

Stadt Dreieich

Bebauungsplan Nr. 2/10
„GE Maybachstraße Sprendlingen“
Dreieich

Begründung

Stand: 10. Oktober 2011

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | ALLGEMEINES | 3 |
| 1.1 | Planungsanlass..... | 3 |
| 1.2 | Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 1.3 | Lage und Einbindung des Plangebiets | 4 |
| 1.5 | Geltungsbereich..... | 5 |
| 1.6 | Bestandssituation | 5 |
| 1.6.1 | Bestehende Nutzungen | 5 |
| 1.6.2 | Grünflächen / Altlasten / Infrastruktur | 5 |
| 1.7 | Verfahren..... | 6 |
| 2 | KONZEPTION DER PLANUNG | 7 |
| 2.1 | Städtebauliches Konzept..... | 7 |
| 2.2 | Die künftigen Festsetzungen im Einzelnen..... | 7 |
| 2.2.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 7 |
| 2.2.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 9 |
| 2.2.3 | Landschaftspflegerische Festsetzungen | 10 |
| 2.2.4 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen..... | 13 |
| 2.3 | Ver- und Entsorgungssituation..... | 14 |
| 2.4 | Erschließung | 15 |
| 2.5 | Lärmimmissionen | 15 |
| 2.6 | Belange des Artenschutzes..... | 16 |
| 2.7 | Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen | 16 |
| 2.8 | Bodenordnung..... | 16 |
| 2.9 | Soziale Infrastruktur | 16 |
| 3 | STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN | 16 |
| 4 | RECHTSGRUNDLAGEN..... | 17 |
| 5 | ANLAGEN | 17 |

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Dreieich beabsichtigt im Zuge des Maßnahmenpaketes zur Haushaltskonsolidierung städtische Grundstücke anderen Nutzungen zuzuführen und zu veräußern. Davon betroffen ist auch der bisherige Sportplatz an der Maybachstraße/Ecke Offenbacher Straße, dessen Nutzung mittlerweile durch den Bau eines Kunstrasenplatzes an der Frankfurter Straße/Ecke Maybachstraße obsolet geworden ist.



1.2 Ziel und Zweck der Planung

Planungsziel ist die Schaffung von gewerblichen Bauflächen, die den Bereich um die Maybachstraße/Offenbacher und Max-Planck-Straße ergänzen. Aufgrund der benachbarten Nutzungen „Sportflächen“ und „Kindergarten“ wurde mit den Maßgaben eines eingeschränkten Gewerbegebietes geplant und darüber hinaus über ein entsprechendes Schallgutachten die notwendigen Aussagen hinsichtlich der Lärmproblematik im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Die somit geplante Ergänzung des Gewerbegebietes Südlich der Robert-Bosch-Straße um die Flächen an der Maybachstraße ist städtebaulich vertretbar, da sie sich an den bereits auf der gegenüberliegenden Seite der Maybach- und Offenbacher Straße vorhandenen, bebauten GE-Flächen orientiert. Weiterhin ist das Plangebiet in erschließungstechnischer Hinsicht als voll erschlossener Bereich anzusehen, der nach der Änderung des Planungsrechts direkt bebaut werden kann.

Der aufzustellende Bebauungsplan hat das Ziel der Innenentwicklung, deshalb wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt.

1.3 Lage und Einbindung des Plangebiets

Dreieich befindet sich im südlichen Rhein-Main-Gebiet 10 km von Frankfurt entfernt und ist über das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Dreieich ist mit rund 40.000 Einwohnern in fünf Stadtteilen zu einer Stadt mit vielen Gesichtern zusammengewachsen und definiert sich als Wohnstandort mit hohem landschaftsbezogenem Freizeitwert. Obwohl die Stadt nur ca. 7 km vom Flughafen Frankfurt entfernt liegt, sind die Beeinträchtigungen durch den Fluglärm gering.

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Stadtteils Sprendlingen und ist im Norden, Osten und Süden durch Bestandsbebauung mit gewerblicher und Wohnnutzung umschlossen. Westlich grenzen an den Standort die Sportplatzanlagen Maybachstraße an.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke des aufgelassenen Sportplatzes sowie des kleinen Parkplatzes an der Maybachstraße und einen Teilbereich des straßenbegleitenden Flurstückes an der Offenbacher Straße. Auf letzterem ist eine Aufschüttung (Erdwall) mit einer aufstehenden Baumreihe Bestand.

