

STADT DREIEICH

**Bebauungsplan Nr. 1/01
mit integriertem Landschaftsplan**

„Dreieich Plaza“

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand: 03.08.2001

STADT

BAU Architektur und Stadtplanung

PLAN

Wilhelm-Leuschner-Straße 6, 64293 Darmstadt

Tel.: 06151/9957-0

Fax: 06151/9957-30

Inhalt

1. Ausgangsbedingungen

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Größe
- 1.2 Planungserfordernis
- 1.3 Zielsetzung
- 1.4 Eigentumsverhältnisse
- 1.5 Verfahrensablauf

2. Planungsgrundlagen

- 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan
- 2.3 Rahmenplanung
- 2.4 Bestehende Bebauungspläne
- 2.5 Fachplanungen
 - 2.5.1 *Verkehrsplanung*
 - 2.5.2 *Schall*
 - 2.5.3 *Entwässerung*
 - 2.5.4 *Landschaftsplanung*

3. Bestand

- 3.1 Lage des Geltungsbereichs und städtebauliches Umfeld
- 3.2 Nutzung und Gebäudebestand
- 3.3 Bestand Erschließung (vergleiche „Planungsgrundlagen: Verkehrsplanung“)
 - 3.3.1 *Motorisierter Individualverkehr*
 - 3.3.2 *Öffentlicher Personennahverkehr*
 - 3.3.3 *Fuß- und Radwegebeziehungen*

4. Städtebauliches Konzept

5. Grundzüge der Planung

- 5.1 Bebauungsplanung
 - 5.1.1 *Art der baulichen Nutzung*
 - 5.1.2 *Maß der baulichen Nutzung*
 - 5.1.3 *Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche*
 - 5.1.4 *Überbaubare Grundstücksflächen*
 - 5.1.5 *Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen*
- 5.2 Erschließungsplanung (vergleiche „Planungsgrundlagen: Verkehrsplanung“)
 - 5.2.1 *Motorisierter Individualverkehr*
 - 5.2.2 *Öffentlicher Personennahverkehr*
 - 5.2.3 *Fuß- und Radwegeverbindungen*
- 5.3 Freiraumkonzept / Grünordnung
- 5.4 Gestaltungsplanung

6. **Altlasten**
7. **Ver- und Entsorgung**
8. **Bodenordnung und sonstige Maßnahmen**
9. **Städtebauliche Kennwerte**

Anlagen

Anlage 1: Bebauungskonzept „Dreieich Plaza“ (Büro Seifert Planung, Darmstadt)

Anlage 2: Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung

Anlage 3: Verkehrsuntersuchung „Dreieich Plaza“ und Ausbauplan Offenbacher
Straße (Büro Dorsch Consult, Wiesbaden)

Anlage 4: Leitungsplan (Büro Dorsch Consult, Wiesbaden)

Anlage 5: Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich

Anlage 6: Auszug aus dem Altstandortkataster

1. Ausgangsbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

Im Osten	entlang der Grenze zu den Flurstücken 597/6, 597/7, 597/8, 594/26, 594/27 und 594/8.
Im Süden	durch die Kreuzung Offenbacher Straße - Max-Planck-Straße.
Im Westen	entlang der Offenbacher Straße.
Im Norden	durch die Kreuzung Offenbacher Straße - Otto-Hahn-Straße.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine Fläche von ca. 7,6 ha.

1.2 Planungserfordernis

Der Geltungsbereich besteht im wesentlichen aus vier Grundstücken, die sich im Eigentum der Brüder Tim und Frank Segner sowie von Frau Anja Lord befinden. Das Areal ist zur Zeit mit Fabrikations- und Lagerhallen und Bürogebäuden bebaut.

Es ist beabsichtigt, die bestehende Bebauung auf diesem Gelände durch einen in mehreren Bauabschnitten zu realisierenden Gewerbepark zu ersetzen. Zu diesem Zweck wurde im Januar 2001 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Dreieich und den Grundstückseigentümern geschlossen.

Die Baumaßnahme tangiert zwei rechtskräftige Bebauungspläne (S 7 und S 15) sowie den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 2/90.

Die betroffenen Bebauungspläne entsprechen in Teilbereichen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Dreieich. Eine den Zielvorstellungen entsprechende, städtebaulich nachhaltige und geordnete Entwicklung kann mit den bisherigen Bebauungsplänen nicht sichergestellt werden, auch weil die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,5 im Bebauungsplan S 15, in dessen Geltungsbereich sich der überwiegende Anteil der Grundstücke befindet, zur Realisierung des Gesamtkonzeptes nicht ausreicht.

Mit in den Geltungsbereich einbezogen wurde die Offenbacher Straße einschließlich der beiden Knoten Offenbacher Straße / Max-Planck-Straße und Offenbacher Straße / Otto-Hahn-Straße, da zur Erschließung des Plangebietes ein zusätzlicher Anschluss an die Offenbacher Straße notwendig ist. Zusätzlich werden Umbauten an der Offenbacher Straße sowie am Knoten Offenbacher Straße / Robert-Bosch-Straße / Otto-Hahn-Straße erforderlich.

1.3 Zielsetzung

Durch die Bebauungsplanung soll der vorhandene Nachfragedruck nach hochwertigen gewerblichen Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes bedient und ein stadtverträgliches Maß der baulichen Nutzung auf den betroffenen Flächen gesichert werden. Ziel ist, den veränderten Ansprüchen ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe zeitgemäß entsprechen zu können und gleichzeitig einen angemessenen Spielraum für zukünftige Entwicklungen beizubehalten.

Die im Geltungsbereich vorhandenen und zur Zeit nicht gemäß den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen genutzten Gewerbeflächen bieten wertvolle Ressourcen für die Stadtentwicklung Dreieichs:

- zur Schaffung von Arbeitsplätzen. Mit der Festsetzung gewerblicher Bauflächen in verdichteter Bauweise wird für Betriebe, die als Standort einen repräsentativen Gewerbepark benötigen, eine rechtliche Absicherung ihrer Bauvorhaben geschaffen.
- zur Nutzungsverdichtung im zentral und verkehrsgünstig gelegenen Teil des Dreieicher Gewerbegebietes. Mit der Ansiedlung einer hochwertigen, verdichteten Bebauung kann bei den zu erwartenden Pendlern langfristig die Benutzung des öffentlichen Personennahverkehrs gefördert werden.
- zum schonenden Umgang mit Natur und Landschaft. Mit der besseren Ausnutzung bestehender Gewerbeflächen ist eine alternative Inanspruchnahme naturräumlich wertvoller Außenbereiche zu vermeiden. Gleichzeitig kann ein der vorgesehenen gewerblichen Nutzung entsprechendes Mindestmaß an örtlicher Begrünung festgeschrieben werden.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer des überwiegenden Anteils des Geltungsbereichs sind Tim und Frank Segner (Gemarkung Sprendlingen, Flurstücke 596/1, 597/12 und 597/13) sowie Anja Lord (Flurstück 594/25). Die übrigen Flurstücke (534 tlw., 541/10 tlw., 542/4 tlw., 543/32, 585/2 tlw., 585/3 tlw., 585/4, 585/5 tlw., 595 tlw., 598, 624 tlw.) befinden sich im Eigentum der Stadt Dreieich.

1.5 Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 13.2.2001 beschlossen.

Gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte am die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Gemäß § 3 (1) BauGB wurden die Bürgerinnen und Bürger im Verlauf einer Bürgerversammlung am 17.5.2001 über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgte vom 30.5.2001 bis 29.6.2001.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB erfolgt vom 15.8.2001 bis 17.9.2001.

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanentwurfes durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB erfolgt am

2. Planungsgrundlagen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die mit den Festsetzungen im Bebauungsplan verfolgten Ziele und Zwecke entsprechen den Vorgaben des Regionalplans Südhessen 2000, der Dreieich als Mittelzentrum ausweist.

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist, die Funktion der Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für weitere private Dienstleistungen zu sichern.

Es ist ebenfalls Ziel, vor der Ausweisung neuer Flächen Baulandreserven in den bebauten Ortslagen zu mobilisieren. Umbau, Erneuerung und Ergänzung vorhandener Strukturen haben Vorrang vor größeren Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenausweisungen.

Die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig im Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten. Bei Gewerbeflächen ist auf eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und vorhandene Straßen zu achten.

Die Nutzungsintensivierung der Flächen im Geltungsbereich kann den hier genannten Aspekten sehr gut gerecht werden.

2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt stellt für die Stadt Dreieich im Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen dar. Eine im Flächennutzungsplan dargestellte Verkehrsgrünfläche wird in den Bebauungsplan übernommen.

Der am 13. Dezember 2000 beschlossene Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt stellt östlich der Offenbacher Straße in Nord-Süd-Richtung eine Grünverbindung (Verkehrsgrün), und im übrigen keine Einschränkungen des Plangebiets, dar.

2.3 Rahmenplanung

Grundlage des Bebauungsplans ist das vom Büro Seifert Planung, Darmstadt im Auftrag der Grundstückseigentümer erstellte Bauungskonzept (siehe Anlage 1: Städtebauliches Konzept).

2.4 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich beinhaltet Teilflächen zwei rechtskräftiger Bebauungspläne (S 7 „Hinterm Gefiehr – Auf die Schafseegewann“ und S 15 „Hinterm Gefiehr – Auf die Herrngewann“) sowie eines in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 2/90 „Südlich der Robert-Bosch-Straße“. Es ist beschlossen, dass die überlappenden Teilflächen der drei Bebauungspläne nach Bestandskraft des neuen Planes aufgehoben werden.

2.5 Fachplanungen

2.5.1 Verkehrsplanung

Für den Geltungsbereich wurde vom Büro Dorsch Consult, Wiesbaden eine verkehrsplanerische Untersuchung „Dreieich Plaza - Verkehrsuntersuchung“ (August 2000) erstellt. In dieser werden die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen der zukünftigen baulichen Entwicklung auf die umgebenden Straßen dargestellt. Des Weiteren wurde für kritische Netzelemente ein Leistungsfähigkeitsnachweis erbracht.

Für die äußere Erschließung des Geltungsbereichs wird unter den getroffenen Annahmen hinsichtlich der künftigen Verkehrsbelastungen festgestellt, dass ein zusätzlicher Anschluss an die Offenbacher Straße unbedingt erforderlich ist. Für die Bauabschnitte 1-3 des Gebietes „Dreieich Plaza“ werden folgende Maßnahmen empfohlen: Ausbau der Offenbacher Straße durch eine Linksabbiegespur zum zusätzlichen Anschluss des Plangebietes, Ausbau der Kreuzung Offenbacher Straße/ Robert-Bosch-Straße/ Otto-Hahn-Straße sowie ein Ausbau des Anschlusses der Offenbacher Straße an die Autobahn BAB 661 (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes).

Da die Leistungsfähigkeit für den Endausbau kritisch zu bewerten ist, sollte beim stufenweisen Ausbau des Gebietes Dreieich Plaza die Verkehrsentwicklung beobachtet werden. Folgende Maßnahme wird beim Endausbau notwendig: Fertigstellung der Querspange Nord (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) Folgende Maßnahmen sind als Option offen zu halten: Anlage einer zweiten Spur an der Offenbacher Straße zwischen neuer Gebietszufahrt und der Kreuzung Offenbacher Straße/ Otto-Hahn-Straße sowie ein Ausbau der Kreuzung Offenbacher Straße/ Max-Planck-Straße/ Maybachstraße.

Für die innere Erschließung wird die Anlage eines Minikreisels an der Hauptkreuzung mit einem Durchmesser von mind. 20 m vorgeschlagen.

Die Erschließungen in Form von Privatstraßen innerhalb des Gebietes sollten ein Fahrbahnbreite von 6,5 m erhalten.

2.5.2 Schall

Hinsichtlich eventueller Emissionsbelastungen ist die Offenbacher Straße zu berücksichtigen, die eine Haupteerschließungsstraße des Gewerbegebietes mit entsprechender Verkehrsbelastung darstellt.

2.5.3 *Entwässerung*

Der Geltungsbereich ist abwassertechnisch erschlossen. Nach Angabe des Bau- und Umweltamtes Dreieich ist der bestehende Kanal, an die betreffenden Flächen angeschlossen werden sollen, mit den im GEP getroffenen Annahmen ausreichend dimensioniert. Damit wird hier keine Kanalauswechslung nötig.
Ein Anschluß des Geltungsbereichs an das öffentliche Kanalnetz ist vorhanden.
(Siehe Anlage 4: Leitungsplan)

2.5.4 *Landschaftsplanung*

Naturhaushalt

Naturräumliche Gliederung / Lage im Landschaftsraum / Relief

Nach KLAUSING (1988) ist das Plangebiet der naturräumlichen Haupteinheitengruppe "Rhein-Main-Tiefland" (23) zugehörig. Innerhalb des "Rhein-Main-Tieflandes" liegt es in der naturräumlichen Haupteinheit "Untermainebene" (232) am Übergang zur naturräumlichen Haupteinheit "Messeler Hügelland" (230) im Osten und der naturräumlichen Teileinheit "Hegbach-Apfelbach-Grund" (232.13) im Süden.

Die lokale naturräumliche Zugehörigkeit des Plangebietes lässt sich über die naturräumliche Untereinheit "Westliche Untermainebene" (232.1), die naturräumliche Teileinheit "Kelsterbacher Terrasse" (232.12) bis zur naturräumlichen Grundeinheit "Mönchwald und Dreieich" (232.120) bestimmen. Nach dem Landschaftsplan des UVF (Umlandverband Frankfurt, 2000) der Stadt Dreieich gehören die Stadtteile Buchschlag und Sprendlingen zum Landschaftsraum "Mönchwald und Dreieich", die Stadtteile Dreieichenhain, Götzenhain und Offenthal zum Landschaftsraum "Messeler Hügelland".

Für das Plangebiet maßgebliche naturräumliche Kennwerte ergeben sich durch die Lage innerhalb der "Untermainebene" und am Übergang zum "Messeler Hügelland":

Die Untermainebene ist eine vorwiegend sandige Ebene im Höhenbereich zwischen 88 - 150 m und bildet den Kern des Rhein-Main-Tieflandes. Neben den Gliederungsmerkmalen der Niederungen und Terrassenabschnitten, die auf den Main bezogen sind, ergibt sich eine Hauptgliederung durch die Heraushebung des Sprendlinger Horstes, welcher in Fortsetzung von Odenwald und Messeler Hügelland sich südlich des Mains in dem Sachsenhäuser Rücken markiert.

Das flachrückige Messeler Hügelland im Höhenbereich zwischen 130 und 230 m ist überwiegend bewaldet und ist gegenüber den umgebenden Einheiten des Rhein-Main-Tieflandes deutlich herausgehoben.

Im Bereich der Stadt Dreieich reichen die Höhenlagen von 113 m ü. NN im Westen (Hengstbachtal) bis zu 205 ü. NN östlich von Buchenbusch.

Bodenhaushalt

Geologie

Nach KULS (1962) ist die Untermainebene ein Teil des im Tertiär angelegten Mainzer Beckens. Das südliche Stadtgebiet von Frankfurt und die Umgebung von Offenbach sind die einzigen Stellen, wo tertiäre Sedimente, die den Untergrund der ganzen Untermainebene bilden, zutage treten. In der Umgebung von Hanau sind als Zeugen des tertiären Vulkanismus einige größere Reste von Trapp erhalten geblieben, sonst liegt überall eine mächtige Decke von diluvialen Ablagerungen über dem Tertiär. Es sind Schotter und Sande des Mains und seiner Zuflüsse, die z. T. noch von einer Flugsanddecke überlagert sind.

Böden

Das Fehlen von Löß ist ein wichtiger Unterschied gegenüber den Nachbareinheiten. Das Ausgangsmaterial für die Bodenbildung in der Untermainebene ist meist sehr arm an Nährstoffen. Die diluvialen (pleistozäne) Aufschüttungen des Mains bestehen hauptsächlich aus Buntsandstein, Quarz, Kieselschiefer und aus kristallinen Gesteinen des Spessart. Kalk ist darin nur in einem sehr geringen Maße enthalten. Noch einseitiger zusammengesetzt sind die Böden der großen Flugsandgebiete nördlich von Babenhausen und im Vorland des Messeler Hügellandes bis in die Gegend von Raunheim im Westen der Ebene. Demgegenüber sind die mineralischen Grundwasserböden der Talauen bei günstigen Grundwasserverhältnissen meist von hohem Wert als Ackerland oder Wiesen.

Im Bereich des Plangebietes herrschen Böden aus Terrassensedimenten und Flugsanden vor, vereinzelt ist mit Tonlinsen zu rechnen. Auf Grund der kleinräumig wechselnden Bodenverhältnisse sind im Bebauungsplanverfahren detaillierte Aussagen bezüglich der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nur schwer möglich.

Hinweis: Es wird empfohlen, im Baugenehmigungsverfahren ausführliche Bodengutachten verpflichtend vorzuschreiben.

Altlasten

Im Altstandortkataster der Stadt Dreieich finden sich unter den Adressen Max-Planck-Str. 10 und Otto-Hahn-Straße 1 jeweils 3 Einträge (siehe Anlage 6 zur Begründung). Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt dem Staatlichen Umweltamt Hanau eine historisch Erkundung von 1994 vor, die im Zusammenhang mit einem abstromigen CKW-Schaden im Grundwasser erstellt und vom Land Hessen finanziert wurde. Sie betrifft das gesamte Gelände des Bebauungsplanes. Aus der historischen Erkundung ist zu entnehmen, dass Teilbereiche des ehemaligen Betriebsgeländes durch die Fa. Sandvik Universal Tube GmbH, eine Metallbearbeitungsfirma, genutzt wurden. Diese hatte eine Beizanlage, eine Abscheideranlage und eine Abwasserreinigungsanlage in Betrieb. Es ist des weiteren festzustellen, dass mindestens 4 unterirdische Lagertanks mit jeweils 40.000 l Heizöl auf dem Gelände sowie eine Heizöl-Förderleitung existierten.

Zusätzlich zur historischen Erkundung liegen dem Staatlichen Umweltamt Hanau die Ergebnisse zweier Bodenluftuntersuchungen vor. Dabei wurde im ehemaligen Werk 4 der Fa. Ellen Betrix ein Tetrachlorethanwert von 0,5 mg/cbm gemessen. Eine geplante

Untersuchung im Werk 3 mußte aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wegen des Vorhandenseins einer sehr dicken Bodenplatte abgebrochen werden. Die Untersuchung wäre jedoch wegen dem im Abstrom bekannten Grundwasserschaden sinnvoll gewesen; eine Kontamination mit CKW konnte nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Weiterhin ist wegen der starken Verkehrsbelastung auf angrenzenden Flächen von Schadstoffbelastungen des Bodens auszugehen.

Wasserhaushalt

Grundwasser

Im Plangebiet sind derzeit keine Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebietszonen ausgewiesen. Es befindet sich jedoch ein angrenzendes Schutzgebiet der Stadtwerke Dreieich in der Überarbeitung. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der nach Änderung dieses Schutzgebietes wahrscheinlich in der Schutzzone IIIB liegen wird.

Laut Landschaftsplan des UVF verfügt das Plangebiet nur über geringmächtige Lockergesteinsauflagen über wenig speicherfähigem Untergrund, somit ist die Grundwasserergiebigkeit als gering einzustufen.

Das Plangebiet zählt nicht zu den Bereichen mit hohem bzw. sehr hohem Verschmutzungsrisiko (Gutachten zum Landschaftsrahmenplan Südhessen, 1992).

Das hydrologische Kartenwerk "Hessischen Oberrheinebene" des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG, Wiesbaden 1999) weist für das Plangebiet Grundwasserflurabstände zwischen 7,5 m und 15 m unter Geländeoberkante (GOK) aus.

Hinweis: Auch hier können auf Grund der kleinräumig wechselnden Bodenverhältnisse nur Anhaltswerte angegeben werden. Um Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerungen) oder zusätzliche Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) auszuschließen, ist das oben angeregte Bodengutachten zu Grunde zu legen.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer (Fließ- oder Stillgewässer) vorhanden.

Im Süden von Sprendlingen fließt der Hengstbach und südöstlich des Plangebietes der Schlagsbach.

Klima / Luft

Klima

Das Plangebiet befindet sich im Klimabezirk Rhein-Main. Der Klimabezirk liegt in der Übergangszone zwischen kontinentalen und maritimen Klimaraum. Kennzeichnend für diese Zone sind meist milde Winter, sehr warme Sommer, relativ wenig Regen, Wind und höhere Lufttemperaturen.

Nach KULS (1962) ist das Klima der westlichen Untermainebene ähnlich wie in dem nördlichen Oberrheintiefland. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt hier über 9° C. Im östlichen Teil liegt sie zwischen 8 und 9° C. Die Dauer eines Tagesmittels der Lufttemperatur von mindestens 5° C ist im Westen bis zu 10 Tage länger als im Osten. Das mittlere Datum des letzten Frostes fällt bei Kahl am Main auf den 6.5., bei Mainz auf den 2.4. Der Jahresniederschlag steigt von 550 mm an der Mündung des Mains auf über 700 mm bei Aschaffenburg. Von Bedeutung ist die gegenüber den benachbarten Gebieten größere Nebelhäufigkeit.

Für die Lage des Plangebietes am Übergang zum Messeler Hügelland lassen sich folgende Eckdaten festhalten:

Mittlere Jahrestemperatur:	ca. 9,0° C
Jahresniederschlag:	ca. 700 mm

Mit zunehmend flächenhafter Überbauung sind wesentliche Änderungen des vorgegebenen Naturhaushaltes, insbesondere des Lokalklimas und des Abflussregimes, verbunden.

