden und haben Eingang in die Planung gefunden. Ein detaillierter Nachweis erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

5.4 Belange des Artenschutzes

Im Zuge des Bebauungsplans „Tankstelle Offenthal“ wurde 2014 ein eigenständiger Artenschutzfachbeitrag erstellt (BLU 2014, siehe: Anhang 1 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Tankstelle Offenthal“).

Die Ackerfläche, die innerhalb des Geltungsbereichs liegt, hat keine faunistischen Besonderheiten vorzuweisen. Bei den vier Begehungen konnten nur Haussperling, Mehl- und Rauchschwalbe, Stieglitz sowie Turmfalke als Nahrungsgäste beobachtet werden (BLU 2014). Für die vorgenannten Arten stellt Artenschutzfachbeitrag keine erheblichen Auswirkungen fest.

In den benachbarten, mit einigen Fehlstellen behafteten Ackerfläche befanden sich 2014 zwei Reviere der Feldlerche. Diese Art hat die Ackerflächen zur zweiten Brut genutzt (BLU 2014). Der Artenschutzfachbeitrag ermittelt durch optische Wirkungen des Vorhabens (Kulissenwirkungen) erhebliche Auswirkungen auf die Bruthabitate der Feldlerche. Nur mittels bestimmter Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (CEF = **c**ontinued **e**cological **f**unctionality) kann der Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG verhindert werden.



5.5 Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Tankstelle entsteht im Bereich einer intensiv genutzten Ackerfläche, einem Gunststandort für die landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund dieser Standortcharakteristik ergeben sich für die meisten Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Lebensgemeinschaften, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter) nur geringe bis mittlere Bedeutung. Bemerkenswert ist das Vorkommen der Feldlerche (Revierstandorte) auf den benachbarten Ackerflächen.

Durch den Bebauungsplan „Tankstelle Offenthal“ ergeben sich insbesondere durch die Flächeninanspruchnahme (Versiegelung von ca. 3.900 m²) Auswirkungen von geringer bis mittlerer Schwere auf die zu betrachtenden Schutzgüter. Durch Festsetzungen über eine Ausnutzung der max. möglichen Grundflächenzahl ist der Flächenbedarf für das Vorhaben auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Die Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich und die wasser- und luftdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen verringern die Versickerungsverluste. Aus artenschutzrechtlicher Sicht kommt es zur Beeinträchtigung von zwei Revieren der Feldlerche. Um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sowie eine CEF-Maßnahme (Brache-/Blühstreifen für die Feldlerche) notwendig.

Trotz vorgesehener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kommt es durch die Erschließung und Bebauung zu erheblichen Eingriffen, die entsprechende Kompensationsbedarf erzeugen. Aufgrund des hohen Ausnutzungsgrades ist ein Ausgleich im Geltungsbereich nicht zu erreichen. Das verbleibende Defizit wird durch eine externe Kompensationsmaßnahme (Pflanzung von Straßenbäumen) sowie durch Ökokontomaßnahmen vollständig ausgeglichen. Bei den drei bilanzierten Ökokontomaßnahmen handelt es sich um Waldumbaumaßnahmen bzw. Nutzungsaufgabe von Wald im Bereich der Luderbachaue (FFH-Gebiet). Die artenschutzrechtliche gebotene CEF-Maßnahme wird über drei Jahre hinsichtlich ihres Erfolges durch ein Monitoring begleitet.



6 Städtebauliche und grünordnerische Planungsaussagen

Die im Folgenden erläuterten und begründeten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nachfolgend kursiv gekennzeichnet, sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

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

Sondergebiet Tankstelle (SO_{TANK})

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein Sonstiges Sondergebiet Tankstelle (SO_{TANK}) mit der Zweckbestimmung „Tankstelle mit Durchfahrwaschhalle, Verkaufsraum (Shop) und Bistro“ festgesetzt. Erlaubt ist hier ausschließlich eine Tankstellennutzung mit angeschlossenen Einrichtungen wie z. B. Durchfahrwaschhalle, Reparaturwerkstätten, Bistro oder Verkaufsstätten. Die Verkaufsstätte sowie das Bistro müssen dem Tankstellenbetrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteile erkennbar sein. Die Verkaufsfläche für den Shop ist auf max. 150 m² begrenzt.

Zentrenrelevante Handelssortimente gemäß der Dreieicher Liste (siehe Anhang 1 der Begründung) sind bis zu max. 100 m² Verkaufsfläche zulässig.