Das Plangebiet ist über die Maybachstraße erschlossen. Weiterhin besteht ein für Fußgänger und Radfahrer zu nutzender Verbindungsweg zwischen Gravenbruch- und Maybachstraße am westlichen Rand des Plangebietes.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Grundstücksfläche der Kita Gravenbruchstraße, deren Außengelände sowie ein öffentlicher Spielplatz an das Plangebiet anschließen.

1.4 Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

1.4.1 Flächennutzungsplan, Regionaler Flächennutzungsplan

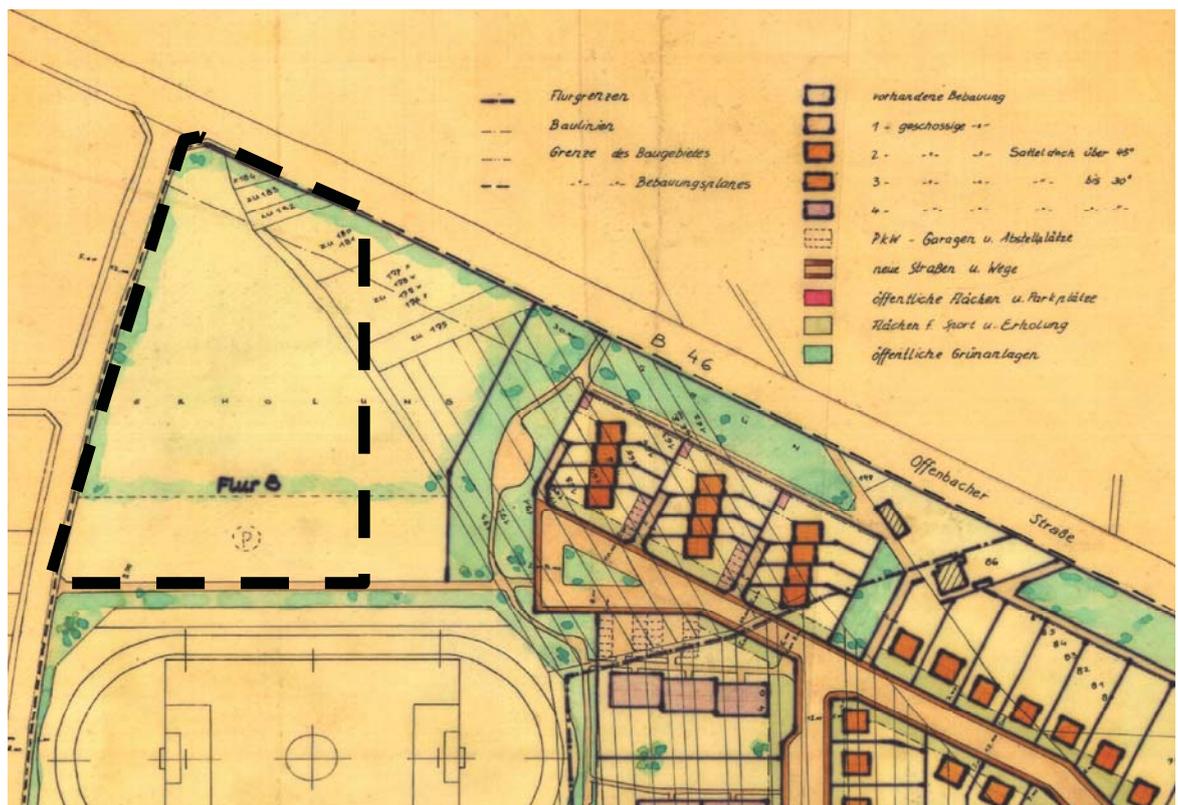
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) des Regionalverbandes Frankfurt Rhein-Main stellt das Plangebiet bislang als Grünfläche dar. Aufgrund der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2/10 ist eine Änderung des FNP erforderlich („Mischbaufläche“ anstelle „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“).

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichende Bebauungsplan Nr. 2/10 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, soll der FNP nicht in einem förmlichen Verfahren geändert, sondern gem. § 13a Abs. 2 BauGB nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Dies gilt gleichlautend auch, wenn der sich derzeit noch im Verfahren befindliche Regionale Flächennutzungsplan ggf. rechtskräftig geworden ist und den derzeit gültigen Flächennutzungsplan ersetzt.

1.4.2 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb der im Übersichtsplan markierten Fläche gelten bislang die Bestimmungen des seit 13.07.1963 in Kraft befindlichen Bebauungsplanes Nr. S 2 „Zeppelinstraße“ 2. Änderung.