Luft

Nach der "Luftgütekarte von Hessen" (Flechtenkartierung 1990 - 1993) des Hessischen Landesamtes für Umwelt (HLfU, Wiesbaden 1995) zieht sich ausgehend von der Oberrheinebene ein Band sehr hoher lufthygienischer Belastung über die Region Untermain bis in die Wetterau. Die Ursachen für die immissionsbedingte Flechtenarmut in diesem Gebiet dürften vor allem in den genannten Bereichen selbst zu suchen sein: Es handelt sich hierbei um die mit am stärksten industrialisierten bzw. am dichtesten besiedelten Gebiete Hessens.

Auch Dreieich liegt in der violetten Zone und damit in dem lufthygienisch sehr hoch belasteten Bereich. Im Sommer resultiert daraus eine häufige Wärmebelastung (hohe Luftfeuchtigkeit und geringe Luftbewegung führen zur Schwüle); Im Winter äußert sich dies durch Inversionswetterlagen mit Nebel und Smog.

Flora und Fauna

Flora

Das Plangebiet liegt inmitten eines Gewerbegebietes und besitzt aufgrund dessen ein nur sehr geringes Arten- und Biotoppotential. Die Durchgrünung des Plangebietes ist vergleichbar mit den anderer Gewerbegebiete und beschränkt sich vor allem auf

großzügige, meist gehölzlose, intensiv gepflegte Rasenflächen. Diesbezüglich fordert der Landschaftsplan des UVF in seiner Entwicklungskarte (Entwurf 6. Juni 2000) unter anderen auch für das Plangebiet eine Erhöhung der Durchgrünung.

In den Randbereichen der Grundstücke und auf den Flächen für Stellplätze finden sich diverse Pflanzinseln, die im südlichen Plangebiet zunehmend als Zierpflanzungen, ansonsten als Straßenbegleitgrün angelegt sind.

Gegenüber den sich westlich anschließenden öffentlichen Flächen (unter anderem Grünzug) erfolgt im nördlichen Bereich eine dichte und im südlichen Bereich eine lockere ca. 2,50 m breite Heckenabpflanzung.

Der westlich zwischen vorhandener Bebauung und Offenbacher Straße gelegene Grünzug ist vor allem wegen seines Baumbestandes hervorzuheben. Die überwiegende Teil des Baumbestandes weist einen Stammumfang von ca. 0,80 m und eine Höhe von ca. 10 m auf. Die Unternutzung des Grünzuges (der im Süden und Norden weitergeführt wird) ist eine intensiv gepflegte Rasenfläche.

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope sind im Planungsraum nicht bekannt.

Einen Querschnitt der bei Bestandsaufnahme angetroffenen Gehölze gibt folgende Auflistung:

Rasenflächen:	Acer platanoides Betula pendula Carpinus betulus Platanus x acerifolia	Spitz-Ahorn Sand-Birke Hainbuche Platane
Stellplätze:	Kugel-Robinie Spitz-Ahorn	Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera' Acer platanoides
Pflanzinseln:	Lonicera pileata Mahonia aquifolium Rosa rugosa Symphoricarpus albus Amelanchier lamarckii Forsythia x intermedia Pinus mugo Pinus nigra Taxus baccata Juniperus chinensis Cotoneaster dammeri	Wintergrüne Heckenkirsche Gewöhnliche Mahonie Kartoffel-Rose Weiße Schneebeere Kupfer-Felsenbirne Forsythie Berg-Kiefer Schwarz-Kiefer Gemeine Eibe Chinesischer Wacholder Kriechmispel
Hecken: (Nordwest)	Acer campestre Prunus cerasifera 'Nigra' Ribes sanguineum Cornus sanguinea Forsythia x intermedia Pyracantha coccinea Prunus spinosa	Feld-Ahorn Blut-Pflaume Blut-Johannisbeere Roter Hartriegel Forsythie Feuerdorn Schlehe

Hecken: (Südwest)	Acer campestre Amelanchier lamarckii Cornus sanguinea Forsythia x intermedia Ribes sanguineum Juniperus chinensis Picea omorika Pinus nigra Taxus baccata	Feld-Ahorn Kupfer-Felsenbirne Roter Hartriegel Forsythie Blut-Johannisbeere Chinesischer Wacholder Serbische Fichte Schwarz-Kiefer Gemeine Eibe
----------------------	---	---

Fauna

Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet, der Begrenzung des Plangebietes durch allseitig anschließende Verkehrsflächen (Lärm, Zerschneidung) und der nicht ausreichenden (auch im Hinblick auf die Qualität) floristischen Ausstattung des Plangebietes ist von einer, für die Planungssituation üblichen, d.h. geringen bis sehr geringen faunistischen Ausstattung auszugehen.

Von einem etwas erhöhten faunistischen Potential kann bei den Hecken im Westen, vor allem im Nordwesten, ausgegangen werden. Allerdings werden auch hier aufgrund der Lage im Gewerbegebiet und den fehlenden Vernetzungselementen nur Allerweltsarten, vor allem Vögel, anzutreffen sein.

Landschaftsbild / Erholung

Im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen eher vom Orts- bzw. Stadtbild zu sprechen. Für das Plangebiet prägend sind die zumeist 4 - 6 geschossigen Gewerbebauten im Gebiet selbst und in der näheren Umgebung sowie die westlich anschließenden großflächigen Einzelhandelsketten, in Verbindung mit den großzügig ausgelegten Erschließungsflächen.

Hervorzuheben ist der mit Großbäumen bestandene Grünzug östlich der Offenbacher Straße, der sich deutlich vom umgebenden Freiraum abhebt.

Erholung, die hier im Sinne von Aufenthaltsqualität (vor allem für Beschäftigte) verstanden werden muss, oder umfeldnahe Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien sind deutlich unterrepräsentiert bzw. weisen keine Aufenthaltsqualitäten auf.

Ein geringes Sportangebot besteht zum einen durch den privaten Tennisplatz im Südosten des Plangebietes und zum anderen durch das Fitnesscenter in der Max-Planck-Straße. Südwestlich des Plangebietes (an der Maybachstraße) gibt es darüber hinaus Sportplätze und noch weiter südwestlich den Bürgerpark.

Festzuhalten bleibt, dass Landschaftsbild und Erholung im Plangebiet selbst und darüber hinaus nur eine untergeordnete Rolle spielen und aufwertungsbedürftig/-fähig sind.

3. Bestand

3.1 Lage des Geltungsbereichs und städtebauliches Umfeld

Der Geltungsbereich befindet sich zentral im westlich der Autobahn BAB 661 (Egelsbach – Offenbach) gelegenen Gewerbegebiet des Stadtteils Sprendlingen der Stadt Dreieich und ist von der Stadtmitte Sprendlingens etwa 1,5 km entfernt.

Alle an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind charakterisiert von einer in Nutzung und Baustruktur heterogenen gewerblichen Bebauung, an die sich die Autobahn BAB 661 anschließt und das Gebiet zur freien Landschaft hin begrenzt. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich in fußläufiger Entfernung mehrere zum Teil großflächige Einzelhandelsgeschäfte (Wal-Mart, Mann Mobilia). Einzige nichtgewerbliche Nutzung im Umgriff des Plangebietes ist ein südwestlich jenseits der Offenbacher Straße gelegenes Sportgelände.

Der Geltungsbereich weist als einziger Bereich innerhalb des gesamten Gewerbegebietes eine größere Brachfläche in Form einer gärtnerisch gepflegten Wiese auf. Durch seine Lage direkt an der die Offenbacher Straße begleitenden öffentlichen Grünfläche weist das Gebiet eine hohe Standortqualität auf, der die derzeitige Bebauung nicht gerecht werden kann. Wegen seiner zentralen Lage in Verbindung mit den Flächenpotentialen aufgrund der relativ geringen baulichen Ausnutzung bedarf das Gebiet in Nutzung und Baustruktur einer stadtstrukturellen Aufwertung.

3.2 Nutzung und Gebäudebestand

Die Privatgrundstücke des Geltungsbereichs sind zur Zeit mit Fabrikations- und Lagerhallen, einem Hochregallager sowie mehreren Bürogebäuden bebaut.

Der südlich der Lise-Meitner-Straße gelegene Gebietsteil wird von der Firma Procter & Gamble als Distributionszentrum zum Vertrieb von Kosmetika und Körperpflegeprodukten (Ellen Betrix) genutzt.

Die gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich begann im Jahr 1958 mit dem Bau der heute noch bestehenden Fabrikationshallen durch die Betrix Firmengruppe. 1959 erfolgten Produktionsstart und Einweihung. 1991 wurden die Betrix Firmengruppe und damit die baulichen Anlagen durch das Unternehmen Procter & Gamble übernommen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwei sechsgeschossige Bürogebäude, die heute als Textilvertriebsstätte und –lager dienen. Die beiden Baukomplexe werden durch einen geteerten öffentlichen Weg voneinander getrennt, der den Geh- und Radweg entlang der Offenbacher Straße mit der Lise-Meitner-Straße verbindet.

3.3 Bestand Erschließung (vergleiche „Planungsgrundlagen: Verkehrsplanung“)

3.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Die den Geltungsbereich nach Westen begrenzende Offenbacher Straße führt als B 46 von Dreieich-Sprendlingen nach Offenbach und besitzt ca. 300 m nördlich des Plangebietes einen kreuzungsfreien Anschluß an die L 3317 (Messel – Neu Isenburg). Neben der Frankfurter Straße (B 3) fungiert sie als Hauptsammelstraße des Sprendlinger Gewerbegebiets. Über die Max-Planck-Straße und die Otto-Hahn-Straße ist der Geltungsbereich an die Offenbacher Straße angeschlossen. Der Anschluß des Geltungsbereichs an das überregionale Straßennetz ist aufgrund der räumlichen Nähe zur Autobahn BAB 661 (die Anschlussstelle Neu Isenburg liegt ca. 2,2 km nordöstlich) ausgesprochen gut.

3.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

An das lokale Busnetz der Dreieicher Verkehrsbetriebe ist der Geltungsbereich über die Linie 67 angeschlossen. Diese Ringlinie führt vom Sprendlinger Bürgerhaus in die Gewerbegebiete. Die nächste Haltestelle befindet sich in der Max-Planck-Straße (Haltestelle Im Gefierth) und wird montags bis samstags bedient.

3.3.3 Fuß- und Radwegebeziehungen

Für das Gewerbegebiet wichtige Rad- und Fußwegeverbindungen verlaufen beidseitig entlang der Offenbacher Straße von der Stadtteilmitte bis zur Kreuzung mit der Otto-Hahn-Straße/ Robert-Bosch-Straße.

4. Städtebauliches Konzept

Die Auftraggeber haben mit den Architekten Seifert Planung für das Gebiet „Dreieich Plaza“ ein Baukonzept entwickelt, das als Rahmenplanung (siehe Anlage) Grundlage der städtebaulich erforderlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ist.

Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan ist wie folgt zu beschreiben:

- Auf dem Gelände soll ein sechs- bis achtgeschossiger Gewerbepark errichtet werden. Das Gesamtbauvorhaben soll in mehreren Abschnitten realisiert werden. Die Obergeschosse sind für Büronutzungen vorgesehen. Die beiden Sockelgeschosse stehen für Sondernutzungen wie Call-Center, Großräume, Schulungs- und Konferenzbereiche, Ausstellungsräume sowie Service- und Logistikflächen zur Verfügung.
- Die geplante anspruchsvolle Architektur soll sich, mit den Bestandsgebäuden auf den Grundstücken verglichen, kleinteiliger zeigen. Innenhöfe, Grünanlagen, Fußwege und Wasserbecken sollen das Gesamtgebiet zu einem modernen repräsentativen Gewerbepark machen, der den Mitarbeitern zukünftig ansässiger Firmen ausreichende Freiflächen und gestaltete Ruhezone bietet.

- Das Gebiet soll einen zentralen und öffentlichkeitswirksamen Platz erhalten, um den herum die Ansiedlung von Handels- und Gastronomieflächen vorgesehen ist. Diese sollen innerhalb des Gebietes konzentriert werden und als arbeitsplatznahe Grundversorgung vor allem der quartiersbezogenen Versorgung dienen.
- In städtebaulicher Hinsicht soll die Aufteilung der Gebäude und die Gliederung der einzelnen Baukörper zu einer menschlichen Architektursprache führen, die in ihren Größen und Dimensionen ohne Bedenken verträglich ist.

5. Grundzüge der Planung

5.1 Bebauungsplanung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der künftigen Nutzungsabsichten ist für die im Planteil entsprechend gekennzeichneten Baugebietsteile Kerngebiet bzw. Gewerbegebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Durch ihre Lage und den festgesetzten städtebaulichen Charakter werden keine Wohngebiete gestört; der Geltungsbereich ist verkehrsmäßig gut erschlossen bzw. zu erschließen.

Der Ausschluss bestimmter Arten baulicher Nutzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO bedarf besonderer städtebaulicher Gründe, die nachfolgend aufgeführt sind. Solche Ausschlüsse nach § 9 BauNVO sind zulässig, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt und es sich bei der ausgeschlossenen Nutzung um keine den Gebietscharakter prägende Hauptnutzung handelt. Diese Voraussetzung ist bei den hier getroffenen Festsetzung gegeben.

Tankstellen

Tankstellen werden sowohl als allgemein zulässige Nutzung wie auch als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Da es sich hierbei um eher flächenintensive Nutzungen handelt, die meist mit störenden Emissionen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verbunden sind, widerspräche eine Zulassung der städtebaulichen Zielsetzung, eine Nutzungsintensivierung und strukturelle Aufwertung des Gebietes durch Ansiedlung hochwertiger Büro- und Gewerbenutzungen in relativ verdichteter Bauweise zu erreichen.

Vergnügungsstätten

Die gemäß BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise und Kerngebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden für den Geltungsbereich abschließend ausgeschlossen. Hierzu zählen nach Fickert/Fiseler, Baunutzungsverordnung, 1995, § 4a/RNr. 22.2) im wesentlichen: „Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen.“

Die Zuordnung von bordellartigen Betrieben u.ä. zu Vergnügungsstätten oder Gewerbebetrieben ist planungsrechtlich umstritten. Der für den Geltungsbereich festgelegte Ausschluss geht von einer Zuordnung zu den Vergnügungsstätten aus. Die Existenz derartiger Nutzungen kann als gesellschaftliches Faktum nicht geleugnet und städtebaulich verdrängt werden, sie sind jedoch nicht mit dem im Plangebiet angestrebten städtebaulichen Charakter vereinbar.

In ihrer Gesamtheit sind Vergnügungsstätten ein heute expandierender Gewerbebezug, der gerade in zentralen Lagen – hier an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort im Dreieicher Gewerbegebiet – eine Verdrängung anderer Nutzungen bewirken können. Das mit einer Häufung von Vergnügungsstätten verbundene negative Erscheinungsbild rechtfertigt deren planerischen Ausschluss entsprechend der angestrebten strukturellen Aufwertung. Die Häufung tritt meist durch die Sogwirkung von Vergnügungsstätten auf – eine Ansiedlung zieht weitere entsprechende nach sich. Damit wäre bereits mit der ersten Ausnahme eine Fehlentwicklung des Gebietes zu befürchten.

Verkaufsflächen/ Einzelhandelsbetriebe

Verkaufsflächen, die sich an den Endverbraucher wenden, werden gemäß der städtebaulichen Zielsetzung, einen zentralen Platz mit vielfältigen öffentlichkeitswirksamen Nutzungen entstehen zu lassen (dies ist auch Inhalt des Städtebaulichen Vertrages), auf eine maximale Fläche von 700 qm pro MK-Gebietsteil (d.h. insgesamt 2.800 qm für den gesamten Geltungsbereich) begrenzt und zudem vorrangig auf das MK-Gebiet beschränkt. Mit der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit solcher Verkaufsflächen im GE-Gebiet soll dem Wunsch Rechnung getragen werden, an einzelnen Stellen des Gewerbegebietes flexibel auf spezielle Bedürfnisse von Nutzern reagieren zu können. Andererseits kann so verhindert werden, dass sich der Schwerpunkt der Verkaufsflächen vom zentralen Platzbereich in das Gewerbegebiet verlagert.

Die zulässigen Verkaufsflächen sollen der Nahversorgung des Gebietes und seines unmittelbaren städtebaulichen Umfelds dienen. Durch diese Festsetzung sollen im Geltungsbereich negative städtebauliche Auswirkungen großflächiger Handelsbetriebe, wie z.B. ein Kaufkraftabzug aus der Innenstadt oder übermäßiges Verkehrsaufkommen (uneingeschränkter Ziel- und Quellverkehr, Parksuchverkehr), vermieden werden. Ein weiterer Grund für den Ausschluss ist das Vorhandensein großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die über die Versorgung des unmittelbaren städtebaulichen Umfelds (10 - 15 min. fußläufige Entfernung = ca. 1 km) hinausgehen, in unmittelbarer räumlicher Nähe des Geltungsbereiches (westlich der Offenbacher Straße).

Die Festsetzung entspricht den Regelungen der BauNVO, wonach großflächige Verkaufsflächen entsprechend ihrer städtebaulichen Auswirkungen außer in Kerngebieten nur in hierfür festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. In der Rechtsprechung wird Großflächigkeit mit einer Geschossfläche von 1000 qm beziffert, was abhängig vom Ladentypus einer Verkaufsfläche von ca. 700 qm entspricht (ca. 1/3 Lagerflächenkapazität). § 11 BauNVO enthält eine Regelvermutungsgrenze von 1200 qm Geschossfläche (= ca. 800 qm Verkaufsfläche), bei der eine Unverträglichkeit erreicht ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Verkaufsfläche beinhaltet die Summe aller im Geltungsbereich vorhandener Verkaufsflächen, die sich an den Endverbraucher wenden, d.h. auch wenn sie aus mehreren Betrieben und Einrichtungen bestehen. Hierbei

wird davon ausgegangen, dass für mögliche schädliche Auswirkungen (wie Kaufkraftabzug) die Gesamtverkaufsfläche im Geltungsbereich maßgeblich ist.

Lagerhäuser und Lagerplätze/Speditionen und Transportunternehmen

Lagerhäuser und -plätze als eigenständige betriebliche Anlagen sowie Speditionen und Transportunternehmen sind ausgeschlossen, da diese in der Regel sehr flächenintensiven Nutzungen dem Planungsziel einer Nutzungsverdichtung und strukturellen Aufwertung in einem zentralen Teil des Gewerbegebietes, der zukünftig Aufenthaltsqualitäten für Beschäftigte und Besucher bieten soll, entgegenstehen. Des Weiteren sind mit diesen Nutzungen häufig störende Emissionen, z.B. durch An- und Ablieferverkehre, verbunden, die der angestrebten strukturellen Aufwertung durch Verdrängung höherwertigerer störepfindlicherer Nutzung entgegenstehen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zum Maß der Nutzung festgelegte Grundflächenzahl, die Geschosflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse beruhen auf dem städtebaulichen Konzept „Dreieich Plaza“ von Seifert Planung, Darmstadt. Das stadträumliche Entwicklungsziel entspricht dabei dem planerischen Grundsatz des Vorrangs einer effektiveren Ausnutzung bestehender Gewerbeflächen im Innenbereich der Gemeinde vor der alternativen Nutzung von für den Naturhaushalt notwendigen Außenbereichsflächen.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes schöpft für die GE-Gebietsteile die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte maximale Ausnutzungsziffer aus. Die Beschränkung der Grundflächenzahl für das Kerngebiet gegenüber der maximalen Ausnutzungsziffer dient der Realisierung einer entsprechend dem Gestaltkonzept gegliederten Bebauungsstruktur mit einem großzügigen städtischen Platzraum. Die Fläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten ist bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen, da wegen der notwendigen privaten Erschließungsanlagen die Einhaltung der Ausnutzungsgrenzen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unter Einbeziehung der Fläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Geschosflächenzahl und Geschossfläche

Die Geschosflächenzahl wird für das Kerngebiet gegenüber der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten maximalen Ausnutzungsziffer beschränkt. Dies geschieht im Sinne des städtebaulichen Konzeptes, das eine gegliederte Bebauungsstruktur vorsieht. Eine Überschreitung der festgesetzten Geschosflächenzahl ist daher nicht zulässig.

In den Gebietsteilen GE-1 und GE-2 des Gewerbegebietes wird die nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximale Ausnutzungsziffer entsprechend dem angestrebten äußeren Erscheinungsbild des städtebaulichen Konzeptes ausgeschöpft.

Die Geschossfläche in anderen Geschossen als Vollgeschossen ist bei der Ermittlung der Geschossfläche anzurechnen. Die Fläche zulässiger Garagengeschosse ist jedoch nicht zu berücksichtigen, da die maximale Geschossflächenzahl als städtebauliche Dichte den Hauptnutzungen zur Verfügung stehen und insbesondere die Errichtung flächensparender Tiefgaragengeschosse gefördert werden soll.

Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die festgelegte maximale Zahl von 6 Vollgeschossen im größten Teil des Geltungsbereiches (Kerngebiet sowie Gebietsteil GE-1 des Gewerbegebietes) sowie die Höhenbeschränkung entsprechen dem angestrebten äußeren Erscheinungsbild sowie deren Fernwirksamkeit im Kontext des stadträumlichen Gefüges.

