



OBI Heimwerkermarkt GmbH & Co.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/04
mit integriertem Grünordnungsplan
"Standortsicherung Firma OBI - Frankfurter Straße"
(Entwurf)**

Begründung

Bearbeitung: 08/2005

Stadt Dreieich / OBI Heimwerkermarkt GmbH & Co.:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/04 mit integriertem Grünordnungsplan
"Standortsicherung Firma OBI - Frankfurter Straße" in Dreieich-Sprendlingen
(Entwurf)**

Begründung gemäß § 12 (1) BauGB

Teil 1	Seite
1 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen	2
2 Geltungsbereich	2
3 Anlass und Ziele der Planung	2
4 Bestand	3
5 Planung	4
6 Umweltprüfung	
6.1 Umweltbericht	8
6.2 Eingriffs-/Ausgleichsregelung	10
6.3 Altlasten	10
7 Wasserwirtschaftliche Belange	10
8 Technische Infrastruktur	11
9 Planungsstatistik und Kosten	12

Teil 2

Umweltbericht (Herrchen und Schmitt Landschaftsarchitekten, Wiesbaden)

Anlagen

- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan, Erläuterungstext (Herrchen und Schmitt Landschaftsarchitekten, Wiesbaden)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Prof.Bremmer - Lorenz - Frielinghaus Planungsgesellschaft mbH, Friedberg)
- Orientierende umwelttechnische Untersuchung (Ingenieurbüro für Geotechnik N. Gündling, Darmstadt)
- Verträglichkeitsgutachten (Einzelhandel) (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Nürnberg)
- Schalltechnische Untersuchung (Fritz GmbH, Einhausen)
- Skizze Straßenquerschnitt Ohmstraße (Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt)

1 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, des Hessischen Einzelhandelserlasses vom 20. Januar 2003, des Hessischen Wassergesetzes (HWG) vom 06. Mai 2005 und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 erstellt.

Der Regionalplan Südhessen 2000 stellt den Bereich des Plangebietes als "Bereich für Industrie und Gewerbe - Bestand" dar. Da der vorgesehene großflächige Einzelhandel nicht zum "Bereich für Industrie und Gewerbe" zählt, wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen durchgeführt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/RheinMain ist das Plangebiet als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt daher durch den Planungsverband die 8. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Dreieich hin zu einer Darstellung als "Sonderbaufläche - Einzelhandel".

Im Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Gebiet ist allerdings im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 2/90 "Südlich der Robert-Bosch-Straße" enthalten. Eine Teilfläche aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanentwurfes wird daher durch den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersetzt.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden des Dreieicher Stadtteiles Sprendlingen zwischen der Frankfurter Straße im Westen, der Benzstraße im Osten und der Dieselstraße im Norden. Südlich grenzen Grundstücke, die an der Frankfurter Straße und der Maybachstraße liegen, an.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Flur 9 der Gemarkung Sprendlingen: Nr. 98/8, 98/46, 98/49, 98/51, 98/55 (teilw.), 98/64 (teilw.), 98/65 (teilw.), 98/75, 98/76, sowie die Straßenflurstücke Nr. 98/39, 98/50, 98/87 (teilw.), 490/1 (teilw.), 496/3 (teilw.) und 502/7 (teilw.).

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,5 ha.

3 Anlass und Ziele der Planung

Am 21.12.2004 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich beschlossen, für den o.g. Geltungsbereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Anlass hierfür ist das Brachfallen einer knapp 3 ha großen, bisher durch Autohandel genutzten Fläche im Norden des Stadtteiles Sprendlingen, die einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden soll. Mit dieser Wiedernutzung einer gewerblichen Fläche wird dem Anspruch nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Ziel der Planungen ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verlagerung des bereits bestehenden Bau- und Heimwerkermarktes vom jetzigen Standort nördlich der Robert-Bosch-Straße an den besser geeigneten Standort an der Frankfurter

Straße. Diese Verlagerung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, den Bereich nördlich der Robert-Bosch-Straße ausschließlich für Gewerbe zu sichern. Am neuen Standort besteht aufgrund der größeren Fläche im Gegensatz zum jetzigen Standort die Möglichkeit, einen Bau- und Heimwerkermarkt zu errichten, der den heutigen Anforderungen an Angebot und Wettbewerbsfähigkeit entspricht. Damit wird der Standort in Dreieich langfristig gesichert.