1.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bauleitplanes wird begrenzt durch die Maybachstraße im Norden, die Offenbacher Straße im Osten, das Gelände der KITA „Gravenbruchstraße“ und des öffentlichen Spielplatzes im Süden und durch die bestehenden Sportanlagen im Westen.

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bauleitplanes umfasst die Flurstücke 582/6, 582/13 (Teilfläche) sowie die aus den Flurstücken 582/07 und 582/10 entstandenen Flurstücke 582/14, 582/15, 582/16, 582/17 sowie 582/19 der Flur 8 der Gemarkung Spremlingen.

1.6 Bestandssituation

1.6.1 Bestehende Nutzungen

Das Grundstück ist unbebaut und diente bisher als öffentliche Sportanlage. Die aufstehenden Anlagenteile wie Tore, Masten etc. werden zu Ende der Saison 2011 zurück gebaut.

1.6.2 Grünflächen / Altlasten / Infrastruktur

Das Gebiet weist durch intensiv genutzte Sportflächen keine wesentliche ökologische und landschaftsräumliche Vielfalt auf (vgl. Anlage 1 - Fachliche Stellungnahme zur Anwendung des § 13a BauGB, Büro Herrchen und Schmitt, Wiesbaden, Mai 2011).

Ein Altlastenverdacht besteht nach der Ersterfassung nicht (vgl. Anlage 2 – Bericht über die Ergebnisse der orientierenden abfalltechnischen Untersuchung, Büro ISK, Rodgau, Juni 2011).

Für das Gebiet wurde eine Kampfmittelabfrage und –sondierung in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt veranlasst, in deren Ergebnis keine Fundstellen zu verzeichnen sind. Die Dokumentation liegt der Begründung als Anlage 5 bei.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie, Gas, Trinkwasser und Löschwasser (Hydranten H166, H251, H252) kann über die im Umfeld (Maybachstraße) vorhandenen Systeme sichergestellt werden, jedoch ist das innere Erschließungssystem neu zu erstellen. Ebenso verhält es sich mit der erforderlichen Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser, welche im Mischsystem erfolgt.

Da eine Versickerung möglich ist, muss hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers durch die künftigen Nutzer geprüft werden, ob die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken sowie von Regenwasserbehandlungsanlagen im Rahmen des eigenen Vorhabens möglich ist (vgl. Anlage 3 – Allgemeine geotechnische Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds, Büro ISK, Rodgau, Juni 2011).

Eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht gegeben.

1.7 Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (§ 13a BauGB). Die in § 13a festgesetzten Höchstgrenzen für zulässige Grundflächen nach § 19 Abs.2 BauNVO werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen deutlich unterschritten.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches (~12.000 qm) liegt unterhalb des Schwellenwertes für die Grundflächen von baulichen Anlagen (20.000 qm).

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt.

(Zur Bewertung der Verfahrenseignung nach § 13 a BauGB - vgl. Anlage 1 - Fachliche Stellungnahme zur Anwendung des § 13a BauGB, Büro Herrchen und Schmitt, Wiesbaden, Mai 2011).

Aufstellungsbeschluss

(§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.06.2010 unter Beschlussnummer XIV/312 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2/10 „GE Maybachstraße Sprendlingen“ gefasst. Er wurde am 03.08.2011 amtlich bekannt gegeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit

(§ 3 BauGB)

Die Beteiligung erfolgte gemäß §13a Abs. 3 BauGB durch Offenlage der Planung einschließlich der Begründung in der Zeit vom 10.08.2011 bis 24.08.2011.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

(§ 4 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebauliches Konzept

Mit Rücksicht auf die Wohnnutzung im nördlich gelegenen Mischgebiet und im südlich angrenzenden Wohngebiet sowie auf die südlich des Plangebietes gelegene Kindertagesstätte wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die diese sensiblen Nutzungen nicht wesentlich stören.

Die Obergrenze des Störgrades ist nicht höher, als dies in einem Mischgebiet zulässig wäre. Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes bewirkt ein verträgliches Nebeneinander und vermeidet Konflikte. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind von den Gewerbebetrieben einzuhalten.

2.2 Die künftigen Festsetzungen im Einzelnen

Die textlichen Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen sind bindende Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Sie teilen sich auf in planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 BauGB, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Artikel 81 HBO und nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Absatz 6 BauGB.

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen:

eGE – eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- nichtstörende Gewerbebetriebe aller Art
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen
- Speditionen
- Gewerbebetriebe, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/qm am Tag und 45 dB(A)/qm in der Nacht überschreitet.
- Einzelhandel, davon ist gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zulässig:
 - an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Produkte eines im

Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe.

Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein.

- Anlagen für kirchliche und/oder kulturelle Zwecke.

Begründung:

Die Festsetzung des Gebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgt aus Gründen der Minimierung des Konfliktpotenzials und aus Rücksicht auf die sensiblen Nutzungen des Umfeldes (Kindergarten, Wohnen). Somit kann davon ausgegangen werden, dass eine tatsächliche Integration der nunmehr zulässigen Nutzungen in die Umgebung möglich wird.

Mit dem Ausschluss von allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen, etc. im gesamten Planbereich soll eine Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzung vermieden werden. Kirchliche und kulturelle Nutzungen werden ausgeschlossen, um eine Konkurrenz mit Einrichtungen im Kernbereich zu vermeiden. Darüber hinaus sind derartige Nutzungen üblicherweise mit punktuell ansteigenden Verkehrsbelastungen und einem recht hohen Parkdruck verbunden, der für die Bestandsbebauung nicht verträglich zu integrieren ist.

Da in der Vergangenheit verstärkt Tendenzen zur Ansiedlungen von Vorhaben im Lebensmittel- und Fachmarktbereich zu beobachten sind und diese Entwicklung erhebliche städtebauliche Gefahren birgt, werden die nach § 8 BauNVO regelmäßig zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Planerische Konzeption ist es, mit den Bebauungsplänen für die Gewerbegebiete im Spremlinger Norden Flächen für Betriebe des produzierenden und dienstleistenden Gewerbes zu sichern. Um dies zu erreichen, sollen solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung derartige Gewerbebetriebe verdrängen. Die sonst aufgrund der Zulässigkeit der hier auszuschließenden gewerblichen Nutzungsarten zu verzeichnenden Bodenwertsteigerungen führen zu einem Erschwernis der Ansiedlung der gewünschten Gewerbebetriebsarten.

Zu den bodenwertsteigernden Nutzungsarten gehören insbesondere Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetriebe. Da der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche dient, bedarf es nicht des ansonsten erforderlichen Nachweises, dass diese Nutzungsarten ohne die Beschränkung an anderen Standorten gefährdet sind (so auch das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) 4. Senat, 4 BN 15/99 vom 11.05.1999). Hinzuweisen ist jedoch darauf, dass der angesprochenen Nachweis grundsätzlich für die Stadt Dreieich in Form des per Selbstbindungsbeschluss verbindlich gewordenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorliegt.

Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes wird nach der vorgenannten Rechtsprechung durch den Ausschluss dieser Nutzungen nicht verletzt.

Trotz der vorgenommenen Einschränkungen entspricht das hier ausgewiesene Gewerbegebiet weiterhin in seinem Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die wesentlichen Gewerbenutzungen sind nach wie vor zulässig.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nach § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- die maximale Anzahl der Vollgeschosse gemäß Plandarstellung
- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ).

In dem mit eGE 1 gekennzeichnetem Baugebiet sind maximal sechs Vollgeschosse zulässig. In dem mit eGE 2 gekennzeichneten Baugebiet sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. (§ 16 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO i.V.m. §§ 18 und 20 BauNVO)

Gemäß § 17 (1) BauNVO wird in den Baugebieten eGE1 und eGE 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen überbaubaren Fläche gem. § 19 (4) BauNVO für

- Garagen und Stellplätze einschließlich Parkdecks mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

über eine GRZ von 0,8 hinaus ist nicht zulässig.

Begründung:

Die Bestimmung der zulässigen Nutzungsmaße erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Baumassenzahl (BMZ) und der Höhe. Die in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen werden nicht überschritten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Überschreitung von Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3, 5) BauNVO und § 31 (1) BauBG)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen als Planeinschrieb bestimmt.

Ausnahmsweise ist für aus brandschutztechnischen Gründen notwendige Fluchttreppen und -wege die Überschreitung der Baugrenzen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (5) BauNVO

- Garagen und Stellplätze einschließlich Parkdecks mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Gebäudebestand in der Umgebung und entsprechen dem Bestand in den benachbarten bebauten Bereichen. Sie werden durch „Baugrenzen“ bestimmt, die gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen, soweit sie nicht private Verkehrsflächen oder Stellplatzanlagen sind, sind private Grünflächen und unterliegen § 9 Absatz 1 Nr. 25 a und b in Verbindung mit der im Bebauungsplan festgesetzten Artenliste.

Max. Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

Plangebiet eGE 1 Maximale Anzahl der Vollgeschosse: VI

Plangebiet eGE 2 Maximale Anzahl der Vollgeschosse: IV.