Das Höchstmaß von 8 Vollgeschossen soll nur im Gebietsteil GE-2 des Gewerbegebietes realisiert werden. Hintergrund ist die stadtgestalterische Zielvorstellung, an der Kreuzung Offenbacher Straße – Otto-Hahn-Straße/ Robert-Bosch-Straße, die den Beginn des zentralen Bereiches des Dreieicher Gewerbegebietes markiert, eine städtebauliche Dominante mit teilweise höherer Bebauung zu ermöglichen.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen wird aus den maximal zulässigen 6 Vollgeschossen unter Annahme einer für Büroräume realistischen Geschosshöhe von 3,50 m / Erdgeschoss und erstes Obergeschoss 4,00 m (= 21,50 m) entwickelt. Die verbleibenden 2,50 m (= max. 24,50 m) stehen für evtl. Dachbauten zur Verfügung. Weitere 3,50 m können für erforderliche Technikaufbauten, wie z.B. Aufzugsüberfahrten oder Treppenhäuser, genutzt werden.

Das festgesetzte Maß der Nutzung geht über den im Geltungsbereich vorhandenen Bestand hinaus und liegt zum Teil über dem Nutzungsmaß des im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Gebäudebestandes. Vorhandener Bestand und Umfeld liegen im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne aus dem Jahr 1969 (Bebauungsplan Nr.7 – Hinterm Gefierth – Auf die Schafseegewann) bzw. aus dem Jahr 1972 (Nr.15 – Hinterm Gefierth – Auf die Herrngewann) – siehe auch Punkt 2.4 (Bestehende Bebauungspläne). Die städtebaulichen Zielsetzungen der mittlerweile um die 30 Jahre alten Bebauungspläne können für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keinen Maßstab zukünftiger Entwicklungen mehr darstellen.

Zum Schutz des Naturhaushalts, insbesondere zur Sicherung der Grundwasserneubildung und zur Stabilisierung des örtlichen Kleinklimas, ist es erforderlich, möglichst wenig Fläche zu versiegeln. Zur rationellen Flächenausnutzung wurde dennoch für Nebenanlagen eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht ausgeschlossen, um z.B. notwendige Stellplätze flächensparend in Tiefgaragen unterzubringen. Gleichzeitig wurde mit den getroffenen Begrünungsfestsetzungen sichergestellt, dass als Mindestmaß 10 % der oberirdischen Grundstücksfläche zuzüglich einer 35 %igen Dachbegrünung dem Naturhaushalt zur Verfügung stehen müssen.

5.1.3 Bauweise

Die gewählte abweichende Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m geht insbesondere auf die vorhandene Immissionssituation entlang der Offenbacher Straße ein.

Eine weitgehend geschlossene Bebauung kann hier den Schallschutz für die rückliegenden Bereiche des Plangebiets verbessern. Aufgrund der wirkungsvolleren Möglichkeit passiver Lärmschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Fenster) ist die Ausführung dieser Bauungsform jedoch nicht zwingend festgesetzt.

Zur Einhaltung des Planungsziels einer gegliederten Baustruktur erlangen bei Gebäudelängen über 50 m die Höhendifferenzierung sowie die Differenzierung der Fassade einen deutlichen Bedeutungszuwachs. Als Bedingung für tatsächliche Gebäudelängen über 50 m ist an den öffentlichkeitswirksamen Seiten zur Offenbacher Straße und zu den gebietsinternen Erschließungsstraßen (siehe Planzeichnung) mindestens alle 50 m ein vertikaler Fassadenrücksprung festgesetzt, was dem gestalterischen Planungsziel einer gegliederten Bauungsstruktur entspricht. Die Fassadenversätze sollen in möglichst raumwirksamer Form ausgeführt werden, z.B. in Form von versetzten Treppenhäusern.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist erforderlich, um städtebaulich-räumliche Qualitäten erhalten und neu schaffen zu können. Dies gilt besonders für die Baugrenzen um den städtebaulich beabsichtigten zentralen Platz herum, der erst durch diese Festsetzung ermöglicht wird.

Die Größe der überbaubaren Flächen entspricht der erforderlichen Flexibilität der Baustrukturen in einem Gewerbegebiet und damit dem Ziel, Ansprüchen ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe zeitgemäß zu entsprechen. Zwischen den zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind zusätzliche Überbauungen in Brückenform vorgesehen, die auf eine Gesamtbreite von 4,00 m beschränkt sind. Gemäß der Zielsetzung sind diese Baukörper als Verbindungsbrücken gedacht und dürfen daher ausschließlich als interne Verkehrsflächen genutzt werden. Die durch die Festsetzung ermöglichten Überbauungen stellen mit ihrer Höhenbegrenzung und dem festgesetzten Rücksprung zur nächstliegenden Gebäudeecke das maximal mit der angestrebten gegliederten Baustruktur sowie einer ausreichenden Qualität der zukünftigen Außenflächen (Licht / Luft) zu Vereinbarende dar.

Der Bebauungsplan setzt ein Mindestmaß nicht überbaubarer Grundstücksflächen fest. Unter Berücksichtigung des für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs (siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen durch die getroffenen Anpflanz- und Begrünungsfestsetzungen beschränkt. Mindestens 10 % der gesamten Grundstücksfläche sind zu begrünen. Dachbegrünungen sind hierbei nicht anrechenbar. Auch ist eine entsprechende Qualität und Quantität an Bäumen und Sträuchern anzupflanzen.

Bei der Gestaltung und dem Nutzungskonzept der Grundstücksfreiflächen ist gemäß den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bei der zulässigen baulichen Nutzung die Befestigung auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken. In Abhängigkeit zur konkreten Nutzung (z.B. Büronutzung) ist auch in einem Gewerbegebiet die Verwendung wasserdurchlässiger Baustoffe funktional u.a. für Wege und Stellplätze möglich und zumutbar, wie es die Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich vorsieht und auch entsprechende Planungsbeispiele zeigen. Ziel ist ein kleinräumiger Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, der Grundwasserneubildung und des Kleinklimas.

5.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Oberirdische Garagen oder oberirdische Garagengeschosse sind mit Ausnahme des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche nicht zulässig, um einer flächensparenden Stadtentwicklung entsprechend das zulässige Bebauungsmaß der Gewerbebebauung vorzuhalten. Neben einer angemessenen Nutzungsdichte wird mit dieser Festsetzung ein attraktiver Außenbereichscharakter ohne die Beeinträchtigung durch unbelebte Parkierungsfassaden angestrebt. Stellplätze können – entsprechend begrünt - in die Außenanlagen integriert werden. Mit diesen oberirdischen Stellplätzen ist vorrangig der Bedarf für Besucherfahrzeuge oder Behindertenfahrzeuge zu decken. Für den Großteil der notwendigen Stellplätze ist im Geltungsbereich eine Tiefgaragennutzung zulässig.

Für oberirdische Garagen oder oberirdische Garagengeschosse wurde ein Fläche ausgewiesen, die sich mit der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietsteiles GE-1 deckt. Städtebauliches Ziel ist es, dass im zeitlichen Ablauf der abschnittswisen Realisierung des städtebaulichen Konzeptes eine Möglichkeit besteht, einem weiter wachsenden Bedarf an Stellplätzen möglichst flexibel Rechnung zu tragen.

Sofern keine anderen Festsetzungen getroffen werden gilt im Geltungsbereich die Satzung der Stadt Dreieich über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder. Die Satzung regelt Anzahl, Größe und Gestaltung der notwendigen Stellplätze.

Innerhalb der neu ausgewiesenen Bauflächen sind überschlägig unter Annahme einer vorrangigen gewerblichen Nutzung gem. Stellplatzsatzung 3902 Stellplätze erforderlich. Bei Zugrundelegung eines Flächenbedarfs von ca. 25 qm je Stellplatz ist der Stellplatzbedarf einschließlich der zulässigen oberirdischen Stellplätze bei einer zweistöckigen Tiefgaragenunterbauung in Verbindung mit Garagengeschossen (in der dafür festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche Gewerbegebietsteil GE-1) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 innerhalb des zulässigen Nutzungsmaßes realisierbar (vergleiche „Städtebauliche Kennwerte“).

5.2 Erschließungsplanung (vergleiche „Planungsgrundlagen: Verkehrsplanung“)

Die zur Erweiterung des Gebietes „Dreieich Plaza“ vom Büro Dorsch Consult erstellte Verkehrsplanung (siehe Anlage) geht gemäß dem städtebaulichen Konzept von einer Bruttogeschossfläche von ca. 75.200 qm durch büroorientierte Dienstleistungen und Handel aus. Die hierzu getroffenen Annahmen wurden der Erarbeitung des Bebauungsplans zugrundegelegt. Durch die Umsetzung der Verkehrsplanung ist die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs gesichert.

5.2.1 Motorisierter Individualverkehr

Straßenverkehr

Das Plangebiet ist im Bestand über das bestehende Straßennetz an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Für eine erste Ausbaustufe (siehe Anlage: städtebauliches Konzept, Bauabschnitte 1-3) werden folgende Maßnahmen empfohlen:

1. Anbindung des Gebietes an die Offenbacher Straße mit Anlage einer Linksabbiegespur in der Offenbacher Straße. Für diese Maßnahme ist eine Verbreiterung der Offenbacher Straße erforderlich, die an der Westseite der Straße vorgenommen werden soll (hier stehen keine Bäume).
Signalisierung des Knotenpunktes und Koordinierung mit der Kreuzung Offenbacher Straße / Max-Planck-Straße / Maybachstraße.
2. Kreuzung Offenbacher Straße / Robert-Bosch-Straße / Otto-Hahn-Straße: Anlage von zwei Geradeausspuren auf der Offenbacher Straße

sowie außerhalb des Geltungsbereiches:

Knotenpunkt Offenbacher Straße / Anschluß an die BAB 661: Anlage von zwei Geradeausspuren auf der Offenbacher Straße und Signalisierung des Knotens.

Festgesetzt wurde auf dieser Grundlage die Verkehrsfläche der Offenbacher Straße sowie der Anschluß des Gebietes „Dreieich Plaza“ über eine Ein- und Ausfahrt von der Offenbacher Straße aus. Die Kostenübernahme der straßenbautechnischen Umbaumaßnahmen erfolgt über einen Erschließungsvertrag durch die privaten Grundstückseigentümer.

Im Endausbau des Plangebiets wird es bei der zur Zeit prognostizierten Verkehrsentwicklung möglicherweise erforderlich, die Offenbacher Straße zwischen der neuen Gebietszufahrt und der Otto-Hahn-Straße auszubauen bzw. eine Rechtsabbiegespur in der Max-Planck-Straße Richtung Offenbacher Straße anzulegen. Weiterhin sollte die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene „Querspange-Nord“ fertiggestellt werden.

Die innere Erschließung ist auf Privatstraßen vorgesehen, wie sie in der Planzeichnung dargestellt sind. Die gebietsinternen Erschließung soll gemäß der vom Büro Dorsch Consult erstellten Verkehrsplanung, die einen Minikreisel mit einem Durchmesser von mind. 20 m an der Hauptkreuzung des Gebietes vorsieht, ausgeführt werden. Es ist ein Ausbaustandard mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m vorgesehen. Die erforderliche lichte Höhe von 4,50 m entspricht der unteren Mindesthöhe der zulässigen Brückenüberbauungen zwischen den Baufeldern. Dieser Ausbaustandard gewährleistet die aus Ver-/Entsorgungs- bzw. Brandschutzgründen erforderlichen Qualitäten.

Die öffentliche Benutzbarkeit der gebietsinternen Erschließung wird planungsrechtlich nicht abgesichert, da ansonsten dem Sicherheitsbedürfnis von Nutzern mehrerer durch Erschließungen getrennter Baufelder (Sperrung der Straßen durch Schranken) nicht Rechnung getragen werden kann.

Parkplätze / Stellplätze und Garagen

Vergleiche „Grundsätze der Planung: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“.

5.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Veränderung der bestehenden Buslinie Linie 67 ist sowohl in Verlauf wie in Taktzeiten gegenwärtig nicht vorgesehen.

Der im Bestand vorhandene Fuß- und Radweg entlang der Offenbacher Straße stellt eine kurze Verbindung zur Stadtteilmitte (weitere Buslinien) und zum Bahnhof Spremlingen der Dreieichbahn dar.

5.2.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Zur Sicherstellung einer direkten Wegebeziehung für Fußgänger und Radfahrer von der Stadtteilmitte Spremlingens zu den nördlichen Gewerbegebietsbereichen wurde der im Bestand bereits vorhandene Fuß- und Radweg im öffentlichen Grünstreifen auf der Ostseite der Offenbacher Straße in einer den Ansprüchen der Benutzer gerecht werdenden Qualität festgesetzt. Ebenso erfolgte eine Festsetzung der bereits bestehenden Wegeverbindung vom o.g. Fuß- und Radweg zur Lise-Meitner-Straße. Die Festsetzung entspricht den örtlichen Vorstellungen zum zukünftigen Straßen- und Wegebild.

5.3 Freiraumkonzept / Grünordnung

Das Freiraumkonzept verfolgt folgende Leitgedanken:

- Schaffung von Freiflächen mit Aufenthaltsqualität und räumlicher Wirkung
- Vermeidung, Minimierung und Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die Realisierung dieser Ziele wird insbesondere durch folgende Vorgaben erreicht:

- Weitgehender Erhalt und Sicherung des Baumbestandes im Bereich der öffentlichen Grünfläche östlich der Offenbacher Straße
- Mindestanforderung an örtlicher Begrünung (Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, extensive Dachbegrünung auf 30 % der überbaubaren Grundstücksflächen, Sicherung der öffentlichen Grünfläche östlich der Offenbacher Straße, Sicherung der Hecken-/Gebüschpflanzung im Nordosten der öffentlichen Grünfläche)

Das Freiraumkonzept stellt sich im einzelnen wie folgt dar:

Grünstruktur

Das Grünkonzept ist darauf ausgerichtet, ein der vorgesehenen gewerblichen Nutzung entsprechendes Mindestmaß an örtlicher Begrünung festzusetzen. Dabei steht die Mindestausstattung der Grundstücksfreiflächen mit raumwirksamen Grünelementen zur Aufwertung des städtebaulichen Umfeldes im Vordergrund.

Erhalt und Schutz vorhandener Baumbestände

Die zeichnerisch und textlich festgesetzten zu erhaltenden Laubbäume sollen als prägende Elemente unbedingt erhalten bleiben. Um zusätzlich im Laufe der Zeit eine strukturelle Aufwertung dieses Bestandes zu erreichen, sollen beim Abgang von Bäumen und Sträuchern solche heimischer Arten nachgepflanzt werden.

Begrünung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Grundstücksfläche ist auf mindestens 10 % ihrer Gesamtfläche dauerhaft zu begrünen. Davon sind mindestens 50 % der zu begrünenden Fläche mit standortgerechten Sträuchern und Heistern in einer Dichte von 1 Gehölz je 2 qm zu bepflanzen. Dadurch wird eine flächenhafte Begrünung der Freiflächen erreicht, die so ihre räumliche Wirkung innerhalb des Freiraumkonzeptes entfalten kann.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zudem je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mit mindestens standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Mit dieser Festsetzung wird das städtebauliche Konzept hinsichtlich einer qualitativen Aufwertung des Umfeldes gestützt.

Weiterhin wird mit den Festsetzungen zur Eingrünung von Stellplätzen und Lagerflächen und zu den Einfriedungen eine Durchdringung der Grundstücksflächen mit gliedernden Grünelementen geschaffen.

Unter Berücksichtigung der Pflanzliste wird mit diesen grünordnerischen Festsetzungen ein der gewerblichen Nutzung entsprechendes Mindestmaß an örtlichen Begrünungsmaßnahmen festgelegt und in ein städtebauliches Gesamtkonzept überführt.

Öffentliche Grünfläche

Mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang der Offenbacher Straße wird ein bestandsbildendes Element in die Planung überführt und gesichert. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche kann so gestalterische Funktion übernehmen (gliederndes und raumwirksames Element).

Extensive Dachbegrünung

Durch die Festsetzung, dass die Dachflächen je Grundstück dauerhaft auf mindestens 35 % ihrer Gesamtfläche extensiv zu begrünen sind, wird insgesamt eine Minimierung der mikroklimatischen Situation erreicht. Zudem können einsehbare begrünte Dachflächen gestalterisch in das Freiraumkonzept eingebunden werden.

Weitere Festsetzungen

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestalt der Gebäudekomplexe werden Mindestanforderungen zur Integration in das städtebauliche Umfeld vorgegeben, so dass hinsichtlich des Stadtbildes eine Aufwertung stattfindet. Weitere Festsetzungen wie die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen/Grad der Bodenversiegelung, der Schutz des Oberbodens und der Vegetationsschutz minimieren die durch einen Eingriff hervorgerufenen Belastung der ökologischen Gesamtsituation.

5.4 Gestaltungsplanung

Die Gestaltungsfestsetzung dient der Herausbildung eines abgestimmten Gebietscharakters und einer entsprechenden Straßenabwicklung im Geltungsbereich.

Dächer

Die Gestaltung der Dächer hat als oberer Abschluss der Gebäude eine besondere Stellung für deren Raumwirksamkeit sowie insbesondere entlang der Offenbacher Straße eine fernwirksame Bedeutung.

Werbeanlagen

Werbeanlagen können insbesondere in ihrer Häufung und einer überdimensionierten Ausführung zu einer unerwünschten Beeinträchtigung der städtebaulichen Strukturen führen, z.B. durch das Verdecken raumdefinierender Gebäudeelemente. Auf der anderen Seite gehört insbesondere für Werbetriebe Werbung zum notwendigen und existenzsichernden Geschäftsgebaren. Im Geltungsbereich wurden zulässige Werbeanlagen daher auf die im Geltungsbereich ansässigen Betriebe und Einrichtungen begrenzt.

Werbeanlagen, die durch ihre Beleuchtung die Raumwahrnehmung unverhältnismäßig überlagern und benachbarte Nutzungen stören könnten, sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise können entsprechend kritisch zu betrachtende Ausführungsformen nur im weniger fernwirksamen Bereich der Erdgeschosszone zugelassen werden.

Dachwerbung ist entsprechend dem gegenwärtigen Bestand zulässig. Eigenständige Werbeanlagen sind jedoch in einer Größe auszuführen, die sich in ihrer Raumwirksamkeit den benachbarten Hauptgebäuden unterordnen.

Einfriedungen

Einfriedungen gliedern als Grundstücksbegrenzung den städtebaulichen Raum. Einfriedungen in Form von Hecken, Laubgehölzen oder ähnlichem sind eine in einem Gewerbegebiet gut durchführbare Mindestbegrünung, mit positiven Auswirkungen auf den Raumcharakter. Gleichzeitig bieten sie einen Lebensraum als Ausgleich für die vorgenommenen baulichen Eingriffe. Durch oberflächennahe Durchschlüpfmöglichkeiten wird die Wirkung baulicher Einfriedungen (Zäune, etc) als ökologische Sperren verringert.

6. Altlasten

Hier wird auf die Ausführungen zu Punkt 2.5.4 - Altlasten verwiesen. Aufgrund dieser Informationen und generell wegen der gewerblichen Vergangenheit des Geltungsbereichs kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten zusätzliche bisher unbekanntes Altablagerungen gefunden werden. Bei Entfernung der Bodenplatten der Bestandsgebäude bzw. bei Eingriffen in den Untergrund im Zusammenhang mit Abbruch- und Neubauvorhaben besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit für das Auffinden von Boden- und Bodenluftkontaminationen. Um Gefährdungen zu vermeiden und die ordnungsgemäße

Beseitigung gem. § 4 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen unverzüglich anzuzeigen. Außerdem ist für die Beantragung entsprechender Abbruch- und Neubauvorhaben den Unterlagen ein Konzept beizufügen, aus dem hervorgeht, dass die Möglichkeit des Auffindens von Boden- und Bodenluftkontaminationen in Planung und Ausführung des Vorhabens ausreichend berücksichtigt ist (z.B. durch Voruntersuchungen des Baugrundes, gutachterliche Überwachung von Erdarbeiten). Bau- und Abbrucharträge sind dem Staatlichen Umweltamt Hanau zur Stellungnahme vorzulegen.

7. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung und weiteren Funktionsfähigkeit der bestehenden Infrastruktur an Leitungen sind die erforderlichen Schutzabstände und ggf. erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Energie- und Wasserversorgung

Zur Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung befinden sich ausreichend dimensionierte Leitungen im Umfeld und im Bebauungsbestand des Geltungsbereichs. Die prinzipielle Lage der bestehenden Hauptleitungen ist zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung in der Anlage zur Begründung dargestellt.

Abwasserbeseitigung / Hochwasserschutz (vergleiche „Planungsgrundlagen: Entwässerung“)

Die im Geltungsbereich anfallenden Abwässer können der im Westen der Stadt gelegenen Abwasserkläranlage des Verbandes zugeleitet werden.

Wie bereits unter Punkt 2.5.3 beschrieben, ist die Leistungsfähigkeit des Abwassersystems mit den bestehenden Leitungen sichergestellt.

8. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Da sich der Geltungsbereich überwiegend in der Hand zweier Eigentümer befindet und öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich nur auf im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen ausgewiesen werden, sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

9. Städtebauliche Kennwerte

Flächen im Geltungsbereich (ca.-Werte)		
<i>Bruttobauland = Geltungsbereich</i> davon: <ul style="list-style-type: none"> • Kerngebiet • Gewerbegebiete • öffentliche Straßenverkehrsflächen • öffentliche Fuß- / Radwege • öffentliche Grünflächen 	76.301 qm 14.250 qm 34.532 qm 15.300 qm 2.341 qm 9.878 qm	100,0 % 18,7 % 45,3 % 20,0 % 3,1 % 12,9 %
<i>Nettobauland</i> davon: <ul style="list-style-type: none"> • überbaubare Grundstücksfläche MK • überbaubare Grundstücksfläche GE • überbaubare Grundstücksfl. gesamt • zu begrünende Fläche • zusätzlich überbaubare Fläche für Straßen, Stellplätze und Nebenanlagen 	48.782 qm 8.314 qm 23.512 qm 31.826 qm 1.696 qm 15.260 qm	100,0 % 17,0 % 48,2 % 65,2 % 3,5 % 31,3 %
<i>Überschlägiger Stellplatzbedarf:</i> <ul style="list-style-type: none"> • maximal mögliche BGF • Flächenbedarf Stellplätze • Zahl notwendiger Stellplätze 	117.077 qm 97.550 qm 3902 Stpl.	25 qm/ Stpl. je 30 qm BGF

Anlagen

Anlage 1: Bebauungskonzept „Dreieich Plaza“ (Büro Seifert Planung, Darmstadt)

Anlage 2: Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung

Anlage 3: Verkehrsuntersuchung „Dreieich Plaza“ und Ausbauplan Offenbacher
Straße (Büro Dorsch Consult, Wiesbaden)

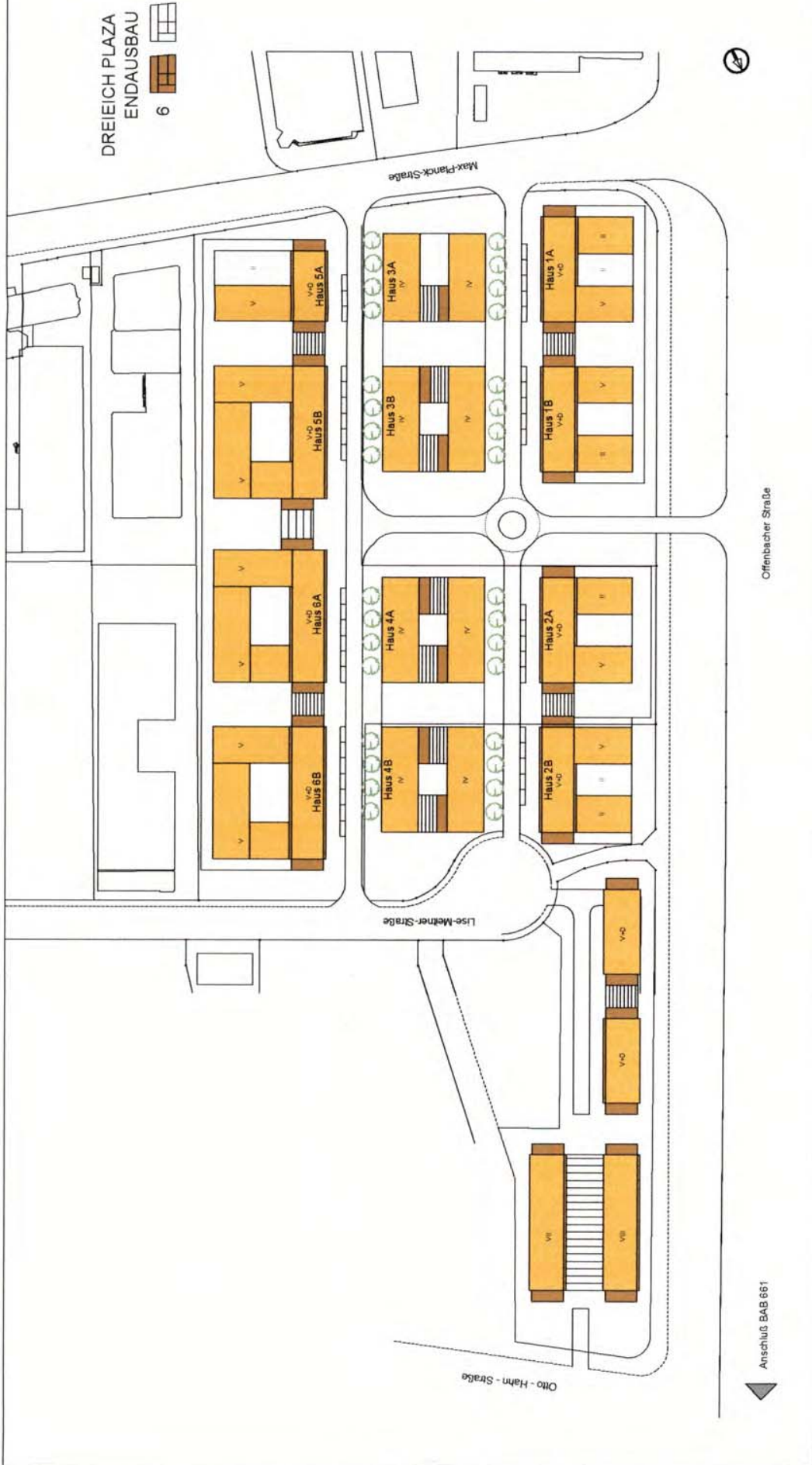
Anlage 4: Leitungsplan (Büro Dorsch Consult, Wiesbaden)

Anlage 5: Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich

Anlage 6: Auszug aus dem Altstandortkataster

DREIEICH PLAZA

DREIEICH PLAZA
ENDAUSBAU
6



Offenbacher Straße

Anschluss BAB 661

**Stadt Dreieich , Bebauungsplan 1/01 "Dreieich - Plaza"
Anlage 2 zur Begründung: "Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung"**

STADT DREIEICH

BEBAUUNGSPLAN 1/01 "DREIEICH - PLAZA"

ANLAGE 2

ZUR BEGRÜNDUNG

EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBETRACHTUNG

1. Grundlagen

Die Stadt Dreieich beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan 1/01 "Dreieich - Plaza" Bau- und Planungsrecht zu schaffen.

Bei Durchführung der geplanten Baumaßnahmen kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 8 BNatSchG) und des Hessischen Naturschutzgesetzes (§§ 5, 6 HNatG):

- § 8 (1) BNatSchG definiert Eingriffe in Natur und Landschaft als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“.
- § 5 (1) HNatG ergänzt dazu: „Eingriffe ..., durch die der Naturhaushalt, die Lebensbedingungen der Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild, der Erholungswert oder das örtliche Klima ...beeinträchtigt werden können“.
- § 8 (2) BNatSchG verpflichtet den Verursacher eines Eingriffes, „vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen ... auszugleichen“...
- Nach § 6 (3) HNatG gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn nach ihrer Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des § 5 (1) zurückbleiben und wenn das Landschaftsbild so wiederhergestellt oder neu gestaltet wird, wie dies den naturräumlichen Gegebenheiten entspricht“.

Im Rahmen der Abwägung in der Bauleitplanung ist nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einzustellen.

Zur Einschätzung des erforderlichen Ausgleichsdarfs wurde eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach der Ausgleichsabgabenverordnung des Landes Hessen (AAV, GVBl. Teil 1 – 3. März 1995) durchgeführt (siehe Anlage 1). Die Vorgehensweise wird im Folgenden erläutert.

2. Vorgehensweise

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes 1/01 "Dreieich - Plaza" umfasst eine Fläche von ca. 76.300 qm.

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und der erforderlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach der Ausgleichsabgabenverordnung des Landes Hessen (AAV; GVBl. Teil 1 – 3. März 1995).

Nachfolgend werden die Nutzungstypen des Bestandes und des Eingriffes (Planung) dargestellt und im Einzelnen kurz charakterisiert.

Die Ziffernfolge in Klammern bezeichnet dabei die Typ-Nr. der Standard-Nutzungstypen nach Anlage 2 AAV, die zugehörigen Wertpunkte pro qm (WP) und gibt im weiteren Verlauf den zugehörigen Flächenanteil in qm, sowie den prozentualen Anteil an der Gesamtfläche wieder.

Für den Bestand erfolgte die Ermittlung der Flächenanteile der einzelnen Nutzungstypen aus dem Bestandsplan zum Bebauungsplan 1/01 "Dreieich - Plaza" (siehe Anlage 2).

Die Flächenanteile der jeweiligen Nutzungstypen des Eingriffes (der Planung) wurden aus den zeichnerischen und den dazugehörigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1/01 "Dreieich - Plaza" ermittelt.

Die abschließende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann der Bilanzierungstabelle im Anhang entnommen werden.

3. Biotop- und Nutzungstypen des Bestandes

Die Biotop- und Nutzungstypen des Bestandes setzen sich wie folgt zusammen:

Versiegelte Flächen

- Überbaute Flächen, Dachfläche nicht begrünt (10.710 / 3 WP)

Die überbauten Flächen stellen den Gebäudebestand dar. Insgesamt sind dies 17.653 qm (23,1 % der Gesamtfläche).

- Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (10.530 / 6 WP)

Zu diesen Flächen zählen die wasserdurchlässig angelegte Stellplatzflächen und Zufahrten, sowie die Flächen des Tennisplatzes im Südosten des Plangebietes. Die Flächen beanspruchen 4.655 qm (6,1 % der Gesamtfläche).

- Nahezu versiegelte Flächen: Pflaster, Platten (10.520 / 3 WP)

Hierzu zählen die wasserundurchlässig angelegten Stellplatz- und Lagerflächen, sowie die Verkehrsinseln der Straßenverkehrsfläche und die Gehwege im Plangebiet. Die Flächen beanspruchen 4.682 qm (6,1 % der Gesamtfläche).

- Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen: Ortbeton, Asphalt (10.510 / 3 WP)

Darunter fallen die Straßenverkehrsflächen, die Erschließungs- und Andienungsflächen des Gebäudebestandes, sowie der straßenbegleitende Gehweg westlich der Offenbacher Straße und der Gehweg in der öffentlichen Grünfläche östlich der Offenbacher Straße. Insgesamt sind dies 20.577 qm (27 % der Gesamtfläche).

Grünflächen

- Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (11.221 / 14 WP)

Zu den gärtnerisch gepflegten Anlagen zählen zum einen die Freiflächen des Gebäudebestandes, die überwiegend als intensive Rasenflächen angelegt sind, die baumbestandene öffentliche Grünfläche östlich der Offenbacher Straße, sowie die straßenbegleitenden Rasenflächen im Norden des Plangebietes und zum anderen die kleineren Beetflächen mit Zierpflanzencharakter, welche dem Gebäudebestand zugeordnet sind. Insgesamt belaufen sich diese Flächen auf 24.137 qm (31,6 % der Gesamtfläche).

- Straßenränder (mit Entwässerungsmulde), intensiv gepflegt (09.160 / 13 WP)

Hierbei handelt es sich um die begrünter Entwässerungsmulden (Rasenflächen) beiderseits der Offenbacher Straße mit insgesamt 3.430 qm (4,5 % der Gesamtfläche).

- Hecken-/Gebüschpflanzung (straßenbegleitend etc.) (02.600 / 20 WP)

Die Hecken-/Gebüschpflanzungen konzentrieren sich vor allem am Westrand der bebauten Grundstücke am Übergang zur öffentlichen Grünfläche. Die Einstufung in diese Kategorie erfolgt zum einen aufgrund der quantitativen Ausprägung der Heckenstreifen (geringe Tiefe) und zum anderen aufgrund der qualitativen Zusammensetzung (Abstandsgrün mit zum Teil hohem Koniferenanteil, vor allem im Süden des Plangebietes). Die Hecken-/Gebüschpflanzungen nehmen insgesamt 1.167 qm ein (1,5 % der Gesamtfläche).

Bäume

- Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht (04.110 / 31 WP)

Hierbei handelt es sich vor allem um den Baumbestand der öffentlichen Grünfläche, sowie um den Bestand an Einzelbäumen auf den großzügigen Rasenflächen des Gebäudebestandes und den Baumpflanzungen der Stellplatzflächen.

Die von den Bäumen übertraufte Fläche beläuft sich auf insgesamt 3.140 qm. Da es sich bei der übertraufte Fläche um eine Überlagerung mit der darunterliegenden Fläche handelt und somit keine zusätzliche Fläche beansprucht wird, fließt nur die Aufwertung der Fläche mit den entsprechenden Wertpunkten in die Bilanzierung ein.

- Einzelbaum, nicht heimisch, nicht standortgerecht (04.120 / 26 WP)

Hierbei handelt es sich um den nicht heimischen bzw. nicht standortgerechten Baumbestand innerhalb des Plangebietes.

Die von den Bäumen übertraufte Fläche beläuft sich auf insgesamt 1.984 qm. Da es sich bei der übertraufte Fläche um eine Überlagerung mit der darunter liegenden Fläche handelt und somit keine zusätzliche Fläche beansprucht wird, fließt nur die Aufwertung der Fläche mit den entsprechenden Wertpunkten in die Bilanzierung ein.

4. Biotop- und Nutzungstypen der Planung (Eingriff)

Die Biotop- und Nutzungstypen der Planung (Eingriff) setzen sich wie folgt zusammen:

Versiegelte Flächen

- Überbaute Flächen, Dachfläche begrünt (10.720 / 19 WP)

Für die Kern- und Gewerbegebiete ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt, dies entspricht einer überbaubaren Grundstücksfläche von 39.026 qm. Davon sind laut textlichen Festsetzungen (Nr. I, 6.2) mind. 35 % (13.659 qm, 17,9 % des Plangebietes) mindestens extensiv zu begrünen.

- Überbaute Flächen, Dachfläche nicht begrünt (10.710 / 3 WP)

Hierunter fallen die verbleibenden Dachflächen der überbaubaren Grundstücksfläche, welche nicht begrünt werden (25.367 qm, 33,3 % des Plangebietes).

- Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (10.510 / 3 WP)

Die sehr stark oder völlig versiegelten Flächen resultieren aus dem Bestand der öffentlichen Verkehrsflächen, der Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen, den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger) und den notwendigen Erschließungsflächen der kern- und Gewerbegebiete. Insgesamt belaufen sich diese Flächen auf 21.890 qm (28,7 % des Plangebietes).

Unversiegelte Flächen, Grünflächen

- Gärtnerisch gepflegte Anlagen (11.221 / 14 WP)

Zu den gärtnerisch gepflegten Anlagen zählen zum einen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Kern- und Gewerbegebiete, die laut textlichen Festsetzungen (Nr. 8) auf mindestens 10 % (4.878 qm, 6,4 % des Plangebietes) dauerhaft zu begrünen sind. Zum anderen fallen hierunter die laut Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen (7.369 qm, 9,7 % des Plangebietes), ohne die östlich der Offenbacher Straße verbleibenden Straßenränder mit Entwässerungsmulde (siehe unten) und ohne die verbleibende Hecken-/Gebüschpflanzung im Nordosten der öffentlichen Grünfläche (siehe unten). Insgesamt belaufen sich die gärtnerisch gepflegten Anlagen auf 12.247 qm (16,1 % des Plangebietes).

- Straßenränder mit Entwässerungsmulde (09.160 / 13 WP)

Hiezu zählt der verbleibende, intensiv gepflegte, Straßenrand östlich der Offenbacher Straße in der Größenordnung von 1.827 qm (2,4 % des Plangebietes).

- Hecken-/Gebüschpflanzung (02.600 / 20 WP)

Hierunter fällt der unveränderte Bestand der Hecken-/Gebüschpflanzung im Nordosten des Plangebietes in einer Größenordnung von 1.311 qm (1,7 % des Plangebietes).

Bäume

- Einzelbäume, heimisch, standortgerecht (04.110 / 31 WP)

Laut textlichen Festsetzungen (Nr. 8) sind je angefangene 300 qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Insgesamt ergeben sich daraus 33 anzupflanzende Bäume. Die anzupflanzenden Bäume werden mit einer übertrauften Fläche von 5 qm pro Stück (insgesamt 165 qm) in die Bilanzierung eingestellt (siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 05.02.96, S. 522). Ebenfalls in diese Kategorie fallen die heimischen, standortgerechten Bestandsbäume der öffentlichen Grünfläche an der Offenbacher Straße (1.935 qm übertraufte Fläche), so dass sich insgesamt eine übertraufte Fläche von 2.100 qm ergibt.

Da es sich bei der übertrauften Fläche um eine Überlagerung mit der darunterliegenden Fläche handelt und somit keine zusätzliche Fläche beansprucht wird, fließt nur die Aufwertung der Fläche mit den entsprechenden Wertpunkten in die Bilanzierung ein.

- Einzelbäume, nicht heimisch, nicht standortgerecht (04.120 / 26 WP)

In diese Kategorie fallen zum einen die nicht heimischen, nicht standortgerechten Bestandsbäume der öffentlichen Grünfläche an der Offenbacher Straße mit einer übertrauften Fläche von 1.272 qm.

Zum anderen fallen hierunter die notwendigen Baumpflanzungen (lt. Pflanzenliste z.B. Platanus x acerifolia) für oberirdische Stellplätze in der Fläche. Bei Ausnutzung der GRZ und GFZ ergibt sich ein Bedarf von insgesamt 3.357 Stellplätzen. Da vorgesehen ist, den überwiegenden Stellplatzbedarf in Garagengeschossen unterzubringen, wird davon ausgegangen, dass nur wenige oberirdische Stellplätze in der Fläche angelegt werden. Es werden hier insgesamt 57 oberirdische Stellplätze in der Fläche in die Bilanzierung eingestellt. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich (Juli 1995) sind für je 4 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Es ergeben sich somit 14 anzupflanzende Bäume, die einer übertrauften Fläche von 1 qm pro Stück (insgesamt 14 qm) in die Bilanzierung eingestellt (siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 05.02.96, S. 522).

Da es sich bei der übertrauften Fläche um eine Überlagerung mit der darunterliegenden Fläche handelt und somit keine zusätzliche Fläche beansprucht wird, fließt nur die Aufwertung der Fläche mit den entsprechenden Wertpunkten in die Bilanzierung ein.

5. Zusammenfassung der rechnerischen Bilanzierung

Die tabellarische Bilanzierung (siehe Anhang 1) schließt mit 711.438 WP für den Bestand und mit 721.257 WP für die Planung (Eingriff). Es ergibt sich somit eine rechnerisch positive Bilanz (+ 9.819 WP), so dass von einem insgesamt ausgeglichenen Eingriff ausgegangen werden kann.

STADT DREIEICH

BEBAUUNGSPLAN 1/01 "DREIEICH - PLAZA"

ANLAGE 1

ZUR EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBETRACHTUNG

TABELLARISCHE BILANZIERUNG

AUSGLEICHSBILANZIERUNG

gemäß

AUSGLEICHSABGABENVERORDNUNG

des Landes Hessen

(AAV, GVBl. Teil 1 – 3.März 1995)

STAND Mai 01

Ermittlung der Abgabe nach § 6b und § 6c des Hessischen Naturschutzgesetzes der AAV (GVBl. I 1995, S. 120)

(Ausgleichsberechnung nach §3 Abs. 4 BauVorrVO)

Bez. der Maßnahme, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück

Bebauungsplan 1/01 "Dreieich-Plaza", Stadt Dreieich

Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 2 AAV		WP/ qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert			Differenz				
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher	nachher					
1	2	Übertrag von Blatt:	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
F	2.600	Hecken-/Gebüschpflanzung	20	1.167		1.311		23.340		26.220		-2.880	
L		(straßenbegleitend etc.)						0		0		0	
Ä	9.160	Straßenränder (mit Entwässerungsmulde),	13	3.430		1.827		44.590		23.751		20.839	
C		intensiv gepflegt						0		0		0	
H	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	20.577		21.890		61.731		65.670		-3.939	
E		(Ortbeton, Asphalt)						0		0		0	
N	10.520	nahezu versiegelte Flächen	3	4.682		0		14.046		0		14.046	
B		(Pflaster, Platten)						0		0		0	
I	10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigung	6	4.655		0		27.930		0		27.930	
L	10.710	Überbaute Flächen, Dachfläche nicht begrünt	3	17.653		25.367		52.959		76.101		-23.142	
A	10.720	Extensive Dachbegrünung	19	0		13.659		0		259.521		-259.521	
N	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen	14	24.137		12.247		337.918		171.458		166.460	
Z													
Flächen bzw. Stückzahlen nicht in Gesamtsumme													
4.110	Einzelbaum, heimisch		31	3.140		2.100		97.340		65.100		32.240	
4.120	Einzelbaum, nicht heimisch		26	1.984		1.286		51.584		33.436		18.148	
Zusatzbewertung (siehe Blatt Nr.)													
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (siehe Blatt Nr.)													
Summe		Summe/Übertrag nach Blatt Nr.		76.301		76.301		711.438		721.257		-9.819	
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben										Auf dem letzten Blatt: x Kostenindex: DM			DM
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!													
DM ABGABE													

**Stadt Dreieich , Bebauungsplan 1/01 "Dreieich - Plaza"
Anlage 2 zur Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung: "Bestandsplan"**

STADT DREIEICH

BEBAUUNGSPLAN 1/01 "DREIEICH - PLAZA"

ANLAGE 2

ZUR EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBETRACHTUNG

BESTANDSPLAN

**Bestand der Biotop- und Nutzungstypen nach AAV Hessen
(Ausgleichsabgabenverordnung Hessen, 1995)**



Gelungsbereich

02.800 Hecken-/Gebüschpflanzung (Strobenbegleitend etc.)

09.160 Straßengränder mit Entwässerungsrinne

10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Driftbeton, Asphalt)

10.520 Nahezu versiegelte Flächen (Pflaster, Platten)

10.530 Wasserdurchlässige Flächenbefestigung

10.710 Überbaute Flächen, Dachflächen nicht begrünt

11.221 Gärtnersch gepflegte Anlagen, hier: Pflanzbeete

11.221 Gärtnersch gepflegte Anlagen, hier: Rasenflächen

Laubbaum (s. Baumkatalog im Anhang der Begründung)

Nadelbaum (s. Baumkatalog im Anhang der Begründung)

Nadelbaum (s. Baumliste links)

Laubbaum (s. Baumliste links)