Begründung:

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Plangebiet gemäß § 8 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO_{TANK}) mit der Zweckbestimmung Tankstelle festgesetzt. Begründet ist diese Festsetzung durch die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Dreieich, an dieser Stelle nur den Bau einer Tankstelle zuzulassen. Eine gewerbliche Nutzung, wie sie im RegFNP dargestellt wird (geplantes Gewerbegebiet), soll ausgeschlossen werden. Außerdem handelt es sich bei dem Bebauungsplangebiet um den einzigen geeigneten Standort für eine Tankstelle in Offenthal. Da aus städtebaulicher Sicht die Verlegung der Tankstelle gewünscht ist und gleichzeitig die Notwendigkeit einer Tankstelle in dem Ortsteil gesehen wird, ist die Festsetzung so zu fassen, dass sie hier nur den Bau einer Tankstelle zulässt. Daher wird die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (SO_{TANK}) mit der Zweckbestimmung Tankstelle gewählt, auch wenn die Darstellung im RegFNP ein geplantes Gewerbegebiet vorsieht.

Als zulässige Nutzung wird eine Tankstelle mit Durchfahrwaschhalle, Reparaturwerkstätten, Verkaufsraum (Shop) und Bistro festgesetzt. Die Verkaufsflächen sowie der Anteil an zentrenrelevanten Handelssortimenten werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß begrenzt. Hierbei ergeben sich keine direkten Vorgaben aus der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Dreieich (ACOCELLA 2015, vgl. Kap. 3.4). Das vorgesehene Vorhaben einer Tankstelle mit angegliederter Verkaufsfläche ist nicht dem klassischen Einzelhandel zugeordnet, auch wenn die Verkaufsflächen der Tankstellenshops im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dreieich und dessen Fortschreibung in die Ermittlung der Verkaufsflächen miteinbezogen wurden (ACOCELLA 2008 bzw. 2015). Eine Aussage mit entsprechenden Standortvorgaben zu Tankstellenshops findet sich in der Unterlage nicht, die Anwendung der Ansiedelungsvorgaben für großflächigen und nicht großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandel lassen sich nicht auf die Tankstellenshops übertragen (max. 10 % zentrenrelevante Handelssortimente bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche). Vielmehr ist eine einzelfallbezogene Beurteilung notwendig. Mit einer Begrenzung des zentrenrelevanten Handelssortiment auf max. 100 m² Verkaufsfläche wurde eine Größe gewählt, die die Ziele des Zentrenkonzeptes der Stadt Dreieich berücksichtigt (Sicherung



des zentralen Versorgungsbereich) und gleichzeitig dem städtebaulich gewünschten Erhalt der Tankstelle als eine Versorgungseinrichtung mit durchgängigen Öffnungszeiten in Offenthal Rechnung trägt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18, 19 und 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung inklusive aller Nebenanlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), welche auf die in § 17 (1) BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,8 festgesetzt wird.

Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) ist nicht zulässig.

Zulässig ist eine eingeschossige Bebauung. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 190 m ü. NN festgesetzt. Sie bezieht sich auf Normal Null und ist als feste Bezugshöhe für die Wand- (WH) bzw. Dachhöhen (DH) ausgewiesen. Gemessen wird am Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut (Dachhöhe) bzw. der Oberkante Wand (Wandhöhe).

Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Aufbauten für technische Einrichtungen (z. B. Antennen, Schonsteine). Die Oberkanten dieser Aufbauten dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude um nicht mehr als 2 m überschreiten. Ausgenommen sind auch die Werbeanlagen, Werbepylon und Preisanzeige (siehe Kap. 7.1 der Begründung).

Begründung:

Aus städtebaulicher Sicht wird die volle Ausschöpfung der in der BauNVO festgelegten Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies wird insbesondere vor dem Hintergrund der betrieblichen Erfordernisse und der Organisation einer Tankstelle, die großflächige Betriebsflächen bedingen, für vertretbar gehalten. Auch im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden ist eine dichtere Bebauung, die den Flächenverbrauch soweit als möglich begrenzt, der Vorzug vor geringerer Baudichte zu erteilen.

Die Begrenzung der max. Höhe baulicher Anlagen richtet sich nach den projektspezifischen Anforderungen, insbesondere der lichten Durchfahrtshöhen für LKW. Durch die festgesetzte Höhenbegrenzung und die einstöckige Ausführung des Tankstellengebäudes werden Beeinträchtigungen der Umgebung, insbesondere des Landschafts- bzw. des Ortsbildes, weitgehend vermieden, die Tankstellenbauten überragen die östlich der Mainzer Straße liegende Wohnbebauung nicht.



6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Festgesetzt wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Bauten geringfügig, d. h. bis zu einer Tiefe von 2,5 m überschritten werden, sofern diese im Einzelnen nicht breiter als 5,0 m sind. Nebenanlagen, die der Versorgung der Gewerbeflächen mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Die Nutzung als Tankstelle verlangt eine größtmögliche Variabilität in Bezug auf die Ausgestaltung und Anordnung der baulichen Anlagen. Daher wird die offene Bauweise festgesetzt.