Gleichzeitig wird damit für den Bereich südlich der Robert-Bosch-Straße das städtebauliche Ziel umgesetzt, an dieser Stelle den großflächigen Einzelhandel zu konzentrieren, um einerseits für die dort bestehenden Einzelhandelsbetriebe stabilisierende Synergieeffekte zu erzielen und andererseits den großflächigen Einzelhandel in einem insbesondere für den Kernbereich Sprendlingens verträglichen Rahmen zu gestalten.

Der mit dieser Verlagerung verbundene Verlust an gewerblicher Baufläche im Bereich südlich der Robert-Bosch-Straße wird durch die Wiederverfügbarkeit des bisherigen Baumarkt - Standortes nördlich der Robert-Bosch-Straße für Gewerbe ausgeglichen.

4 Bestand

Lage

Das Plangebiet befindet sich im Westen des zusammenhängenden gewerblich genutzten sowie durch den Einzelhandels- und Dienstleistungssektor geprägten Bereiches im Norden des Stadtteiles Sprendlingen. In geringer Entfernung (ca. 1,4 km) befindet sich südlich davon der Kernbereich von Sprendlingen.

Das Plangebiet umfasst ausschließlich die für das Vorhaben benötigten Grundstücke und die erforderlichen Anbindungsflächen an das öffentliche Straßennetz.

Die vom Bebauungsplan umschlossenen, aber nicht im Geltungsbereich enthaltenen Grundstücke im Bereich Frankfurter Straße / Dieselstraße sind im Geltungsbereich des bereits erwähnten Bebauungsplanentwurfs Nr. 2/90 "Südlich der Robert-Bosch-Straße" enthalten. Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Es ist geplant, hier im Bebauungsplan Nr. 2/90 unter Bezugnahme auf die auch vorhandene Wohnnutzung ein Mischgebiet festzusetzen. Dies wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung entsprechend berücksichtigt.

Das Vorhabengrundstück schließt an die ehemalige Bundesstraße 3, die Frankfurter Straße an. Diese stellt eine wesentliche Nord-Süd-Verbindung im überörtlichen Straßennetz dar. Das Plangebiet ist somit in den bestehenden Siedlungsbereich integriert und verkehrstechnisch über das vorhandene Straßennetz gut erschlossen.

Nutzung, Baustruktur

Im Norden Sprendlingens besteht östlich der Frankfurter Straße ein Gemenge aus Gewerbegebiet, Industriegebiet und Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe. In der unmittelbaren Umgebung zum Vorhabengrundstück befinden sich z.B. ein Lebensmittel-discounter, ein Boarding-House, eine Druckerei, Autolager, ein Steinmetzbetrieb sowie mehrere Büro- und Wohngebäude. An der Benzstraße, direkt gegenüber vom Vorhabengrundstück, befindet sich ein Jugendzentrum. Das vom Geltungsbereich umschlossene Gebiet an der Frankfurter Straße / Dieselstraße wird, wie erwähnt, als Mischgebiet eingestuft.

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten ist auch die Baustruktur auf der Ostseite der Frankfurter Straße sehr heterogen: Das Spektrum in der Umgebung reicht vom Einfamilienhaus des Firmeninhabers über großflächige eingeschossige Hallen bis zu vier- und fünfgeschossigen Büro- und Wohngebäuden.

Gegenüber vom Vorhabengrundstück, westlich der Frankfurter Straße, liegt ein Wohngebiet, das durch ältere freistehende Häuser mit ein bis drei Wohneinheiten geprägt ist. Für dieses Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der hier ein Kleinsiedlungsgebiet festsetzt. Im Laufe der Jahre hat sich dieser Bereich allerdings zu einem normalen Wohngebiet entwickelt, ohne die für ein Kleinsiedlungsgebiet typischen Nutzgärten bzw. landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. In diesem Bereich sind auch einige der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Betriebe vorhanden. Das Gebiet wird daher als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne der BauNVO eingestuft.