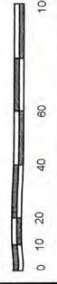
- Liste der Bäume
(nicht katastermäßig erfasst)**
- 1 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - 2 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - 3 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - 4 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - 5 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - 6 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - 7 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - 8 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - 9 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - 10 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - 11 Asculus carnea (Robbührende Rotkastanie)
 - 12 Robinia pseudacacia 'Umbracullifera' (Kugel-Robinie)
 - 13 Asculus carnea (Robbührende Rotkastanie)
 - 14 Platanus x acerifolia (Platane)
 - 15 Platanus x acerifolia (Platane)
 - 16 Pinus nigra (Schwarz-Kiefer)
 - 17 Juniperus spec. (Nadelkiefer)
 - 18 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - 19 Betula pendula (Sand-Birke)
 - 20 Betula pendula (Sand-Birke)
 - 21 Betula pendula (Sand-Birke)
 - 22 Betula pendula (Sand-Birke)
 - 23 Betula pendula (Sand-Birke)
 - 24 Betula pendula (Sand-Birke)
 - 25 Betula pendula (Sand-Birke)
 - 26 Betula pendula (Sand-Birke)
 - 27 Prunus spinosa (Schlehe)
 - 28 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - 29 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - 30 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - 31 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - 32 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - 33 Carpinus betulus (Hainbuche)
 - 34 Carpinus betulus (Hainbuche)
 - 35 Carpinus betulus (Hainbuche)
 - 36 Betula pendula (Sand-Birke)
 - 37 Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
 - 38 Pinus nigra (Schwarz-Kiefer)
 - 39 Pinus nigra (Schwarz-Kiefer)
 - 40 Thuja spec. (Lebensbaum)
 - 41 Robinia pseudacacia 'Umbracullifera' (Kugel-Robinie)
 - 42 Robinia pseudacacia 'Umbracullifera' (Kugel-Robinie)
 - 43 Robinia pseudacacia 'Umbracullifera' (Kugel-Robinie)
 - 44 Robinia pseudacacia 'Umbracullifera' (Kugel-Robinie)
 - 45 Robinia pseudacacia 'Umbracullifera' (Kugel-Robinie)
 - 46 Robinia pseudacacia 'Umbracullifera' (Kugel-Robinie)
 - 47 Robinia pseudacacia 'Umbracullifera' (Kugel-Robinie)
 - 48 Chamaecyparis spec. (Schlehenzypresse)
 - 49 Chamaecyparis spec. (Schlehenzypresse)
 - 50 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - 51 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - 52 Robinia pseudacacia (Robinie)
 - 53 Robinia pseudacacia (Robinie)
 - 54 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - 55 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

**STADT
BAU
PLAN**

Architektur und Stadtplanung
40363 Darmstadt
Tel. 06151 992730
Fax: 06151 992730

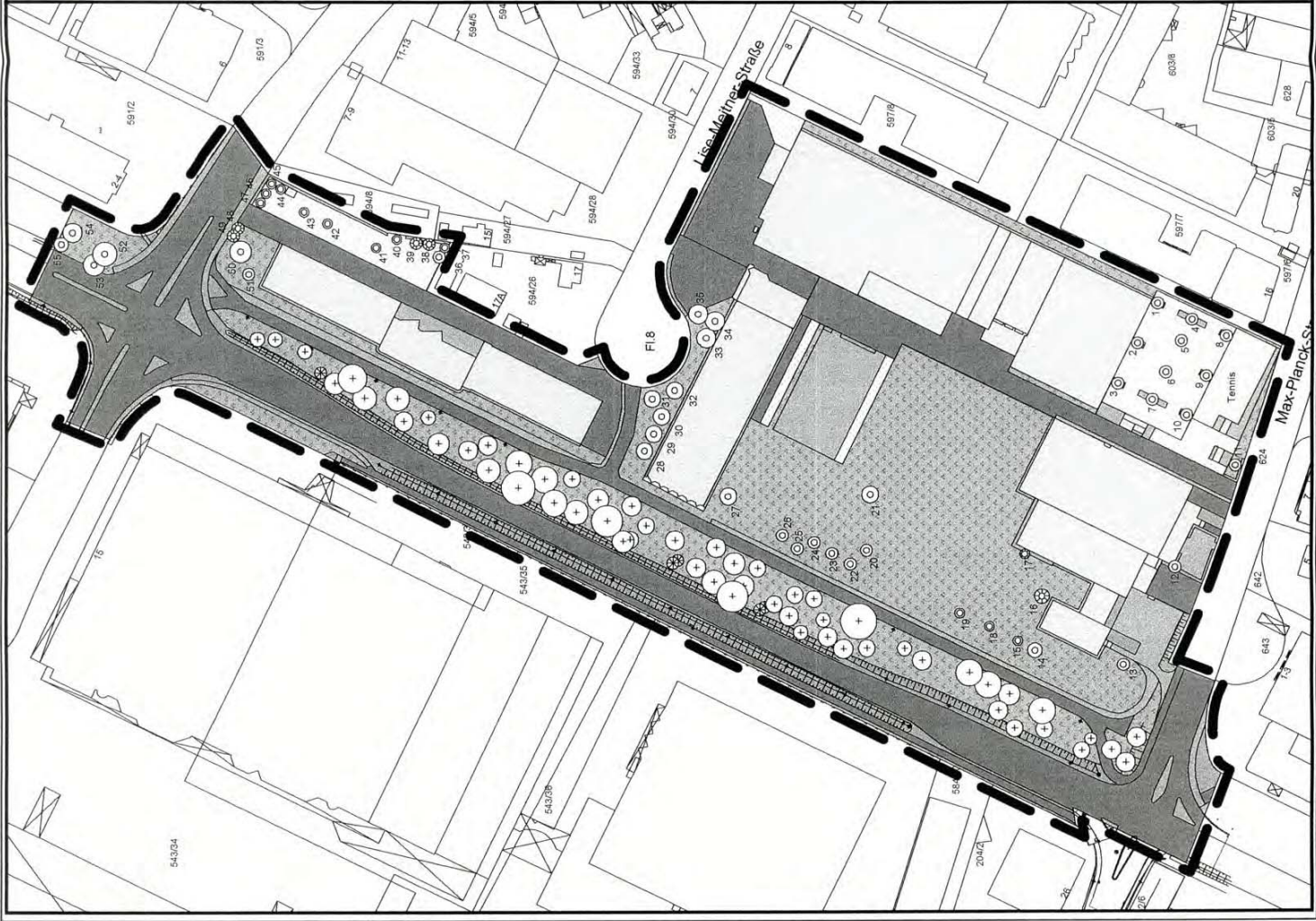
Stadt Dreieich
Bebauungsplan 1/01
"Dreieich - Plaza"
- Bestandsplan -

M 1:2000



Projektnummer: 13402

Datum: 30. April 2001



**Stadt Dreieich , Bebauungsplan 1/01 "Dreieich - Plaza"
Anlage 3 zur Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung: "Baumkataster"**

STADT DREIEICH

BEBAUUNGSPLAN 1/01 "DREIEICH - PLAZA"

ANLAGE 3

ZUR EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBETRACHTUNG

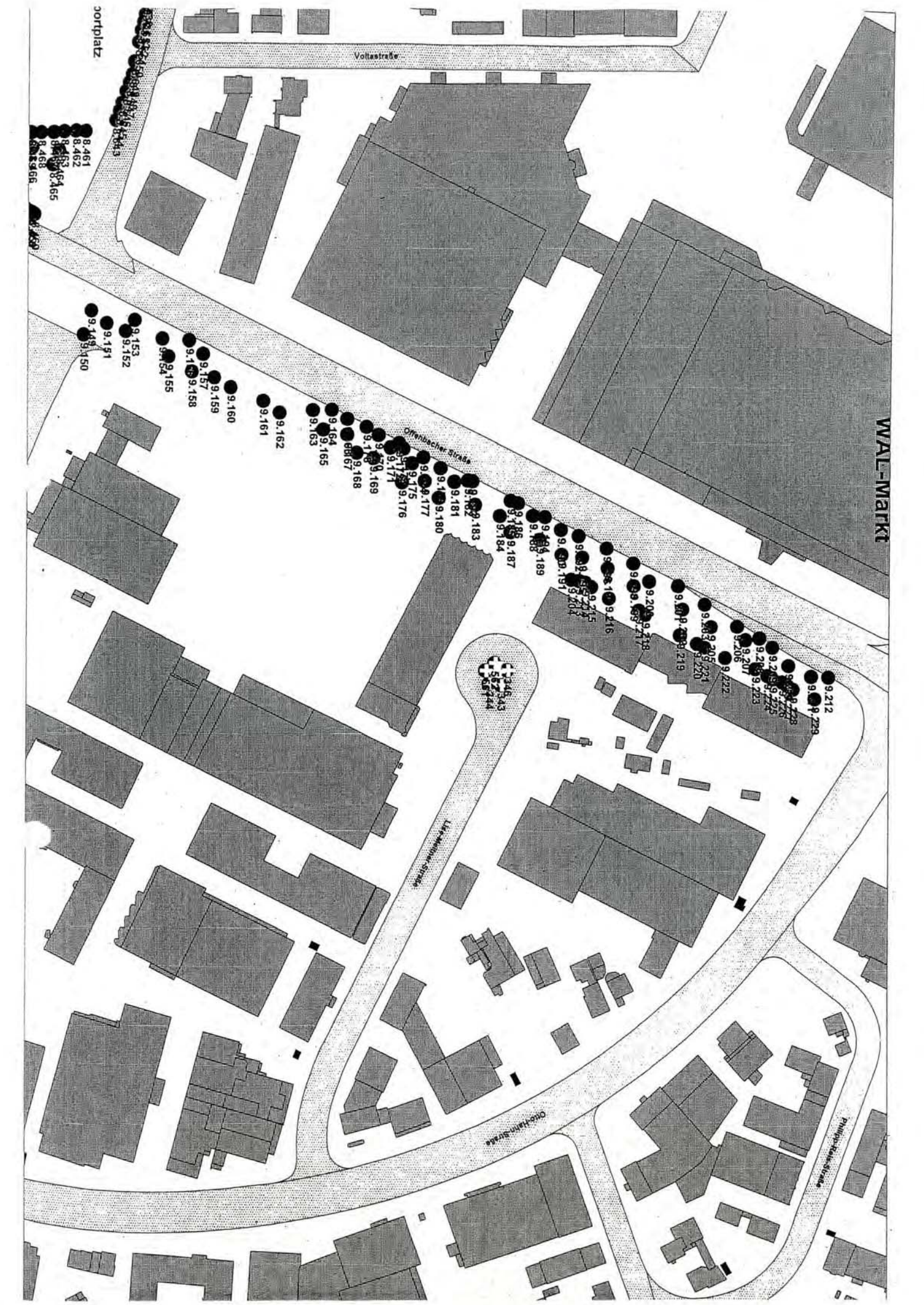
BAUMKATASTER

Nummer	Wissenschaftl. Name	Standort	Fläche	Umwelt	Anlageart	BE	Flurstr.	KOS	Bl.	Baumscheid.	Baumhöhe	Stammdurchmesser	P	Er
8.851	Acer platanoides	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	60 - 90 cm		F
8.852	Acer platanoides	Hauptstr.	47	Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	0 - 60 cm		F
8.853	Acer platanoides	Hauptstr.	47	Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	0 - 60 cm		F
8.854	Platanus x acerifolia	Hauptstr.	47	Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	10 - 18 m	120 - 150 cm		F
8.855	Platanus x acerifolia	Hauptstr.	47	Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	10 - 18 m	90 - 120 cm		F
9.143	Acer pseudoplatanus	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	0 - 60 cm		F
9.144	Acer pseudoplatanus	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	0 - 60 cm		F
9.145	Tilia americana	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	90 - 120 cm		F
9.146	Quercus rubra	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	0 - 60 cm		F
9.147	Pinus wallachiana	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	60 - 90 cm		F
9.148	Pinus leucodermis	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	90 - 120 cm		F
9.149	Platanus x acerifolia	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	10 - 18 m	0 - 60 cm		F
9.150	Platanus x acerifolia	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	10 - 18 m	0 - 60 cm		F
9.151	Acer pseudoplatanus	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	60 - 90 cm		F
9.152	Acer platanoides	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	60 - 90 cm		F
9.153	Tilia americana	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	10 - 18 m	60 - 90 cm		F
9.154	Tilia platyphyllos	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	60 - 90 cm		F
9.155	Platanus x acerifolia	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	10 - 18 m	120 - 150 cm		F
9.156	Tilia spec.	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	60 - 90 cm		F
9.157	Acer platanoides	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	60 - 90 cm		F
9.158	Acer platanoides	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	10 - 18 m	90 - 120 cm		F
9.159	Platanus x acerifolia	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	10 - 18 m	120 - 150 cm		F
9.160	Platanus x acerifolia	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	10 - 18 m	90 - 120 cm		F
9.161	Acer platanoides	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	60 - 90 cm		F
9.162	Sorbus aucuparia	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	0 - 60 cm		F
9.163	Acer platanoides	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	60 - 90 cm		F
9.164	Tilia spec.	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	60 - 90 cm		F
9.165	Platanus x acerifolia	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	10 - 18 m	150 - 180 cm		F
9.166	Platanus x acerifolia	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	10 - 18 m	60 - 90 cm		F
9.167	Tilia platyphyllos	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	10 - 18 m	60 - 90 cm		F
9.168	Acer platanoides	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	60 - 90 cm		F
9.169	Acer platanoides	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	10 - 18 m	60 - 90 cm		F
9.170	Tilia platyphyllos	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	10 - 18 m	120 - 150 cm		F
9.171	Tilia platyphyllos	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	10 - 18 m	60 - 90 cm		F
9.172	Picea abies	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	10 - 18 m	60 - 90 cm		F
9.173	Picea abies	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	0 - 60 cm		F
9.174	Quercus rubra	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	10 - 18 m	120 - 150 cm		F
9.175	Quercus rubra	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	10 - 18 m	150 - 180 cm		F
9.176	Acer platanoides	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	60 - 90 cm		F
9.177	Acer platanoides	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	0 - 60 cm		F
9.178	Acer campestre	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	< 10 m	0 - 60 cm		F
9.179	Acer platanoides	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595			Rasen	10 - 18 m	90 - 120 cm		F

Qdun11_WI	Qdun11_AVL	Strabe	F	Urtsteil	Anlageart	Ben	Flur	Flurstück	Kc	Eli	Baumscheibe	Baumhöhe	Stammdurchmesser	Pfl
9.185	Acer campestre	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	< 10 m	60 - 90 cm	F
9.186	Acer campestre	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	< 10 m	60 - 90 cm	F
9.188	Platanus x acerifolia	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	10 - 18 m	150 - 180 cm	F
9.189	Acer platanoides	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	10 - 18 m	60 - 90 cm	F
9.190	Acer platanoides	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	< 10 m	90 - 120 cm	F
9.191	Acer platanoides	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	< 10 m	60 - 90 cm	F
9.192	Quercus rubra	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	10 - 18 m	90 - 120 cm	F
9.194	Laburnum alpinum	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Gehölzpflanzung/Wald	10 - 18 m	0 - 60 cm	F
9.195	Quercus rubra	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	10 - 18 m	90 - 120 cm	F
9.196	Quercus rubra	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	10 - 18 m	120 - 150 cm	F
9.197	Acer platanoides	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	10 - 18 m	60 - 90 cm	F
9.198	Tilia platyphyllos	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	10 - 18 m	90 - 120 cm	F
9.199	Tilia platyphyllos	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	10 - 18 m	60 - 90 cm	F
9.200	Tilia platyphyllos	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	10 - 18 m	60 - 90 cm	F
9.201	Acer platanoides	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	10 - 18 m	90 - 120 cm	F
9.202	Acer platanoides	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	< 10 m	0 - 60 cm	F
9.203	Acer platanoides	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	< 10 m	60 - 90 cm	F
9.204	Picea spec.	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Gehölzpflanzung/Wald	< 10 m	0 - 60 cm	F
9.205	Acer platanoides	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	< 10 m	60 - 90 cm	F
9.206	Quercus rubra	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	< 10 m	0 - 60 cm	F
9.207	Quercus rubra	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	10 - 18 m	90 - 120 cm	F
9.208	Quercus rubra	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	10 - 18 m	90 - 120 cm	F
9.209	Tilia platyphyllos	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	10 - 18 m	90 - 120 cm	F
9.210	Pinus nigra	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	< 10 m	60 - 90 cm	F
9.211	Prunus spec.	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	< 10 m	0 - 60 cm	F
9.212	Prunus spec.	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	< 10 m	60 - 90 cm	F
9.213	Quercus rubra	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	< 10 m	0 - 60 cm	F
9.214	Picea spec.	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Gehölzpflanzung/Wald	< 10 m	0 - 60 cm	F
9.215	Acer campestre	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Gehölzpflanzung/Wald	10 - 18 m	0 - 60 cm	F
9.216	Acer campestre	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Gehölzpflanzung/Wald	10 - 18 m	60 - 90 cm	F
9.217	Laburnum alpinum	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Gehölzpflanzung/Wald	< 10 m	0 - 60 cm	F
9.218	Acer campestre	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	< 10 m	0 - 60 cm	F
9.219	Acer campestre	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	< 10 m	60 - 90 cm	F
9.220	Larix decidua	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	< 10 m	0 - 60 cm	F
9.221	Acer campestre	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Gehölzpflanzung/Wald	< 10 m	0 - 60 cm	F
9.222	Acer campestre	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Gehölzpflanzung/Wald	< 10 m	60 - 90 cm	F
9.223	Acer campestre	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Gehölzpflanzung/Wald	10 - 18 m	60 - 90 cm	F
9.224	Prunus cerasifera "Nigra"	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	< 10 m	60 - 90 cm	F
9.225	Acer campestre	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	10 - 18 m	0 - 60 cm	F
9.226	Acer campestre	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	10 - 18 m	60 - 90 cm	F
9.227	Acer campestre	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	10 - 18 m	0 - 60 cm	F
9.228	Acer campestre	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	585/4				Rasen	10 - 18 m	60 - 90 cm	F

baum_nr	baum_art	Strasse	Hau	Ortsteil	Anlageart	Be	Fl	Flurstü	Kos	Eij	Baumscheib	Baumhöhe	Stammdurchmess	F	Er
9.180	Acer platanoides	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595				Rasen	< 10 m	60 - 90 cm		F
9.181	Tilia platyphyllos	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595				Rasen	10 - 18 m	90 - 120 cm		F
9.182	Picea abies	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595				Rasen	10 - 18 m	0 - 60 cm		F
9.183	Betula pendula	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595				Rasen	10 - 18 m	90 - 120 cm		F
9.184	Betula pendula	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595				Rasen	10 - 18 m	90 - 120 cm		F
9.187	Acer platanoides	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595				Rasen	10 - 18 m	60 - 90 cm		F
9.193	Picea abies	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8	595				Rasen	10 - 18 m	60 - 90 cm		F

Baum_Nr	Baum_Art	Straße	F	Ortsteil	Anlageart	Ben	Flur	Flurstücl	Kc	Ei	Baumscheibe	Baumhöhe	Stammdurchmess	Pf	E
9.229	Malus domestica	Offenbacher Str.		Sprendlingen	Park-/Grünanlage	8		585/4			Rasen	< 10 m	0 - 60 cm		F



corpplatz

Vollastraße

WAL-MARKT

Offenbacher Straße

Lies-Manninger-Straße

Off-Hahn-Straße

Philipp-Schwarz-Straße

8.461
8.462
8.463
8.464
8.465
8.466
8.467

9.150
9.151
9.152
9.153
9.154

9.155
9.156
9.157
9.158
9.159
9.160

9.161
9.162

9.163
9.164
9.165
9.166
9.167
9.168
9.169
9.170
9.171
9.172
9.173
9.174
9.175
9.176

9.177
9.178
9.179
9.180
9.181
9.182
9.183

9.184
9.185
9.186
9.187
9.188
9.189

9.190
9.191
9.192
9.193
9.194
9.195
9.196
9.197
9.198
9.199
9.200

9.201
9.202
9.203
9.204
9.205
9.206
9.207
9.208
9.209
9.210
9.211
9.212

9.213
9.214
9.215
9.216
9.217
9.218
9.219
9.220
9.221
9.222
9.223
9.224
9.225
9.226
9.227
9.228
9.229

58744
58743
58742
58741

DREIEICH PLAZA

Verkehrsuntersuchung

Im Auftrag von
Frank und Tim Segner
Dreieich

 **DORSCH
CONSULT**
Ingenieurgesellschaft mbH
Büro Wiesbaden

August 2000

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Einleitung	1
2. Verkehrsanalyse 2000	1
3. Künftig zu erwartender Zusatzverkehr Dreieich Plaza	2
4. Berechnung von Planungsfällen für unterschiedliche Erschließungssysteme	4
4.1 Planungsfall 1	4
4.2 Planungsfall 2	5
4.3 Planungsfall 3	6
4.4 Planungsfall 4	7
5. Zusammenfassende Beurteilung und Ausbauempfehlung	8

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	:	Zählstellenplan
Anlagen 2.1 - 2.4	:	Knotenstrombelastungen 2000 Offenbacher Straße/Max-Planck-Straße/Maybachstraße
Anlagen 3.1 - 3.4	:	Knotenstrombelastungen 2000 Offenbacher Straße/R.-Bosch-Straße/O.-Hahn-Straße
Anlagen 4.1 - 4.3	:	Planungsfall 1, Querschnitt- und Knotenstrombelastungen Morgenspitze
Anlagen 5.1 - 5.3	:	Planungsfall 1, Querschnitt- und Knotenstrombelastungen Nachmittagsspitze
Anlagen 6.1 - 6.5	:	Planungsfall 2, Querschnitt- und Knotenstrombelastungen Morgenspitze
Anlagen 7.1 - 7.5	:	Planungsfall 2, Querschnitt- und Knotenstrombelastungen Nachmittagsspitze
Anlagen 8.1 - 8.4	:	Planungsfall 3, Querschnitt- und Knotenstrombelastungen Morgenspitze
Anlagen 9.1 - 9.4	:	Planungsfall 3, Querschnitt- und Knotenstrombelastungen Nachmittagsspitze
Anlagen 10.1 - 10.4	:	Planungsfall 4, Querschnitt- und Knotenstrombelastungen Morgenspitze
Anlagen 11.1 - 11.4	:	Planungsfall 4, Querschnitt- und Knotenstrombelastungen Nachmittagsspitze
Anlagen 12.1 - 12.2	:	Planungsfall 1, Leistungsnachweise
Anlagen 13.1 - 13.8	:	Planungsfall 2, Leistungsnachweise
Anlagen 14.1 - 14.9	:	Planungsfall 3, Leistungsnachweise
Anlage 15	:	Beurteilung der Planungsfälle
Anlage 16	:	Skizze Maßnahmenempfehlung

1. Einleitung

Das Planungsgebiet Dreieich Plaza liegt im Bereich Sprendlingen-Nord zwischen Offenbacher Straße/Max-Planck-Straße und Lise-Meitner-Straße. Vorgesehen ist die Haupteinschließung über eine zusätzliche Anbindung an die Offenbacher Straße, weiterhin stehen die Max-Planck-Straße und die Otto-Hahn-Straße/Lise-Meitner-Straße zur Verfügung.