Zum Schutz der angrenzenden ackerbaulichen bzw. gartenbaulichen Nutzungen sowie einer zu gestaltenden Abstandsfläche zum Straßenraum wird die umlaufende Baugrenze mit einem Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen werden zugelassen, um die Anordnung einzelner Bauten der Tankstelle flexibler auszugestalten und die Anpassung an vorhandene Zwangspunkte bezüglich der Lage zu ermöglichen.

Ebenfalls ausgenommen werden die notwendigen Nebenanlagen zur Versorgung der Tankstelle, da die Anordnung dieser Nebenanlagen bestimmten Zwangspunkten unterliegen (z. B. vorhandene Leitungsnetz, öffentliche Zugänglichkeit usw.).

6.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)

Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) ist nicht zulässig.

Begründung:

Um mit Grund und Boden sparsam umzugehen und den Platzbedarf durch die Tankstelle zu begrenzen wird die GRZ auf das Höchstmaß von 0,8 festgesetzt (vgl. Kap. 6.2). Eine weitere Überschreitung wird aber ausgeschlossen, damit ein Mindestmaß an Eingrünung und Außenanlagengestaltung gewährleistet ist.

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

Der Kreisverkehr sowie seine Nebenflächen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, hier wird die Zufahrt zur Tankstelle errichtet.

Begründung:

Der Kreisverkehr sowie seine Nebenflächen, darunter auch die neu zu bauende Zufahrt vom Kreisverkehr werden entsprechend ihrer Widmung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die neu zu bauende Zufahrt übernimmt die verkehrliche Anbindung der Tankstelle an das öffentliche Straßennetz.



Berücksichtigung umweltschützender Belange

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan (§ 2a BauGB) und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Um Wiederholungen in den Ausarbeitungen zu reduzieren und den Verfahrensgang übersichtlicher zu gestalten, werden die im Zuge der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Tankstelle Offenthal“). Die sich ergebenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, sind nachfolgend erläutert:

6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Versickerungsmulden (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen und der versiegelten Tankstellenflächen (Ausnahme bildet der Abfüllplatz sowie der Vorwaschplatz) wird auf dem Tankstellengelände versickert. Die Versickerungseinrichtungen sind so dimensioniert, dass eine vollständige Versickerung gewährleistet ist. Die Flächen sind zu begrünen.

Begründung:

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser kann in Abstimmung mit der Untere Wasserbehörde, Kreis Offenbach (Mitteilung vom 22.10.2015) auf dem Grundstück der geplanten Tankstelle versickert werden. Für die Herstellung der Anlagen ist eine Versickerungserlaubnis der zuständigen Behörde notwendig. Die Dimensionierung der Versickerungsmulden ist so gewählt, dass entsprechend der durchgeführten Berechnungen eine vollständige Versickerung gewährleistet ist. Mit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der versiegelten Tankstellenflächen (Ausnahme bildet der Abfüllplatz sowie der Vorwaschplatz) wird einer Stabilisierung des Bodenwasserhaushalts Rechnung getragen. Durch die Festsetzung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist gewährleistet, dass die durch die Versiegelung des Standortes verursachten Versickerungsverluste auf das notwendige Maß begrenzt werden. Gleichzeitig wird das Kanalnetz und somit die nachfolgende Vorflut entlastet.

6.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Grundstücksbegrünung allgemein

20 % der als Sonstiges Sondergebiet Tanken festgesetzten Grundstücksfläche sind zu begrünen. Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden. Es wird empfohlen Bäume der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindes-



tens 16-18 cm aufweisen und mindestens dreimal verschult sein. Sämtliche Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Sonstige Bepflanzungen

Entlang der Mainzer Straße und nach Nordosten entlang der Verbindungsstraße werden dort, wo keine Versickerungseinrichtungen vorgesehen werden, drei etwa 5 m breite Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf den Flächen ist neben den festgesetzten Bäumen die Anlage von gestalteten Grünflächen mit Rasen, Stauden und einzelnen Gehölzen vorzusehen.

Baumpflanzung

An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind kleinkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind bis zu maximal 3,0 m zulässig; Zufahrten und Leitungen/Kanäle sind zu beachten. Die Laubbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm aufweisen und mindestens dreimal verschult sein.

a) Pflanzliste 1

Baumarten:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> ‚Fastigiata‘
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

Mindestqualität Laubbäume (Hochstamm, Baumschulqualität, 3xv, 16/18)

Stellplatzbegrünung

Stellplatzflächen sind mit Bäumen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich zu gliedern. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Empfohlen werden die Laubbäume der Pflanzliste 1. Bäume im Bereich von Stellplätzen müssen als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm aufweisen und mindestens dreimal verschult sein. Die festgesetzten Baumpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind hierbei im Sinne der Stellplatzsatzung anrechenbar.

