



Stadt Dreieich, Stadtteil Sprendlingen

**Begründung zum Entwurf des
Bebauungsplanes Nr. 1/13 „Neue Mitte“ Dreieich-Sprendlingen**

5-Häuser-Quartier Dreieich

Planstand 08.12.2016

- Satzung -

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer, Stadtplaner AKH

Barbara Krutzsch, M.A., Stadtplanerin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Projektbeschreibung - 5HQ Fünf-Häuser-Quartier Neue Mitte Dreieich Sprendlingen	6
1.2.1	Verschattungswirkung.....	10
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	13
1.4	Verfahren	14
1.4.1	Bürgerforum	17
1.4.2	Verfahrensstand.....	17
1.5	Änderungen zur zweiten Offenlage.....	18
1.6	Übergeordnete Planungen	20
1.6.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	20
1.6.2	Regionalplanung	21
1.7	Rechtskräftige Bebauungspläne	27
2	Inhalt und Festsetzungen	28
2.1	Art der baulichen Nutzung	28
2.1.1	Mischgebiet	28
2.1.2	Sondergebiet Wohnen und Nahversorgung (SO _{WN}).....	30
2.1.3	Geschossweise Nutzung.....	31
2.2	Maß der baulichen Nutzung	31
2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).....	31
2.2.1.1	GRZ.....	31
2.2.1.2	GFZ	32
2.2.1.3	Überschreitung der Obergrenzen nach BauNVO	33
2.2.2	Anzahl der Wohnungen in Abhängigkeit der Grundstücksfläche.....	35
2.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	37
2.2.4	Zahl der Vollgeschosse.....	41
2.2.5	Höhe der Gebäude.....	42
2.3	Geh- Fahr- und Leitungsrecht.....	43
2.4	Stellplätze und Garagen.....	43
2.5	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Garten	43
2.6	Immissionsschutzrechtliche Festsetzung.....	43
2.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	44
2.8	Zuordnungsfestsetzung.....	45
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	45
3.1	Gebäudegestalt.....	46
3.2	Werbeanlagen.....	46

3.3	Pkw-Stellplätze.....	47
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	47
4.1	Gutachterliche Untersuchung und Bewertung – Zusammenfassung	48
5	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Belange	49
5.1	Untersuchungen zum Artenschutz.....	50
6	Denkmalschutz.....	51
7	Immissionsschutz	55
7.1	Einleitung	55
7.2	Schallimmissionen	55
7.4	Gutachterliche Untersuchung und Bewertung – Zusammenfassungen (tlw. wörtlich)	59
8	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	71
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	72
10	Altablagerungen und Altlasten	74
11	Abfall- und umwelttechnische Untersuchung	76
12	Kampfmittel	76
13	Bodenordnung	76
14	Kosten	76

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die hessische Stadt Dreieich liegt im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main südlich der Metropole Frankfurt am Main und ist mit knapp unter 41.000 Einwohnern¹ die zweitgrößte Kommune im Landkreis Offenbach, Regierungsbezirk Darmstadt. Innerhalb der Planungsregion Südhessen nimmt Dreieich die Funktion eines Mittelzentrums ein. Der Verwaltungssitz befindet sich im größten der insgesamt fünf Stadtteile, in Sprendlingen unweit des Geltungsbereiches (Areal Hauptstraße 22 - 38a) der vorliegenden Planung.

Nach dem Umzug der Firma Schüllermann stehen Teile des Areals Hauptstraße 22 - 38a in der Sprendlinger Innenstadt leer. Die städtischen Gremien in Dreieich diskutieren seit längerem Ideen, Konzepte und Möglichkeiten, um die Sprendlinger Innenstadt insgesamt zu attraktiveren und das Einkaufs- und Freizeitangebot zu verbessern. Der Leerstand der Flächen in der Hauptstraße 22 - 38a bietet hierzu im zentralen Bereich der Innenstadt eine besondere Chance. Insbesondere, da bereits das Einzelhandelskonzept im Jahr 2008 feststellte, dass dem Innenstadtbereich Aufenthaltsqualität und damit Identität fehlt.

Im Jahr 2011 wurde von der Verwaltung ein Exposé erstellt und Testentwürfe / Szenarien für eine mögliche Entwicklung des Areals in Auftrag gegeben. Mit diesen Unterlagen machte sich die Stadt auf die Suche nach einem Investor. Am 22. August 2011 fand parallel dazu eine 1. Bürgerinformationsveranstaltung statt, bei der über die Entwicklungsmöglichkeiten informiert wurde. Bei dieser Veranstaltung wurde die Gründung eines sog. „Bürgerforums“, bestehend aus 25 bis 50 Personen, angeregt, das den Planungs- und Umsetzungsprozess zur Entwicklung der o.g. Fläche unter Berücksichtigung der Interessen von Anliegern, Einzelhändlern/Gewerbetreibenden, Kunden, Verwaltung und Politik aktiv beratend begleiten soll.

Im Februar 2013 wurde der Stadtverordnetenversammlung zum Sachstand ein erster Zwischenbericht vorgelegt, nachdem der Projektentwickler Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt erste Erfolge bei den Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern vorweisen konnte. In ihrer Sitzung am 7. Mai 2013 hat die Stadtverordnetenversammlung daraufhin den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1/13 "Neue Mitte" gefasst und in ihrer Sitzung am 2. Juli 2013 die Gründung eines Bürgerforums beschlossen.

Ziel dieses innerstädtischen Entwicklungsprojektes ist die Beseitigung unerwünschten Leerstands im Zentrum der Stadt und die städtebauliche Verdichtung und Aufwertung eines aus mehreren kleinen Grundstücken neu zusammengelegten Areals durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarkts sowie einiger kleiner Einzelhandelsgeschäfte zur Stärkung und Umsetzung der Ziele des Einzelhandelszentrumskonzeptes der Stadt Dreieich in Verbindung mit der Schaffung von zusätzlicher Wohnfläche.

Planziel der vorliegenden Planung ist deshalb die Ausweisung eines Sondergebietes für Wohnen und Lebensmitteleinzelhandel sowie eines Mischgebietes. Zwar böte sich aufgrund der Lage im Innenstadtbereich und im Hinblick auf die angestrebten Ansiedelung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie gastronomischer Betriebe und Einzelhandel auch die Ausweisung eines Kerngebietes an. Neben Sicherstellung der Nahversorgung und der damit verbundenen Installation eines Magnetbetriebes von dem der gesamte Innenstadtbereich profitiert, sowie der Einrichtung eines Quartiersplatzes der als öffentlich zugänglicher Raum der Begegnung und Kommunikation dient, liegt der Fokus der Planung aber auf der zur Verfügungstellung von innerstädtischem, urbanem Wohnraum.

In einem Kerngebiet, in dem die zuvor genannten Nutzungen zulässig sind, wird dem Wohnen aber nur eine untergeordnete Funktion eingeräumt, sodass sich vorliegend für die Ausweisung eines Mischgebietes im Frontbereich sowie eines Sondergebietes im rückwärtigen Bereich entschieden wurde. In der hohen Bedeutung, die dem Wohnen beigemessen wird liegt auch das Maß der bauliche Dichte begründet,

¹ Quelle: Stadt Dreieich (www.dreieich.de)

welches die nach § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen überschreitet. Unter der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Erzeugung von Urbanität durch Dichte entsteht im Stadtteil Spremlingen eine neue Mitte, die neben der Stellung eines neuen Quartiers eine gesamtstädtische Funktion hinsichtlich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, aber auch im Sinne der Freizeitgestaltung durch gastronomische Angebote und des Aufenthalts im öffentlichen Raum erfüllt und so zur Belebung und Attraktivitätssteigerung des Innenstadtbereiches führt.

Exkurs: Das Streben nach der Bereitstellung von Wohnraum begründet sich aus dem aktuellen und zukünftigen Bedarf, den eine Bevölkerung an ihre Stadt stellt und stellen muss. Als mit dem Wandel von der fordistischen ab den 1950er Jahren zur postfordistischen Gesellschaftsstruktur seit den 1970er Jahren neue Lebensstile entstanden und nun nicht mehr die familiale Lebensform dominiert, fanden Präferenzverschiebungen statt, die zum Teil aus den Haushaltszahlen und -größen sowie differenzierten Lebensstilen ablesbar sind. Neben der zunehmenden Zahl der Singles bilden Einelternfamilien und Familien mit berufstätigen Müttern sowie der wachsende Anteil der älteren Menschen zukünftig große Nutzergruppen, die beim Kampf um Wanderungsgewinne im Rahmen des demografischen Wandels tragende Rollen spielen. Es gilt, die Anforderungen und Bedürfnisse der Nutzer zu erkennen, um stabile Quartiere zu schaffen.² Festzuhalten bleibt, dass trotz abnehmender Bevölkerungszahlen die Zahl der Haushalte bundesweit ansteigt. Eine geringe Kinderanzahl je Elternpaar, die Zunahme von Partnerschaften mit separater Haushaltsführung und die steigende Zahl älterer Menschen führen zu einem Wohnungszuwachs bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten. Der Sektor der Einpersonenhaushalte dominiert und wird weiter wachsen. Dabei werden die Einpersonenhaushalte nicht mehr nur von jüngeren, sondern zunehmend von älteren Menschen gebildet.³

Reurbanisierung: Vieles spricht dafür, dass sich die Gruppe der über 50-jährigen wieder verstärkt das urbane Leben mit seinen Kultur- und Unterhaltungsmöglichkeiten und der guten Infrastrukturausstattung wünscht. Nach dem Auszug der Kinder aus dem elterlichen Haushalt wird das Eigenheim (im suburbanen Raum) von vielen Personen als zu groß empfunden. Der Wunsch nach einer kleineren Immobilie mitten im urbanen Leben, auch im Hinblick auf den zukünftigen Lebensabschnitt im höheren Alter, wird immer größer. Oft erfolgt daraufhin der Entschluss zur Wanderung in die Stadt. Unterschiedlichste Motive, wie die Nähe zu kulturellen Einrichtungen, die bessere ÖPNV-Anbindung oder der Wunsch wieder näher bei den Kindern zu wohnen, können Gründe für eine Wanderung im Alter sein.

² Masterthesis „Stadtrandtschaft“, B. Krutzsch, Fh Koblenz, 2010

³ Statistisches Bundesamt

1.2 Projektbeschreibung - 5HQ Fünf-Häuser-Quartier Neue Mitte Dreieich Sprendlingen

Der vorliegende Entwurf wurde in Varianten durch zahlreiche Abstimmungen mit Verwaltung und Politik, sowie die Diskussion des Projektes im eigens für das Projekt eingerichteten Bürgerforum, schrittweise und kooperativ erarbeitet. Er stellt somit das Ergebnis eines intensiven Beteiligungs- und Abstimmungsverfahrens dar.

Absicht und Planungsziel der Stadt Dreieich ist die bauplanungsrechtliche Vorbereitung der Umsetzung des Vorhabens. Die Abbildungen der Planungen stellen dabei die Grundlage zur Erarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes dar und sind Teil des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor und der Stadt Dreieich. Im Rahmen des Bebauungsplanes gewährt die Stadt Dreieich der Planung aber ausreichend Spielraum, um im Vollzug bei Bedarf reagieren zu können, ohne das Gesamtensemble verwerfen zu können.

Da die gestalterischen Einzelheiten im Bebauungsplan nicht abschließend festsetzbar sind, wird darauf hingewiesen, dass diese im Rahmen des städtebaulichen Vertrages sichergestellt werden sollen. Diese Regelungen beziehen sich auf die nachfolgende Projektbeschreibung und die darin erläuterten Einzelheiten.

Die Abbildungen der Planungen im Rahmen der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan sind deshalb nicht verbindlich. Die Baustruktur soll sich nach Abschluss der Bauarbeiten möglichst in der abgebildeten Weise darstellen.

Blick von der Hauptstraße (Häuser 1 und 2, Quartiersplatz) (Stand April 2015)



Quelle: Rathke Architekten, Wuppertal. Weitere Informationen: www.5-häuser-quartier.de

(unverbindlicher Bebauungsvorschlag nach den Festsetzungen des Bebauungsplans; keine endgültige Entwurfsplanung)

Nutzungen

Das Nutzungsspektrum des Projektes umfasst Flächen für Handel und Dienstleistungen sowie Wohnen. Die durchmischte Nutzungsstruktur hat zum Ziel ein lebendiges, dauerhaft und qualitativ voll genutztes neues Quartier in der Mitte Dreieichs entstehen zu lassen. Das Etablieren von Flächen für Gastronomie Handel und Dienstleistungen in den Stadthäusern an der Hauptstraße knüpft an die bestehende Nutzungsstruktur der Hauptstraße als zentrale Lebensader Dreieichs an, stärkt und ergänzt diese.

Der Lebensmittelvollsortimentsmarkt bildet den durch die Stadt Dreieich angestrebten zentralen Handelsmagneten und dient der Nahversorgung des innerstädtischen Umfeldes.

„Der Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² trägt auf Grund seiner Größe und damit seiner Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion in hohem Maße zur langfristigen Stärkung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs von Dreieich bei, der derzeit eine kleinteilige Struktur ohne einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb aufweist.“⁴

Die zur Verfügungstellung von hochwertigem Wohnraum stärkt die Innenstadt als Wohnstandort und trägt aktuellen Trends und der demografischen Entwicklung Rechnung. Wie unter Kapitel 1.1 „Veranlassung und Planziel“ erläutert, ist die vorrangige Zielgruppe in der Generation 50+ zu finden. Das Angebot barrierefreier Wohnungen in energetisch optimierter Bauweise in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und weiteren wichtigen Versorgungseinrichtungen wird den Zuzug von Menschen ins Zentrum fördern, und so die Mitte Dreieichs stärken.

Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Ensemble wird durch 5 solitäre Stadthäuser gebildet. Dies bewirkt eine für Lichteinfälle und Luftzirkulation günstige offene Bebauungsstruktur. Vor allem an der Hauptstraße und an der Fünfhäusergasse verbessert sich die Belichtungs- und Durchlüftungssituation gegenüber der heute vorhandenen Bebauung. Durch Anordnung zweier senkrecht zur Dreieicher Hauptstraße orientierter Stadthäuser (Haus 1 und Haus 2) verbindet sich das neue Quartier mit der Dreieicher Innenstadt.

Zwischen den Stadthäusern 1 und 2 spannt sich ein attraktiver Quartiersplatz auf und lädt zum Verweilen ein. Er bildet insofern ein Novum für die Dreieicher Hauptstraße, denn ähnliche Flächen fehlen aktuell. Flankiert von den im Erdgeschoss der Stadthäuser angeordneten Läden und Gastronomieflächen führt der Weg über den Quartiersplatz zu den Eingängen der im rückwärtigen Grundstücksteil angeordneten Handelsflächen und den Treppenhäusern der dort stehenden Wohngebäude. Der Quartiersplatz ist autofrei und wird ausschließlich durch Fußgänger und Fahrradfahrer genutzt. Auf der besonnten Südseite des Erdgeschosses des Stadthaus 1 ist eine Gastronomie mit Außensitzplätzen vorgesehen.

⁴ Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept (Fortschreibung), Dr. Donato Acocella, Lörrach, 08.07.2014

Lageplan (Stand März 2016)



Quelle: Rathke Architekten, Wuppertal. Weitere Informationen: www.5-häuser-quartier.de

(unverbindlicher Bebauungsvorschlag nach den Festsetzungen des Bebauungsplans; keine endgültige Entwurfsplanung)

Geschossigkeit

Entlang der Hauptstraße wird eine maßstäbliche Bebauungsstruktur angestrebt, die Schmalseiten der beiden Baukörper Haus 1 und 2 werden abgestaffelt. An der Hauptstraße wird somit die seitens der Denkmalschutzbehörden vorgegebene Dreigeschossigkeit eingehalten. Zwei weitere Obergeschosse springen deutlich zurück.

Zusätzlich springt die Fassade in ihrer Tiefe zurück und passt sich so an die Kleinteiligkeit der Nachbarbebauung an. Der Verweis an bestehende Architektur mit ortstypischem Main-Rotsandstein im Sockelbereich, sowie die vorgesehene erkerartige Ausbildung der Putzfassade in den oberen Geschossen stellt so den Bezug zum Bestand her.

Haus 3 verfügt über 3 Obergeschosse und wird im Erdgeschoss unterparkt. Haus 4 und 5 überbauen den Lebensmittelmarkt und weisen für sich genommen 4 Vollgeschosse auf. Mit dem Erdgeschoss entsteht hier eine Fünfgeschossigkeit, die sich durch die Anordnung der Baukörper aber nicht verschattend auf die Nachbarbebauung auswirkt. Bei diesen Häusern ist ein Anteil der Wohnungen nach DIN barrierefrei ausgeführt.

Der Lebensmittelmarkt integriert sich architektonisch in die zeitgemäße Formensprache des gesamten neuen Quartiers. Zum Quartiersplatz und zum Parkplatz soll der Eingangsbereich über großflächige Glasfassaden transparent gestaltet werden und so eine attraktive und weithin sichtbare Adresse bilden. Der eingeschossige Marktbaukörper schließt die durch den Abriss des Bestandsriegels an der Fünfhäusergasse entstehende Lücke und ist zur Fünfhäusergasse hin erdgeschossig als geschlossene Raumkante sichtbar. Diese Planung reagiert auf die Anregungen der Anwohner der Fünfhäusergasse, die sich für

eine klare bauliche und möglichst fensterlose Schließung entlang der Gasse im Rahmen des Bürgerforums aussprachen.

Erschließung

Die Zufahrt auf das Gelände für den motorisierten Individualverkehr erfolgt südlich von Stadthaus 2 an der südlichen Grundstücksgrenze. Direkt an die Zufahrt schließt an der südlichen Grundstücksgrenze der Parkplatz mit ca. 56 oberirdischen Stellplätzen an. Das hier stehende Wohnhaus 3 wird unterparkt. Von den oberirdischen PKW Stellplätzen erreicht der Kunde direkt den Eingangsbereich des Lebensmittelvollsortimentmarktes und der Bäckereifiliale.

Die Zufahrt weist von der Hauptstraße eine Längsneigung von ca. 2 % auf, so dass der Parkplatz gegenüber der Hauptstraße um ca. 1,20 m abgesenkt werden kann.

In Abstimmung mit der betroffenen Nachbarschaft werden Art und Ausführung der Einfriedungen abgestimmt. Randbegleitende Mauerbereiche und Eingrünungen bewirken einen wirksamen Schall- und Blendschutz gegenüber allen an den Parkplatz angrenzenden Nachbargrundstücken.

Die Zufahrt zur Tiefgarage zweigt unter Haus 4 von der zentralen LKW und PKW Erschließung ab. Neben der Tiefgaragenzufahrt ist die LKW Anlieferung für den Lebensmittelmarkt angeordnet. Die Anlieferungszone ist komplett einzuhausen, wodurch der Schallschutz für die umgebende Wohnbebauung gewährleistet wird.

Wohnen

Die Wohnflächen sind auf die Obergeschosse der dem Projekt seinen Namen gebenden 5 Häuser verteilt. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich. Alle Treppenhäuser verfügen über barrierefrei ausgelegte Aufzüge und binden die Wohngeschosse direkt an die den Wohnungen zugeordneten Keller- und Serviceräume sowie die PKW und Fahrradstellplätze der Bewohner in der Tiefgarage an.

Der DIN 18040 folgend müssen aber nicht alle Wohnungen barrierefrei ausgeführt sein. Die Ausführung ist im Detail im Rahmen des Bauantrags mit der Baugenehmigungsbehörde zu erörtern.

Der Wohnungsmix umfasst 2, 3 und 4 Zimmerwohnungen in fein abgestuften Größen zwischen 40 m² und 120 m² Wohnfläche. Durch die konsequente Ausrichtung zur Sonne werden für alle Wohngebäude passive Solare Energiegewinne generiert. Die der Sonne abgewandten Gebäudeseiten werden bei geringem Fensteranteil hochwärmegedämmt ausgeführt. Die Ausrichtung aller Wohn-, und Schlafräume nach Süden bzw. Westen führt zu einer hohen Nutzungsqualität.

Die Häuser 4 und 5 überbauen den Lebensmittelmarkt. So können auf der großen Gründachfläche den Wohnungen des 1. Obergeschosses Terrassen und Dachgartenflächen direkt zugeordnet werden.

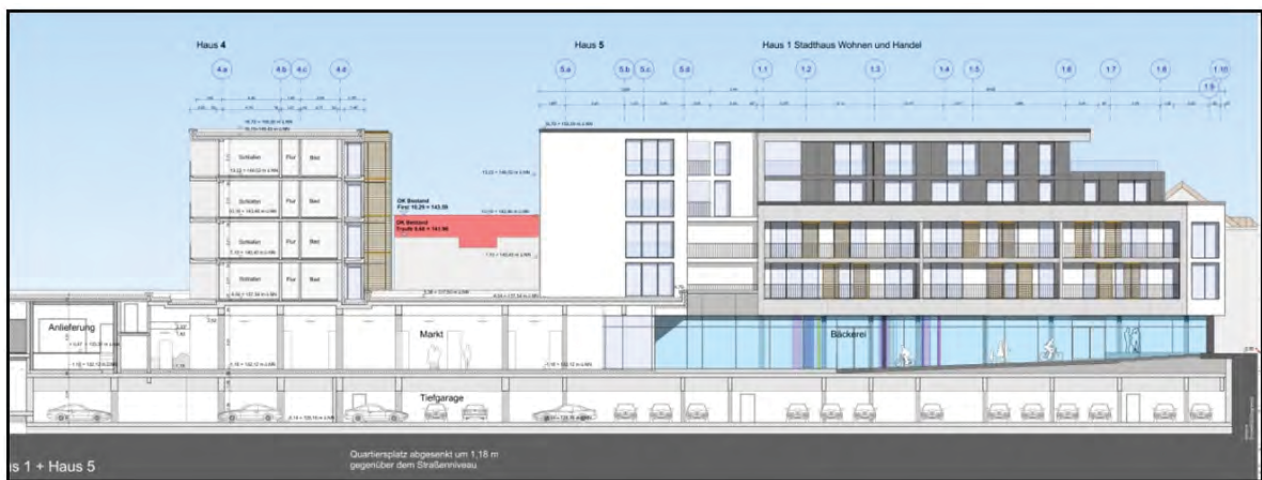
Sämtliche Dächer werden als Flachdächer ausgeführt. Dies ermöglicht die Anordnung von Solarmodulen.

Die Dachfläche des Lebensmittelmarktes und der zugehörigen Lager und Serviceflächen werden extensiv begrünt. Die Wohnungen im 1. Obergeschoss der Häuser 4 und 5 nutzen die Dachflächen als Terrassen und Dachgärten. In diesen Bereichen wird eine intensive Begrünung ermöglicht.

Ansicht Hauptstraße (Stand März 2016)



Längsschnitt Quartiersplatz (Stand März 2016)



Quelle: Rathke Architekten, Wuppertal. Weitere Informationen: www.5-häuser-quartier.de

(unverbindlicher Bebauungsvorschlag nach den Festsetzungen des Bebauungsplans; keine endgültige Entwurfsplanung)

1.2.1 Verschattungswirkung

Da bei der Planung die nachbarschützenden Belange zu berücksichtigen sind, wurde im Zusammenhang mit der Lage des Plangebietes im Besonderen die Nachbarschaft der nördlich des Plangebietes liegenden Fünfhäusergasse bei der Planung betrachtet. Hierbei wurde bewertet, welche Wirkungen die geplanten Gebäude hinsichtlich ihrer Kubatur (Verschattungs- und Luftbarrierewirkung) auf die Nachbarschaft haben.

Erläutert sei, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe Gebäude mit einer Höhe von rd. 16,5 m über der Straßenoberkante (Hauptstraße) gestattet. Hierbei gilt, dass die Hessische Bauordnung (HBO) dies zulässt; die Abstandsflächenregelungen nach HBO, bezogen auf die umgebenden Nachbargrundstücke, werden gewahrt, der Bebauungsplan trifft keine gegenteiligen Festsetzungen für die Wohngebäude.

Die auf dem Markt stehenden Gebäude sind mit ihren Stirnseiten, in entsprechendem Abstand nach HBO, zur Fünfhäusergasse ausgerichtet. Die derzeitige Raumkante, welche im Ergebnis bis zu der aus dem Straßenraum auf Augenhöhe wahrnehmbaren Höhe wieder erzeugt werden soll, wird durch ein Gebäude mit einer Traufhöhe (Höhe der aufgehenden Wand ohne Dach) von 143,0 m ü NN, also rd. 10 m über der Fünfhäusergasse, gebildet. Das Marktgebäude darf eine Höhe von 138,0 m ü NN hingegen nicht überschreiten. Dies dokumentiert, dass die Gebäudehöhe direkt an der Fünfhäusergasse durch die Planung deutlich reduziert wird.

Indem die aufgehenden Gebäude stirnseitig der Fünfhäusergasse zugeordnet werden, wird die Baumasse in Richtung der Fünfhäusergasse in ihrer Breite reduziert. Dies führt zu einer Verbesserung der Besonnungs- und Durchlüftungssituation.

Zum Nachweis darüber, dass eine Verbesserung der Besonnungssituation durch die Planung herbeigeführt wird wurden die Verschattungsverhältnisse des Bestandes und der Planung jeweils zu den verschiedenen Jahreszeit, Frühling (Herbst), Sommer und Winter an drei Tageszeiten (morgens, mittags, nachmittags) gegenübergestellt.

Im Rahmen der Studie wird dokumentiert, dass im Bereich der Fünfhäusergasse die Besonnungszeiten durch die Neubaumaßnahme deutlich verlängert werden (selbst am 31. Dezember ist dort ein direkter Sonneneinfall zu verzeichnen, was durch die jetzige Bebauung ausgeschlossen ist). Zudem werden die Bereiche in der Fünfhäusergasse, die direktes Sonnenlicht erhalten wesentlich größer (breiter). Das wird erreicht durch die kopfseitige statt breitseitige Anordnung der Neubauten sowie die vergleichsweise sehr geringe Höhe der Grenzbebauung entlang der Fünfhäusergasse. Die Länge der verschattungswirksamen Gebäudefronten wird durch die Neubebauung um ca. 50% reduziert.

Die Studie belegt für die Fünfhäusergasse eine deutliche Verbesserung der Besonnung gegenüber der bestehenden baulichen Situation.

Bestand, 15.03., 09:00, 12.00, 15:00 Uhr



Planung (Stand: 04/16), 15.03., 09:00, 12.00, 15:00 Uhr



Bestand, 15.06., 09:00, 12:00, 15:00 Uhr



Planung (Stand: 04/16), 15.06., 09:00, 12:00, 15:00 Uhr



Bestand, 21.12., 09:00, 12:00, 15:00 Uhr



Planung (Stand: 04/16), 21.12., 09:00, 12:00, 15:00 Uhr



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Sprendlingen(Dreieich), Flur 1 und umfasst die Flurstücke 300, 302, 303/2, 305/3, 308, 309, 310, 311, 312, 313 und 314 sowie ein Teilstück der erschließenden Hauptstraße. Im Umgriff des Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rund 0,87 ha (rd. 8.678 m²). Dabei Entfallen rd. 1.004 m² auf die Hauptstraße, rd. 5.712 m² auf das Sondergebiet, rd. 720 m² auf das MI 1, rd. 710 m² auf das MI 2. Rd. 57 m² werden als private Grünfläche festgesetzt und rd. 475 m² verbleiben in dem bestandsschützend festgesetzten Mischgebiet mit der lfd. Nr. 3. Das Gebäude innerhalb des MI 3 dient gemäß Baugenehmigung gewerblichen Nutzungen die das Wohnen nicht wesentlich stören, steht potenziell aber auch einer Wohnnutzung zur Verfügung. Die Einbeziehung in den Geltungsbereich dokumentiert die räumliche und sachliche Zugehörigkeit zum Plangebiet. Die räumliche Zugehörigkeit ergibt sich aus der Lage, eine sachliche Zugehörigkeit ist gegeben, da sich hier denkmalgeschützte Gebäude befinden, die in vorliegender Planung Berücksichtigung finden. Auch der Umstand, dass die Erschließung des Plangebietes nördlich des Anwesens verläuft und immissionschutzrechtliche Belange zu würdigen sind, begründet das Einbeziehen der Fläche in die vorliegende Planung.

Zur Dokumentation, dass die planinduzierten Einflüsse auf die Hauptstraße vollumfänglich im Rahmen der Planung Berücksichtigung finden, wird der an das Plangebiet anschließende Teilabschnitt der Hauptstraße zur zweiten Entwurfsoffenlage mit in den Geltungsbereich einbezogen. Eine Veränderung der Straßenverkehrsfläche in ihrer Lage und Ausdehnung findet formal aber nicht statt, da hier lediglich eine Neuaufteilung mit Installation einer Linksabbiegespur in das Plangebiet erfolgen soll. Die abschließende Planung hierzu ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die vorgesehene Neuaufteilung hat ausschließlich informell Eingang in die Planzeichnung gefunden.