Das Vorhabengrundstück selbst wurde bisher durch ein Autohaus genutzt. Dementsprechend besteht die vorhandene Bebauung aus mehreren Ausstellungs-, Büro- und Werkstattgebäuden. Sämtliche vorhandenen Gebäude sollen abgerissen werden.

Das Vorhabengrundstück ist zu über 90% befestigt. Neben den ehemaligen gewerblichen Hallenbauten und Nebengebäuden wurden die Freiflächen als Kundenstellplätze und Lagerplätze genutzt. Vegetation ist nur auf kleineren Flächen vorhanden.

5 Planung

Vorhaben

Wegen der kürzlich erfolgten Umsiedlung des Autohauses eröffnete sich die Möglichkeit, hier einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb als Nachfolgenutzung zu errichten und zwar zur Verlagerung des bisher in der Robert-Bosch-Straße bestehenden OBI-Marktes, da dieser dort keine Erweiterungsmöglichkeiten hat. Eine solche Nutzung ist aber nach dem bisher anzuwendenden Baurecht hier nicht zulässig, sodass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Vorhabenträger ist die OBI Heimwerkermarkt GmbH & Co. in Wermelskirchen, die vom jetzigen Eigentümer alle benötigten Grundstücksflächen im Plangebiet erwerben wird und in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung am 21.12.2004 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/04 beschlossen.

Geplant ist die Errichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter und einem sog. "Backshop" mit Café. Die Verkaufsfläche des Bau- und Heimwerkermarktes soll insgesamt rd. 11.850 qm betragen, die sich folgendermaßen aufteilen:

- Heimwerkermarkt	7.761 qm
- Gartenparadies (warm)	1.430 qm
- Freiverkaufsflächen	2.659 qm.

Der ergänzende Backshop mit Café soll ca. 80 qm groß sein. Das Gebäude soll entlang der Benzstraße errichtet werden. Die Hauptstellplatzfläche liegt zwischen dem Gebäude und der Frankfurter Straße. Das Gebäude soll eine Höhe von 11,0 m zzgl. Werbeanlagen und Dachaufbauten, z.B. für Lichtkuppeln, haben. Die Verkaufsflächen beschränken sich auf das Erdgeschoss.

Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über die Dieselstraße/Ohmstraße und über eine neu einzurichtende Ein- und Ausfahrt an der Frankfurter Straße in Gegenlage zur Freiherr-vom-Stein-Straße.

Die LKW-Andienung erfolgt in erster Linie über die Benzstraße. Über die Ohmstraße wird nur

der Backshop beliefert sowie bis zu maximal 10mal im Jahr die westlich des Gebäudes befindlichen Außenverkaufsflächen.

Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Entsprechend der Zielsetzung wird hinsichtlich der Art der Nutzung das Plangebiet als "SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.

Zulässig ist nur ein Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter und ausnahmsweise ein Laden für Backwaren mit Café. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wird auf insgesamt 700 qm begrenzt. Der Laden für Backwaren darf eine Fläche von höchstens 100 qm nicht überschreiten. Insgesamt darf die Verkaufsfläche höchstens 11.850 qm betragen.

Mit diesen Festsetzungen zur Art der Nutzung, vor allem durch die Begrenzung des zentrenrelevanten Sortimentes auf höchstens 700 qm Verkaufsfläche, wird erreicht, dass negative Auswirkungen auf innerstädtische Geschäftszentren in der Umgebung vermieden werden. Der Begriff des zentrenrelevanten Sortiments bezieht sich insbesondere auf die im Verträglichkeitsgutachten (s. Anlage) genannten Hauptwarengruppen Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel, Haus- und Heimtextilien, Schnittblumen, und weiterhin auf die darüberhinaus in der Anlage 1 des Hessischen Einzelhandelserlasses genannten Hauptwarengruppen. Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens wurden mögliche Umsatzzumlenkungen sowohl innerhalb der Versorgungsstrukturen in Dreieich als auch in den betroffenen Städten und Gemeinden im Umland geprüft. Es wurde gutachterlich festgestellt, dass die für die Prüfung angenommene Sortimentsstruktur und Dimensionierung des Projektes nicht gegen das Beeinträchtigungsverbot gemäß dem Einzelhandelserlass Hessen verstößt. Weder in Dreieich selbst noch in den anderen untersuchten Innenstädten können erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die dortigen Einzelhandelsstrukturen prognostiziert werden. Die ermittelten Umsatzzumlenkungsquoten sind in jedem Fall so gering, dass eine strukturelle Schädigung des Einzelhandelsbesatzes und damit der Zentrenfunktion sowohl in Dreieich als auch in den umliegenden Städten nicht abzuleiten ist.