Begründung:

Die straßenzugewandten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die festgesetzten Baumpflanzungen sowie die weiteren Regelungen zu Anpflanzungen sollen eine Eingrünung und gestalterische Einbindung der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Vorhabensbereich gewährleisten und den Übergang von öffentlicher Fläche zu privatem Grundstück akzentuieren. Gleichzeitig sollen sie ein Mindestmaß an Begrünung des Tankstellenstandortes sichern. Ausnahmsweise dürfen Werbeanlagen für die Tankstelle in den Anpflanzungsflächen errichtet werden, da diese straßennah, für den Verkehrsteilnehmer gut einsehbar angeordnet werden müssen.



7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung

(HBO in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180))

7.1 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2. HBO)

Werbeanlagen sind nur im Eingangsbereich und den vorgelagerten Grünflächen der Tankstelle sowie an den Baukörpern zur Straßenfront zulässig und in der Größe auf 3,0 m² und der Höhe auf 3 m über das gewachsene Planum am Standort bzw. bis zur Dachtraufe des als Werbeträger genutzten Baukörpers zu begrenzen. Ausnahmen gelten für die Preisanzeige (Höhe max. 8 m, Werbefläche max. 8 m²), einen weiteren Werbeträger z. B. Aktivitätentransparent (Höhe max. 4 m, Werbefläche max. 5 m²) sowie einen Werbepylon (Höhe max. 15 m, Werbefläche max. 10 m²). Eine Beleuchtung der Werbeflächen des Pylonen beschränkt sich auf die der Ortsumgehung zugewandten Seiten. Zulässig ist das Anbringen eines umlaufenden Beleuchtungsbandes an den dem angrenzenden Straßenraum (Verbindungsstraße zur Ortsumgehung, Kreisverkehr) zugewandten Dachrandkonturen der Fahrbahnüberdachung im Bereich der Zapfsäulen (Überdachung Abfüllplatz). Innerhalb des Geltungsbereichs sind Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht grundsätzlich unzulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung der Größe und des Anbringungsortes der Werbeanlagen wird die notwendige Beschilderung auf ein landschafts- und ortsbildverträgliches Maß begrenzt. Gleichzeitig wird durch die zugelassenen Ausnahmen erreicht, dass von den angesprochenen Verkehrsteilnehmern eine Erfassung der Werbeanlagen in sehr kurzer Zeit gewährleistet ist. Dies ist aus Gründen der Verkehrssicherheit unabdingbar.

7.2 Flächenbefestigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2. HBO)

Stellplätze und Abstellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material, wie z. B. großfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, wassergebundener Decke o. ä. herzustellen, soweit nicht aus betrieblichen Gründen bzw. infolge bestimmter Nutzungsberechtigter (Behindertenstellplätze) eine Versiegelung erforderlich ist. In begründeten Fällen ist eine versiegelte Ausführung bei Versickerung auf dem Grundstück zulässig.

Begründung:

Soweit es möglich ist, soll das anfallende und hierfür geeignete Oberflächenwasser einer natürlichen Versickerung zugeführt werden, um den Bodenwasserhaushalt unverändert zu erhalten. Allerdings ist dabei zu beachten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in das Grundwasser gelangen können. Außerdem wird hiermit den Vorgaben des § 7 (1) der Stellplatzsatzung Dreieich umgesetzt.



7.3 Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3. HBO)

An den an öffentlichen Straßenraum anbindenden Grundstücksgrenzen (Nordost-/Nordwestseite) sind Einfriedungen unzulässig.

An den nicht an den öffentlichen Straßenraum anbindenden Grundstücksgrenzen (Südost- und Südwestseite) sind als Einfriedung nur lebende, geschnittene Hecken bis maximal 1,2 m Höhe zulässig. Es sind nur laubabwerfende Gehölze zulässig.

Zäune und Mauern sowie Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung der Einfriedung ist eine an das Landschaftsbild angepasste Gestaltung möglich, für die angrenzenden Agrarflächen untypische Zäune und Mauern mit Fernwirkung werden vermieden.

8 Hinweise

8.1 Bauzeitenbeginn (artenschutzrechtlich gebotene Maßnahme)

Die Bauarbeiten dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 15. März begonnen werden, damit die Feldlerchen keine Reviere im Wirkraum der bauzeitlichen Störquellen einrichten.

Begründung:

Die Durchführung der artenschutzrechtlich gebotenen Vermeidungsmaßnahme dient der Vermeidung des Eintrittes der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

8.2 Monitoring (artenschutzrechtlich gebotene Maßnahme)

Die Wirksamkeit der artenschutzrechtlich notwendigen CEF-Maßnahme für die Feldlerche ist über ein 3-jähriges Monitoring zu dokumentieren. Als Erfolg wird angesehen, wenn die Maßnahmenfläche von der Feldlerche als Revierstandort angenommen wird und die Maßnahme somit den beabsichtigten Zweck erfüllt. Für den Fall, dass die CEF-Maßnahme nicht erfolgreich ist, sind weitere Ersatzhabitate herzurichten.