Das Plangebiet ist mit der der Hauptstraße angegliederten Seite Teil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Dreieich⁵. In unmittelbarer Nähe zum historischen und zum neuen Rathaus gelegen, bildet das Quartier eine Spange zwischen den urbanen und mischgenutzten Bereichen im Osten des Plangebietes und den westlich anschließenden Wohnbereichen.

Luftbild mit Eintragung des Plangebietes



Eigene Darstellung auf Basis <http://hessenviewer.hessen.de> (20.01.2014)

⁵ Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept, Dr. Donato Acocella, Lörrach, 16.05.2008, S. 46f

1.4 Verfahren

Mit Beginn des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des gegenständlichen Planes schienen die Randbedingungen, die es gestatten, einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen, erfüllt. Das Verfahren kann für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, angewendet werden.

Zwar handelt es sich bei dem gegenständlichen Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung und der Schwellenwert von max. 20.000 m² Grundfläche wird nicht überschritten. Auch Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht berührt.

Die Planung bereitet aber die Errichtung eines Lebensmittelmarktes vor. Gemäß der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben in der Anlage 1, Ziffer 18.8 i.V.m. 18.6 zum UVP (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) bedarf es deshalb einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, um zu ermitteln, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird. Mit der Erforderlichkeit der Umweltverträglichkeitsprüfung scheidet das Verfahren nach § 13a BauGB aus und der Bebauungsplan ist im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufzustellen.

Die Allgemeine Vorprüfung gemäß § 3c UVP kam zunächst zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich sei. Im Zuge der ersten Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich aber neue Kenntnisse, die nicht mehr ausschließen lassen, dass die Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Das Verfahren nach § 13a BauGB wurde aufgrund dessen in ein zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung gewandelt, der vorliegende Ausschluss des Verfahrens ergibt sich aus § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB.

Exkurs UVP und Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung:

Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP

In der Anlage 1 des UVP werden unter der Ziffer 18 diverse Bauvorhaben aufgelistet, die bei bestimmter Art und Größe von der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung erfasst werden, wenn für sie im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB oder in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Vorliegend ist der geplante Markt aufgrund der festgesetzten Verkaufsflächengröße grundsätzlich vorprüfungspflichtig.

Durch die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird festgestellt und in einem Bericht beschrieben, wie sich ein Projekt auf Menschen (einschließlich der menschlichen Gesundheit), Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kulturgüter auswirken kann. Zu dem Bericht können die Öffentlichkeit, fachlich betroffene Behörden, aber auch Bürger und Behörden in eventuell betroffenen Nachbarstaaten Stellung nehmen. Die Behörde, die für die Zulassung eines Projektes zuständig ist, hat die Aufgabe, die Informationen und Stellungnahmen zu bewerten und die Ergebnisse der UVP bei ihrer Entscheidung über die Zulassung eines Projektes zu berücksichtigen.

Dabei bezieht sich die UVP auf ein konkretes Vorhaben und dessen Umsetzung, also auf die sog. Ebene des Vollzuges (Baugenehmigungsebene/Zulassungsebene).

Strategische Umweltprüfung (SUP)

Im Gegensatz zur Umweltverträglichkeitsprüfung, die für bestimmte Projekte durchzuführen ist, wird die Strategische Umweltprüfung (SUP) für Pläne und Programme durchgeführt. Solche Pläne und Programme sind z.B. bestimmte Raumordnungsplanungen oder Verkehrswegeplanungen. In der Anlage 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sind die SUP-pflichtigen Pläne und Programme aufgeführt. Die SUP ist ein systematisches Prüfungsverfahren, mit dem die Umweltaspekte bei strategi-

schen Planungen und dem Entwurf von Programmen untersucht werden. Im Rahmen dessen wird ein Umweltbericht erstellt. Besteht für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans eine Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung, wird hierfür eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

Die Strategische Umweltprüfung (SUP) ergänzt die Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Unterschied: Die SUP setzt früher an als die UVP. Während die UVP erst bei der Zulassung umwelterheblicher Vorhaben zum Einsatz kommt, wird die SUP bereits auf der Planungsebene durchgeführt, weil wichtige umweltbedeutsame Weichenstellungen oft bereits im Rahmen vorlaufender Pläne und Programme getroffen werden.

Eine SUP ist bei wichtigen umweltbedeutsamen Planungsverfahren durchzuführen, wie etwa der Bundesverkehrswegeplanung, der Raumordnungs- und Bauleitplanung oder Planungen im Bereich der Wasser- und Abfallwirtschaft, der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes. Zentrales Element der SUP ist der Umweltbericht. In ihm werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Plans oder Programms sowie vernünftige Planungsalternativen beschrieben und bewertet. Auch hier sind Umweltbehörden und Öffentlichkeit zu beteiligen. Nach Abschluss des Verfahrens muss die zuständige Behörde erläutern, wie sie den Umweltbericht und die abgegebenen Stellungnahmen bei ihrer Entscheidung berücksichtigt hat und weshalb der konkrete Plan bei einer Abwägung mit den geprüften Alternativen gewählt worden ist. Wegen des engen Sachzusammenhangs mit der UVP ist auch die SUP im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt.

Zwischenfazit Exkurs

Bereitet ein Bebauungsplan ein nach Anlage 1 UVPG UVP-pflichtiges Vorhaben vor, so bestimmt § 17 Abs. 1 UVPG, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung bei Bebauungsplänen insbesondere für UVP-pflichtige Bauvorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 zum UVPG im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.

Paragraph 17 Abs. 2 UVPG legt fest, dass für jeden Bauleitplan, für dessen Aufstellung, Änderung oder Ergänzung die Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung besteht, eine „Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB“ durchzuführen ist.

Mit § 2 a ist eine Regelung im BauGB gegeben, die für die Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sowie der Strategischen Umweltprüfung (SUP) in der Bauleitplanung einen sogenannten „Umweltbericht“ eingeführt hat. Für alle Bauleitplanverfahren mit der obligatorisch durchzuführenden Umweltprüfung regelt § 17 UVPG die Verbindung der Verfahrenserfordernisse des UVPG und des BauGB. Danach wird die „Umweltverträglichkeitsprüfung einschl. Vorprüfung des Einzelfalls“ im Aufstellungsverfahren (Bauleitplanverfahren) als „Umweltprüfung nach dem BauGB“ durchgeführt, wenn die Umweltprüfung zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung gerecht wird. Besteht die Pflicht zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung, wird hierfür eine Umweltprüfung einschließlich der Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

Auf die im BauGB festgehaltene Umweltprüfung wird somit von verschiedenen Seiten zugegriffen. Sie ist als Verfahrenselement dafür vorbereitet, neben dem bauleitplanerischen Verfahrenserfordernis auch die Erfordernisse einer UVP oder SUP im gleichen Verfahrensgang einzubinden. Der Gesetzgeber hat somit dafür gesorgt, dass mehrere im Bauleitplanverfahren ggf. erforderliche Verfahrenselemente zusammengeführt in einem Zuge stattfinden können.

Umweltprüfung gemäß BauGB

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 21 (1) BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a (3) und § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert (vgl. Kap. 5).

Die im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts erfassten, beschriebenen und bewerteten mittelbaren und unmittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes arbeiten die durch das BauGB sowie das UVPG gestellten Anforderungen ab. Die Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB entspricht in ihren Prüfinhalten somit zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Bestimmung von Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange (Scoping)

Zur Absicherung ihrer Entscheidungen und zur Prüfung, ob die vorliegenden Informationen und Daten für das Verfahren geeignet sind, sind die Gemeinden in § 4 Abs. 1 BauGB verpflichtet, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, ggf. auch anerkannte Naturschutzverbände und zuständige Einheiten der gemeindlichen Verwaltung, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu informieren und deren Stellungnahmen einzuholen. Dieses sogenannte „Scoping“ lässt nicht nur die Aufgabenstellung Umweltprüfung und damit den Darlegungsrahmen für den Umweltbericht erörtern und klären, sondern sorgt durch die frühe Konsultation dafür, dass Konflikte sofort erkannt und die Planung und das Verfahren darauf eingestellt werden können.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die erste Offenlage des Entwurfes (damals im Rahmen einer Bebauungsplan-Aufstellung nach § 13a BauGB) als Scoping-Verfahren deklariert und die hierin eingegangenen Anregungen und Hinweise in dem nunmehr vorliegenden Umweltbericht erfasst.

Generell bezieht sich die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Für den Fall, dass eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, soll die Umweltprüfung zudem gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Ende des Exkurses.

Die bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren werden formal als frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Die formale Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.4.1 Bürgerforum

Am 22. August 2011 fand eine 1. Bürgerinformationsveranstaltung statt, bei der über die Entwicklungsmöglichkeiten informiert wurde.

Bei dieser Veranstaltung wurde die Gründung eines sog. „Bürgerforums“, bestehend aus 25 bis 50 Personen, angeregt, das den Planungs- und Umsetzungsprozess zur Entwicklung der Plangebiets-Fläche unter Berücksichtigung der Interessen von Anliegern, Einzelhändlern / Gewerbetreibenden, Kunden, Verwaltung und Politik aktiv beratend begleiten soll, sobald sich abzeichnet, dass das Projekt realisiert wird, und entsprechende erste diskussionsfähige Unterlagen vorliegen.

Am 24. Juni 2013 fand die 2. Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Die 2. Bürgerinformationsveranstaltung diente gleichzeitig als frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan 1/13 "Neue Mitte".

In ihrer Sitzung am 2. Juli 2013 hat die Stadtverordnetenversammlung den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit dem Investor Schoofs Immobilien GmbH, Frankfurt sowie die Gründung eines Bürgerforums und die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach §13a BauGB beschlossen.

Am 5. September 2013 fand die erste Sitzung des Bürgerforums statt.

Am 31. Oktober 2013 fand die zweite Sitzung des Bürgerforums statt.

Am 14. November 2013 wurden im Rahmen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Energie die bisher vorliegenden Ergebnisse der Bürgerbeteiligung vorgestellt.

Am 11. Dezember 2013 wurden im Rahmen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Energie die Planunterlagen des Architekten Markus Rathke, Wuppertal vorgestellt.

Am 18. Dezember 2013 fand die dritte Sitzung des Bürgerforums statt. Zentraler Gegenstand der Sitzung war ebenfalls die Hochbauplanung.⁶

1.4.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 07.05.2013, Bekanntmachung: 20.09.2014*

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 29.09.2014. – 30.10.2014,
Bekanntmachung: 20.09.2014*

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 25.09.2014, Frist: 30.10.2014

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden zunächst als Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen eines einstufigen Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt.

⁶ <http://www.dreieich.de/>

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich beschloss am 21.07.2015 die Fortführung des Bauleitplanverfahrens im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 30.05.2016 – 30.06.2016,

Bekanntmachung: 21.05.2016

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 23.05.2016, Frist: 30.06.2016

Satzungsbeschluss (inklusive Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches sowie der Beschlüsse über die eingegangenen Anregungen und Anregungen in Form von Hinweisen bzw. Bedenken) gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 21.02.2017

*Die Bekanntmachungen erfolg(t)en in der Offenbach Post

1.5 Änderungen zur zweiten Offenlage

Zur zweiten Offenlage wurden die überbaubare Grundstücksflächen für die auf dem Markt sitzenden Gebäude (Haus 4 und 5) in Richtung Norden und Osten zurückgenommen und auf die Festsetzungen, dass die Abstandsflächen mit einem reduzierten Maß zu bestimmen sind, verzichtet. Indem die Grundrisse der Gebäude neu organisiert werden konnten, entfällt die städtebauliche Notwendigkeit für ein Heranrücken der Planung an den Bestand in diesem Bereich über das nach Hessischer Bauordnung (HBO) zulässige Maß hinaus.

Die „Baufenster“ der Häuser 4 und 5 wurden entsprechend der architektonischen Bedürfnisse innerhalb des Plangebietes erweitert. Einer Modifikation unterzogen wurden auch die „Baufenster“ der Häuser 3 und 4. Maßgaben aus dem Brandschutz bedingen zwischen den Häusern 3 und 4 einen Mindestabstand, welcher zur zweiten Offenlage des Entwurfes eingearbeitet wurde. Um sicherzustellen, dass die Gebäude (Häuser 3 und 4) die vorgesehene Höhe erreichen und sich wie in dem architektonischen Konzept vorgesehen gegenüber stehen, werden zudem Baulinien in Kombination mit zwingenden Gebäudehöhen festgesetzt. Abstimmungen mit dem Ankermieter für den Lebensmittelmarkt ergaben die Notwendigkeit, die überbaubare Grundstücksfläche für den Lebensmittelmarkt geringfügig in Richtung des zentralen Platzes zu erweitern.

Um sicherzustellen, dass entlang der Fünfhäusergasse auf Ebene des Erdgeschosses eine geschlossene Wand entsteht, wird für den Markt die Festsetzung einer Baulinie beibehalten und mit einer zwingenden Gebäudehöhe kombiniert. Aus brandschutztechnischen Gründen wird es gestattet, dass das Gebäude im Bereich von Rettungswegen von der Baulinie zurückweichen darf.

Die Festsetzung, nach der im zuerst offengelegten Entwurf Stellplätze unabhängig der Regelungen nach HBO an die Grundstücksgrenze gebaut werden durften, wird zur zweiten Offenlage aus der Planung herausgenommen. Weiterhin Bestand hat die informelle Darstellung der Stellplätze. Dies dokumentiert, dass die Planung eine Stellplatzsituation vorbereitet, die mit den Regelungen nach Landesrecht konform ist.

Nachrichtlich aufgenommen wurden die Symbole für die Wasserschutz zonen III und IIIA. (Anmerkung zur Satzung: der Hinweis auf die geplante Schutzzone IIIA darf gemäß Hinweis der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Entwurfs offenlage entfallen)

Es erfolgte eine Klarstellung der Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes dahingehend, dass die Zulässigkeit eines Cafés, welches üblicherweise über eine Verkaufstheke verfügt und die Zulässigkeit von Dienstleistungen ohne eigene Verkaufsfläche klar voneinander getrennt wurden.

Um dem Brandschutzkonzept im Rahmen des Bauantrages nicht entgegen zu stehen, wird der Radius, innerhalb dessen die festgesetzten Baumstandorte verschoben werden können, von 3 m auf 5 m erweitert.

Es erfolgte eine Modifizierung der Festsetzung Nr. 2.12.4 (neu: 2.11.4) zur Dachbegrünung dahingehend, dass, unabhängig von Anlagen zur Nutzung/Gewinnung solarer Strahlungsenergie, 50 % der Dachflächen eines jeden Daches zu begrünen sind.

Um dem geplanten Vorhaben zu entsprechen wird festgesetzt, dass die Dachflächen innerhalb der neu zu beplanenden Bereiche eine Dachneigung bis maximal 5° aufweisen dürfen.

Gestalterische Belange würdigend wird die Fläche, die Werbeanlagen an Wandflächen einnehmen dürfen begrenzt und ergänzt, dass das großflächige Verkleben von Fensterflächen nicht zulässig ist.

Die Thematik der Dachaufbauten, deren Höhe und Umfang wurde überdacht und stringenter formuliert. Da hiervon im Wesentlichen gestalterische Belange berührt werden, wurden die Maßgaben hierzu unter die Gestaltungsvorschriften verschoben.

Es erfolgte eine Anpassung der Flächenausweisung Tiefgarage an die im zum zuerst offengelegenen Entwurf ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen.

Aus denkmalschutzrechtlichen Belangen wurde eine Baugrenze für die Gebäude an der Hauptstraße (Haus 1 und Haus 2) aufgenommen. Diese gilt für das 4. Obergeschoss und rückt dieses von der Hauptstraße weg. Die Wahrnehmbarkeit aus dem Straßenraum wird somit reduziert und die Höhengestaltung umgebungsverträglich festgesetzt. Zwar gab es keine Änderungen der Gebäudehöhen, allerdings finden zum Entwurf redaktionelle Anpassungen der Festsetzungen statt.

Zur zweiten Offenlage wird auf eine fassadenbezogene Ausweisung von Lärmpegelbereichen verzichtet. Stattdessen werden Lärmpegelbereiche und ergänzende Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen. Die nun getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Charakter eines Angebotsplanes und berücksichtigen dabei dennoch den starken Vorhabenbezug des Bebauungsplanes vollumfänglich.

Regionalplanerische Ziele bedingen die Aufnahme zur Regulierung der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, sodass zur zweiten Offenlage Festsetzungen getroffen werden, die die Anzahl der Wohnungen in Abhängigkeit der Grundstücksfläche beschränken.

Zur Dokumentation, dass die planinduzierten Einflüsse auf die Hauptstraße im Rahmen der Planung Berücksichtigung finden, wird der an das Plangebiet anschließende Teilabschnitt der Hauptstraße zur zweiten Entwurfs-offenlage mit in den Geltungsbereich einbezogen. Eine Veränderung der Straßenverkehrsfläche in ihrer Lage und Ausdehnung findet formal aber nicht statt.

Im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine Umweltprüfung durchzuführen in welcher der vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft bewertet wird. Entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vorzusehen.

Demgemäß wurde der Eingriff nach Kompensationsverordnung des Landes Hessen bilanziert und ein Ausgleich zugeordnet.

1.6 Übergeordnete Planungen

1.6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

In Bezug auf die Planungen der „Neuen Mitte“ trifft das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dreieich folgende Kernaussagen:

Durch bereits vorhandene Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten ist die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und sonstiger wichtiger, integrierter (Nah-) Versorgungsstandorte von Dreieich bereits beeinträchtigt. Ein wesentlicher Aspekt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist daher die Stärkung bzw. die Erhaltung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche.

Der von einer sehr kleinteiligen Einzelhandelsstruktur geprägte zentrale Versorgungsbereich Innenstadt weist eine sehr große Längsausdehnung von 1.000 Metern und eine lineare Struktur auf. An den Randbereichen besteht eine geringe Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte, zudem sind hier Trading-Down-Prozesse zu erkennen. Im gesamten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bestehen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum erhebliche Gestaltungs- und Aufenthaltsdefizite.

Durch die Realisierung von Einzelhandelsvorhaben bzw. Verkaufsflächenerweiterungen an den geeigneten Standorten, zu denen auch die Neue Mitte zählt, in "erster" wie "zweiter Reihe" kann dem Ziel, den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht noch weiter bandartig auszudehnen, sondern vielmehr innerhalb der vorgeschlagenen Maximalausdehnung für den zukünftigen Haupteinkaufsbereich von rd. 550 m entlang der Hauptstraße/ Frankfurter Straße räumlich-funktional kompakt zu halten, entsprochen werden. Die Bebauung ausschließlich an einem Standort wird den bis 2020 prognostizierten Flächenbedarf jedoch nicht decken können, zumal an einigen Standorten ein eingeschränkter Spielraum in Bezug auf die Realisierbarkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben besteht. Die aufgezeigten Nachverdichtungspotenziale in "erster Reihe" schaffen zwar mehr Verkaufsfläche, allerdings vielmehr im Sinne der Erweiterung bestehender, meist kleinteiliger Betriebe als der Schaffung neuer Verkaufsflächen für zusätzliche (schon gar nicht großflächige) Betriebe. Um den Flächenbedarf decken zu können, wird es notwendig sein, auch an anderen Standorten Verkaufsflächen zu schaffen und Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Insbesondere wenn es um die Ansiedlung großflächiger Betriebe geht, rücken die Standorte in "zweiter Reihe" auf Grund der dortigen Flächenverfügbarkeit in den Fokus der Betrachtungen.

Zusammenfassend gesehen liegt die Priorität in der räumlichen Einzelhandelsentwicklung auf den Standorten in der "ersten Reihe" des künftigen Haupteinkaufsbereichs entlang der Frankfurter Straße/ Hauptstraße. Um diesen aber auch für (erwünschte) Einzelhandelsvorhaben größerer Dimensionierung offen zu halten, ist eine Entwicklung der Standorte in "zweiter Reihe" ebenfalls zu empfehlen.

„Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes entspricht dem vorrangigen Ziel der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2008, dessen Ziele bei der Fortschreibung im Jahr 2014 auf Grund der weitgehend unveränderten gesamtstädtischen Angebotsstruktur - der überwiegende Teil der zentrenrelevanten

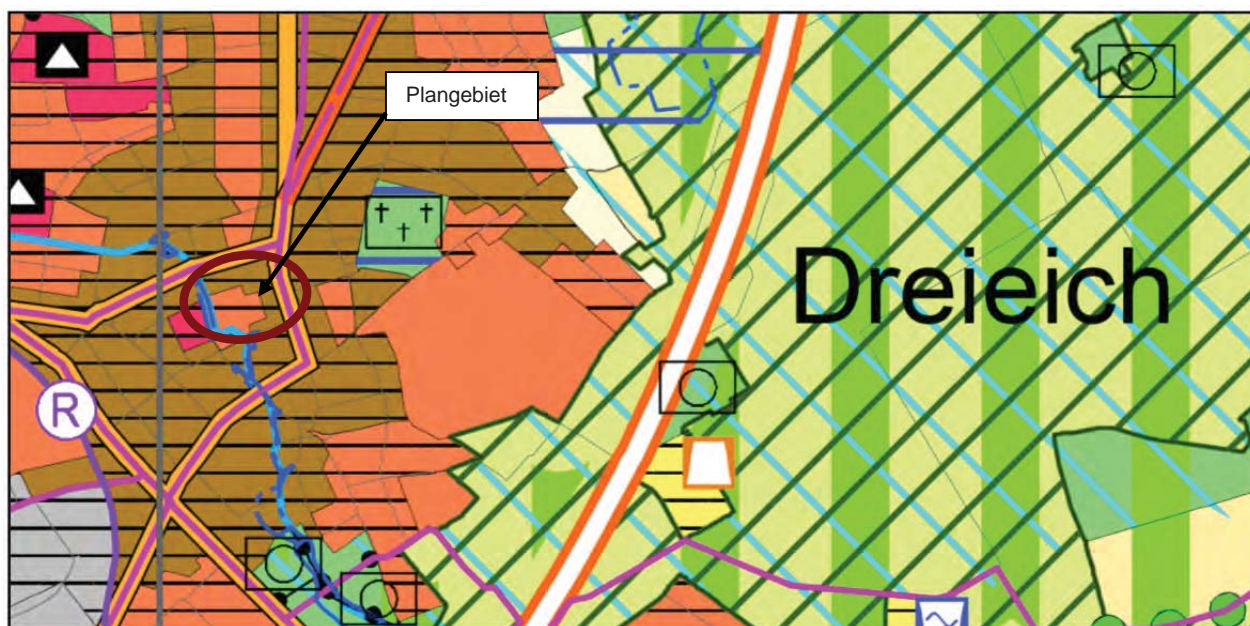
Sortimente befindet sich an nicht integrierten Standorten, während der innerstädtische zentrale Versorgungsbereich nur einen Anteil von etwas mehr als zehn Prozent verzeichnet - weiterhin Bestand haben.

Auswirkungen gegen den Bestand außerhalb des Stadtteils Sprendlingen sind nicht zu erwarten, da das Vorhaben auch inklusive dem sonstigen Bestand nicht auf entsprechende Kaufkraftzuflüsse angewiesen ist und die Angebots- und Wettbewerbsstruktur durch zahlreiche an nicht integrierten Standorten gelegene Lebensmittelbetriebe - Discounter, Supermärkte, SB-Warenhaus - geprägt ist, die keinen signifikanten zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne leisten.“⁷

1.6.2 Regionalplanung

Der **Regionalplan/Regionale Flächennutzungsplan₂₀₁₀** (RegFNP₂₀₁₀) stellt das Plangebiet als *Wohnbaufläche und gemischte Baufläche* dar.

Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan mit Eintragung des Plangebietes



genordet, ohne Maßstab

Mischgebiet

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Hauptstraße wird den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung entsprochen.

Sondergebiet Wohnen und Nahversorgung

Z 3.4.3-2

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

(...)

⁷ Dr. Donato Acocella, Nürnberg, 08.07.2014

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.

Die Regionalplanung weist Dreieich als Mittelzentrum aus, die bauleitplanerische Vorbereitung zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens entspricht somit den Zielen des Regionalen Flächennutzungsplanes. Aufgrund der zentralen Lage unmittelbar anschließend an den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Dreieich ist das Plangebiet als städtebaulich integriert zu bezeichnen. Mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 1.500 m² unterschreitet der geplante Vollsortimenter deutlich die Regevermutungsgrenze von 2.000 m² ab der eine Raumunverträglichkeit bestehen kann.

Der Standort westlich der Hauptstraße in unmittelbarer Nähe zum Rathaus der Stadt Dreieich ist sowohl fußläufig für das umliegende Wohnen erreichbar als auch durch den ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr) erschlossen. Im Zuge der städtebaulichen Planung bedacht ist eine Umgestaltung der verkehrlichen Situation im Bereich der Gebietszufahrt, sodass eine Erschließung des Plangebietes für den MIV (motorisierten Individualverkehr) gewährleistet ist.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Dreieich stellt fest, dass sich „im Stadtteil Sprendlingen das eindeutig größte Einzelhandelsangebot aller Stadtteile (rd. 73.625 m², dies entspricht knapp 68 % der Gesamtverkaufsfläche von Dreieich) befindet.“⁸ Zurückzuführen sei dies im Wesentlichen auf das Angebot im Gewerbegebiet Sprendlingen West welches über rd. 80% der Verkaufsflächen verfügt. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt nehme mit rd. 10% eine deutlich untergeordnete Rolle ein. Mit weniger als einem Zehntel aller ansässigen Einzelhandelsbetriebe in Dreieich stelle die Innenstadt nach dem Gewerbegebiet Sprendlingen West und dem Industriegebiet Dreieichenhain nur den drittgrößten Einzelhandelschwerpunkt in Dreieich dar. Dreieich sei vor allem durch das Angebot außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt geprägt. Vor allem die Betriebe an nicht integrierten Standorten übernehmen, zu einem großen Anteil nicht funktionsadäquat, erhebliche Bedeutung. Insgesamt betrachtet weist der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt eine sehr kleinteilige Struktur auf. Großflächige Betriebe, die, neben den vorhandenen Lebensmittelbetrieben, Magnetfunktion übernehmen, seien nicht zu verzeichnen.

Mit der Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters nimmt die Stadt die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes auf und bereitet die Ansiedlung eines Magnetbetriebes im zentralen Versorgungsbereich

⁸ Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept, Dr. Donato Acocella, Lörrach, 2008 / Fortschreibung 2014

vor. So kommt die Stadt ihrer Aufgabe nach, die Nahversorgung der Bevölkerung sicher zu stellen und stärkt insgesamt den Innenstadtbereich.

Z 3.4.3-4

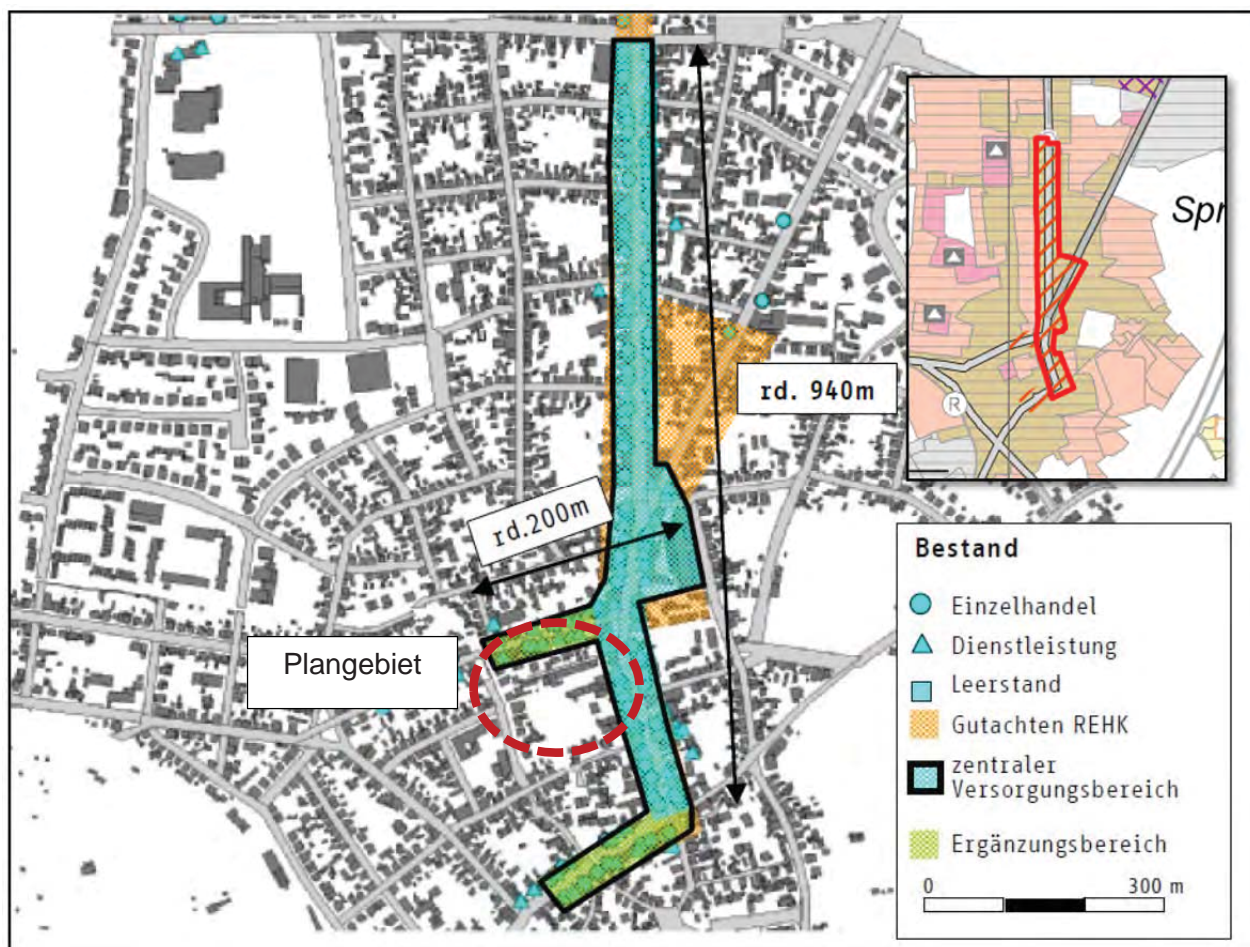
Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung zum Regionalen Flächennutzungsplan) sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln.