In einem Verkehrsgutachten sollen die Erschließung und die Möglichkeiten der Optimierung der Verkehrsführung und Verkehrsverteilung im Hinblick auf die Gesamtleistungsfähigkeit im Untersuchungsgebiet geprüft werden.

Wesentliche Grundlagen für die Untersuchung bilden neben den Angaben des Auftraggebers zum Bauvorhaben selbst die bei DORSCH CONSULT vorliegenden Daten aus der aktuellen Fassung des Verkehrsplanes Dreieich sowie eine Zählung vom Donnerstag, dem 23. März 2000, 15.00 - 19.00 Uhr, am Knoten Offenbacher Straße/Max-Planck-Straße/Maybachstraße.

Zur Erfassung der aktuellen Situation wurden im Rahmen dieser Untersuchung ergänzende Verkehrszählungen an den Knoten Offenbacher Straße/Max-Planck-Straße/Maybachstraße (morgens) und Offenbacher Straße/Robert-Bosch-Straße/Otto-Hahn-Straße (morgens und nachmittags) durchgeführt.

Mit der Durchführung der Verkehrsuntersuchung wurde die Ingenieurgesellschaft DORSCH CONSULT, Büro Wiesbaden, im Juli 2000 von den Herren Frank und Tim Segner in Dreieich beauftragt.

2. Verkehrsanalyse 2000

Grundlage für die Analyse der derzeitigen Verkehrssituation war eine Verkehrszählung (Anlage 1)

a) am Knoten Offenbacher Straße/Max-Planck-Straße/Maybachstraße

vom Donnerstag, dem 23. März 2000
in der Zeit von 15.00 - 19.00 Uhr

und vom Donnerstag, dem 17. August 2000
in der Zeit von 6.00 - 10.00 Uhr

b) am Knoten Offenbacher Straße/Robert-Bosch-Straße/Otto-Hahn-Straße

vom Donnerstag, dem 17. August 2000
in der Zeit von 06.00 - 10.00 Uhr
und 15.00 - 19.00 Uhr

Die Ergebnisse der Zählung sind als Knotenstrombelastungen dargestellt, und zwar sowohl für die jeweilige Zählzeit über 4 Stunden als auch für die jeweilige Spitzenstunde morgens und nachmittags (Anlagen 2.1 - 2.4 und 3.1 - 3.4).

Die Gesamtknotenbelastungen (Summe der in den Knoten einfahrenden Verkehre) betragen für die einzelnen Zählzeiten:

Knotenpunkt	Gesamtknotenbelastung in KFZ			
	6.00 - 10.00	15.00 - 19.00	7.30 - 8.30	17.00 - 18.00
Offenbacher Straße/ Max-Planck-Straße	4.658	6.229	1.652	1.806
Offenbacher Straße/ Otto-Hahn-Straße	8.205	11.746	2.583	3.577

Die höheren Verkehrsbelastungen sind an beiden Knoten am Nachmittag zu verzeichnen, sie liegen um 34 bzw. 43 % über den Werten am Morgen. Die Nachmittagsspitzenstunde zwischen 17.00 und 18.00 Uhr hat an beiden Knoten einen Anteil von rd. 30 % des 4-Stunden-Verkehrs (15.00 - 19.00 Uhr).

Der aus dem Gewerbegebiet östlich der Offenbacher Straße ausstrahlende Verkehr verteilt sich wie folgt:

nach Norden	=	56 %
nach Westen	=	23 %
nach Süden	=	21 %

Im Verkehrsplan der Stadt Dreieich ist das Gewerbegebiet östlich der Offenbacher Straße in 2 Verkehrszellen unterteilt. Die Umlegung dieser beiden Zellen ergibt folgende Aufteilung:

nach Norden	=	56 %
nach Westen	=	24 %
nach Süden	=	20 %

Die Verkehrsbeziehungen in der Matrix des Verkehrsplanes bilden damit die Verkehrsverteilung sehr gut ab und können für die Verteilung des Neuverkehrs aus dem Büro- und Logistikzentrum herangezogen werden.

3. Künftig zu erwartender Zusatzverkehr Dreieich Plaza

Das Gebiet Dreieich Plaza soll in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Für den Endausbau, der dieser Untersuchung zugrunde gelegt wird, sind folgende Ausgangsdaten anzusetzen:

- ca. 74.000 m² Bruttogeschoßfläche
 - davon * ca. 36.500 m² Bürofläche
 - * ca. 16.500 m² Service- und Logistikflächen
- Insgesamt ist mit rd. 2.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen zu rechnen.

Daraus kann folgendes Verkehrsaufkommen abgeleitet werden:

a) Beschäftigte

2.000 Beschäftigte

95 % anwesend	=	1.900
90 % mit PKW	=	1.710
PKW-Besetzungsgrad	=	1,1
PKW-Fahrten	=	1.555/Tag und Richtung

Für die Spitzenstunde ergeben sich folgende Werte:

* <u>morgens</u> :	60 % einfahrend	=	935 PKW
	10 % ausfahrend	=	155 PKW
* <u>nachmittags</u> :	10 % einfahrend	=	155 PKW
	55 % ausfahrend	=	855 PKW

b) Kunden-/Besucher-/Service- und Lieferverkehr

Der Tagesverkehr kann etwa dem Tagesverkehr der Beschäftigten gleichgesetzt werden mit 1.555 KFZ/Tag u. Richt.

Davon entfallen auf die Spitzenstunden:

* <u>morgens</u> :	10 % einfahrend	=	155 PKW
	5 % ausfahrend	=	80 PKW
* <u>nachmittags</u> :	10 % einfahrend	=	155 PKW
	10 % ausfahrend	=	155 PKW

c) Binnenverkehr zwischen dem Plangebiet und dem angrenzenden Gewerbegebiet

ca. 100 KFZ/Spitzenstunde u. Richt.

Der Gesamtverkehr des Neubaugebietes wurde dann auf 5 Bereiche entsprechend der Anbindung der Baublöcke und ihrer Tiefgaragen an das Straßennetz aufgeteilt.

Die Verkehrsverteilung wurde analog zur Verteilung des bestehenden Gewerbegebietsverkehrs auf die übrigen Verkehrszellen der Stadt Dreieich und des Umlandes vorgenommen.

4. Berechnung von Planungsfällen für unterschiedliche Erschließungssysteme

Zur Beurteilung der Erschließung und zur Optimierung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit wurden 4 Planungsfälle untersucht. Grundlage war das aktuelle Straßennetz aus der Verkehrsuntersuchung "Südliche Entlastungsstraße Buchschlag/Sprendlingen" für den Prognose-Nullfall. In dieses Netz wurden die geplanten Erschließungsstraßen des Planungsgebietes eingearbeitet mit unterschiedlicher Anbindung an die Offenbacher Straße. Auf das jeweilige Netz der Planungsfälle wurde dann der Zusatzverkehr aus dem Bauvorhaben für die Morgen- und Nachmittagspitze umgelegt und als Querschnittbelastungsplan dargestellt. Diese Darstellung gibt einen guten Überblick über die unterschiedliche Verkehrsverteilung in den einzelnen Planungsfällen. In einem zweiten Schritt wurden die Knotenstrombelastungen des Zusatzverkehrs mit den derzeitigen Belastungen an den Knoten mit der Offenbacher Straße überlagert und grafisch dargestellt.

4.1 Planungsfall 1

In diesem ersten Planungsfall wird das Plangebiet nur über die Max-Planck-Straße und die Otto-Hahn-Straße/Lise-Meitner-Straße erschlossen.

Die Querschnittbelastungspläne für den Zusatzverkehr in den Anlagen 4.1 und 5.1 verdeutlichen, dass bei dieser Konzeption die Haupterschließung über die Max-Planck-Straße erfolgt. Dies führt zu einer starken Zusatzbelastung des Knotens Offenbacher Straße/Max-Planck-Straße/Maybachstraße (Anlagen 5.2 und 6.2), insbesondere im Nord-Ost-Eckverkehr. Am Knoten Offenbacher Straße/Robert-Bosch-Straße/Otto-Hahn-Straße (Anlagen 5.3 und 6.3) wird der Geradeausverkehr im Zuge der Offenbacher Straße stark erhöht.

Der Leistungsnachweis in Anlage 12.1 zeigt, dass aufgrund des extrem starken Linksabbiegers von der Offenbacher Straße in die Max-Planck-Straße am Morgen die Leistungsfähigkeit erheblich überschritten wird. Am Nachmittag tritt der starke Zusatzverkehr als Rechtseinbieger von der Max-Planck-Straße in die Offenbacher Straße auf. Aber selbst unter der Annahme einer zusätzlichen Rechtsabbiegerspur in der Zufahrt der Max-Planck-Straße wäre die Kreuzung nicht leistungsfähig (Anlage 12.2). Einer Phasen-Umlaufzeit von 90 Sekunden steht ein Zeitbedarf von 102 Sekunden gegenüber. Auch eine Erhöhung der Umlaufzeit auf 110 Sekunden bzw. 120 Sekunden würde die Leistungsfähigkeit nicht ausreichend erhöhen.

Dieses Ergebnis bedeutet, dass ohne einen zusätzlichen Anschluß des Neubaugebietes an die Offenbacher Straße der Verkehr nicht leistungsfähig abgewickelt werden kann.

4.2 Planungsfall 2

Planungsfall 2 beinhaltet eine zusätzliche Anbindung des Neubaugebietes an die Offenbacher Straße etwa in Gebietsmitte zwischen der Max-Planck-Straße und der Lise-Meitner-Straße als Vollanschluß.

Die Ergebnisse für die Verteilung des Zusatzverkehrs sind in den Anlagen 6.1 und 7.1 dargestellt, die Gesamtbelastungen der Hauptknoten in den Anlagen 6.2 - 6.5 und 7.2 - 7.5.

Die zentrale Anbindung nimmt etwa 70 % des Erschließungsverkehrs auf, die Max-Planck-Straße rd. 28 %. Mit einem Anteil von rd. 2 % ist die Otto-Hahn-Straße von untergeordneter Bedeutung.

Da bei dieser Lösung die Hauptkreuzung im Neubaugebiet (westliche Nord-Süd-Planstraße/Anbindung an die Offenbacher Straße) sehr stark belastet ist (Anlagen 6.5 und 7.5), wurde zunächst für diesen Knoten die Leistungsfähigkeit untersucht. Die Nachweise in den Anlagen 13.1 und 13.2 zeigen, dass morgens noch eine ausreichende Leistungsfähigkeit vorliegt, am Nachmittag die Leistungsfähigkeit aber überschritten würde.

Da es sich in diesem Gebiet um Privatstraßen handelt, kann eine Signalisierung der Kreuzung nicht empfohlen werden. Außerdem stellt eine signalisierte Kreuzung innerhalb des Gebietes eine städtebaulich unbefriedigende Lösung dar.

Als Konsequenz ergeben sich 2 Alternativen:

a) Kleiner Kreisverkehrsplatz

Ein kleiner Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von $R_a = 26$ m ist leistungsfähig bei einer sehr guten Verkehrsqualität. Die mittleren Wartezeiten bei Einfahrt in den Kreis liegen unter 10 Sekunden, die Fahrzeuge können ohne nennenswerten Aufenthalt in den Kreis einfahren (Anlagen 13.3 und 13.4).

Nachteilig ist der größere Platzverbrauch eines kleinen Kreisverkehrs.

b) Minikreisel

Als Alternative bietet sich im vorliegenden Fall die Anlage eines

Minikreisels

mit einem Außendurchmesser von

$$R_a = 20 \text{ m}$$

an. Während der Spitzenzeiten treten fast ausschließlich PKW auf, der Schwerverkehrsanteil ist gering, und während der übrigen Tageszeiten sind die Belastungen relativ gering. In den Anlagen 13.5 und 13.6 ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit nachgewiesen, die einzuhaltenden Randbedingungen werden erfüllt. Der maximal mögliche Zufluß in der Stunde wird nur zu knapp 75 % erreicht und die maximale Konfliktverkehrsmenge nur zu 70 %. Damit sind noch Reserven vorhanden, so dass eine gute Verkehrsqualität in jedem Fall gegeben ist.

Schwierigkeiten bereitet der neue Vollanschluß an die Offenbacher Straße. Die nach Süden gerichteten Linkseinbieger vom Neubaugebiet sind zwar gering, sie bedingen allerdings eine eigene Grünphase mit einer Mindestgrünzeit von 6 Sekunden. Dadurch wird morgens die Grenze der Leistungsfähigkeit überschritten, am Nachmittag erreicht, der Planungsfall 2 mit Vollanschluß kann nicht empfohlen werden.

4.3 Planungsfall 3

Da ein Vollanschluß an die Offenbacher Straße nicht ausreichend leistungsfähig ist, andererseits die kritischen Linkseinbieger mit maximal 56 KFZ/Std. gering sind, wird im Planungsfall 3 das Linkseinbiegen in die Offenbacher Straße untersagt, man kann nur nach Norden als Rechtseinbieger rausfahren und natürlich sowohl von Süden als auch von Norden in das Gebiet einfahren.

Die Ergebnisse sind in den Anlagen 8.1 - 8.4 und 9.1 - 9.4 dargestellt.

Zunächst wurde untersucht, ob der Anschluß an die Offenbacher Straße ohne Linkseinbieger auch ohne Signalisierung leistungsfähig ist. Das ist nicht der Fall, sowohl morgens als auch nachmittags würde die Leistungsfähigkeit überschritten (Anlagen 14.1 - 14.2).

Bei Signalisierung ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gewährleistet (Anlagen 14.3 - 14.4), allerdings besteht die Gefahr, dass am Nachmittag der Nachbarknoten im Neubaugebiet überstaut wird, da der verfügbare Stauraum nicht ganz ausreicht. Dazu wird in Kapitel 5 noch eine Aussage gemacht.

Die Kreuzung Offenbacher Straße/Max-Planck-Straße ist ausreichend leistungsfähig (Anlagen 14.5 - 14.6), allerdings wird am Nachmittag die Grenze der Leistungsfähigkeit annähernd erreicht. Eine deutliche Verbesserung kann hier durch die Anlage einer rd. 50 m langen Rechtsabbiegerspur in der Max-Planck-Straße erreicht werden. Mit zusätzlicher Rechtsabbiegerspur erhöht sich die Reserve auf über 10 % (siehe Anlage 14.7).

An der Kreuzung Offenbacher Straße/Otto-Hahn-Straße, die ohnehin schon extrem stark belastet ist mit derzeit rd. 3.600 KFZ/Std., ist bei künftig rd. 4.500 KFZ/Std. (+25 %) ein Ausbau erforderlich. Möglich ist die Anlage von 2 Geradeausspuren in der südlichen Offenbacher Straße unter Einbeziehung der vorhandenen Rechtsabbiegerspur, die wegen der geringen Belastung nicht als eigene Spur erforderlich ist, hier würde ein Abbiegekeil genügen.

Bei diesem Ausbau reicht morgens die Leistungsfähigkeit aus, am Nachmittag wird bei einer Umlaufzeit von 90 Sekunden ein Zeitbedarf von 94 Sekunden erforderlich (Anlagen 14.8 - 14.9), bei einer Verlängerung der Umlaufzeit auf 100 - 110 Sekunden reicht die Leistungsfähigkeit gerade aus. Der Knoten bleibt störanfällig, zumal bei höherer Auslastung auch die Rechtseinbieger von der Otto-Hahn-Straße in die Offenbacher Straße-Nord am Nachmittag größere Probleme haben und mit längeren Rückstaus gerechnet werden muss.

Auch der nördliche Folgeknoten Offenbacher Straße/Anschluß zur Autobahn A 661 kann den kompletten Zusatzverkehr am Nachmittag nicht mehr aufnehmen, auch wenn durch den möglichen Umbau und eine Signalisierung die Leistungsfähigkeit gegenüber heute deutlich erhöht werden kann.

Daraus ergibt sich die Konsequenz, dass mit der letzten Ausbaustufe des Dreieck Plaza auch die geplante Querspange-Nord (Stummel) realisiert sein sollte, die zur Entlastung der beiden kritischen Knotenpunkte im Zuge der Offenbacher Straße führt.

4.4 Planungsfall 4

Im Planungsfall 4 wurde abschließend untersucht, wie sich nur eine neue Zufahrt von der Offenbacher Straße in das Neubaugebiet auswirkt.

Die Umlegungsergebnisse sind in den Anlagen 10.1 - 10.4 und 11.1 - 11.4 dargestellt.

Diese Konzeption ist ungünstiger als der Planungsfall 3, da am Nachmittag die Hauptverkehre aus dem Neubaugebiet über die Max-Planck-Straße ausfahren und an der Kreuzung mit der Offenbacher Straße nur bedingt leistungsfähig abgewickelt werden könnten, die Kreuzung wäre störanfällig. Ebenfalls störanfällig aufgrund des extrem starken Süd-Nord-Verkehrs (Anlage 11.4) wäre die neue Zufahrt zum Neubaugebiet, dieser Knoten würde die Grenze der Leistungsfähigkeit erreichen,

eine Grüne Welle in Süd-Nord-Richtung wäre nur bedingt möglich und ein Rückstau in die Kreuzung Max-Planck-Straße nicht auszuschließen.

Da mit Planungsfall 3 eine bessere Lösung angeboten werden kann, ist Planungsfall 4 nicht zu empfehlen.

5. Zusammenfassende Beurteilung und Ausbauempfehlung

Zur Erschließung des Neubaugebietes Dreieich Plaza ist ein zusätzlicher Anschluß an die Offenbacher Straße unbedingt erforderlich, da ohne diesen Anschluß die Kreuzung Offenbacher Straße/Max-Planck-Straße/Maybachstraße nicht mehr leistungsfähig wäre (siehe Übersicht Anlage 15). Bei den untersuchten Fällen mit zusätzlicher Anbindung erweist sich der

Planungsfall 3

als günstigste Konzeption mit Zufahrt in das Gebiet und Ausfahrt nur nach Norden (Rechtseinbieger) aus dem Gebiet. Bei dieser Lösung können die Knotenpunkte Offenbacher Straße/Max-Planck-Straße und Offenbacher Straße/Zufahrt Dreieich Plaza leistungsfähig gestaltet werden.

In allen Planungsfällen kritisch ist die Kreuzung Offenbacher Straße/Otto-Hahn-Straße, an der die Grenze der Leistungsfähigkeit erreicht, kurzzeitig auch überschritten wird, sowie der Folgeknoten Offenbacher Straße/Anschluß an die Autobahn A 661, der auch bei Umbau und Signalisierung nicht ausreichend leistungsfähig ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Querspange-Nord (Verlängerung Stummel) gebaut ist und die angesprochenen Knoten entlastet.

Da die Leistungsfähigkeit für den hier angesetzten Endausbau kritisch zu bewerten ist, sollte beim stufenweisen Ausbau des Neubaugebietes Dreieich Plaza die Verkehrsentwicklung beobachtet werden. Wenn nach den ersten 3 Bauabschnitten das Verkehrsaufkommen sich in etwa so einstellt, wie zur Zeit prognostiziert, sollte sichergestellt werden, dass mit der Realisierung der letzten Ausbaustufe auch die Querspange Nord zur Entlastung der Knoten an der Offenbacher Straße fertiggestellt wird.

Für die Bauabschnitte 1 - 3 des Gebietes Dreieich Plaza sind folgende Maßnahmen zur leistungsfähigen Verkehrsabwicklung zu empfehlen (Grundlage ist Planungsfall 3):

1. Anbindung Dreieich Plaza an die Offenbacher Straße mit
 - * Anlage einer Linksabbiegerspur in der nördlichen Zufahrt der Offenbacher Straße (L = 100 m)

Die dafür erforderliche Verbreiterung der Offenbacher Straße sollte auf der Westseite vorgenommen werden, da dort keine Bäume stehen.

- * Signalisierung des Knotenpunktes und Koordinierung mit der Kreuzung Offenbacher Straße/Max-Planck-Straße/Maybachstraße

2. Hauptkreuzung Neubaugebiet Dreieich Plaza

- * Anlage eines

Minikreisels

mit einem Durchmesser von mindestens 20 m.