Begründung:

Die Durchführung der artenschutzrechtlich gebotenen Vermeidungsmaßnahme dient der Vermeidung des Eintrittes der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

8.3 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a (3) S. 4 BauGB i.V.m. § 11 BauGB)

Für Eingriffe, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden können, werden folgende externe artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen sowie naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:



Artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen

- *Anlage eines Blüh- und Brachestreifens für die Feldlerche (CEF-Maßnahme/artenschutzrechtlich gebotene Maßnahme AS1) (Gemarkung Offenthal, Flur 2, Flurstück 32 [tw.]).*

Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzrechts

- *Den Eingriffen innerhalb des Plangebietes werden als externe Kompensationsmaßnahme straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang der Verbindungsstraße zur Ortsumgehung zugeordnet (Gemarkung Offenthal, Flur 2; Flurstück 42 [tw.]). Auf der Fläche sind innerhalb des vorhandenen Grünstreifens zwischen Fahrbahn und Radweg 5 heimische Laubbäume zu pflanzen. (Pflanzqualität: H., 3xv, StU=16-18 cm). Die externen Baumpflanzungen sind zu Baubeginn bzw. in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die externen Baumpflanzungen sind vertraglich zu sichern. (Gemarkung Offenthal, Flur 2, Flurstück 42 [tw.]).*
- *Das verbleibende Kompensationsdefizit wird über entsprechende Ökokontomaßnahmen Ö 1 bis Ö 3 ausgeglichen. Alle Ökokontomaßnahmen Ö 1 bis Ö 3 liegen innerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Dreieich innerhalb des FFH-Gebietes „Luderbachau von Dreieich“ (5918-305). Die Ökokontomaßnahmen sind vertraglich zwischen der Stadt Dreieich und Hessen-Forst, Forstamt Langen zu sichern. Es handelt sich um:*

Ö 1 Umwandlung Nadelholzbestand in Eichen-Hainbuchenwald und Sukzession

Stadt Dreieich, Gemarkung Götzenhain, Flur 13, Flstk. 1/0

Natureg Maßnahme-Nr. 1259, Ökokonto-ID 302, FA Langen

Ö 2 Umwandlung Nadelholzbestand in Eichen-Hainbuchenwald

Stadt Dreieich, Gemarkung Sprendlingen, Flur 25, Flstk. 1/1

Natureg Maßnahme-Nr. 1260, Ökokonto-ID 302, FA Lange

Ö 3 Prozessschutz im Wald - Stilllegung eines Erlen-Eschen-Waldes

Stadt Dreieich, Gemarkung Götzenhain, Flur 11, Flstk. 1/0

Natureg Maßnahme-Nr. 2662, Ökokonto-ID 302, FA Langen

(Aufwertungspotential 13 WP, Flächenbedarf 1.068 m²)

Die vorgenannten Flächen (artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzrechts) werden dem Sonstigen Sondergebiet Tankstelle (Vorhaben „Tankstelle Offenthal“) zugeordnet. Die Maßnahmen auf den einzelnen Flächen sind detailliert im Umweltbericht beschrieben. Die Durchführung der Maßnahmen ist bis Satzungsbeschluss durch Erwerb bzw. vertraglich zu sichern.

Begründung:

Eine vollständige Kompensation im Geltungsbereich ist nicht gegeben. Um das verbleibende Defizit auszugleichen, werden externe Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ökokontomaßnahmen vorgesehen. Die Durchführung der artenschutzrechtlich gebotenen CEF-Maßnahme dient der Vermeidung des Eintrittes der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.



8.4 Bodenschutz (Hinweis)

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 BodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a (2) BauGB). Der anfallende Erdaushub aus der Erschließungsmaßnahme wie auch von den einzelnen baulichen Anlagen ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst bei der Anlage der Grünflächen bzw. auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden (Erdmassenausgleich). Die abfalltechnische Bewertung des Bodens im Geltungsbereich entspricht dem Zuordnungswert Z 1.1 nach Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).

Mit dem Hinweis wird der Bodenschutzklausel des BauGB nachgekommen. Der Boden im Geltungsbereich ist geogen mit Arsen vorbelastet. Die Verwertung der Aushubmassen unterliegt bestimmten Einschränkungen (KPGeo 2015).

8.5 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier vernässungsgefährdete Gebiete

Aufgrund des hohen gemessenen Grundwasserstandes ist der gesamte Geltungsbereich als vernässungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet. Dieser Sachverhalt ist bei der weiteren Planung zu beachten. Der Schutz des Bauvorhabens vor Grundwasser bleibt in der Verantwortung des Bauherrn. Für die jeweilige Gründung ist ein geotechnischer Sachverständiger hinzuzuziehen.