Z 3.4.3-5

Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung zum Regionalen Flächennutzungsplan) sind nach Möglichkeit den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe in die in Abbildung 5 dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken. Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche,

Mit der bauleitplanerischen Vorbereitung zur Ansiedlung eines Vollversorgers im Plangebiet folgt die Stadt Dreieich den Zielen der Raumordnung.

Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Spremlingen (Abgrenzungsvorschlag EH-Gutachten) / Beikarte 2 RegFNP (ZVB)



Quelle: Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept, Acocella, 2008 / Regionalverband FrankfurtRheinMain - genordet, ohne Maßstab

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aus dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Dreieich wurde von der Regionalplanung übernommen. Das Plangebiet gliedert sich nach der jetzigen Abgrenzung unmittelbar an den Versorgungsbereich an. Da die derzeitige Nutzung im rückwärtigen Bereich keine Einbeziehung des Geltungsbereiches in den Versorgungsbereich begründete, blieb dieser unberücksichtigt. Mit der Installation eines Lebensmittelmarktes ergibt sich nunmehr die Erforderlichkeit den zentralen Versorgungsbereich entsprechend in seiner Darstellung anzupassen. Ein Widerspruch zwischen der Darstellung des Versorgungsbereiches und der Planung besteht mithin nicht, da die Zugänglichkeit des Marktes durch die Hauptstraße gesichert ist, welche mit ihren randseitigen Gebäuden in diesem Bereich Bestandteil des Versorgungsbereiches ist.

Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird das Plangebiet in die Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches integriert, um die Entwicklungen innerhalb der Stadt Dreieich auch auf Ebene der Regionalplanung zu dokumentieren.

Grundsätzlich gilt, dass aus Darstellungen von Wohnbauflächen auf RegFNP-Ebene Baugebiete entwickelt werden, die im Wesentlichen dem Wohnen dienen. Üblicherweise gelangen diese als Reine oder Allgemeine Wohngebiete nach Baunutzungsverordnung zur Festsetzung. Die Festsetzung eines Sondergebietes steht demnach zunächst den Regionalplanerischen Vorgaben entgegen. Da das ausgewiesene Sondergebiet gemäß seiner Zweckbestimmung aber auch dem Wohnen dient, ist seine Nutzungsart aus den übergeordneten Maßgaben heraus entwickelt.

Dichtewerte

Unter Punkt 3.4.1-9 formuliert die Regionalplanung das Ziel, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Ein verstädterter Besiedlungsraum zeichnet sich durch eine geringere Bevölkerungsdichte als für Agglomerationsräume typisch ist aus und übernimmt für den umgebenden, oft ländlicher geprägten Raum Zentrumsfunktionen. Die These, dass Dreieich insgesamt als verstädterter Siedlungsraum zu bezeichnen ist wird auch durch die Regionalplanung gestützt, die Dreieich als Mittelzentrum im Wirkungskreis des Oberzentrums Frankfurt am Main ausweist. Geprägt sind verstädterte Siedlungsräume zwar regelmäßig durch ein Zentrum mit Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des periodischen Bedarfs (Kultur und Bildung, Soziales und Sport, Verkehr, Verwaltung und Gerichte), zeichnen sich aber insbesondere durch Wohnlagen aus, die von Einfamilienhäusern geprägt sind und insgesamt eine geringere Besiedlungsdichte aufweisen. Bei Betrachtung des Kernstadtbereiches sind die Ansätze zur Bewertung des Wohnens jedoch andere: der Kernstadtbereich ist zentraler Versorgungsbereich und zeichnet sich, im Vergleich zu den Stadtrandlagen, durch eine größere Dichte der baulichen Nutzung aus. Der urbane Charakter der

Kernstadt soll durch die vorliegende Planung gefördert und gestärkt werden. Indem eine „Neue Mitte“ geschaffen wird, die sich dadurch auszeichnet, dass sie einen zentralen, steinernen Stadtraum bildet der als Treff- und Kommunikationsort von gewerblichen Nutzungen und Gastronomie begleitet und mit einer starken Wohnnutzung „gefüttert“ wird, findet eine Urbanisierung des öffentlichen Raumes statt. Die „Neue Mitte“ vervollständigt den Stadtcharakter.

Der maximale Dichtewert des verstädterten Bereiches wird der Kernstadtlage und der städtebaulichen Intention, einen urbanen Stadtraum zu schaffen, nicht gerecht. Neben den gewerblichen und gastronomischen Angeboten dient insbesondere das Wohnen der Belebung und Vitalisierung der Kernstadt. Auf die Wohnnutzung wurde in der vorliegenden Planung ein starker Fokus gelegt, da die im Zuge der „Renaissance der Stadt“ gepaart mit der städtebaulichen Idee der „Stadt der kurzen Wege“ der Schaffung von Wohnraum eine besondere Bedeutung zukommt.

Mit den geplanten 60 Wohneinheiten im Antragsbereich (siehe nachfolgende Karte) werden die städtebaulichen Ziele der Schaffung eines urbanen Quartiers gefolgt und ein Dichtewert erreicht, der sowohl dem kleinstädtischen Charakter Dreieichs, als auch der Kernstadtlage gerecht wird.

Unabhängig der städtebaulichen Intention gilt aber, dass der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan für das Gebiet des Ballungsraumes Frankfurt/Rhein-Main als Ziel der Raumordnung unter 3.4.1-9 Obergrenzen für die Siedlungsdichte in Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland formuliert, die zwar ausnahmsweise unterschritten, nicht aber überschritten werden dürfen. Das Plangebiet ist dem Siedlungstyp der verstädterten Besiedlung und ihrer Umgebung zuzuordnen. Damit dürfen je ha Bruttowohnbauland 35 bis maximal 50 Wohneinheiten entstehen. Der Bebauungsplan ermöglicht mit seinen Festsetzungen eine höhere Ausnutzung und auch die der Planung zugrunde liegende Architektenplanung sieht für das Gebiet mehr Wohnungen je ha vor, als das Ziel der Regionalplanung als Obergrenze vorgibt.

Eine Unterschreitung der unter Z 3.4.1-9 formulierten Zielvorgaben von 35 Wohneinheiten je ha kann allerdings vorliegend faktisch ausgeschlossen werden.

Damit die Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen, bedarf es, betrachtet man ausschließlich das Plangebiet respektive den Antragsbereich, einer Abweichungsentscheidung der Regionalplanung.

Die Stadt Dreieich beantragte deshalb gemäß § 6 Abs. 1 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 8 Hess. Landesplanungsgesetz beim Regierungspräsidium Darmstadt als der oberen Landesplanungsbehörde, im Antragsbereich innerhalb des Geltungsbereiches des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 1/13 „Neue Mitte“ Dreieich Sprendlingen von der Einhaltung des Ziels der Raumordnung Z 3.4.1 - Obergrenze Siedlungsdichte eine Abweichung zuzulassen und die maßgebliche Obergrenze von 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland bis zu 60 Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans überschreiten zu dürfen. Im Ergebnis hat die Regionalversammlung am 29.04.2016 diesbezüglich den Beschluss gefasst, dass die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Errichtung von bis zu 60 Wohneinheiten nicht gegen Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 verstößt. Die Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung ist daher nicht erforderlich. Unabhängig davon beschließt die Regionalversammlung jedoch für den Fall, dass die Zulassung einer Abweichung erforderlich sein sollte, dass diese zugelassen wird.

Grundsätzlich bereitet der Bebauungsplan gemäß den Architektenplanungen, in Abhängigkeit auch der möglichen zu errichtenden Stellplätze, rd. 60 Wohnungen vor. Dies sind rd. 22 Wohnungen mehr als im Ziel der Regionalplanung definiert.

Als Angebotsplan erstellt, stellt sich die Planung jedoch als stark vorhabenbezogen dar. Folglich trifft der Bebauungsplan alle Vorkehrungen, die der Umsetzung der stadtseits gewollten und mit der Öffentlichkeit diskutierten Planung dienen. Mit den engen Zuschnitten der überbaubaren Grundstücksflächen, der Festlegung der maximal zulässigen Geschosse und der Beschränkung der Wohnnutzung auf die Obergeschosse, sowie der Verhältniszahl der höchstzulässigen Wohnungen bezogen auf die Grundstücksgröße, trifft der Bebauungsplan die im Rahmen des BauGB zulässigen Festsetzungen.

Neben den gemäß den Festsetzungen eines Bebauungsplanes maximal zu verwirklichenden Wohnungen verfügt der gegenständliche Standort über weitere Restriktionen, die geeignet sind, die Anzahl der Wohnungen zu beschränken. So ist die Fläche nicht ausreichend groß, um wesentlich mehr als die vorgesehenen Stellplätze zu verwirklichen.

Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 1/13 „Neue Mitte“ Dreieich-Sprendlingen“ mit Eintragung Antragsbereich



genordet, ohne Maßstab

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Bebauungsplan zwar als aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen wird, dem Ziel der höchstzulässigen Wohndichtewerte aber zunächst nicht entspricht.

Die Ausweisung gemischter Bauflächen entlang der Hauptstraße entspricht den Darstellungen des Reg-FNP. Für das Sondergebiet Wohnen und Nahversorgung werden die Ziele der Raumplanung grundsätzlich eingehalten, obwohl ein Sondergebiet nicht der üblichen Niederschlagsweise auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entspricht. Da die im Sondergebiet festgesetzten Nutzungen aber aus den Zielen entwickelt sind, kann auf die Änderung verzichtet werden.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain ergänzt hierzu in seiner Stellungnahme vom 17.06.2016, dass auch aus Sicht des Regionalen Einzelhandelskonzeptes im vorliegenden Fall von einer Änderung bzw. Anpassung des RegFNP im Zuge der Fortschreibung abgesehen werden könne - die Abweichungen sind in 1:50.000 kaum mehr erkennbar. Zudem entspräche die Planung den Grundzügen des REHK entsprechend der Beikarte 2, den Einzelhandel in Dreieich-Sprendlingen entlang der Hauptstraße anzusiedeln.

Das Regierungspräsidium Darmstadt als obere Landesplanungsbehörde schreibt in seiner Stellungnahme vom 04.11.2014, dass die überplante Fläche ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennut-

zungsplan 2010 als Wohnbaufläche/gemischte Baufläche, Bestand/geplant ausgewiesen sei, das oben genannte Vorhaben demnach nach § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 1.500 m² im Rahmen des Sondergebietes Wohnen und Nahversorgung im unmittelbaren Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Dreieich ist an die Ziele des Regionalen Flächennutzungsplanes angepasst.

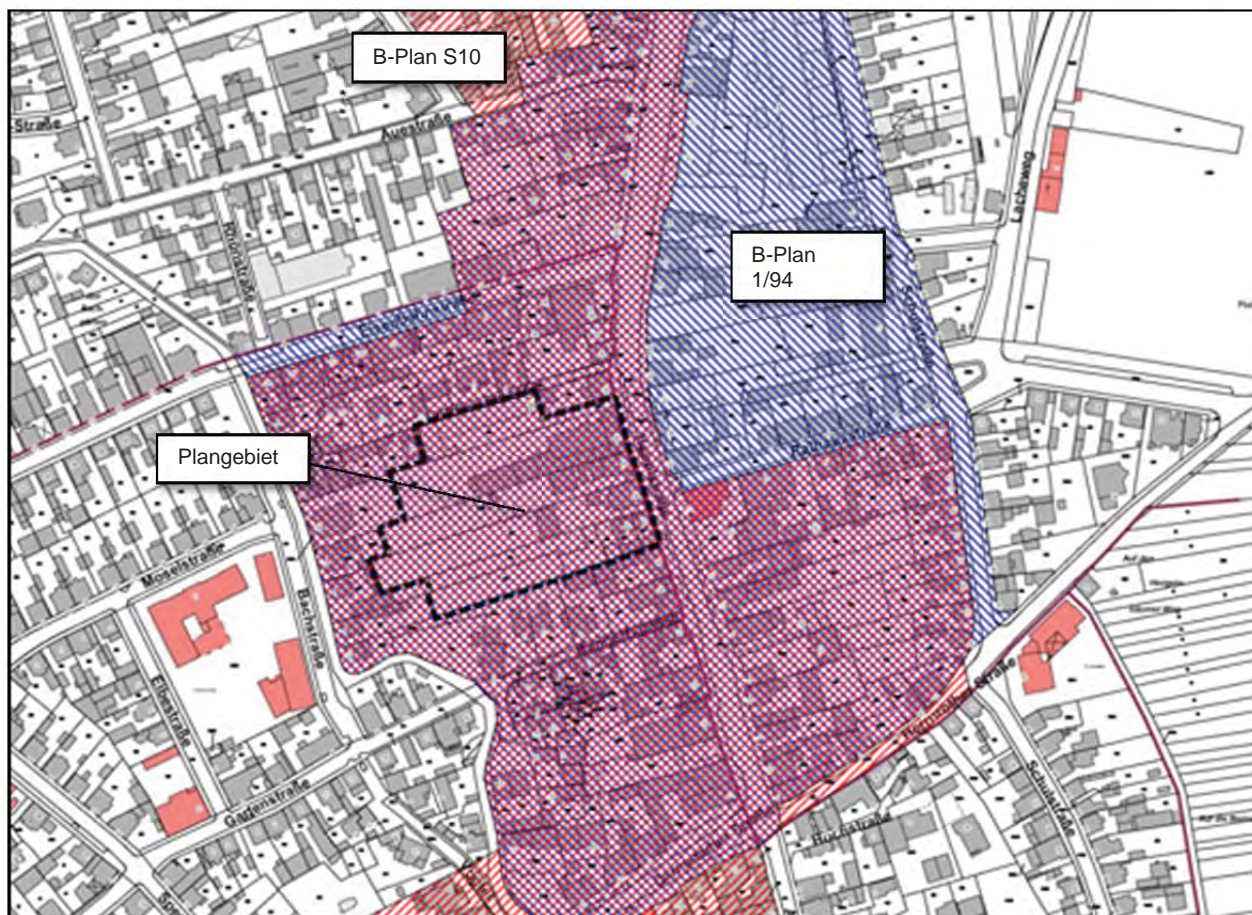
Der Regionalverband FrankfurtRheinMain, zuständig für die Belange der Regionalplanung auf Ebene des RegFNP, schreibt in seiner Stellungnahme vom 13.10.2014, dass zu der vorgelegten Planung hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken bestünden.

1.7 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan 1/13 „Neue Mitte“ Dreieich-Sprendlingen überplant einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Gesamt-Bebauungsplanen Nr. 1/94 „Kernbereich Sprendlingen“ von 1994 bzw. 2006. Planziel des Bebauungsplanes im Bereich der „Neuen Mitte“ ist, entsprechend der Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan, im Wesentlichen die Ausweisung eines Mischgebietes entlang der Hauptstraße und von einem Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der rückwärtigen Bebauungen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen für den Bereich „Neue Mitte“ im Vorlauf zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1/94 zu schaffen, ist seinem Geltungsbereich die Fläche der vorliegenden Planung entnommen. Ob der Bebauungsplan „Neue Mitte“ in der Gesamtplanung aufgehen wird, ist eine zukünftige Entscheidung der städtischen Gremien. Die vorliegende Planung ersetzt zunächst für ihren Geltungsbereich den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1/94.

Nr. 1/94 „Kernbereich Sprendlingen“



Quelle: Stadt Dreieich

genordet, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan S 10 wurde zwar am 14.11.1970 rechtswirksam. Mit Urteil vom 10.6.1976 (VG Darmstadt) und Beschluss vom 7.4.1987 (VGH Kassel) haben aber sowohl das VG Darmstadt als auch der VGH Kassel inzident die Ungültigkeit des Bebauungsplanes S 10 festgestellt und die Bauvorhaben, die Gegenstand der Verfahren waren, nach § 34 BauGB beurteilt. Der Bebauungsplan S 10 wurde durch die beiden Gerichtsentscheidungen nicht allgemeinverbindlich außer Kraft gesetzt. Er bringt im Wesentlichen Misch-, Kern und Allgemeine Wohngebiete beiderseits der Ortsdurchfahrt der B 3 zwischen den Anwesen Frankfurter Str. 73 u. 84 und Gabelsberger- und Dreieichstr zur Ausweisung.

Da die Verfahrensmängel des S 10 gravierend sind, wird er von der Stadt Dreieich und die Bauaufsichtsbehörde des Kreises Offenbach nicht mehr angewandt.

Die Stadt Dreieich beabsichtigt, den Bebauungsplan S 10 durch den Bebauungsplan 1/94 "Kernbereich Sprendlingen" zu ersetzen.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Mischgebiet

Aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung gelangt entlang der Hauptstraße ein Mischgebiet, unterteilt in drei Teilmischgebiete, zur Ausweisung.

Mischgebiete i.S. § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude (auch solche, die ganz oder tlw. der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen)
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht nur innerhalb eines Kerngebietes oder eines Sondergebietes i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sind
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- teilräumlich allgemein und teilräumlich ausnahmsweise Vergnügungsstätten

Hinzu kommen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Ausgeschlossen werden Tankstellen, da diese nicht dem städtebaulichen Ziel der Schaffung einer neuen Mitte für Sprendlingen entsprechen. Ausgeschlossen werden auch Vergnügungsstätten, deren bekannteste Form Spielhallen sind. Nicht verkannt wird hierbei, dass Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes mit großer Wahrscheinlichkeit gemäß den Festsetzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO unzulässig sind, da die Wohnnutzung einen wesentlichen Bestandteil der Planung darstellt. Aus den nachfolgend dargelegten Gründen soll auch einen ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht ermöglicht werden.

Ausgeschlossen werden auch alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind da von ihnen negative Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind.

Da Vergnügungsstätten in der Regel nicht an Ladenschlussgesetze gebunden sind und der teils überörtliche Einzugsbereich solcher Nutzungen vor allem in den Nachtstunden verstärkte Verkehrslärmemissionen verursacht, sind Konflikte mit der Wohnbevölkerung zu befürchten.

Die städtebauliche Idee der Schaffung einer neuen Mitte für Sprendlingen erfordert neben einem sensiblen Umgang mit dem Stadtbild ein attraktives Angebot an Infrastruktur, Einzelhandel und Dienstleistungen. Aufgrund der Ertragskraft vieler Vergnügungsstätten ist eine Ansiedlung solcher Einrichtungen im Plangebiet nicht auszuschließen. Negative Auswirkungen von Vergnügungsstätten sind insbesondere die sog. Trading-down-Effekte, unter denen der Qualitätsverlust von Wohnstandorten und die Beeinträchtigung der Angebots- und Nutzungsvielfalt verstanden werden.

Aufdringlichen Werbeanlagen und Schaufenstergestaltungen von Vergnügungsstätten würden im Stadtbild einen wesentlichen Störfaktor darstellen, insbesondere hinsichtlich der vorgesehene und bestehenden umgebenden Nutzungen sowie denkmalschutzrechtlicher Belange.

Läden mit überwiegend erotischem Warensortiment können als Einzelhandelsbetriebe den Vergnügungsstätten zwar nicht gleich gestellt werden, haben jedoch eine ähnlich nachteilige Auswirkung auf die Nutzungsstruktur zur Folge wie Vergnügungsstätten im engeren Sinn.

Zwar sind sie als Einzelhandelsbetriebe an die Ladenschlussgesetze gebunden und bergen daher hinsichtlich der Nutzungszeiten kein unmittelbares Konfliktpotenzial mit dem Wohnen, jedoch haben sie negative Auswirkungen auf den umgebenden Einzelhandel wie Vergnügungsstätten.

Insgesamt ist das Gefährdungspotenzial an Standorten wie dem hier in Rede stehenden mit seiner Nähe zur Wohnbebauung und dem Kundenverkehr des gegenüberliegenden Sondergebietes zu dem auch Kinder und Jugendliche zählen, besonders hoch, wodurch der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Geschäften mit erotischem Warensortiment sowie Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter hinreichend begründet ist.

2.1.2 Sondergebiet Wohnen und Nahversorgung (SO_{WN})

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig.

Der Schwellenwert, ab dem solche Auswirkungen in der Regel anzunehmen sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche. Es handelt sich hierbei um das Ergebnis gesetzgeberischer Maßnahmen, veranlasst durch die Entwicklung großflächiger Handelsbetriebe in den 60er und frühen 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. So wurde bereits mit der 2. Änderungsverordnung zur BauNVO 1977 erstmals eine entsprechende Geschossflächenregelung eingeführt. Zugrunde gelegt wurde eine Geschossfläche von 1.500 m². Mit der 3. Änderungsverordnung wurde 1986 eine Reduzierung auf 1.200 m² vorgenommen, die auch in der derzeit gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1990 noch Bestand hat.

Das Bundesverwaltungsgericht konkretisiert in 2 Grundsatzentscheidungen 1987 dahingehend, dass das Merkmal der Großflächigkeit im Wesentlichen von der Verkaufsfläche abhängt. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb liegt danach vor, wenn eine Verkaufsfläche von nicht wesentlich unter und nicht wesentlich über 700 m² erreicht wird. In seiner Entscheidung vom 24.11.2005 gelangt das Bundesverwaltungsgericht in Fortführung der bisherigen Rechtsprechung zu dem Ergebnis, dass ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen ist, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet und trägt damit der Entwicklung insbesondere in der Warenpräsentation aktuellen Standards Rechnung.

In einem Sondergebiet sind abweichend zu den sonstigen Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nur die ausdrücklich zugelassenen Nutzungen genehmigungsfähig.

Den städtebaulichen Zielen der Stadt Dreieich entsprechend ist in dem Sondergebiet neben einem Lebensmittelmarkt auf Erdgeschossesebene mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses (Obergeschossen) der Gebäude Wohnen zulässig. Der Umfang der Randsortimente wird auf maximal 10% der Verkaufsfläche zu begrenzt. In Ergänzung zu dem Lebensmittelmarkt, welcher aufgrund der leichteren und barrierearmen Zugänglichkeit nur im Erdgeschoss angesiedelt werden soll, sind auch ein Café/Bistro mit üblicher Verkaufstheke und entsprechender Verkaufsfläche und Bestuhlung sowie Dienstleister ohne eigene Verkaufsfläche wie bspw. ein Bankautomat und ein Schlüsseldienst zulässig.

Die Regionalplanung geht bei einem Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche von einer Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen aus, sofern dieser der Sicherung der Grundversorgung unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen dient. Dies ist bei der vorliegenden Planung gegeben. Zwar böte sich auch die Ausweisung eines Kerngebietes an, zumal im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, darin ist das Wohnen aber nur untergeordnet zulässig. Eine geringe Nachfrage nach gewerblichen Nutzungen insbesondere in den Obergeschossen der Gebäude und das Ziel der Stadt Wohnraum im Innenstadtbereich zu schaffen, stehen der Gebietsausweisung Kerngebiet entgegen. Mit einem Flächenmäßig hohen Wohnanteil in den rückwärtigen Bereichen des Plangebietes ist auch die Ausweisung eines Mischgebietes nicht vorgesehen, da sich ein Mischgebiet zu aus Wohnen

und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zusammensetzt. In der Regel wird eine 50/50-Teilung vorgenommen, prioritäre Nutzungen können überwiegen.

Sonstige Sondergebiete unterscheiden sich wesentlich von den übrigen Baugebieten. Aufgrund der Zusammensetzung des rückwärtigen Bereiches aus einem überwiegenden Wohnanteil und einem großflächigen Lebensmittelmarkt entspricht dieser Bereich keinem Baugebiet nach BauNVO sodass ein Sonstiges Sondergebiet zur Ausweisung gelangt.

2.1.3 Geschossweise Nutzung

Um eine Belegung des Quartiersplatzes durch Geschäfte und Gastronomie zu erreichen setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb der Teilbaugebiete MI 1 und MI 2 das Wohnen nur in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses (Obergeschossen) zulässig ist und schafft so Raum für Gewerbe und Gastronomie. Dies schließt eine Nutzung der Obergeschosse durch eine gewerbliche Nutzung und Büronutzung nicht aus.

Da ein Lebensmittelmarkt eine bestimmte Anzahl an ebenerdigen Stellplätzen benötigt setzt der Bebauungsplan fest, dass im Erdgeschoss von Haus 3 nur die gebäudenotwendigen Neben- und Erschließungsflächen sowie Stellplätze welche dem Markt zugeordnet sind, zulässig sind. Das Unterbringen von Wohnen oder Verkaufsflächen ist damit nicht zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes Wohnen und Nahversorgung gilt, dass auf Erdgeschossesebene (neben den oben erläuterten Stellplätzen) ein Lebensmittelmarkt zulässig ist. Dieser kann nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden, die in der Planzeichnung mit „Markt“ beschriftet ist. Diese erstreckt sich innerhalb des Sondergebietes auch unterhalb der Häuser 4 und 5.

Ergänzend wird festgesetzt, dass das Wohnen nur in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses (Obergeschossen) zulässig ist.

Mit den genannten Festsetzungen für das Sondergebiet wird sichergestellt, dass der Lebensmittelmarkt ausschließlich in der hierfür vorgesehenen Fläche errichtet werden kann.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Vorliegend werden differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen um den städtebaulichen Zielen der Stadt Dreieich und dem der Planung zugrunde liegenden Entwurf des Architektenteams Rechnung zu tragen.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

2.2.1.1 GRZ

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Für die Teilgebiete MI 1 und MI 2 gilt: Die Festsetzungen innerhalb der Mischgebiete orientieren sich mit einer **GRZ = 0,6** an den angestrebten Grundflächen der zu errichtenden Wohn- und Geschäftshäuser (Haus 1 und Haus 2) und entsprechen der Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Für das Teilgebiet MI 3 gilt: Die Festsetzung innerhalb des Mischgebietes mit der lfd. Nr. 3 orientiert sich mit einer **GRZ = 0,6** an dem Bestand und der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete.

Für das SO gilt: Die Festsetzung innerhalb des Sondergebietes orientiert sich mit einer **GRZ = 0,6** an der angestrebten Grundfläche des zu errichtenden Marktgebäudes und der Wohnhäuser (Haus 3 und 4).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 1,0** überschritten werden.

Zwar sieht die Planung auch Flächen zu Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vor, jedoch sind diese überwiegend Teil der Stellplatzanlagen. Die im Nordwesten angeordnete Anpflanzungsfläche beeinflusst die GRZ erst in ihrer zweiten Nachkommastelle, sodass sich für das Sondergebiet gerundet insgesamt eine GRZ von 1,0 ergibt.

Für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 2 sei erläutert, dass das Grundstück durch die vorgesehene Tiefgarage vollständig unterbaut wird, sodass auch hier eine Überdeckung der Fläche mit baulichen Anlagen in Gänze gestattet sein muss. Für das Mischgebiet 1 kann aus sicherheitstechnischen Gründen ebenfalls eine bauliche Versiegelung der Oberfläche notwendig werden, da die Planungen hier voraussichtlich eine Feuerwehr- und Rettungswagen-Zuwegung vorsehen müssen.

2.2.1.2 GFZ

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viele m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

Für die Teilgebiete MI 1 und MI 2 gilt: Die Festsetzungen innerhalb der Mischgebiete mit den lfd. Nrn. 1 und 2 orientiert sich mit einer **GFZ = 2,2** an der angestrebten Geschossfläche der zu errichtenden Wohn- und Geschäftshäuser (Haus 1 und Haus 2).

Für das Teilgebiet MI 3 gilt: Die Festsetzung innerhalb des Mischgebietes mit der lfd. Nr. 3 orientiert sich mit einer **GFZ = 1,2** an dem Bestand und der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete.

Für das SO gilt: Die Festsetzung innerhalb des Sondergebietes orientiert sich mit einer **GFZ = 1,6** an der angestrebten Geschossfläche des zu errichtenden Marktgebäudes und der Wohnhäuser (Haus 3 und 4).

Da sich vorliegend die Tiefgarage unterhalb beider Baugebietstypen erstreckt und insbesondere dem Wohnen in beiden Gebieten dient, kann das Tiefgaragengeschoss bei der Berechnung der Geschossflächenzahlen unberücksichtigt bleiben. Ebenso dürfen bei der Berechnung der GFZ oberirdische Garagen-geschosse unberücksichtigt bleiben, da diese für die Bestimmung des relevanten Faktors in Bezug auf die Geschossflächenzahl, die Wohn- bzw. Nutzfläche, unerheblich sind.