3. Kreuzung Offenbacher Straße/Robert-Bosch-Straße/Otto-Hahn-Straße

- * Anlage von 2 Geradeauspuren in Süd-Nord-Richtung auf der Offenbacher Straße unter Mitbenutzung der vorhandenen Rechtsabbiegerspur.

4. Offenbacher Straße/Anschluß an die Autobahn A 661

- * Anlage von 2 Geradeauspuren auf der Offenbacher Straße in Nord-Süd-Richtung
- * Signalisierung

Für den Endausbau im Gebiet Dreieich Plaza sind bei der zur Zeit prognostizierten Verkehrsentwicklung folgende Maßnahmen notwendig bzw. als Option (Maßnahmen 6 und 7) offen zu halten:

5. Fertigstellung der Querspange-Nord (Verlängerung des Stummels)
6. Option: Anlage einer 2. Spur an der Offenbacher Straße in Süd-Nord-Richtung von der neuen Zufahrt bis zum Beginn der vorhandenen Rechtsabbiegerspur in die Otto-Hahn-Straße. Mit dieser Spur kann am Nachmittag der Verkehr aus dem Neubaugebiet Dreieich Plaza flüssig ohne Signalisierung abgeleitet werden. Ein Rückstau in das Gebiet könnte damit vermieden werden.
7. Kreuzung Offenbacher Straße/Max-Planck-Straße/Maybachstraße
Option: Anlage einer Rechtsabbiegerspur in der Zufahrt Max-Planck-Straße (L = 50 m)

Die Erschließungsstraßen (Privatstraßen) innerhalb des Neubaugebietes sollten auf den Begegnungsfall LKW/LKW ausgelegt sein, eine

Fahrbahnbreite von 6,00 m

ist ausreichend. Diese Breite gewährleistet gleichzeitig ein mögliches Senkrecht-parken am Straßenrand.

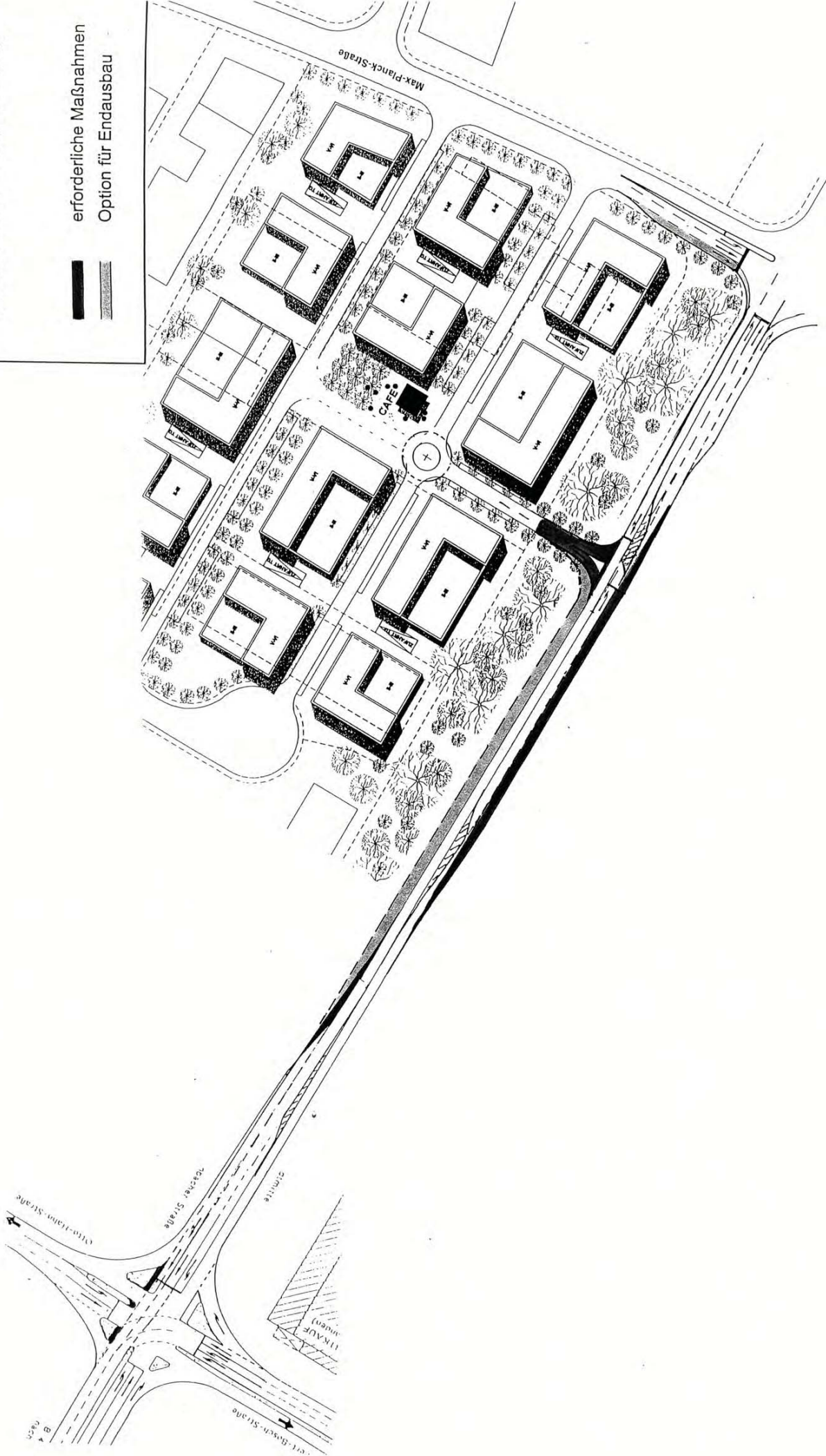
Bei der Anlage von Parkbuchten für Längsparken ist für PKW eine Breite von 2,00 m vorzusehen, für LKW eine Breite von 2,50 - 3,00 m.

DREIEICH PLAZA

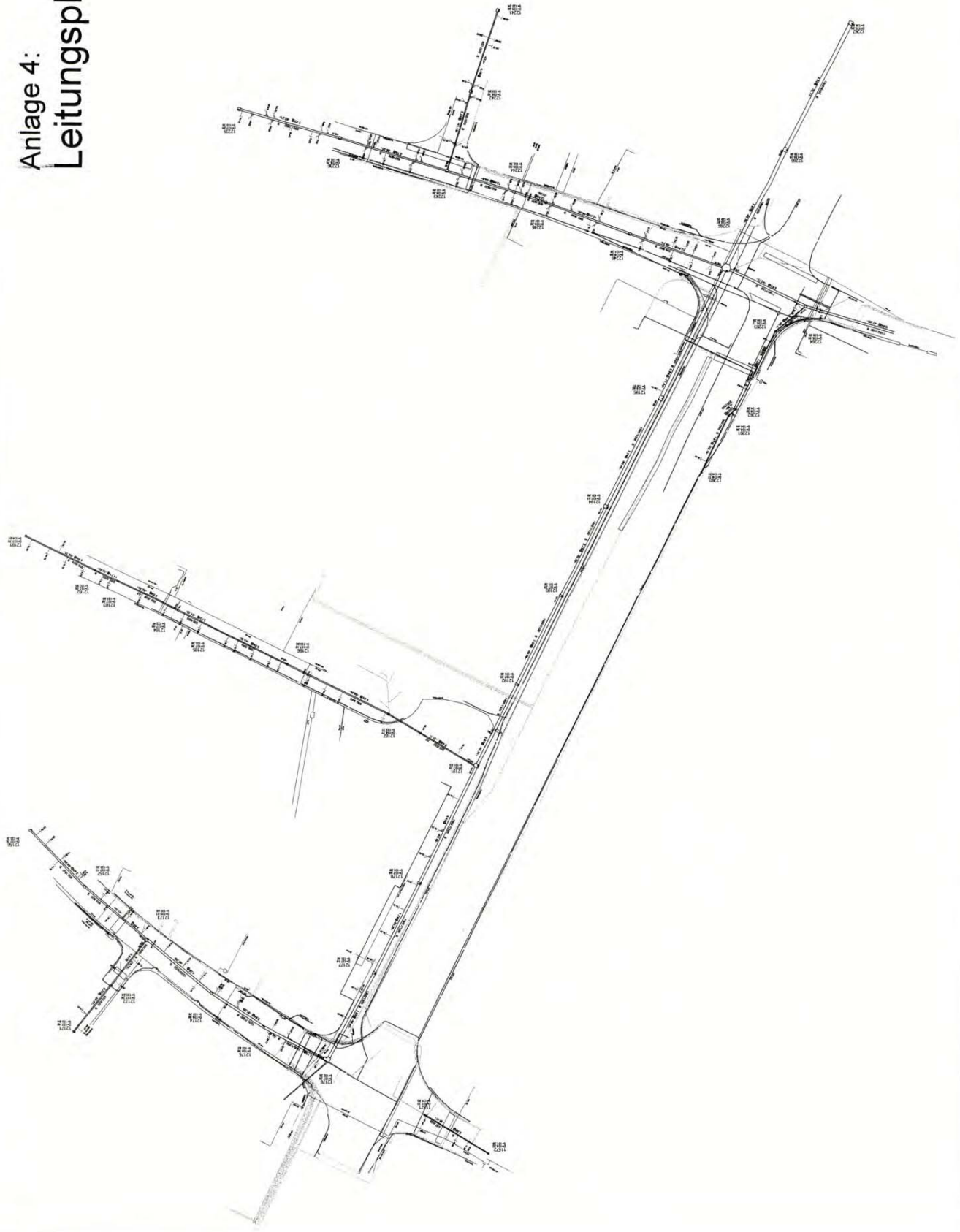
Skizze

Maßnahmenempfehlung

- erforderliche Maßnahmen
- Option für Endausbau



Anlage 4: Leitungsplan



Amtl. Bekanntmachungen der Stadt Dreieich

Amtliche Bekanntmachung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 5. Juli 1995 folgende Satzung beschlossen:

I. Satzung über die Herstellungspflicht, sowie Gestaltung, Größe, Art und Anzahl der Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge, der Abstellplätze für Fahrräder sowie über das Abblösen der Verpflichtung zum Herstellen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatz-, Ablöse- und Einschränkungssatzung).

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I 1992, S. 533), sowie der §§ 50 Abs. 6 Ziffer 1, 2, 3, 7 und 9 und 87 Abs. 1 Ziffer 4 und Ziffer 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I 1993, S. 655) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich am 05. Juli 1995 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Satzung regelt die Herstellungspflicht, sowie Gestaltung, Größe, Art und Anzahl von Stellplätzen oder Garagen für Kraftfahrzeuge (KFZ) und von Abstellplätzen für Fahrräder im Gebiet der Stadt Dreieich. Sie regelt darüber hinaus die Möglichkeit der finanziellen Ablösung der Verpflichtung zum Herstellen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, sowie die eingeschränkte Herstellung von Stellplätzen oder Garagen in den Ortskernen.

(2) Ausgenommen vom Anwendungsbereich dieser Satzung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S/81 "Auf der Säurh/Auf dem neuen Feld", Dreieichhain.

§ 2 Begriffe

(1) Stellplätze im Sinne dieser Satzung sind Flächen, die dem Abstellen von KFZ außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen dienen. Carports sind offene, überdachte bauliche Anlagen zum Abstellen von KFZ.

Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von KFZ.

(2) Abstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen dienen.

§ 3 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen oder Garagen und Abstellplätzen

(1) Für das Gebiet der Stadt Dreieich wird bestimmt, daß bauliche und sonstige Anlagen im Sinne der HBO, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie an einem geeigneten Standort hergestellt werden (notwendige Stellplätze, Garagen und Abstellplätze).

(2) Wesentliche Änderungen baulicher und sonstiger Anlagen oder wesentliche Änderungen in ihrer Benutzung stehen der Errichtung von Anlagen im Sinne des Abs. 1 gleich.

(3) Sonstige Änderungen von Anlagen nach Abs. 1 sind nur zulässig, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in Anzahl, Größe und Beschaffenheit entsprechend den Vorgaben dieser Satzung hergestellt werden, so daß die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können.

§ 4 Zahl der Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder; Eingeschränkte Herstellung von Stellplätzen oder Garagen in den Ortskernen

(1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze bemißt sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage 1, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist. Angefangene Bemessungseinheiten ab einschließlich 0,50 sind als volle Einheiten zu rechnen.

(2) Für die in den Anlagen 2-5 dargestellten städtebaulich bedeutsamen Gebiete der Ortskerne von Dreieichhain, Götzenhain, Offenhal und Sprendlingen wird die Pflicht zur Herstellung der notwendigen KFZ-Stellplätze und Garagen für Wohngebäude mit ein und zwei Wohneinheiten eingeschränkt auf einen Stellplatz je Wohneinheit.

(3) Bei baulichen und sonstigen Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht erfaßt ist, richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinnemäßiger Berücksichtigung vergleichbarer Nutzungen. Im Einzelfall ist neben den notwendigen Stellplätzen für PKW eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für LKW oder Omnibusse nachzuweisen.

(4) Bei Anlagen mit mehreren verschiedenartigen Nutzungen ist der Stellplatz- bzw. Abstellplatzbedarf jeweils getrennt zu ermitteln und zusammenzuzählen.

(5) In Ausnahmefällen, in denen der voraussehbare PKW-Stellplatzbedarf, der sich aus der Anzahl der zu erwartenden ständigen Benutzer und Besucher sowie aus der Art und Lage der baulichen oder sonstigen Anlagen ergibt, in offensichtlichem Mißverhältnis zu den Stellplätzen dieser Satzung steht, kann die Zahl der zu schaffenden Stellplätze für PKW erhöht oder ermäßigt werden. Ausnahmefälle liegen vor in Fällen nach § 50 Abs. 6 Nr. 6 HBO (z.B. durch Anbieten eines Job-Tickets von Betrieben für Arbeitnehmer). Die Entscheidung über solche Ausnahmen obliegt dem Magistrat.

§ 5 Größe der Stellplätze für KFZ und Abstellplätze für Fahrräder

(1) Stellplätze für KFZ und Stellplatzanlagen sind gemäß Garagenverordnung (GaVO) in der jeweils gültigen Fassung herzustellen. Es sind folgende Mindestmaße vorzusehen:

- Stellplatz für PKW/LKW bis 2,8 t, 2,30 x 5,00 m
- Stellplatz für LKW bis 10 t und Omnibusse 3,50 x 12,00 m
- Stellplatz für LKW über 10 t und Gelenkbusse 3,50 x 18,00 m

(2) Garagen für PKW müssen in ihrem Innenmaß die Mindestmaße des Abs. 1 einhalten.

(3) Abstellplätze für Fahrräder müssen so bemessen sein, daß sie ein bequemes und sicheres Abstellen der Fahrräder ermöglichen.

§ 6 Lage und Anordnung der Stellplätze und Garagen sowie der Abstellplätze

(1) Stellplätze oder Garagen sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen, herzustellen und zu erhalten. Sie dürfen auch in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück auf einem geeigneten Grundstück herstellt werden, sofern die Nutzung durch Eintragung einer Baulast nach den Vorschriften der Hessischen Bauordnung sichergestellt wird. Abstellplätze für Fahrräder sind stets auf dem Baugrundstück zu errichten.

(2) Stellplätze sind verkehrssicher anzulegen und so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche auf möglichst kurzem Wege und

Wohngebäuden mit ein und zwei Wohneinheiten ist die Anordnung eines Stellplatzes, der das Überqueren eines anderen Stellplatzes notwendig macht ("gefangener Stellplatz"), ausnahmsweise zulässig, wenn sowohl der "behindernde" als auch der "behinderte" Stellplatz eindeutig einer Wohneinheit zugeordnet und dadurch eine Versiegelung des Vorgartenbereiches vermieden werden kann. Die Anordnung gefangener Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern ist nicht zulässig.

(3) Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m vorzusehen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bezüglich der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs keine Bedenken bestehen und andere öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

(4) Stellplätze für Besucher müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein; sie sind besonders zu kennzeichnen.

§ 7 Gestaltung der Stellplätze und Abstellplätze

(1) Stellplätze und Abstellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material, wie z.B. großflügeltem Pflaster, Rasengittersteinen, wassergabundener Decks o.ä. hergestellt werden. Eine vollständige Versiegelung der Stellplatzflächen durch Asphalt- oder Betonbeläge ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies zum Schutz des Grundwassers in Trinkwasserschutzgebieten erforderlich ist.

(2) Die Zufahrtswege zu Stellplätzen, Carports und Garagen sind flächensparend zu bemessen und analog Abs. 1 zu errichten.

(3) Stellplätze sowie Abstellplätze sind ausreichend mit stadtklimafesten, orts- und landschaftstypischen Bäumen, Hecken oder Sträuchern einzugrünen und gärtnerisch so anzulegen, daß sie abgeschränkt sind. Carports sind mit Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen einzugrünen.

(4) Bei Stellplatzanlagen ist für je 4 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe vom Erdboden in einer unbefestigten Baumschleife von mindestens 6 m² mit Schutzvorrichtung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stellplatzanlagen von mehr als 1000 m² Gesamfläche sind zusätzlich durch eine dauerhafte Gehölzpflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

§ 8 Gestaltung von Garagen

(1) Garagen müssen sich hinsichtlich ihrer baulichen Gestaltung in die Umgebung einfügen. Sie sollen sich baugestalterisch unterordnen und anpassen. Die Gestaltung von nebeneinander liegenden Garagen ist hinsichtlich Bauform, Tor und Wandoberfläche aufeinander abzustimmen.

(2) Bei Flachdachgaragen von mehr als 60 m² Dachfläche ist das Dach mit dauerhafter Bepflanzung zu begrünen.

(3) Tiefgaragen sind, soweit ihre Oberfläche nicht selbst als Stellfläche genehmigt ist, mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung zu versehen und gärtnerisch zu gestalten.

(4) Die Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen sollen zum Überwiegenden Teil begrünt werden. Garagenanlagen sind hell- und übersichtlich zu gestalten. In ihnen sollen eine im Einzelfall zu beurteilende Zahl von Stellplätzen zur Benutzung von Frauen kenntlich gemacht werden, wobei diese Stellplätze möglichst leicht erreichbar und gut einsehbar sein sollen.

(5) Stapelparkanlagen für zwei oder mehr übereinander abzustellende Kraftfahrzeuge sind außerhalb von Gebäuden nur zulässig, wenn die Plattform nach Benutzung des unteren (oder auch mittleren) Stellplatzes durch technische Vorkehrungen zwangsweise abgesenkt wird.

§ 10 Herstellung und Instandhaltung

Notwendige Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze sind so herzustellen und in Stand zu halten, daß die Benutzbarkeit stets gewährleistet ist. Die Stellplätze und Abstellplätze für Besucher sind zu diesem Zweck dauerhaft zur Verfügung zu halten. Die zugehörige Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

§ 11 Ablösung

(1) Für das Gebiet der Stadt Dreieich wird bestimmt, daß die Verpflichteten unter Fortfall der Herstellungspflicht an die Stadt einen Geldbetrag zu zahlen haben, wenn die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist (Stellplatzablösung).

Der an die Stadt zu zahlende Geldbetrag wird nach den durchschnittlichen Herstellungskosten ebenerdiger, öffentlicher Parkplätze im Gemeindegebiet und auf der Grundlage des für das Grundstück des Verpflichteten maßgeblichen durchschnittlichen Grundstückswertes bemessen. Er beträgt 60 vom Hundert dieser Kosten.

(2) Als durchschnittliche Herstellungskosten für einen ebenerdigen, öffentlichen Parkplatz im Gemeindegebiet werden 300,- DM/m² zugrundegelegt. Ein Zuschlag für Garagenbauten als Parkanlage wird nicht erhoben.

(3) Als durchschnittliche Grundstückswerte werden jeweils die Mittelwerte der in den Anlagen 6-10 enthaltenen Richtwerte gemäß den dort dargestellten Zonen festgelegt. Die Anlagen 6-10 sind Bestandteil der Satzung.

(4) Für die Berechnung der Ablösebeträge nach Abs. 5 sind als Flächenbedarf eines Stellplatzes einschließlich anteiliger Verkehrsfläche folgende Werte zugrunde zu legen:

- Stellplatz für PKW/LKW bis 2,8 t 25 m²
- Stellplatz für LKW bis 10 t und Omnibusse 50 m²
- Stellplatz für LKW über 10 t 100 m²
- Stellplatz für Sattelfahrzeuge über 10 t und Gelenkbusse 150 m²

(5) Der Ablösebetrag je Stellplatz (A) wird wie folgt errechnet: $A = 0,6 \times$ (durchschnittlicher Grundstückswert + durchschnittliche Herstellungskosten).

(6) Die Ablösebeträge sind gem. § 50 Abs. 7 HBO zu verwenden.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 82 Abs. 1 Nr. 19 i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

a) entgegen § 3 i.V.m. § 4 Abs. 1, Abs. 3 Stellplätze nicht in der erforderlichen Zahl herstellt,

b) entgegen § 4 Abs. 2 der Einschränkung der Herstellungspflicht zuwider handelt,

c) entgegen § 7 Abs. 1 eine Versiegelung des Belages vornimmt, entgegen § 7 Abs. 3, Abs. 4, § 8 Abs. 2 - Abs. 4, § 10 Satz 3, den Bepflanzungspflichten nicht nachkommt oder die Unterhaltung der Bepflanzung unterläßt,

d) entgegen § 6 Abs. 4 oder § 8 Abs. 4 Satz 3 Kfz-Stellplätze für Besucher oder für Frauen nicht besonders kennzeichnet oder für diesen Zweck nicht gem. § 10 Satz 1 und 2 zur Verfügung hält.