Nach den Messungen im Rahmen des Baugrundgutachtens (KPGeo 2015) wurden Grundwasserstände von 1,53 m bis 1,89 m unter Geländeoberkante angetroffen. Damit handelt es sich um ein vernässungsgefährdetes Gebiet (0 bis 3,00 m Flurabstand des Grundwassers), das entsprechend zu kennzeichnen ist.

8.6 Altstandorte / Altablagerungen (Hinweis)

Altablagerung – Verdachtsflächen sowie bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt (Auskunft Altflächen-Informationssystem Hessen vom 13.03.2015 sowie Kreis Offenbach mündl. vom 31.03.2015).

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zu informieren.



8.7 Denkmalschutz (Hinweis)

Für den Geltungsbereich wurde eine geophysikalische Prospektion durchgeführt. An drei Positionen wurden magnetische Anomalien erfasst, die möglicherweise verfüllte Gruben anzeigen und damit archäologisch relevant sein könnten. Bei Erdarbeiten sind daher ggf. erforderliche Schritte vorlaufend mit hessenArchäologie, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, Ida-Rhodes-Str. 1, 64295 Darmstadt (Telefon 06151/165 816, Telefax 06151/ 165 819) abzuklären.

Sollten weitere Bodendenkmäler vorgefunden werden, sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenArchäologie, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, der Unteren Denkmalschutzbehörde Kreis Offenbach, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach (Telefon 06074/8180-4346 oder -4347, Telefax 06074/8180-4930) oder auch der Stadtverwaltung anzuzeigen. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

Begründung:

Für den Geltungsbereich wurde eine geophysikalische Prospektion (Geomagnetische Oberflächensondierung zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern, Dreieich - Bebauungsplan „Tankstelle Offenthal“, GEOPHYSIK RHEIN-MAIN GmbH, 2015) durchgeführt. An drei Positionen wurden magnetische Anomalien erfasst, die möglicherweise verfüllte Gruben anzeigen und damit archäologisch relevant sein könnten. Bei Erdarbeiten im Bereich der festgestellten Anomalien wird eine vorlaufende Abstimmung mit hessenArchäologie, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt vorgesehen, damit die Behörde die ggf. erforderlichen Schritte festlegen kann.

Um die Sicherung weiterer, im Zuge der Ausführung gefundener Bodendenkmälern zu gewährleisten, wird ein Hinweis auf den unmittelbare Rechtswirkung entfaltenden § 20 HDSchG in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

8.8 Kampfmittel (Hinweis)

Der Geltungsbereich wurde vollständig systematisch untersucht. Nach dem derzeitigen Stand der Technik ist die Fläche frei von Kampfmitteln.

Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen befindet sich der Geltungsbereich im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Auf solchen Flächen muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden (Auskunft Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen vom 25.03.2015). Daher hat eine Überprüfung des Geltungsbereichs auf Abwurfmunition mittels Oberflächensondierung mit dem AreaScout-Geomagnetic-Messsystem stattgefunden (TAUBER EXPLOSIVE MANAGEMENT GmbH & Co. KG am 01.06.2015 sowie am 03.09.2015). Im Ergebnis wurden keine Anomalien wie Bombenblindgänger/Abwurfmunition festgestellt. Die überprüften Flächen sind nach dem derzeitigen Stand der Technik frei zur weiteren Bearbeitung.



9 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.1 Bauverbotszone für Hochbauten (§ 9 FStrG, § 23 HStrG)

Von der Bundesstraße B 486 ist ein Abstand zu Hochbauten jeder Art von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu wahren (§ 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG)). Darüber hinaus gilt eine 40 m Baubeschränkungszone, in der Hochbauten, Umfahrungen, Stellplätze usw. nur mit der Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden dürfen.

Die Bauverbotszone sowie die Baubeschränkungszone sind im Plan nachrichtlich übernommen. Hierbei konnte nicht auf den befestigten Fahrbahnrand abgestellt werden, da dieser nicht eingemessen ist. Vielmehr wurden die Flurstücksgrenzen, die gemäß Zerlegungsplan vorgesehen sind, als Bezugslinie genommen. Anhand dieser Flurstücksgrenzen wurden die im Bebauungsplan verzeichneten Abstandslinien festgelegt, die im Bebauungsplan dargestellten Abstände sind somit größer als der Abstand zum Fahrbahnrand der B 486.

9.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes (Bereich Kreisverkehr) ist eine Leitung von HessenMobil nachrichtlich dargestellt.

Bei Arbeiten in der Nähe Leitungen ist im Vorfeld der Betreiber (HessenMobil) zu informieren.

9.3 Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich berührt kein Wasserschutz- und/oder Heilquellenschutzgebiet.

Auswirkungen des Vorhabens auf die entfernt liegenden Wasserschutzgebiete sind auszuschließen.