2.2.1.3 Überschreitung der Obergrenzen nach BauNVO

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ: MI=0,6; SO =0,8 / GFZ: MI = 1,2; SO = 2,4) aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Insgesamt sieht die Planung zwar ein hohes Dichtemaß der zu installierenden Nutzung vor. Die Überschreitungen der nach § 17 BauNVO gegebenen Obergrenzen für die zulässigen Grundflächenzahlen liegt aber insb. in der Unterbringung der notwendigen Stellplätze begründet: während mit den Gebäuden die zulässigen Obergrenzen für Misch- und Sondergebiete eingehalten werden, bedarf es für die darzustellenden Stellplätze einer Überschreitung. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden darf.

Die Zahl und die Anordnung der Stellplätze –oberirdisch: insb. für die Besucher des Lebensmittelmarktes; unterirdisch: insb. für die Anlieger– dient nicht nur dazu, den planindizierten ruhenden Verkehr innerhalb des Plangebietes zu belassen, um die Stellplatzsituation im Kernstadtbereich nicht zu verschärfen, sondern um diese auch ggf. zu entlasten.

Die genannten Überschreitungen der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die Geschossflächenzahlen ist der standortabhängigen, städtebaulich begründeten Nutzung in Art und Maß geschuldet: Die planerische Idee der Schaffung eines urbanen Stadtquartiers beinhaltet neben den notwendigen Nutzungen auch eine notwendige Ausnutzung des Bereiches in Bezug auf die Dichte. Die Planung sieht die Errichtung von Gebäuden im Kernstadtbereich vor und strebt Urbanität durch Dichte an. Zwar kann aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung von gewerblichen Nutzungen und Wohnen kein Kerngebiet zur Festsetzung gebracht werden. Insbesondere die eingeschränkte Zulässigkeit der Wohnnutzung in Kernstadtbereichen nach BauNVO steht dem städtebaulichen Ziel, urbanen Wohnraum zu schaffen, entgegen.

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl für die festgesetzten Gebietstypen wird in den Teilbereichen MI 1 und MI 2 überschritten. Die Anordnung der beiden Gebäude, welche gemeinsam den Quartiersplatz formen, sowie die Lage der Zufahrt, erzeugen überbaubare Grundstücksflächen, die nur unwesentlich größer als die vorgesehenen Gebäude sind. Insgesamt betrachtet bewegt sich die GFZ für das Plangebiet bei 1,65.

Mit den Grund- und Geschossflächenzahlen als Indikatoren für städtisches Bauen, darf die vorliegende Planung aber den Maßgaben folgen, die für ein Kerngebiet angesetzt werden. Die nach BauNVO zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl von 3,0 wird durch die vorliegende Planung dabei deutlich unterschritten und trägt so dem Wohnanteil der Nutzung angemessene Rechnung.

Eine Überschreitung der Obergrenzen wird vorliegend auch deshalb als zulässig erachtet, da gewichtige städtebauliche Gründe dies notwendig machen: Die Gesamtplanung der „Neuen Mitte“ dient der Aufwertung des öffentlichen Raumes bzw. öffnet Raum für die Öffentlichkeit, der vorher nicht zugänglich war. Mit dem Quartiersplatz, gesäumt von Ladenlokalen und Gastronomie, entsteht ein steinerner und urbaner Stadtraum mit hoher Aufenthaltsqualität. Gestützt wird der öffentliche Raum durch das Wohnen, welches

sich in den Obergeschossen der Plangebäude findet. Um das Plangebiet einer neuen Nutzung zuführen zu können und um qualitativen Wohnraum auch im Hinblick auf den demographischen Wandel bereitstellen zu können, bedarf es der hier vorgesehenen Wohnfläche.

Insbesondere die Mischung aus Gewebe und Wohnen lässt ein spannungsreiches und lebendiges Quartier entstehen welches den Stadtteil Sprendlingen in geeigneter Form ergänzt und mit seinen Nutzungen dessen Bedeutung für die Gesamtstadt unterstützt. Hierbei ist der Umfang des Wohnens als wichtiger Baustein der Neuen Mitte zu betonen. Auch im Hinblick auf die sich im Wandel befindlichen Nutzeransprüche bedarf es der Bereitstellung von Wohnraum in den Innenstadtbereichen. Als Stichworte seien der Demografische Wandel (wohnnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes, gute Infrastruktur wie medizinische-, kulturelle- und öffentliche Einrichtungen), der schonende Umgang mit natürlichen Ressourcen – seien es Öl oder Land – genauso genannt wie die städtebauliche Idee der Stadt der kurzen Wege, die sich aus eben jenen Bedürfnissen und Forderungen ergibt.

Insgesamt nutzt die Planung den zur Verfügung stehenden Raum, um ein Stadtquartier zu schaffen, das durch eine große Dichte dem Gebot der Innenentwicklung entspricht, sich eindeutig als städtisch präsentiert und damit seiner Lage in der City Rechnung trägt. Als Aktivator des Quartiers und als Magnet für den Innenstadtbereich fungiert der ebenerdig angeordnete Lebensmittelmarkt.

Die Planung sieht eine partielle und starke Nachverdichtung des Innenstadtbereiches vor. Dies trägt dazu bei, dass Außenbereichsflächen geschont und naherholungswirksame und klimatisch bedeutsame Freiflächen im Stadtbereich erhalten bleiben.

Ein Ausgleich für die Überschreitung findet sich bspw. in der extensive Begrünung der Dachflächen: Der Bebauungsplan setzt fest, dass Dächer mit einer Dachneigung von unter 5° dauerhaft extensiv zu begrünen sind und gibt Hinweise darauf, wie eine Begrünung erfolgen kann. Vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger stellen die Errichtung von begrünten Dachflächen in den dafür möglichen Bereichen sicher.

Die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird insbesondere durch die Anordnung der Gebäude sichergestellt, die einer Belichtung und Belüftung des Quartiers und der umliegenden Bestandsgebäude nicht entgegenstehen. Die Anordnung der Gebäude ist dabei ein Ergebnis des Bürgerforums, welches eine geschlossene Raumkante zur Fünfhäusergasse als Ziel der Planung formulierte.

Die Raumkante definiert nicht nur den Bereich der Fünfhäusergasse und stellt sicher, dass die positiven Aspekte des Bestandes aufgegriffen werden, sondern soll sicherstellen, dass eine Zugänglichkeit des Plangebietes über die Fünfhäusergasse ausgeschlossen wird. Die Anregung hierzu, vorgetragen im Rahmen des Bürgerforums, findet als nachbarschützenden Belang vollumfänglich Berücksichtigung. Die geschlossene Wand stellt bspw. sicher, dass die Fünfhäusergasse nicht von planinduzierten Verkehr frequentiert wird und bildet einen Schallschutzschirm gegenüber den Aktivitäten innerhalb des Plangebietes.

Die Raumkante ist, wie erwähnt, im Übrigen bereits im Bestand vorzufinden. Während sich das Bestandsgebäude allerdings über drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss erstreckt, genügt es der vorliegenden Planung die Raumkantenwirkung auf Erdgeschossesebene zu erzeugen. Auf dem Erdgeschoss zu finden sind, mit Abstand zur Fünfhäusergasse, die Wohngebäude in Queranordnung angedacht. Die nördlich der Planung befindlichen Gebäude der Fünfhäusergasse erfahren hierdurch eine deutlich Verbesserung der baulichen Nachbarschaftssituation, da Besonnung, Belichtung und Belüftung durch die Reduzierung der einflussnehmenden Baumassen begünstigt werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind diesseits nicht zu erkennen, da zwar eine erhöhte Versiegelung innerhalb des Plangebietes durch den Vollzug des Bebauungsplanes entsteht, aber durch die

Reaktivierung der derzeit untergenutzten Innenstadtfläche eine Inanspruchnahme von Wald- oder landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich vermieden wird.

Festzuhalten bleibt, dass in der hohen Bedeutung, die in der gegenständlichen Planung dem Wohnen beigemessen wird, auch das Maß der baulichen Dichte begründet liegt, welches die nach § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen überschreitet.

Nur in einem attraktiven Innenstadtbereich kann in dichter Weise Wohnraum geschaffen werden, nur wo ausreichendes Wohnen und damit Publikum zur Verfügung steht, wird eine Neue Mitte wie sie die vorliegende Planung vorsieht, lebendig. Indem das Wohnen konzentriert wird, unterstreicht es die Bedeutung der Neuen Mitte und gibt ihr Substanz und Bedeutung über die gewerblichen Einrichtungen hinaus.

Nicht nur soziale und ökonomische Aspekte begründen die städtebaulich gewollte Dichte, sondern auch der flächensparende Umgang mit vorhandenen Ressourcen, indem eine bereits baulich genutzte Innenbereichsfläche beplant wird. Wollte man Wohnraum ähnlicher Quantität außerhalb der Innenstadt installieren, bedürfte es wesentlich größerer Flächen, da in Stadtrandlage die Herstellung von Wohnraum in diesem Umfang ohne die Lagegunst der Neuen Mitte nicht auf der vorgesehenen Fläche darstellbar wäre. Ein neues Quartier außerhalb der Innenstadt würde einen wesentlich höheren Flächenverbrauch induzieren, zumal insbesondere Quartiere mit freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern oft im Außenbereich geplant werden und so unversiegelte Flächen (häufig landwirtschaftliche Flächen) in Anspruch nehmen.

Unter der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Erzeugung von Urbanität durch Dichte entsteht im Stadtteil Sprendlingen eine neue Mitte, die neben der Stellung eines neuen Quartiers eine gesamtstädtische Funktion hinsichtlich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, aber auch im Sinne der Freizeitgestaltung durch gastronomische Angebote und des Aufenthalts im öffentlichen Raum erfüllt und so zur Belebung und Attraktivitätssteigerung des Innenstadtbereiches führt.

2.2.2 Anzahl der Wohnungen in Abhängigkeit der Grundstücksfläche

Unter Punkt 3.4.1-9 formuliert die Regionalplanung das Ziel, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind. Für die gegenständliche Planung sind in verdichteter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha einzuhalten.

Der Bebauungsplan bereitet bei einer Größe des anrechenbaren Bruttowohnbaulands 7.637 m² bzw. 0,76 ha rd. 60 Wohnungen vor. Dies sind rd. 22 Wohnungen mehr als im Ziel der Regionalplanung definiert.

Den Maßgaben der Regionalplanung zu den Wohndichtewerten folgend bzw. in Anlehnung an die positive Entscheidung der Regionalversammlung vom 29.04.2016 über den Zielabweichungsantrag der Stadt Dreieich, setzt der Bebauungsplan die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen innerhalb des Sondergebietes und der Mischgebiete MI 1 und MI 2 fest.

Hierzu bietet der Katalog der Festsetzungen nach § 9 BauGB die Möglichkeit, die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude zu begrenzen (höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). In der Rechtsprechung geklärt ist auch die Frage der Anwendbarkeit dieser Festsetzung auf gemischt genutzte Gebäude. Zudem hat das BVerwG entschieden, dass eine solche Festsetzung nicht nur gebäudebezogen durch eine absolute Zahl, sondern auch grundstücksbezogen nach der Grundstücksfläche durch eine Verhältniszahl festgesetzt werden kann⁹.

⁹ BVerwG, Urt. V. 08.10.1998 – 4 C 1/97 -, BRS 60 Nr. 16

Zur Begrenzung der höchstmöglichen Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt wie viele Wohnungen pro 100 m² Grundstücksfläche maximal entstehen dürfen. Die Festsetzung der Anzahl der höchst zulässigen Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksfläche wurde aus der Architektenplanung zum Vorhaben abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

Sondergebiet: Für das Sondergebiet gilt, dass die Geschossflächen oberhalb des Erdgeschosses vollständig einer Wohnnutzung zugeführt werden können.

Im Sondergebiet liegen das Haus 3 mit 12 Wohnungen, Haus 4 mit 16 Wohnungen, Haus 5 mit 8 Wohnungen sowie 4 Wohnungen in Haus 1

Es ergibt sich eine Verhältniszahl von **40 Wohnungen** / 5.705 m² Grundstücksfläche.

Dies entspricht 0,7 Wohnungen je 100 m² Grundstücksfläche.

Mischgebiete MI 1 und MI 2: Für die Mischgebiete mit den lfd. Nrn. 1 und 2 gilt, dass Wohnen nur in den Obergeschossen zulässig ist.

Für beide Häuser, Haus 1 und Haus 2 gilt, dass in einem Mischgebiet neben dem Wohnen auch bspw. Geschäfts- und Büronutzungen zulässig sind. In welchem Mischungsverhältnis Wohnen und nicht-Wohnen zueinander stehen können oder müssen, ist nicht abschließend definiert und wird behördlicherseits oft einzelfallbezogen entscheiden. Die Festsetzungen sehen je Teilmischgebiet eine Anzahl von max. 10 Wohnungen vor.

Innerhalb des Mischgebietes mit der lfd. Nr. 1 soll ein Gebäude mit **10 Wohnungen** errichtet werden.

Es ergibt sich eine Verhältniszahl von 10 Wohnungen / 720 m² Grundstücksfläche.

Dies entspricht 1,4 Wohnungen je 100 m² Grundstücksfläche.

Innerhalb des Mischgebietes mit der lfd. Nr. 2 soll ein Gebäude mit **10 Wohnungen** errichtet werden.

Es ergibt sich eine Verhältniszahl von 10 Wohnungen / 710 m² Grundstücksfläche.

Dies entspricht 1,4 Wohnungen je 100 m² Grundstücksfläche

Berechnungsmethodik: Bei der Berechnung zur Anzahl der zulässigen Wohnungen ist das Ergebnis mathematisch auf eine natürliche Zahl zu runden.

Die Mathematische Rundung ist im Zusammenhang mit dem Runden auf natürlich Zahlen wie folgt definiert:

- 1) Folgt auf die letzte beizubehaltende Ziffer eine 0, 1, 2, 3 oder 4, so wird abgerundet.
- 2) Folgt auf die letzte beizubehaltende Ziffer eine 5, 6, 7, 8 oder eine 9, so wird aufgerundet.

Als natürliche Zahlen betrachtet man die Menge aller nicht negativen ganzen Zahlen.

Durch die geplanten Festsetzungen ist somit gewährleistet, dass **max. 60 Wohneinheiten** im Antragsgebiet entstehen.

Im Übrigen ist die Zahl der Wohnungen allein aufgrund der Stellplatzthematik (Nachweis notwendiger Stellplätze) im Plangebiet begrenzt, sodass selbst ohne eine Festsetzung zur Zahl der höchstzulässigen Wohnungen die Anzahl von 60 Wohnungen nicht wesentlich überschritten werden dürfte.

2.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Städtebauliche Ziele

Eine Bauweise i.S.v. § 22 Abs. 2 und 2 BauNVO wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich abschließend aus den Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Grundstücke bzw. im Bereich des Erdgeschosses zur Fünfhäusergasse und den Häusern 3 und 4 in abweichender Form i.S.v. § 22 Abs. 4 BauNVO aus der Kombination der Baulinie und einer zwingenden Gebäudehöhe.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann, und Baulinien, auf die gebaut werden muss, begrenzt. Ihr Verlauf orientiert sich an dem architektonisch-städtebaulichen Entwurf der dieser Planung zugrunde liegt und im Rahmen eines Bürgerforums ausführlich mit der Öffentlichkeit diskutiert wurde. Zahlreiche Anregungen insbesondere der Anlieger wurden in den Entwurf aufgenommen und sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Da der Bebauungsplan als sog. Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird, gestattet die überbaubare Grundstücksfläche für das Haus 4 grundsätzlich eine über den architektonischen Entwurf hinausgehende Erweiterung nach Westen hin. Diese Fläche ermöglicht es dem Vollzug auf etwaige Bedenken zur Ausformung der Gebäude zu reagieren, um die gewünschte städtebauliche Dichte insgesamt realisieren zu können. Nachbarschützenden Belange werden hierdurch nicht berührt und das Gesamterscheinungsbild des Entwurfes, welches sich im Wesentlichen in östliche Richtung orientiert, hierdurch nicht beeinträchtigt. Die Gestaltung und Stellung der baulichen Anlagen ist auch Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Dreieich und dem Investor.

Um der Lage des Projektes und den besonderen Anforderungen, welche sich aus dem Gebiet und seiner Beschaffenheit, aber auch durch die von außen dringenden Ansprüche ergeben, gerecht zu werden, schöpft die Planung den Rahmen möglicher Festsetzungen in besonderem Umfang aus. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden eng planungsorientiert ausgewiesen und umgrenzen Bereiche mit differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Für die überbaubare Grundstücksfläche zur Fünfhäusergasse trifft der Bebauungsplan für das Erdgeschoss und die Obergeschosse differenzierte Festsetzungen. Das planungsrechtliche Instrument der Baulinie in Kombination mit einer zwingenden Gebäudehöhe stellt für das Erdgeschoss sicher, dass innerhalb des Sondergebietes der Gebäudekörper des geplanten Lebensmittelmarktes an die nördliche Grundstücksgrenze gebaut wird, um eine klare und geschlossene Raumkante zur Fünfhäusergasse zu erzeugen.

Die derzeitige Grenzbebauung im Plangebiet entlang der Fünfhäusergasse zeichnet eine klare Flucht über die Höhe von bis zu vier Geschossen plus Dachgeschoss nach. Diese Raumwirkung soll insbesondere als Ergebnis des Bürgerforums aus städtebaulichen Gründen mit der vorliegenden Planung ebenfalls erzeugt werden. Erzielt werden soll aber gleichzeitig die Verbesserung der Besonnung und Durchlüftung des Quartiers und angrenzender Bereiche. Eine geschlossene Raumkante wird dem entsprechend nur auf Ebene des Erdgeschosses notwendig, um die geschlossene Struktur mit der Neuplanung abzubilden.

Abstandsflächen

Gemäß § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) sind „vor den oberirdischen Außenwänden von Gebäuden [...] Flächen von oberirdischen Gebäuden sowie von Anlagen und Einrichtungen freizuhalten (Abstandsflächen). Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer anderen bauplanungs- oder bauordnungsrechtlichen Satzung, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen, haben Vorrang.“

Die innerhalb der mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichtenden Gebäude unterliegen grundsätzlich den Abstandsregelungen nach Landesbauordnung.

§ 6 Abs. 11 der Hessischen Bauordnung sagt aus, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplanes, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen, Vorrang vor den Maßgaben der Landesbauordnung haben. Indem der Bebauungsplan Baugrenzen festsetzt, räumt er die Möglichkeit ein, bis an diese heran zu bauen, eine damit einhergehende zulässige Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen lässt sich hieraus aber nicht ableiten. Dazu bedürfte es einer gesonderten Festsetzung.

Die Tiefe der Abstandfläche bemisst sich nach den Vorgaben des § 6 Abs. 5 HBO. Hier ist beachtlich, dass § 6 Abs. 5 Satz 4 HBO bestimmt, dass in allen Fällen die Tiefe der Abstandfläche mindestens drei Meter betragen muss. Dies bedeutet also auch in dem Fall, dass sich aus der Umrechnung der Wandhöhe mit dem Maß $H \cdot 0,4$ eine geringere Abstandfläche ergibt, diese mindestens drei Meter tief sein muss. Darüber hinaus müssen diese Abstandflächen gemäß § 6 Abs. 2 HBO grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, jedoch nur bis zu deren Mitte liegen.

Baulinie / zwingende Gebäudehöhe Lebensmittelmarkt

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Der gegenständliche Bebauungsplan setzt, die brandschutztechnischen Belange würdigend, fest, dass Außenwände auf der Baulinie auf der Grundstücksgrenze zur Fünfhäusergasse (Flst. 291) im Bereich von Rettungswegen, die sich bspw. als Tür- oder Fensteröffnungen in der Fassade darstellen können, abgerückt werden dürfen. Gleichzeitig wird eine zwingende Gebäudehöhe festgesetzt, um den gewünschten städtebaulichen Effekt sicherzustellen.

Vorliegend bilden städtebauliche Gründe den Anlass, das Marktgebäude auf der Grundstücksgrenze zur Fünfhäusergasse anzuordnen. Die zwingende Höhe des Marktes ist auf 138 m ü NN festgesetzt. Der tiefste Punkt der Fünfhäusergasse liegt bei 132,42 m ü NN. Somit ist im Bereich der Fünfhäusergasse eine Wandhöhe ab Oberkante Fünfhäusergasse von 5,55 m zu erwarten bzw. maximal möglich. Mit einer Höhe von rd. 5 m wird die gewünschte Raumwirkung erzeugt, die notwendig ist, um die Abgeschlossenheit der Fünfhäusergasse zu dem Plangebiet hin abzubilden. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass zwingend eine Gebäudehöhe von 138 m ü NN einzuhalten ist. Dies gewährleistet, dass weder durch ein niedrigeres Gebäude die Raumwirkung konterkariert, noch durch ein zu hohes Gebäude Beeinträchtigungen der Nachbarschaft entstehen können.

Mit der Baulinie und der zwingend festgesetzten Gebäudehöhe soll eine klar definierte Raumkante zur Fünfhäusergasse geschaffen werden, von der nur in Bereichen von Öffnungen für Rettungswege ein Abrücken zulässig ist.

Die für das Erdgeschoss festgesetzte Baulinie erzeugt die städtebaulich gewünschte Raumkante, während die zurückgenommenen Baugrenzen der Obergeschosse gleichzeitig sicherstellen, dass durch den Rücksprung der Gebäude eine optimierte Belichtung der Nachbargrundstücke gewährleistet ist. Der Markt stellt mit seiner Außenwand zur Fünfhäusergasse gleichsam den Sockel der darauf liegenden Gebäude dar.

Wie oben ausgeführt, muss die Abstandsfläche mindestens 3 m betragen, zwischen zwei Gebäuden also ein Mindestabstand von 6 m bestehen, bzw. eine geteilte öffentliche Fläche mindestens 6 m breit sein.

Die Fünfhäusergasse verfügt allerdings nicht über eine Breite von 6 Metern.

Mit der Anordnung des Marktes auf der Grundstücksgrenze kann demnach zunächst dem Abstandsflächenanfordernis von mindestens 3 m nicht Rechnung getragen werden. Allerdings haben Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder einer anderen bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Satzung, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen, Vorrang. So können sich die Maße der Ab-

standflächen aus bindenden Festsetzungen über die Bauweise (offene, geschlossene oder abweichende), aus Festsetzung zu überbaubaren Grundstücksflächen, aus Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude ergeben.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass die etwa fünf Meter hohe Außenwand des Marktes, grundsätzlich nach den Vorgaben des § 6 Abs. 5 HBO etwa um 90 cm mehr, als bis zur Grundstücksgrenze zur Verfügung stehen, von der Mitte der Fünfhäusergasse abgerückt werden müsste. Dies wird durch den festgesetzten bauplanungsrechtlichen Zwang der durch die festgesetzte Baulinie sowie die zwingende Gebäudehöhe erzeugt wird, überlagert.

Hierbei wird berücksichtigt, dass nach der Abstandsflächenberechnung mit dem Faktor 0,4 nach Hessischer Bauordnung, die berechnete Abstandsfläche des Marktgebäudes nur bis zur Mitte der Fünfhäusergasse heran reicht.

Zwar überlagern die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Regelungen des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechtes. Sinn und Zweck des Abstandflächenrechtes, die ausreichende Belichtung, Besonnung, Belüftung, Brandschutz und Sozialabstand zu gewährleisten, werden durch die Planung allerdings nicht wesentlich beeinträchtigt.

Das Vorhaben ist im Rahmen eines Bürgerforums ausführlich diskutiert worden. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit fanden Eingang in das städtebaulich-architektonische Konzept der Planung. Zu dem Ergebnis dieses regen Austausches zwischen Stadt, Planern und Öffentlichkeit gehört auch die Anordnung der Gebäude.

Nicht verkannt wird bei den Festsetzungen, dass es sich vorliegend formal um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Die Entscheidung, keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen erfolgte, da die Stadt Dreieich zwar insgesamt eine Neue Mitte bauplanungsrechtlich vorbereiten will und über konkrete architektonische Ideen, gemeinsam entwickelt mit der Öffentlichkeit, verfügt, die städtebauliche Idee und damit der Bebauungsplan jedoch grundsätzlich investorenunabhängig Gültigkeit haben soll. Die im Rahmen der Bauleitplanung besonders hervorzuhebende Festsetzung hinsichtlich Anordnung und Höhe der Gebäude, erfolgen daher nicht ausschließlich allein auf Grundlage des konkret vorliegenden Entwurfes, sondern stützen die übergeordnete städtebaulich-architektonische Vision der Neuen Mitte für Dreieich-Sprendlingen: auch ohne die derzeit Projektbeteiligten will die Stadt in der Lage sein, selbstbestimmt die vorbereiteten Nutzungen in den geplanten Kubaturen zu ermöglichen. Dieses Bestreben spiegelt sich auch in den differenzierten und eng gefassten Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Höhe der Gebäude und der Geschoss- und Grundflächenzahlen wider.

Beachtlich ist, dass die Fünfhäusergasse im Bestand durch einen drei- bis viergeschossigen Gebäuderiegel nach Süden hin abgeschlossen wird. Der derzeitige auf der Grundstücksgrenze angeordnete Gebäuderiegel südlich der Fünfhäusergasse ist nahezu 12 m hoch. Die Planung sieht oberhalb des Erdgeschosses eine offene Bebauung zur Fünfhäusergasse vor, die sich gegenüber dem Bestand wesentlich aufgelockerter darstellt. So sind auf dem eingeschossigen Marktgebäude Gebäudekörper vorgesehen, die mit ihren Stirnseiten zur Fünfhäusergasse ausgerichtet sind. Die Auflockerung der Bebauung wird durch die für die oberen Geschosse festgesetzten Baugrenzen sichergestellt, die von der Fünfhäusergasse abrücken und keinen geschlossenen Riegel in Richtung der Fünfhäusergasse zulassen.

Die Planung greift die positive Wirkung der geschlossenen Raumkante auf, ohne die Massivität und Dominanz des bestehenden Riegels zu übernehmen. Die Raumkante wird durch das Marktgebäude auf Erdgeschossebene geschlossen.

Blick in die Fünfhäusergasse und Ansicht auf Anwesen Fünfhäusergasse 7 aus Plangebiet (Bestand)

Im Rahmen des Bürgerforums wurde seitens der Anwohner der Fünfhäusergasse der Wunsch geäußert, dass zwischen Plangebiet und Fünfhäusergasse weder eine Zuwegung noch Fenster entstehen solle. Die Fünfhäusergasse solle völlig von dem Plangebiet getrennt sein. Diesem Wunsch wurde entsprochen: das Marktgebäude wurde an die Fünfhäusergasse verschoben, eine geschlossene Wand und Raumkante ausgebildet. Um die Anordnung des Marktgebäudes zu gewährleisten, bedient sich die Bauleitplanung einer Baulinie. Diese stellt sicher, dass das Marktgebäude auf der Grundstücksgrenze zur Fünfhäusergasse errichtet wird.

Auf dem eingeschossigen Marktgebäude wurden Wohngebäude angeordnet die keine Fenster in Richtung der Fünfhäusergasse aufweisen. Die Privatsphäre der Anwohner der Fünfhäusergasse wird, wie im Bürgerforum angeregt, bestmöglich gewahrt. Diese stehen jedoch nicht mit der langen Seite zur Fünfhäusergasse, sondern mit den Stirnseiten.

Auch der sicherheitstechnische Aspekt, hier ist der Brandschutz zu benennen, findet bei der Planung ausreichende Würdigung. Belange des Brandschutzes die der Planung entgegenstehen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Mit einer zwingend festgesetzten Gebäudehöhe sowie der festgesetzten Baulinie trägt der Bebauungsplan einerseits Sorge dafür, dass die städtebauliche gewünschte geschlossene Raumkante entlang der Fünfhäusergasse entsteht und andererseits unzumutbare Wirkungen für die Nachbargrundstücke ausgeschlossen sind.

Baulinie / zwingende Gebäudehöhe Häuser 3 und 4

Für die Häuser 3 und 4 wird ebenfalls eine Baulinie in Kombination mit einer zwingenden Gebäudehöhe zur Festsetzung gebracht.

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ergibt sich aus dem städtebaulich-architektonischen Entwurf heraus, der eine homogene Höhenentwicklung mit nur geringen Abweichungen bei den Gebäuden nach Westen hin vorsieht. Verzichtet wird auf weitere Abstufungen, die eine Besonderheit der zur Hauptstraße orientierten Fassaden darstellen. Die Außenkanten der Häuser 3 und 4 bilden als Sichtachse eine Verlänge-

rung der Rathausstraße wodurch der Blick in das Plangebiet hinein und aus ihm hinaus gelenkt wird. Dies verbindet den Bestand mit der Planung und sorgt für ein harmonisches Gesamtbild.

Das Gesamtquartier soll sich durch eine einheitliche und harmonische Gestaltung mit klaren und ablesbaren Gestaltungsprinzipien auszeichnen, was zur Schaffung eines Quartiers mit innerstädtischer Identität führt.

