

# **Begründung**

zum

## **Bebauungsplan 1/03 „Querspange Nord – Teil B“**

**Stadtteil Spremlingen  
der  
Stadt Dreieich**

**mit Umweltbericht  
(§ 2a BauGB)**

**Satzungsexemplar  
28. August 2007**

<b>Teil A: Begründung</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>5</b>
1.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	5
1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze.....	6
1.3 Planverfahren zum Bebauungsplan 1/03 - “Querspange Nord – Teil B” .....	6
<b>2 Geltungsbereich</b> .....	<b>7</b>
2.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	7
2.2 Eigentumsverhältnisse .....	8
2.3 Plangrundlage.....	8
<b>3 Planerische Vorgaben</b> .....	<b>8</b>
3.1 Landesentwicklungsplan Hessen .....	8
3.2 Regionalplan Südhessen 2000 .....	9
3.3 Flächennutzungsplan .....	11
3.4 Ortsrecht .....	11
3.4.1 Bebauungsplan 1/86 „Nördlich der Robert-Bosch-Straße und westl. der B 46“.....	11
3.4.2 Stellplatzsatzung.....	12
3.5 Planungsbindungen .....	12
3.6 Fachplanungen und –gutachten.....	12
<b>4 Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>13</b>
<b>5 Begründung der städtebaulichen Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) .....	14
5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) .....	14
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB).....	15
5.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	16
5.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	16
5.1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	16
5.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 HBO .....	17
5.2.1 Werbeanlagen .....	17
5.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) .....	17
5.3.1 Bauverbotszone für Hochbauten.....	17
5.3.2 Gasfernleitung .....	17
5.4 Hinweise .....	17
5.4.1 Bodendenkmäler.....	17

5.4.2	Telekommunikationsanlagen.....	17
5.4.3	20-kv-Kabelstrecken.....	18
5.4.4	Schutz von unterirdischen Leitungen.....	18
<b>6</b>	<b>Belange des Verkehrs .....</b>	<b>18</b>
6.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV) .....	18
6.2	Ruhender Verkehr .....	23
6.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	23
6.4	Fuß- und Radwege.....	23
6.5	Forstwirtschaftlicher Verkehr .....	23
<b>7</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>24</b>
7.1	Wasserversorgung .....	24
7.2	Schmutz- und Abwasserentsorgung .....	24
7.3	Regenwasserbewirtschaftung.....	24
7.4	Stromversorgung .....	24
7.5	Gasversorgung.....	24
7.6	Telekommunikation .....	25
<b>8</b>	<b>Belange der Wirtschaft.....</b>	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>Planverwirklichung.....</b>	<b>25</b>
9.1	Flächen .....	25
9.2	Bodenordnung.....	25

<b>Teil B: Umweltbericht .....</b>	<b>27</b>
<b>1 Planerische Vorgaben.....</b>	<b>27</b>
1.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Voraussetzungen .....	27
1.2 Fachplanungen und –gutachten.....	27
1.3 Darstellung der in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	28
<b>2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens .....</b>	<b>29</b>
2.1 Untersuchungsgebiet des Umweltberichts .....	29
2.2 Menschen .....	29
2.3 Pflanzen- und Tierwelt .....	30
2.4 Boden .....	31
2.5 Wasser.....	32
2.6 Luft / Klima.....	33
2.7 Landschafts- und Siedlungsbild .....	33
2.8 Kultur und sonstige Sachgüter .....	34
2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltfaktoren .....	34
<b>3 Zu erwartende Auswirkungen .....</b>	<b>35</b>
3.1 Menschen .....	35
3.2 Pflanzen und Tiere.....	37
3.3 Boden .....	39
3.4 Wasser.....	39
3.5 Luft / Klima.....	39
3.6 Landschafts- und Siedlungsbild .....	40
3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	40
3.8 Auswirkungen von Störfällen.....	40
3.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen .....	41
<b>4 Kompensationsmaßnahmen .....</b>	<b>42</b>
4.1 Ziele des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzepts .....	42
4.2 Maß, Umfang und Bewertung der Kompensationsmaßnahmen .....	43
4.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen.....	44
4.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich.....	46

4.5	Forstrechtlicher Ausgleich .....	49
<b>5</b>	<b>Begründung der umweltrelevanten Festsetzungen.....</b>	<b>51</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB).....	51
5.1.1	Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB).....	51
5.1.2	Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	51
5.1.3	Landschaftspflegerische Festsetzungen – Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB).....	51
5.1.4	Landschaftspflegerische Festsetzungen – Gewerbeflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB) .....	52
5.1.5	Landschaftspflegerische Festsetzungen – Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	52
5.1.5.1	Versickerung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	52
5.1.6	Erhaltung und Schutz von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB) .....	52
5.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 HBO .....	53
5.2.1	Einfriedungen, Gehölze, Hecken und Zäune.....	53
5.3	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) .....	53
5.3.1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB) .....	53
5.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	53
5.4.1	Trinkwasserschutzgebiete.....	53
5.5	Hinweise.....	54
5.5.1	Kampfmittel.....	54
5.5.2	Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser .....	54
<b>6</b>	<b>Verbleibende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen.....</b>	<b>54</b>
<b>7</b>	<b>Anderweitige Lösungsmöglichkeiten .....</b>	<b>54</b>
<b>8</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....</b>	<b>55</b>
<b>9</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts .....</b>	<b>55</b>
<b>Teil C:</b>	<b>Zusammenfassende Darstellung der Abwägung zum Zeitpunkt des Satzungebeschlusses sowie der Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden .....</b>	<b>56</b>
<b>Teil D:</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Verzeichnis der Gutachten .....</b>	<b>65</b>

## **Teil A: Begründung**

### **1 Erfordernis der Planaufstellung**

#### **1.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Planungsanlass ist die Fortführung des Baus einer Verbindungsstraße als Querspange Nord zwischen der ehemaligen B 3 / Frankfurter Straße und der B 46 (am Nordrand des Stadtteils Sprendlingen). Die Querspange Nord soll zur Aufnahme der Ost-West-Verkehre von bzw. zu der L 3317 und der BAB 661 dienen, die heute in starkem Maße die Robert-Bosch-Straße in Sprendlingen und die Neuhöfer Straße in Neu-Isenburg belasten.

Mit der Durchbindung der Querspange von der B 46 zur ehemaligen B 3 sollen verschiedene Verkehrsströme aus der Umgebung gebündelt und somit innerörtliche Straßen in Neu-Isenburg und Sprendlingen entlastet werden.

Die Zunahme dieser Verkehrsnachfrage erfordert eine kurz- bis mittelfristige Verbesserung der Situation. Daher wurden zwei Realisierungsstufen vorgesehen.

Auf Basis des Bebauungsplans 1/02 „Querspange Nord – Teil A“ wurde in einer ersten Stufe der östliche Teilabschnitt der Querspange Nord gebaut. Im Zuge dieser Maßnahme erfolgte der Umbau des Knotenpunkts zur Robert-Bosch-Straße - Offenbacher Straße sowie des Knotenpunktes Offenbacher Straße – Zubringer BAB 661 (sogenannter „Stummel“). Dadurch konnte eine deutliche Umverteilung der REAL bezogenen Quell- und Zielverkehre erreicht werden. Des Weiteren wurde so eine erhebliche Entlastungswirkung an den beiden genannten kritischen Knotenpunkten entlang der Offenbacher Straße (B 46) erzielt. Mittelbar wird damit auch das Gefährdungspotenzial, insbesondere die Unfallhäufigkeit an den Knoten, reduziert.

Die Notwendigkeit der Querspange Nord ergibt sich aus den vorliegenden Verkehrsbelastungen und hier insbesondere der Tatsache, dass die Erschließungsfunktion der Robert-Bosch-Straße nicht mehr gegeben ist, sondern die Straße die Funktion einer Ortsumgebung übernommen hat. Dies führt zu einem erheblichen Verlust an Attraktivität des Gewerbegebiets, dessen abfließender Verkehr nicht staufrei an das bestehende Netz abgewickelt werden kann. Des Weiteren entstehen durch die Verdichtung der Gewerbeflächen entlang der B 46 zusätzliche Verkehrsströme, welche die derzeitigen Knotenpunkte deutlich überlasten würden und somit den Bau einer Entlastungsstraße erforderlich machen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan 1/03 „Querspange Nord - Teil B“ soll die Verlängerung der Querspange Nord bis zur ehemaligen B 3 / Frankfurter Straße für die zweite Realisierungsstufe planungsrechtlich vorbereitet werden.

Mit den beiden Bebauungsplänen Querspange Nord - Teil A und Teil B wird die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Gewerbeflächen nördlich der Robert-Bosch-Straße vorangetrieben. Diese ist aufgrund der Abwanderung einzelner Unternehmen und der Neuansiedlung auf nachnutzbaren Flächen erforderlich. Die bestehenden Gewerbebetriebe werden dadurch planungsrechtlich gesichert.

Um eine zeitnahe Realisierung zu gewährleisten, wurde am 17.06.2003 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1/03 „Querspange Nord - Teil B“ gefasst.

## **1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze**

Mit dem Bebauungsplan 1/03 „Querspange Nord - Teil B“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des zweiten Teilabschnitts der Querspange Nord geschaffen werden. Damit verbunden wird die Neuordnung des südlich anschließenden Gewerbegebiets vorgenommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist geboten,

- um die verkehrspolitischen Zielsetzungen für den Standort mit dem Bau einer Verbindungsstraße in der Bauleitplanung zu ermöglichen,
- um eine städtebaulich geordnete Entwicklung an diesem Standort sicherzustellen,
- um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines hochwertigen Gewerbegebiets zu schaffen und die weitere Nutzung durch den Einzelhandel restriktiv zu handhaben und
- um die Belange von Natur und Landschaft entsprechend der Bedeutung der geplanten Entwicklung zu berücksichtigen.

## **1.3 Planverfahren zum Bebauungsplan 1/03 - “Querspange Nord – Teil B”**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1/03 „Querspange Nord – Teil B“ wurde am 17.06.2003 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch Veröffentlichung in der Offenbach-Post Nr. 158 am 11.07.2003 bekannt gemacht.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand am 11.08.2004 ein Behördentermin statt. Dabei wurden den Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt, des Planungsverbands, des Landkreis Offenbach, der Stadt Langen, der Stadt Neu-Isenburg, des Amts für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt, des Forstamts Langen, sowie der 29er-Verbände die Vorentwürfe zum Bebauungsplan und den Fachplanungen vorgestellt und die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **Frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

In der Offenbach-Post Nr. 159 vom 12.07.2005 wurde die Frühzeitige Beteiligung der Bürger öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Faltblatt „Berichte zur Stadtentwicklung und Bauleitplanung“ Nr. 40 zum Bebauungsplanentwurf 1/03 „Querspange Nord – Teil B“ wurden die Bürger Dreieichs über die Inhalte des Bebauungsplans informiert. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 14.07.2005 wurden den Bürgern der Planungsanlass und die Planungsziele erläutert. Im Anschluss daran wurde den Bürgern ergänzend Gelegenheit gegeben, bis zum 05.08.2005 Stellungnahmen abzugeben.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – Scoping – Termin (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Mit Anschreiben vom 29.06.2005 wurden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange zu einem Scoping - Termin am 14.07.2005 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeladen. Des Weiteren wurden sie gebeten, sowohl ihre zustimmenden, ablehnenden oder ergänzenden Vorstellungen zur beabsichtigten Planung als auch den aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange schriftlich bis zum 29.07.2005 darzulegen.

An dem Scoping - Termin waren Vertreter des Regierungspräsidiums Darmstadt, des Landkreises Offenbach, der Stadt Neu-Isenburg, des Forstamts Langen, der Industrie- und Handelskammer Offenbach, der Telekom, der Stadtwerke Dreieich sowie der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz und des Naturschutzbundes anwesend. Ihnen wurden die Vorentwürfe zum Bebauungsplan und zu den Fachplanungen vorgestellt und die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

In seiner Sitzung vom 07.12.2005 wurde der Ausschuss für Umwelt, Planung, Bau und Verkehr über den Entwurf zum Bebauungsplan 1/03 „Querspange Nord – Teil B“ informiert. Im Anschluss daran wurden die Beteiligungsverfahren gemäß BauGB durchgeführt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte in der Offenbach - Post vom 06.05.2006.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 17.05.2006 bis einschließlich 23.06.2006 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 12.05.2006 aufgefordert, eine Stellungnahme bis zum 23.06.2006 abzugeben. Für die Stadt Neu-Isenburg wurde die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.07.2006 verlängert. Dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie wurde mit Schreiben vom 31.10.2006 erneut die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.11.2006 gegeben.

Bei der öffentlichen Auslegung wurden 42 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. In 8 von insgesamt 29 eingegangenen Stellungnahmen wurden Hinweise und in 8 Stellungnahmen wurden Anregungen vorgebracht. Des Weiteren wurden von drei Bürgern Anregungen vorgetragen.

## **2 Geltungsbereich**

### **2.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet liegt im Norden des Dreieicher Stadtteils Sprendlingen. Die Abgrenzung des Plangebiets verläuft im Südosten durch das Gewerbegebiet nördlich der Robert-Bosch-Straße und im Nordosten und Norden durch den Wald. Westlich wird das Plangebiet von der ehemaligen B 3 / Frankfurter Straße und südlich von der Robert-Bosch-Straße begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 28,7 ha.

Der Geltungsbereich folgt der westlichen Grenze des Flurstückes 29/39, Flur 9 nach Norden. Dann entlang der Nordgrenze des Flurstücks 29/44, Flur 9 und zweigt nach



Norden ab entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 511, Flur 8. Weiter führt der Geltungsbereich entlang der nordwestlichen Grenze der Flurstücke 511 und 515/1 (beide Flur 8) bis zur südlichen Flurstücksgrenze des an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücks 1/7, Flur 21. Hier folgt der Geltungsbereich der nördlichen Grenze des Flurstücks 1/6, Flur 21 und führt entlang dieser Grenze nach Norden und dann wieder nach Westen bis an die östliche Grenze des Flurstücks 490/1, Flur 9. Der Geltungsbereich folgt dieser östlichen Grenze für ca. 260 m nach Süden und knickt dann senkrecht nach Westen ab bis auf die westliche Grenze des Flurstücks 490/1. Anschließend folgt der Geltungsbereich dieser westlichen Grenze, knickt nach ca. 500 m im rechten Winkel nach Osten auf die östliche Grenze des Flurstücks 490/1 ab und folgt dieser östlichen Grenze nach Norden bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 29/57, Flur 9. Dieser Grenze folgt der Geltungsbereich nach Osten bis an den nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 544/11, um von dort, das Flurstück 29/57 querend, auf den Ausgangspunkt zu treffen.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

**Flur 9, Flurstücke:** 21/2, 21/3, 21/5, 21/6, 21/7, 22, 23/3, 23/4, 29/34, 29/43, 29/44, 29/51, 29/52, 29/53, 29/54, 29/57, 490/1 (Straßenparzelle Frankfurt Straße - teilweise)

**Flur 21, Flurstücke:** 1/8, 1/12 (teilweise)

## 2.2 Eigentumsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1/03 „Querspange Nord – Teil B“ befinden sich die Grundstücke im Eigentum verschiedener Einzeleigentümer. Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der öffentlichen Hand (Bundesrepublik Deutschland, Land Hessen, Stadt Dreieich). Eigentümer der Waldflächen ist die Stadt Dreieich, die Bewirtschaftung obliegt dem Hessen-Forst.

## 2.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine digitale Kartengrundlage auf Basis der amtlichen Geodaten des automatisierten Liegenschaftskatasters des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim. Die Bestätigung der Übereinstimmung der Plangrundlage mit der Liegenschaftskarte des Katasteramtes erfolgte durch das Amt für Bodenmanagement Heppenheim.

## 3 Planerische Vorgaben

### 3.1 Landesentwicklungsplan Hessen

Im Landesentwicklungsplan Hessen vom 13.12.2000 ist die Stadt Dreieich als Mittelzentrum benannt.

Laut Landesentwicklungsplan besteht ein großer Bedarf an Ortsumgehungen. Mit diesen Maßnahmen sollen die Verkehrssicherheit erhöht und das innerörtliche Umfeld durch Entlastung von Verkehrslärm und Abgasen verbessert werden (Landesentwicklungsplan Hessen, Straßenverkehr 7.3.1).

### 3.2 Regionalplan Südhessen 2000

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Südhessen stellt die Ziele der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregionen unter Beachtung der Vorgaben des Landesentwicklungsplans dar. Der Regionalplan Südhessen 2000 ist mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger Nr. 6 / 2001 vom 5.02.2001 und mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger Nr.37 / 2004 vom 13.09.2004 erneut in Kraft getreten.

Im Zuge des Planungsverfahrens zum Bebauungsplan 1/02 „Querspange Nord – Teil A“ wurde ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen 2000 für die gesamte Querspange Nord durchgeführt. Die Abweichung wurde von der Regionalversammlung am 26.09.2003 beschlossen. Am 07.10.2003 erging die entsprechende Entscheidung durch Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt mit folgenden Maßgaben und Hinweisen:

#### “Maßgaben

1. Zur Minimierung des Eingriffs in den bestehenden Waldbereich und in den regionalen Grünzug ist die Ausbaubreite der Nordspange auf das unbedingt nötige Mindestmaß zu reduzieren. Für die straßentechnische Entwurfsplanung ist von einem einbahnigen Ausbau mit jeweils einem Richtungstreifen und den ggf. erforderlichen Abbiegespuren auszugehen.
2. Auch bei einem reduzierten Ausbau der Nordspange Sprendlingen ist davon auszugehen, dass der Knoten Frankfurter Straße / Rathenaustraße in Neu-Isenburg erhebliche zusätzliche Belastungen erfahren wird. Die Leistungsfähigkeit des Knotens ist zu prüfen. Falls durch den Bau der Nordspange ein Ausbau des Knotens Frankfurter Straße / Rathenaustraße erforderlich wird, dürfen daraus der Stadt Neu-Isenburg keine finanziellen Nachteile entstehen.
3. Unmittelbar nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes der Nordspange Sprendlingen ist die L3317 zwischen der B46 und dem östlichen Ausbauende des „Stummels“ (BAB Anschlussstelle Dreieich-Sprendlingen) für den Kfz-Verkehr zu sperren und angemessen zurückzubauen. Die verbleibende Neuhöfer Straße zwischen Frankfurter Straße und B46 ist zur Gemeindestraße abzustufen.
4. Eine flächengleiche Ersatzaufforstung für Eingriffe in den Waldbestand ist sicherzustellen.
5. Für aufwertende Maßnahmen zur Kompensation des Regionalen Grünzuges sind Flächen, die im Landschaftsplan des ehemaligen Umlandverbands Frankfurt als Biotopverbund dargestellt wurden und bisher noch nicht als Regionaler Grünzug im Regionalplan Südhessen 2000 dargestellt sind, heranzuziehen.

#### Hinweise

1. Die Maßgaben 1-3 können im Zuge der Bauleitplanung zwischen der Stadt Dreieich, der Stadt Neu-Isenburg und dem Straßenbaulastträger vertraglich geregelt werden. In diesem Vertrag können sowohl planungsrechtliche Fragen als auch finanzierungstechnische Probleme im Kontext zur verbindlichen Bauleitplanung geklärt werden.
2. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist durch ein Lärmgutachten der Nachweis zu führen, dass für den Bereich der Siedlung Buchenbusch in Neu-Isenburg die

Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) eingehalten werden.

3. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind unter Beachtung des § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz zu wahren.
4. Zur Minderung der Risiken für die verbleibenden Waldbestände sind die vom Projekt angeschnittenen Waldränder bis in eine Tiefe von ca. 15 m zu unterpflanzen.
5. Die Lebensräume der bereits umgesiedelten Zauneidechsenpopulation sind auf Dauer zu sichern.“

Bezüglich der Behandlung der verkehrlichen Auswirkungen im Bereich des Knotenpunktes Frankfurter Straße / Rathenaustraße auf Neu-Isenburger Gemarkung, wie sie in Maßgabe Nr. 2 formuliert wurde, ist entsprechend Hinweis Nr. 1 ein **städtebaulicher Vertrag** zwischen der Stadt Dreieich und der Stadt Neu-Isenburg unterschriftsreif vorbereitet. Dieser umfasst folgende Regelungsinhalte:

- Ausbauplanung des Knotenpunktes Rathenaustraße / Frankfurter Straße auf der Grundlage des verkehrstechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros Köhler und Taubmann (VKT), Frankfurt, Juli 2005 „Auswirkungen der geplanten Nordspange Spremlingen auf den Stadtverkehr Neu-Isenburgs, Modul 1, Verkehrstechnische Planung Knotenpunkt Frankfurter Straße / Rathenaustraße“. Dieser sieht eine abgekröpfte Ausbauvariante des Knotenpunktes mit nach Südwesten hin verschobenen Straßenachsen vor.
- Einigung der zu Grunde zu legenden Verkehrsbelastung auf den Planfall 7.2 auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens der Ingenieurgesellschaft Dorsch Consult von August 2003 „Verkehrsuntersuchung Dreieich / Neu-Isenburg zur Querspange-Nord, Planfälle 7.1 -7.3“.
- Verpflichtung der Stadt Neu-Isenburg, das Planverfahren für den Knotenpunktausbau einzuleiten und zügig durchzuführen.
- Kostenübernahmeregelung für den Knotenpunktausbau und das Planungsverfahren zur Baurechtschaffung.
- Hinweis auf weitere vertragliche Regelungen mit dem Hessischen Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen zur Erfüllung der Maßgabe Nr. 3 der Entscheidung des Abweichungsverfahrens.

Des Weiteren ist zur Erfüllung der Maßgabe Nr. 3 der Entscheidung des Abweichungsverfahrens durch das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt eine **Verwaltungsvereinbarung** zwischen dem Hessischen Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, vertreten durch das Amt für Straßen- und Verkehrswesen, Frankfurt und den Städten Dreieich und Neu-Isenburg vorgelegt worden. Diese umfasst u. a. die folgenden Regelungsinhalte:

- Klärung der zukünftigen Führung der L 3317,
- Abstufung der L 3317 zwischen der Frankfurter Straße und der B 46 zur Gemeindestraße in Neu-Isenburg,
- Vollständige Sperrung und Rückbau der L 3317 zwischen dem östlichen Ausbauende der BAB-Anschlussstelle Dreieich in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Ausbau der Kreuzung Frankfurter Straße / Rathenaustraße,

- Kostentragung des Landes für den Rückbau der Neuhöfer Straße östlich der B 46,
- Aussage des Landes zur Fördermöglichkeit der Maßnahme Knotenpunkt Frankfurter Straße / Rathenaustraße,
- Erklärung des Landes, die Querspange nach Ablauf der 15-jährigen Sperrfrist in die Baulast des Landes zu nehmen und als Landsstraße zu klassifizieren,
- Unterstützung der Stadt Neu-Isenburg durch die Vertragspartner bei der Erlangung des Planungsrechts für den Umbau den Knotenpunkt Frankfurter Straße / Rathenaustraße.

Die weiteren in dem Abweichungsentscheid aufgeführten Maßgaben bzgl. der straßentechnischen Entwurfsplanung und der Sicherstellung der flächengleichen Ersatzaufforstung für Eingriffe in den Waldbestand wurden in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Ebenso wurden die Hinweise bzgl. der Bodendenkmalpflege, der Umpflanzung der Waldränder sowie der Sicherung der Zauneidechsenhabitate aufgenommen bzw. weitergeführt. Des Weiteren wurde für den Bereich der Siedlung Buchenbusch in Neu-Isenburg ein Lärmgutachten erarbeitet. Daraus abzuleitende Schutzmaßnahmen sind Bestandteil des durch die Stadt Neu-Isenburg zu betreibenden Planverfahrens zum Knotenpunktausbau Frankfurter Straße / Rathenaustraße.

Damit entspricht der Bebauungsplan 1/03 „Querspange Nord – Teil B“ dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan des früheren Umlandverbands Frankfurt gilt für das Verbandsgebiet des Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main bis zur Wirksamkeit des Regionalen Flächennutzungsplans für das größere Verbandsgebiet des Planungsverbands fort.

Da die Verbindung über eine Querspange Nord im Flächennutzungsplan mit Stand vom 31.10.2002 nicht dargestellt war, wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (7. Änderung) und am 24.09.2003 von der Verbandskammer beschlossen. Diese Änderung wurde am 23.02.2004 im Staatsanzeiger veröffentlicht und somit rechtskräftig.

Die Flächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1/03 „Querspange Nord – Teil B“ sind damit im Bereich der Querspange als überörtliches Straßennetz zwischen B46 / Offenbacher Straße und Frankfurter Straße, nördlich der Querspange als Waldflächen und südlich der Querspange als Gewerbeflächen dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan 1/03 „Querspange Nord – Teil B“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

### **3.4 Ortsrecht**

#### **3.4.1 Bebauungsplan 1/86 „Nördlich der Robert-Bosch-Straße und westl. der B 46“**

Das Verfahren des Bebauungsplans 1/86 wurde bis zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange (17.08.1989 bis 19.04.1990) durchgeführt. Der Bebauungsplan setzt ein Gewer-

begebiet (§ 8 BauNVO), Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Flächen zum Anpflanzen von Gehölzgruppen und Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) fest.

Die östliche Hälfte des Bebauungsplans 1/86 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1/02 „Querspange Nord – Teil A“, der ihn in diesem Bereich ersetzt. Die westliche Hälfte des Bebauungsplans 1/86 wird durch den Bebauungsplan 1/03 „Querspange Nord – Teil B“ überlagert und nach seinem in Kraft treten auch ersetzt, so dass das Verfahren zum Bebauungsplan 1/86 nicht weiter betrieben wird.

### **3.4.2 Stellplatzsatzung**

Zur Bemessung der Stellplätze sind die Stellplatzsatzungen der Stadt Dreieich maßgebend.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich hat in ihrer Sitzung am 05.10.2004 die Satzung über die Herstellungspflicht sowie Gestaltung, Größe, Art und Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Abstellplätze für Fahrräder sowie über das Ablösen der Verpflichtung zum Herstellen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatz, Ablöse- und Einschränkungssatzung) beschlossen.

### **3.5 Planungsbindungen**

Bezüglich sich ergebender Planungsbindungen, die sich aus der Lage des Geltungsbereiches innerhalb bestehender bzw. geplanter Trinkwasserschutzgebiete ergeben, wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### **3.6 Fachplanungen und –gutachten**

#### **Generalverkehrsplan**

Die Aufstellung und Fortschreibung des Generalverkehrsplans (GVP) gehört entsprechend dem Gesetz über den Umlandverband Frankfurt (UVF) vom 11.09.1974 zu den Kernaufgaben des UVF (heute Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main) im Planungsbereich. Die erste Fassung des GVP wurde am 04.12.1984 vom Verbandstag beschlossen. Er stellte den Fachplan Verkehr zu dem damals erstmals aufgestellten Flächennutzungsplan des UVF dar und hatte wie dieser als Planungszieljahr das Jahr 2000. Der GVP 2000 (gemäß Beschluss des Verbandstags vom 12.12.2000) bündelt nunmehr in seinen Aussagen die Ergebnisse der Gesamtverkehrsplanung seit 1984 mit den Erkenntnissen der integrierten Bearbeitung von zukünftiger Verkehrsnachfrage und Verkehrsangeboten.

Der GVP ist konzipiert als Bestandteil einer Gesamtverkehrsplanung in der Region Frankfurt Rhein-Main, entsprechend der Aufgabe des Verbands „Mitwirkung bei der Gesamtverkehrsplanung“. Innerhalb der Planungsabteilung des Verbands erfolgt die „Fachplanung Verkehr“ als integrierter Bestandteil und damit im wechselseitigen Austausch mit der Flächennutzungsplanung.