Durch die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Positionierung des Baukörpers entlang der Benzstraße festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wurde u.a. eine Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,47 festgesetzt. Diese GRZ entspricht bei dem geplanten Grundstückszuschnitt einer Grundfläche von ca. 13.500 qm, die das Vorhaben nicht überschreiten soll, damit eine angemessene Kubatur sichergestellt ist. Diese Grundfläche wird als absoluter Höchstwert zusätzlich in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die GRZ darf für die erforderlichen Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einem Maß von 0,93 überschritten werden. Mit dieser Festsetzung wird das durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebene Maß von 0,8 überschritten, allerdings wird dies durch die Festsetzung, dass mindestens 5.900 qm Dachfläche zu begrünen sind, ausgeglichen. Damit wird sichergestellt, dass einerseits die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück selbst realisiert werden können, und andererseits durch die Dachbegrünung in Verbindung mit der umfangreichen Anpflanzung von Stellplatzbäumen und Gehölzen der landschaftsplanerischen Forderung, die Durchgrünung in diesem Bereich zu verbessern, entsprochen wird. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume wurde mit 100 Bäumen bei erforderlichen 400 Stellplätzen analog zur Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich festgesetzt.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhe wurde die Höhe der Attika festgesetzt, um die für den Straßenraum städtebaulich ausschlaggebende Fassadenhöhe zu begrenzen. Weiterhin wurde das Maß für die gesamte Höhe einschließlich möglicher Werbeanlagen und Dachaufbauten festgesetzt. Die Maße für die Gebäudehöhe leiten sich sowohl aus der geplanten Nutzung als auch aus dem städtebaulichen Zusammenhang ab und beziehen sich auf die Oberkante der Benzstraße.

Aus Immissionsschutzgründen wird festgesetzt, dass LKW-Anlieferungen auf die Zeit zwi-

schen werktags 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränkt sind. Weiterhin wird ergänzend im Durchführungsvertrag geregelt, dass die Anlieferung hauptsächlich von der Benzstraße aus erfolgt. In diesem Bereich ist die Warenannahme und das Lager für den Bau- und Heimwerkermarkt geplant. Lediglich die Anlieferung der vor dem Eingangsbereich westlich des Bauarktes befindlichen Freiverkaufsflächen kann ausnahmsweise in begrenztem Umfang über die Ohmstraße erfolgen. Auch die Anlieferung für den Backshop erfolgt über die Ohmstraße, da Lebensmittel nicht durch ein Lager transportiert werden dürfen.

Hinsichtlich der Anzahl der KFZ-Stellplätze wird - abweichend zur Stellplatzsatzung - festgesetzt, dass dem besonderem Bedarf entsprechend 400 Stellplätze gebaut werden müssen. Diese Zahl resultiert aus den Erfahrungswerten, die mit Bau- und Heimwerkermärkten vergleichbarer Größenordnung gesammelt wurden.

Die sich zur Zeit noch auf dem Vorhabengrundstück befindenden Gebäude werden vom Eigentümer nicht benötigt und sind zum Abriss vorgesehen.

Erschließung

Die Erschließung des neuen Baugebietes ist durch Anknüpfung an die vorhandenen Straßen sichergestellt. Sie erfolgt für den Kundenverkehr über eine neu zu errichtende Zufahrt von der Frankfurter Straße in Gegenlage zur Freiherr-vom-Stein-Straße und über eine weitere Zufahrt von der Dieselstraße / Ohmstraße aus. Die LKW-Anlieferung erfolgt im Wesentlichen an der Gebäuderückseite über die Benzstraße und zu einem kleinen Teil über die Ohmstraße. Weitere Zufahrten zum Bau- und Heimwerkermarkt sind nicht vorgesehen.