Die Festsetzung einer Baulinie mit zwingender Gebäudehöhe führt auch zwischen den Häusern 3 und 4 dazu, dass die bauordnungsrechtlichen Regelungen des Abstandflächenrechts durch den bauplanungsrechtlichen Zwang überlagert und nicht eingehalten werden müssen. Bei einer zwingenden Gebäudehöhe von 146 m ü NN würde sich für Haus 3 eine bauordnungsrechtliche Abstandfläche von rd. 5,5 m in Richtung des nördlich gelegenen Hauses 4 ergeben. Für das Haus 4 würde sich aufgrund der zwingend festgesetzten Gebäudehöhe von 150 m ü NN eine bauordnungsrechtliche Abstandfläche von rd. 7,1 m ergeben. Eine Addition der beiden Abstandflächen würde somit bauordnungsrechtlich einen Abstand zwischen beiden Gebäuden von rd. 12,6 m erforderlich machen. Dem gegenüber liegen die festgesetzten Baulinien für Haus 4 und Haus 3 in einem Abstand von 8,5 m. Die Reduzierung des Gesamtabstands gewährleistet auf dem eigenen Grundstück dennoch ausreichend die Belichtung und Belüftung sowie den Sozialabstand zwischen den geplanten Gebäuden.

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 stellt die Baulinie, welche nur für das Erdgeschoss Anwendung finden muss, sicher, dass mindestens das Erdgeschoss von der Grundstücksgrenze zurücktritt. Der so entstehende Raum erfüllt städtebauliche und verkehrstechnische Aspekte. Die Aufweitung des Straßenraumes signalisiert eine Veränderung innerhalb des Straßenzuges und weist auf das neue Quartier und den entstehenden öffentlichen Raum hin. Indem die Gebäude im Erdgeschoss zurücktreten, werden die Sichtdreiecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt im Sinne der Verkehrssicherheit erweitert.

Innerhalb des Mischgebietes mit der lfd. Nr. 3 dient die bestandssichernde Festsetzung der Baulinien städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Aspekten.

2.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird vorliegend auch durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse differenziert fest.

Während die Festsetzung für das MI 3 bestandsorientiert und im Sinne des Denkmalschutzes erfolgt, orientieren sich die Höhenfestsetzungen im restlichen Plangebiet an dem architektonisch-

städtebaulichem Entwurf und nehmen Bezug auf den umgebenden Bestand, insbesondere hinsichtlich denkmalschützender Aspekte.

Für die Teilgebiete MI 1 und MI 2 gilt, dass die der Hauptstraße zugewandte Gebäudeseite dem Bestand angepasst sein muss und eine Dreigeschossigkeit nicht übersteigen soll. Der Bebauungsplan setzt entsprechend entlang der Hauptstraße zwischen den Baugrenzen eine maximale Geschossigkeit von $Z = III$ fest. Zur Entwurfs offenlage wird die Fassade in ihrer Struktur weiter differenziert: Auf Anregen der Denkmalschutzbehörden werden das vierte und das fünfte Obergeschoss von der Hauptstraße durch jeweils abgesetzte Baugrenzen abgerückt. Durch die entstehende Staffelung werden diese so im Wesentlichen dem Blick des Betrachters in der Hauptstraße entzogen.

Städtebaulich stellen sich die Fassaden als Mittler zwischen dem nördlich anschließenden höheren Gebäude und den südlich liegenden Fachwerkgebäuden dar und stellt einen Bezug zu den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite her. Die vom Straßenraum aus nicht mehr wahrnehmbaren Obergeschosse der „Filterhäuser“ (Haus 1 und 2) sowie die aufragenden Gebäude des Sondergebietes sind mit einer maximalen Geschossigkeit von $Z = V$ festgesetzt und ermöglichen so die Erzeugung der notwendigen urbanen Dichte. Der innerhalb des Sondergebiets vorgesehene Lebensmittelmarkt wird mit einer Geschossigkeit von $Z = I$ festgesetzt. Dies entspricht der üblichen Bauweise von Vollsortimentern und gewährleistet die Belichtung und Durchlüftung des Gebietes indem eine Begrenzung der Höhenentwicklung festgesetzt wird.

Da die Zahl der zulässigen Vollgeschosse die oberirdische und damit sichtbare Kubatur der Gebäude abbilden soll, kann bei der Berechnung der zulässigen Vollgeschosse das vollständig unterirdisch liegende Tiefgaragengeschoss unberücksichtigt bleiben.

2.2.5 Höhe der Gebäude

Da die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für sich genommen nicht ausreicht die Höhenentwicklung im Plangebiet zu steuern, werden ergänzende Vorgaben zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen in Metern über Normalnull (m ü NN) getroffen. Diese Festsetzung stellt die Höhenentwicklung im Plangebiet in Abhängigkeit mit dem umgebenden Bestand sicher. Das Plangebiet wurde zuvor vermessen, die Höhen des Geländes finden sich als Eintragung in der Plankarte des Bebauungsplanes wieder.

Der dreigeschossige Gebäudeteil der Häuser 1 und 2 innerhalb der Teilgebiete MI 1 und MI 2 wird in seiner Höhe auf 145 m ü NN begrenzt. Dies entspricht einer Höhe von rd. 12 m über dem Geländeniveau der Hauptstraße. Der viergeschossige Gebäudeteil wird auf eine Höhe von 148 m ü NN begrenzt. Die fünfgeschossigen Gebäude(teile) der Filterhäuser sind in ihrer Höhenentwicklung bei 150 m ü NN gedrosselt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von maximal rd. 16,70 m. Die Planung sieht eine Gebäudehöhe von 16,50 m vor.

Indem der architektonische Entwurf die Grundebene des Plangebietes nach Westen hin abgesenkt, kann die Höhe des Marktgebäudes auf 138 m ü NN beschränkt werden. Dies entspricht einer sichtbaren Gebäudehöhe von rd. 5 m. Auf dem Markt aufsitzend finden sich Gebäude, die nach den getroffenen Festsetzungen ebenfalls eine Höhe von 150 m ü NN erreichen dürfen. Dies begründet sich durch die Stellung der Gebäude, die mit den Stirnseiten zu den Nachbarn ausgerichtet sind und so insgesamt als durchlässige Architektur wahrgenommen werden. Haus 3 hingegen, welches sich mit seiner Breitseite den Nachbarn präsentiert und dessen Volumen deutlicher wahrgenommen werden kann als das der aufgehender Häuser 4 und 5, wird in seiner Höhe auf 146 m ü NN beschränkt.

Während die Planung für die Filterhäuser, Haus 4 (nördlicher Teilbereich) und Haus 5 maximale Höhenfestsetzungen trifft und sich die Gebäude entsprechend an die Maßgaben der Landesbauordnung Hessen zu halten haben, sieht die Planung für das Marktgebäude, Haus 3 und Haus 4 (südlicher Teilbereich)

zwingend einzuhaltende Gebäudehöhen vor. Diese Festsetzung stellt sicher, dass die Gebäude die geplanten Höhen erreichen und die Höhe diese Festsetzung weder unter- noch überschreitet.

Mit der zwingenden Festsetzung einer Gebäudehöhe entfallen die Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung. Um Doppelungen zu vermeiden sei auf Kapitel „Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche“ verwiesen.

2.3 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Der Quartiersplatz liegt zwischen den Gebäuden der Mischgebiete mit den lfd. Nrn. 1 und 2. Um als Quartiersplatz für die Öffentlichkeit zugänglich zu sein wird er von einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit überlagert.

2.4 Stellplätze und Garagen

Da die Verkehrsthematik bei der vorliegenden Planung aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange von großer Bedeutung ist, ist auf Ebene des Bebauungsplanes die Menge und Anordnung des ruhenden Verkehrs zu erörtern um die Basis für gutachterliche Untersuchungen bilden zu können und dauerhaft die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Der Bebauungsplan beschränkt daher die Menge (Fläche) und Lage von Stellplätzen indem Garagen und Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung innerhalb des Plangebietes verursachten Bedarf zulässig sind. Zudem sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der für diese Zweckbestimmung ausgewiesenen Flächen sowie als bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), zulässig.

Dabei gilt nach derzeitigem Planungsstand, dass die rd. 56 ebenerdigen Stellplätze, davon 2 als Behinderten-Stellplätze, vorrangig dem Lebensmittelmarkt zugeordnet sind, während die rd. 120 Tiefgaragenstellplätze insbesondere dem vorgesehenen Wohnen dienen. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die Nutzungen innerhalb des Plangebietes erfolgt abschließend auf Ebene des Vollzugs.

2.5 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Garten

Ein Teilstück des Grundstückes Gemarkung Sprendlingen (Dreieich) Flur 1, Flurstück 314 verbleibt, wie beim Aufstellungsbeschluss vorgesehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es gelangt aber als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten zur Festsetzung. Vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Planinitiator und dem Grundstückseigentümer stellen sicher, dass die für das Haus 3 anfallenden Abstandsflächen hier nachweisbar sind.

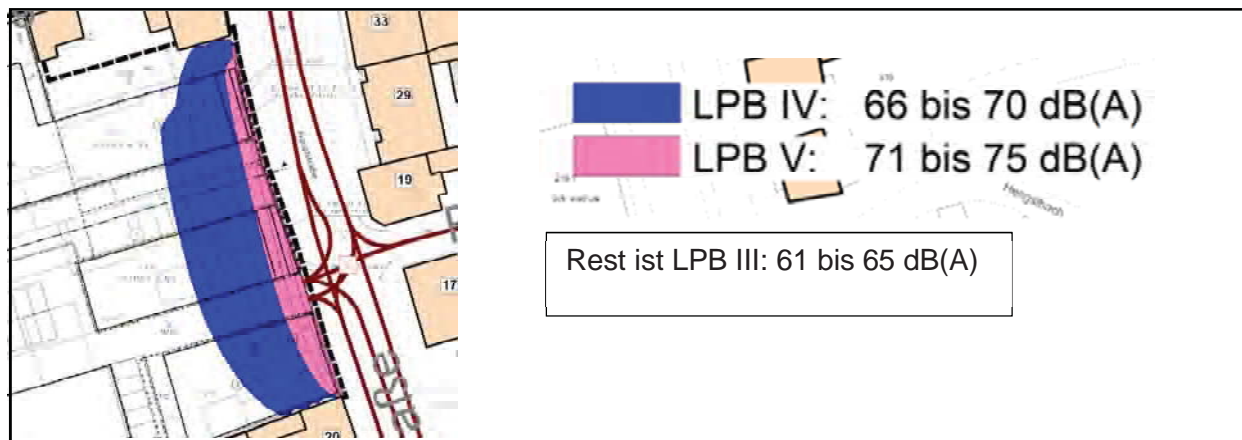
2.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzung

Auf Grundlage des Gutachtens zur Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen (Schalltechnische Untersuchung nach 16. BImSchV zur Änderung des Knotenpunktes Hauptstraße / Rathausstraße, 08.12.2015) wurden im Rahmen der Untersuchung „Ermittlung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Nr. 1/13 „Neue Mitte“ in der Stadt Dreieich die Lärmpegelbereiche für das Plangebiet berechnet. Unter Kapitel 7 „Immissionsschutz“ werden Zusammenfassungen der Gutachten wiedergegeben, welche dieser Begründung auch als Anlage beigefügt sind. Im Ergebnis werden die Geräuschimmissionen bei freier Schallausbreitung berechnet und in Form von Bereichen dargestellt.

In den gemäß Eintragung in der Planzeichnung als Lärmpegelbereich (LPB) III, IV bzw. V festgelegten Bereichen entlang der Hauptstraße müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Au-

ßenbauteilen nach der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Lärmpegelbereich III bzw. IV bzw. V erfüllen.

Lärmpegelbereiche (4 m über dem Boden)



Quelle: TÜV Nord

genordet, ohne Maßstab

Festgesetzt wird daher auch, dass von der Festsetzung der LPB abgewichen werden darf, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens oder Freistellungsverfahrens aufgrund geänderter Randbedingungen geringere Lärmpegelbereiche als gekennzeichnet an den Fassaden anliegen (z. B. bei Pegelminderung durch Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann gemäß den Vorgaben der DIN 4109 angepasst werden.

Grundsätzlich gilt, dass die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen sind.

2.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Die zur Anpflanzung vorgesehenen Bäume dienen gestalterischen Belangen und sind als Bestandteil des architektonischen Entwurfes in die Bauleitplanung übertragen worden. Die Bäume bilden einen Kontrast zu dem steinernen Platz und unterstützen die artifizielle Wirkung des Ensembles.

Da sich die Bäume oberhalb der vorgesehenen Tiefgarage befinden, wird eine Auswahl flach wurzelnder Bäume zur Anpflanzung vorgeschlagen.

Der Bauleitplan setzt fest, dass je Symbol in der Plankarte ein einheimischer, standortgerechter (flach wurzelnder) Baum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten ist. Eine Artenliste empfiehlt flach wurzelnde Bäume. Um die notwendige gestalterische Freiheit zu erhalten wird festgesetzt, dass die in der Plankarte festgelegten Baumstandorte um bis zu 5 m verschoben werden können.

Im Zusammenhang mit der Anpflanzung von Bäumen sei darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches der Dreieicher Baumschutzsatzung, beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 25.03.2014, liegt. Es finden sich hier gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume. Diese stehen allerdings der vorgesehenen Nutzung der Fläche entgegen, sodass seitens der Planinitiatoren bzw. Bauträger ein Antrag an die Stadt Dreieich zu stellen ist, der eine Herausnahme der Bäume ermöglicht. Die Stadt hat die Genehmigung bereits in Aussicht gestellt. Gemäß der Baumschutzsatzung ist hierbei ein Ersatz zu erbringen, dessen Modalitäten zwischen dem Antragsteller und der Stadt Dreieich zu erörtern sind.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um ein Mindestmaß an Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicherzustellen setzt der Bebauungsplan fest, dass die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch 5 m² und 1 Baum 50 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

Nicht einheimische Koniferen und nicht einheimische immergrüne Sträucher sowie invasive Arten entfalten, im Vergleich mit einheimischen Gehölzen, keinen hohen Biotopwert. Als Habitat für Tiere weniger geeignet, entsprechen insbesondere Thuja-Hecken nicht der Baukultur dieser Region.

Die in der Artenliste aufgeführten Pflanzen alter Bauergärten sind zwar nicht einheimisch, werden jedoch teils seit mehreren Generationen angepflanzt. Im Gegensatz zu nicht einheimischen Koniferen (z. B. Thuja) oder invasiven Arten (z. B. Staudenknöterich) sind diese aus naturschutzfachlicher Sicht als unproblematisch und teilweise sogar als Bereicherung (z. B. Sommerflieder als Nektarquelle für Schmetterlinge) anzusehen. So stammt der Buchsbaum zwar aus Südeuropa, seine Anpflanzung als Zierpflanze in Mitteleuropa folgt aber einer langen Tradition die gefördert und unterstützt werden soll. Arten alter Bauergärten sowie blühende Ziersträucher werden deshalb ebenfalls zur Anpflanzung vorgeschlagen.

Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen. Diese sind als Empfehlung zu verstehen.

Dachbegrünungen

Die derzeitige Architektenplanung sieht Gebäude mit flach geneigten Dächern vor, weshalb der gegenständliche Bebauungsplan diese auch zur Festsetzung bringt. Neben Dachterrassen und den notwendigen Flächen für technische Anlagen und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien stellt der Entwurf dabei auch begrünte Dachflächen dar. Dachbegrünungen entfalten natur- und klimaschutzfachliche Wirksamkeit und dienen vorliegend auch dem Ausgleich der baulichen Dichte. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Dächer mit einer Dachneigung <5° zu mindestens 50 % Flächenanteil dauerhaft extensiv zu begrünen sind. Die Substratstärke muss dabei min. 5 cm betragen, um das Anwurzeln von Kräutern und Sedum-Arten zu ermöglichen.

Extensivbegrünungen speichern Wasser, binden Staub, heizen sich auch bei extremen Temperaturen kaum auf und verbessern so nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach. Begrünte Dächer dienen als Nahrungssuch- und Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regenwasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen der Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird.

2.8 Zuordnungsfestsetzung

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 14.194 Ökopunkte aus Ökokontomaßnahmen der Stadt Dreieich auf dem Flurstück 22/2, Flur 7 in der Gemarkung Götzenhain zugeordnet, um zu dokumentieren, dass der vorbereitete Eingriff bilanziert wurde und entsprechend als ausgeglichen betrachtet werden kann.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 1/13 „Neue Mitte“ Dreieich-Sprendlingen aufgenommen worden. Gegen-

stand sind insbesondere die Ausführung und Gestaltung von Werbeanlagen und die Begrünung von Pkw-Stellplätzen.

3.1 Gebäudegestalt

Neben der Festsetzung einer Baulinie im Erdgeschoss der Fronthäuser (Haus 1 und 2) unterliegt die Festsetzung einer Lochfassade für diese Häuser an der der Hauptstraße zugewandten Seite ebenfalls gestalterischen Gründen und dient der baulichen Integration des neuen Quartiers in den umgebenden Bestand. Damit gewährleistet ist, dass sich die Gebäude zur Hauptstraße hin als offen darstellen und klar eine Vorderseite definieren, wird in die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften aufgenommen, dass Für die der Hauptstraße zugewandten Fassaden der Häuser 1 und 2 Lochfassaden mit einem Fenster/Türanteil von min. 40% zulässig sind.

Im nahen Umfeld und innerhalb des Plangebietes befinden sich Gebäude, welche als Kulturdenkmäler ausgewiesen sind. Neuplanungen im Umfeld von Denkmälern sind unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes zu gestalten, weshalb bereits im Rahmen der Erarbeitungen des architektonischen Entwurfes Abstimmungen mit der zuständigen Behörde getroffen wurden. Im Ergebnis stellt sich der Sockelbereich der Häuser 1 und 2 als Lochfassade mit einem Wandbelag aus rotem Sandstein dar, welcher in dieser Form ortstypisch ist und auch an dem alten Rathaus (Hauptstraße 17) zu finden ist.

Da Dachaufbauten eine störende Wirkung entfalten können werden gestalterische Maßgaben zu Höhe und Umfang getroffen.

In der Regel sind die vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbaren Gebäudehöhen bei Flachdachgebäuden mit einer Dachneigung bis 5° durch die Attika begrenzt. In den Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe sind deshalb Dachaufbauten für technische Anlagen oder Oberlichter oder Anlagen, die der Nutzung oder Gewinnung regenerativer Energie dienen nicht enthalten. Der Bebauungsplan trifft deshalb die Gestaltungsvorgabe, dass die zulässige Bauhöhe durch Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2 m und bei Anlagen, die der Nutzung oder Gewinnung regenerativer Energie dient um 1 m überschritten werden darf. Da technische Anlagen i.d.R. punktuell angeordnet werden, wohingegen bspw. Photovoltaikanlagen eine flächige Wirkung haben, werden die vorstehend dargelegten differenzierten Festsetzungen zur Höhe getroffen.

Auch ein umfangreiches Bestücken von Dachflächen mit Aufbauten, kann zu einer unerwünschten Höhe des Gebäudes führen. Die Planung schreibt deshalb vor, dass technische Anlagen wie bspw. Fahrstuhlschächte, Lüftungsanlagen oder Glasaufbauten die die Oberkante (Oberkante Attika) des Gebäudes überschreiten auf max. 25% der Dachfläche zulässig sind. Anlagen zur Nutzung / Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind von Satz 1 ausgenommen und auch bei einer Überschreitung der Gebäudeoberkante auf mehr als 25% der Dachfläche zulässig.

Erläutert sei, dass Dachaufbauten wie bspw. Oberlichter auch auf mehr als 25 % der Dachflächen zulässig sind, sofern sie die Oberkante des Gebäudes nicht überragen. Sie können allerdings nicht mehr als 50% der Dachfläche einnehmen, da mindestens 50% der Dachflächen zu begrünen sind.

Um der städtebaulichen Zielrichtung einer klaren Architektur zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan fest, dass nur Dächer mit einer Dachneigung bis 5° zulässig sind.

3.2 Werbeanlagen

Aufgrund der Lage im Innenstadtbereich der Stadt Dreieich und bereits bestehenden gestalterischen Vorgaben bzw. der Absicht, gestalterische Vorgaben im Bereich der Innenstadt umzusetzen, sind in die

vorliegende Planung Maßgaben zu Gestaltung von Werbeanlagen aufgenommen worden, die insgesamt zu einem harmonischen Straßenbild beitragen sollen. Erläutert sei an dieser Stelle, dass zwar nur die Werbung gebietsansässiger Anbieter zulässig, und damit Fremdwerbung unzulässig ist. Von dem Verbot nicht betroffen ist aber Werbung für vor Ort angebotene Waren.

3.3 Pkw-Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich sieht die Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Stellplätzen als eingrünende und raumgliedernde Maßnahme vor. Die vorgesehenen nicht überdachten Stellplätze bedürfen keiner raumgliedernden Wirkung durch Gehölzplantungen, da sie sich randlich am Plangebiet in kleinen Gruppen finden bzw. dem Marktgebäude vorgelagert sind. Diese größere Stellplatzfläche wird zweiseitig baulich gefasst, findet sich in der westlichen Verlängerung zu Haus 2. Der zwischen den Filterhäusern gelagerte Quartiersplatz ist mit Bäumen bestückt, die ihm dadurch ein besonderes Gewicht verleihen. Mit der Anordnung weiterer Bäume auf vor dem Markteingang, würde der Effekt der drei Einzelbäume negiert. Aus den genannten Gründen kann auf die Anordnung der nach Stellplatzsatzung vorzusehenden Bäume vorliegend verzichtet werden.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Über die Anschlussstelle Dreieich ist die Stadt durch die Bundesautobahn 661 an Frankfurt am Main angebunden. Zudem stellt die Landesstraße 3262 die Verbindung an die im Westen liegende Bundesautobahn 5 dar. Durch Dreieich-Sprendlingen verläuft die ehemalige Bundesstraße 3 (jetzt Teil der Bundesautobahn 661), die südlich von Hamburg beginnt (Buxtehude) und an der Landesgrenze zur Schweiz in der Nähe von Basel (Weil-Otterbach) endet. Darüber hinaus beginnt in Dreieich-Sprendlingen die Bundesstraße 46 in Richtung Offenbach.

Die Innerörtliche Verkehrsanbindung erfolgt im Wesentlichen über die Hauptstraße, da hier die verkehrliche Zuwegung zum Plangebiet vorgesehen ist. Dies gilt sowohl für den motorisierten Individualverkehr, als auch für Fußgänger und Radfahrer. Zwar schließt das Plangebiet im Norden unmittelbar an die Fünfhausergasse an. Eine Zuwegung ist jedoch weder vorgesehen, noch wird diese vorbereitet. Das auf dem Flurstück 302 vorhandenen Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Anwesens Hauptstraße 38 fand in der Planung Berücksichtigung und wird weiterhin Bestand haben. Über die Hauptstraße ist in nördliche Richtung und weiter über die Frankfurter- und die Offenbacher Straße gelangt man in die nördlichen Wohn- und Gewerbebereiche Dreieichs. Nach Süden ist der Stadtteil Dreieichenhain über die Darmstädter Straße und die Hainer Chaussee zu erreichen. Die unmittelbaren Ost-West-Verknüpfungen erfolgen über die Eisenbahnstraße, die Bangertsgasse und die Rathausstraße.

Die integrierte Lage und das umgebende Verkehrsnetz gewährleisten eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes sowohl für motorisierte, als auch für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer.

Die direkte verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist von der Hauptstraße in Gegenlage zur Einmündung der Rathausstraße vorgesehen. Andere Varianten, die eine weiter nördlich gelegene Zufahrtsmöglichkeit als Alternative vorgesehen haben, wurden aus im Wesentlichen technischen Gründen verworfen.

Die interne Erschließung erfolgt fußläufig über den Quartiersplatz und für den motorisierten Verkehr über eine Achse, die südlich des Quartiersplatzes verläuft und damit die motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsströme klar trennt.

In Sichtweite des Plangebietes befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gewährleistet. In seiner Stellungnahme vom 27.10.2014 weist der Verkehrsbetrieb Dreieich darauf hin, dass die geplante Lichtsignalanlage an der Kreuzung Rathausstraße

/ Hauptstraße in das bestehende System der Busbeschleunigungsmaßnahme entlang der ehemaligen B 3 mittels Busvorrangschaltung eingebunden werden muss.

Der Güter- und Lieferverkehr zur Neuen Mitte erfolgt gemäß der jeweils gültigen Beschilderungen. Dies bedeutet, dass bei derzeitiger Beschilderung alle Lastkraftwagen über 12 Tonnen aus Fahrtrichtung Norden über die A 661, Ausfahrt Dreieich-Sprendlingen, Offenbacher Straße und Hauptstraße anfahren. Lastkraftwagen unter 12 Tonnen können die Neue Mitte auch wahlweise vom Anschluss Langen der A 661 aus Fahrtrichtung Süden befahren.

Im Rahmen gutachterlicher Bewertungen wurde eine verkehrstechnische Bewertung vorgenommen auf deren Basis neben Gestaltungsvorschlägen des Straßenraumes Hauptstraße auch immissionsschutzrechtliche Empfehlungen gegeben wurden.

4.1 Gutachterliche Untersuchung und Bewertung – Zusammenfassung

Verkehrsuntersuchung, Juli 2014, IMB-Plan GmbH, Frankfurt am Main

Aufgabe der Verkehrsuntersuchung war die Überprüfung und der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung und der ausreichenden Leistungsfähigkeit der maßgeblich betroffenen Knotenpunkte und Strecken.

Die maßgebenden Knotenpunkte sind im vorliegenden Fall der direkte Anbindungsknoten (Einmündung „Hauptstraße / Rathausstraße“ (künftig Kreuzung)) sowie der weiter südlich gelegene Anbindungsknoten (Kreuzung „Hauptstraße / Darmstädter Straße / Alberusstraße / Herrnröther Straße“). Als Grundlage für die Untersuchung sind die beiden Knotenpunkte hinsichtlich ihrer Verkehrsbelastungen und Stromverteilungen zu analysieren und unter Ansatz der zu erwartenden allgemeinen Verkehrsentwicklung auf das Prognosejahr 2025 hochzurechnen. Darüber hinaus ist das Baugebiet „Am Heckenborn“ mit seinen zusätzlichen Fahrten und geplanten Netzveränderungen zu berücksichtigen. Dieser Datenbasis wird anschließend das zu prognostizierende Fahrtenaufkommen durch den Bebauungsplan „Neue Mitte“ mit seinen geplanten Nutzungen überlagert.

Die Analyse der vorhandenen Verkehrsbelastung bildet die Grundlage jeder Untersuchung. Im vorliegenden Fall erfolgt sie über aktuelle Knotenpunktzählungen.

Die Ergebnisse der Verkehrszählung wurden gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen auf durchschnittliche tägliche bzw. werktägliche Verkehrsstärken (DTV / DTVW) hochgerechnet. Die Anteile der 7-Stunden-Zählung am Tagesverkehr liegen demnach bei 51 – 52 % für den DTVW bzw. 57 – 60 % für den DTV. Die größten Verkehrsstärken wurden in der Darmstädter Straße mit rund 19.150 Kfz/24h (DTVW) ermittelt. Der Streckenabschnitt der Hauptstraße zwischen Eisenbahnstraße und Darmstädter Straße ist mit rund 17.480 – 18.500 Kfz/24h etwas geringer belastet, wobei die Verkehrsmengen von Norden her kommend leicht abnehmen. Die Nebenstrecken sind erwartungsgemäß deutlich geringer belastet. Die Herrnröther Straße weist eine Verkehrsbelastung von rund 2.740 Kfz/24h und die Rathausstraße von rund 1.175 Kfz/24h auf. Am geringsten sind die Verkehrsmengen in der Alberusstraße mit rund 650 Kfz/24h.