Im Generalverkehrsplan 2000 wird u. a. die Südumgehung von Buchschlag und Spremlingen untersucht. Für die verkehrliche Gesamtbewertung dieser Maßnahme sind weitere

ergänzende Maßnahmen im Stadtbereich von Dreieich wichtig, unter anderem die Nordspange Sprendlingen (hier im Bebauungsplan als Querspange Nord bezeichnet) (Generalverkehrsplan 2000, Mai 2000, Seite 297ff). Diese Netzergänzung Nordspange Sprendlingen ist ebenfalls in der Karte „Nr. 33: L 3262 / Südumgehung Dreieich-Buchschlag und - Sprendlingen“ des Generalverkehrsplans dargestellt.

### **Sonstige Fachplanungen**

Für den Bebauungsplan relevante Aussagen landschaftsplanerischer Fachplanungen und –gutachten (Hessischer Waldbericht 2000 - Flächenschutzkarte Hessen, Forstlicher Rahmenplan, Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000 sowie Landschaftsplan UVF) werden im Umweltbericht dargelegt.

## **4 Städtebauliche Konzeption**

Um die Umstrukturierung im „Gewerbegebiet nördlich der Robert-Bosch-Straße“ in Dreieich zu ermöglichen, wird eine städtebauliche Neuordnung vorgenommen.

Entlang der Robert-Bosch-Straße soll ein hochwertiges Gewerbegebiet entstehen. Hierbei sollen sich Büro- und Gewerbebauten zur Straße hin orientieren. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sind nur in den rückwärtigen Bereichen zulässig, um damit die weniger attraktiven Nutzungen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke anzuordnen und die somit hochwertigen Gewerbegebäude an den öffentlichen Straßen zu realisieren.

Die Höhe der Bebauung im Gewerbegebiet liegt im rückwärtigen Bereich bei einer Traufhöhe bis max. 12 m über der nördlichen Straßenoberkante der Robert-Bosch-Straße. Entlang der Robert-Bosch-Straße sind max. 14 m Traufhöhe über der nördlichen Straßenoberkante (bzw. max. 4-geschossige Baukörper) vorgesehen. Für die Bebauung an der Frankfurter Straße ist analog zu den Festsetzungen an der B46 / Offenbacher Straße im Bebauungsplan 1/02 „Querspange Nord – Teil A“ zur Betonung des Stadteingangs eine Traufhöhe bis zu 24 m über der nördlichen Straßenoberkante der Robert-Bosch-Straße (bzw. max. 6-geschossige Bebauung) zulässig.

Um eine moderne, den heutigen Anforderungen entsprechende Gewerbebebauung zu ermöglichen, werden Festlegungen zur Bauweise getroffen. Diese erlauben, dass Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden können und dabei eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

Der westliche Teil der Querspange Nord schmiegt sich eng an das „Gewerbegebiet nördlich der Robert-Bosch-Straße“ an, um den Zerschneidungseffekt für die nördlich angrenzenden Waldflächen zu minimieren. Südlich der Querspange ist das Anpflanzen von Bäumen zur Gestaltung des neuen Ortsrandes vorgesehen.

Im Kreuzungsbereich Frankfurter Straße / Querspange Nord werden Vorkehrungen getroffen, um die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen aufrecht zu erhalten.



## **5 Begründung der städtebaulichen Festsetzungen**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

Der Bebauungsplan setzt das Baugebiet als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) fest. In den Gewerbegebieten GE1 – GE2 sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe nicht zulässig. Durch die Festsetzung, dass Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe nur in GE3 zulässig sind, soll das städtebauliche Ziel der Ansiedlung hochwertiger Gewerbegebäude an den öffentlichen Straßen und weniger attraktiver Lagernutzungen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke umgesetzt werden.

In den Gewerbegebieten GE1 - GE3 sind Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art nicht zulässig. Dieser Ausschluss entspricht der Maßgabe 3 der Abweichungszulassung für den geplanten OBI-Bau- und Heimwerkermarkt Frankfurter Straße (Bescheid vom 02.08.2005) als auch dem kommunalen Gestaltungswillen, das produzierende Gewerbe an dem betreffenden Standort zu stärken und somit eine standortangemessene Nutzungsstruktur zu gewährleisten. Danach ist in den Gewerbegebieten GE1 - GE3 Einzelhandel grundsätzlich nicht zulässig.

Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in einem eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. Damit jedoch die gewerbliche Tätigkeit im Vordergrund steht, soll der Umfang der Verkaufsflächen nicht größer als 20% der gesamten Betriebsfläche der entsprechenden Betriebsart sein und 200 qm nicht überschreiten. Als Betriebsfläche gilt hierbei die Grundstücksfläche des betreffenden Betriebs. Betriebe der Automobilbranche benötigen aufgrund der Größe der Produkte (Autos) und deren Ausstellung auch auf dem Freigelände eine größere Fläche. Entsprechend können für Betriebe der Automobilbranche eine Verkaufsfläche von bis zu 75% der gesamten Betriebsfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

Des Weiteren sind in den Gewerbegebieten GE1 – GE3 Tankstellen nicht zulässig. Aufgrund des mit Tankstellen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens widerspricht eine Zulässigkeit von Tankstellen dem städtebaulichen Ziel der Schaffung eines hochwertigen Gewerbegebiets und der Verbesserung der Verkehrssituation in der Robert-Bosch-Straße.

In den Gewerbegebieten GE1 – GE3 sind darüber hinaus Vergnügungsstätten nicht zulässig. Unter Vergnügungsstätten versteht man im Wesentlichen „Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen“. Die Zulässigkeit dieser Nutzung würde dem angestrebten Charakter des Gewerbegebiets widersprechen, der bereits im Ansatz durch die bestehenden Betriebe vorhanden ist. Dieser städtebauliche Charakter soll nicht durch die Ansiedlung von Vergnügungsbetrieben, die meistens mit einem negativen Erscheinungsbild verbunden sind, gestört werden. Aufgrund der Sogwirkung von Vergnügungsstätten, die Ansiedlung ähnlicher Betriebe nach sich zu ziehen, wäre bereits mit der Zulassung einer Ausnahme eine Fehlentwicklung des Gebiets zu befürchten.

Die Stadt Dreieich möchte die Errichtung fernmeldetechnischer Nebenanlagen (Mobilfunkantennen) im Bebauungsplangebiet zulassen. Da diese Anlagen auf dem höchsten Gebäude errichtet werden und im Gewerbegebiet GE1 die größte Höhe für bauliche Anlagen zulässig ist, beschränkt sich die Zulässigkeit fernmeldetechnischer Nebenanlagen auf dieses Gewerbegebiet. Aus diesem Grund sind in den Gewerbegebieten GE2 - GE3 fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunkanlagen) nicht zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen den Zielsetzungen der Stadt Dreieich, einen Standort für ansiedlungswillige Unternehmen zu bieten und für den vorhandenen Bestand an Gewerbebetrieben Planungssicherheit zu schaffen.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse oder der maximalen Gebäudehöhe und der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ).

#### **Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, ausgeschöpft. Damit ist eine optimale wirtschaftliche Ausnutzung der Gewerbeflächen möglich und der Aspekt der Begrenzung der Versiegelung berücksichtigt.

#### **Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Für die Gewerbegebiete GE1 – GE3 werden unterschiedliche Geschossflächenzahlen (von 1,4 bis 2,4) festgesetzt, um eine gegliederte Bebauungsstruktur zu erreichen. Einerseits orientiert sich die Geschossflächenzahl am Bestand und andererseits an planerischen Überlegungen.

In dem Gewerbegebiet GE1 wird mit einer GFZ von 2,4 die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgenutzt. Um entlang der Frankfurter Straße einen städtebaulich wirksamen Straßenraum zu schaffen bzw. den neu entstehenden Stadteingang am Kreuzungspunkt Frankfurter Straße / Querspange Nord zu betonen und zu gestalten, soll ein entsprechendes Gebäudevolumen im vorderen Grundstücksteil zur Straße orientiert entstehen.

Der rückwärtige Teil der Grundstücke (GE3) soll weniger dicht bebaut werden. Die Dichte wird hier mit einer GFZ von 1,4 niedriger angesetzt, um eine Staffelung der Dichte zu erreichen. Diese rückwärtigen Bereiche sind u. a. für Hallen und zur Unterbringung von Stellplätzen vorgesehen.

Im GE2 ist eine GFZ von 2,2 zulässig, die sich teilweise am Bestand, aber auch an der städtebaulichen Zielsetzung orientiert.

#### **Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen (§ 20 und § 18 BauNVO)**

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der städtebaulichen Zielsetzung für die jeweiligen Gewerbegebiete GE1 – GE3.

In dem mit GE1 gekennzeichneten Gewerbegebiet sind maximal sechs Vollgeschosse zulässig oder eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 24,0 m Traufhöhe über der nördlichen Straßenoberkante der Robert-Bosch-Straße. In dem mit GE2 ge-



kennzeichneten Gewerbegebiet sind maximal vier Vollgeschosse zulässig oder eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 14,0 m Traufhöhe über der nördlichen Straßenoberkante der Robert-Bosch-Straße.

In dem mit GE3 gekennzeichneten rückwärtigen Bereich der Gewerbegrundstücke ist eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 12,0 m Traufhöhe über der nördlichen Straßenoberkante der Robert-Bosch-Straße festgesetzt, da in diesem Bereich insbesondere Nebengebäude, Lagerhallen und Stellplätze untergebracht werden sollen.

Mit diesen Festsetzungen soll zum einen eine dem Straßenverlauf und somit auch dem Geländeverlauf angepasste Höhenentwicklung der Bebauung ermöglicht werden. Zum anderen zielen sie auf eine Abstufung der Höhe der baulichen Anlagen von der Front bildenden Bebauung entlang der Robert-Bosch-Straße zum rückwärtigen Bereich hin ab.

### **Untergeordnete Aufbauten**

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf um maximal 2 m auf höchstens 20 % der Dachflächen überschritten werden, um die üblicherweise in Gewerbegebieten erforderlichen technischen Aufbauten auf dem Dach grundsätzlich zu zulassen. Aus gestalterischen Gesichtspunkten werden Höhe und flächenmäßige Ausdehnung der Aufbauten beschränkt.

### **5.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In den Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und können eine Länge von 50 m überschreiten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass eine moderne Gewerbebebauung ermöglicht wird, die den heutigen Anforderungen entspricht. Die in der BauNVO vorgegebenen Bauweisen „offen“ oder „geschlossen“ passen eher zu Wohn- und Bürogebäuden. Die Bebauung in Gewerbegebieten ist jedoch sehr vielfältig und nicht eindeutig dieser Einteilung zuzuordnen.

### **5.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Mit der Festsetzung der Baugrenzen werden die Flächen, die für eine mögliche Bebauung zur Verfügung stehen, definiert. In diesem Sinne werden die Baugrenzen für eine größtmögliche Flexibilität festgesetzt.

### **5.1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, da eine gesicherte Erschließung über Verkehrsflächen rechtliche und tatsächliche Voraussetzung jedes Bauvorhabens ist. Die Ausweisung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist so dimensioniert, dass an den Knotenpunkten zur Erzielung der angestrebten Leistungsfähigkeit die erforderliche Fläche vorgehalten wird.

Mit der Festsetzung einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg“ soll die Anlage eines Rad- und Gehweges gesichert werden. Dieser führt von westlich der B 3 her kommend in das Waldgebiet auf die Waldschneise „Buchenbusch“,

welche die Frankfurter Straße und die Offenbacher Straße miteinander verbindet.

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 HBO**

### **5.2.1 Werbeanlagen**

Da von großflächigen Werbeanlagen sowie von Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem (Lichtstärke, Farbe) Licht erhebliche Störungen für das Landschaftsbild ausgehen, trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen mit Wechsel-, Lauf-, oder Blinklicht sind unzulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird angestrebt, die Werbeanlagen verträglich in das Straßenbild zu integrieren ohne die Werbemöglichkeiten der Firmen zu sehr einzuschränken.

Bei der Beurteilung von Werbeanlagen ist die ortsübliche Maßstäblichkeit zugrunde zu legen. Weiterhin dürfen Werbeanlagen der städtebaulichen Zielsetzung, ein hochwertiges Gewerbegebiet zu entwickeln, nicht entgegenstehen.

## **5.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **5.3.1 Bauverbotszone für Hochbauten**

Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand von Bundesstraßen sowie Landesstraßen dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. (§ 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG)).

Die nachrichtliche Übernahme der Hochbauverbotszonen nach Bundes- und Landesrecht für Straßen dient der Information über die in diesen Bereichen eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten. Die Hochbauverbotszonen wurden, soweit zum Verständnis erforderlich, in den Bebauungsplan übernommen.

### **5.3.2 Gasfernleitung**

In der nördlichen Waldfläche verläuft die Gasfernleitung Nr. 9501 DN 500 PN64 Walldorf – Dörnigheim der Mainova AG. Es gilt ein Schutzbereich von 3 m beiderseits der Rohrachse. Die nachrichtliche Übernahme dient der Sicherung der bestehenden Gasfernleitung.

## **5.4 Hinweise**

### **5.4.1 Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies nach § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **5.4.2 Telekommunikationsanlagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der

Deutschen Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass eine Beschädigung hieran vermieden wird. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher im Bezirksbüro Netze BBN 24, in Heusenstamm, Jahnstr. 54-64 in die genaue Lage einweisen lassen. Dieser Hinweis dient der Sicherung der bestehenden Telekommunikationsanlagen.

### **5.4.3 20-kV-Kabelstrecken**

Im Trassenbereich der Querspange befinden sich mehrere 20-kV-Kabelstrecken der Energieversorgung Offenbach. Diese sind im Rahmen der Bausausführung gegebenenfalls zu sichern bzw. umzulegen. Die hierfür entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Dieser Hinweis dient der Sicherung den bestehenden 20-kV- und Steuerleitungen.

### **5.4.4 Schutz von unterirdischen Leitungen**

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen sind die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu pflanzen. Sollte der Mindestabstand im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind geeignete Schutzmaßnahmen für die Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen. Dieser Hinweis dient dem Schutz unterirdischer Leitungen.

## **6 Belange des Verkehrs**

### **6.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

#### **Ausgangslage**

Die verkehrlichen Probleme insbesondere an den Knotenpunkte Offenbacher Straße / Robert-Bosch-Straße und Offenbacher Straße (B 46) / Zubringer BAB 661 wurden in der Begründung zum Bebauungsplan 1/02 „Querspange Nord – Teil A“ ausführlich beschrieben. Hierbei kam man zum Ergebnis, dass erst mit dem Bau der Querspange Nord als überörtliche Verkehrsverbindung die oben genannten Unfallschwerpunkte an den Kreuzungen entschärft werden können und die Robert-Bosch-Straße ihre Erschließungsfunktion für die anliegenden Gewerbebetriebe wieder erfüllen kann.

Außerdem bewirkt die durchgebundene Querspange eine Verkehrsverlagerung von der Frankfurter Straße auf die Querspange Nord, so dass zusammen mit der Verlagerung aus der Robert-Bosch-Straße der heute hoch belastete Knotenbereich Frankfurter Straße / Robert-Bosch-Straße / Kurt-Schumacher-Ring ebenfalls entlastet wird.

#### **Planung**

Diese Querspange Nord ist Teil der geplanten Kernumfahrung Spremlingen und verknüpft die B 46 / Offenbacher Straße bzw. den bestehenden Autobahnanschluss Dreieich an die BAB 661 direkt mit der ehemaligen B 3 / Frankfurter Straße im Westen.

In der ersten Ausbaustufe der Querspange Nord wurde der östliche Teil der Querspange sowie die Straße am Wensauer Gelände („Durchstich Robert-Bosch-Straße / L 3317“)

aus- und der Knotenpunkt Robert-Bosch-Straße umgebaut. Dadurch wurde u. a. eine deutliche Umverteilung der REAL bezogenen Quell- und Zielverkehre erreicht und eine erhebliche Entlastungswirkung auf die beiden genannten kritischen Knotenpunkte entlang der Offenbacher Straße (B 46) erzielt. Mittelbar wird damit auch das Gefährdungspotenzial an diesen Knoten reduziert.

Mit dem Bebauungsplan 1/03 „Querspange Nord – Teil B“ wird das zweite Teilstück der Querspange Nord geplant, um damit die Realisierung dieses Netzschlusses sicherzustellen. Dabei wird die Querspange Nord, von der B46 / Offenbacher Straße kommend, nach Westen fortgeführt und als durchgehender einbahniger Straßenzug mit je einem Richtungstreifen in die nördliche Frankfurter Straße übergeleitet. Die südliche Frankfurter Straße wird untergeordnet angebunden.

### **Grundlagen**

In den Erörterungen / Arbeitskreissitzungen zur Querspange Nord bzw. zum Antrag auf Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2000 wurden die verkehrlichen Auswirkungen auf der Basis der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung im Raum Neu-Isenburg (Dorsch Consult 2001/2002) dargestellt. In dieser Untersuchung war die Querspange Nord Bestandteil der geplanten Netzergänzungen im Untersuchungsraum, allerdings ohne die von der Stadt Dreieich geplante Verbindungsspanne zwischen der Querspange Nord und der Robert-Bosch-Straße (zur Erschließung des Wensauer Geländes).

Im Februar / März 2003 wurde die Verkehrsuntersuchung im Raum Dreieich / Rödermark aktualisiert und auf deren Basis parallel eine Zusatzuntersuchung für die Stadt Dreieich mit verschiedenen Netzvarianten (Planungsfälle) durchgeführt.

Berücksichtigt wurden die zu der Zeit verfügbaren Angaben zur Strukturentwicklung im Untersuchungsraum:

- Tendenzen der Entwicklung der Bevölkerung und der Arbeitsplätze im erweiterten Untersuchungsgebiet,
- Entwicklung der Bevölkerung und der Arbeitsplätze im näheren Untersuchungsgebiet auf der Grundlage der aktuellen Bauleitplanung der Kommunen,
- Langfristige Entwicklung der Einwohner und Arbeitsplätze in den Städten Dreieich und Neu-Isenburg,
- Berücksichtigung des geplanten Ausbaus des Flughafens Frankfurt mit einem neuen Terminal 3 und der daraus zu erwartenden Entwicklung im flughafenbezogenen, motorisierten Individualverkehr gemäß den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren.

Da den untersuchten Planungsfällen eine langfristige Strukturentwicklung mit maximalen Ansätzen zugrunde lag, wurde in weiteren Erörterungen festgestellt, dass bei einem realistischen Ansatz bis zum Prognosejahr 2015 mit einer geringeren Gewerbeverdichtung und teilweise weniger Wohnbauflächen in den Städten Dreieich und Neu-Isenburg ein reduzierter Ausbau der Querspange Nord möglich ist. Eine Reduzierung von anfangs vier auf zwei Fahrstreifen mit Abbiegestreifen in den Knotenpunkten entspricht dem mittelfristigen Bedarf, ist wirtschaftlich und führt zu einer Minimierung des Eingriffs in den bestehenden Waldbereich.

Auf dieser Basis wurden im August 2003 von Dorsch Consult nochmals 3 Varianten berechnet:

- a) Planungsfall 7.1 =  
1. Ausbaustufe der Querspange Nord (Ostabschnitt) einschließlich der Verbindungsstraße zur Robert-Bosch-Straße
- b) Planungsfall 7.2 =  
Endausbau der Querspange Nord (Durchbindung zur Frankfurter Straße) als zweistreifige Straße
- c) Planungsfall 7.3 =  
Wie Planungsfall 7.2 und zusätzlich die Südumgehung Buchschlag / Sprendlingen mit Anschluss an die Autobahn A 661.

Im September 2005 wurde dann einvernehmlich mit der Stadt Neu-Isenburg von Dorsch Consult der Planungsfall 7.2 aktualisiert, indem die neuen strukturellen Entwicklungen in Neu-Isenburg und Dreieich eingearbeitet wurden:

- a) In Neu-Isenburg wird zunächst das Gehespitz-Gelände entwickelt, die Entwicklung des Agfa-Geländes wird zurückgestellt.
- b) In Dreieich sind zwei Maßnahmen im Norden von Sprendlingen zu berücksichtigen:
  - 1. Standortsicherung OBI  
Der OBI-Baumarkt wird seinen Standort von der Robert-Bosch-Straße an die Frankfurter Straße (südlich der Dieselstraße) verlegen. Der neue OBI-Baumarkt wird etwa 20% mehr Verkehr erzeugen als der bisherige Baumarkt.
  - 2. Bauvorhaben „HLL Campus Dreieich“ (HLL= Haus des lebenslangen Lernens)  
Bau eines Berufs- und Bildungszentrums im Bereich der Max-Eyth-Schule.

Die Ergebnisse dieser aktuellen Verkehrsumlegungen werden nachfolgend zusammenfassend beschrieben.

Sowohl die Verkehrsuntersuchung im Raum Dreieich / Rödermark als auch die Verkehrsuntersuchung im Raum Neu-Isenburg wurden auf der Grundlage der Verkehrsdatenbasis Rhein-Main (VDRM) unter Berücksichtigung des ÖPNV und des MIV im integrierten Verkehrsmodell der VDRM erstellt.

### **Verkehrliche Auswirkungen der Querspange Nord – Planungsfälle 7.1 – 7.3**

Die Querspange Nord ist sowohl Teil der geplanten Kernumfahrung Sprendlingen als auch notwendige Netzergänzung zur Entlastung der hochbelasteten Robert-Bosch-Straße in Sprendlingen-Nord und der Neuhöfer Straße in Neu-Isenburg sowie der zu Spitzenzeiten trotz erfolgter Ausbau- und Optimierungsmaßnahmen kurzzeitig überlasteten Knotenpunkte Offenbacher Straße / Robert-Bosch-Straße / Otto-Hahn-Straße und Offenbacher Straße / Zufahrt zum Anschluss BAB 661.

Bereits die 1. Ausbaustufe der Querspange Nord (Ostabschnitt) einschließlich der Verbindungsstraße zur Robert-Bosch-Straße führt zu deutlichen Entlastungen des o. g. Knotenbereiches. Nach Fertigstellung des 2. Bauabschnittes der Querspange Nord (Westabschnitt) mit Durchbindung zur Frankfurter Straße kommt die volle Entlastungswirkung zum Tragen.

Für die Querspange selbst und die beiden parallel verlaufenden Straßen Robert-Bosch-Straße und Neuhöfer Straße ist es dabei unerheblich, ob die Südumgehung Buchschlag /

Sprendlingen mit Anschluss an die Autobahn BAB 661 berücksichtigt wird, wie im Planungsfall 7.3, oder unberücksichtigt bleibt, wie im Planungsfall 7.2.

Die Belastung der Querspange liegt bei knapp 19.000 KFZ/24 Std. im Westabschnitt und bei knapp 21.000 KFZ/24 Std. im Ostabschnitt zwischen der Verbindungsspange und dem Anschluss an die Offenbacher Straße.

Die Rathenaustraße in Neu-Isenburg und die Frankfurter Straße südlich der Rathenaustraße werden im Planungsfall 7.3 mit Südumfahrung Buchschlag / Sprendlingen gegenüber dem Planungsfall 7.2 ohne Südumfahrung etwas geringer belastet.

Dies liegt daran, dass bei Realisierung der Südumfahrung Verkehre aus Neu-Isenburg abgezogen werden (L 3117 – Siemensstraße – Rathenaustraße), die auf Sprendlingen bezogen sind und ohne Südumfahrung aufgrund des Engpasses Bahnübergang Buchschlag die L 3266 meiden, wie dies derzeit der Fall ist. Die Südumfahrung nimmt keine Verkehre auf, die aufgrund der Querspange Nord durch Neu-Isenburg fahren, sondern aufgrund des Engpasses Bahnübergang Buchschlag. Sie sind im Wesentlichen auf Sprendlingen Nord-West und Sprendlingen-Mitte bezogen und fahren ohne Südumfahrung von Norden über die Frankfurter Straße ein.

Die Frankfurter Straße wird zwischen Rathenaustraße und Querspange Nord mit 32.000 – 34.000 KFZ/24 Std. belastet und in den Anschlussknoten leistungsfähig ausgebaut. Für die Querspange Nord ist ein einbahniger Ausbau mit zwei Fahrstreifen und Aufweitungen in den Knotenpunkten vorgesehen.

Zusätzlich zur Entlastungswirkung des 1. Bauabschnittes (Teil A - Ostabschnitt) im Bereich Robert-Bosch-Straße-Ost / Offenbacher Straße treten bei Realisierung des 2. Bauabschnittes (Teil B – Westabschnitt) der Querspange Nord deutliche Entlastungen auf der westlichen Robert-Bosch-Straße und der Neuhöfer Straße ein:

- Robert-Bosch-Straße

westlich Benzstraße	-5.300 KFZ/24 Std.	=	49 %
östlich Benzstraße	-4.600 KFZ/24 Std.	=	41 %

Die Querschnittbelastung sinkt im Abschnitt zwischen Frankfurter Straße und Zufahrt REAL / Verbindungsspange von rd. 11.000 – 13.500 KFZ/24 Std auf rd. 5.500 – 8.500 KFZ/24 Std.

Damit kann die Robert-Bosch-Straße wieder die ihr zugewiesene Erschließungsfunktion erfüllen, an den diversen Grundstückszufahrten kann der Verkehr wieder leistungsfähig abgewickelt werden. Dies ist bei den derzeit hohen Belastungen nicht möglich.

- Neuhöfer Straße

östlich Pappelweg	-4.000 KFZ/24 Std.	=	-55 %
zwischen Pappelweg und Frankfurter Straße	-4.200 KFZ/24 Std.	=	-51 %

Die Belastung sinkt auf Werte zwischen 3.300 und 4.000 KFZ/24 Std., was der Anlieger- und Erschließungsfunktion der Neuhöfer Straße angemessen ist. Besonders im städtebaulich empfindlichen Mittelabschnitt mit Schule und Kindergarten trägt die Ent-



lastung von mehr als 50 % zu einer Beruhigung und Erhöhung der Verkehrssicherheit bei.

Weitere Entlastungen, wenn auch in geringerem Umfang, stellen sich in Neu-Isenburg in der Offenbacher Straße (-7 %) und der Friedhofstraße (-10 %) ein.

In Sprendlingen-Nord führt allein die Querspange Nord ohne Südumgehung Buchschlag / Sprendlingen und ohne neuen Anschluss an die BAB 661 (Planungsfall 7.2) zu Verkehrsverlagerungen, die in der Frankfurter Straße südlich der Robert-Bosch-Straße zu einer Entlastung von rd. 4.100 KFZ/24 Std. bzw. 17 % führen.

Verstärkt wird die Entlastungswirkung in den Nord-Süd-Achsen bei Planungsfall 7.3 mit Südumgehung Buchschlag / Sprendlingen und Anschluss an die BAB 661. Südlich der Robert-Bosch-Straße wird sowohl die Frankfurter Straße (-6.300 KFZ/24 Std. = -25 %) als auch die Offenbacher Straße (-2.500 KFZ/24 Std. = -13 %) entlastet.

### **Verkehrliche Auswirkungen der Querspange Nord – Planungsfall 7.2 neu**

Durch den Austausch der Entwicklung des Gehespitz-Geländes anstatt des Agfa-Geländes ergibt sich in Neu-Isenburg im Bereich der Frankfurter Straße / Rathenaustraße etwas weniger Verkehr, da das Agfa-Gelände diesen Bereich stärker belastet hat als dies jetzt bei der Entwicklung Gehespitz der Fall ist, denn dort ist der Verkehr überwiegend nach Westen von und zur B 44 ausgerichtet. Zwischen Rathenaustraße und Querspange-Nord wird die Frankfurter Straße um rd. 1.200 Kfz / 24 Std entlastet (= -4%).

In Sprendlingen führen die beiden Planungsvorhaben HLL Campus Dreieich und Verlagerung OBI zu etwa 10% mehr Verkehr in der nördlichen Frankfurter Straße bis zur Querspange-Nord, allerdings bedeutet dies gegenüber Planungsfall 7.1 ohne durchgebundene Querspange Nord immer noch eine Entlastung um rd. 3.500 Kfz / 24 Std (= -13%).