In einer Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft Dorsch Consult mbH, Wiesbaden wurde anhand des zu erwartenden Verkehrsaufkommens die Leistungsfähigkeit der Knoten Frankfurter Straße / Dieselstraße sowie Frankfurter Straße / Freiherr-vom-Stein-Straße / Zufahrt OBI untersucht. Die Verkehrsuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Knoten Frankfurter Straße / Dieselstraße durch Signalisierung in Verbindung mit einer Linksabbiegespur auf der Frankfurter Straße aus nördlicher Richtung in die Dieselstraße leistungsfähig gestaltet werden kann. Der neue Knoten Frankfurter Straße / Freiherr-vom-Stein-Straße / Zufahrt OBI sollte nicht signalisiert werden. Das Erreichen der erforderlichen Leistungsfähigkeit wird hier durch Beschränkung der Fahrbeziehungen erreicht: Sowohl aus der Freiherr-vom-Stein-Straße als auch vom OBI-Kundenparkplatz soll nur das Rechtseinbiegen in die Frankfurter Straße zugelassen werden. Die Anwohner der Wohngebiete westlich der Frankfurter Straße können etwas weiter südlich von der Einmündung der Straße "Am Wilhelmshof" aus links Richtung Norden abbiegen. Weiterhin wird auf der Frankfurter Straße von Norden her im Bereich der heutigen Sperrfläche in Straßenmitte eine Linksabbiegerspur zum zukünftigen OBI-Kundenparkplatz eingerichtet.

Diese Zufahrt zum OBI-Kundenparkplatz muss neu errichtet werden, da die Frankfurter Straße in diesem Bereich zweigeteilt ist. Neben der Hauptfahrbahn gibt es für die Gebäude auf der Ostseite eine separate Erschließungsstraße, die im Norden an die Dieselstraße und im Süden an die Maybachstraße angebunden ist. Die Erschließungsstraße ist von der Hauptfahrbahn durch einen Grünstreifen getrennt, der nun für die direkte Zufahrt zum OBI-Kundenparkplatz unterbrochen werden muss. Die neue Zufahrt muss auch einen vorhandenen Höhenunterschied zwischen den beiden Fahrbahnen ausgleichen, sie wird daher durch die notwendige Neigung nur für PKW benutzbar sein.

Die Ohmstraße wird im Zuge von Arbeiten, die der Erweiterung des Abwasserkanals dienen, so umgebaut, dass sie einen breiteren Gehweg auf der Westseite erhält, wo sich u.a. auch einige Wohngebäude befinden. Die Ostseite, an die nur der OBI-Parkplatz angrenzt, erhält lediglich einen Sicherheitsstreifen. Ein entsprechender Straßenquerschnitt liegt der Begründung bei.

Die erforderliche Umgestaltung der Straßenräume ist in dem der Begründung anliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Das Plangebiet weist durch seine integrierte Lage eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV auf. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich im Bereich der neuen Zufahrt an der Frankfurter Straße sowie an der Dieselstraße direkt am OBI - Grundstück. Hier verkehren die RMV-Buslinien 64, 970, 972 und 973 sowie 60 und 67. Sie fahren Richtung Sprendlingen, Buchschlag, Offenbach und Neu-Isenburg. Die Haltestelle an der Dieselstraße wird tagsüber 3-4 mal pro Stunde angefahren, die Haltestelle an der Frankfurter Straße in noch dichtem Takt.

Weiterhin ist das Plangebiet über die Radwege an der Frankfurter Straße gut an das Radwegenetz der Stadt Dreieich angeschlossen. Lediglich im Einmündungsbereich der Dieselstraße muss der Radfahrstreifen in südlicher Richtung aufgelöst werden, in nördlicher Richtung kann der Radfahrstreifen weitergeführt werden.