Die Fahrtenprognose beinhaltet die Ermittlung des Neuverkehrs infolge des Bebauungsplanes, die zeitliche und räumliche Verteilung dieser Fahrten auf das umliegende Verkehrsnetz sowie die abschließende Überlagerung der vorhandenen und prognostizierten Fahrtenaufkommen. In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung sollte die gesicherte verkehrliche Erschließung für den Bebauungsplan Nr. 1/13 „Neue Mitte“ in Dreieich-Sprendlingen nachgewiesen werden. Die Erschließung des Gebietes soll über den Ausbau der vorhandenen Einmündung Hauptstraße / Rathausstraße in eine ggf. signalisierte Kreuzung erfolgen. Als Grundlage wurden zunächst die vorhandenen Verkehrsverhältnisse analysiert und die künftige Verkehrsentwicklung abgeschätzt. Unter Hinzunahme der prognostizierten Neuverkehrsfahrten infolge

ge der Baugebiete „Am Heckenborn“ und „Neue Mitte“ konnten die bemessungsrelevanten Prognose-Belastungen für das Jahr 2025 abgeleitet werden. Mit diesen wurden die Leistungsfähigkeitsnachweise für den Anbindungsknotenpunkt sowie den südlich gelegenen Knotenpunkt Hauptstraße / Darmstädter Straße / Alberusstraße / Herrnröther Straße durchgeführt. Der zu erwartende Neuverkehr für die „Neue Mitte“ wurde mit rund 2.000 Kfz/24h (werktags) prognostiziert. Hiervon sind rund 300 Kfz/24h - 350 Kfz/24h für die Berücksichtigung von Mitnahme- und Verbundeffekt abzuziehen. Die tatsächliche Mehrbelastung im Bereich der Hauptstraße liegt zwischen 600 Kfz/24h und 650 Kfz/24h. Der Knotenpunkt ist in der heutigen Form als unsignalisierte Einmündung noch ausreichend leistungsfähig (Qualitätsstufe A).¹⁰

Aufgrund der geplanten Anbindung und der zusätzlichen Verkehre der „Neuen Mitte“ kann der Knotenpunkt ohne Signalisierung nicht mehr leistungsfähig betrieben werden (Qualitätsstufe E bzw. F). Die Nebenströme (Links- und Rechtseinbieger auf die Hauptstraße) kommen dann nicht mehr oder nur mit sehr langen Wartezeiten (>150 Sekunden) auf die Hauptstraße. Durch eine vollständige Signalisierung des Knotenpunktes sowie der Einrichtung einer Linksabbiegespur aus Richtung Süden kann die ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes nachgewiesen werden (Qualitätsstufe D). Alternativ hierzu wurde auch eine unvollständige Signalisierung untersucht, bei der nur ausgewählte Ströme ein Signal erhalten und die Nebenströme das Signal über eine Kontaktschleife anfordern. Rechnerisch ist auch diese Lösung leistungsfähig (Qualitätsstufe D), jedoch muss hier noch eine nähere Betrachtung hinsichtlich der baulichen Umsetzung und den Aspekten der Verkehrssicherheit, vor allem auch für die Fußgänger, vorgenommen werden. Insgesamt bleibt aber die Aussage bestehen, dass der Knotenpunkt mit einer Signalisierung (ob vollständig oder unvollständig) ausreichend leistungsfähig betrieben werden kann. Die genaue Lage der Signalanlage, die Art der Signalisierung und der Ausbau des Knotenpunktes erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Dreieich. Besonders der Flächenbedarf für den Schwerverkehr ist zu überprüfen. Der Knotenpunkt 2 zeigt in der heutigen Form mit abknickender Vorfahrt bereits in der Analyse 2013 ein Leistungsdefizit in der abendlichen Spitzenstunde. Hier wird lediglich die Qualitätsstufe E („ungenügend“) erreicht. In der morgendlichen Spitzenstunde wird die Qualitätsstufe C erreicht, d.h. der Knotenpunkt ist in dieser Zeit noch leistungsfähig. Durch die geplante Änderung der Verkehrsführung mit Einrichtung einer Einbahnstraße in der Herrnröther Straße in Richtung Osten können die vorhandenen Defizite beseitigt und darüber hinaus auch die entstehenden Neuverkehre aufgenommen werden. Für den Planfall 3 (2025) wird in der abendlichen Spitzenstunde die Qualitätsstufe B erreicht.

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung für das geplante Baugebiet Nr. 1/13 „Neue Mitte“ mit dem geplanten Ausbau und unter Berücksichtigung des Baugebietes „Am Heckenborn“ auch bis zum Prognosejahr 2025 gesichert ist.

Die Untersuchung liegt dieser Begründung als **Anlage** bei.

5 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprü-

¹⁰ Anmerkung: die Einmündung wurde zwischenzeitlich signalisiert (Stand: 04/2016)

fung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs.1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Im Rahmen eines zweistufigen Regelverfahrens dient die Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) u.a. der Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die vorliegende Planung wurde zunächst als einstufiges Verfahren nach § 13a BauGB begonnen. Die hierbei durchgeführte Entwurfsoffenlage wird nunmehr als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gewertet. Ebenso verhält es sich mit der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung wird nach der Kompensationsverordnung (KV)¹¹ des Landes Hessen vorgenommen. Für die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1/13 „Neue Mitte“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt dabei insgesamt ein Defizit von 14.194 Punkten.

Hinsichtlich der notwendigen Bilanzierung wird in Abstimmung mit der Stadt Dreieich das oben genannte Defizit mit der Ökokontomaßnahme Acker in Grünland, Anpflanzung von 52 Feldahornen in Abzug gebracht werden. Diese Maßnahme wurde im Jahre 2006 in der Gemarkung Götzenhain, Flur 7, Flurstück 22/2 fertig gestellt. Nach einer Teilabbuchung beinhaltet die Maßnahme ein Restguthaben von 16.715 Biotopwertpunkten. Hierüber kann der Ausgleich rein rechnerisch in derselben Größenordnung wie das rechnerisch ermittelte Biotopwertdefizit hergestellt werden, wobei ein Restguthaben von 2.521 Biotopwertpunkten für diese Maßnahme auf dem Ökopunktekonto bleibt. Weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

5.1 Untersuchungen zum Artenschutz

Auch im Innenbereich der Städte kommen besonders und streng geschützte Tierarten nach Bundesnaturschutzgesetz § 44 vor, insbesondere aus der Gruppe Vögel und Fledermäuse, die von diesem Projekt betroffen sein könnten.

Ziel der Untersuchung war es, die besonders geschützten Arten zu erfassen und zu bewerten. Das Gelände wurde 2013 zur Erfassung der Arten am 19.7., 22. und 26.8. sowie 26.9. und 2014 speziell zur Erfassung der Brutvögel am 13. und 22.5., 12. und 26.6. sowie am 7.7. begangen. Am 19.7. und am 22.8. 2013 sowie am 14.5.2014 erfolgte zusätzlich in den Abendstunden die Suche nach Fledermäusen mittels eines Fledermausdetektors (Batlogger M, Firma Elekon, Luzern, Schweiz). Weiterhin wurden die Gebäude am 26.9.2013 nach Hinweisen auf Vorkommen von Fledermausquartieren abgesucht (z. B. Kotkrümel auf den Fensterbänken oder auf dem Dachboden, Verfärbungen an Einfluglöchern). Dazu wurden die Gebäude außen und – soweit zugänglich - innen vor allem im Dachbereich abgesucht. Dabei erfolgte gleichzeitig eine Suche nach Niststätten von Vögeln. Zum Vorkommen der Vogelarten insgesamt wurde eine Potentialeinschätzung vorgenommen, da die Brutzeit an den Untersuchungsterminen weitgehend abgeschlossen war. Zur Suche der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurden bei den Begehungen gezielt die besonnten ruderalen Bereiche im Südwesten der Fläche abgesucht.

¹¹ DER HESSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV, 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

Die Untersuchungen ergaben keinen Hinweis darauf, dass streng geschützte Arten durch das Projekt betroffen oder erheblich beeinträchtigt werden könnten.

Aus der Sicht des gesetzlichen Artenschutzes gibt es keine Einwände, wenn die Fällung der Bäume und der Abbruch der Gebäude außerhalb der gesetzlichen Brutzeit erfolgen und künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter vorgesehen werden.

Die Verbote des § 44 BNatSchG werden bei einer Verwirklichung des Projektes dann nicht eintreten.

Die Untersuchung liegt dieser Begründung als **Anlage** bei.

Zwar bedarf es keiner Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes, dennoch sieht die Planung das Anbringen von Nisthilfen an den Gebäuden vor. Dies ist in den Festsetzungen verankert und wurde zwischen der Stadt Dreieich und dem Investor vertraglich festgehalten.

6 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Kultur- und Bodendenkmälern werden Hinweise in die Plankarte aufgenommen um bei der Planung im Vollzug Beachtung zu finden:

Der historische Ortskern von Dreieich-Sprendlingen ist seit dem frühen Mittelalter dauerhaft besiedelt und birgt in seinem Boden archäologische Denkmäler. Es muss damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 3 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden. Bodeneingreifende Maßnahmen bedürfen daher einer Genehmigung nach § 16 HDSchG

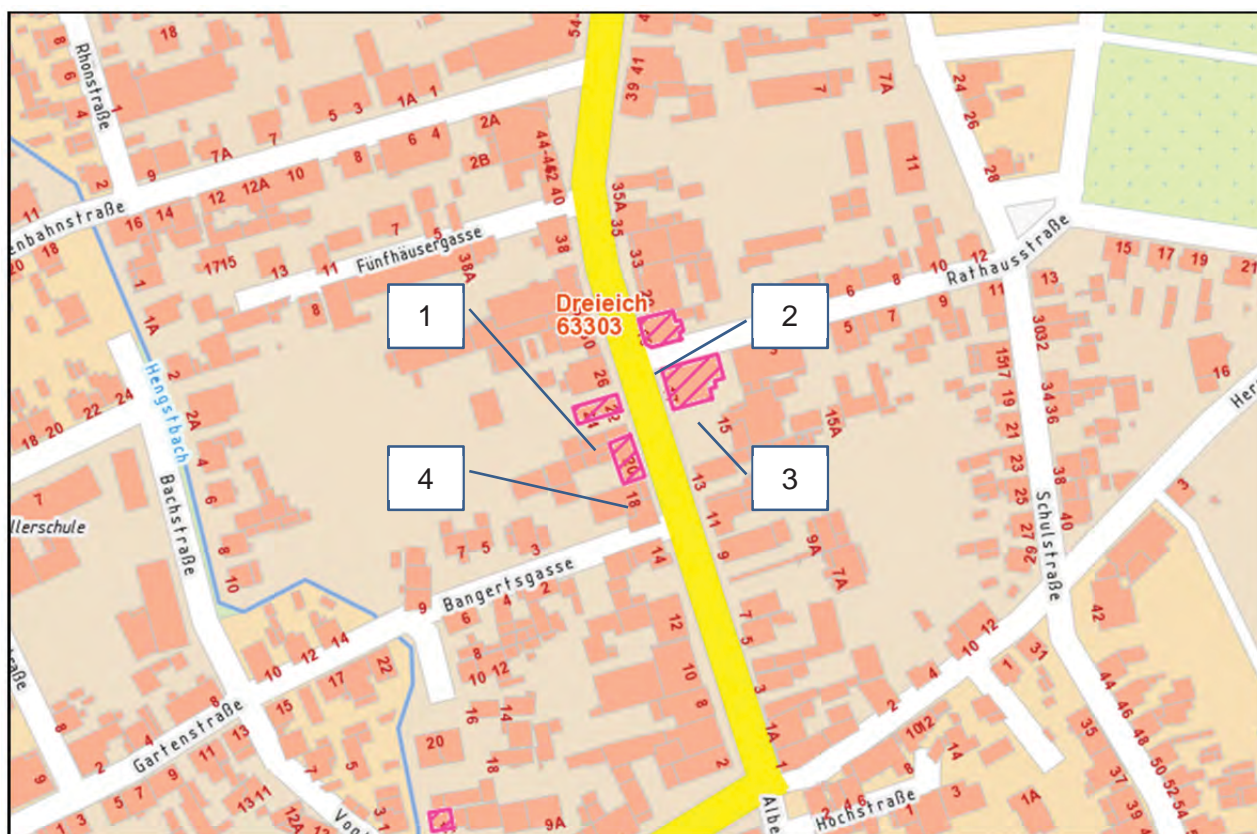
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Das Anwesen Hauptstraße 22, 24 ist als giebelständiges Fachwerkwohnhaus aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal ausgewiesen.

Das Anwesen Hauptstraße 19, Apotheke, Haus mit Eckerker, ist aus städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal ausgewiesen.

Das Anwesen Hauptstraße 17 ist als ehemaliges Rathaus mit Satteldach und Erker mit Balustrade aus geschichtlichen, kulturellen und städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal ausgewiesen.

Denkmalschutzrechtliche Belange (Umgebungsschutz nach § 16 Abs. 2 DSchG) sind bei der Planung auch im Umfeld von Denkmälern zu beachten.



Anregungen wurden seitens der Denkmalschutzbehörde beim Kreis Offenbach und dem Landesamt für Denkmalpflege in Form von Bedenken vorgetragen.

Betroffen von der Planung sind unmittelbar die Kulturdenkmäler:

1. Anwesen Hauptstraße 22, 24, giebelständiges Fachwerkwohnhaus, geschichtliche und städtebaulichen Gründe
2. Anwesen Hauptstraße 19, Apotheke, Haus mit Eckerker, städtebauliche Gründe
3. Anwesen Hauptstraße 17, ehemaliges Rathaus mit Satteldach und Erker mit Balustrade, geschichtliche, kulturelle und städtebaulichen Gründe
4. Anwesen Hauptstraße 20, traufständiges Wohnhaus mit Fachwerkobergeschoss, wissenschaftliche und geschichtliche Gründe

Angeregt wird, dass die maximale Höhe der Filterhäuser auf 13,50 m (entspricht drei Geschossen plus Staffelgeschoss) zu beschränken sei.

Den vorgetragenen Anregungen wird dahingehend gefolgt, dass eine Reduzierung des vierten und fünften Geschosses in Form einer Abstufung vorgenommen wird. Durch die Festsetzung einer Baugrenze für das 5. Geschoss in Abstand zur Hauptstraße wird gewährleistet, dass dieses aus dem Straßenraum nicht bzw. kaum mehr wahrnehmbar ist. Die „Filterhäuser“ werden visuell in der Höhe reduziert und können so den vorgetragenen Anregungen entsprechen.

Unbestritten ist die differenzierte Höhenentwicklung der Gebäude in der Nachbarschaft. Die Planung strebt eine optische Anpassung an den Bestand an, indem die aus dem Straßenraum heraus wahrnehm-

bare Gebäudehöhe ein Mittelweg zwischen den nördlich und südlich anschließenden Bestandsgebäuden beschreitet.

Die Gebäude Hauptstraße 17 und 19 weisen unterschiedliche Höhen auf, dies wurde durch die Aufnahme der Gebäude in den in der Plankarte dargestellten Schnitt verdeutlicht. Der Schnitt dokumentiert, dass die Traufhöhen des alten Rathauses mit den Traufhöhen der Filterhäuser im Dialog stehen. Indem das fünfte Geschoss deutlich von der Hauptstraße zurück tritt, tritt auch der wahrnehmbare „First“ respektvoll zurück. Die Filterhäuser stellen sich zur zweiten Offenlage in ihrer Höhe reduziert dar und fügen sich in das baukulturelle Bild der Hauptstraße ein. Dieses stellt sich bereits heute als stark heterogen dar, das Nebeneinander unterschiedlicher Gebäudetypen, welche den Zeitgeist ihrer Entstehungsperiode dokumentieren, ergibt insgesamt ein in sich harmonisches Stadtbild. Dem wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen, indem sich die Gebäude in Kubatur und Farbgestaltung an dem Bestand messen lassen und trotzdem, ohne zu historisieren, eine moderne und zeitgemäße Architektur präsentieren.

Das Gebäude mit der Hausnr. 19 ist niedriger als das alte Rathaus (Nr. 17). Die Planung beschreitet auch hier einen Mittelweg, indem sie zwar in der Höhenentwicklung die Firsthöhe des Anwesens Hauptstraße 17 um zwei Meter übersteigt. Das alte Rathaus verfügt über eine Traufhöhe von 144,09 m ü NN, der First liegt bei 154,86 m ü NN. Die „Traufhöhe“ der geplanten Bebauung liegt bei 144,5 m ü NN, der First bei 150 m ü NN. Die Planung passt sich in der vom Straßenraum aus wahrnehmbaren Höhenstruktur an, und unterschreitet deutlich die Firsthöhe des gegenüber liegenden alten Rathauses. Mit den zurücktretenden oberen Geschossen wird auch die Dachneigung der umgebenden Bestandsgebäude aufgenommen und in eine aktuelle Bauform übertragen.

Anerkannt wird, dass das alte Rathaus in seiner Bedeutung als „alte Mitte“ in engem räumlichen Zusammenhang mit der „Neuen Mitte“ steht. Die Wahrnehmbare Höhenentwicklung gestaltet sich gleichberechtigt und schafft eine optische Verbundenheit.

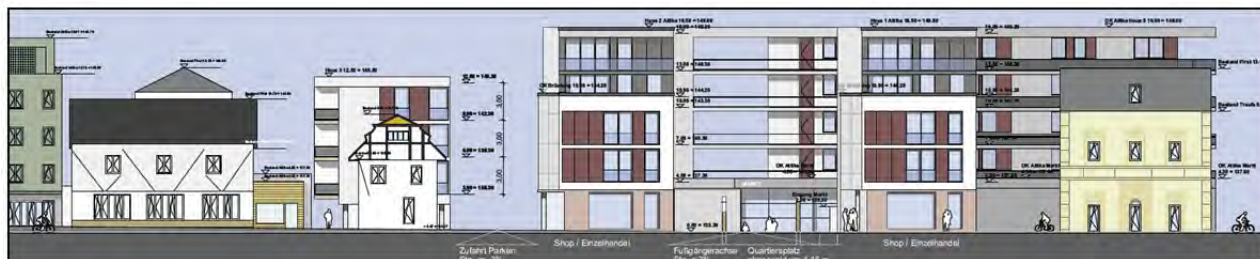
Mit einer Firsthöhe von 142,76 m ü NN ist das Gebäude Hauptstraße 22-24 kleiner als die Planung. Allerdings ist das Gebäude auch deutlich kleiner als der sonstige umgebende Bestand, insbesondere im Status quo. Auch das Gebäude, welches im Norden das Plangebiet flankiert ist mit einer Firsthöhe von 146,48 m ü NN größer. Neben den Anwesen Hauptstraße 22-24 findet sich mit dem Gebäude Hauptstraße 20 noch ein denkmalgeschütztes Gebäude. Dieses weist eine Firsthöhe von 144 m ü NN auf, was durch die Planung höhenmäßig aufgegriffen wird. Attestiert werden muss, dass das denkmalgeschützte Gebäude Hauptstraße 22-24 nicht alleine als Maßstab für den architektonischen Bedarf gelten kann und der Bedarf bei Volumen und Kubatur bedarfsorientiert größer sein darf, sofern der Umgebungsschutz gewahrt bleibt. Auch indem die Planung nicht unmittelbar an das Gebäude anbaut, dies wäre nach geltender Rechtslage darstellbar, sondern respektvoll einen Abstand wahrt, wird insgesamt den Belange des Denkmalschutzes in Bezug auf das Anwesen Hauptstraße 22-24 gewahrt.

Das Zurücktreten der oberen Geschosse der Filterhäuser dient der Aufweitung des Straßenraumes und der optischen Höhenanpassung der wahrnehmbaren Traufkante an den umgebenden Bestand, gestattet aber gleichwohl eine angemessen dichte bauliche Nutzung der Gebäude.

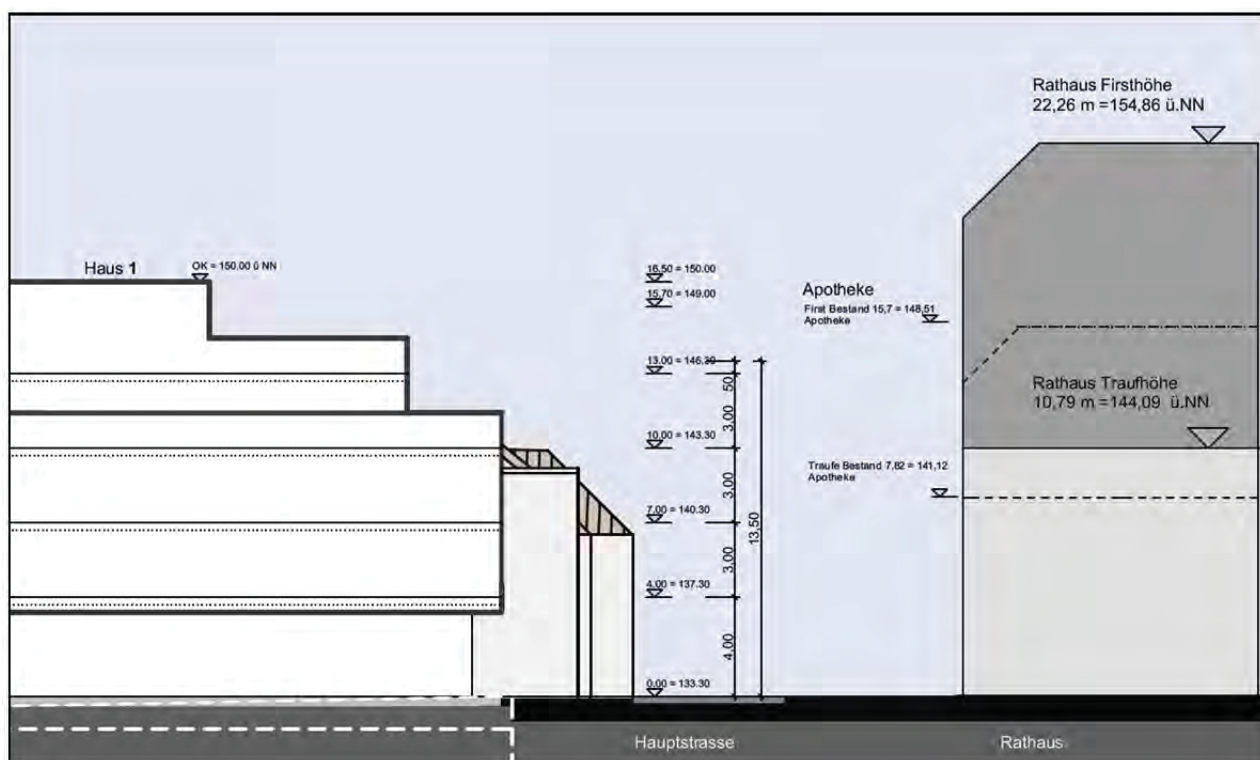
Im Erdgeschossbereich treten die Filterhäuser zurück und öffnen so den Straßenraum. Die Farbgestaltung im Bereich der Sockelgeschosse – festgesetzt ist als zulässiger Wandbelag roter Sandstein - der Neuplanung ist hier mit dem Denkmalschutz abgestimmt und wird die Sandsteinfassade des alten Rathauses zitieren. Die beiden obersten Geschosse der Filterhäuser nehmen sich auch farblich zurück, indem die Dachfarbe des Bestandes aufgegriffen und die Geschosse in dunklen Farbtönen gestaltet werden. Fassadengestaltung und Farbgebung der Filterhäuser sind im Rahmen des Vollzuges mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

Insgesamt traten die obersten Geschosse in einem Winkel zurück, der mit der Dachneigung des alten Rathauses vergleichbar ist. Die umgesetzten Anregungen reduzieren die Planung und folgen den vorge-tragenen Anregungen der Fachbehörden.

Ansicht Planung von der Hauptstraße aus (Stand Januar 2015)



Schnitt durch Hauptstraße (Stand Januar 2015)



Quelle: RATHKE Architekten BDA Wuppertal – Berlin GbR
(unverbindlicher Bebauungsvorschlag nach den Festsetzungen des Bebauungsplans; keine endgültige Entwurfsplanung)

7 Immissionsschutz

7.1 Einleitung

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen gutachterlicher Untersuchungen wurden die Emissionen und Immissionen bewertet. Hierbei wurden die Licht- und Luftimmissionen ebenso untersucht wie die vorliegend maßgeblichen Schallimmissionen.

Wesentliche Immissionen sind planinduziert die Schallimmissionen aus denen sich auf Bebauungsplanebene auch Handlungsbedarf ergibt, während die untersuchten Licht- und Luftemissionen keinen weiteren Handlungsbedarf hervorrufen.

7.2 Schallimmissionen

Durch die Planung kommt es zu Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet und die Umgebung einwirken. Hinsichtlich der Lärmimmissionen ist zwischen dem anlagebezogenen Gewerbelärm (TA Lärm) und dem Verkehrslärm infolge der geplante Linksabbiegerspur und der zusätzlichen Fahrzeugbewegungen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) zu unterscheiden:

a) Gewerbelärm

Der durch die Planung verursachte Gewerbelärm wurde durch das Gutachten „Geräuschemissionen und -immissionen durch das geplante Geschäftshaus B-Plan-Verfahren Nr. 1/13 „Neue Mitte““ vom 08.12.2015 auf Grundlage der TA Lärm und DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) als Abwägungsgrundlage untersucht.

Da eine Geräuschvorbelastung durch Gewerbelärm in der Umgebung nicht vorliegt, konnte die gutachterlich ermittelte Zusatzbelastung mit der Gesamtbelastung nach TA Lärm gleichgesetzt werden.

Während der geplante Lebensmittelmarkt mit dem entsprechenden Kundenverkehr als gewerbliche Nutzung dem Geltungsbereich der TA Lärm unterfällt, gilt dies nicht für die Fahrzeugverkehre, die durch die geplante Wohnanlage mit Tiefgarage verursacht werden. Dennoch betrachtet die Schalluntersuchung die Gesamtbelastung aus beiden Schallquellen.

Das Ergebnis der Schalluntersuchung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionspunkten im Bereich der Bestandsbebauung und der geplanten Bebauung tagsüber eingehalten werden. Auch zur Nachtzeit werden an den Immissionsorten außerhalb des Plangebiets die Immissionsrichtwerte eingehalten. Lediglich im Bereich der geplanten Neubebauung entlang der Fahr-gasse bzw. der Ein-/Ausfahrt zum Parkplatz und zur Tiefgarage wird der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet (MI) nach TA Lärm in der ungünstigsten Nachtstunde um 2 dB(A) bis 4 dB(A) überschritten. Hierbei darf allerdings nicht verkannt werden, dass pegelbestimmend der Durchgangsverkehr zur Tiefgaragenein-/ausfahrt für die in dem Plangebiet vorgesehene Wohnanlage sowie lediglich vereinzelt Fahr- verkehre durch Kunden und Mitarbeiter des Gewerbebetriebs sind. Berücksichtigt man hingegen allein den anlagebezogenen Gewerbelärm (Lebensmittelmarkt), der dem Geltungsbereich der TA Lärm unter- liegt, ergibt sich auch in der lautesten Nachtstunden ein um 2 bis 3 dB(A) geringerer Beurteilungspegel.

Ergänzend wurde eine Betrachtung der Orientierungswerte anhand der DIN 18005 vorgenommen. Diese zeigt, dass die einschlägigen Orientierungswerte auch in der lautesten Nachtstunde eingehalten werden. Hinzu kommt, dass die Fahrzeugverkehre auf dem Parkplatz und der Ein-/Ausfahrt zu der Tiefgarage im Wesentlichen in den sogenannten Randstunden zwischen 22.00 Uhr und 23.00 Uhr sowie 05.00 Uhr und 06.00 Uhr (lautesten Nachtstunden) zu erwarten sind. In der Kernzeit zwischen 23.00 Uhr und 05.00 Uhr ist auch zur Nachtzeit mit deutlich geringeren Beurteilungspegeln zu rechnen.

Insgesamt führen die durch die Planung hervorgerufenen Gewerbelärmemissionen daher nicht zu unzumutbaren Lärmimmissionen. Die Planung ist umsetzbar und vollziehbar.

Ungeachtet der Tatsache, ob an der Nordfassade des Gebäudes Hauptstraße 22/24 maßgebliche Immissionsorte nach TA Lärm bzw. 16. BImSchV anzunehmen sind oder nicht wurde im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung zu Lasten des Vorhabens eine ergänzende Beurteilung des Straßenverkehrs- und Gewerbelärm entlang der Fahrgasse bzw. der Ein-/Ausfahrt zum Parkplatz vorgenommen, da das Gutachten mit Datum vom 08.12.2015 zunächst davon ausgeht, dass die betroffene Nordfassade des Gebäudes keinen Immissionsort darstellt. Der Gutachter kommt hinsichtlich der Beurteilung des Gewerbelärms auf Grundlage der TA Lärm zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert entlang der Fahrgasse bzw. der Ein-/Ausfahrt zum Parkplatz und zur Tiefgarage am Gebäude Hauptstraße 22/24 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tagsüber um 1 dB(A) überschritten wird. Diese Überschreitung resultiert aus der Einbeziehung der Tiefgarage der Wohnanlage und damit summierten Betrachtung. Würden bei der Schallausbreitung lediglich die Anlagenteile berücksichtigt, die „streng“ genommen in den Geltungsbereich der TA Lärm fallen und der „private/öffentliche“ Verkehr durch Mieter nicht, würde der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) genau eingehalten. Allerdings erfolgt die Beurteilung der schalltechnischen Situation in Bebauungsplanverfahren in der Regel anhand der DIN 18005. Die TA Lärm hat in der Bauleitplanung keine strikte Verbindlichkeit; sie hat ihre Geltung im späteren Genehmigungsverfahren. Daher geht die Stadt Dreieich davon aus, dass die vorliegend geringfügige Überschreitung der Richtwerte noch innerhalb des abwägungszugänglichen Toleranzbereiches liegt.

b) Verkehrslärm

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind neben den gewerblichen Geräuschen auch die Wirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die Planung auf den öffentlichen Straßen zu ermitteln und zu bewerten. Dies gilt vor allem im Hinblick auf die bereits heute bestehende erhebliche Lärmvorbelastung an der das Plangebiet erschließenden Hauptstraße. Die von Verkehrswegen ausgehenden Geräusche sind im Rahmen der Abwägung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV sind dabei zur Bestimmung der Zumutbarkeit von Verkehrslärmemissionen heranzuziehen.