Die Querspange Nord weist annähernd die gleiche Belastung auf wie im Planungsfall 7.2, der Unterschied (- 250 Kfz / 24 Std) ist vernachlässigbar.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die im Planungsfall 7.2 neu berücksichtigten strukturellen Änderungen nicht gravierend auf das Verkehrsgeschehen im Vergleich zum Planungsfall 7.2 auswirken. Mit Ausnahme der Mehrbelastungen von rd. 7,5 % in der Frankfurter Straße südlich der Querspange bleiben die Belastungen annähernd gleich (Querspange) oder sind sogar etwas geringer als in der Frankfurter Straße und in der Rathenaustraße in Neu-Isenburg (-3 bis - 4%).

Auch die Knotenpunktbelastungen zeigen keine maßgeblichen Veränderungen, so dass die für die Dimensionierung der Knoten im Zuge der Querspange zu Grunde gelegten Spitzenstundenbelastungen auch weiterhin Gültigkeit haben, die Abweichungen sind sehr gering. Das gleiche trifft auf den Knoten Rathenaustraße zu, dort tritt sogar eine leichte Entlastung ein.

### **Flankierende Maßnahmen**

Unmittelbar nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts der Querspange Nord ist die L 3317 zwischen der Anschlussstelle Dreieich und der B46 / Offenbacher Straße für den Kfz-Verkehr zu sperren und angemessen zurückzubauen. Die verbleibende Neuhöfer Straße zwischen Frankfurter Straße und B46 / Offenbacher Straße ist zur Gemeindestraße abzustufen.

Für die Abstufung der Landesstraße L 3317 wird ein vom Bebauungsplanverfahren unabhängiges straßenbaurechtliches Verfahren durchgeführt (Umstufungs- bzw. Einziehungsverfahren), da die Entscheidung über die Einziehung einer Landesstraße nach § 6 HStrG in die Zuständigkeit der obersten Straßenbaubehörde fällt. Im Rahmen dieses Verfahrens werden auch die Maßnahmen zum Rückbau der L 3317 näher beschrieben.

### **Regelquerschnitt**

Außerhalb der Aufweitungsbereiche der Knotenpunkte wird ein zweistreifiger Ausbau der Querspange Nord vorgesehen.

Im Anhang ist die Abbildung des Regelquerschnitts für die Querspange Nord dargestellt. Es handelt sich um einen einbahnigen Querschnitt mit zwei Fahrstreifen mit einer Breite von jeweils 3,25 m. Aufgrund der außerörtlichen Lage sind zusätzlich beidseitig 25 cm breite Randstreifen vorgesehen, welche die Markierung der Fahrstreifenbegrenzung aufnehmen. An die befestigte Fahrbahnfläche schließen beidseitig 1,0 m bzw. 1,50 m breite Bankette an. Die Trennung der Fahrrichtungen erfolgt durch einen 50 cm breiten Mitteltrennstreifen mit Doppellinienmarkierung. Im Bereich der Einmündung der Frankfurter Straße ist auf der Nordseite ein zusätzlicher Fahrstreifen in einer Breite von 3,00 m für die Abbieger aus Richtung Osten in Richtung Süden bzw. für die Rückverflechtung des von Süden nach Norden fahrenden Verkehrs nach der Lichtsignalanlage und auf der Südwestseite ein Rechtsabbiegestreifen in einer Breite von 3,25 m für die Fahrbeziehung Nord-Süd angeordnet.

## **6.2 Ruhender Verkehr**

Im öffentlichen Straßenraum sind keine Parkplätze vorgesehen. Der erforderliche Stellplatzbedarf wird auf den privaten Grundstücken abgedeckt.

## **6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Hinsichtlich der Erschließung des Plangebiets durch den Öffentlichen Personennahverkehr sind keine Veränderungen gegenüber der heutigen Situation vorgesehen.

## **6.4 Fuß- und Radwege**

Von westlich der B 3 her kommend in das Waldgebiet auf die Waldschneise „Buchenbusch“, die die Frankfurter Straße und die Offenbacher Straße mit einander verbindet, wird ein Fuß- und Radweg angelegt. Mit seiner Anbindung an die in östlicher Richtung bis zur B46 / Offenbacher Straße verlaufende Waldschneise im Waldgebiet „Buchenbusch“ steigert er die Bedeutung des Waldgebiets für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung.

## **6.5 Forstwirtschaftlicher Verkehr**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Eingriffe in den forstwirtschaftlichen Verkehr vorgenommen. Lediglich im Südwesten wird der bestehende forstwirtschaftliche Weg im Bereich des neu gestalteten Knotenpunkts geringfügig verlegt.



## **7 Belange der Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Wasserversorgung**

Im Straßenraum der Robert-Bosch-Straße verläuft eine Wassertransportleitung (Hauptversorgungsleitung DN 225 PE) der Stadtwerke Dreieich. Nach Auskunft der Stadtwerke Dreieich ist nach derzeitigem Sachstand die Versorgung des Gebiets mit den bestehenden Leitungen gewährleistet.

### **7.2 Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Im Straßenraum der Robert-Bosch-Straße liegt eine Abwasserleitung DN 1000 im westlichen Bereich bis DN 400 im östlichen Bereich. Nach derzeitigem Sachstand ist die Entsorgung des Gebiets mit den bestehenden Leitungen gewährleistet.

### **7.3 Regenwasserbewirtschaftung**

Zur Vermeidung der Oberflächenwasserabführung von den geplanten Gewerbeflächen über das öffentliche Kanalnetz sollte das Oberflächenwasser der Grundstückspartellen bei geeigneter Versickerungsfähigkeit der Böden in einem Graben / Rigolensystem gesammelt, ggf. grundwasserschützend vorbehandelt und in den Untergrund versickert werden.

Bezüglich der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der westlichen Trasse und im westlichen Teil des Gewerbegebiets wurden zwei Gutachten erstellt. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die Böden im Bereich der westlichen Trasse und im westlichen Teil des Gewerbegebiets grundsätzlich zur Versickerung geeignet sind (näheres siehe Umweltbericht).

### **7.4 Stromversorgung**

Am nördlichen Fahrbahnrand der Robert-Bosch-Straße liegen Kabel und Leitungen zur Stromversorgung (20 kV) der Anlieger im Gehweg. Nach Auskunft der Stadtwerke Dreieich GmbH ist nach derzeitigem Sachstand die Versorgung des Gebiets mit den bestehenden Leitungen gewährleistet.

Des Weiteren befinden sich im Trassenbereich der Querspange mehrere 20-kV-Kabelstrecken der Energieversorgung Offenbach und der Stadtwerke Dreieich. Diese sind im Rahmen der Bauausführung gegebenenfalls zu sichern bzw. umzulegen. Die hierfür entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.

### **7.5 Gasversorgung**

Im nördlichen Gehweg entlang der Robert-Bosch-Straße liegt eine Gasleitung (Hauptleitung MD 200 ST) der Stadtwerke Dreieich GmbH. Nach Auskunft der Stadtwerke Dreieich ist nach derzeitigem Sachstand die Versorgung des Gebiets mit den bestehenden Leitungen gewährleistet.

Des Weiteren befindet sich in der Frankfurter Straße eine unterirdische Erdgas- und

Heizgasleitung (VGD 200 ST 1949) der Stadtwerke Dreieich.

In der nördlichen Waldfläche verläuft in der Trasse der Leopoldschneise die Gasfernleitung Nr. 9501 DN 500 PN64 Walldorf – Dörnigheim der Mainova AG. Östlich der Frankfurter Straße zweigt diese nach Norden ab, um die Frankfurter Straße in Höhe der Buchschlagschneise zu queren. Die Trasse bleibt von der Straßenbaumaßnahme der Querspange Teil B unberührt.

## **7.6 Telekommunikation**

In den Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Im Gehweg der Robert-Bosch-Straße liegen entsprechende Leitungen zur Versorgung der dortigen Anlieger.

## **8 Belange der Wirtschaft**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 1/03 „Querspange Nord – Teil B“ wird die Existenz der ansässigen Unternehmen nördlich der Robert-Bosch-Straße gesichert. Darüber hinaus werden Spielräume für Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe sowie für Umstrukturierungen und Neuansiedlungen geschaffen. In diesem Zusammenhang ist auch die ausnahmsweise und quantitativ eingeschränkte Zulässigkeit von Verkaufsflächen bei den Gewerbebetrieben in den Gewerbegebieten zu sehen.

Mit der Verbesserung der Erschließung und den rahmensetzenden Festsetzungen zu Art, Maß und Gestaltung der baulichen Nutzungen werden die Voraussetzungen für die Entwicklung von hochwertigen Gewerbeflächen geschaffen.

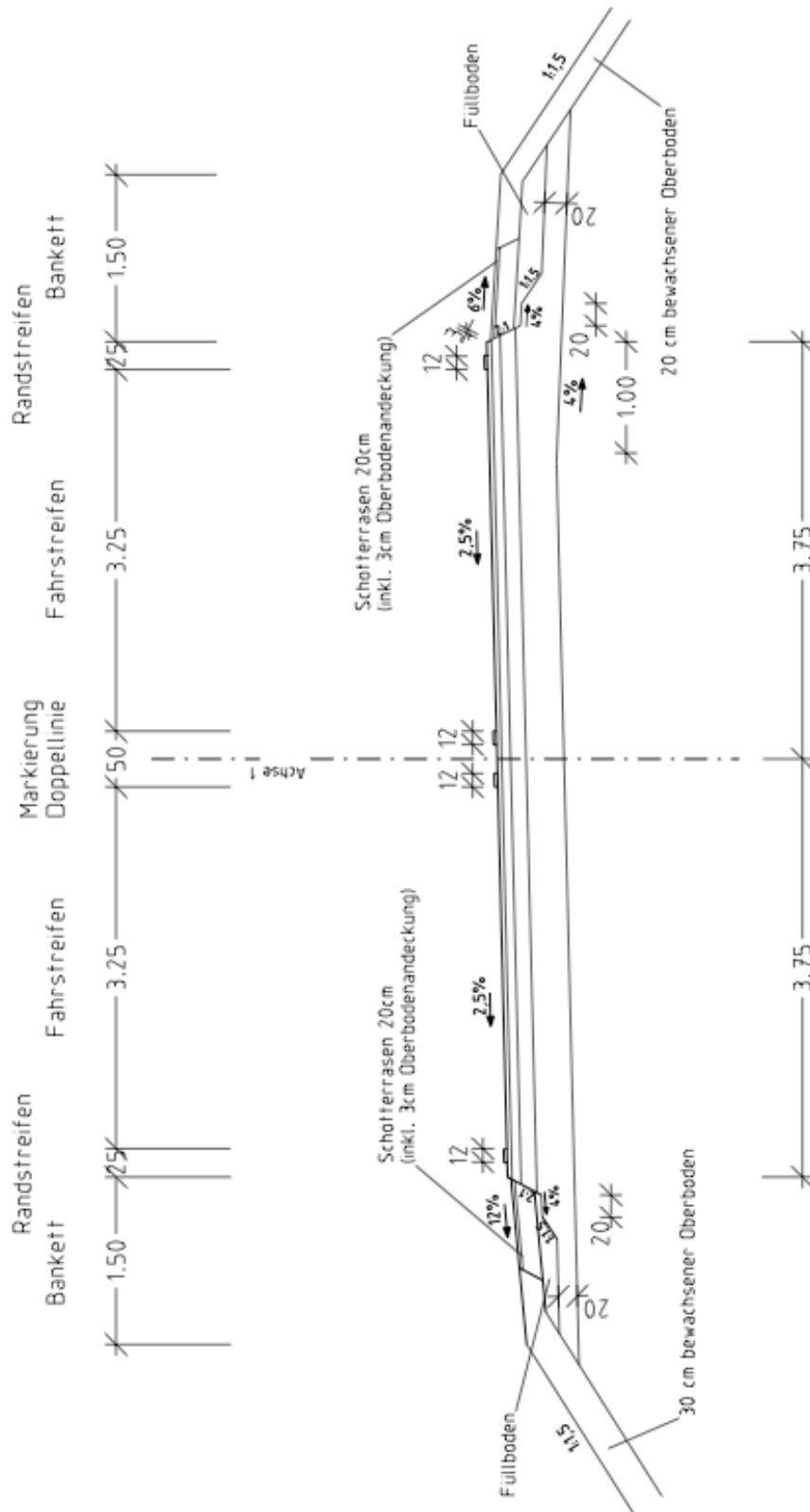
## **9 Planverwirklichung**

### **9.1 Flächen**

Das Plangebiet ist rund 28,7 ha groß. Es gliedert sich in ca. 80 % öffentliche Flächen und 20 % private Flächen. Die öffentlichen Flächen setzen sich aus ca. 10 % Verkehrsflächen, ca. 89 % Waldflächen und ca. 1 % Grünflächen zusammen.

### **9.2 Bodenordnung**

Die weitgehend bestandssichernden Festsetzungen im Bebauungsplan haben auf den privaten Besitzstand im Plangebiet keine unmittelbaren Auswirkungen. Die Festsetzung der Verkehrsflächen für die Querspange Nord nehmen im Knotenbereich Frankfurter Straße / Querspange Nord teilweise Privatgrundstücke in Anspruch. Die Stadt Dreieich ist im Besitz der für die öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen und sich in Privatbesitz befindlichen Grundstücke. Eine Bodenordnung ist somit nicht erforderlich.



Anhang: Regelquerschnitt

## **Teil B: Umweltbericht**

### **1 Planerische Vorgaben**

#### **1.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Voraussetzungen**

Das Baurecht für den zweiten Teilabschnitt der vorgesehenen Verbindungsspanne (L 3317) zwischen der „Frankfurter Straße“ und der Erschließungsstraße zwischen neuer Spanne und „Robert-Bosch-Straße“ soll in Verbindung mit der geplanten Gewerbeentwicklung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 / 03 erwirkt werden. Nach den Vorgaben von § 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind u. a. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Wassers, der Luft, des Bodens und des Klimas zu berücksichtigen. Die Einstellung der Umweltschutzbelange in die bauleitplanerische Abwägung wird von § 1a BauGB geregelt.

Im Auftrag der Stadt Dreieich werden die umweltplanerischen Belange in Form des vorliegenden Umweltberichts zum Bebauungsplan dokumentiert. Darüber hinaus stellt der Grünordnungsplan (FROELICH & SPORBECK, 2004) einen Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene des Bebauungsplans dar und trifft Festsetzungen zum Ausgleich vorhabensbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft, die in den Bebauungsplan integriert werden.

Voraussetzungen, die vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan abschließend geregelt sein müssen, ergeben sich aus dem Hessischen Forstgesetz (HEForstG) und dem Hessischen Naturschutzgesetz (HENatG). Sie betreffen hier die Waldrodung und Waldneuanlage gemäß den §§ 12 und 13 HEForstG im Zusammenhang mit der Eingriffsgenehmigung gemäß § 7 HENatG.

Der erforderliche Antrag ist von der Stadt Dreieich beim zuständigen Kreisausschuss des Kreises Offenbach gestellt.

#### **1.2 Fachplanungen und –gutachten**

##### **Hessischer Waldbericht 2000, Flächenschutzkarte Hessen**

Die Waldfläche ist als Wald mit Erholungsfunktion der Stufe I in der Flächenschutzkarte Hessen ausgewiesen.

##### **Forstlicher Rahmenplan**

Der Waldbereich westlich der ehemaligen B 3 / Frankfurter Straße ist mit der Erklärung vom 19.10.1999, (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Land Hessen, Nr. 52, 27.12.99, Seite 3861) als Schutzwald ausgewiesen worden und dient der Erholung und der Sicherung des Naturschutzes.

### **Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000**

Leitbild ist u. a., im Naturraum „Untermainebene“ die zusammenhängenden Waldbestände vor weiteren Belastungen durch Grundwasserabsenkung, Inanspruchnahme und Zerschneidungen zu schützen, damit sie ihre wichtigen Funktionen für Luft, Klima, Wasser und Erholung leisten können.

### **Landschaftsplan UVF**

Auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplans (§ 4 Abs. 2 HENatG) stellen die Träger der Bauleitplanung Landschaftspläne auf, welche die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellen.

Für das Gebiet des ehemaligen Umlandverbandes gilt gemäß § 3 HENatG und Beschluss der Gemeindekammer des Umlandverbandes Frankfurt vom 13.12.2000 (Stand: Dezember 2000) der Landschaftsplan UVF.

Das Plangebiet liegt im Naturraum Mönchwald und Dreieich. Wald ist die prägende Nutzung in diesem Landschaftsraum. Die großen Waldgebiete südlich von Frankfurt und Offenbach sollen als wichtige Naherholungsgebiete und wegen ihrer Klimafunktion zur Verbesserung der Umweltqualität im Verdichtungsraum beitragen, insbesondere der frühere Bannforst Dreieich wegen seiner Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Der Strukturreichtum der Waldflächen ist zu erhöhen. Zur Verbesserung der Erholungseignung sind Gestaltungsmaßnahmen entlang von Wegen im Wald umzusetzen.

Gemäß den Darstellungen im Landschaftsplan des Umweltverbandes Frankfurt (UVF 2000) sind den Flächen innerhalb des Untersuchungsgebiets keine Funktionen im Biotopverbund zugeordnet.

## **1.3 Darstellung der in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

In einzelnen Fachgesetzen werden für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze dargestellt, die die Grundlage für eine Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen. Dabei sind lediglich die Ziele zu berücksichtigen, die für den betrachteten Bebauungsplan von Bedeutung sind. Die nachfolgende Zusammenstellung enthält die wesentlichen schutzgutbezogenen Ziele.

**Menschen / Gesundheit / Bevölkerung:** Belange gem. § 1 Abs. Nr. 1 bis 3 BauGB

**Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt:** Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. §§ 1 und 2 BNatSchG, Belange gem. § 1 Abs. Nr. 7 BauGB

**Boden:** Zweck/Grundsätze des Bodenschutzes gem. § 1 BbodSchG, Darstellungen der „Bodenschutzklausel“ gem. § 1a BauGB, Belange gem. § 1 Abs. Nr. 7 BauGB

**Wasser:** Grundsätze des § 1a WHG, Belange gem. § 1 Abs. Nr. 7 BauGB

<b>Landschaft:</b>	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. §§ 1 und 2 BNatSchG, Belange gem. § 1 Abs. Nr. 7 BauGB
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter:</b>	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. §§ 1 und 2 BNatSchG, Belange gem. § 1 Abs. Nr. 7 BauGB

## **2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

Die nachfolgenden Beschreibungen dokumentieren die wesentlichen umweltrelevanten Darstellungen der UVS zur Spange zwischen B 3 und B 46, der FFH-Erheblichkeitsuntersuchung und des Grünordnungsplans. Eine kartografische Darstellung der Umweltbestandteile findet sich in Karte 1 des Grünordnungsplans.

### **2.1 Untersuchungsgebiet des Umweltberichts**

Das Bebauungsplangebiet ist 28,7 ha groß. Es umfasst den westlichen Teil des Gewerbegebiets an der „Robert-Bosch-Straße“ und die nördlich davon gelegenen Waldgebiete. Die „Frankfurter Straße“ am Westrand des Bebauungsplangebiets liegt von der Einmündung „Robert-Bosch-Straße“ nach Norden hin auf einer Länge von rund 250 m im Plangebiet; ihr weiterer Verlauf in Richtung Norden befindet sich außerhalb des Bebauungsplangebiets. Die Südgrenze des Bebauungsplangebiets verläuft an der südlichen Straßenbegrenzungslinie der „Robert-Bosch-Straße“. Die Ostgrenze ist im Südteil kongruent mit der Westgrenze des Bebauungsplans Nr. 1 / 02 Querspange Nord - Teil A. Sie läuft dann auf rund 130 m in Richtung Nordwesten und anschließend bis zur Gemeindegrenze zu „Neu-Isenburg“ in Richtung Norden. Die nördliche Begrenzung des Bebauungsplangebiets bildet ebendiese.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets für den Umweltbericht, wie auch die des Grünordnungsplans entspricht im nördlichen Teilabschnitt des Waldgebiets der des Bebauungsplangebiets. Im südlichen Teilabschnitt des Waldes erweitert sich das Untersuchungsgebiet nach Osten um eine Fläche von rund 4 ha, um den gesamten Beeinträchtigungsbereich zu erfassen. An der Westgrenze des Bebauungsplangebiets wird das Untersuchungsgebiet ebenfalls um rund 20 m erweitert. Die Gesamtgröße des Untersuchungsgebiets beträgt 35,2 ha .

### **2.2 Menschen**

Die Bebauung im Plangebiet dient der gewerblichen Nutzung. Wohngebiete sind nicht vorhanden. Im Umfeld befinden sich die Wohnsiedlungen „Am Hirschsprung“ in Dreieich-Sprendlingen („Berliner Ring“ / „Kurt Schumacher Ring“) und „Buchenbusch“ in Neu-Isenburg. Die Siedlungsflächen im Untersuchungsraum sind in der Flächennutzungsplanung entsprechend ihrer aktuellen Nutzung dargestellt.

Das Waldgebiet „Buchenbusch“ dient der Erholungsnutzung der benachbarten Siedlungsbereiche von Neu-Isenburg und Sprendlingen und ist über die Offenbacher Straße (B 46), die rund 500 m weiter östlich des Plangebiets verläuft, und die Frankfurter Straße (B 3), die westlich des Plangebiets und teilweise im Plangebiet liegt, zu erreichen. Ein direkter Zugang von der „Robert-Bosch-Straße“ durch das Gewerbegebiet ist nicht gegeben.

## 2.3 Pflanzen- und Tierwelt

### Pflanzen

Die potenzielle natürliche Vegetation, das ist die Vegetation, die sich ohne menschliche Einflüsse langfristig einstellen würde, wäre im Untersuchungsgebiet ein „Typischer Drahtschmielen-Buchenwald“, bei dem die bodenständigen Gehölze Buche, Traubeneiche, Sand-Birke, Vogelbeere, Espe, Stiel-Eiche Hainbuche und Sal-Weide sind.

Das Untersuchungsgebiet wird fast ausschließlich von forstwirtschaftlich geprägten Biotopen eingenommen. Im Einzelnen finden sich die ein „Kiefern-mischforst mit mittlerem Baumholz“, ein „Fichtenmischforst mit geringem Baumholz“, „Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald“ ein „Kiefern-mischforst, meist mittelalt, mit Buche mit geringem Baumholz“ sowie „Buchenmischforste mit mittlerem Baumholz, teilweise mit geringem Kiefernanteil“. Im Südwesten befindet sich eine offene Bodenfläche, die unbewachsen ist. Das südliche Untersuchungsgebiet entlang der „Robert-Bosch-Straße“ wird auf einem 110 – 140 m breiten Streifen gewerblich genutzt. Im Übergang dieser Fläche zum Wald hat sich im Laufe der Sukzession auf einem ehemaligen Waldweg eine Waldrandsituation gebildet. Am östlichen Rand des Gewerbegebiets verläuft auf ca. 10 m Breite ein Streifen mit einer „Gehölz-, Gebüschpflanzung (straßenbegleitend)“.

Bei Einstufung in Bedeutungsklassen sind die Bereiche mit „offenem Boden“, der „Kiefern-mischforst mit mittlerem Baumholz“, der „Fichtenmischforst mit geringem Baumholz“ sowie die „Gehölz-, Gebüschpflanzung (straßenbegleitend)“ hinsichtlich ihrer ökologischen Bedeutung als gering, die „Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald“ sowie der „Kiefern-mischforst, meist mittelalt, mit Buche mit geringem Baumholz“ als mittel und die „Buchenmischforst mit mittlerem Baumholz, teilweise mit geringem Kiefernanteil“ sowie der „Waldrand, schwach ausgeprägt“ als hoch zu bewerten.

Geschützte Flächen nach HeNatSchG sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

### Tiere

Im Untersuchungsraum ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen der Lebensräume durch die Bundesstraße (Zerschneidung, Lärmimmissionen), das Gewerbegebiet sowie die noch stark forstwirtschaftlich geprägte Waldnutzung die faunistische Artenausstattung insgesamt als durchschnittlich zu bezeichnen.

Ausnahmen bilden die Waldrandbereiche und einzelne offene Bereiche des Gewerbegebiets, denen aufgrund ihrer besonderen Standortbedingungen und des Vorkommens einiger besonders geschützter und nach Roter Liste gefährdeter Arten sowie wegen des Vorkommens der Zauneidechse als streng geschützte Art eine hohe Bedeutung für die Fauna haben.



Artenschutzrechtliche Festsetzungen bestehen für:

- die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), die als streng zu schützende Art von gemeinschaftlichem Interesse im Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie in der Roten Liste Deutschlands und Hesses als gefährdet aufgeführt ist,
- die Blindschleiche (*Anguis fragillis*), die als besonders geschützte Art in der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung sowie in der Roten Liste Hesses (Vorwarnliste) aufgeführt ist,
- die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*), die als besonders geschützte Art in der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung sowie in der Roten Liste Deutschlands und Hesses als gefährdet aufgeführt ist
- die besonders geschützten Tagfalterarten Kleiner Feuerfalter (*Lycena phlaeas*), Hauhechelbläuling (*Polyommatus icarus*) und Dunkelbrauner Bläuling (*Polyommatus agestis*), von denen der letztgenannte in den Vorwarnlisten der Roten Listen Deutschlands und Hessens geführt wird.

## 2.4 Boden

### Geologische Ausgangsbedingungen

Der Untersuchungsraum gehört laut Geographischer Landesaufnahme "Naturräumliche Gliederung Deutschlands" zu der Naturräumlichen Haupteinheit "Unterrheinebene" (232). Dabei handelt es sich um eine zentral im Rhein-Main-Tiefland gelegene Tiefebene zwischen Odenwald, Spessart, Vogelsberg und Taunus. Innerhalb dieser Haupteinheit liegt das Untersuchungsgebiet in der naturräumlichen Untereinheit "Mönchswald und Dreieich (232<sub>120</sub>)". Morphologisch handelt es sich hier um eine flache, bewaldete Terrassenebene, die mit einer deutlichen Geländestufe zur Mainniederung hin abfällt.

Südlich der Linie Raunheim - Neu-Isenburg lagert in der Terrassenebene Flugsand über Flusskiesen und -sand, in denen auch Material des Rotliegenden vom Sprendlinger Horst vertreten ist. Innerhalb des Untersuchungsgebiets reichen die Deckschichten aus quartären Sanden bis in eine Tiefe von ca. 20 m unter Geländeoberkante. Unterlagert werden sie von tertiären Tonen.

### Bodenverhältnisse

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Bodentypen sind überwiegend „Braunerden“. Lediglich im Nordosten befindet sich ein Bereich, der dem Bodentyp Pseudogley-Braunerde zuzuordnen ist. Das für den Untersuchungsraum typische Bodenprofil zeigt eine ca. 0,2 m mächtige, humose Mutterbodenschicht, die von Mittel- bis Grobsanden unterlagert wird. Diese Sande haben unterschiedliche Schluffanteile und sind oberflächennah locker, mit zunehmender Tiefe mitteldicht bis dicht gelagert.

Hinsichtlich der *natürlichen Ertragsfunktion* (naturbedingte Bodenfruchtbarkeit) haben die hier verbreiteten sandigen Braunerden (stellenweise pseudogley) eine mittlere Bedeutung. Böden mit besonderer biotischer Lebensraumfunktion (seltene Böden mit besonderen Standortverhältnissen) kommen nicht vor. Das Schadstoffrückhaltevermögen der vorhandenen Böden, d.h. ihre Bedeutung aufgrund der *Speicher- und Reglerfunktion*, ist mittel bis gering.



## **Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen gemäß der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie liegen eine Altablagerung (Flur 9, Flurstück 29/54), vier potenzielle Altstandorte (Flur 9, Flurstück 29/54; Flur 9, Flurstück 29/34; Flur 9, Flurstück 29/44; Flur 9, Flurstück 29/43) sowie eine schädliche Bodenveränderung (Verdachtsfläche) nach BBodSchG (Flur 9, Flurstück 29/54). Die Bodenveränderung liegt in räumlicher Nähe zu der Altablagerung auf der Grundstücksparzelle (Flur 9, Flurstück 29/54), ihre genaue Lage ist nicht bekannt.