Schallimmissionsschutz

Im Rahmen der zu diesem Vorhaben durchgeführten Umweltprüfung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Fritz GmbH, Einhausen vorgenommen, um mögliche Immissionsbelastungen insbesondere für die Wohngebäude im Bereich der als WA-Gebiet einzustufenden Fläche westlich der Frankfurter Straße sowie im Bereich der als MI-Gebiet einzustufenden Fläche östlich der Frankfurter Straße zu ermitteln.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine konkrete einzelne Anlage handelt, wurde als Beurteilungsmaßstab die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Die Vorhabenplanung bildet die Grundlage für die durchgeführte schalltechnische Untersuchung.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass bezüglich der schalltechnisch relevanten Betriebsaktivitäten einschließlich des Verkehrs auf dem Betriebsgrundstück selbst die jeweils zu Grunde zu legenden Immissionsrichtwerte erreicht bzw. unterschritten werden. Schallschutzmaßnahmen sind von daher nicht erforderlich. Auch die Anforderungen der TA-Lärm zu einzelnen Geräuschspitzen werden mit großer Sicherheit eingehalten.

Aus dem weiterhin zu berücksichtigenden Ziel- und Quellverkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen resultiert im Umfeld der geplanten Lichtsignalanlage an der Einmündung der Dieselstraße in die Frankfurter Straße eine Belastung, deren Beurteilungspegel im Bereich der am stärksten betroffenen Gebäude Frankfurter Straße 131-135 gemäß Gutachten noch unterhalb von 70 dB(A) bleibt. Da es sich hier mit dem Bau der Lichtsignalanlage und einigen Ummarkierungen um keine wesentliche bauliche Änderung einer öffentlichen Straße handelt und eine gesundheitliche Gefährdung durch den Verkehrslärm nicht gegeben ist, sind Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Als Ergebnis der Untersuchung trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Festsetzung zur Beschränkung der LKW-Anlieferung nur auf den Tageszeitraum an Werktagen. Weiterhin wird im Durchführungsvertrag die Anlieferung hauptsächlich auf die Ladezone an der Gebäuderückseite an der Benzstraße beschränkt, wo keine unverträglichen Immissionsbelastungen für zu schützende Nutzungen zu erwarten sind.

Grünordnung und Freiflächenkonzept

Die Umsetzung der grünordnerischen Belange wird im anliegenden Erläuterungstext zum Grünordnungsplan der Landschaftsarchitekten Herrchen+Schmitt, Wiesbaden, dargestellt.

6 Umweltprüfung

6.1 Umweltbericht

Der vom Büro Herrchen + Schmitt erarbeitete Umweltbericht liegt dieser Begründung als Teil 2 bei und fasst die Umweltauswirkungen des Vorhabens wie folgt zusammen:

▪ Anlass und rechtliche Grundlagen

Es besteht gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes für Bauleitpläne.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB (Scoping-Termin) fand am 19.04.2005 statt. Die Beteiligten wurden zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden keine Bedenken genannt, die zu einer Änderung der Planung führen.

Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit einer GRZ bis 0,93.

Die wesentlichen durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen sind die Neuversiegelung (373 m²), der Verlust von Vegetationsfläche (1.017 m²), Lärm- und Schadstoffimmissionen und Veränderungen des Ortsbildes und der Einsehbarkeit des Gebietes.

▪ Beschreibung und Bewertung der ermittelten Beeinträchtigungen, Ziele des Umweltschutzes

Boden

Ziele der Fachgesetze sind der schonende Umgang mit Grund und Boden (BauGB) und die Untersuchung von altlastenverdächtigen Flächen sowie die Sanierung von Altlasten (BBodSchG).

Gutachten belegen, dass eine Gefährdung durch Altlasten nicht besteht. Das Vorhaben führt zur Neuversiegelung von Fläche, die Reduzierung der Versiegelung durch die extensive Dachbegrünung bewirkt dagegen eine Verbesserung der aktuellen Situation.

Wasser

Betroffen ist ein Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III.

Ziele der Fachgesetze sind die Vermeidung von Verunreinigungen oder nachteiligen Veränderungen des Grundwassers (WHG), die Beachtung des Wasserschutzes in Trinkwasserschutzgebieten (BauGB) und die Sicherung der Grundwasserneubildung durch die Versickerung von Niederschlagswasser.

Die Versickerung des gesamten anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers bewirkt eine Verbesserung der aktuellen Situation.