9.4 Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich berührt kein Überschwemmungsgebiet.

Auswirkungen des Vorhabens auf Überschwemmungsgebiete sind auszuschließen.

9.5 Stellplatzsatzung

Die 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 in der Fassung vom 05.10.2004 ist vollinhaltlich gültig und anzuwenden.



9.6 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich in der Fassung vom 25.03.2014 ist vollinhaltlich gültig und anzuwenden.

9.7 Entwässerungssatzung

Die Entwässerungssatzung der Stadt Dreieich in der Fassung vom 10.12.2013 ist vollinhaltlich gültig und anzuwenden.

10 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenneuordnung findet für die westlich angrenzenden Flächen statt, das Baugrundstück ist nicht Gegenstand des Verfahrens, eine Änderung des Flächenzuschnitts ist nicht angezeigt. Eine Genehmigung der Nutzungsänderung nach § 34 FlurbG für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tankstelle Offenthal, Stadt Dreieich wurde im Rahmen der Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung (vom 21.09.2015) erteilt.

11 Flächenbilanz

Fläche	Bebauungsplan „Tankstelle Offenthal“	
	Flächengröße	Prozentualer Anteil an Gesamtfläche
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	5.512 m ²	100 %
davon		
Sonstiges Sondergebiet Tankstelle	ca. 4.700 m ²	ca. 85,5 %
davon		
Baufenster	ca. 3.200 m ²	
davon		
Überlagerung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier Versickerungsmulden nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	ca. 510 m ²	
Überlagerung mit Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	ca. 140 m ²	
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 800 m ²	ca. 14,5 %

12 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Dreieich voraussichtlich keine Kosten, da sich die Milzetti & Wanke GbR als Vorhabenträger in dem Städtebaulichen Vertrag vom 27.02.2015 zur Übernahme sämtlicher mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Kosten verpflichtet hat.



Quellenverzeichnis

- ACOCELLA, D. 2008: Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept - als Baustein der Stadtentwicklung für die Stadt Dreieich, Lörrach
- ACOCELLA, D. 2015: Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Dreieich, Lörrach
- BLU (Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung), 2014: Bebauungsplan „ARAL-Tankstelle“, Artenschutzbeitrag, Darmstadt; im Auftrag von: Planungsgruppe Thomas Egel, Langenselbold
- DEHMER & BRÜCKNER INGENIEURE + PLANER GmbH, 2015: Verkehrstechnische Untersuchung, Neubau Aral- Tankstelle in Dreieich-Offenthal, Anschluss an die B 486
- GEOPHYSIK RHEIN-MAIN GmbH, 2015: Geomagnetische Oberflächensondierung zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern, Dreieich - Bebauungsplan „Tankstelle Offenthal“
- GRANER + PARTNER INGENIEURE, 2015: „Schalltechnisches Gutachten“, Neubau einer Aral-Tankstelle an der Mainzer Straße / B486 in Dreieich-Offenthal
- KPGeo (KriechbaumPflugGeotechmk GbR), 2015: Dreieich, Bauvorhaben Milzetti – Wanke, Baugrunderkundung und Gründungsberatung
- KREIS OFFENBACH 2015: Bürger-Gis <https://buergergis.kreis-offenbach.de/cgi-bin/buergergis.cgi>, mehrere Downloads im März/April 2015
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2000: „Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000“
- REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN 2014: „Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2013“ <http://www.region-frankfurt.de/Region/Planung/Regionaler-Fl%C3%A4chennutzungsplan>, Download vom 17.02.2015.
- SCHNITTSTELLE BODEN 2012: Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung in Hessen und Rheinland-Pfalz, Wiesbaden



Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

16. BImSchV - SECHZEHNTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (**Verkehrslärmschutzverordnung**) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).
39. BImSchV - Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen**) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065)
- BArtSchV - VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILDLEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN (**Bundesartenschutzverordnung**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
- BauGB – **Baugesetzbuch** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 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 Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- BBodSchG - GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN (**Bundesbodenschutzgesetz**) 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).
- BBodSchV - **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** - vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- BImSchG - GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE - (**Bundes-Immissionsschutzgesetz**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740).
- BNatSchG - GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (**Bundesnaturschutzgesetz**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I 2009 S. 2542ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- DIN 18005 „**Schallschutz im Städtebau**“ Teil 1 „Berechnungsverfahren“, aktuelle Ausgabe.
- DIN 276-1 „**Kosten im Bauwesen**“ Teil 1 „Hochbau“ vom Dezember 2008
- DIN 4109 „**Schallschutz im Hochbau** – Anforderungen und Nachweise“, aktuelle Ausgabe.
- DIN 45691 „**Geräuschkontingentierung**“ vom Dezember 2006
- EEG - GESETZ FÜR DEN VORRANG ERNEUERBARER ENERGIEN - (**Erneuerbare-Energien-Gesetz**) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2406).
- Entwässerungssatzung** der Stadt Dreieich in der Fassung vom 11.12.2012.
- EU-Artenschutzverordnung** – VERORDNUNG (EG) Nr. 338/97 vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels. (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1), zuletzt geändert am 10.8.2013 durch Verordnung (EG) Nr. 750/2013.
- FFH-RICHTLINIE - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 Zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie**). Zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG vom 20.11.2006 (ABl. EG Nr. L 363 vom 20.12.2006, S. 368)
- FStrG - **Bundesfernstraßengesetz** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007