Die im Oktober 2006 durchgeführten Einzelfallrecherchen (KRIECHBAUMPFLUGGeotechnik, 2006) konnten die in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) erfassten potenziellen Altstandorte sowie die schädliche Bodenveränderung (Verdachtsfläche) - Standorte Robert-Bosch-Straße 2, 12a und 14 - nicht bestätigen. Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 27.05.2006 konnte der gekennzeichnete potenzielle Altstandort Robert-Bosch-Straße 10 aufgrund des sehr geringen bis mäßigen Potenzials für Umweltbeeinträchtigungen entfallen.

Die Altablagerung wurde im Rahmen dieser Einzelfallrecherchen nicht untersucht. Bei der gekennzeichneten Altablagerung (Flur 9, Flurstück 29/54, Rechtswert 3478344, Hochwert 5544220) handelt es sich um eine verfüllte Sand- und Kiesgrube. Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Straßenbaumaßnahme eine geologische Untersuchung zu erfolgen hat. Die erforderlichen Untersuchungsschritte sind mit dem RP Darmstadt abzustimmen.

Des Weiteren ist im Geltungsbereich mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Entsprechende Vorkommnisse sind zu beachten bzw. Maßnahmen zu ergreifen. Aus Gründen der Gefahrenabwehr soll durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass keine bodengreifenden Maßnahmen auf dem Grundstück durchgeführt werden, bevor dieses nicht durch ein Fachunternehmen bzw. einen Fachkundigen auf Kampfmittel untersucht und gegebenenfalls geräumt wird.

## **2.5 Wasser**

### **Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Grundwasser**

Die Quartären Sandformationen bilden einen Porengrundwasserleiter mit geringer Grundwasserergiebigkeit. Das Untersuchungsgebiet gehört nach dem Regionalen Raumordnungsplan zu einem Bereich für die Grundwassersicherung.

Es sind zwei Trinkwasserschutzgebiete der Zone III bzw. III A ausgewiesen, wovon sich eines auf den Bereich des Waldgebiets „Buchenbusch“ nördlich der „Leopoldschneise“ (III A) und eines auf den nördlichen Siedlungsbereich von Sprendlingen (III) erstreckt. Ersteres gehört zu Neu-Isenburg, letzteres zum Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadtwerke Dreieich.

Die Stadtwerke Dreieich haben eine Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung für das „Wasserwerk Breitensee“ in Dreieich-Sprendlingen beantragt. Nach dem Gutachten des HLUg vom 01. November 2000 für die zukünftige Abgrenzung des Wasserschutzgebiets liegt die Planung fast vollständig in der Zone III A.

Die Grundwasserfließrichtung (bedeutsam für die Ausbreitung etwaiger Schadstoffe im Grundwasser) weist nach Westen.

### **Bewertung**

Die sandigen Deckschichten bewirken bei mindestens mittleren Durchlässigkeitswerten substratbedingt höchstens einen mittleren Schutz des oberen Grundwasserleiters gegenüber möglichen, von der Oberfläche ausgehenden Verschmutzungen. Wegen der gleichzeitig großen Grundwasserflurabstände von durchschnittlich 11 – 15 m unter Flur (Grundwasserüberdeckung i.d.R. > 10 m) mit mittlerer bis hoher Schutzwirkung ist die Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers gegenüber Schadstoffeintrag jedoch als mittel bis gering anzusehen.

## **2.6 Luft / Klima**

Bezüglich der regionalklimatischen Verhältnisse ist das Klima der Naturräumlichen Einheit, in der das Untersuchungsgebiet liegt, mit 9° C mittlerer Jahrestemperatur recht mild. Die mittlere Jahres-Niederschlagsmenge beträgt 700 mm. Im langjährigen Mittel dominiert der Windrichtungssektor Süd/Südwest. Mit 30-50 Tagen im Jahr ist die Häufigkeit der Nebelbildung als gering anzusehen. Die Zahl der Tage, an denen eine geschlossene Schneedecke vorhanden ist, liegt unter 30.

Das Geländeklima weist wegen der geringen Reliefenergie keine Veränderungen gegenüber den regionalklimatischen Verhältnisse auf. Der ausschlaggebende Klima beeinflussende Faktor im Untersuchungsgebiet ist die Vegetation. Der im Untersuchungsgebiet vorherrschende Wald weist nur geringe Schwankungen der Luftfeuchtigkeit und Lufttemperatur auf. Dagegen können die täglichen Temperaturschwankungen in den großflächig versiegelten Bereichen im Süden des Untersuchungsgebiets je nach Wetterlage durchaus stark sein.

Die gesamten Waldflächen im Norden haben wegen ihrer Größe hinsichtlich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion (Filterung und Abbau von Luftschadstoffen / Frischluftentstehung) eine hohe Bedeutung. Belastungen im Untersuchungsgebiet ergeben sich auf Grund des Verkehrs auf der „Frankfurter Straße“ und im Gewerbegebiet.

Da es im Untersuchungsgebiet keine Offenlandflächen gibt, ist die Bedeutung für die bioklimatische Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiete mit Siedlungsbezug) insgesamt als gering zu bewerten.

## **2.7 Landschafts- und Siedlungsbild**

Das Landschafts- und Siedlungsbild des Untersuchungsgebiets wird durch das großflächige Waldgebiet und den Ortsrand mit seinen Gewerbegebäuden geprägt. Es handelt sich um einen Landschaftsraum, der kaum gliedernde und belebende Vegetationselemen-

te enthält. Der nördlich gelegenen Wald ist stark forstwirtschaftlich überformt; die Umwandlung in eine naturnahe Waldgesellschaft ist jedoch deutlich erkennbar. Im Südlichen Gewerbegebiet sind mit Ausnahme des Gebüschstreifens keine natürlichen Elemente mehr vorhanden.

Wichtige Blickbeziehungen bestehen nicht, da keine markanten Gebäude oder prägenden Landschaftselemente in der näheren Umgebung vorhanden sind

Auf Grund des relativ einheitlichen Erscheinungsbilds des zu bewertenden Außenbereichs des Untersuchungsgebiets ist eine Unterteilung in unterschiedliche Landschaftsbildeinheiten nicht erforderlich.

Die Vielfalt als eines der zu bewertenden Teilkriterien ist als gering zu bewerten, da Reliefenergie, Vielfalt an Nutzungen, Strukturen und Gewässern gering ist, so dass die Bedeutung hinsichtlich der Vielfalt insgesamt als mittel zu bezeichnen ist.

Die Natürlichkeit des Landschaftsbilds wird aufgrund des hohen Waldanteils, der gut mit Buche durchmischt ist, mit hoch bewertet. Von einer sehr hohen Bewertung wird abgesehen, da der Wald noch durch eine forstwirtschaftliche Nutzung stark geprägt ist.

Die Eigenart wird durch die typischen, landschaftsprägenden Merkmale mit hohem Wiedererkennungswert bestimmt. Im zu bewertenden Landschaftsraum ist Wald vorherrschend. Mit der schon seit langem andauernden Waldnutzung geht ein hoher Eigenarterhalt einher. Die Eigenart ist somit als hoch zu bewerten.

Mit der hohen Bedeutung hinsichtlich der Eigenart ist für Erholungssuchende die Möglichkeit verbunden, sich in der Landschaft zu orientieren, sich mit ihr zu identifizieren und sich in ihr beheimatet fühlen. Die Eignung des Waldes für landschaftsgebundene Erholungszwecke ist damit ebenfalls als hoch zu bezeichnen.

Bei gleich starker Gewichtung der Einzelkriterien ist die Bedeutung des Untersuchungsgebiets für Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholungseignung insgesamt hoch zu bewerten.

## 2.8 Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## 2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltfaktoren

Die **Siedlungsbereiche** im Plangebiet sind relativ unempfindlich gegenüber verkehrsbedingten Belastungen, da es sich um Gewerbeansiedlungen ohne Wohn- und Wohnumfeldfunktion handelt.

Der Waldbereich „Buchenbusch“ hat eine hohe Bedeutung als **Naherholungsgebiet** für angrenzende Siedlungen von Neu-Isenburg und Sprendlingen. Er ist Teil eines regionalen Grünzuges. Durch die Bundesstraßen B 3 und B 46 mit seiner Anschlussstelle als Zubringer zur BAB 661 ist der Bereich jedoch vorbelastet.

Die nicht überbauten Flächen des Plangebiets haben in Abhängigkeit von der Vegetationsstruktur und von den betroffenen Arten für die **Pflanzenwelt** überwiegend eine mittlere bis hohe Bedeutung. Die Bedeutung für **Tiere** ist in den großflächigen Waldgebiet als mittel, im Übergangsbereich zwischen Wald und Gewerbe als hoch einzustufen.

Aufgrund der natürlichen Ertragsfunktion kommt den **Böden** im Untersuchungsraum eine mittlere Bedeutung zu.

**Oberflächengewässer** sind nicht vorhanden.

Das **Grundwasser** ist wegen seiner geringen Ergiebigkeit von untergeordneter Bedeutung. In Anbetracht des mittleren bis geringen Schadstoffrückhaltevermögens des Bodens und des großen Grundwasserflurabstandes ist bei Verknüpfung beider Parameter von einer mittleren bis geringen Empfindlichkeit des Grundwassers auszugehen.

Dem Waldgebiet „Buchenbusch“ kommt eine hohe Bedeutung für die **lufthygienische Ausgleichsfunktion** zu (Filterung und den Abbau von Luftschadstoffen).

Das **Landschaftsbild** ist im waldgeprägtem Freiraum von hoher Bedeutung damit verbunden ist eine hohe natürliche Erholungseignung.

Das **Stadtbild** entspricht im Wesentlichen einem Gewerbegebiet.

**Kultur- und sonstige Sachgüter** sind im Plangebiet nicht bekannt.

### 3 Zu erwartende Auswirkungen

#### 3.1 Menschen

Mit der „Schalltechnische(n) Untersuchung zum Gebiet „Buchenbusch“ in Neu-Isenburg und dem Gebiet „In den Ringen“ in Dreieich Sprendlingen“ (isu Mai 2003) wurden in einem ersten Verfahrensschritt die großräumigeren Auswirkungen der zu erwartenden Straßenverkehrsgeräusche durch den Bau einer Querspange Nord untersucht und bewertet.

Die Prüfung der Betroffenheit im Sinne der 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (16. BImSchV) führte seinerzeit zu dem Ergebnis, das durch den Neubau einer Querspange Nord keine Geräuschemissionen hervorgerufen werden, welche die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in reinen und allgemeinen Wohngebieten tags und nachts überschreiten.

Die Untersuchung kam ferner zu dem Ergebnis, dass im Falle der Realisierung der Querspange die Geräuschemissionen in der Neuhöfer Straße um bis zu 3 dB(A) abnehmen und an der Frankfurter Straße südlich der Rathenaustraße um bis zu 3 dB(A) zunehmen werden; von einer Zunahme der Beurteilungspegel ist im Bereich „In den Ringen“ in einer Größenordnung von 0,6 dB(A) auszugehen.

Durch die „Schalltechnische Untersuchung zu den Straßenverkehrsgeräuschen durch die geplante Querspange Nord – Teil B“ (isu Oktober 2004) liegen vertiefende und aktuellere Erkenntnisse vor, die dem fortgeschrittenen Planungsstand und den Erfordernissen veränderter Rahmenbedingungen Rechnung tragen.

Unter Berücksichtigung der geänderten Verkehrszahlen, der Konkretisierung der Trassen-

führung und der Umplanung im Knotenbereich mit der Querspange erfolgte u. a. die Prüfung, ob mit dem Umbau der Frankfurter Straße im Nahbereich des Knotens Frankfurter Straße / Querspange eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV vorliegt:

An den Wohngebäuden westlich der Frankfurter Straße nehmen die Beurteilungspegel um bis zu 2 dB(A) ab, wobei an vier Gebäuden weiterhin eine Überschreitung des Grenzwertes von 49 dB(A) bestehen bleibt. Östlich der Frankfurter Straße liegen die Beurteilungspegel im Status quo und in der Planung an der ungünstigsten Fassade bei maximal 57 dB(A) und damit unter dem Grenzwert von 59 dB(A) (nachts) für Gewerbegebiete.

Weiterhin wurde geprüft, ob die Geräuscheinwirkungen durch die geplante Querspange Nord - Teil B die nutzungsspezifischen Immissionsgrenzwerte überschreiten:

Durch den Neubau der Querspange Nord - Teil B werden westlich der Frankfurter Straße keine Geräuschimmissionen über 49 dB(A) hervorgerufen und der gesetzliche Grenzwert wird somit eingehalten. Östlich der Frankfurter Straße betragen die Beurteilungspegel nachts bis zu 57 dB(A) und liegen unter dem maßgeblichen Grenzwert von 59 dB(A) für Gewerbegebiete.

Im Ergebnis bleibt damit für den Bereich des Knotens Frankfurter Straße/Querspange festzuhalten, dass durch die Planungen zur Querspange Nord – Teil B kein Anspruch auf Lärmvorsorge gemäß 16. BImSchV begründet wird, da

- der erforderliche Umbau der Frankfurter Straße im Nahbereich des Knotens mit der Querspange nicht die Kriterien der 16. BImSchV für eine wesentliche Änderung erfüllt und
- die maßgeblichen Grenzwerte der 16. BImSchV bei Neubau der Querspange Nord – Teil B eingehalten werden.

Den Erkenntnissen des Gutachtens folgend, wonach im Bereich des Knotens Frankfurter Straße / Rathenaustraße die Beurteilungspegel am Tage 70 dB(A) und in der Nacht 60 dB(A) überschreiten können und der Erfordernis eines Ausbaus des Knotenpunktes (Dorsch Consult Dezember 2004), wurde eine „Schalltechnische Untersuchung zu den Ausbauvarianten des Knotens Frankfurter Straße / Rathenaustraße in Neu-Isenburg“ (isu Dezember 2004) durchgeführt.

Gemäß dieser Untersuchung besteht für das Anwesen Pappelweg 88 in Neu-Isenburg mit dem Ausbau der Frankfurter Straße dem Grunde nach ein Anspruch auf Lärmvorsorge.

Bevorzugte Knotenpunktsform der Stadt Neu-Isenburg ist eine abgekröpfte Ausbauvariante mit nach Südwesten hin verschobenen Straßenachsen. Der „Schalltechnischen Untersuchung, Ausbau Knotenpunkt Frankfurter Straße / Rathenaustraße, Stadt Neu-Isenburg“ (Dr. Gruschka Juli 2005 im Auftrag der Stadt Neu-Isenburg) zufolge, nehmen die Beurteilungspegel im Bereich der Wohnbaufläche südlich des Pappelweges trotz der zunehmenden Verkehrsmengen um bis zu 3,3 dB(A) ab, so dass bei dieser Form des Knotenpunktausbaus kein Anspruch auf Lärmvorsorge besteht.

Die Lösung des Knotenpunktausbaus / -umbaus ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zwischen den Städten Neu-Isenburg und Dreieich.

In einer „Ergänzende(n) schalltechnische(n) Untersuchung zum Bebauungsplan 1/03 „Querspange Nord – Teil B“ (isu August 2005) wurde die Geräuschbelastung der über-



planten Gewerbegebietsflächen durch die Verkehrsgeräuscheinwirkungen von den benachbarten Straßen gleichermaßen untersucht wie die Verträglichkeit der überplanten Gewerbegebietsflächen mit benachbarten immissionsempfindlichen Nutzungen.

Aufgrund zu erwartender Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete in einer Größenordnung von bis zu 3 dB(A) in der Nacht (bei Einhaltung des Immissionsgrenzwertes über Tag), werden zur Sicherstellung des erforderlichen Schallschutzes und unter Berücksichtigung der möglichen Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm, für schutzwürdige Nutzungen im Sinne der DIN 4109 (Kapitel 5) entlang der geplanten Baugrenze zur Robert-Bosch-Straße und zur Frankfurter Straße der Lärmpegelbereich V und im verbleibenden Bereich des Gewerbegebietes der Lärmpegelbereich IV im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, das bei zum Schlafen genutzten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche IV und V nach DIN 4109 schallgedämmte Lüftungselemente vorgesehen werden müssen, um einen hygienischen Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern gewährleisten zu können.

Gleichermaßen erfordert die Gewährleistung einer Nutzungsverträglichkeit der gewerblichen Nutzung (unter Berücksichtigung gewerblicher Nutzungen außerhalb des Plangebietes i. S. einer Vorbelastung) mit benachbarten schutzwürdigen Nutzungen (Wohnbebauung) die Kontingentierung („Deckelung“) der Emissionen im Gewerbegebiet. Hierzu werden im Bebauungsplan sog. „(maximale) Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP)“ festgesetzt, die, in Zuordnung zu den einzelnen Ordnungsbereichen des Bebauungsplans (GE 1, GE 2, GE 3), eine Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm gewährleisten:

GE 1: IFSPtags = 60 dB(A)	GE 1: IFSPnachts = 40 dB(A)
GE 2: IFSPtags = 60 dB(A)	GE 2: IFSPnachts = 45 dB(A)
GE 3: IFSPtags = 60 dB(A)	GE 3: IFSPnachts = 40 dB(A)

Die Lärmpegelbereiche und Lärmkontingentierung werden im Bebauungsplan festgesetzt. Um die Eindeutigkeit der oben genannten IFSP zu gewährleisten, werden darüber hinaus im Bebauungsplan neben der geometrischen Erstreckung der Teilflächen auch die Emissionshöhe und das Verfahren zur Schallausbreitungsberechnung festgesetzt.

Eine abschließende Beurteilung der bislang vorliegenden Untersuchungsergebnisse auf Grundlage aktueller Verkehrsprognosen erfolgte im März 2006 und bestätigt die vorliegenden Ergebnisse und Maßnahmenplanungen (isu, März 2006).

### 3.2 Pflanzen und Tiere

Durch die geplante Querspange Nord gehen verschiedene Vegetationsbestände im nachfolgend beschriebenen Umfang verloren:

**Tabelle 1: Verlust von Vegetationsflächen**

Laubmischwald	1,03 ha
Nadelmischwald	0,68 ha
Hecken, Gebüschpflanzungen (straßenbegleitend)	0,03 ha

Ruderalfluren	0,31 ha
<b>Gesamt</b>	<b>2,05 ha</b>

Das Risiko der Beeinträchtigung der Biotopfunktion/Lebensraumfunktion durch von der Querspange Nord ausgehende Immissionsbelastungen kann in bis zu 50 m Trassenabstand als „sehr hoch“, in 50 – 150 m als „hoch“ und in 150 – 250 m Entfernung als „mittel“ eingeschätzt werden. Bei den durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen müssen jedoch die von der B 3 ausgehenden Vorbelastungen berücksichtigt werden.

**Tabelle 2: Wirkintensität der Biotopfunktion**

sehr hoch im Einwirkungsband 0 - 50 m	1,769 ha
hoch, im Einwirkungsband 50 - 150 m	3,050 ha
mittel, im Einwirkungsbereich 150 – 250 m	2,761 ha
<b>Gesamt</b>	<b>7,580 ha</b>

Die durch den Straßenbau verloren gehenden Strukturen sind für die Tierwelt von mittlerer Bedeutung. Bei einer Neubebauung im Gewerbegebiet sind die hochwertigen Offenlandbiotope für Reptilien- und Insektenarten betroffen. Diese beanspruchten Strukturen können in ihrer Art und im Umfang gänzlich im Plangebiet wiederhergestellt werden.

Zwischen der geplanten Querspange Nord und dem Gewerbegebiet kommt es zu einer Funktionsminderung faunistisch wertvoller Biotopkomplexe (Wald) durch Isolation von Restflächen (Störung von Austauschbeziehungen). Zur Minderung der entstehenden Isolationswirkungen wird unter der Trasse ein Kleintierdurchlass vorgesehen.

#### **NATURA 2000**

Für die im Bebauungsplan vorkommende und beeinträchtigte streng geschützte Zauneidechse ist im Rahmen der Planung zum Teil A der Querspange Nord ein Maßnahmenkonzept entwickelt worden, das für die Planung des Teils B aufgegriffen und weiterentwickelt wurde. Die Einzelmaßnahmen beinhalten die Schaffung von Offenlandbiotopen unterschiedlicher Ausprägung sowie eines Vernetzungselementes (Kleintierdurchlass), die im Zusammenhang mit den bereits umgesetzten Maßnahmen aus den Teil A ein zusammenhängendes Netz von für die Zauneidechse notwendigen Lebensräumen und somit insgesamt einen günstigen Erhaltungszustand der Population bewahrt.

Mit dem Bebauungsplan der Querspange Teil B wird nicht unmittelbar in den Bestand der Zauneidechse eingegriffen. Die Kartierergebnisse belegen, dass die Art langfristig erhalten bleiben kann. Durch das Aufgreifen des Biotopkonzeptes für die Zauneidechse im Teil A des Bebauungsplans wird ihr Lebensraum erweitert, so dass nach Realisierung des Baues der Querspange tatsächlich mehr Lebensraum zur Verfügung steht. Damit könnten auch Eingriffe –bei Bauvorhaben auf Parzellen, die jetzt von der Zauneidechse



besiedelt werden- kompensiert werden. Die Notwendigkeit einer Befreiung besteht somit nicht.

### 3.3 Boden

Die Versiegelung von Bodenfläche führt zum Verlust der Bodenfunktion als Standort für die Vegetation, als Lebensraum für Bodenlebewesen, als Infiltrationsfläche für Oberflächenwasser und als Schadstoffpuffer zum Grundwasser. Betroffen davon ist eine Fläche von insgesamt 0,933 ha.

Entlang der Querspange Nord (bis zu 100 m beidseitig) ist, bedingt durch die mittlere bis geringe Sorptionsfähigkeit der sandigen Böden, zusätzlich ein mittleres Risiko der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch verkehrsbedingte Schadstoffeinträge zu erwarten. Straßenbegleitende Immissionsschutzpflanzungen können das Risiko (flächenmäßig) eingrenzen und mindern.

Bei den Flächenangaben zur Neuversiegelung ist berücksichtigt, dass auf dem Gebiet zur städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung von Gewerbeflächen bereits der überwiegende Flächenanteil überbaut ist, gleiches gilt für geringe Teilflächen der Querspange Nord im Anschlussbereich an die „Frankfurter Straße“. Außerdem ist bei dem geplanten Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 berücksichtigt, dass 20% der Gewerbegebietsflächen nicht versiegelt werden.

Böden mit besonderer Bedeutung als natur- und kulturhistorisches Zeugnis („Archiv der Landschaftsgeschichte“) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden und werden demzufolge nicht beeinträchtigt.

### 3.4 Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Durch die neue Querspange Nord erfolgt eine Versiegelung von Infiltrationsfläche in einem Bereich mit geringer Grundwasserergiebigkeit. Es werden allerdings Flächen beansprucht, die als Trinkwasserschutzgebiete vorgesehen sind.

Der Oberflächenwasserabfluss von der Querspange Nord wird über die Böschungsschultern zur direkten Versickerung abgeleitet.

Erhebliche Auswirkungen durch oberflächigen Schadstoffeintrag in den Grundwasserkörper sind v.a. aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes (lange Filterstrecke) nicht zu erwarten.

### 3.5 Luft / Klima

Durch die Flächenversiegelung und Waldverlust hat das Vorhaben kleinklimatische Auswirkungen.

Durch die Trasse der Querspange Nord geht fast ausschließlich Waldfläche mit hoher Bedeutung für die lufthygienische Ausgleichsfunktion (Siedlungsbezug) verloren. Des Weiteren werden die direkt angrenzenden Bereiche durch Schadstoffeintrag beeinträchtigt.

tigt. Die Trasse verursacht einen Anschnitt des Waldbestands, wodurch sich das Waldklima bis zu 150 m in den Bestand hinein negativ verändern kann.

Als Ausgleich können Ersatzaufforstungen, Waldrandaufbau und Straßenbepflanzungen dienen. Als Schutz und zur Minderung können Waldrandaufbau und Waldunterpflanzung mit Laubholzarten vorgenommen werden.

### **3.6 Landschafts- und Siedlungsbild**

Der Anschnitt und Verlust von Waldrandstrukturen durch den Trassenverlauf verursachen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds. Des Weiteren ist aufgrund der Dammlage des Straßenbauwerks von bis zu ca. 2,3 m von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbilds auszugehen. Die Beeinträchtigungen sind wegen der abschirmenden Wirkung des Waldes als gering zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch das Gewerbegebiet ist ebenfalls aufgrund der abschirmenden Wirkung des nördlich angrenzenden Waldes nicht gegeben.

Der Teilbereich des Waldes zwischen Querspange Nord und Gewerbegebiet ist zukünftig isoliert und zu kleinflächig, um die für Erholungsfunktion eine Bedeutung zu besitzen und geht somit für diese Funktion verloren.

Durch den Bau der Querspange Nord werden die Verkehrsimmissionen im Plangebiet zunehmen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass in dem Waldgebiet eine erhebliche Vorbelastung durch die das Gebiet westlich tangierende Straße besteht.

Zur Beurteilung der zusätzlichen Beeinträchtigungen im nördlich der Querspange Nord angrenzenden Waldbereich wird sich orientiert an der Schalltechnischen Untersuchung (ISU, 2003), die für den Waldfriedhof Buchenbusch mit einer Schallpegelerhöhung von  $\leq 1$  dB(A) keine wahrnehmbare Lärmsteigerung feststellte. Die zusätzliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion wird somit als nicht erheblich eingeschätzt.

### **3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter und bedeutende sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Planerisch relevante sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden. Gravierende negative wirtschaftliche Auswirkungen werden durch die Planung nicht verursacht.

### **3.8 Auswirkungen von Störfällen**

Im Abstand von ca. 50 m zum geplanten Vorhaben der Querspange Nord- Teil B befindet sich das Gelände der Firma Hoelzle & Chelius GmbH. Diese vertreibt u. a. Wasserchemikalien und betreibt an ihrem Standort in der Robert-Bosch-Straße 12 ein nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftiges Gefahrstoff-Lager. Die zuständige Behörde (RP Darmstadt, Staatliches Umweltamt Darmstadt) hat ein Gutachten gefordert, um schädliche Umweltauswirkungen und Auswirkungen von Störfällen auf die Querspange soweit wie möglich zu vermeiden bzw. ausschließen zu können. Dieses

Gutachten über eine Einzelfallbetrachtung für einen Seveso II - Betriebsbereich wurde vom TÜV Hessen (Januar 2006) erstellt.

Entscheidend ist dabei, ob der Abstand zwischen dem Plangebiet der Querspange Nord-Teil B und dem Betriebsbereich der Hoelzle & Chelius GmbH ausreichend im Sinne von § 50 BImSchG ist. Das Gutachten berücksichtigt alle Gefahren, die durch Brand, Freisetzung / Ausbreitung gefährlicher Stoffe und Explosion entstehen können. Dabei werden nach dem Abdeckungsprinzip diejenigen Fälle mit den potenziell größten Auswirkungen nach außen ermittelt und zur Abstandsbeurteilung herangezogen.

Störfallrelevant sind lediglich die Stoffe im Lagerbereich B des Geländes, da dort die brandfördernden sowie wassergefährdenden „Oxidizer“ gelagert werden.

Zu den betrachteten Ereignissen „Stofffreisetzungen, Explosion und Brand“ kam das Gutachten zu dem Ergebnis, dass diese entweder nicht auftreten (Stofffreisetzung und Explosion) oder aber der Abstand zur Querspange Teil B ausreichend groß ist (Brand).

Somit können schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen von Störfällen soweit wie möglich vermieden werden und es bestehen keine sicherheitstechnischen Bedenken gegen das Bauvorhaben.

### 3.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit Ausnahme von Kultur- und sonstigen Sachgütern sind für alle anderen Umweltschutzgüter Auswirkungen zu erwarten.

Für den **Menschen** ergeben sich Beeinträchtigungen der Wohnfunktion durch Überschreitungen der maßgeblichen Grenzwerte an einigen Häusern.

Die Beeinträchtigungen von **Pflanzen und Tieren** durch den geplanten Straßen- und Hochbau können durch Vermeidungs-, Schutz- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Genaueres ist dem Grünordnungsplan (GOP) zu entnehmen.