Bei Planungen in bestehenden und lärmvorbelasteten Situationen lassen sich diese Werte häufig nicht einhalten. In jedem Fall ist zu vermeiden, dass die Planung zu einem städtebaulichen Missstand führt bzw. einen bestehenden Missstand verschärft. Städtebauliche Missstände sind insbesondere solche, die geeignet sind, die Gesundheit der Bewohner zu beeinträchtigen. Bei einer Überschreitung der Geräuschbelastung in Gebieten, die nur dem Wohnen dienen, von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts und in auch dem Wohnen dienenden Gebieten von 70 dB(A) – 75 dB(A) tags gelten gesteigerte Anforderungen an die Planung.

Zur Erschließung des Plangebiets ist die Errichtung einer Linksabbiegerspur vorgesehen. Hierdurch wird baulich in den Straßenkörper eingegriffen. Es liegt daher ein „erheblicher baulicher Eingriff“ i.S.v. § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 bzw. § 1 Abs. 2 Satz 2 16. BImSchV vor.

Der Anwendungsbereich der 16. BImSchV ist für „wesentliche Änderungen“ öffentlicher Straßen gemäß § 1 Abs. 1 u. Abs. 2 16. BImSchV eröffnet. Dies setzt gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 16. BImSchV voraus, dass durch einen „erheblichen baulichen Eingriff“ der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Nach § 1 Abs. 2 Satz 2 16. BImSchV ist eine Änderung auch wesentlich und der Anwendungsbereich der 16. BImSchV eröffnet, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird.

Liegt eine solche wesentliche Änderung einer öffentlichen Straße vor und überschreitet die von dem Straßenverkehr ausgehende Geräuschbelastung die Immissionsgrenzwerte nach § 2 16. BImSchV, besteht für die Eigentümer der betroffenen Grundstücke gemäß § 42 BImSchG ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.

Die „schalltechnische Untersuchung nach 16. BImSchV zur Änderung des Knotenpunktes Hauptstraße/Rathausstraße im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Nr. 1/13 „Neue Mitte““ in der Stadt Dreieich vom 08.12.2015 untersuchte die Schallimmissionen im Bereich der Knotenpunktänderung an den Fassaden der hier stehenden Gebäude und kommt zu dem Ergebnis, dass der nutzungsspezifische Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV für ein Mischgebiet von tagsüber 64 dB(A) durch Verkehrsgeräusche teilweise überschritten wird. Dies gilt insbesondere im Bereich der straßenzugewandten Fassadenabschnitte.

Die Pegelerhöhung der Verkehrsgeräusche für den geplanten baulichen Eingriff in den Straßenkörper zur Herstellung der Linksabbiegerspur beträgt jedoch mehrheitlich weniger als 3 dB(A). Vielfach liegt die Pegelerhöhung bei maximal 1 dB(A) und ist damit gerade noch als hörbar wahrnehmbar. Lediglich an drei Gebäudefassaden (Hauptstraße 22, 24 und 38) beträgt die Pegelerhöhung 3 dB(A) bis 4 dB(A). An den Immissionsorten Hauptstraße 24 und 38 wird der maßgebliche Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) an diesen Gebäudefassaden jedoch nicht überschritten.

Für das Gebäude Hauptstraße 22 geht die schalltechnische Untersuchung wie bereits erwähnt davon aus, dass die betroffene Nordfassade des Gebäudes keinen Immissionsort darstellt. Wird hier im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung allerdings ein Immissionspunkt angenommen beträgt die Pegelerhöhung der Verkehrsgeräusche 3 dB(A) bis 4 dB(A) und auch der Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV für ein Mischgebiet von 64 dB(A) am Tag wird überschritten, sodass ein Anspruch auf Lärmvorsorge „dem Grunde nach“ besteht.

Bei den Gebäuden, bei denen ein „Anspruch auf Lärmvorsorge dem Grunde nach“ besteht, sind in einem nachgeordneten Verfahren passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der 24. BImSchV zu prüfen und durch den Investor umsetzen zu lassen.

Durch einen städtebaulichen Vertrag hat sich der Investor gegenüber der Stadt verpflichtet, die Kosten der Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu erstatten. Die Berechtigten werden von der Stadt über die Ansprüche benachrichtigt, sobald eine Baugenehmigung für die Vorhaben im Bebauungsplangebiet erteilt wurde. Die Kostenerstattung erfolgt auf schriftlichen Antrag der Erstattungsberechtigten bei der Stadt. Nach Antragstellung beauftragt die Stadt einen Gutachter, der jeweils für das betroffene Gebäude vor Ort die vorhandenen und erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße der einzelnen Außenbauteile, die schutzbedürftige Räume nach Außen abschließen, ermittelt. Auf dieser Grundlage ist über die erforderlichen Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu entscheiden. Die Schallschutzmaßnahmen sind grundsätzlich vom Erstattungsberechtigten durchzuführen.

Weiterhin wird an den Gebäuden Hauptstraße 17, 18, 19, 20, 22, 35 und 35a der Schwellenwert von 70 dB(A) tags überschritten. Hierbei handelt es sich um eine wesentliche Änderung i.S.d. 16. BImSchV. Zur

Reduzierung von Grenzwertüberschreitungen sind primär aktive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Aus städtebaulichen Gründen sind derartige Maßnahmen vorliegend allerdings nur sehr bedingt möglich. Insbesondere sind abschirmende Maßnahmen aufgrund des geringen Abstands der Gebäude zur Straße und der Gebäudehöhe nicht praktikabel. Zudem könnte die Zufahrtssituation in das Plangebiet bei einer abschirmenden Maßnahme nicht mehr gewährleistet werden. Auch ein lärmindernder Fahrbelag ist regelmäßig nur für Straßen außerorts sinnvoll. Denn solche Asphalte erreichen ihren lärmindernden Zweck regelmäßig nur bei konstant fließendem Verkehr und einer Geschwindigkeit von rund 60 km/h und mehr. Der vorliegende innerörtliche Verkehr, der viele Lenk-, Beschleunigungs- und Verzögerungsvorgänge umfasst, eignet sich hingegen für eine derartige Maßnahme nicht. Auch ist eine weitere Herabsetzung der bereits auf 30 km/h beschränkten Höchstgeschwindigkeit nicht sinnvoll.

Für den Bereich nördlich des Gebäudes Hauptstraße 22-24 wurde dennoch die Möglichkeit geprüft, mittels der Art und Ausführung des Bodenbelages eine Lärminderung herbeizuführen. Diesbezüglich wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Dreieich und dem Investor geregelt, dass die Fahrgasse auf Höhe der Grundstücke Hauptstraße 22 und 24 mit einem lärmindernden Fahrbelag auszuführen ist. Außerdem soll möglichen Erschütterungen dadurch entgegengewirkt werden, dass der Aufbau der Fahrgasse so ausgeführt wird, dass eine möglichst geringe Übertragung von Erschütterungen durch fahrende Fahrzeuge stattfindet und der Oberbau bspw. eine zusätzliche Fuge erhält (bauliche Trennung der Fahrbahndecke).

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind somit insgesamt vorliegend nicht umsetzbar. An den oben genannten Immissionsorten besteht somit ein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen. Die konkret erforderlichen Maßnahmen sind im Einzelfall zu ermitteln. Sollte sich nach Realisierung der Planung herausstellen, dass auch an anderen Immissionsorten aufgrund einer wesentlichen Änderung der Straße gemäß den Vorgaben der 16. BImSchV Anspruch auf passiven Schallschutz dem Grunde nach besteht, oder dass vorhabenbedingt – unabhängig von der Anwendbarkeit der 16. BImSchV – die Schwellen von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erreicht, überschritten oder bestehende Überschreitungen weiter erhöht werden, verpflichtet sich der Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags dazu, die Kosten der passiven Schallschutzmaßnahmen zu tragen.

Zusammenfassend gilt, dass die Planung potenzielle immissionsschutzrechtliche Konflikte erkennt, untersucht und Lösungen benennt. Der Bebauungsplan bereitet mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die konfliktfreie Nutzung des Plangebietes vor. Immissionsschutzrechtliche Fragestellungen wurden auf Bebauungsplanebene erkannt und soweit es die gesetzlichen Vorgaben gestatten auf Bebauungsplanebene bearbeitet.

Ungelöste immissionsschutzrechtliche, potenziell auftretende Konflikte sind insoweit nicht zu erkennen. Schädliche Umweltauswirkungen in einem Umfang, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen könnten, sind insoweit nicht zu erkennen.

7.4 Gutachterliche Untersuchung und Bewertung – Zusammenfassungen (tlw. wörtlich) Geräuschemissionen und –immissionen durch das geplante Geschäftshaus¹²

Aufgabe der Untersuchung war es, die durch die geplanten Nutzungen Immissionen auf die Nachbarschaft zu prognostizieren, da aufgrund der Lage der geplanten Anlage nicht ausgeschlossen werden kann, dass es zumindest in Teilbereichen in der umliegenden Nachbarschaft zu Geräuscheinwirkungen kommt. Stellvertretend für die unmittelbare Nachbarschaft wurden daher mehrere maßgebliche Immissionspunkte ausgewählt.

Nach TA Lärm ist vor Erteilung der Genehmigung u. A. zu prüfen, ob der Schutz vor Anlagenlärm an den maßgeblichen Immissionspunkten angemessen berücksichtigt worden ist. Das erstellte schalltechnische Gutachten dient diesem Zweck; es soll insbesondere für die zuständige Genehmigungsbehörde eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung darstellen, ob von der beantragten Anlage

- Gefahren (für die Gesundheit),
- schädliche Umwelteinwirkungen,
- erhebliche Belästigungen oder
- erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit und die Umgebung

durch Anlagenlärm zu erwarten sind.

In dem schalltechnischen Lärmgutachten werden daher für den Betrieb der geplanten Anlage die nachfolgenden schalltechnischen Bewertungsmaße berechnet:

- energieäquivalente Dauerschallpegel $L_{AFeq,Tag}$ zur Tageszeit
- energieäquivalente Dauerschallpegel $L_{AFeq,Nacht}$ zur Nachtzeit
- Maximalschalldruckpegel $L_{AF,max}$

Für die Beurteilung der Wirkungen der ermittelten Lärmimmissionen werden die Werte und Kriterien der TA Lärm diskutiert. Es ist dabei entsprechend der in der BauNVO zum Ausdruck kommenden Wertung bei Errichtung und Betrieb einer Anlage von einer abgestuften Schutzwürdigkeit der verschiedenen Baugebiete auszugehen.

Im Beiblatt 1 zu Norm DIN 18005 werden in Abhängigkeit von der Gebietsausweisung die folgenden Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung genannt:

¹² Geräuschemissionen und –immissionen durch das geplante Geschäftshaus B-Plan-Verfahren Nr. 1/13 „Neue Mitte“, TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Essen, 08.12.2015

Orientierungswerte der Norm DIN 18005:

Gebiet		tags dB(A)	nachts dB(A)
Reines Wohngebiet	WR	50	40 / 35
Allgemeines Wohngebiet	WA	55	45 / 40
Mischgebiet / Dorfgebiet	MI / MD	60	50 / 45
Kerngebiet / Gewerbegebiet	MK / GE	65	55 / 50

(Bei den beiden angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm.)

Die im Bundes-Immissionsschutzgesetz allgemein formulierten Anforderungen an die Geräusche von Anlagen werden im Immissionsschutzrecht durch die TA Lärm konkretisiert, die für genehmigungs- und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gilt. In der TA Lärm werden die folgenden Immissionsrichtwerte genannt.

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm:

Gebietsausweisung		Immissionsrichtwerte für Werk<u>u</u>nde Sonn- / Feiertage	
		Tageszeit dB(A)	Nachtzeit dB(A)
Reines Wohngebiet	WR	50	35
Allgemeines Wohngebiet	WA	55	40
Misch-/Kerngebiet	MI/MK	60	45
Gewerbegebiet	GE	65	50
Industriegebiet	GI	70	70

Aus immissionstechnischer Sicht berührt das Planvorhaben laut dem Gutachten neben den Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) die schalltechnischen Forderungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in Bezug auf die Bauleitplanung und im weiteren Sinne der Abwägung auch die TA Lärm in Bezug auf den Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche aus Anlagen, die den Anforderungen des zweiten Teils des BImSchG unterliegen.

Im Sinne der Abwägung für das Bebauungsplanverfahren wurde die Gesamtbelastung des Vorhabens und die zu erwartende Immissionsbelastung in der Summe an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung ermittelt.

Immissionspunkte



genordet, ohne Maßstab

Für die getroffenen Maximalannahmen werden die angenommenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionspunkten im Bereich der bestehenden und geplanten Bebauung tagsüber eingehalten.

In der Nacht werden im Bereich der bestehenden Bebauung ebenfalls die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten.

Lediglich im Bereich der geplanten Bebauung „Neue Mitte“ entlang der Fahrgasse bzw. der Ein-/Ausfahrt zum Parkplatz und zur Tiefgarage wird der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet (MI) nach TA Lärm in der ungünstigsten Nachtstunde um 2 dB(A) bis zu 4 dB(A) überschritten. Pegelbestimmend ist hierbei der Durchfahrverkehr zur Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt für die Wohnanlage, die Geräusche auf der Tiefgaragen-Rampe sowie der Fahrverkehr durch vereinzelte Kunden und Mitarbeiter, die vor 6:00 Uhr bzw. nach 22:00 Uhr den Parkplatz befahren. Eine räumliche Trennung des „gewerblichen“ Verkehrs durch das Geschäftshaus und des „privaten/öffentlichen“ Verkehrs durch Mieter ist auf Grund der Planung nicht möglich. Alle Fahrzeuge nutzen die gemeinsame Fahrgasse zur Hauptstraße.

Ergänzend zu den Regelungen der TA Lärm (Gewerbelärm) findet bei Tiefgaragen für Wohnanlagen (Verkehrsräusche) häufig die DIN 18005 Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden für den Nachtzeitraum folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für allgemeine Verkehrsräusche genannt:

- 55 dB(A) in Kerngebieten (MK)
- 50 dB(A) in Mischgebieten (MI)

Diese Orientierungswerte nach DIN 18005 werden auch in der lautesten Nachtstunde eingehalten.

Es sollte auch Berücksichtigung finden, dass der o.g. nächtliche, anlagenbezogene Fahrzeugverkehrslärm auf dem Parkplatz und der Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage im Wesentlichen in den sogenannten Randstunden zwischen 22 bis 23 Uhr sowie 5 und 6 Uhr (lautesten Nachtstunden) zu erwarten ist. In der sogenannten Kernzeit zwischen 23 und 5 Uhr ist mit geringeren Beurteilungspegeln zu rechnen.

Ferner sollte Berücksichtigung finden, dass sogenannte Fremdgeräusche durch den Straßenverkehr auf der Hauptstraße vorhanden sind. Diese sind in der Geräuschcharakteristik vergleichbar mit dem anlagenbezogenen Fahrzeugverkehrslärm auf dem Parkplatz sowie der Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage.

Hinsichtlich der Beurteilung der durch die Nutzung der Stellplatzanlage durch die Anwohner hervorgerufenen Geräuschimmissionen ist festzustellen, dass diese als ortsüblich für ein Misch-/Kerngebiet (MI/MK) einzustufen sind.

Für die Überschreitungen im Plangebiet gilt, dass diese in den Nachtstunden zwar auftreten. Sie können aber weitgehend vermieden werden, wenn die Mittelungspegel im Schlafrum 30 dB(A) und Einzelgeräusche 45 dB(A) nicht überschreiten. Diese schalltechnischen Orientierungswerte gehen von Innenpegeln aus. Die gutachterlich ermittelten Beurteilungspegel wurden jedoch für Immissionspunkte außerhalb des Gebäudes bestimmt (Außenpegel). Für ein gekipptes Fenster (Lüftungsstellung) kann gemäß FlugLärmG sowie VDI 271916 ein mittleres Schalldämmmaß von bis zu 15 dB₁₇ zugrunde gelegt werden und für ein geschlossenes Mehrscheiben-Isolierglas (MIG) ein mittleres Schalldämmmaß von 30 bis 40 dB. Unter den getroffenen Annahmen wird nachts der angesetzte schalltechnische Orientierungswert zur Vermeidung erheblicher Belästigungen und Störungen des Schlafs an dem maßgeblichen Immissionspunkt auch bei gekippten Fenstern sicher eingehalten.

Schalltechnische Untersuchung nach 16. BImSchV zur Änderung des Knotenpunktes Hauptstr. / Rathausstr.¹³

Zur Erschließung des Plangebietes „Neue Mitte“ ist die Umgestaltung des Knotenpunktes Hauptstraße / Rathausstraße vorgesehen. Die Umgestaltung betrifft in Bezug auf die Fahrbahnen in diesem Bereich eine Verbreiterung aufgrund der Anordnung einer zusätzlichen Links-Abbiegespur.

Umgestaltung des Knotenpunktes.



genordet, ohne Maßstab

Auf Grund der vorgesehenen Umbaumaßnahmen in der Hauptstraße handelt es sich um einen erheblichen baulichen Eingriff in dieselbe, die zu einer wesentlichen Änderung der Straße i.S.d. § 1 der 16. BImSchV führt.

Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung war es zu prüfen, ob die straßenbaulichen Maßnahmen in diesem Abschnitt eine wesentliche Änderung gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) darstellen und sich daher Anspruchsberechtigungen auf Lärmschutz „dem Grunde nach“ ergeben.

Das Untersuchungsgebiet umfasst die bestehende Bebauung entlang des baulichen Eingriffs. Die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes „Neue Mitte“ wird in einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung beurteilt.

¹³ Schalltechnische Untersuchung nach 16. BImSchV zur Änderung des Knotenpunktes Hauptstraße / Rathausstraße im Rahmen des BPlan-Verfahrens Nr. 1/13 „Neue Mitte“ in der Stadt Dreieich, 08.12.2015

Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV).

Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen sicherzustellen, dass durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

Gemäß § 1 der 16. BImSchV ist eine Änderung wesentlich,

"wenn

1. eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr oder ein Schienenweg um ein oder mehrere durchgehende Gleise baulich erweitert wird oder
2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel(A) oder auf mindestens 70 Dezibel(A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel(A) in der Nacht erhöht wird.

Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 Dezibel(A) am Tage oder 60 Dezibel(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird; dies gilt nicht in Gewerbegebieten".

Die Bundesregierung ergänzt in ihrer Begründung, dass "der bauliche Eingriff (grundsätzlich) zu einer spürbaren Steigerung der Belästigung durch Verkehrslärm führen (muss). Eine spürbare Verschlechterung ist immer dann gegeben, wenn der bisher vorhandene Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) erhöht wird. Auf eine Steigerung um mindestens 3 dB(A) kann es aber nicht mehr ankommen, wenn infolge des baulichen Eingriffes der Beurteilungspegel auf 70 / 60 dB(A) erhöht wird oder er vor dem baulichen Eingriff bereits über 70 / 60 dB(A) lag. Bei einer derartigen Belastung durch Verkehrslärm ist auch bei einer geringeren Lärmsteigerung, verursacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff, Lärmvorsorge erforderlich."

Hiermit unterstreicht die Bundesregierung, dass Beurteilungspegel ab 70 dB(A) tags beziehungsweise 60 dB(A) nachts zu einer besonderen Belastung führen.

Erheblichkeit der Verkehrslärmsteigerungen

Beurteilung der Erheblichkeit der Verkehrslärmsteigerungen durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet:

Ziff. 1.) Beträgt die Zunahme der Verkehrsgeräusche mindestens 3 dB(A) oder mehr und wird außerdem der nutzungsspezifische Immissionsgrenzwert für die Lärmvorsorge gemäß 16. BImSchV (s. Tabelle, Seite 9) überschritten?

→ In diesem Fall besteht ein Anspruch auf Lärmvorsorge „dem Grunde nach“.

Ziff. 2.) Sofern die Zunahme geringer als 3 dB(A) ausfällt, wird geprüft ob infolge des baulichen Eingriffes der Beurteilungspegel auf 70 / 60 dB(A) erhöht wird oder vor dem baulichen Eingriff bereits über 70 / 60 dB(A) lag und ob der nutzungsspezifische Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV überschritten wird.

→ In diesem Fall besteht ebenfalls ein Anspruch auf Lärmvorsorge.

Maßgebliche Immissionspunkte

Der maßgebende Immissionsort richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls; vor Gebäuden liegt er in Höhe der Geschossdecke (0,2 m über der Fensteroberkante) des zu schützenden Raumes; bei Außenwohnbereichen liegt der Immissionsort 2 m über der Mitte der als Außenwohnbereich genutzten Fläche. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes kommen als maßgebliche Immissionsorte nur Außenwände mit schutzwürdigen Fenstern in Betracht.

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Die 16. BImSchV legt Immissionsgrenzwerte fest, bei deren Überschreitung von schädlichen Umwelteinwirkungen auszugehen ist. In diesem Fall müssen geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Eine Abwägungsmöglichkeit besteht hier nicht.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Abhängigkeit von der Gebietsausweisung zeigt die folgende Aufstellung.

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Gebietsausweisung Gebietsnutzung	Tageszeit 06 .. 22 Uhr dB(A)	Nachtzeit 22 .. 06 Uhr dB(A)
Krankenhäuser, Schulen, Kurheime, Altenheime	57	47
Reines Wohngebiet WR	59	49
Allgemeines Wohngebiet WA	59	49
Misch-/Kern-/Dorfgebiet MI/MK/MD	64	54
Gewerbegebiet GE	69	59

Ergebnisse

Erheblicher baulicher Eingriff: Für die vorliegend geplante Einrichtung der Linksabbiegespur auf der Hauptstraße muss baulich in den Straßenkörper eingegriffen werden. Es sollen Parkbuchten entfallen und der Bürgersteig soll schmaler werden. Hierbei handelt es sich um einen erheblichen baulichen Eingriff im Sinne von § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 bzw. § 1 Abs. 2 Satz 2 der 16. BImSchV, um letztlich die Leistungsfähigkeit der Straße zu erhöhen.

Erheblichkeit der Verkehrslärmsteigerungen: Die Pegelerhöhung der Verkehrsgeräusche für den geplanten baulichen Eingriff in den Straßenbaukörper (Linksabbiegerspur) sowie die Verkehrserhöhung durch den anlagenbezogenen Verkehr „Neue Mitte“ - Prognose-Belastung 2025 - gegenüber der Ausgangssituation - Prognose-NullPLUS (2025) – beträgt überwiegend weniger als 3 dB(A).

Lediglich an drei Gebäudefassaden (Nordfassade Hauptstr. 22, 24 und Südfassade Hauptstr. 38) beträgt die Pegelerhöhung 3 dB(A) bis 4 dB(A). Ursächlich für die Pegelerhöhungen sind hier die Verkehrserhöhung sowie die veränderte Geräuschabschirmung (bzgl. Straßenverkehrslärm) durch die neu entstehenden Gebäudekomplexe „Neue Mitte“.

Nachts wird der nutzungsspezifische Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV nicht überschritten. Die Prüfkriterien unter Ziff. 1 und Ziff. 2 werden somit nicht erfüllt.

Die straßenbaulichen Maßnahmen in diesem Abschnitt stellen somit keine wesentliche Änderung gemäß 16. BImSchV dar, so dass sich aus den Nachtpegeln kein Anspruch auf Lärmvorsorge ergibt.

Einzelfall-Vorprüfung Gebäude Hauptstraße 22 und 24: Die untersuchten Fassaden der Bestandsgebäude befinden sich fast ausschließlich außerhalb des Plangebietes „Neue Mitte“. Lediglich das Gebäude Hauptstraße 22-24 befindet sich innerhalb des Plangebietes, daher wurde gesondert auf die örtliche Situation des Gebäudes Bezug genommen.

Nach Auskunft der Stadt Dreieich handelt es sich bei der betroffenen Grenzwall in Norden des Gebäudes Hauptstraße 22-24 um eine Brandschutzwall.

Die Baugenehmigung zeigt ferner, dass sich hinter den im OG vorhandenen Fensteröffnungen lediglich ein Bad sowie eine Teeküche bzw. ein nicht näher bezeichneter Raum befinden bzw. in dieser Form genehmigt wurden. Nach Auskunft der Stadt Dreieich ist eine Wohnnutzung nicht beantragt. Folglich befinden sich faktisch keine schutzbedürftigen Räume hinter den Fenstern. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes kommen als maßgebliche Immissionsorte nur Außenwände mit schutzwürdigen Fenstern in Betracht.

Im vorliegenden Fall kommt daher die Nordfassade des Haus Hauptstraße 22-24 als maßgeblicher Immissionsort im Sinne der Anlage 2 zu § 3 der 16. BImSchV nicht in Betracht.

Lediglich die straßenzugewandte Ostfassade des Haus Hauptstraße 22 kommt als maßgeblicher Immissionsort in Betracht. Eine detaillierte Analyse ist jedoch nicht Bestandteil der Untersuchung, die sich lediglich auf die Anspruchsermittlung „dem Grunde nach“ beschränkt.

Ausblicke und weitere Vorgehensweise: Ein Überschreiten der Immissionsgrenzwerte soll vorrangig durch bauliche Lärmschutzmaßnahmen an dem Verkehrsweg verhindert werden ("aktiver Lärmschutz"). Aktive Maßnahmen des Lärmschutzes sind u. A. Wälle und Wände sowie lärmindernde Straßenoberflächen. Verkehrliche Maßnahmen werden nicht zu den aktiven Maßnahmen gerechnet.

- Ausreichend wirksame Abschirmeinrichtungen, die die Schallpegel im erforderlichen Maß vermindern könnten, sind wegen des geringen Abstandes der Bebauung zur Straße, der Höhe der zu schützenden Gebäude und der Unterbrechungen durch Grundstückerschließungen nicht praktikabel. Hinzu kommen ggf. städtebauliche Gesichtspunkte.
- Lärmindernde Fahrbahnbeläge als mögliche Schallschutzmaßnahme stehen i. d. R. lediglich für Straßen außerorts zur Verfügung und scheiden im vorliegenden Fall aus. Denn solche Asphalte mit hohen Hohlraumgehalten (OPA) und dementsprechend großer Lärminderung bleiben in den meisten Fällen Straßen mit annähernd konstant fließendem Verkehr bei Geschwindigkeiten von 60 km/h und mehr vorbehalten. Für die Verkehrssituationen innerorts (Geschwindigkeiten < 60 km/h, viele Lenk-, Beschleunigungs- und Verzögerungsvorgänge und daraus resultierend größere horizontale Scherkräfte) empfiehlt es sich hingegen, Beläge mit einer Textur einzusetzen, die wenig mechanische Anregung verursacht. Hierfür ist ein kleines Größtkorn sinnvoll.
- Eine weitere Herabsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit im innerörtlichen Bereich (bisher 30 km/h) wäre im vorliegenden Fall alleine nicht ausreichend, um eine schalltechnische Verträglichkeit zu gewährleisten und aus verkehrstechnischer Sicht nicht sinnvoll

Wenn aktiver Lärmschutz unterbleibt oder trotz aktiven Lärmschutzes die gültigen Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden können, sind gemäß den Regelungen der 24. BImSchV erforderlichenfalls bauliche Verbesserungen an den Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume vorzunehmen, um die Einwirkungen von Verkehrslärm zu mindern ("passiver Lärmschutz"). Deren Ziel ist, zumindest innerhalb von

Gebäuden ein hinreichendes Schutzniveau zu gewährleisten. In der Regel wird es sich hierbei um die Verbesserung der Fensterschalldämmung handeln, wenn das vorhandene Fensterschalldämm-Maß nicht den geforderten Wert aufweist. Im Falle von Schlafräumen oder Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle gehört zu den Schallschutzmaßnahmen der Einbau von Lüftungseinrichtungen. Diese sollen auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr sicherstellen.

Zusammenfassung: Nach Prüfung der Kriterien für einen Anspruch „dem Grunde nach“ auf Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der 16. BImSchV ist festzustellen, dass

⇒ am Tage der nutzungsspezifische Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV für ein Mischgebiet von tagsüber 64 dB(A) durch Verkehrsgeräusche zum Teil überschritten wird (s. Bild 11: Prognose-Belastung 2025 – Beurteilungspegel RLS 90 - Tag); insbesondere im Bereich der straßenzugewandten Fassadenabschnitte. Die Pegelerhöhung der Verkehrsgeräusche für den geplanten baulichen Eingriff in den Straßenbaukörper beträgt jedoch mehrheitlich weniger als 3 dB(A) (s. im Anhang Bild 15: Pegeldifferenz Tag: Prognose-Belastung 2025 ./ Prognose-NullPLUS (2025)). Vielfach liegt die Pegelerhöhung bei maximal 1 dB(A) und ist damit für besonders sensibilisierte Personen gerade noch als hörbarer Unterschied im Lautheitsempfinden wahrnehmbar. Lediglich an drei Gebäudefassaden (Hauptstr. 22, 24 und 38) beträgt die Pegelerhöhung 3 dB(A) bis 4 dB(A).

Die Prüfkriterien unter Ziff. 1 (vgl. Abs. 2.6)] werden jedoch an den Gebäudefassaden Hauptstr. 24 und 38 insgesamt nicht vollständig erfüllt, so dass hier letztendlich kein Anspruch auf Lärmvorsorge „dem Grunde nach“ besteht.