Luft und Klima

Ziel der Fachgesetze ist die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe (TA Luft) und die Verbesserung des Klimas durch die Schaffung von Grünstrukturen (BauGB).

Die geplanten Durchgrünungsmaßnahmen bewirken bei einer Gesamtbetrachtung eine Verbesserung für Luft und Klima.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Das Gebiet ist aufgrund der intensiven Nutzung artenarm. Schutzgebiete bestehen nicht. Geschützte Arten wurden für das Bebauungsplan-Gebiet nicht festgestellt. Das Vorhaben führt zum Verlust von Vegetationsfläche.

Gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 5 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) ist der Verursacher verpflichtet, die durch Eingriffe verursachte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen.

Die Anpflanzung bzw. der Erhalt von 100 Laubbäumen, 1.200 m² neu gestaltete Grünfläche sowie die Anlage von 5.900 m² extensiver Dachbegrünung bewirken eine Verbesserung der aktuellen Situation.

Landschaft, Ortsbild

Es besteht derzeit nur eine geringe Orts- und Landschaftsbildqualität. Durch den Abriss der Gebäude an der Frankfurter Straße entsteht eine Lücke in der sonst durchgehenden Bebauung.

Der Landschaftsplan nennt die „Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen“ als Entwicklungsziel.

Durch die geplanten Maßnahmen ist eine Verbesserung der aktuellen Situation vorgesehen. Die Raumkante an der Frankfurter Straße soll durch eine Baumreihe aufgegriffen und fortgeführt werden sowie der Übergang zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Stellplatzflächen auf dem Gelände der Einzelhandelsansiedlung markiert werden.

Mensch

Ziel ist die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoff- und Lärmemissionen (TA Lärm, TA Luft). Ein Schalltechnisches Gutachten stellt für das Vorhaben fest, dass die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden und keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Bebauungsplangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne des HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) bekannt.

Prognose Nullvariante und Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei Nicht-Durchführen der Planung sind keine qualitativen Veränderungen zum Vorzustand zu erwarten.

Eine Betrachtung von anderweitigen Lösungsmöglichkeiten erfolgte nicht und erscheint vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem neuen Standort ebenfalls um ein gewerblich genutztes Grundstück handelt, nicht notwendig.

▪ **Monitoring**

Die Stadt Dreieich führt eine Kontrolle insbesondere des Anwuchses und der Entwicklung der neuen und bestehenden Bäume und Grünstreifen ca. 2 Jahren nach Fertigstellung des Vorhabens durch.

6.2 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Im Rahmen einer Bilanzierung wurde nach der Methodik der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) ein Vergleich zwischen dem Zustand vor Beginn der Planung und nach Bau des Vorhabens durchgeführt. Hieraus ergibt sich ein erhebliches Guthaben in Höhe von 128.775 Wertpunkten, was so z.B. der Stadt für andere bauleitplanerische Abwägungen zur Verfügung gestellt werden kann.

Für die Bauleitplanung gibt es keine vorgeschriebene Bilanzierungsmethode zur Quantifizierung der zu erwartenden Wertpunkte. Es haben sich allerdings solche Verfahren als praktikabel erwiesen, die in einer Wertliste verschiedene bestehende und geplante Biotoypen bewerten und einstufen. Die in der als Anlage beigefügten Bilanzierung angewandte Methodik orientiert sich dabei an der AAV vom 09. Februar 1995 des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz.

6.3 Altlasten

Ein großer Teil des Vorhabengrundstückes ist bis Anfang 2005 durch ein Gebrauchtwagenzentrum der BMW Group (BMW), Niederlassung Frankfurt am Main, gemietet und genutzt worden. Dieses Zentrum wurde an einen anderen Standort verlagert. Das Grundstück wurde an den Eigentümer zurückgegeben. Bei dem Gelände handelt es sich aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung um eine Verdachtsfläche bzgl. eines Altstandortes.

Zur Feststellung etwaiger Untergrundverunreinigungen, die durch BMW zu verantworten sind, wurde ein Gutachten über Boden- und Bodenluftuntersuchungen in Auftrag gegeben. Weiterhin wurde ein umwelttechnisches Gutachten mit orientierender Erkundung der noch nicht untersuchten Teilflächen vom Ingenieurbüro für Geotechnik N.Gündling, Darmstadt, erstellt.