Der Verlust von Boden wird in geringem Umfang durch die Entsiegelung im Bereich des Anschlusses an die Frankfurter Straße ausgeglichen. Der Versiegelungsanteil im Gewerbegebiet wird durch einen 20-prozentigen Grünflächenmindestanteil auf 0,8 begrenzt. Geringere Überbauung hätten eine geringere Ausnutzung zur Folge, was an anderer Stelle zu weiterem Verlust führen würde.

**Oberflächengewässer** sind nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen durch oberflächigen Schadstoffeintrag in den Grundwasserkörper sind vor allem aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes (lange Filterstrecke) nicht zu erwarten. Einer Verminderung der Infiltrationsrate in den Grundwasserkörper kann durch Versickerung von unbelastetem Oberflächenabfluss entgegengewirkt werden.

Das Planvorhaben hat **kleinklimatische** und **lufthygienische** Auswirkungen aufgrund seiner Waldbeanspruchung und Flächenversiegelung. Durch Wiederanpflanzungen und Versiegelungseinschränkungen sind diese ausgleichbar (langfristig) bzw. zu vermindern.

Die Beeinträchtigungen des **Landschaftsbilds** durch den Bau der Querspange Nord und durch die Gewerbegebietsentwicklung sind aufgrund der abschirmenden Wirkung des Waldes gering. Im Übrigen wird im Bereich der Querspange Nord das Landschaftsbild

und der Ortsrand neugestaltet.

Eine kartografische Darstellung der Hauptkonflikte findet sich in Karte 1 des Grünordnungsplans.

## **4 Kompensationsmaßnahmen**

### **4.1 Ziele des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzepts**

Eingriffe dürfen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigen (Vermeidungsgebot).

Eingriffe dürfen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigen (Vermeidungsgebot).

Nach dem Verursacherprinzip ist der Träger einer Baumaßnahme, die einen Eingriff nach § 5 HNatSchG darstellt, verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (Kompensationsgebot).

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen müssen in ihrer Art und in ihrem Umfang geeignet sein, Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu vermeiden oder zu vermindern, unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder Ersatz an anderer Stelle zu schaffen.

Dazu sind Maßnahmen folgender Priorität anzuwenden:

1. Vermeidungsmaßnahmen
2. Schutzmaßnahmen
3. Minderungsmaßnahmen
4. Ausgleichsmaßnahmen
5. Gestaltungsmaßnahmen.

Vermeidungsmaßnahmen und Schutzmaßnahmen dienen der Vermeidung, Minderungsmaßnahmen der Reduktion von Beeinträchtigungen. Schutzmaßnahmen vor und während der Bauphasen umfassen die möglichst weitgehende Erhaltung von vorhandenem Bewuchs und der Bodenfunktionen. Dabei sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten.

Durch die vorgesehene Unterpflanzung der angeschnittenen Waldbestände im Zuge der Anlage eines Waldrandes kann eine Minimierung des Eingriffes in den Waldbestand erreicht werden. Eine Stabilisierung des Waldsaumes mit voller Funktionsfähigkeit ist über einen Zeitraum von 15 – 20 Jahren anzustreben.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben die Aufgabe, die Funktionsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild langfristig zu erhalten oder nachhaltig wieder herzus-

tellen. Diese Maßnahmen sind daher an gestörte Werte und Funktionen des Naturhaushalts und Landschaftsbilds zu binden.

Gestaltungsmaßnahmen tragen dazu bei, die Bauflächen einschließlich ihrer Nebenanlagen landschaftlich und städtebaulich angemessen einzubinden. Als Straßenbegleitgrün haben sie darüber hinaus die Aufgabe, mit geeigneten Vegetationsstrukturen die Verkehrlenkung zu unterstützen. Alle vegetationsstechnischen Gestaltungsmaßnahmen erfüllen neben ihrer Gestaltungsfunktion auch ökologische Funktionen, z. B. hinsichtlich Klima- und Biotopverbesserung.

Im Rahmen der Maßnahmenplanung wird vorgesehen, insbesondere für die streng geschützte Tierart von gemeinschaftlichem Interesse (Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) Zauneidechse, aber auch für die besonders geschützten und rote Liste-Arten einen günstigen Erhaltungszustand der Lebensräume im Bebauungsplangebiet zu bewahren oder wiederherzustellen. Dazu wird eine Vernetzung von Offenlandbiotopen an Waldrändern und auf Schlagfluren sowie Straßenböschungen und Straßennebenflächen vorgesehen. Der durch die Anlage von Rohböden und Schlagfluren entstehende Offenlandbereich ist von seiner Größe geeignet, Habitatfunktion für die dort ansässige Zauneidechsenpopulation zu übernehmen. Sowohl die Zauneidechse, als auch die Blauflügelige Ödlandschrecke, der Kleine Feuerfalter, der Dunkelbraune Bläuling und der Hauhechelbläuling sind in der Lage, solche Sekundärbiotope zu besiedeln, wenn diese ausreichend strukturiert und besonnt sind.

#### **4.2 Maß, Umfang und Bewertung der Kompensationsmaßnahmen**

Zur Umsetzung der landschaftspflegerischen Ziele sind die im Folgenden aufgeführten Vermeidungs-, Schutz-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen. Sie dienen der Kompensation für:

- die Neuversiegelung,
- die Beeinträchtigung der Boden- und Wasserschutzfunktion,
- die Verluste und Funktionsminderung der Biotopfunktion,
- die Beeinträchtigung der lufthygienischen Ausgleichsfunktion und Klimafunktion,
- die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.

Die Kompensation der nach Festlegung von Vermeidungs-, Schutz- und Minderungsmaßnahmen verbleibenden gestörten Funktionen erfolgt zum einen durch Ausgleichs-, Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans, zum anderen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans (Ersatzaufforstung).

Maß und Umfang der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden mit dem Instrument der hessischen Kompensationsverordnung (KV) bewertet.

Dabei wird eine Biotoptypen- bzw. Nutzungstypenbewertung nach der Eingriffsplanung gem. der KV durchgeführt. Die Verluste von Biotoptypen werden in Anlage 1 zum GOP zusammengestellt, die Beeinträchtigungen und das Verfahren zur Berücksichtigung der Beeinträchtigungen in Anlage 2.

Eine differenzierte Bilanzierung nach der KV befindet sich in der Anlage 5 zum GOP. Die kartografische Darstellung der vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen findet

sich in Karte 2 des Grünordnungsplans.

### 4.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen

#### Vermeidungsmaßnahmen

- Mindestbegrünung der Grundstückspartellen des Gewerbegebiets mit 20% Flächenanteil  
Damit wird die Ausnahmeregelung von gemäß BauNVO für eine mögliche weiterreichende Überbauung ausgeschlossen.  
Pflanzmaßnahmen an der Nordgrenze sind so vorzunehmen dass sie eine Höhe von 2 m nicht überschreiten, um eine übermäßige Beschattung der nördlich davon gelegenen Offenlandbiotope zu vermeiden.  
(Textliche Festsetzung 5.1.)
- Zurücknahme der Baugrenze auf 32 m gemessen vom Straßenrand im Baufeld 1 zur Vermeidung von Beschattung der Offenlandbiotope für wärmeliebende Tierarten.

#### Schutzmaßnahmen

- Erhaltung einer straßenbegleitenden Gehölzpflanzung (Pflanzenliste 1) auf der Grundstückspartelle Flur 9, Flurstück 29/54 (Textliche Festsetzung 9.3).
- Erhaltung eines Feldgehölzes und des Waldrandes auf den Grundstückspartellen Flur 21, Flurstück 1/12 und Flur 9, Flurstück 23/4 zwischen Gewerbegebiet und Querspange (Textliche Festsetzung 9.4).
- Waldrandaufbau im Zusammenhang mit dem Erhalt des Feldgehölzes auf den Grundstückspartellen Flur 21, Flurstück 1/12 und Flur 9, Flurstück 23/4 sowie entlang des angeschnittenen Waldbestands.  
Zum Schutz des durch die Trasse der Querspange Nord angeschnittenen Waldbestands wird an den Rändern des angeschnittenen Waldes sowie des Feldgehölzes 15 m in den Waldbestand hinein ein neuer Waldrand durch flächenhafte Gehölzunterpflanzung (Pflanzenliste 5) aufgebaut  
(Textliche Festsetzung 8).
- Trinkwasserschutz  
Zum Schutz des Trinkwassers sind die Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung §7(1) vollflächig zu versiegeln  
(Textliche Festsetzung 9.5).
- Schutz von Vegetationsbeständen und des Bodens  
Zum Schutz von zu erhaltenden Vegetationsbeständen und zum Schutz des Bodens ist beim Bau der Querspange eine wirksame Beschränkung des erforderlichen Baufeldes und Arbeitsstreifen auf das äußerst notwendige Maß einzuhalten. Vor Durchführung von Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Vegetationsbestände zum Schutz gegenüber Eingriffen durch den Baubetrieb mit Schutzzäunen abzusichern. Es sind die Schutzmaßnahmen nach DIN 18920- Schutz von Bäumen, Pflanzenbestän-



den und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten (Textliche Festsetzung 9.1).

- Schutzzaun

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen (Bodenverfestigung und Materialablagerungen) und zum dauerhaften Schutz von Sukzessions- und Schlagfluren als Lebensraum der Zauneidechse wird vor Beginn jedweder Bautätigkeit auf der Grundstücksparzelle Flur 9, Flurstück 23/4 ein mindestens 2 m hoher Schutzzaun ohne Sockel an der südlichen Grundstücksgrenze als Einfriedung gesetzt und dauerhaft unterhalten.

(Textliche Festsetzung 5.5).

#### Minderungsmaßnahmen

- Regenwasserabfluss

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts sowie zur Entlastung des städtischen Kanalnetzes und der Kläranlage wird das unbelastete und zur Versickerung geeignete Regenwasser, das auf befestigten Flächen anfällt, über Graben- oder Rigolensysteme versickert. Vor der Durchführung jeden Bauvorhabens ist zu untersuchen und nachzuweisen, dass die zur Versickerung vorgesehenen Flächen unbelastet von boden- und wassergefährdenden Schadstoffe sind

(Textliche Festsetzung 6).

- Beleuchtung

Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten werden zur Beleuchtung der Gewerbeflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen HSE-Lampen (Natriumdampfhochdrucklampen) mit einem Lichtspektrum über 500 Nm. verwendet

(Textliche Festsetzung 5.4).

- Trennwirkung

Zur Verminderung der Trennwirkung und Gewährleistung der Austauschbeziehungen zwischen Kleintierlebensräumen südlich und nördlich der Querspange Nord ist unter der Trasse ein Kleintierdurchlass von mindestens 1,5 m Durchmesser anzulegen. Der Kleintierdurchlass ist 40 cm mit bindigem Boden als Lauffläche für Kleintiere aufzufüllen. Zusätzlich soll der Durchlass zur Vermeidung von unbefugter Begehung durch Menschen an den Öffnungen mit Gittern versehen werden

(Textliche Festsetzung 4.3).

#### Ausgleichsmaßnahmen

- Rohbodenflächen

Auf den südlichen Straßenböschungen und Teilen der angrenzenden Seitenflächen der Querspange Nord sowie auf der Nordböschung nördlich des Kleintierdurchlasses werden ansaat- und pflanzfreie Rohbodenflächen mit gelenkter Sukzession als Offenlandbiotope für Wärme liebende Kleintierarten angelegt. Abschnittsweise werden Drahtschottergabionen am Fuß der Straßenböschung gesetzt. Diese Flächen sind dauerhaft von Gehölzbewuchs freizuhalten

(Textliche Festsetzung 4.2).

- **Schlagfluren**  
Umwandlung von Gehölzbeständen (Bäume und Sträucher südlich der Straßenböschung) zu dauerhaften Schlagfluren als Offenlandbiotop für wärmeliebende Kleintierarten.  
In zwei- bis fünfjährigem Abstand ist der aufkommende Gehölzaufwuchs abschnittsweise zu beseitigen  
(Textliche Festsetzung 9.2).
- **Ersatzaufforstung als Auwald (Pflanzenliste 7),**  
Auf einem Acker und einer intensiv genutzte Wirtschaftswiese in Groß-Gerau wird im Umfang von 1,71 ha für die Waldbeanspruchung durch die Querspange Nord auf den Grundstückspartellen Flur 21, Flurstück 1/12 und Flur 9, Flurstück 23/4 eine Erstaufforstung vorgenommen.  
Die Maßnahme steht im Zusammenhang mit der Ersatzaufforstung zum Teil A der Querspange Nord und ist zwischen der Stadt Dreieich und dem Forstamt Groß-Gerau vertraglich abgesichert. Die Pflanzenliste ist mit dem Forstamt Groß-Gerau abgestimmt

#### Gestaltungsmaßnahmen

- Zur landschaftlichen Einbindung der Querspange Nord und zum Immissionsschutz werden die Grünstreifen (Bankette, Seiten- und Böschungflächen) entlang der Querspange Nord mit Landschaftsrasen angesät bzw. mit Gehölzen bepflanzt (Pflanzenliste 1) soweit sie nicht als Rohboden zur Entwicklung von Offenlandbiotopen mit gelenkter Sukzession angelegt werden.  
Auf der südlichen Straßenböschung sind gruppenweise Stiel-Eichen als hochstämmige Straßenbäume zu pflanzen  
(Textliche Festsetzung 4.1).
- Zur städtebaulichen Gestaltung des Ortseingangs werden auf der neu anzulegenden Parkfläche auf dem zurückzubauenden Teilstück der Frankfurter Straße am Knotenpunkt mit der Querspange beidseitig der Fuß- und Radwegeverbindung jeweils 3 Stiel-Eichen (*Quercus robur*, Stammumfang 18/20) gepflanzt  
(Textliche Festsetzung 7).
- Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° werden ab einer Dachaufsichtsfläche von 1000 m<sup>2</sup> mit einem Anteil von mindestens 20% (Pflanzenliste 3) begrünt  
(Textliche Festsetzung 5.2).
- Im GE 3 sind rückwärtige Außenfassaden mit mehr als 150 qm zusammenhängender fensterloser Fläche mit Rank- und Kletterpflanzen (Pflanzenliste 4) zu begrünen  
(Textliche Festsetzung 5.3).

#### 4.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgt zum einen durch die flächenmäßige Gegenüberstellung der Bestandsbeanspruchung und der Bestandsneugründung von Vegetationsflächen, zum anderen mittels eines Vergleiches der Biotopwertpunkte nach KV für den Zustand vor der Planung und den Zustand nach der Planung.

Unabhängig davon ist der funktionale Ausgleich der Beeinträchtigungen der betroffenen Tierarten zu bewerten.

Mit der unter 3.7. beschriebenen Maßnahmenplanung werden die unter 3.6 beschriebenen Eingriffe in die Biotopfunktion ausgeglichen. Insbesondere gilt dies für die Entwicklung und Vernetzung von Offenlandbiotopen für die geschützten Reptilien und Insektenarten.

Die beeinträchtigten Flächen werden in ihrem Zustand vor und nach der Planung ebenfalls mittels der Biotopwertpunkte nach KV verglichen.

**Tabelle 3: Gegenüberstellung von Bestand und Planung**

Bestand		Planung	
Laubmischwald	1,367 ha / 560.511 BWP	Feldgehölz	0,223 ha / 124.824 BWP
Nadelmischwald	1,071 ha / 385.704 BWP	Unterpflanzung von Kieferwald	0,398 ha / 163.098 BWP
Waldrand	0,197 ha / 80.647 BWP	Unterpflanzung von Buchenwald	0,465 ha / 209.250 BWP
		Ersatzaufforstung in Groß-Gerau	1,710 ha / 362.100 BWP
Gebüsche; Gehölzpflanzun- gen	0,033 ha / 6.660 BWP	Gehölzpflanzun- gen entlang der Straße und im GE	0,790 ha / 161.666 BWP
Ruderalfluren	0,308 ha / 40.040 BWP	Schlagfluren, Rohboden, Landschaftsrasen	0,896 ha / 195.103 BWP
		öffentliche Grünanlagen / gärtnerisch gepflegte Anla- gen	0,461 ha / 65.512 BWP
Gewerbe, Wege, Straßen	4,682 ha / 142.398 BWP	Gewerbe, Wege, Straßen	4,425 ha / 133.814 BWP
<b>gesamt</b>	<b>7,658 ha / 1.121.960 BWP</b>		<b>9,368 ha / 1.415.367 BWP</b>

**Differenz (Planung – Bestand): 199.407 BWP (Guthaben)**

**Tabelle 4: Zusammenstellung der beeinträchtigten Flächen**

	Flächengröße	Biotopwertpunkte		
		Bestand	Planung	Differenz (Planung – Bestand)
Laubmischwald	1,833 ha	720.300 BWP	667.010 BWP	<b>- 53.290 BWP</b>
Nadelmischwald	5,725 ha	1.959.480 BWP	1.897.530 BWP	<b>- 61.950 BWP</b>
Weg	0,022 ha	1.320 BWP	1.100 BWP	<b>- 220 BWP</b>
<b>gesamt</b>	<b>7,580 ha</b>	<b>2.681.100 BWP</b>	<b>2.565.640 BWP</b>	<b>- 115.460 BWP</b>

Die Biotopwertpunkte-Bilanz entsprechend der KV weist für die Grünplanung im Bebauungsplangebiet einschließlich der Ersatzaufforstung in Groß-Gerau insgesamt einen Überschuss von **83.947 BWP** (199.407 BWP minus 115.460 BWP) gegenüber dem Zustand vor der Planung aus.

#### 4.5 Forstrechtlicher Ausgleich

Aus forstlicher Sicht ist für die geplante Waldinanspruchnahme vor dem Abschluss des Bauleitplanverfahrens ein forstrechtliches Verfahren gemäß § 12 des Hessischen Forstgesetzes durchzuführen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung für die Querspange Nord - Teil B ist eine Rodung von ca. 1,71 ha Waldfläche erforderlich. Es handelt sich hierbei um folgende Flächen für:

- |   |         |
|---|---------|
| ▪ <u>das Straßenbauwerk</u>                                       | 1,18 ha |
| ▪ <u>den Arbeitsstreifen/Restflächen neben dem Straßenbauwerk</u> | 0,50 ha |
| ▪ <u>den Radweg / Forstweg</u>                                    | 0,02 ha |
| ▪ <u>die Grünanlage</u>   | 0,01 ha |

Auf der folgenden Abbildung sind die Flächen entsprechend farblich gekennzeichnet.

**Abbildung 1: Übersicht der Rodungs- bzw. Umwandlungsflächen**



Die Stadt Dreieich stellte beim Landrat des Landkreises Offenbach einen entsprechenden Antrag auf Waldrodung mit Datum vom 07.03.2006.

Eine flächengleiche Ersatzaufforstung für die Eingriffe in den Waldbestand ist im forstrechtlichen Verfahren sowohl für die Querspange Nord – Teil A als auch für Teil B nachgewiesen und nach § 13 des Hessischen Forstgesetzes (Waldneuanlage) genehmigt.

Die Rodung und Umwandlung von ca. 16.900 qm Wald wurde bereits im Zuge des

Planungsverfahren zum Bebauungsplan 1/02 „Querspange Nord – Teil A“ durch eine Ersatzaufforstung im Bereich des Forstamtes Groß-Gerau im flächenmäßigen Verhältnis 1:1 ausgeglichen.

**Tabelle 5: Übersicht zu Rodung / Ersatzaufforstung**

Rodung			Ersatzaufforstungen			
Teil A			Teil A			
Größe (ha)	Antrag (ha)	Genehmigung (ha)	Größe (ha)	Vereinbarung Dreieich / Groß-Gerau / Forstamt (ha)	Antrag (ha)	Genehmigung (ha)
1,18	1,65	1,65	0,06	0,16	0,08	0,08
gemäß Balan (Dimensionsänderung)	12.03.2003 Stadt Dreieich	29.07.2003 Landrat LK Offenbach	Gemarkung Sprendlingen Flur 8 Nr. 516/1	0,16	27.03.2003 Stadt Dreieich	07.05.2003 Landrat LK Offenbach
			1,0	1,0	1,0	1,0
			Gemarkung Dornheim Flur 5 Nr. 11	Dreieich, 29.01.2003 Gross-Gerau, 18.02.2003 Forstamt GG, 24.02.2003	12.07.2001 Stadt Gross-Gerau	17.12.2001 Landrat LK Gross-Gerau
			0,16	0,16	0,16	0,2
			Gemarkung Dornheim Flur 6 Nr. 60/5	Dreieich, 10.11.2003 Gross-Gerau, 01.12.2003 Forstamt GG, 05.12.2003	05.05.2001 Stadt Gross-Gerau	16.09.2001 Landrat LK Gross-Gerau
Teil B			Teil B			
Größe (ha)	Antrag (ha)	Genehmigung (ha)	Größe (ha)	Vereinbarung Dreieich / Groß-Gerau / Forstamt (ha)	Antrag (ha)	Genehmigung (ha)
1,71	1,71	1,622	0,8	0,8	0,8	0,8
gemäß Froehlich & Sporbeck	07.03.2006 Stadt Dreieich	22.08.2006 Landrat LK Offenbach	Gemarkung Dornheim Flur 5 Nr. 11	Dreieich, 10.11.2003 Gross-Gerau, 01.12.2003 Forstamt GG, 05.12.2003	12.07.2001 Stadt Gross-Gerau	17.12.2001 Landrat LK Gross-Gerau
			2,5	2,5	2,5	2,5
			Gemarkung Dornheim Flur 6 Nr. 60/5	Dreieich, 10.11.2003 Gross-Gerau, 01.12.2003 Forstamt GG, 05.12.2003	05.05.2001 Stadt Gross-Gerau	16.09.2001 Landrat LK Gross-Gerau

In der Summe wird für Teil A und Teil B eine Rodung bzw. Umwandlung von 2,89 ha erforderlich. Demgegenüber stehen Ersatzaufforstungen in einer Größenordnung von 4,58 ha.



## **5 Begründung der umweltrelevanten Festsetzungen**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)**

#### **5.1.1 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)**

Mit der Festsetzung „Flächen für Wald“ soll die bestehende Waldfläche gesichert werden, um die Wohlfahrtsfunktionen des Waldes, nämlich Klima und Erholung, zu schützen.

#### **5.1.2 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Verträglichkeit der potenziell geräuschemittierenden Gewerbegebietsflächen im Plangebiet mit den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen und zur Schaffung von Investitionssicherheit für ansässige und ansiedlungswillige Gewerbebetriebe wird eine Lärmkontingentierung für die Gewerbegebietsflächen im Plangebiet durchgeführt.

Hierbei wird für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 3 ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A) pro qm tagsüber (IFSP tags) und von 40 dB(A) pro qm nachts (IFSP nachts) festgesetzt. In dem Gewerbegebiet GE 2 wird ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A) pro qm tagsüber (IFSP tags) und von 45 dB(A) pro qm nachts (IFSP nachts) festgesetzt. Darüber hinaus sind Festsetzungen zur geometrischen Erstreckung, zur Emissionshöhe und zur Schallausbreitungsberechnung getroffen worden.

Die Prüfung auf die schalltechnische Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt im Rahmen von bau- und/oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren innerhalb einer Schallimmissionsprognose.

Des Weiteren werden für die Gewerbegebiete aufgrund der festgestellten Grenzwertüberschreitungen Lärmpegelbereiche festgesetzt. Für schutzwürdige Nutzungen im Sinne der DIN 4109, Kapitel 5 ist hierbei entlang der geplanten Baugrenze zur Robert-Bosch-Straße bis zu dem Rücksprung der Baugrenze, entlang der geplanten Baugrenze zur Frankfurter Straße und an der nördlichen Baugrenze auf einer Länge von 150 m der Lärmpegelbereich V festgesetzt. Für die übrigen Gewerbegebietsflächen wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Aus diesen Lärmpegelbereichen können je nach Raumnutzung die einzelnen passiven Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden. Sie sind bei Neu-, Um- und Ausbauten zu beachten. Der entsprechende Schallschutz-Nachweis ist im bau- und/oder immissionsschutzrechtlichen Verfahren zu erbringen.

#### **5.1.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen – Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)**

Mit den Landschaftspflegerischen Festsetzungen zum Verkehrsgrün werden Vorgaben für die landschaftsgerechte Einbindung der geplanten Straße gemacht. Des Weiteren werden Maßnahmen zur Entwicklung von Offenlandbiotopen (Zauneidechse) und die Anlage eines Kleintierdurchlasses festgesetzt.

#### **5.1.4 Landschaftspflegerische Festsetzungen – Gewerbeflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)**

Die Landschaftspflegerischen Festsetzungen für die Gewerbeflächen umfassen die Festlegung eines Grünflächenmindestanteil von 20% sowie Vorgaben für Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung. Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten sind Natriumhochdrucklampen zu verwenden.

#### **5.1.5 Landschaftspflegerische Festsetzungen – Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Im Anschluss an die nördlichen und östlichen Straßenböschungen der Querspange ist 5 m in den Waldbestand ein neuer Waldrand durch flächenhafte Gehölzunterpflanzungen aufzubauen.

##### **5.1.5.1 Versickerung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Unbelastetes Regenwasser soll zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts und zur Entlastung des städtischen Kanalnetzes der natürlichen Versickerung zugeführt werden.

Eine entsprechende Genehmigung des Kreises Offenbach (Untere Wasserbehörde, 10.04.2006) zur Versickerung des Regenwassers liegt vor. Diese enthält Ausnahmebestimmungen für die beiden betroffenen Wasserschutzgebiete III A (Neu-Isenburg) und III (Dreieich) mit u. a. folgenden einzuhaltenden Auflagen:

- Der Grundwasserflurabstand muss mindestens 1,50 m betragen, der Oberboden muss im Bereich der Versickerung mindestens eine Stärke von 0,20 m aufweisen.
- Im Bereich der Altablagerung kann lediglich eine Versickerung über die Böschung erfolgen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zu den Standorten Robert-Bosch-Straße 2, 12a und 14 Einzelfallrecherchen gemäß HLU Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 1 von dem Büro KriechbaumPflugGeotechnik durchgeführt (KriechbaumPflugGeotechnik, 2006). Diese kommen zu dem Ergebnis, dass sich bei den betrachteten Standorten keine Anhaltspunkte für eine Umweltgefährdung im Sinne des Bodenschutzgesetzes ergeben. Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 27.05.2006 konnte der gekennzeichnete potenzielle Altstandort Robert-Bosch-Straße 10 aufgrund des sehr geringen bis mäßigen Potenzials für Umweltbeeinträchtigungen entfallen.

Die Altablagerung im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 29/54 (Flur 9) wurde im Rahmen dieser Einzelfallrecherchen nicht untersucht. Hierzu soll vor Beginn der Straßenbaumaßnahme in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt eine geologische Untersuchung erfolgen.

#### **5.1.6 Erhaltung und Schutz von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)**

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sind bei den

Baumaßnahmen die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten. Des Weiteren ist südlich der Straßenböschung eine Sukzessionsfläche als Schlagflur zur entwickeln und zu erhalten. Ebenfalls sind die straßenbegleitende Gehölzpflanzung an der Frankfurter Straße sowie das Feldgehölz und der Waldrand zwischen Querspange und Gewerbegebiet dauerhaft zu erhalten.

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 HBO**

### **5.2.1 Einfriedungen, Gehölze, Hecken und Zäune**

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, sind im gesamten Baugebiet Einfriedungen, freiwachsende Gehölze oder Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände zulässig. Bei zum öffentlichen Straßenraum hin orientierten Grundstücksseiten sind zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie keine Einfriedungen zulässig.

Dies dient der Gestaltung des Straßenraums, in dem der zum öffentlichen Straßenraum orientierte Grundstücksteil in diesen integriert und dadurch großzügiger gestaltet wird. Da die Baugrenze mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt ist, sollen hier grünordnerisch gestaltete Vorbereiche entstehen

## **5.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

### **5.3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Bei der gekennzeichneten Altablagerung (Flur 9, Flurstück 29/54, Rechtswert 3478344, Hochwert 5544220) handelt es sich um eine verfüllte Sand- und Kiesgrube. Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Straßenbaumaßnahme eine geologische Untersuchung zu erfolgen hat. Die erforderlichen Untersuchungsschritte sind mit dem RP Darmstadt abzustimmen.