- (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388)
- HAGBNatSchG – **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** in der Fassung vom 20. Dez. 2010 (GVBl. I, Nr. 24, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458).
- HAKrWG - **Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz** - Hessen - vom 6. März 2013 (GVBl. Nr. 4 vom 11.03.2013 S. 80).
- HAItBodSchG - HESSISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES UND ZUR ALTLASTENSANIERUNG (**Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**) vom 28. September 2007 (GVBl. II 89-32), mehrfach geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290).
- HBO - **Hessische Bauordnung** - in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).
- HDSchG - GESETZ ZUM SCHUTZE DER KULTURDENKMÄLER (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I 1986, S. 1269), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. S. 218).
- HGO - **Hessische Gemeindeordnung** i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch §§ 121 und 123 geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2014 (GVBl. S. 178).
- HStrG - **Hessisches Straßengesetz** - in der Fassung vom 8. Juni 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2015 (GVBl. S. 254)
- HWaldG - **Hessisches Waldgesetz** in der Fassung vom 27. Juni 2013 (GVBl. 2013, 458), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2014 (GVBl. S. 186).
- HWG - **HESSISCHES WASSERGESETZ** in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).
- KrWG - GESETZ ZUR FÖRDERUNG DER KREISLAUFWIRTSCHAFT UND SICHERUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHEN BEWIRTSCHAFTUNG VON ABFÄLLEN (**Kreislaufwirtschaftsgesetz**) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324).
- KV - VERORDNUNG ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG VON KOMPENSATIONSMABNAHMEN, ÖKOKONTEN, DEREN HANDELBARKEIT UND DIE FESTSETZUNG VON AUSGLEICHABGABEN (**Kompensationsverordnung**) vom 1. September 2005 (GVBl. I S. 624) , zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444).
- NATURA 2000-VERORDNUNG** - Verordnung über die NATURA 2000-Gebiete in Hessen vom 16. Januar 2008 (GVBl Teil I Nr. 4, S. 30).
- PlanzV (90) – VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (**Planzeichenverordnung**) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- RAS-LP 4** „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 1999.
- RICHTLINIE 2008/50/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES über **Luftqualität und saubere Luft für Europa** vom 21. Mai 2008
- ROG - **RAUMORDNUNGSGESETZ** - vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Richtlinie über die **Strategische Umweltprüfung** (SUP): Richtlinie 2001/42/EG DES RATES vom 27. Juni 2001
- 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 25.03.2014.
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - **TA Lärm**) vom 6. August 1998, GMBI Nr. 25, S.503
- VOGELSCHUTZRICHTLINIE** - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 20/7 vom 26.01.2010)



WHG - GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSER-
HAUSHALTS - (**Wasserhaushaltsgesetz**) vom
31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert
durch Artikel 2 des Gesetzes vom
15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).

WRRL - RICHTLINIE 2000/60/EG DES
EUROPÄISCHEN PARLAMENTES UND DES RATES
– (**Wasserrahmenrichtlinie**) vom 23. Oktober
2000

Anhang

Anhang 1

Tab. 1: Dreieicher Liste (Fortschreibung Einzelhandelsgutachten, ACOCELLA 2015)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
sonstige zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten Babyausstattung Bastel- und Geschenkartikel Bekleidung aller Art Briefmarken, Münzen Bücher Campingartikel Computer, Kommunikationselektronik Elektrokleingeräte Elektrogroßgeräte Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren / Bestecke Haus-, Heimtextilien, Stoffe Kosmetika und Parfümerieartikel Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Nähmaschinen Optik und Akustik Sanitätswaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Tonträger Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Büromaschinen (ohne Computer) Erde, Torf Fahrräder und Zubehör motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gartenhäuser, -geräte Kamine / (Kachel-) Öfen Holz Installationsmaterial Kinderwagen/ -sitze Küchen (inkl. Einbaugeräte) Möbel (inkl. Büromöbel und Matratzen) Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Unterhaltungselektronik und Zubehör Werkzeuge Zooartikel
nahversorgungsrelevante Sortimente	
Arzneimittel (Schnitt-)Blumen Drogeriewaren Nahrungs- und Genussmittel Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Zeitungen/ Zeitschriften	