(2) Ordnungswidrig im Sinne des § 82 Abs. 1 Nr. 5 HBO handelt auch,

3

Anlage 1 zu § 3 der Stellplatz-, Aböse- und
EINSCHRÄNKUNGSSATZUNG

Anzahl der erforderlichen Stellplätze für PKW / Abstellplätze für
Fahrräder

Nr.	Verkehrsmittel (Stpl.) f. PKW	Zahl d. Stellplätze in %	f. Bes.	Zahl d. Abstell- plätze (Fahrräder)	f. Bes. in %
1.	Wohngebäude				
1.1	Einfamilienhäuser	2 Stpl. je Wohneinheit			
1.2	Mehrfamilienhäuser	1,5 Stpl. je Wohneinheit		2 je Wohnung	
1.3	1-Zimmer-Wohnungen bis 40 m ² Wohnfläche	1 Stpl. je Wohneinheit		1 je Wohnung	
1.4	Altenheime	1 Stpl. je 10 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	75 %	1 je 10 Betten	50 %
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.		1 je 2 Betten	
1.8	Wohnheime für Studenten und Arbeitnehmer, Schwastam- und Pflegerwohnheime	1 Stpl. je 3 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.		1 je 2 Betten	
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen				
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 50 m ² BGF (gem. DIN 277)	20 %	1 je 60 m ² BGF	20 %
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen)	1 Stpl. je 30 m ² BGF (gem. DIN 277)	75 %	1 je 40 m ² BGF	75 %
3.	Verkaufsstellen				
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30 m ² Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden	75 %	1 je 60 m ² Verkaufsfläche	75 %
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 Stpl. je 50 m ² Verkaufsfläche	75 %	1 je 100 m ² Verkaufsfläche	75 %
3.3	Verbrauchermärkte, Einkaufs- zentren und großflächige Handelsbetriebe mit mehr als 700 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 20 m ² Verkaufsfläche	90 %	1 je 100 m ² Verkaufsfläche	75 %
4.	Versammlungsstätten, Kirchen				
4.1	Versammlungsstätten von über- örtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehr- zweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	80 %	1 je 15 Sitzplätze	80 %
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schul- säle, Vortragssäle)	1 Stpl. je 10 Sitzplätze	80 %	1 je 10 Sitzplätze	80 %
4.3	Gemeindkirchen Sportstätten	1 Stpl. je 25 Sitzplätze	80 %	1 je 15 Sitzplätze	80 %
4.4	Sportplätze ohne Besucher- plätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche		1 je 250 m ² Sport- fläche	
4.5	Sportplätze und Sportstätten mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche, zusätz- lich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze		1 je 250 m ² Sport- fläche	
4.6	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m ² Hallen- fläche		1 je 50 m ² Hallen- fläche	
4.7	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m ² Hallen- fläche, zusätzl. 1 Stpl. je 10 Besucherplätze		1 je 50 m ² Hallen- fläche	
4.8	Fitnesscenter	1 Stpl. je 80 m ² BGF		1 je 70 m ² BGF	
4.9	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 m ² Grundstücksfläche		1 je 200 m ² Grund- stücksfläche	
4.10	Hallenbäder ohne Besucherplätze eiderablagen	1 Stpl. je 8 Kleiderablagen		1 je 5	
4.11	Hallenbäder mit Besucherplätzen, eiderablagen	1 Stpl. je 8 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze		zusätzlich 1 je 10 Besucherplätze	
4.12	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl. je Spielfeld		1 je Spielfeld	
4.13	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze		1 je Spielfeld, zusätzlich 1 je 10 Besucherplätze	
4.14	Minigolfplätze	8 Stpl. je Minigolfanlage		10 je	
4.15	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn		2 je Bahn	
4.16	Grillplätze	4 Stpl. je Feuerstelle		4 je Feuerstelle	
4.17	Gaststätten und Beherbergungsbetrie- be				
4.17.1	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m ² Gasträumfläche	75 %	1 je 10 m ² Gast- raumfläche	80 %
4.17.2	Discotheken	1 Stpl. je 6 m ² Gasträumfläche	75 %	1 je 10 m ² Gast- raumfläche	80 %
4.17.3	Beherbergungsbetriebe, Hotels, Pensionen, Kurheime und dgl.	0,8 Stpl. je Gast- zimmer für zugehörigen Restaurationsbetrieb (ohne Frühstücksraum) zusätzl. 1 Stpl. je 10 Sitzplätze	75 %	1 je 20 Betten	80 %
4.18	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten		1 Stpl. je 10 Betten	
4.19	Krankenanstalten	1 Stpl. je 5 Betten		1 je 80 Betten	
4.20	Altenpflegeheime	1 Stpl. je 8 Betten	75 %	1 je 30 Betten	75 %
4.21	Schulen, Einrichtungen der Jugendförder- ung				
4.21.1	Grundschulen	1 Stpl. je 30 Schüler		1 je 3 Schüler	
4.21.2	Sonstige allgemeinbild. Schulen, Berufsschulen, Berufsbil- dungsschulen	1 Stpl. je 25 Schüler, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Schüler über 18 Jahre		1 je 2 Schüler	
4.21.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler		1 je 10 Schüler	
4.21.4	Kindergärten, Kindertages- stätten und dgl.	1 Stpl. je 25 Kinder, jedoch mind. 2 Stpl.		1 je 20 Kinder	
4.21.5	Jugendfreizeitheime, Jugendzentren	1 Stpl. je 15 m ² Gast- raumfläche		1 je 5 m ² Gast- raumfläche	
4.22	Gewerbliche Anlagen				
4.22.1	Handwerks- und Industriebe- triebe	1 Stpl. je 80 m ² BGF oder 3 Beschäftigte (sofern öffentliches Mißverhältnis zu tat- sächl. Mischem Bedarf)	20 %	1 je 80 m ² BGF oder je 3 Beschäftigte	
4.23	Lagerräume, Lagerplätze				

stellungs- und Verkaufsfächen	fläche oder je 3 Beschäftigte	1 je 5 Wartungs- oder
9.3 Kraftfahrzeugwerkstätten	8 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	1 je 5 Wartungs- oder
Reparaturstände		
9.4 Tankstellen (mit zusätzlichen Pflegeplätzen)	6 Stpl. je Pflegeplatz jedoch mind. 3 Stpl.	
9.5 Automatische Kraftfahrzeug- waschanlage	5 Stpl. je Waschanlage, zusätzlich muß ein Stau- raum für mind. 10 KFZ vorhanden sein	
9.6 Spiel- und Automatenhallen	1 Stpl. je 8 m ² Gast- raumfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	1 je 20 m ² Gast- raumfläche
10. Verschiedenes		
10.1 Kleingartenanlage	1 Stpl. je 3 Kleingärten	1 je 3 Kleingärten
10.2 Friedhöfe	1 Stpl. je 2000 m ² Grund- stücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	1 je 500 m ² Grund- stücksfläche



Die nachstehend aufgeführten Pläne, die Bestandteil der vorstehenden Stellplatz-, Aböse- und Einschränkungssatzung sind, und zwar Anlage 2 bis 5 zu § 4 Abs. 2 der Satzung, Anlage 6 bis 10 zu § 11 Abs. 3 der Satzung wegen gem. § 5 Abs. 3 der Hauptsatzung der Stadt Dreieich in der Zeit vom 27. 7. 1995 bis einschl. 3. 8. 1995 während der allgemeinen Dienststunden der Stadtverwaltung (montags bis donnerstags von 7.30 Uhr bis 16 Uhr sowie freitags von 7.30 bis 13 Uhr) im Bauverwaltungsamt der Stadt Dreieich, Stadthaus Dreieichrain, Taufusstr. 3, Zimmer 1.10., zu jedermanns Einsicht aus.
Dreieich, den 17. Juli 1995

Stadt Dreieich
Der Magistrat
Oltschewsky
Erster Stadtrat

Stellplätze, Garagen oder Abstellplätze für Fahrräder zweckentfremdet nutzt oder zur zweckfremden Nutzung überläßt.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 82 Abs. 3 HBO mit einer Geldbuße bis zu 20.000,00 DM, im Falle des Absatzes 2 mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.

(4) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Ziff. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist gemäß § 82 Abs. 5 HBO bei Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 der Magistrat, bei Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 2 die untere Bauaufsichtsbehörde.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft, frühestens jedoch am 01. Juni 1995. Zugleich tritt die Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich vom 31. Oktober 1991 außer Kraft.

Dreieich, den 17. Juli 1995

STADT DREIEICH
DER MAGISTRAT
Olschewsky, Erster Stadtrat

II. Satzung der Stadt Dreieich zur Aufhebung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen gemäß § 118 HBO alter Fassung (Aufhebungssatzung)

Aufgrund § 87 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit Abs. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Dezember 1993 (GVBL I 1993, S. 655) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich am 5. Juli 1995 folgende Satzung beschlossen:

Art. 1

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen folgender Bebauungspläne, die auf der Grundlage des alten § 118 HBO getroffen wurden, werden aufgehoben:

1. Bebauungsplan G 4a „Vor der Pforte“, Ziff. 4 der textlichen Festsetzung
2. Bebauungsplan G 12 „Östlich der Schießgartenstraße“, Ziff. 5 zweiter Absatz
3. Bebauungsplan D 8 „Die heiligen Weingärten“, Ziff. 1.4 zweiter Absatz
4. Bebauungsplan D 9 „Im Kirscheck / Am engen Gäßchen“, Ziff. 1.4 zweiter Absatz
5. Bebauungsplan D 12 „Trift“, 1. und 2. Absatz der textlichen Festsetzungen
6. Bebauungsplan S 10 „Belderselte der Ortsdurchfahrt der B 3 zwischen dem Anwesen Frankfurter Straße 73 und 84 und Gabelberger- und Dreieichstraße“, Ziff. V.1 der textlichen Festsetzungen
7. Bebauungsplan S 11 „Am Hirschsprung“, Ziff. 5 der Textfestsetzung
8. Bebauungsplan B 2 „Gewerbegebiet westlich der Bundesbahn“, Ziff. 1 e der Satzungs Vorschriften
9. Bebauungsplan B 4 „Im Hegwald“, Zeile 12 und 13 der textlichen Festsetzungen
10. Bebauungsplan 4a „Im Hegwald“, Abs. 3 Sätze 2, 3 und 4 der Festsetzung in Textform
11. Bebauungsplan 4/79 „Im Dietrichsroth“ 2. Änderung, Abs. 2 der nachrichtlichen Übernahme
12. Bebauungsplan 2/81 „Auf den Oberwiesen“, Ziff. 3.3 Satz 1 der textlichen Festsetzungen
13. Bebauungsplan 2/83 „Gewerbegebiet Sprendlingen Süd“, II. Ziff. 1.3 der textlichen Festsetzung

Art. 2

Die Aufhebungssatzung tritt am Tage nach der Vollendung ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dreieich, den 17. Juli 1995

STADT DREIEICH
DER MAGISTRAT
Olschewsky, Erster Stadtrat

III. Satzung der Stadt Dreieich zur Änderung der Satzung gemäß § 118 HBO alter Fassung betreffend die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 5/81 „Auf der Sauruh / Auf dem neuen Feld“ (Änderungssatzung)

Aufgrund §§ 50 und 87 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Dezember 1993 (GVBL I 1993, S. 655) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich am 05. Juli 1995 folgende Satzung beschlossen:

Art. 1

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer II 12.3 werden wie folgt neu gefaßt: „Garagen und Stellplätze (§ 50 Abs. 8 Nr. 1-3, § 87 Abs. 1 Nr. 4 HBO in Verbindung mit § 87 Abs. 4 HBO und § 9 Abs. 4 BauGB).

Bauliche und sonstige Anlagen im Sinne der Hessischen Bauordnung, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie an einem geeigneten Standort hergestellt werden (notwendige Stellplätze, Garagen und Abstellplätze).

Wesentliche Änderungen baulicher und sonstiger Anlagen oder wesentliche Änderungen in ihrer Benutzung stehen der Errichtung von Anlagen im Sinne der HBO gleich. Sonstige Änderungen von Anlagen im Sinne der HBO sind nur zulässig, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in Anzahl, Größe und Beschaffenheit entsprechend den Vorgaben dieser Satzung hergestellt werden, so daß die Infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können.

Hinsichtlich Anzahl und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen gilt:

- Anstelle von Garagen können ausnahmsweise Stellplätze zugelassen werden.
- 2 Garagen oder Stellplätze müssen je Hauseinheit nachgewiesen werden.
- 1,5 Garagen oder Stellplätze müssen je Wohneinheit im Bereich für den sozialen Wohnungsbau nachgewiesen werden.
- Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Vorfahrtfliefe von mindestens 5,0 m aufweisen.
- Die Vorplätze vor den Garagen sind gegen die Zufahrtsstraße offenzuhalten. Eine Absperrung ist unzulässig.
- Die Flächen vor den Garagen sowie die Stellflächen und deren Zufahrten müssen mindestens zu 50 % unversiegelt bleiben.
- Kraftfahrzeug-Abstellplätze in der Unterkellerung (Tiefgaragen) sind nicht zulässig.

Art. 2

Diese Änderungssatzung tritt am Tage nach der Vollendung ihrer Bekanntmachung in Kraft. Frühestens jedoch am 1. Juni 1995.

Dreieich, den 17. Juli 1995

STADT DREIEICH
DER MAGISTRAT
Olschewsky, Erster Stadtrat

438002050 - 001023 / Max-Planck-Straße,13 /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	AM Bruning Micrograephics GmbH	Max-Planck-Straße	13

Branche	Betriebs-Anfang	Anfang ca.	Klasse	Betriebs-Ende	Kode	Ende ca.
Maschinen, Großhandel			1		620096M02	
	031981		091981			

438002050 - 001013 / Max-Planck-Straße,10 /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Agrar Warenhandelsges.mbH	Max-Planck-Straße	10

Branche	Betriebs-Anfang	Anfang ca.	Klasse	Betriebs-Ende	Kode	Ende ca.
Lebensmittel verschiedener Art, Großhandel			1		620037L01	
	031979		071980			

438002050 - 001023 / Max-Planck-Straße,13 /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	ATV - Computerized Restaurant System GmbH	Max-Planck-Straße	13

Branche	Betriebs-Anfang	Anfang ca.	Klasse	Betriebs-Ende	Kode	Ende ca.
Elektrotechnische Erzeugnisse, Großhandel			1		620078E05	
	091982		021989			

438002050 - 001013 / Max-Planck-Straße,10 /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Grouzet GmbH	Max-Planck-Straße	10

Branche	Betriebs-Anfang	Anfang ca.	Klasse	Betriebs-Ende	Kode	Ende ca.
Elektrotechnische Erzeugnisse, Großhandel			1		620078E05	
	021972		031975			

438002050 - 001116 / Max-Planck-Straße,15 /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Mularczyk Stahlbau GmbH	Max-Planck-Straße	15

Branche	Betriebs-Anfang	Anfang ca.	Klasse	Betriebs-Ende	Kode	Ende ca.
Schlosserei			3		220001S01	
	011978		011990			

438002050 - 001023 / Max-Planck-Straße,13 /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Deutsche Ollivier Internationale Spedition GmbH	Max-Planck-Straße	13

Branche	Betriebs-Anfang	Anfang ca.	Klasse	Betriebs-Ende	Kode	Ende ca.
Transport von Gütern (mit Wartung)			4		651005T01	
	071974		041979			

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Newport Electronics GmbH	Max-Planck-Straße	13

438002050 - 001126 / Otto-Hahn-Straße,1 /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Nordmende Vertriebs GmbH & Co.OHG	Otto-Hahn-Straße	1

Branche	Anfang ca.	Klasse Betriebs-Ende	Kode Ende ca.
Betriebs-Anfang			
Elektrotechnische Erzeugnisse, Großhandel		1	620078E05
011978		081982	

438002050 - 001123 / Otto-Hahn-Straße,44a /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Fieber	Otto-Hahn-Straße	44a

Branche	Anfang ca.	Klasse Betriebs-Ende	Kode Ende ca.
Betriebs-Anfang			
Textilwaren verschiedener Art, Großhandel		1	620057T01
101987		091988	

438002050 - 001113 / Otto-Hahn-Straße,14 /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Gebrueder Marbach OHG	Otto-Hahn-Straße	14

Branche	Anfang ca.	Klasse Betriebs-Ende	Kode Ende ca.
Betriebs-Anfang			
Waren verschiedener Art, Großhandel		1	620002W01
011973		081982	

438002050 - 001123 / Otto-Hahn-Straße,44a /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	New-in Sportswear GmbH	Otto-Hahn-Straße	44a

Branche	Anfang ca.	Klasse Betriebs-Ende	Kode Ende ca.
Betriebs-Anfang			
Textilwaren verschiedener Art, Großhandel		1	620057T01
011986		101987	

438002050 - 001022 / Otto-Hahn-Straße,44b /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Calico-Textilhandels GmbH	Otto-Hahn-Straße	44b

Branche	Anfang ca.	Klasse Betriebs-Ende	Kode Ende ca.
Betriebs-Anfang			
Waren verschiedener Art, Großhandel		1	620002W01
011988		071988	

438002050 - 001105 / Otto-Hahn-Straße,25 /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Duolite International GmbH	Otto-Hahn-Straße	25

Branche	Anfang ca.	Klasse Betriebs-Ende	Kode Ende ca.
Betriebs-Anfang			
Chemikalien, Großhandel		5	620107C01
011974		071987	

438002050 - 001022 / Otto-Hahn-Straße,44b /

Vorname	Name	Straße	Hnr.

Elektrotechnische Erzeugnisse verschiedener Art, Herstellung	4	340000E02
091971	101973	

438002050 - 001106 / Otto-Hahn-Straße,13 /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Computervision Deutschland GmbH	Otto-Hahn-Straße	13

Branche	Anfang ca.	Klasse	Kode
Betriebs-Anfang		Betriebs-Ende	Ende ca.
Elektrotechnische Erzeugnisse verschiedener Art, Herstellung		4	340000E02
021982		081989	

438002050 - 001442 / Otto-Hahn-Straße,31-33 /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Pecotex (Robert Perlik)	Otto-Hahn-Straße	31-33

Branche	Anfang ca.	Klasse	Kode
Betriebs-Anfang		Betriebs-Ende	Ende ca.
Textilwaren verschiedener Art, Großhandel		1	620057T01

438002050 - 001113 / Otto-Hahn-Straße,14 /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Creation Anamour Textilhandelsges.mBH	Otto-Hahn-Straße	14

Branche	Anfang ca.	Klasse	Kode
Betriebs-Anfang		Betriebs-Ende	Ende ca.
Textilwaren verschiedener Art, Großhandel		1	620057T01
041988		031990	

438002050 - 001399 / Otto-Hahn-Straße,36 /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Lyntane Belts GmbH	Otto-Hahn-Straße	36

Branche	Anfang ca.	Klasse	Kode
Betriebs-Anfang		Betriebs-Ende	Ende ca.
Lederwaren und -austauschstoffwaren, Großhandel		1	620084L01
031978		091979	

438002050 - 001105 / Otto-Hahn-Straße,25 /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Computer Automation GmbH	Otto-Hahn-Straße	25

Branche	Anfang ca.	Klasse	Kode
Betriebs-Anfang		Betriebs-Ende	Ende ca.
Elektrotechnische Erzeugnisse, Großhandel		1	620078E05
091977		051978	

438002050 - 001117 / Otto-Hahn-Straße,16 /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Cybernet Electronics GmbH	Otto-Hahn-Straße	16

Branche	Anfang ca.	Klasse	Kode
Betriebs-Anfang		Betriebs-Ende	Ende ca.

Branche	Anfang ca.	Klasse	Kode
Betriebs-Anfang		Betriebs-Ende	Ende ca.
Elektrotechnische Erzeugnisse verschiedener Art, Herstellung		4	340000E02
081957		121985	

438002050 - 001252 / Otto-Hahn-Straße,32 /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Haas	Otto-Hahn-Straße	32

Branche	Anfang ca.	Klasse	Kode
Betriebs-Anfang		Betriebs-Ende	Ende ca.
Kraftwagen (Vermittlung, Vermietung)		2	621052K09
051979		061984	

438002050 - 001154 / Otto-Hahn-Straße,48 /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Drei-M-Bau GmbH	Otto-Hahn-Straße	48

Branche	Anfang ca.	Klasse	Kode
Betriebs-Anfang		Betriebs-Ende	Ende ca.
Baugeschäft (mit Gerätewartung)		4	590000B02
111988		051989	

438002050 - 001358 / Otto-Hahn-Straße,6b /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Landau GmbH	Otto-Hahn-Straße	6b

Branche	Anfang ca.	Klasse	Kode
Betriebs-Anfang		Betriebs-Ende	Ende ca.
Textilwaren verschiedener Art, Großhandel		1	620057T01
101979		031987	

438002050 - 001275 / Otto-Hahn-Straße,22b /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Heinrich	Otto-Hahn-Straße	22b

Branche	Anfang ca.	Klasse	Kode
Betriebs-Anfang		Betriebs-Ende	Ende ca.
Textilwaren verschiedener Art, Großhandel		1	620057T01
051989		091989	

438002050 - 001215 / Otto-Hahn-Straße,23 /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Frey	Otto-Hahn-Straße	23

Branche	Anfang ca.	Klasse	Kode
Betriebs-Anfang		Betriebs-Ende	Ende ca.
Textilwaren verschiedener Art, Großhandel		1	620057T01
101983		061984	

438002050 - 001126 / Otto-Hahn-Straße,1 /

Vorname	Name	Straße	Hnr.
	Deutsche Gulton GmbH	Otto-Hahn-Straße	1

Branche	Anfang ca.	Klasse	Kode
Betriebs-Anfang		Betriebs-Ende	Ende ca.