## **5.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **5.4.1 Trinkwasserschutzgebiete**

Im Norden des Gewerbegebiets GE3 sowie im Westen des Geltungsbereichs verläuft die Grenze des Wasserschutzgebiets zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen Brunnen 6, 7, 8, 9, 10, 11 und 12 der Stadtwerke Dreieich (ehemals Stadtwerke Sprendlingen GmbH) in der weiteren Schutzzone III („Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadtwerke Sprendlingen GmbH, Sitz in Dreieich, Landkreis Offenbach“, Der Regierungspräsident in Darmstadt, 17.10.1977, vgl. Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 46, Seite 1465).

Die nördlichen Waldbereiche im Geltungsbereich liegen in der Schutzzone IIIA eines ausgewiesenen Schutzgebiets („Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg, Landkreis Offenbach“,

1989, vgl. Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 22, Seite 1214).

Westlich des Waldrandes an der Frankfurter Straße und angrenzend an das vorhandene Wasserschutzgebiet III der Stadt Dreieich verläuft die Grenze der Wasserschutzgebiete Zone III B der Stadt Frankfurt (heute Hessenwasser) sowie die Zone III der Stadt Dreieich und Zone III A der Stadt Neu-Isenburg.

Die Grenzen der Wasserschutzgebiete sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Es sind die nach der aktuellen Fassung der Musterschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III A geltenden Verbote im gesamten Planungsbereich sowie die Regelungen der RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen und Wassergewinnungsgebieten) einzuhalten.

Die festgesetzten Zonen mit ihren Nutzungsbeschränkungen dienen dem Schutz der jeweiligen Wassergewinnungsanlagen vor Beeinträchtigungen.

## **5.5 Hinweise**

### **5.5.1 Kampfmittel**

Im Geltungsbereich ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Entsprechende Vorkommnisse sind zu beachten bzw. Maßnahmen zu ergreifen. Aus Gründen der Gefahrenabwehr soll durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass keine bodengreifenden Maßnahmen auf dem Grundstück durchgeführt werden, bevor dieses nicht durch ein Fachunternehmen bzw. einen Fachkundigen auf Kampfmittel untersucht und gegebenenfalls geräumt wird.

Dieser Hinweis ist aufgenommen, da sich das Gebiet des Geltungsbereichs in einem Bombenabwurfgebiet befindet und somit von dem Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden muss.

### **5.5.2 Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser**

Im Rahmen der Regenwasserversickerung sollte die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser geprüft werden. Dieser Hinweis wurde auf Anregung des Kreis Offenbach aufgenommen.

## **6 Verbleibende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen**

Nach Realisierung aller landschaftspflegerischen Maßnahmen verbleiben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild.

Bezüglich der Schutzgüter Menschen und Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

## **7 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie Sprendlingen Spange zwischen B 3 und B

46 (Froelich & Sporbeck 1996/2003) und der verkehrstechnischen Vorplanung (DORSCH COSULT 1999) wurde vom Zwangspunkt der Anschlussstelle B 46/Zubringer BAB 661 aus eine möglichst umweltschonende Linienführung entwickelt, die möglichst dicht an dem Gewerbegebiet entlang geführt wird. Diese Linie wurde für das Bebauungsplanverfahren den verkehrlichen und gewerblichen Ansprüchen nach konkretisiert.

Die gewerbliche Nutzung der nördlich der Robert-Bosch-Straße gelegenen Siedlungsflächen sind durch den gültigen Flächennutzungsplan abgedeckt. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten sind daher im Bebauungsplanverfahren nicht zu betrachten.

## **8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Zur Identifizierung von unvorhergesehenen Umweltauswirkungen ist ein Monitoring vorgesehen. Diese stellt sich in Form einer Begehung nach Realisierung des Vorhabens dar, bei der auf ungewöhnliche Abweichungen vom im Umweltbericht prognostizierten Planungszustand geachtet wird.

## **9 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

Um die erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltvorsorge möglichst gering zu halten, werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entwickelt.

Die bauliche Nutzung des Gewerbegebiets wird so strukturiert, dass in Bezug auf die gewerbebezogenen Lärmimmissionen die gesetzlichen Richtwerte eingehalten werden. Des Weiteren wird für die Gewerbeflächen ein Grünflächenmindestanteil von 20% festgesetzt. Eine landschaftsgerechte Einbindung der Straße, Maßnahmen zur Fassaden- und Dachbegrünung, Lösungsmöglichkeiten für eine natürliche Versickerung sowie der möglichst große Erhalt von Vegetationsbeständen im Plangebiet vermindern die Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt. Insbesondere für die besonders und streng geschützten Tierarten werden nördlich angrenzend an die Gewerbeflächen Ausweichbiotope in Form von Rohboden und Schlagfluren entwickelt. Die dauerhaft zu erhalten sind. Zur Verminderung der Trennwirkung durch die Straße ist ein Kleintierdurchlass geplant.

Trotz der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen führt die Neuanlage der Querspange Nord auf Grund des Waldverlustes zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Zur Kompensation dieses Eingriffs wird eine Ersatzaufforstung als Auwald in Groß-Gerau durchgeführt.

Für alle Bestandteile des Naturhaushalts kann durch die Gesamtheit der landschaftspflegerischen Maßnahmen von einem Ausgleich der ermittelten Beeinträchtigungen im Sinne des Baugesetzbuches ausgegangen werden.

### **Teil C: Zusammenfassende Darstellung der Abwägung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sowie der Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden**

Mit der Durchbindung der Querspange von der B 46 zur ehemaligen B 3 / Frankfurter Straße sollen verschiedene Verkehrsströme aus der Umgebung gebündelt und somit innerörtliche Straßen in Neu-Isenburg und Sprendlingen entlastet werden. Die Querspange Nord soll zur Aufnahme der Ost-West-Verkehre von bzw. zu der L 3317 und der BAB 661 dienen, die heute in starkem Maße die Robert-Bosch-Straße in Sprendlingen und die Neuhöfer Straße in Neu-Isenburg belasten. Mit den **Festsetzungen einer Verkehrsfläche für die Querspange Nord** werden somit die verkehrsplanerischen Zielsetzungen zur Verkehrsentslastung der bestehenden Straßen umgesetzt. Die Notwendigkeit der Querspange Nord wurde bereits in den abgeschlossenen Planverfahren Landesentwicklungsplan, Regionalplan Südhessen 2000, Flächennutzungsplanung und Bebauungsplan Querspange Nord - Teil A geprüft und genehmigt.

Die **Festsetzungen zu den Gewerbegebieten** nördlich der Robert-Bosch-Straße setzen die kommunalpolitischen Zielsetzungen für die Aufwertung der Gewerbegebiete um. So soll mit den beiden Bebauungsplänen Querspange Nord - Teil A und Teil B die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Gewerbeflächen nördlich der Robert-Bosch-Straße vorangetrieben werden.

Mit der Umsetzung der Planung der Querspange Teil B einher geht der Eingriff in die bestehenden Waldflächen. Es ist erforderlich, auf die große **Bedeutung von Waldflächen** im Verdichtungsraum hinzuweisen. Hier sind besonders die Waldfunktionen Klimaschutz, Wasserschutz, Arten- und Biotopschutz und Erholung zu nennen.

Zur **Minimierung der Eingriffe in die Waldbereiche** wurde zunächst - vom Zwangspunkt der Anschlussstelle B 46 / Zubringer BAB 661 ausgehend - eine möglichst umweltschonende Linienführung entwickelt, die so dicht wie möglich an dem Gewerbegebiet entlang geführt wird. Zudem wurde die Ausbaubreite auf das unbedingt notwendige Mindestmaß (einbahniger Ausbau mit jeweils einem Richtungstreifen und den erforderlichen Abbiegespuren) reduziert. Trotz der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen führt die Neuanlage der Querspange Nord auf Grund des Waldverlustes zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Zur Kompensation dieses Eingriffs wird eine flächengleiche Ersatzaufforstung als Auwald durchgeführt. Des Weiteren wird zum Schutz des durch die Trasse der Querspange Nord angeschnittenen Waldbestands und Feldgehölzes an den Rändern 15 m in den Waldbestand hinein ein neuer Waldrand durch flächenhafte Gehölzunterpflanzung aufgebaut. Durch die vorgesehene Unterpflanzung der angeschnittenen Waldbestände im Zuge der Anlage eines Waldrandes kann eine Minimierung des Eingriffes in den Waldbestand erreicht werden. Eine Stabilisierung des Waldsaumes mit voller Funktionsfähigkeit wird über einen Zeitraum von 15 – 20 Jahren angestrebt.

Weitere mit der geplanten Querspange Nord verbundene **Eingriffe in Natur und Landschaft** werden in dem Grünordnungsplan sowie in der Umweltverträglichkeitsstudie dargestellt, bewertet und über entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Hierzu zählen insbesondere folgende



## Maßnahmen:

- die landschaftsgerechte Einbindung der Querspange Nord,
- der möglichst große Erhalt von Vegetationsbeständen im Plangebiet,
- die Festsetzung eines Grünflächenmindestanteil von 20 % bei den Gewerbeflächen,
- die Festsetzung von Maßnahmen zur Fassaden- und Dachbegrünung,
- die Festsetzung zu einer natürlichen Versickerung,
- die Schaffung und Sicherung von Ersatzlebensräumen für die besonders und streng geschützten Tierarten,
- die Festsetzung eines Kleintierdurchlasses zur Verminderung der Trennwirkung durch die Querspange Nord ,
- die Festsetzung der Versiegelung von Stellplatzflächen zum Schutz des Trinkwassers,
- die Festsetzung der Errichtung von Schutzzäunen vor Durchführung von Baumaßnahmen,

Zur Identifizierung von unvorhergesehenen Umweltauswirkungen ist ein Monitoring vorgesehen.

Mit dem Ausbau der Querspange und der Ausweisung von Gewerbegebieten sind **Schallimmissionen** verbunden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere Schallgutachten zur Untersuchung von **Straßenverkehrsgeräuschen** erstellt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass durch den Neubau der Querspange Nord - Teil B in den Gebieten östlich und westlich der Frankfurter Straße die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden. In den überplanten Gewerbegebietsflächen werden aufgrund zu erwartender Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete entlang der geplanten Baugrenze zur Robert-Bosch-Straße und zur Frankfurter Straße Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Des Weiteren erfordert die Gewährleistung einer Nutzungsverträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit benachbarten schutzwürdigen Nutzungen die Kontingentierung („Deckelung“) der Emissionen im Gewerbegebiet. Hierzu werden im Bebauungsplan sog. „(maximale) Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP)“ festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden bzw. befanden sich Nutzungen bzw. Betriebe, die auf eine mögliche **Verunreinigung von Böden mit umweltgefährdenden Stoffen** (Altablagerungen, potenzielle Altstandorte, schädliche Bodenveränderung (Verdachtsfläche)) rückschließen lassen. Im Bebauungsplanverfahren wurden zu drei potenziellen Altstandorten sowie der schädlichen Bodenveränderung (Verdachtsfläche) vertiefende Untersuchungen durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommen, dass sich bei den betrachteten Standorten keine Anhaltspunkte für eine Umweltgefährdung im Sinne des Bodenschutzgesetzes ergeben. Die altlastenrelevanten Bereiche (Eigenbedarfstankstelle und Waschplatz) des Standortes Robert-Bosch-Straße 2 unterliegen turnusmäßigen Überprüfungen. Auch wurden im Rahmen von Ortsbegehungen und Akteneinsichten keine umweltrelevanten Auffälligkeiten oder Unregelmäßigkeiten festgestellt. Ggf. vorhandene branchentypische Kontaminationen im Boden können damit jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Der gekennzeichnete potenzielle Altstandort Robert-Bosch-Straße 10 konnte gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt

vom 27.05.2006 aufgrund des sehr geringen bis mäßigen Potenzials für Umweltbeeinträchtigungen entfallen. Die Altablagerung, eine verfüllte Sand- und Kiesgrube, wurde im Rahmen dieser Einzelfallrecherchen nicht untersucht. Hierzu soll vor Beginn der Straßenbaumaßnahme eine geologische Untersuchung zu erfolgen. Die erforderlichen Untersuchungsschritte sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen.

Im Abstand von ca. 50 m zum geplanten Vorhaben der Querspange Nord - Teil B vertreibt die Firma Hoelzle & Chelius GmbH auf dem Betriebsgelände (u.a.) Wasserchemikalien. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten über eine Einzelfallbetrachtung für einen **Seveso II - Betriebsbereich** vom TÜV Hessen erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich keine sicherheitstechnischen Bedenken gegen das Bauvorhaben der Querspange ableiten lassen.

Der Bau und Betrieb der Querspange Nord - Teil B wirkt sich auf die **verkehrliche Situation der Stadt Neu Isenburg** aus. Aufgrund der erhöhten Verkehrsbelastung in der Frankfurter Straße muss der Knotenpunkt Frankfurter Straße / Rathenaustraße ausgebaut werden. Bevorzugte Knotenpunktsform der Stadt Neu-Isenburg ist eine abgekröpfte Ausbauvariante mit nach Südwesten hin verschobenen Straßenachsen. Der „Schalltechnischen Untersuchung, Ausbau Knotenpunkt Frankfurter Straße / Rathenaustraße, Stadt Neu-Isenburg“ zufolge, nehmen die Beurteilungspegel im Bereich der Wohnbaufläche südlich des Pappelweges trotz der zunehmenden Verkehrsmengen um bis zu 3,3 dB(A) ab, so dass bei dieser Form des Knotenpunktausbaus kein Anspruch auf Lärmvorsorge besteht.

Die Ausbauplanung für den Knotenpunktausbau sowie die daraus resultierenden Geräuscheinwirkungen auf der Gemarkung der Stadt Neu-Isenburg werden im Rahmen des durch die Stadt Neu-Isenburg zu betreibenden Planverfahrens planerisch behandelt. Die Festlegung der planerischen Eckdaten für den Knotenpunktausbau / -umbau ist u. a. Gegenstand eines **städtebaulichen Vertrages zwischen den Städten Neu-Isenburg und Dreieich**. Dieser wurde parallel zum Bauleitplanverfahren aufgestellt und ist vor Rechtskraft des Bebauungsplans durch die Parlamente der Städte zur Kenntnis genommen worden. Hierin sind die folgenden Sachverhalte, die durch die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten zur Konfliktbewältigung nicht erfasst werden können, verbindlich geregelt:

- Ausbauplanung des Knotenpunktes Rathenaustraße / Frankfurter Straße ,
- Einigung der zu Grunde zu legenden Verkehrsbelastung ,
- Verpflichtung der Stadt Neu-Isenburg, das Planverfahren für den Knotenpunktausbau einzuleiten und zügig durchzuführen,
- Kostenübernahmeregelung für den Knotenpunktausbau und das Planungsverfahren zur Baurechtschaffung,
- Hinweis auf weitere vertragliche Regelungen mit dem Hessischen Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen zur Erfüllung der Maßgabe Nr. 3 der Entscheidung des Abweichungsverfahrens.

Des Weiteren ist vor Rechtskraft des Bebauungsplans eine **Verwaltungsvereinbarung** zwischen dem Hessischen Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, vertreten durch das **Amt für Straßen- und Verkehrswesen, Frankfurt und den Städten Dreieich und Neu-Isenburg** vorgelegt worden. Diese umfasst u. a. die folgenden Regelungsinhalte:

- Abstufung der L 3317 zwischen der Frankfurter Straße und der B 46 zur Gemeindestraße in Neu-Isenburg,
- Vollständige Sperrung und Rückbau der L 3317 zwischen dem östlichen Ausbauende der BAB-Anschlussstelle Dreieich („Stummel“) in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Ausbau der Kreuzung Frankfurter Straße / Rathenaustraße,
- Kostentragung des Landes für den Rückbau der Neuhöfer Straße östlich der B 46,
- Aussage des Landes zur Fördermöglichkeit der Maßnahme Knotenpunkt Frankfurter Straße / Rathenaustraße,
- Erklärung des Landes, die Querspange nach Ablauf der 15-jährigen Sperrfrist in die Baulast des Landes zu nehmen und als Landesstraße zu klassifizieren,
- Unterstützung der Stadt Neu-Isenburg durch die Vertragspartner bei der Erlangung des Planungsrechts für den Umbau den Knotenpunkt Frankfurter Straße / Rathenaustraße.

Abschließend ist festzuhalten, dass die Planung der Querspange Nord - Teil B bereits durch das Bebauungsplanverfahren zu Teil A planerisch vorbereitet worden ist. So wurde die Zulassung auf Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2000 von der Regionalversammlung für die gesamte Querspange Nord beschlossen. Ebenso ist in dem im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan die Gesamtmaßnahme dargestellt. Der Bau der Querspange Nord - Teil B ist der 2. Teilabschnitt der Querspange Nord und somit der **notwendige Lückenschluss** der Verbindung zwischen Querspange Nord - Teil A und der ehemaligen B 3 / Frankfurter Straße. Nur mit der realisierten Durchbindung der Querspange können die verkehrspolitischen Zielsetzungen zur Verkehrsentlastung der bestehenden Straße umgesetzt werden.

Im Folgenden wird dargelegt, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) - Behördentermin**

Bei dem am 11.08.2004 durchgeführten **Behördentermin** wurden folgende Punkte diskutiert:

- Mit der Ausweisung der Bauflächen als Gewerbegebiete wird langfristig die Absicht verfolgt, die weitere Nutzung durch den großflächigen Einzelhandel restriktiv zu handhaben.
- Für die Beschreibung der Auswirkungen der Belastungszahlen auf die Netzstruktur wurde der Prognosehorizont 2015 herangezogen. Die dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegenden Belastungszahlen sind im Wesentlichen kongruent mit den Annahmen zum Teil A der Querspange.
- Die Einbindung der Querspange in das vorhandene Straßennetz ist insbesondere mit der Stadt Neu-Isenburg abzustimmen. Erst danach sind mögliche Veränderungen an der Kreuzung Frankfurter Straße / Rathenaustraße sowie mögliche zusätzliche Eingriffe in den Wald abzuschätzen.

- Für die im Plangebiet vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tiere (vor allem die Zauneidechse) wird analog zu dem Bebauungsplan 1/02 „Querspange Nord – Teil A“ ein Ausgleichskonzept erstellt.
- Von der Stadt Neu-Isenburg wurden folgende Anregungen zu dem Bebauungsplanentwurf vorgebracht:
  - Nur teilweise abgestimmte Verkehrsprognosen zum Verkehrsaufkommen in Neu-Isenburg,
  - nicht abgestimmte Planung der Kreuzung Frankfurter Straße / Rathenaustraße,
  - fehlender städtebaulicher Vertrag,
  - Planerfordernis für den Kreuzungsausbau auf Neu-Isenburger Gemarkung.

Seitens der Stadt Dreieich wird angestrebt, die dargelegten Anregungen im weiteren Planungsverfahren gemeinsam mit der Stadt Neu-Isenburg abzustimmen.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Frühzeitige Beteiligung der Bürger (§3 Abs. 1 BauGB)**

Als Ergebnis der **Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der **Frühzeitigen Beteiligung der Bürger** (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurden folgende Änderungen des Bebauungsplans vorgenommen und in die Kapitel der Begründung bzw. die Planzeichnung eingearbeitet:

- Auf Anregung **der Energieversorgung Offenbach AG (EVO)** ist der Hinweis bzgl. der Sicherung bzw. der gegebenenfalls erforderlich werdenden Umlegung bestehender 20 kV Kabelstrecken in der Begründung und in den Festsetzungen ergänzt.
- Die seitens der **Industrie- und Handelskammer** vermisste fachliche Begründung für die Einschränkung der Zulässigkeit der Errichtung fernmeldetechnischer Nebenanlagen (Mobilfunkantennen) auf das Gewerbegebiet GE1 ist in die Begründung aufgenommen.
- Auf Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** wurden folgende Anregungen in die Begründung eingearbeitet:
  - Der Verhandlungsstand der im Abweichungsbescheid zur Querspange aufgeführten vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Dreieich und der Stadt Neu-Isenburg bzgl. planungsrechtlicher Fragen sowie der Kostenübernahme im Zusammenhang mit dem Kontenpunktausbau Frankfurter Straße / Rathenaustraße ist in der Begründung aufgeführt.
  - Die geplante Ausweisung des Trinkwasserschutzgebiets der Stadtwerke Dreieich wird berücksichtigt. Entsprechend sind die entsprechenden Textpassagen in der Bestandsbeschreibung zum Schutzgut Wasser ergänzt. Darüber hinaus ist der Hinweis in die Begründung und in die Textfestsetzungen aufgenommen, dass die nach der aktuellen Fassung der Musterschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III A geltenden Verbote im gesamten Planungsbe-

reich einzuhalten sind. Als Konsequenz bleibt die Verringerung des Versiegelungsgrades im Bereich der Stellplätze nicht weiter Teil der Festsetzung, da sie den Belangen des Trinkwasserschutzes entgegensteht. Hingegen wird eine vollflächige Versiegelung zum Trinkwasserschutz in die Festsetzungen mit aufgenommen.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden gemäß der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es wird darauf hingewiesen, dass vor bauordnungsrechtlichen Verfahren eine Altlastenuntersuchung zu erfolgen hat und die erforderlichen Untersuchungsschritte sind mit dem RP Darmstadt abzustimmen sind.
- Die Ergebnisse der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung sind in der Darstellung der Auswirkungen auf den Menschen mit aufgenommen. Als Ergebnis der Untersuchung werden Festsetzungen zu technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen getroffen. Hierbei werden für die Gewerbegebiete abgestufte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) sowie Lärmpegelbereiche festgesetzt. Des Weiteren kommt ein schalltechnisches Gutachten zu dem Ergebnis, dass auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und bautechnischen Annahmen zu den vorhandenen Außenbauteilen für das Anwesen Pappelweg 88 ein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen besteht.
- Für den Betriebsbereich Hoelzle & Chelius GmbH an der Robert-Bosch-Straße wurde ein Gutachten über eine Einzelfallbetrachtung für den Seveso II – Betriebsbereich erstellt. Im Ergebnis lassen sich hieraus keine sicherheitstechnischen Bedenken gegen das Bauvorhaben der Querspange ableiten.
- Der Hinweis auf Kampfmittelbelastung bzw. –räumung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Auf Anregung des **Planungsverbandes Frankfurt / Rhein-Main** ist die im Flächennutzungsplan dargestellte öffentliche Grünflächen (Friedhof) in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Darüber hinaus werden im Umweltbereich Aussagen zu Altlasten getroffen. Als Ergebnis sind diese als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Für die Mindestbegrünung der Grundstücksparzellen des Gewerbegebietes wird ein Flächenanteil von 20 % angesetzt. daraus ergibt sich eine Differenz der in der Planung als „überbaute Gewerbefläche“ angegebenen Flächengröße zur Größe der im Bestand als Gewerbe angegebene Fläche.

Der Verlust an Waldflächen wird in Anlage 1 des Grünordnungsplans dokumentiert.

- Die seitens des **Kreises Offenbachs** vorgebrachten Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:
  - Das Verfahren zur Sperrung und zum Rückbau der L 3317 wird in der Begründung im Kapitel zu den Belangen des Verkehrs dargelegt. Darüber hinaus soll dies Bestandteil der noch ausstehende vertraglichen Vereinbarung zwischen den Städten Neu-Isenburg und Dreieich sein.



- Die Begründung ist um eine Tabelle ergänzt, aus der die Rodungs- und die Ersatzaufforstungsflächen detailliert dargelegt sind.
- Die verbleibende Gehölzfläche zwischen Gewerbegebiet und Querspange im Osten des Plangebiets wird nicht mehr als Wald sondern als Feldgehölz eingestuft. Dadurch erhöht sich der Anteil des Waldverlusts für die Rodungsbilanz.
- Die Breite des Streifens, der als Zauneidechsenbiotop entwickelt werden soll (Rohboden und Schlagflur) hat eine minimale Breite von 10 m und eine maximale von 20 m. Er reicht von seiner Größe aus, Habitatfunktion für die dort ansässige Zauneidechsenpopulation zu übernehmen
- Das „Zauneidechsenkonzept“ wird analog wie innerhalb der Planung zum Teil A der Querspange erstellt.
- Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen (Bodenverfestigung und Materialablagerungen) und zum dauerhaften Schutz von Sukzessions- und Schlagfluren als Lebensraum der Zauneidechse wird vor Beginn jedweder Bautätigkeit auf der Grundstücksparzelle Flur 9, Flurstück 23/4 ein mindestens 2 m hoher Schutzzaun ohne Sockel an der südlichen Grundstücksgrenze als Einfriedung gesetzt und dauerhaft unterhalten
- Für die Baumpflanzungen entlang der Südseite der Querspange werden niedrig wachsende Bäume ausgewählt (z. B. Wildapfel ), die zudem lückig gepflanzt werden. Da die Bäume nördlich des Offenlandbiotops stehen, ist von einer Beschattung während der Hauptsonnenstunden nicht auszugehen.
- Während der Bauzeit sind die zu erhaltenden Vegetationsbestände bzw. Offenlandbiotope durch Schutzzäune vor Eingriffen durch Bautätigkeiten sichern.
- Die Ruderalfluren (09.220) werden analog der Bewertung im Teil A mit 32 statt bislang mit 36 Biotopwertpunkten bewertet.
- Die Bewertung der Biotoptypen wurde nach aktueller Kompensationsverordnung (KV) vorgenommen. Gemäß KV wird der Nutzungstyp „Feldgehölz“ 04.600 mit 56 Biotopwertpunkten und damit höher als ein Buchenmischforst bewertet.
- In der Planzeichnung sind die Höhenangaben ergänzt sowie die Vermassung der Baufenster gegenüber den Grundstücksgrenzen vorgenommen worden.
- Die in der nördlichen Waldfläche verlaufende Gasfernleitung der **Mainova AG** ist mit dem entsprechenden Schutzbereich als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen.
- Zur Sicherstellung einer wirtschaftlichen Entwicklung der Gewerbebetriebe wurden die Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten um die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen bei Gewerbebetrieben geändert.



## **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Als Ergebnis der **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der **öffentlichen Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurden folgende Änderungen des Bebauungsplans vorgenommen und in die Kapitel der Begründung bzw. in die Planzeichnung aufgenommen:

- Der Anregung des **Landesamtes für Denkmalpflege Hessen** wurde gefolgt und der genannte Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern anstelle der vorhandenen Langfassung in die Begründung und die Planzeichnung im Wortlaut übernommen.
- Dem Hinweis des **Amtes für Bodenmanagement Heppenheim** wurde entsprochen und die Lesbarkeit der Flurstücksnummern in der Planzeichnung verbessert sowie die Bezeichnung des zuständigen Amtes für die Bestätigung der Übereinstimmung der Plangrundlage mit der Liegenschaftskarte des Katasteramts korrigiert.
- Folgende seitens des **Kreis Offenbach** vorgebrachten Anregungen wurden in die Begründung bzw. Planzeichnung eingearbeitet:
  - Die Aussage, die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser anzuregen, wurde als Hinweis aufgenommen.
  - Zur Identifizierung von unvorhergesehenen Umweltauswirkungen ist ein Monitoring vorgesehen.
  - Die Breite der Waldunterpflanzung wird von 5 m auf 15 m vergrößert (vgl. auch Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Forstamtes Langen).
  - Berichtigung der Bezeichnungen des Flurstücks 1/9, und Zuordnung der Flurstücke zu den betreffenden Flurnummern in den textlichen Ausführungen.
  - In der Planzeichnung wurden die überbaubaren Flächen durch Vermessung eindeutig fixiert.
- Auf Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** wurden folgende Änderungen vorgenommen:
  - Unterpflanzung der Waldränder in einer Tiefe von 15 m (vgl. auch Stellungnahme vom Kreis Offenbach und des Forstamtes Langen),
  - Die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind, wurde für die vier potenziellen Altstandorte und die schädliche Bodenveränderung (Verdachtsfläche) aus den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung herausgenommen.

Auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt konnte der gekennzeichnete potenzielle Altstandort Robert-Bosch-Straße 10 entfallen. Für die drei weiteren gekennzeichneten Standorte Robert-Bosch-Straße 2, 12a und 14 wurden Einzelfallrecherchen gemäß HLUg Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 1 von dem Büro KriechbaumPflugGeotechnik durchgeführt (KriechbaumPflug-

Geotechnik, 2006). Diese kommen zu dem Ergebnis, dass sich bei den betrachteten Standorten keine Anhaltspunkte für eine Umweltgefährdung im Sinne des Bodenschutzgesetzes ergeben. Die altlastenrelevanten Bereiche (Eigenbedarfstankstelle und Waschplatz) des Standortes Robert-Bosch-Straße 2 unterliegen turnusmäßigen Überprüfungen. Auch wurden im Rahmen von Ortsbegehungen und Akteneinsichten keine umweltrelevanten Auffälligkeiten oder Unregelmäßigkeiten festgestellt. Ggf. vorhandene branchentypische Kontaminationen im Boden können damit jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die Altablagerung wurde im Rahmen dieser Einzelfallrecherchen nicht untersucht. Bezüglich der gekennzeichneten Altablagerung, eine verfüllte Sand- und Kiesgrube, wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Straßenbaumaßnahme eine geologische Untersuchung zu erfolgen hat. Die erforderlichen Untersuchungsschritte sind mit dem RP Darmstadt abzustimmen.

- Gemäß der Stellungnahme des **Forstamtes Langen** wurde die Tiefe der Waldunterpflanzung von 5 auf 15 m vergrößert (vgl. auch Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Kreis Offenbach). Entsprechend wurden die Tabellen des Kapitels 4.4 „Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich“ des Umweltberichts angepasst. Des Weiteren wird in Kapitel 4.1 des Umweltberichts „Ziele des Landschaftspflegerischen Ausgleichskonzepts“ darauf hingewiesen, dass durch die vorgesehene Unterpflanzung lediglich eine Minimierung des Eingriffs erreicht wird und eine Stabilisierung und ein Umbau des Waldsaums sukzessive über einen Zeitraum von 15 – 20 Jahren anzustreben ist.
- Auf Anregung des **NRM Netzbetriebe Rhein-Main GmbH** ist in der Frankfurter Straße die Gasleitung der Stadtwerke Dreieich in die Planzeichnung eingetragen.
- Die seitens der **Stadt Neu Isenburg** vorgebrachten Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:
  - In Teil C, Abschnitt „Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 Bau GB) und frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 Bau GB) werden die Anregungen seitens der Stadt Neu-Isenburg zu dem betreffenden Verfahrensschritt dokumentiert.
  - Des Weiteren wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Neu-Isenburg und der Stadt Dreieich sowie eine Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Hessischen Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, vertreten durch das Amt für Straßen- und Verkehrswesen, Frankfurt erstellt, in denen die Behandlung der Auswirkungen des Baus der Querspange auf die Verkehrssituation in der Stadt Neu-Isenburg abschließend vereinbart werden.
- In die Begründung ist in Kapitel 4.5 „Forstrechtlicher Ausgleich“ zum besseren Verständnis eine Abbildung eingefügt, in welcher die Rodungsflächen dargestellt und farblich gekennzeichnet sind.
- Des Weiteren wurden die Pflanzgrößen aus wirtschaftlichen Gründen von 20/25 auf 18/20 reduziert. Bei den Festsetzungen zur Beleuchtung der Straßen- und Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm zulässig.

## **Teil D: Rechtsgrundlagen und Verzeichnis der Gutachten**

### **Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in der derzeit gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV `90)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) (DSchG)
- Hessisches Forstgesetz (HEForstG)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG)
- Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessische Ausgleichsabgabenverordnung (AAV)
- Stellplatz-, Ablöse- und Einschränkungssatzung der Stadt Dreieich

### **Verzeichnis der Gutachten**

- Dorsch Consult, Wiesbaden:  
Umgestaltung des Bereichs Hauptstraße in Sprendlingen, Zusammenstellung und Auswirkung der bisher erstellten Untersuchungen und Planungen, 1994.
- Dorsch Consult, Wiesbaden:  
Verkehrsuntersuchung für den Raum Neu-Isenburg/Dreieich, 1999.
- Dorsch Consult, Wiesbaden:  
Verkehrstechnische Untersuchung zum Ausbau des Bereiches Querspange Nord/Frankfurter Straße/Rathenaustraße, Dezember 2002.
- Dorsch Consult, Wiesbaden:  
Lärminderungsplan, Verkehrsbelastungen Prognose 2015, 2003.
- Dorsch Consult, Wiesbaden:  
Stadt Dreieich, Verkehrliche Auswirkungen der Querspange Nord, 2003.

- Dorsch Consult, Wiesbaden:  
Stadt Dreieich, Verkehrliche Auswirkungen der Querspange Nord, April 2003.
- Dorsch Consult, Wiesbaden:  
Verkehrsuntersuchung Dreieich / Neu-Isenburg zur Querspange-Nord, Planfall 7.2 neu, September 2005.
- Fritz GmbH, beratende Ingenieure VBI, Einhausen:  
Schalltechnische Untersuchung zur Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Frankfurter Straße in Neu-Isenburg („Querspange Nord“, Teil B) und Ermittlung eines Entschädigungsprozentsatzes für verbleibende Beeinträchtigungen im Außenwohnbereich, März 2006.
- Froelich & Sporbeck, Landschafts- und Ortsplanung und Umweltplanung, Bochum:  
Umweltverträglichkeitsstudie zur geplanten Querspange zwischen B 3 und B 46, nördlich Sprendlingen, 1996/2002.
- Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. N. Gündling, Darmstadt: Baugrundgutachten GA04069A\_01 sowie Prüfung von Schwarzdecken auf Teeranteile, August 2004.
- Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. N. Gündling, Darmstadt:  
Gutachten GA04069A\_02 zum Bauvorhaben Neubau Querspange Nord, Teil B – Mögliche Versickerung von Niederschlagswasser im Gewerbegebiet, September 2004.
- ISU Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH, Ramstein-Miesenbach:  
Stadt Dreieich Querspange Nord – Schalltechnisches Gutachten zu den Auswirkungen der geplanten Querspange Nord in Sprendlingen auf die Straßenverkehrsgeräusche im Bereich Buchenbusch in Neu-Isenburg und „In den Ringen“ in Sprendlingen hier: Ergänzte Verkehrsprognose, August 2003.
- ISU Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH, Ramstein-Miesenbach:  
Stadt Dreieich, Bebauungsplan 1/03 „Querspange Nord – Teil B“. Schalltechnische Untersuchung zu den Straßenverkehrsgeräuschen durch die geplante Querspange Nord – Teil B, Oktober 2004.
- ISU Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH, Ramstein-Miesenbach:  
Schalltechnische Untersuchung zu den Ausbauvarianten des Knotens Frankfurter Straße / Rathenaustraße in Neu – Isenburg, Dezember 2004.
- ISU Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH, Ramstein-Miesenbach:  
Stadt Dreieich, Bebauungsplan 1/03 „Querspange Nord – Teil B“. Ergänzende schalltechnische Untersuchung zur Quantifizierung der Geräuschbelastungen der überplanten Gewerbegebietsflächen innerhalb des Plangebiets durch die Verkehrsgeräuscheinwirkungen von den benachbarten Straßen und zur Prüfung der schalltechnischen Verträglichkeit der überplanten Gewerbegebietsflächen mit den benachbarten immissionsempfindlichen Nutzungen sowie Ableitung der ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, August 2005.

- ISU Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH, Ramstein-Miesenbach:  
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1/03 „Querspange Nord – Teil B“ der Stadt Dreieich. Hier: Auswirkungen der neuen Verkehrsprognose (Planfall 7.2 neu) auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, 23. September 2005.
- ISU Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH, Ramstein-Miesenbach:  
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1/03 „Querspange Nord – Teil B“ der Stadt Dreieich. Hier: Auswirkungen der neuen Verkehrsprognose (Planfall 7.2 neu) auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, 14. März 2006.
- Kriechbaum Pflug Geotechnik, Messel:  
Dreieich, Sprendlingen, Robert-Bosch-Straße 2, Einzelfallrecherche (Stufe 2a)“, 26.10.2006
- Kriechbaum Pflug Geotechnik, Messel:  
Dreieich, Sprendlingen, Robert-Bosch-Straße 12a, Einzelfallrecherche (Stufe 2a)“, 24.10.2006
- Kriechbaum Pflug Geotechnik, Messel:  
Dreieich, Sprendlingen, Robert-Bosch-Straße 14, Einzelfallrecherche (Stufe 2a)“, 26.10.2006
- TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Darmstadt:  
Gutachten über eine Einzelfallbetrachtung für einen Seveso II – Betriebsbereich (Hoelzle & Chelius GmbH) in Dreieich nach § 50 BImSchG, 27. Januar 2005.

## **I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

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

1.1 Die Baugebiete werden als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt (§ 8 BauNVO).

1.1.1 In den Gewerbegebieten GE1 – GE2 sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, Satz 2 BauNVO genannte Nutzungen

- „Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe“  
gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 In den Gewerbegebieten GE1 – GE3 sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen

- „Tankstellen“  
gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 In den Gewerbegebieten GE1 – GE3 sind

- Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art  
gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.4 In den Gewerbegebieten GE1 – GE3 sind

- bei Gewerbebetrieben Einzelhandelsflächen für den Verkauf von Waren, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen bis zu einer Größe von 20% der gesamten Betriebsfläche der entsprechenden Betriebsart jedoch bis maximal 200 qm Verkaufsfläche  
gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.1.5 In den Gewerbegebieten GE1 – GE3 sind

- bei Gewerbebetrieben der Automobilbranche Einzelhandelsflächen für den Verkauf von Kraftfahrzeugen, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von 75% der gesamten Betriebsfläche von Betrieben der Automobilbranche  
gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.1.6 In den Gewerbegebieten GE1 – GE3 ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung

- Vergnügungsstätten

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.1.7 In den Gewerbegebieten GE2 - GE3 sind die in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten



- fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunkanlagen)  
gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

- 2.1 In dem mit GE1 gekennzeichneten Gewerbegebiet sind maximal sechs Vollgeschosse zulässig oder eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 24,0 m Traufhöhe über der nördlichen Straßenoberkante der Robert-Bosch-Straße.  
(§ 16 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO i.V.m. §§ 18 und 20 BauNVO)
- 2.2 In dem mit GE2 gekennzeichneten Gewerbegebiet sind maximal vier Vollgeschosse zulässig oder eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 14,0 m Traufhöhe über der nördlichen Straßenoberkante der Robert-Bosch-Straße.  
(§ 16 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO i.V.m. §§ 18 und 20 BauNVO)
- 2.3 In dem mit GE3 gekennzeichneten Gewerbegebiet ist eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 12,0 m Traufhöhe über der nördlichen Straßenoberkante der Robert-Bosch-Straße festgesetzt.  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
- 2.4 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf durch technische Aufbauten um maximal 2 m auf höchstens 20 % der Dachflächen überschritten werden.  
(§ 18 Abs. 2 BauNVO)

## **3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In den mit GE1 und GE3 gekennzeichneten Gewerbegebieten wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und können eine Länge von 50 m überschreiten.  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

## **4 Landschaftspflegerische Festsetzungen – Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)**

- 4.1 Straßenbegrünung (Pflanzliste 1)
- Auf Teilen der Seiten- bzw. Böschungsflächen entlang der Querspange sind flächenhafte Gehölzanpflanzungen vorzunehmen.  
Das Bankett und ein Abstandsstreifen von 2 m ist mit Landschaftsrasen anzusäen. Auf der südlichen Straßenböschung sind gruppenweise Straßenbäume (Quercus robur - Stiel-Eiche, Hochstamm, Stammumfang 20/25) zu pflanzen. Die Pflanzungen und Rasenstreifen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Verkehrsgrün zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 4.2 Rohboden mit gelenkter Sukzession

Auf der südlichen Straßenböschung und Teilen der angrenzenden Seitenflächen sowie auf der Nordböschung nördlich des Kleintierdurchlasses (vgl. Festsetzung 4.3) ist ein durchgängiger, 5 m breiter ansaat- und pflanzfreier Rohbodenstreifen (partiell mit Schotterbereichen) anzulegen.

Diese Flächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung so zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, dass sie von Gehölzaufwuchs freigehalten werden.

#### 4.3 Kleintierdurchlass

Es ist ein Kleintierdurchlass von mindestens 1,5 m Durchmesser unter der Querspange Nord anzulegen. Die Durchführung hat in Anlehnung an das Merkblatt zum Amphibienschutz an Straßen (MAmS) zu erfolgen. Zusätzlich ist der Durchlass an den Öffnungen mit Gittern zu versehen. Die genaue Verortung des Durchlasses ist mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

### 5 **Landschaftspflegerische Festsetzungen – Gewerbeflächen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)**

#### 5.1 Grünflächenmindestanteil und Grünflächengestaltung (Pflanzliste 2)

Auf den Grundstückspartellen mit einer GRZ von 0,8 sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünflächenanteil dauerhaft zu begrünen.

Dabei sind je 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Stammumfang 18/20) und 50 Laubholzsträucher zu pflanzen, der restliche Grünflächenmindestanteil kann frei gestaltet werden, z.B. als gärtnerisch gepflegte Gehölz- und Rasenflächen. Der 20 %ige Grünflächenmindestanteil besteht

- aus räumlich variablen Grünflächenanteilen im Grenzbereich benachbarter Partellen, die als Laubbaum-Pflanzung und Laubholzstrauch-Pflanzung anzulegen sind,
- aus weiteren, räumlich und gestalterisch variablen Grünflächenanteilen.

Gehölzpflanzungen an der Nordgrenze des Gewerbegebiets sollen 2 m Höhe nicht überschreiten. Sämtliche Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 5.2 Dachbegrünung (Pflanzliste 3)

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 10° ab einer Dachaufsichtsfläche von 1.000 qm sind zu einem Anteil von mindestens 20 % zu begrünen. Die Dachbegrünungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 5.3 Fassadenbegrünung (Pflanzliste 4)

Im GE 3 sind rückwärtige Außenfassaden mit mehr als 150 qm zusammenhängender fensterloser Fläche mit Rank- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 5.4 Beleuchtung / Falterschlag

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) für die Beleuchtung der Straßen- und Verkehrsflächen sowie der privaten Freiflächen in den Gewerbegebieten ist ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natrium-Hochdrucklampen).

## 5.5 Schutzzaun

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen (Bodenverfestigung und Materialablagerungen) und zum dauerhaften Schutz von Sukzessions- und Schlagfluren als Lebensraum der Zauneidechse wird vor Beginn jedweder Bautätigkeit auf der Grundstücksparzelle 23/4 (Flur 9) ein mindestens 2 m hoher Schutzzaun ohne Sockel an der südlichen Grundstücksgrenze als Einfriedung gesetzt und dauerhaft unterhalten.

## 6 **Versickerung von Regenwasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das unbelastete und zur Versickerung geeignete Regenwasser, das auf befestigten Flächen anfällt, ist über Graben oder Rigolensysteme zu versickern.

## 7 **Landschaftspflegerische Festsetzungen – Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)

Am Knotenpunkt Frankfurter Straße / Querspange ist die stillzulegende Straßenverkehrsfläche zu entsiegeln und in Verbindung mit der östlich angrenzenden vorhandenen öffentlichen Grünfläche als Parkanlage zu nutzen. Auf der Fläche sind zwei Baumgruppen mit jeweils drei Stiel-Eichen (*Quercus robur*, Stammumfang 18/ 20) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## 8 **Landschaftspflegerische Festsetzungen – Waldflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Waldrandaufbau (Pflanzliste 5)

Im Anschluss an die nördlichen und östlichen Straßenböschungen der Querspange und an den Radweg sowie an den Rändern des Feldgehölzes ist 15 m in den Waldbestand hinein ein neuer Waldrand durch flächenhafte Gehölzunterpflanzungen aufzubauen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## 9 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)

### 9.1 Schutz von Vegetationsbeständen und des Bodens

Zum Schutz von Vegetationsbeständen ist eine wirksame Beschränkung des jeweils erforderlichen Baufeldes und Arbeitsstreifens auf das äußerst notwendige Maß einzuhalten. Vor Durchführung von Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Vegetationsbestände zum Schutz gegenüber Eingriffen durch den Baubetrieb mit Schutzzäunen abzusichern.

### 9.2 Schlagflur

Südlich des auf der Straßenböschung und dem Böschungsfuß anzulegenden Rohbodenstreifen (vergl. Festsetzung 4.2) ist als Offenlandbiotop für wärmeliebende Insekten- und Reptilienfauna eine Sukzessionsfläche als Schlagflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. In zwei- bis fünfjährigen Abständen ist auf-

kommender Gehölzaufwuchs abschnittsweise zu beseitigen.

### 9.3 Erhaltung einer straßenbegleitenden Gehölzpflanzung

Die straßenbegleitende Gehölzpflanzung auf der Grundstücksparzelle 29/54 (Flur 9) ist, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, dauerhaft zu erhalten.

### 9.4 Erhaltung eines Feldgehölzes und des Waldrandes

Auf den Grundstücksparzellen 1/12 (Flur 21) und 23/4 (Flur 9) ist ein Feldgehölz sowie der südliche Waldrand zwischen Gewerbegebiet und Querspange dauerhaft zu erhalten.

### 9.5 Trinkwasserschutz

Zum Schutz des Trinkwassers sind die Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung §7(1) vollflächig zu versiegeln.

## 10 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 10.1 Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP)

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 wird ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A) pro qm tagsüber (IFSP tags) und von 40 dB(A) pro qm nachts (IFSP nachts) festgesetzt.

In dem Gewerbegebiet GE 2 wird ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A) pro qm tagsüber (IFSP tags) und von 45 dB(A) pro qm nachts (IFSP nachts) festgesetzt.

### 10.2 Lärmpegelbereiche

Entlang der Baugrenze zur Robert-Bosch-Straße bis zu dem Rücksprung der Baugrenze wird in einer Tiefe von 6 m, entlang der Baugrenze zur Frankfurter Straße in einer Tiefe von 10 m und entlang der nördlichen Baugrenze auf einer Länge von 150 m der Lärmpegelbereich V festgesetzt.

Für die übrigen Gewerbegebietsflächen wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

## II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

### 1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Anlagen mit Wechsel-, Lauf-, oder Blinklicht sind unzulässig.

### 2 Einfriedungen, Gehölze, Hecken und Zäune

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt sind im gesamten Baugebiet Einfriedungen, freiwachsende Gehölze oder Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m über Oberkante Gelände zulässig. Bei zum öffentlichen Straßen-

raum hin orientierten Grundstücksseiten sind zwischen Baugrenze und Straßengrenzungsline keine Einfriedungen zulässig.

### **III Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)**

#### **1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)**

Gemäß der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Altablagerung (Flur 9, Flurstück 29/54). Bei der gekennzeichneten Altablagerung (Flur 9, Flurstück 29/54, Rechtswert 3478344, Hochwert 5544220) handelt es sich um eine verfüllte Sand- und Kiesgrube. Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Straßenbaumaßnahme eine geologische Untersuchung zu erfolgen hat. Die erforderlichen Untersuchungsschritte sind mit dem RP Darmstadt abzustimmen.

### **IV Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **1 Bauverbotszone für Hochbauten**

Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand von Bundesstraßen sowie Landesstraßen dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. (§ 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG)).

#### **2 Schutzbereiche entlang von Leitungen - Gasfernleitung**

In der nördlichen Waldfläche verläuft in der Trasse der Leopoldschneise die Gasfernleitung Nr. 9501 DN 500 PN64 Walldorf – Dörnigheim der Mainova AG. Es gilt ein Schutzbereich von 3 m beiderseits der Rohrachse.

#### **3 Trinkwasserschutzgebiete**

Im Norden des Gewerbegebietes GE3 sowie im Westen des Geltungsbereichs verläuft die Grenze des Wasserschutzgebiets zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen Brunnen 6, 7, 8, 9, 10, 11 und 12 der Stadtwerke Dreieich (ehemals Stadtwerke Sprendlingen GmbH) in der weiteren Schutzzone III („Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadtwerke Sprendlingen GmbH, Sitz in Dreieich, Landkreis Offenbach“, Der Regierungspräsident in Darmstadt, 17.10.1977, vgl. Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 46, Seite 1465).

Die nördlichen Waldbereiche im Geltungsbereich liegen in der Schutzzone IIIA eines ausgewiesenen Schutzgebiets („Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg, Landkreis Offenbach“, 1989, vgl. Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 22, Seite 1214).

Westlich des Waldrandes an der Frankfurter Straße und angrenzend an das vorhandene Wasserschutzgebiet III der Stadt Dreieich verläuft die Grenze der Wasserschutzgebiete Zone III B der Stadt Frankfurt (heute Hessenwasser), Zone III der Stadt Dreieich und Zone III der Stadt Neu-Isenburg, die sich in diesem Be-

reich überlagern.

Die Grenzen der Wasserschutzgebiete sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Es sind die nach der aktuellen Fassung der Musterschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III A geltenden Verbote im gesamten Planungsbe-  
reich sowie die Regelungen der RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maß-  
nahmen an Straßen und Wassergewinnungsgebieten) einzuhalten.

## **V Hinweise**

### **1 Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies nach § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **2 Telekommunikationsanlagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass eine Beschädigung hieran vermieden wird. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher im Bezirksbüro Netze BBN 24, in Heusenstamm, Jahnstr. 54-64 in die genaue Lage einweisen lassen.

### **3 20-kv-Kabelstrecken**

Im Trassenbereich der Querspange befinden sich mehrere 20-kV-Kabelstrecken der Energieversorgung Offenbach. Diese sind im Rahmen der Bausausführung gegebenenfalls zu sichern bzw. umzulegen. Die hierfür entstehenden Kosten gehen zu lasten des Verursachers.

### **4 Schutz von unterirdischen Leitungen**

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen sind die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu pflanzen. Sollte der Mindestabstand im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind geeignete Schutzmaßnahmen für die Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen.

### **5 Kampfmittel**

Im Geltungsbereich ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Entsprechende Vorkommnisse sind zu beachten bzw. Maßnahmen zu ergreifen. Aus Gründen der Gefahrenabwehr soll durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass keine bodengreifenden Maßnahmen auf dem Grundstück durchgeführt werden, bevor dieses nicht durch ein Fachunternehmen bzw. einen Fachkundigen auf Kampfmittel untersucht und ggfls. geräumt wird.

### **6 Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser**

Im Rahmen der Regenwasserversickerung sollte die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser geprüft werden.



## VI Pflanzlisten

### Pflanzenliste 1, Verkehrsgrün

#### **Straucharten (ca. 95 %):**

Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus

#### **Baumarten (ca. 5 %):**

Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis
Eberesche	Sorbus aucuparia

### Pflanzenliste 2, Laubgehölze auf privaten Grünflächen im Grenzbereich benachbarter Parzellen

#### **Baumarten (1 Baum auf 600 m<sup>2</sup> Grünstücksfläche):**

Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wildapfel	Malus sylvestris
Feldahorn	Acer campestre

#### **Straucharten (50 Sträucher auf 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche):**

Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer	Holunder Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rahmnus frangula
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Ohrweide	Salix aurita

**Pflanzenliste 3, Dachbegrünung****Stauden:**

Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Purpurrote Fetthenne	Sedum telephium
Frühlingsfingerkraut	Potentilla neumanniana
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Echte Hauswurz	Sempervivum tectorum
Ästige Graslilie	Anthericum ramosum
Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora

**Gräser:**

Gemenschwengel	Festuca rupicaprina
Wimperperlgras	Melica ciliata
Niedrige Segge	Carex humilis
Frühlingssegge	Carex caryophyllea

**Pflanzenliste 4, Verwendung von Kletterpflanzen für eine großflächige Fassadenbegrünung****Selbstklimmer:**

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

**Schlingpflanzen:**

Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Blauregen	Wisteria sinensis
Waldrebe	Clematis vitalba

**Pflanzenliste 5, Waldrandaufbau****Straucharten (ca. 80 %)**

Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rahmnus frangula
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

**Baumarten (ca. 20 %):**

Wildapfel	Malus sylvestris
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

## **VII Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) (DSchG)

Hessische Bauordnung (HBO)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

Hessisches Straßengesetz (HStrG)

Hessisches Forstgesetz (HEForstG)

Hessische Ausgleichsabgabenverordnung (AAV)

Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich

(alle in der derzeit gültigen Fassung)

**Bebauungsplan 1/03  
„Querspange Nord – Teil B“**

**Stadtteil Sprendlingen  
der  
Stadt Dreieich**

**Zusammenfassende  
Erklärung**

**28. August 2007**

AS&P – Albert Speer & Partner GmbH  
Froelich & Sporbeck (Umweltbericht)

## **Zusammenfassende Erklärung, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden**

### **1 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Stadt Dreieich beabsichtigt die Fortführung des Baus einer Verbindungsstraße als Querspange Nord zwischen der ehemaligen B 3 / Frankfurter Straße und der B 46 (am Nordrand des Stadtteils Spremlingen). Die Querspange Nord soll zur Aufnahme der Ost-West-Verkehre von bzw. zu der L 3317 und der BAB 661 dienen, die heute in starkem Maße die Robert-Bosch-Straße in Spremlingen und die Neuhöfer Straße in Neu-Isenburg belasten.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan 1/03 „Querspange Nord - Teil B“ soll die Verlängerung der Querspange Nord bis zur ehemaligen B 3 / Frankfurter Straße für die zweite Realisierungsstufe planungsrechtlich vorbereitet werden.

Mit den beiden Bebauungsplänen Querspange Nord - Teil A und Teil B wird die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Gewerbeflächen nördlich der Robert-Bosch-Straße vorangetrieben. Diese ist aufgrund der Abwanderung einzelner Unternehmen und der Neuansiedlung auf nachnutzbaren Flächen erforderlich. Die bestehenden Gewerbebetriebe werden dadurch planungsrechtlich gesichert.

### **2 Planungsalternativen**

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie Spremlingen Spange zwischen B 3 und B 46 (Froelich & Sporbeck 1996/2003) und der verkehrstechnischen Vorplanung (DORSCH COSULT 1999) wurde vom Zwangspunkt der Anschlussstelle B 46/Zubringer BAB 661 aus eine möglichst umweltschonende Linienführung entwickelt, die möglichst dicht an dem Gewerbegebiet entlang geführt wird. Diese Linie wurde für das Bebauungsplanverfahren den verkehrlichen und gewerblichen Ansprüchen nach konkretisiert.

Die gewerbliche Nutzung der nördlich der Robert-Bosch-Straße gelegenen Siedlungsflächen ist durch den gültigen Flächennutzungsplan abgedeckt. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten sind daher im Bebauungsplanverfahren nicht zu betrachten.

### **3 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Um die erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltvorsorge möglichst gering zu halten, wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entwickelt.

Die bauliche Nutzung des Gewerbegebiets ist so strukturiert, dass in Bezug auf die gewerbebezogenen Lärmimmissionen die gesetzlichen Richtwerte eingehalten werden. Des Weiteren ist für die Gewerbeflächen ein Grünflächenmindestanteil von 20% festgesetzt. Eine landschaftsgerechte Einbindung der Straße, Maßnahmen zur Fassaden- und Dachbegrünung, Lösungsmöglichkeiten für eine natürliche Versickerung sowie der

möglichst große Erhalt von Vegetationsbeständen im Plangebiet vermindern die Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt. Insbesondere für die besonders und streng geschützten Tierarten werden nördlich angrenzend an die Gewerbeflächen Ausweichbiotope in Form von Rohboden und Schlagfluren entwickelt, die dauerhaft zu erhalten sind. Zur Verminderung der Trennwirkung durch die Straße ist ein Kleintierdurchlass geplant.

Trotz der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen führt die Neuanlage der Querspange Nord auf Grund des Waldverlustes zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Zur Kompensation dieses Eingriffs wurde eine Ersatzaufforstung als Auwald in Groß-Gerau durchgeführt.