Das letztgenannte Gutachten, das der Begründung anliegt, kam unter Berücksichtigung des zuerst genannten Gutachtens zum Ergebnis, dass kein Altlastenverdacht vorliegt und sich diesbezüglich kein Handlungsbedarf im öffentlich-rechtlichen Sinne ergibt. Auf eine entsprechende Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan wird daher verzichtet. Die sachgerechte Entsorgung der lokalen Bodenbelastungen ist im Rahmen der Abbrucharbeiten vorgesehen. Auf organoleptische Auffälligkeiten wird hierbei geachtet.

7 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserschutzgebiet

Das Gebiet liegt im Bereich einer Trinkwasserschutzzone III. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Vorhaben ist mit den Zielen der Schutzgebietsverordnung von 1977 vereinbar.

Versickerung von Niederschlagswasser

Auf Basis eines vom Ingenieurbüro für Geotechnik N. Gündling, Darmstadt erstellten Versickerungsgutachtens wurde für das Vorhaben bereits ein Versickerungsantrag gestellt. Hiernach ist eine Versickerung des gesamten Regenwassers auf dem Grundstück möglich. Es wurde daher eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Vorgaben der Wasserbehörde des Kreises Offenbach berücksichtigt.

Weitere wasserwirtschaftliche Belange

Das Gebiet befindet sich weder in einem Überschwemmungsbereich noch handelt es sich um ein Heilquellenschutzgebiet. Es liegt gemäß ROP 2000 auch nicht in einem Bereich für die Grundwassersicherung.

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz sichergestellt. Aufgrund der Konzeption ist mit einem geringen Schmutzwasseranfall zu rechnen, dessen Abführung über die bestehenden Systeme möglich ist. Der bestehende Kanal in der Benzstraße, Stadtteil Sprendlingen wurde 2005 ausgetauscht und wurde auf DN 600 erweitert. In diesem Bereich ist der Kanal für das geplante Bauvorhaben ausreichend dimensioniert.

Gemäß dem Generalentwässerungsplan aus dem Jahr 2000 ist der bestehende Kanal DN 250 in der Ohmstraße unterdimensioniert. Von der Stadt Dreieich ist geplant, diesen Kanal von derzeit DN 250 auf DN 400 zu erweitern. Die Baumaßnahme soll spätestens im Herbst 2005/ Frühjahr 2006 erfolgen.

Im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes, das von PhönixConsult Gesellschaft für Brandschutz und Schadensursachenermittlung mbH erstellt wurde, ist die Löschwasserversorgung untersucht worden. Hierbei wurde festgestellt, dass für das Vorhaben eine Gesamtlöschwassermenge von 1.600 l/min (über 2 Stunden) erforderlich wird, unter Berücksichtigung der flächendeckenden Sprinkleranlage. Die Löschwassermenge kann über die Hydranten in den umliegenden Straßen gesichert werden. Zur Erstbekämpfung ist ausschließlich ein Überflurhydrant mit einer Leistung von 1.000 l/min im Süden des geplanten Kundenparkplatzes anzuordnen. Dieser Hydrant kann dann über die Hauseinspeiseleitung aus dem öffentlichen Netz versorgt werden.

Zur Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird weniger Wasser benötigt als zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung. Darüber hinaus handelt es sich um eine Umnutzung eines bisher bereits gewerblich genutzten Bereiches. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Wasserversorgung durch die bestehenden Netze gesichert ist und auf weitere Darlegungen verzichtet werden kann.

8 Technische Infrastruktur

Die Energieversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Dreieich GmbH.

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr und die FES beseitigt, soweit sie nicht der Wiederverwertung zugeführt werden.

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com.

9 Planungsstatistik und Kosten

Geltungsbereich	ca. 45.331 qm
Sondergebiet	ca. 28.653 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 16.662 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 16 qm

Durch die Wahl des Planverfahrens, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, ergeben sich für die Stadt Dreieich keine Kosten, da diese durch den Vorhabenträger zu übernehmen sind.

Darmstadt, 30.08.2005

Dipl.-Ing. Birgit Diesing