An der Nordfassade des Gebäudes Hauptstr. 22 beträgt die Pegelerhöhung zwar 3 dB(A) und zusätzlich wird hier der nutzungsspezifische Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV für ein Mischgebiet von tagsüber 64 dB(A) überschritten; die Nordfassade kommt jedoch nicht als maßgeblicher Immissionsort in Betracht (vgl. Abs. 4.4), so dass auch hier kein Anspruch auf Lärmvorsorge „dem Grunde nach“ besteht.

Der Schwellenwert von 70 dB(A) am Tage wird an den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude Hauptstraße 17, 18, 19, 20, 22, 35 und überschritten, so dass hier die Prüfkriterien unter Ziff. 2 (vgl. Abs. 2.6)] erfüllt werden. Die straßenbaulichen Maßnahmen in diesen Abschnitten stellen somit eine wesentliche Änderung gemäß 16. BImSchV dar, so dass hier ein Anspruch auf Lärmvorsorge „dem Grunde nach“ besteht.

➔ In der Nacht wird der nutzungsspezifische Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV nicht überschritten (s. Anhang Bild 14: Prognose-Belastung 2025 – Beurteilungsp. RLS 90 - Nacht).

Die straßenbaulichen Maßnahmen stellen somit keine wesentliche Änderung gemäß 16. BImSchV dar, so dass sich aus den Nachtpegeln kein Anspruch auf Lärmvorsorge ergibt.

Ermittlung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109¹⁴

Zum Schutz der geplanten Gebäude wurden die voraussichtlichen Immissionen ermittelt (vgl. vorhergehende Zusammenfassungen), um die erforderlichen Schalldämmwerte für Fassaden bestimmen zu können. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für neue Gebäude sind in den Tabellen (8) und (9) der Norm DIN 4109 festgelegt.

¹⁴ Ermittlung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im Rahmen des BPlan-Verfahrens Nr. 1/13 „Neue Mitte“ in der Stadt Dreieich, TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Essen, 08.12.2015

In Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel werden Lärmpegelbereiche genannt, aus denen sich die erforderlichen Schalldämm-Maße der Wände, Dächer und Fenster ergeben. Die Außenlärmpegel sind gemäß DIN 4109 zur Tageszeit (6:00 bis 22:00 Uhr) zu ermitteln. Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich gemäß der DIN 4109 aus der energetischen Summe der Beurteilungspegel (tags) des Gesamtverkehrs vor den Fassaden unter Berücksichtigung einer Korrektur gegenüber Freifeldausbreitung von + 3 dB.

In der nachfolgenden Tabelle wurden den Lärmpegelbereichen I bis VII die maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnet, um Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle (8) der Norm DIN 4109 beschreiben zu können.

Die im Folgenden genannten erforderlichen Schalldämm-Maße sind unabhängig von der Gebietsausweitung. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz für Wohnungen und Übernachtungsräume liegt jedoch 5 dB(A) über den Anforderungen für Büroräume. Bei einem Fensterflächenanteil der Außenwände von ca. 40 % sind in Abhängigkeit vom Außenlärmpegel für Wohn-, Schlaf- und Büroräume folgende Dämmungen erforderlich.

Lärm- pegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L dB(A)	erf. Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ Außenbauteil		erf. Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ Wand / Fenster ¹ (Fensterflächenanteil 40%)	
		Wohnraum, Übernachtungs-räume dB	Büro- räume dB	Wohnraum, Übernachtungs-räume dB	Büro- räume dB
I	bis 55	30	-	35/25 (1)	-
II	55 bis 60	30	30	35/25 (1)	35/25 (1)
III	61 bis 65	35	30	40/30 (2)	35/25 (1)
IV	66 bis 70	40	35	45/35 (3)	40/30 (2)
V	71 bis 75	45	40	50/40 (4)	45/35 (3)
VI	76 bis 80	50	45	55/45 (5)	50/40 (4)
VII	über 80	Einzelfall- betrachtung	50	Einzelfall- betrachtung	55/45 (5)

Ist der Anteil der Fensterfläche an der Gesamtwandfläche wesentlich größer als 50 % sollten Fenster der nächst höheren Schallschutzklasse festgelegt werden.

Bei den Schallausbreitungsrechnungen wurde die Schallabschirmung durch Hindernisse, wie z.B. Gebäude, nur außerhalb des Plangebietes berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel für eine Höhe von 4 m über Boden berechnet und in Form einer farbigen Lärmpegelkarte innerhalb der Bebauungsplanfläche dargestellt und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. die Ausführungen zur Immissionsschutzrechtlichen Festsetzung unter 2.7).

Stellungnahme Lichtimmissionen, Januar 2014, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe

Die Stellungnahme Lichtimmissionen trifft Aussagen zu den Auswirkungen bzgl. der zu erwartenden Lichtimmissionen. Von dem Gelände des Bebauungsplanes Nr. 1/13 gehen von selbstleuchtenden Werbeschildern, der Parkplatzbeleuchtung und von Scheinwerfern auf dem Parkplatz fahrender Autos Lichtimmissionen aus. Ohne genaue Kenntnis eines Lichtkonzeptes werden in der Stellungnahme allgemeine Empfehlungen gegeben, um an Wohnbebauung unzulässige Raumaufhellung bzw. Blendwirkungen zu vermeiden. Als Grundlage werden die Empfehlungen für die Messung, Beurteilung und Minderung

von Lichtimmissionen künstlicher Lichtquellen des Vereins der Deutschen Lichttechnischen Gesellschaft aus dem Jahre 2011 und die DIN EN 12464-2 verwendet.

Um den zuständigen Immissionsschutzbehörden ein entsprechendes Beurteilungssystem zur Verfügung zu stellen, hat der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) in einem Arbeitskreis die Richtlinie „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ erarbeitet. In LiTG (2011) werden Empfehlungen für Grenzwerte (Immissionsrichtwerte) vorgestellt, die nicht überschritten werden sollen. Bei deren Unterschreitung ist im Allgemeinen die Lichteinwirkung als nicht erheblich belästigend anzusehen. Zu den lichtemittierenden Anlagen zählen künstliche Lichtquellen aller Art, wie z. B. Scheinwerfer zur Beleuchtung von Sportstätten, von Arbeitsstätten und für Anstrahlungen sowie Lichtreklamen, aber auch hell beleuchtete Flächen wie z.B. angestrahlte Fassaden.

Für die Bewertung der Beleuchtung, Blendwirkung und maximale Leuchtdichte von Werbeschildern wird die Einstufung des Untersuchungsgebietes entsprechend der BauNVO (1990) benötigt. Die „Neue Mitte“ selbst und die angrenzende Wohnbebauung werden als vorstädtisch geprägte allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete eingestuft. (Anmerkung: Das Sondergebiet Wohnen und Nahversorgung wird auf Ebene der immissionsschutzrechtlichen Belange als Mischgebiet betrachtet, da eine Mischung aus Wohnen und Handel vorliegt.)

Die Wohnbereiche in der Umgebung der „Neuen Mitte“ werden als Wohngebiete bzw. Mischgebiet eingestuft. Dementsprechend wird als Bewertungsmaßstab eine zulässige Beleuchtungsstärke in den Nachtstunden von 3 lx zwischen 20-22 Uhr und von 1 lx zwischen 22-6 Uhr angenommen.

Lichtimmissionen können von der geplanten „Neuen Mitte“ durch vorgesehene Werbetafeln, Parkplatzbeleuchtungen und Lichtkegeln auf dem Parkplatz fahrender Fahrzeuge entstehen. Für die selbstleuchtenden und angestrahlten Werbeschilder ist zur Bewertung die Leuchtdichte entscheidend. Entsprechend der DIN EN 12464-2 wird für die Kategorie E3 eine maximale Leuchtdichte von 800 cd/m² vorgegeben. Daher muss darauf geachtet werden, dass selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeschilder im Plangebiet eine maximale Leuchtdichte von 800 cd/m² nicht überschreiten. Für die Parkplatzbeleuchtung liegt derzeit keine lichttechnische Planung vor. Bei der Anbringung der Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass Fenster von geplanten Wohnungen der „Neuen Mitte“ nicht vom Licht der Leuchten bestrahlt werden. Da Wohnen für die neuen Gebäude erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig ist, sollte dies möglich sein. Auf dem Parkplatz des geplanten „Neuen Mitte“ ist mit Kunden und Anwohnerverkehr auch in den Abend- bzw. Nachtstunden zu rechnen. Die auf dem Parkplatz verkehrenden Fahrzeuge verursachen mit ihren Frontscheinwerfern Lichtimmissionen. Auf Grund der sich um den inneren Parkbereich befindlichen geplanten Gebäude ist eine Beeinflussung der nördlichen Nachbarschaft in der Fünfhäusergasse durch Lichtkegel der fahrenden Fahrzeuge nicht möglich. Nach Süden ausgerichtete Lichtkegel können durch das offene Erdgeschoss von Haus 3 hindurch auf Nachbargrundstücke leuchten. Raumauhellungen in der Nachbarschaft können durch auf der Erschließungsgasse fahrenden Fahrzeugen in Gebäuden zur Hauptstraße hin und Nachbargebäuden im Osten entstehen. Im Erdgeschoss der Nachbargebäude an den äußeren Parkbereichen ist eine Beeinflussung durch Lichtkegel der fahrenden Fahrzeuge möglich. Um die angrenzenden Wohnhäuser von Fahrzeugscheinwerfern ausgehenden zeitlich begrenzten Lichtimmissionen zu schützen, sollte bei der Planung darauf geachtet werden, dass die Parkplatzbegrenzungen an den äußeren Parkbereichen mit Sichthindernissen (z. B. Immergrüne Hecke oder Mauer) abgeschirmt werden. Die Höhe der Sichthindernisse sollte mit 1 m über der Höhe von typischen Fahrzeugscheinwerfern liegen.

Wie der Schemaschnitt auf der Plankarte erkennen lässt, senkt sich das Plangebiet von Ost nach West um rd. 1 m ab. Die in der Beurteilung der Lichtimmissionen angesprochenen Stellplätze liegen entsprechend unterhalb der Geländeoberkante der Nachbargrundstücke.

Luftschadstoffgutachten, Januar 2014, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe

Ziel der Untersuchung war die Ermittlung der Luftimmissionen im Plangebiet der „Neuen Mitte“ in Dreieich-Sprendlingen. Für diese Planungen war die Beurteilung der lufthygienischen Situation erforderlich. Betrachtet wurde der Planzustand mit geänderter Bebauung für das Bezugsjahr 2016 und, um Be- und Entlastungseffekte aufzeigen zu können, der Prognosenullfall ohne bauliche Änderung für dasselbe Jahr.

Zur Ermittlung der Immissionen im Untersuchungsgebiet wurden mit dem Straßennetzmodell PROKAS die Emissionen des Verkehrs auf den berücksichtigten Straßen für den Prognosenullfall und den Prognoseplanfall sowie die Emissionen des ruhenden Verkehrs in der geplanten Tiefgarage und auf dem geplanten Parkplatz berechnet. Das Verkehrsaufkommen auf den unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Straßen wurde durch den Auftraggeber für den Prognosenullfall und den Prognoseplanfall zur Verfügung gestellt. Aus den Verkehrsbelegungsdaten wurden unter Berücksichtigung der vom Umweltbundesamt für das Prognosejahr 2014 im "Handbuch für Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs HBEFA" Version 3.1 (UBA, 2010) veröffentlichten Emissionsfaktoren die Emissionen auf allen Straßenabschnitten berechnet. Die Emissionen der Feinstaubpartikel des Straßenverkehrs aufgrund von Abrieb und Aufwirbelung werden im HBEFA 3.1 nicht behandelt. Die Feinstaub-Emissionsbestimmung für Abrieb und Aufwirbelung erfolgte auf der Grundlage der Ergebnisse von Forschungsarbeiten (BAST, 2005; Düring und Lohmeyer, 2011; CORINAIR, 2007). Die Immissionsberechnungen erfolgten mit dem Modell PROKAS unter Einbeziehung der lokalen Wind- und Ausbreitungsklassenstatistik, der berechneten Emissionen des Verkehrs auf den Straßen und die Parkieranlagen, der aus den Messdaten abgeleiteten Hintergrundbelastung und der typisierten Randbebauung nach Straßenraumbreite, Höhe der Randbebauung und Lückigkeit der Randbebauung. Die Beurteilung für die Schadstoffe NO₂ und Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2.5}) erfolgte im Vergleich mit geltenden Beurteilungswerten, das sind Grenzwerte der 39. BImSchV für den Prognosenullfall und den Prognoseplanfall 2016.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit entscheidend ist, ob die ermittelten Immissionen zu Überschreitungen der Grenzwerte an beurteilungsrelevanten Gebäuden, z. B. Wohnbebauung, führen. Aus lufthygienischer Sicht ist festzuhalten, dass mit den durch die Planung bewirkten baulichen und verkehrlichen Änderungen eine leichte Zunahme an der Darmstädter Straße und Hauptstraße sowie eine leichte Abnahme am direkt an der „Neuen Mitte“ gelegenen Abschnitt der Hauptstraße der verkehrsbedingten Immissionen zu erwarten ist. Die Planung führt nicht zu einer veränderten Bewertung der Immissionen bezogen auf die Grenzwerte der 39. BImSchV.

Die Untersuchungen liegen dieser Begründung als **Anlagen** bei.

8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Den Städten und Gemeinden wurde bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen.

Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen. Unter Absatz 3 § 14 BauNVO wird ergänzt, dass baulich untergeordnete Anlagen in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 gelten, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungsleitungen weisen die Stadtwerke Dreieich in ihrer Stellungnahme vom 25.05.2016 darauf hin, dass auf die Einhaltung der technischen Regelwerke DIN/DE und DVGW, hinsichtlich der einzuhaltenden Mindestabstände bzw. Schutzstreifenbreite für Versorgungsleitungen bei geplanten Anpflanzungen von Bäumen zu achten ist.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist Bestand und kann nach entsprechender Erweiterung als gesichert gelten.

Löschwasser

Die Stadtwerke Dreieich GmbH teilen am 17.01.2014 mit, dass eine Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwasserrohnetz auf Grundlage des DVGW Arbeitsblattes W 405 von 96m³ zugesichert werden kann. Dies entspricht 1600l/min und steht in der Regel für zwei Stunden zur Verfügung.

Das Vorhaben wurde der Brandschutzbehörde beim Landkreis Offenbach erörtert. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird über die Unterbringung eines Hydranten im hinteren (westlichen) Teil des Plangebietes nachgedacht.

Abwasserentsorgung

Die Ableitung der anfallenden Wässer im Plangebiet soll grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalsystem über Anschlüsse in der Fünfhäusergasse und der Hauptstraße abgeleitet.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt.

Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist. Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG a.F. im Ergebnis durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 WHG verdrängt worden ist:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung.

Das HWG wurde darüber hinaus jedoch bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend zugleich die nunmehr maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

Die Baugrunduntersuchung¹⁵ ergab, dass im nordwestlichen Randbereich eine Versickerung grundsätzlich möglich sein kann. „Der anstehende Sand kann als versickerungsfähig angesehen werden.“

Ergänzt sei, dass die Versickerungsmöglichkeiten aufgrund eines hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes eingeschränkt sind. Durch die Festsetzung von Gründächern innerhalb des Plangebietes wird zwar ein Teil des Niederschlagswasser gesammelt und verbraucht/verdunstet.

Erläuterung: Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Dreieich erfasst.

Wasserableitungen in die Kanalisation, die über die bisher im GEP berücksichtigten Wassermengen hinausgehen, scheiden allerdings aus. Die Planung sieht aber einen höheren Versiegelungsgrad vor, als vom GEP bemessen. Mindestens für die Differenzwassermenge muss eine Rückhaltung und / oder gezielte Versickerung auf dem Grundstück selbst realisiert werden.

Das anfallende Regenwasser soll im Wesentlichen auf dem Grundstück versickert werden. Das Konzept sieht Rigolen-Versickerungen vor, wobei Überläufe an den Kanal zur Ableitung von Überhängen zulässig sein sollen. Das Entwässerungskonzept ist in Abstimmung mit der Stadt Dreieich erarbeitet worden.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III eines Trinkwasserschutzgebietes der Stadtwerke Dreieich. Staatsanzeiger für das Land Hessen: 46772214; Datum der Verordnung: 17.10.1977; WSG-ID: 438-051

Heilquellenschutzgebiet / Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines der genannten Gebiete.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Hydrogeologische Situation und Grundwasser

Aufgrund der vorliegenden Informationen wurde der Grundwasserbemessungswert auf 127m ü. NN angesetzt. Damit befinden sich die Tiefgarage und die Keller der Bauwerke oberhalb des Grundwassers. Es bedarf daher auch bauzeitig keiner Grundwasserabsenkung.¹⁶

¹⁵ „Baugrundtechnische Stellungnahme“ vom 11.09.2013, Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH, Wettenberg

¹⁶ „Baugrundtechnische Stellungnahme“ vom 11.09.2013, Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH, Wettenberg

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt, sind zu beachten (StAnz: 21/99 S. 1659).

10 Altablagerungen und Altlasten

Nach den Auskünften aus der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 15.01.2015 und des Kreises Offenbach vom 23.01.2015 liegen für die Grundstücke Hauptstraße 26 (ALTIS-Nr. 438.002.050-001.016) und Hauptstraße 30 (ALTIS-Nr. 438.002.050-001.114) Einträge vor.

Das Grundstück Hauptstraße 38a ist nicht in der Altflächendatei nach Mitteilung des Kreises Offenbach erfasst, ebenso die Flurstücke 313 und 314. Zur Klärung, ob ein nutzungstechnischer Zusammenhang zwischen den Grundstücken Hauptstraße 38 und 38 a bestand, hatte das RP Darmstadt die Auskunft aus dem ALTIS für das Grundstück Hauptstraße 38 beigefügt (ALTIS-Nr. 438.002.050-001.059 Grundstück Hauptstraße 38/38a).

In der ALTIS-Datenbank sind die Grundstücke Hauptstraße 26, Hauptstraße 30 und Hauptstraße 38 als Altstandorte geführt. Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen worden ist.

Im Rahmen zur Reaktivierung der Plangebietsfläche erstellte der Fachbereich Planung und Bau der Stadtverwaltung Dreieich eine Recherche (Datum: 05.02.2014) zu den Altlastenverdachtsflächen. Im Ergebnis bleibt festzuhalten:

- Hauptstraße 22 (Fl.1, Flst. 309, 311): ehemaliger Betrieb der Branchenklasse 3 (mäßiges Gefährdungspotenzial für die Umwelt).
- Hauptstraße 24 (Fl.1, Flst. 310, 312): ehemaliger Betrieb der Branchenklasse 4 (hohes Gefährdungspotenzial für die Umwelt).
- Hauptstraße 26 (Fl. 1, Flst. 308): ehemaliger Betrieb der Branchenklasse 5 (sehr hohes Gefährdungspotenzial für die Umwelt).
- Hauptstraße 30 (Fl. 1, Flst. 305/3) : ehemaliger Betrieb der Branchenklasse 5 (sehr hohes Gefährdungspotenzial für die Umwelt).
- Hauptstraße 38 (Fl. 1, Flst. 301 - nicht innerhalb Geltungsbereich) und 38a (Fl. 1, Flst. 300): ehemaliger Betrieb der Branchenklasse 4 (hohes Gefährdungspotenzial für die Umwelt).

Aufgrund der Ergebnisse der Recherche wurde eine **historische Erkundung**¹⁷ für die Grundstücke Hauptstraße Nr. 38a, Nr. 30 und Nr. 26 zur Bewertung der Altlastensituation beauftragt.¹⁸

Für die Durchführung der historischen Erkundung wurden historische Luftbilder und Karten sowie Unterlagen beim Regierungspräsidium Darmstadt, Kreis Offenbach und Stadt Dreieich recherchiert und ausgewertet.

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass die festgestellten gewerblichen Nutzungen für die Grundstücke **Hauptstraße 30** und **Hauptstraße 26** keine Hinweise auf eine altlastenrelevante Nutzung ergaben. Der

¹⁷ Historische Erkundung B-Plan-Verfahren 1/13 Dreieich-Sprendlingen Flur 1, Flurstücke 300, 305/3, 308, 313 und 314 Hauptstraße 26 – 38a, 63263 Dreieich-Sprendlingen, HPC AG, Kriftel/Taunus, 23.02.2015

¹⁸ Die Gebäude Hauptstraße 22 und 24 befinden sich nicht in Besitz des Investors; Nutzungsänderungen bzw. bodeneingreifende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen. Auf weitergehende Untersuchungen im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens durfte verzichtet werden.

Verdacht eines Druckereibetriebes auf dem Grundstück Hauptstraße 30 hat sich nicht bestätigt. Es wurden keine Verdachtspunkte für eine altlastenrelevante Nutzung festgestellt.

In der Vergangenheit gehörten die Grundstücke **Hauptstraße 38 und 38 a** zusammen. Das Gebäude Hauptstraße 38 diente als Wohn- und Geschäftshaus verschiedenen Nutzer, während das Gebäude Hauptstraße 38a als Fabrikgebäude, Werkstatt und Lager genutzt wurde. Ab den 1980er Jahren erfolgte der Umbau des Gebäudes zum Wohn- und Bürogebäude.

Aufgrund der verschiedenen gewerblichen Nutzungen liegen Hinweise auf eine altlastenrelevante Nutzung vor und somit besteht ein geringes Altlastenrisiko.

Da es Verdachtspunkte für eine altlastenspezifische Nutzung vorliegen, sind aus fachgutachterlicher Sicht umwelttechnische Untersuchungen zur Verifizierung des Altlastenverdacht erforderlich.

Die Auswertung von Luftbildern und Karten für die **Flurstücke 313 und 314** zeigte keine Anhaltspunkte für eine altlastenrelevante Nutzung bzw. abfallrelevante Ablagerungen.

Im Dezember 2015 wurde aufgrund der beschriebenen Ergebnisse ein eine **orientierende umwelttechnische Untergrunduntersuchung**¹⁹ auf dem Areal in 63303 Dreieich-Sprendlingen, Hauptstraße 38a beauftragt. Zur Erkundung der Untergrundsituation wurden am 10.12.2015 insgesamt 10 Rammkernsondierungen (RKS) niedergebracht.

Die Bohransatzpunkte liegen in den Räumlichkeiten des Erdgeschosses des Gebäudes Hauptstraße 38a, sowie im Kellergeschoss, wobei zwei Bohrungen im Lagerraum für Heizöl und im Heizungsraum niedergebracht wurden. Mit zwei Sondierungen wurde der Außenbereich im Innenhof erkundet.

Die meisten Rammkernsondierungen sind zuoberst auf künstliche Auffüllmassen gestoßen, die aus kiesigen Sanden mit anthropogenen Bestandteilen wie Ziegel-, Beton- und Backsteinresten sowie vereinzelt Schlackestückchen bestehen.

Eine organoleptische Überprüfung des Bohrgutes während der Sondierarbeiten ergab, außer geringen farblichen Veränderungen und den anthropogenen Bestandteilen, keine weiteren Auffälligkeiten. Somit wurden auch keine Sonderproben entnommen.

Untersuchungsergebnisse Boden: Insgesamt sind aus dem gewonnenen Bohrgut 4 Mischproben erstellt worden.

Die Mischproben wurden zum Zwecke der abfalltechnischen Einstufung auf die Parameter der LAGA Richtlinien (Boden) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen - untersucht.

Werden für eine Beurteilung der Ergebnisse die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herangezogen so ergeben sich keine Überschreitungen der Prüfwerte in der Tabelle 1.4 der Anlage 2 für den Wirkungspfad Boden - Mensch.

Untersuchungsergebnisse Bodenluft: Die für den Parameter BTEX in der Bodenluft ermittelten Konzentrationen liegen unter dem Beurteilungswert für Bodenluft mit 5mg/m³. Der Einzelwert für Benzol mit 1mg/m³ wird in keiner Bodenluftprobe überschritten. Die für den Parameter LHKW in der Bodenluft ermittelten geringen Konzentrationen liegen unter dem Beurteilungswert für Bodenluft mit 5mg/m³.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich im Bereich der neuen Mitte Dreieich-Sprendlingen voraussichtlich keine Altlasten in Form von Boden- oder Bodenluftverunreinigungen befinden, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

¹⁹ Orientierende umwelttechnische Untersuchung 63303 Dreieich-Sprendlingen Hauptstraße 38a, Prof. Dr. Knoblich Umwelt-& Baugrundberatung GmbH, Wettenberg, 18.01.2016

11 Abfall- und umwelttechnische Untersuchung

Alle Rammkernsondierungen im Rahmen der Baugrunduntersuchung²⁰ sind zuoberst auf künstliche Auffüllmassen gestoßen, die im oberen Teil aus kiesigen Sanden mit anthropogenen Bestandteilen wie Ziegel- und Backsteinresten sowie vereinzelt Schlackeresten bestehen. Aufgrund der bestehenden und zur Zeit der Gutachtenerstellung noch genutzten Bebauung (Gewerbe- und Wohnraum) wird nach dem Rückbau der Gebäude und der versiegelten als auch der nicht zugänglichen Freiflächen eine Begehung und Abnahme des Untergrundes in abfall- umwelt- und baugrundtechnischer Sicht durch einen Gutachter empfohlen. Eine organoleptische Überprüfung während der Sondierarbeiten ergab, außer geringen farblichen Veränderungen und den anthropogenen Bestandteilen, keine weiteren Auffälligkeiten.

12 Kampfmittel

Nach Mitteilung des Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, vom 15.01.2015 hat die Auswertung von aussagefähigen Luftbildern keinen begründeten Kampfmittelverdacht ergeben. Danach ist nicht mit dem Auffinden von Bombenblindgängern bzw. mit einer Munitionsbelastung zu rechnen.

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

14 Kosten

Der Stadt Dreieich entstehen aus dem Vollzug des Bbauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Dreieich und dem Planinitiator sehen vor, dass die mit der Planung in Zusammenhang stehenden Kosten durch die Planinitiatoren getragen werden. Unberücksichtigt bleibt hierbei der Zeitaufwand der Verwaltung und städtischen Gremien. Unberücksichtigt hierbei bleibt auch, da eine zuverlässige Prognose nicht möglich ist, inwieweit die städtischen Einrichtungen wie bspw. Schulen und Kindergärten durch die zukünftige Bewohnerschaft in Anspruch genommen werden.

Dreieich und Linden, den 09.12.2016

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Holger Fischer, Stadtplaner AKH

Barbara Krutzsch, M.A. Stadtplanung

Dipl.-Ing. Markus Rathke Architekt AKNW BDA, RATHKE Architekten BDA Wuppertal – Berlin GbR (Kap. 1.2 „Projektbeschreibung - 5HQ Fünf-Häuser-Quartier Neue Mitte Dreieich Sprendlingen“)

²⁰ „Baugrundtechnische Stellungnahme“ vom 11.09.2013, Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH, Wettenberg

// Anlagen

- Verkehrsuntersuchung, Juli 2014, IMB-Plan GmbH, Frankfurt am Main
- „Stellungnahme Lichtimmissionen“, Januar 2014, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe
- „Luftschadstoffgutachten“, Januar 2014, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe
- „Untersuchungen zum Artenschutz“, Juli 2014, Dipl.-Biol. A. Malten, Dreieich
- Recherche zu den Altlastenverdachtsflächen, 07.10.2013, Stadt Dreieich FB Planung und Bau
- Baugrundtechnische Stellungnahme, Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH, 11.09.2013
- Historische Erkundung B-Plan-Verfahren 1/13 Dreieich-Sprendlingen Flur 1, Flurstücke 300, 305/3, 308, 313 und 314 Hauptstraße 26 – 38a, 63263 Dreieich-Sprendlingen, HPC AG, Kriftel/Taunus, 23.02.2015
- Orientierende umwelttechnische Untersuchung 63303 Dreieich-Sprendlingen Hauptstraße 38a, Prof. Dr. Knoblich Umwelt-& Baugrundberatung GmbH, Wettengel, 18.01.2016
- Geräuschemissionen und –immissionen durch das geplante Geschäftshaus B-Plan-Verfahren Nr. 1/13 „Neue Mitte“, TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Essen, 08.12.2015
- Schalltechnische Untersuchung nach 16. BImSchV zur Änderung des Knotenpunktes Hauptstraße / Rathausstraße im Rahmen des BPlan-Verfahrens Nr. 1/13 „Neue Mitte“ in der Stadt Dreieich, TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Essen, 08.12.2015
- Ermittlung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im Rahmen des BPlan-Verfahrens Nr. 1/13 „Neue Mitte“ in der Stadt Dreieich, TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Essen, 08.12.2015
- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Linden, Dezember 2016

Weitere Informationen: www.5-häuser-quartier.de

Die in den textlichen Festsetzungen sowie in den Hinweisen in Bezug genommenen Regelwerke, Verordnungen und DIN-Normen werden ebenso wie der Bebauungsplan mit seinen Anlagen in den Räumen der Bauverwaltung der Stadt Dreieich zu jedermanns Einsicht auf Dauer bereit gehalten.