Für alle Bestandteile des Naturhaushalts kann durch die Gesamtheit der landschaftspflegerischen Maßnahmen von einem Ausgleich der ermittelten Beeinträchtigungen im Sinne des Baugesetzbuches ausgegangen werden.

#### **4 Darstellung der Abwägung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses**

Mit der Durchbindung der Querspange von der B 46 zur ehemaligen B 3 / Frankfurter Straße sollen verschiedene Verkehrsströme aus der Umgebung gebündelt und somit innerörtliche Straßen in Neu-Isenburg und Sprendlingen entlastet werden. Die Querspange Nord soll zur Aufnahme der Ost-West-Verkehre von bzw. zu der L 3317 und der BAB 661 dienen, die heute in starkem Maße die Robert-Bosch-Straße in Sprendlingen und die Neuhöfer Straße in Neu-Isenburg belasten. Mit den **Festsetzungen einer Verkehrsfläche für die Querspange Nord** werden somit die verkehrsplanerischen Zielsetzungen zur Verkehrsentslastung der bestehenden Straßen umgesetzt. Die Notwendigkeit der Querspange Nord wurde bereits in den abgeschlossenen Planverfahren Landesentwicklungsplan, Regionalplan Südhessen 2000, Flächennutzungsplanung und Bebauungsplan Querspange Nord - Teil A geprüft und genehmigt.

Die **Festsetzungen zu den Gewerbegebieten** nördlich der Robert-Bosch-Straße setzen die kommunalpolitischen Zielsetzungen für die Aufwertung der Gewerbegebiete um. So soll mit den beiden Bebauungsplänen Querspange Nord - Teil A und Teil B die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Gewerbeflächen nördlich der Robert-Bosch-Straße vorangetrieben werden.

Mit der Umsetzung der Planung der Querspange Teil B einher geht der Eingriff in die bestehenden Waldflächen. Es ist erforderlich, auf die große **Bedeutung von Waldflächen** im Verdichtungsraum hinzuweisen. Hier sind besonders die Waldfunktionen Klimaschutz, Wasserschutz, Arten- und Biotopschutz und Erholung zu nennen.

Zur **Minimierung der Eingriffe in die Waldbereiche** wurde zunächst - vom Zwangspunkt der Anschlussstelle B 46 / Zubringer BAB 661 ausgehend - eine möglichst umweltschonende Linienführung entwickelt, die so dicht wie möglich an dem Gewerbegebiet entlang geführt wird. Zudem wurde die Ausbaubreite auf das unbedingt notwendige Mindestmaß (einbahniger Ausbau mit jeweils einem Richtungstreifen und den erforderlichen Abbiegespuren) reduziert. Trotz der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen führt die Neuanlage der Querspange Nord auf Grund des Waldverlustes zu



erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Zur Kompensation dieses Eingriffs wird eine flächengleiche Ersatzaufforstung als Auwald durchgeführt. Des Weiteren wird zum Schutz des durch die Trasse der Querspange Nord angeschnittenen Waldbestands und Feldgehölzes an den Rändern 15 m in den Waldbestand hinein ein neuer Waldrand durch flächenhafte Gehölzunterpflanzung aufgebaut. Durch die vorgesehene Unterpflanzung der angeschnittenen Waldbestände im Zuge der Anlage eines Waldrandes kann eine Minimierung des Eingriffes in den Waldbestand erreicht werden. Eine Stabilisierung des Waldsaumes mit voller Funktionsfähigkeit wird über einen Zeitraum von 15 – 20 Jahren angestrebt.

Weitere mit der geplanten Querspange Nord verbundene **Eingriffe in Natur und Landschaft** werden in dem Grünordnungsplan sowie in der Umweltverträglichkeitsstudie dargestellt, bewertet und über entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Hierzu zählen insbesondere folgende Maßnahmen:

- die landschaftsgerechte Einbindung der Querspange Nord,
- der möglichst große Erhalt von Vegetationsbeständen im Plangebiet,
- die Festsetzung eines Grünflächenmindestanteils von 20 % bei den Gewerbeflächen,
- die Festsetzung von Maßnahmen zur Fassaden- und Dachbegrünung,
- die Festsetzung zu einer natürlichen Versickerung,
- die Schaffung und Sicherung von Ersatzlebensräumen für die besonders und streng geschützten Tierarten,
- die Festsetzung eines Kleintierdurchlasses zur Verminderung der Trennwirkung durch die Querspange Nord ,
- die Festsetzung der Versiegelung von Stellplatzflächen zum Schutz des Trinkwassers,
- die Festsetzung der Errichtung von Schutzzäunen vor Durchführung von Baumaßnahmen,

Zur Identifizierung von unvorhergesehenen Umweltauswirkungen ist ein Monitoring vorgesehen.

Mit dem Ausbau der Querspange und der Ausweisung von Gewerbegebieten sind **Schallimmissionen** verbunden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere Schallgutachten zur Untersuchung von **Straßenverkehrsgeräuschen** erstellt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass durch den Neubau der Querspange Nord - Teil B in den Gebieten östlich und westlich der Frankfurter Straße die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden. In den überplanten Gewerbegebietsflächen werden aufgrund zu erwartender Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete entlang der geplanten Baugrenze zur Robert-Bosch-Straße und zur Frankfurter Straße Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Des Weiteren erfordert die Gewährleistung einer Nutzungsverträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit benachbarten schutzwürdigen Nutzungen die Kontingentierung („Deckelung“) der Emissionen im Gewerbegebiet. Hierzu werden im Bebauungsplan sog. „(maximale) Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP)“ festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden bzw. befanden sich Nutzungen bzw.

Betriebe, die auf eine mögliche **Verunreinigung von Böden mit umweltgefährdenden Stoffen** (Altablagerungen, potenzielle Altstandorte, schädliche Bodenveränderung (Verdachtsfläche)) rückschließen lassen. Im Bebauungsplanverfahren wurden zu drei potenziellen Altstandorten sowie der schädlichen Bodenveränderung (Verdachtsfläche) vertiefende Untersuchungen durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommen, dass sich bei den betrachteten Standorten keine Anhaltspunkte für eine Umweltgefährdung im Sinne des Bodenschutzgesetzes ergeben. Die altlastenrelevanten Bereiche (Eigenbedarfstankstelle und Waschplatz) des Standortes Robert-Bosch-Straße 2 unterliegen turnusmäßigen Überprüfungen. Auch wurden im Rahmen von Ortsbegehungen und Akteneinsichten keine umweltrelevanten Auffälligkeiten oder Unregelmäßigkeiten festgestellt. Ggf. vorhandene branchentypische Kontaminationen im Boden können damit jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Der gekennzeichnete potenzielle Altstandort Robert-Bosch-Straße 10 konnte gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 27.05.2006 aufgrund des sehr geringen bis mäßigen Potenzials für Umweltbeeinträchtigungen entfallen. Die Altablagerung, eine verfüllte Sand- und Kiesgrube, wurde im Rahmen dieser Einzelfallrecherchen nicht untersucht. Hierzu soll vor Beginn der Straßenbaumaßnahme eine geologische Untersuchung erfolgen. Die erforderlichen Untersuchungsschritte sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen.

Im Abstand von ca. 50 m zum geplanten Vorhaben der Querspange Nord - Teil B vertreibt die Firma Hoelzle & Chelius GmbH auf dem Betriebsgelände (u.a.) Wasserchemikalien. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten über eine Einzelfallbetrachtung für einen **Seveso II - Betriebsbereich** vom TÜV Hessen erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich keine sicherheitstechnischen Bedenken gegen das Bauvorhaben der Querspange ableiten lassen.

Der Bau und Betrieb der Querspange Nord - Teil B wirkt sich auf die **verkehrliche Situation der Stadt Neu-Isenburg** aus. Aufgrund der durch die Durchbindung der Querspange Nord Teil B im Bereich des Knotens Frankfurter Straße/Rathenaustraße erhöhten Verkehrsbelastung muss dieser Knotenpunkt ausgebaut werden. Die durch die Stadt Neu-Isenburg bevorzugte Knotenpunktsform für den erforderlichen Ausbau dieses Knotens Frankfurter Straße/Rathenaustraße in Neu-Isenburg ist eine abgekröpfte Ausbauplanung mit nach Südwesten hin verschobenen Straßenachsen, deren Umsetzung die Zustimmung der Stadt Dreieich und der übergeordneten Planungsträger findet. Diese planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens der Stadt Dreieich und somit die Betroffenheit der Stadt Neu-Isenburg sind durch die gemeinsamen Gespräche zwischen der Stadt Dreieich, der Stadt Neu-Isenburg, dem Straßenbaulastträger und den übergeordneten Planungsträgern dargestellt worden.

Der „Schalltechnischen Untersuchung, Ausbau Knotenpunkt Frankfurter Straße / Rathenaustraße, Stadt Neu-Isenburg“ zufolge, nehmen die Beurteilungspegel im Bereich der Wohnbaufläche südlich des Pappelweges trotz der zunehmenden Verkehrsmengen um bis zu 3,3 dB(A) ab, so dass bei der oben genannten abgekröpften Form des Knotenpunktausbaus kein Anspruch auf Lärmvorsorge besteht.

Die Ausbauplanung für den Knotenpunktausbau sowie die daraus resultierenden Geräuscheinwirkungen auf der Gemarkung der Stadt Neu-Isenburg werden im Rahmen des durch die Stadt Neu-Isenburg zu betreibenden Planverfahrens planerisch behandelt. Die Festlegung der planerischen Eckdaten für den Knotenpunktausbau / -umbau ist u. a. Gegenstand eines **städtebaulichen Vertrages zwischen den Städten Neu-Isenburg**

**und Dreieich.** Dieser wurde parallel zum Bauleitplanverfahren aufgestellt und liegt unterschriftsreif vor. Hierin sind die folgenden Sachverhalte, die durch die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten zur Konfliktbewältigung nicht erfasst werden können, verbindlich geregelt:

- Ausbauplanung des Knotenpunktes Rathenaustraße / Frankfurter Straße ,
- Einigung über den zu Grunde zu legenden Planungsfall der verkehrlichen Belastung,
- Verpflichtung der Stadt Neu-Isenburg, das Planverfahren für den Knotenpunktausbau einzuleiten und zügig durchzuführen,
- Kostenübernahmeregelung für den Knotenpunktausbau und das Planungsverfahren zur Baurechtschaffung,
- Hinweis auf weitere vertragliche Regelungen mit dem Hessischen Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen zur Erfüllung der Maßgabe Nr. 3 der Entscheidung des Abweichungsverfahrens.

Des Weiteren liegt in unterschriftsreifer Fassung eine durch das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt ausgearbeitete **Verwaltungsvereinbarung** vor, die zwischen dem Hessischen Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, vertreten durch das **Amt für Straßen- und Verkehrswesen, Frankfurt und den Städten Dreieich und Neu-Isenburg** geschlossen werden muss. Diese umfasst u. a. die folgenden Regelungsinhalte:

- Abstufung der L 3317 zwischen der Frankfurter Straße und der B 46 zur Gemeindestraße in Neu-Isenburg,
- Vollständige Sperrung und Rückbau der L 3317 zwischen dem östlichen Ausbauende der BAB-Anschlussstelle Dreieich („Stummel“) in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Ausbau der Kreuzung Frankfurter Straße / Rathenaustraße,
- Kostentragung des Landes für den Rückbau der Neuhöfer Straße östlich der B 46,
- Aussage des Landes zur Fördermöglichkeit der Maßnahme Knotenpunkt Frankfurter Straße / Rathenaustraße,
- Erklärung des Landes, die Querspange nach Ablauf der 15-jährigen Sperrfrist in die Baulast des Landes zu nehmen und als Landesstraße zu klassifizieren,
- Unterstützung der Stadt Neu-Isenburg durch die Vertragspartner bei der Erlangung des Planungsrechts für den Umbau den Knotenpunkt Frankfurter Straße / Rathenaustraße.

Abschließend ist festzuhalten, dass die Planung der Querspange Nord - Teil B bereits durch das Bebauungsplanverfahren zu Teil A planerisch vorbereitet worden ist. So wurde die Zulassung auf Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2000 von der Regionalversammlung für die gesamte Querspange Nord beschlossen. Ebenso ist in dem im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan die Gesamtmaßnahme dargestellt. Der Bau der Querspange Nord - Teil B ist der 2. Teilabschnitt der Querspange Nord und somit der **notwendige Lückenschluss** der Verbindung zwischen Querspange Nord - Teil A und der ehemaligen B 3 / Frankfurter Straße. Nur mit der realisierten Durchbindung der Querspange können die verkehrspolitischen Zielsetzungen zur Verkehrsentlastung der bestehenden Straße umgesetzt werden.

Im Folgenden wird dargelegt, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

## **5 Darstellung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung**

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) - Behördentermin**

Bei dem am 11.08.2004 durchgeführten **Behördentermin** wurden folgende Punkte diskutiert:

- Mit der Ausweisung der Bauflächen als Gewerbegebiete wird langfristig die Absicht verfolgt, die weitere Nutzung durch den großflächigen Einzelhandel restriktiv zu handhaben.
- Für die Beschreibung der Auswirkungen der Belastungszahlen auf die Netzstruktur wurde der Prognosehorizont 2015 herangezogen. Die dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegenden Belastungszahlen sind im Wesentlichen kongruent mit den Annahmen zum Teil A der Querspange.
- Die Einbindung der Querspange in das vorhandene Straßennetz ist insbesondere mit der Stadt Neu-Isenburg abzustimmen. Erst danach sind mögliche Veränderungen an der Kreuzung Frankfurter Straße/Rathenaustraße sowie mögliche zusätzliche Eingriffe in den Wald abzuschätzen.
- Für die im Plangebiet vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tiere (vor allem die Zauneidechse) wird analog zu dem Bebauungsplan 1/02 „Querspange Nord – Teil A“ ein Ausgleichskonzept erstellt.
- Von der Stadt Neu-Isenburg wurden folgende Anregungen zu dem Bebauungsplanentwurf vorgebracht:
  - Nur teilweise abgestimmte Verkehrsprognosen zum Verkehrsaufkommen in Neu-Isenburg,
  - nicht abgestimmte Planung der Kreuzung Frankfurter Straße / Rathenaustraße,
  - fehlender städtebaulicher Vertrag,
  - Planerfordernis für den Kreuzungsausbau auf Neu-Isenburger Gemarkung.

Seitens der Stadt Dreieich wurde angestrebt, die dargelegten Anregungen im weiteren Planungsverfahren gemeinsam mit der Stadt Neu-Isenburg abzustimmen.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Frühzeitige Beteiligung der Bürger (§3 Abs. 1 BauGB)**

Als Ergebnis der **Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der **Frühzeitigen Beteiligung der Bürger** (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurden folgende Änderungen des Bebauungsplans vorgenommen

und in die Kapitel der Begründung bzw. die Planzeichnung eingearbeitet:

- Auf Anregung **der Energieversorgung Offenbach AG (EVO)** ist der Hinweis bzgl. der Sicherung bzw. der gegebenenfalls erforderlich werdenden Umlegung bestehender 20 kV Kabelstrecken in der Begründung und in den Festsetzungen ergänzt.
- Die seitens der **Industrie- und Handelskammer** vermisste fachliche Begründung für die Einschränkung der Zulässigkeit der Errichtung fernmeldetechnischer Nebenanlagen (Mobilfunkantennen) auf das Gewerbegebiet GE1 ist in die Begründung aufgenommen.
- Auf Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** wurden folgende Anregungen in die Begründung eingearbeitet:
  - Der Verhandlungsstand der im Abweichungsbescheid zur Querspange aufgeführten vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Dreieich und der Stadt Neu-Isenburg bzgl. planungsrechtlicher Fragen sowie der Kostenübernahme im Zusammenhang mit dem Kontenpunktausbau Frankfurter Straße / Ratheustraße ist in der Begründung aufgeführt.
  - Die geplante Ausweisung des Trinkwasserschutzgebiets der Stadtwerke Dreieich wird berücksichtigt. Entsprechend sind die entsprechenden Textpassagen in der Bestandsbeschreibung zum Schutzgut Wasser ergänzt. Darüber hinaus ist der Hinweis in die Begründung und in die Textfestsetzungen aufgenommen, dass die nach der aktuellen Fassung der Musterschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III A geltenden Verbote im gesamten Planungsbereich einzuhalten sind. Als Konsequenz bleibt die Verringerung des Versiegelungsgrades im Bereich der Stellplätze nicht weiter Teil der Festsetzung, da sie den Belangen des Trinkwasserschutzes entgegensteht. Hingegen wird eine vollflächige Versiegelung zum Trinkwasserschutz in die Festsetzungen mit aufgenommen.
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden gemäß der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es wird darauf hingewiesen, dass vor bauordnungsrechtlichen Verfahren eine Altlastenuntersuchung zu erfolgen hat und die erforderlichen Untersuchungsschritte sind mit dem RP Darmstadt abzustimmen sind.
  - Die Ergebnisse der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung sind in der Darstellung der Auswirkungen auf den Menschen mit aufgenommen. Als Ergebnis der Untersuchung werden Festsetzungen zu technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen getroffen. Hierbei werden für die Gewerbegebiete abgestufte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) sowie Lärmpegelbereiche festgesetzt. Des Weiteren kommt ein schalltechnisches Gutachten zu dem Ergebnis, dass auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und bautechnischen Annahmen zu den vorhandenen Außenbauteilen für das Anwesen Pappelweg 88 ein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen besteht.
  - Für den Betriebsbereich Hoelzle & Chelius GmbH an der Robert-Bosch-Straße wurde ein Gutachten über eine Einzelfallbetrachtung für den Seveso II – Be-



triebsbereich erstellt. Im Ergebnis lassen sich hieraus keine sicherheitstechnischen Bedenken gegen das Bauvorhaben der Querspange ableiten.

- Der Hinweis auf Kampfmittelbelastung bzw. – räumung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Auf Anregung des **Planungsverbandes Frankfurt / Rhein-Main** ist die im Flächennutzungsplan dargestellte öffentliche Grünflächen (Friedhof) in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Darüber hinaus werden im Umweltbereich Aussagen zu Altlasten getroffen. Als Ergebnis sind diese als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Für die Mindestbegrünung der Grundstückspartellen des Gewerbegebietes wird ein Flächenanteil von 20 % angesetzt. daraus ergibt sich eine Differenz der in der Planung als „überbaute Gewerbefläche“ angegebenen Flächengröße zur Größe der im Bestand als Gewerbe angegeben Fläche.

Der Verlust an Waldflächen wird in Anlage 1 des Grünordnungsplans dokumentiert.

- Die seitens des **Kreises Offenbachs** vorgebrachten Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:
  - Das Verfahren zur Sperrung und zum Rückbau der L 3317 wird in der Begründung im Kapitel zu den Belangen des Verkehrs dargelegt. Darüber hinaus soll dies Bestandteil der noch ausstehende vertraglichen Vereinbarung zwischen den Städten Neu-Isenburg und Dreieich sein.
  - Die Begründung ist um eine Tabelle ergänzt, aus der die Rodungs- und die Ersatzaufforstungsflächen detailliert dargelegt sind.
  - Die verbleibende Gehölzfläche zwischen Gewerbegebiet und Querspange im Osten des Plangebiets wird nicht mehr als Wald sondern als Feldgehölz eingestuft. Dadurch erhöht sich der Anteil des Waldverlusts für die Rodungsbilanz.
  - Die Breite des Streifens, der als Zauneidechsenbiotop entwickelt werden soll (Rohboden und Schlagflur) hat eine minimale Breite von 10 m und eine maximale von 20 m. Er reicht von seiner Größe aus, Habitatfunktion für die dort ansässige Zauneidechsenpopulation zu übernehmen
  - Das „Zauneidechsenkonzept“ wird analog wie innerhalb der Planung zum Teil A der Querspange erstellt.
  - Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen (Bodenverfestigung und Materialablagerungen) und zum dauerhaften Schutz von Sukzessions- und Schlagfluren als Lebensraum der Zauneidechse wird vor Beginn jedweder Bautätigkeit auf der Grundstückspartelle Flur 9, Flurstück 23/4 ein mindestens 2 m hoher Schutzzaun ohne Sockel an der südlichen Grundstücksgrenze als Einfriedung gesetzt und dauerhaft unterhalten
  - Für die Baumpflanzungen entlang der Südseite der Querspange werden niedrig wachsende Bäume ausgewählt (z. B. Wildapfel ), die zudem lückig gepflanzt werden. Da die Bäume nördlich des Offenlandbiotops stehen, ist von einer Beschattung während der Hauptsonnenstunden nicht auszugehen.



- Während der Bauzeit sind die zu erhaltenden Vegetationsbestände bzw. Offenlandbiotope durch Schutzzäune vor Eingriffen durch Bautätigkeiten sichern.
- Die Ruderalfluren (09.220) werden analog der Bewertung im Teil A mit 32 statt bislang mit 36 Biotopwertpunkten bewertet.
- Die Bewertung der Biotoptypen wurde nach aktueller Kompensationsverordnung (KV) vorgenommen. Gemäß KV wird der Nutzungstyp „Feldgehölz“ 04.600 mit 56 Biotopwertpunkten und damit höher als ein Buchenmischforst bewertet.
- In der Planzeichnung sind die Höhenangaben ergänzt sowie die Vermassung der Baufenster gegenüber den Grundstücksgrenzen vorgenommen worden.
- Die in der nördlichen Waldfläche verlaufende Gasfernleitung der **Mainova AG** ist mit dem entsprechenden Schutzbereich als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen.
- Zur Sicherstellung einer wirtschaftlichen Entwicklung der Gewerbebetriebe wurden die Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten um die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen bei Gewerbebetrieben geändert.

#### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Als Ergebnis der **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der **öffentlichen Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurden folgende Änderungen des Bebauungsplans vorgenommen und in die Kapitel der Begründung bzw. in die Planzeichnung aufgenommen:

- Der Anregung des **Landesamtes für Denkmalpflege Hessen** wurde gefolgt und der genannte Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern anstelle der vorhandenen Langfassung in die Begründung und die Planzeichnung im Wortlaut übernommen.
- Dem Hinweis des **Amtes für Bodenmanagement Heppenheim** wurde entsprochen und die Lesbarkeit der Flurstücksnummern in der Planzeichnung verbessert sowie die Bezeichnung des zuständigen Amtes für die Bestätigung der Übereinstimmung der Plangrundlage mit der Liegenschaftskarte des Katasteramts korrigiert.
- Folgende seitens des **Kreis Offenbach** vorgebrachten Anregungen wurden in die Begründung bzw. Planzeichnung eingearbeitet:
  - Die Aussage, die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser anzuregen, wurde als Hinweis aufgenommen.
  - Zur Identifizierung von unvorhergesehenen Umweltauswirkungen ist ein Monitoring vorgesehen.
  - Die Breite der Waldunterpflanzung wird von 5 m auf 15 m vergrößert (vgl. auch Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Forstamtes Langen).
  - Berichtigung der Bezeichnungen des Flurstücks 1/9, und Zuordnung der Flurstücke zu den betreffenden Flurnummern in den textlichen Ausführungen.

- In der Planzeichnung wurden die überbaubaren Flächen durch Vermaßung eindeutig fixiert.
- Auf Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** wurden folgende Änderungen vorgenommen:
  - Unterpflanzung der Waldränder in einer Tiefe von 15 m (vgl. auch Stellungnahme vom Kreis Offenbach und des Forstamtes Langen),
  - Die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind, wurde für die vier potenziellen Altstandorte und die schädliche Bodenveränderung (Verdachtsfläche) aus den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung herausgenommen.

Auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt konnte der gekennzeichnete potenzielle Altstandort Robert-Bosch-Straße 10 entfallen. Für die drei weiteren gekennzeichneten Standorte Robert-Bosch-Straße 2, 12a und 14 wurden Einzelfallrecherchen gemäß HLUH Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 1 von dem Büro KriechbaumPflugGeotechnik durchgeführt (KriechbaumPflugGeotechnik, 2006). Diese kommen zu dem Ergebnis, dass sich bei den betrachteten Standorten keine Anhaltspunkte für eine Umweltgefährdung im Sinne des Bodenschutzgesetzes ergeben. Die altlastenrelevanten Bereiche (Eigenbedarfstankstelle und Waschplatz) des Standortes Robert-Bosch-Straße 2 unterliegen turnusmäßigen Überprüfungen. Auch wurden im Rahmen von Ortsbegehungen und Akteneinsichten keine umweltrelevanten Auffälligkeiten oder Unregelmäßigkeiten festgestellt. Ggf. vorhandene branchentypische Kontaminationen im Boden können damit jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die Altablagerung wurde im Rahmen dieser Einzelfallrecherchen nicht untersucht. Bezüglich der gekennzeichneten Altablagerung, eine verfüllte Sand- und Kiesgrube, wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Straßenbaumaßnahme eine geologische Untersuchung zu erfolgen hat. Die erforderlichen Untersuchungsschritte sind mit dem RP Darmstadt abzustimmen.

- Gemäß der Stellungnahme des **Forstamtes Langen** wurde die Tiefe der Waldunterpflanzung von 5 auf 15 m vergrößert (vgl. auch Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Kreis Offenbach). Entsprechend wurden die Tabellen des Kapitels 4.4 „Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich“ des Umweltberichts angepasst. Des Weiteren wird in Kapitel 4.1 des Umweltberichts „Ziele des Landschaftspflegerischen Ausgleichskonzepts“ darauf hingewiesen, dass durch die vorgesehene Unterpflanzung lediglich eine Minimierung des Eingriffs erreicht wird und eine Stabilisierung und ein Umbau des Waldsaums sukzessive über einen Zeitraum von 15 – 20 Jahren anzustreben ist.
- Auf Anregung des **NRM Netzbetriebe Rhein-Main GmbH** ist in der Frankfurter Straße die Gasleitung der Stadtwerke Dreieich in die Planzeichnung eingetragen.
- Die seitens der **Stadt Neu Isenburg** vorgebrachten Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:
  - In Teil C, Abschnitt „Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Trä-

ger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 Bau GB) und frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 Bau GB) werden die Anregungen seitens der Stadt Neu-Isenburg zu dem betreffenden Verfahrensschritt dokumentiert.

- Es wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Neu-Isenburg und der Stadt Dreieich sowie eine Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Hessischen Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, vertreten durch das Amt für Straßen- und Verkehrswesen, Frankfurt und den Städten Dreieich und Neu-Isenburg erstellt, in dem die Behandlung der Auswirkungen des Baus der Querspanne auf die Verkehrssituation in der Stadt Neu-Isenburg abschließend vereinbart werden.
- Die Vereinbarungen zwischen der Landesstraßenbauverwaltung und den Städten Neu-Isenburg und Dreieich bezüglich der Anregungen zur Abstufung der L 33178 sind in einer Verwaltungsvereinbarung durch das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt formuliert und festgehalten worden, die unterschriftsreif vorliegt.
- Die Maßgabe aus dem Abweichungsentscheid vom Regionalplan Südhessen und damit auch die Anregung der Stadt Neu-Isenburg, dass aus der Ableitung des Verkehrs aus dem Vorhaben Querspanne Nord Teil B der Stadt Dreieich keine Nachteile für die Stadt Neu-Isenburg entstehen dürfen, sind neben dem städtebaulichen Vertrag und der Verwaltungsvereinbarung auch durch die Einstellung der finanziellen Mittel für den Knotenpunktsausbau der Frankfurter Straße/Rathenaustraße in den Wirtschaftsplan 2008 durch die Stadt Dreieich gesichert worden.
- In die Begründung ist in Kapitel 4.5 „Forstrechtlicher Ausgleich“ zum besseren Verständnis eine Abbildung eingefügt, in welcher die Rodungsflächen dargestellt und farblich gekennzeichnet sind.
- Des Weiteren wurden die Pflanzgrößen aus wirtschaftlichen Gründen von 20/25 auf 18/20 reduziert. Bei den Festsetzungen zur Beleuchtung der Straßen- und Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm zulässig.