Begründung:

In dem unbebauten Plangebiet wird die mögliche Neubebauung auf ein Höhenmaß reduziert, das eine Einfügung in die Umgebung gewährleistet und die übliche Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes nicht in einem unverträglichen Maße überragt. Die Höhenfestsetzung im eGE 1 soll eine stadträumliche Fassung der Ecke Maybachstraße/Offenbacher Straße ermöglichen.

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird für das Plangebiet nicht festgesetzt.

Begründung:

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Dies geschieht, um eine größtmögliche Flexibilität für die weitere Entwicklung des Standortes zu gewährleisten. Es sind lediglich die Vorgaben der Bauordnung zu berücksichtigen.

Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit

(§ 9 Abs. 21 BauGB)

Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit werden in der Plandarstellung mit der Lage in der Örtlichkeit und einem Sicherheitsabstand entsprechend der Planzeichenverordnung kenntlich gemacht und festgesetzt.

Zugunsten der Stadtwerke Dreieich GmbH wird mit einem Radius von 10 m um den Trinkwassernotbrunnen (Koordinaten Rechtswert 3478601,28 und Hochwert 5543575,84) ein Umkreis als Fläche mit Leitungsrechten ausgewiesen.

Begründung:

In der Nordwestecke des Plangebiets ist ein Standort eines Trinkwasserbrunnens der Stadtwerke Dreieich niedergebracht. Die Fläche ist als Versorgungseinrichtung und Grünfläche ausgewiesen und nicht überbaubar. Stellplätze dürfen in diesem Bereich allerdings errichtet werden.

2.2.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen / zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB

Pflanzgebot

An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind heimische Laubbäume der Pflanzliste (Kapitel V) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind bis zu maximal 5,0 m zulässig; Zufahrten und Leitungen/Kanäle sind zu beachten. Auf die Anpflanzung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die festgesetzten Standorte nicht mit den geplanten Grundstückszufahrten zu vereinbaren sind.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den privaten Grundstücken alle 10 m ein heimischer Laubbaum der Pflanzliste (Kapitel V) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Wenn die Baumpflanzung nicht mit einer geplanten Grundstückszufahrt zu vereinbaren ist, kann in diesem Fall der Abstand der einzelnen Bäume verändert werden.

Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm aufweisen und mindestens dreimal verschult sein.

Stellplatzflächen sind mit Bäumen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich zu gliedern. Dabei sind Laubbäume der Pflanzliste des Kapitel V anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die auf den Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden. Es sind mindestens 50% heimische Bäume und Sträucher der Pflanzlisten des Kapitel V zu verwenden.

Erhaltung vorhandener Einzelbäume und flächenhafter Gehölzbestände

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und flächenhaften Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase gem. RAS-LP4 („Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 1999) wirksam vor Beschädigung zu schützen. Abgegangene Bäume/Baumbestände sind durch Gehölze der Pflanzliste des Kapitel V zu ersetzen.

Zu begrünende Freiflächen

20% der Grundstücksfläche sind intensiv zu begrünen, wobei davon der Anteil flächenhafter Gehölzbestände 30% nicht unterschreiten darf. Sämtliche Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Externe Ausgleichsfläche/ Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9(1a) BauGB i.V.m. § 9 (1) 20. und 25a. BauGB

Den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Flurstücken 582/15 und 582/16 wird folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet und durch Baulast gesichert:
Flurstücke Nr. 582/17 und 582/19, Gemarkung Sprendlingen, Flur 8 (550 m²).

Die Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplanes S 2 und ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholung ausgewiesen. Die hier getroffene Ausgleichsmaßnahme läuft dieser Festsetzung nicht zuwider.



Diese Ausgleichsmaßnahme umfasst die Anlage einer 5m breiten Gehölzpflanzung, um zum einen den erforderlichen Kompensationsbedarf aus dem Plangebiet zu erfüllen und zum anderen einen entsprechenden Sicht- und Lärmschutzriegel zwischen der Gebietsausweisung und der benachbarten Kindertagesstätte zu erreichen.

Die aufstehenden Großgehölze sind zu pflegen und durch eine zweireihige, im Bereich der Baumlücken dreireihige, Gehölzpflanzung (Pflanzabstand 1 Meter = 250 Stück) mit der Anzahl und in den Sorten:

25 Cornus mas

25 Viburnum opulus

25 Rosa canina

75 Lonicera xylosteum

25 Euonymus europaeus

75 Ribes alpinum

anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Bereich des Flurstücks 582/17 sind darüber hinaus zwei Bäume der Sorte Carpinus betulus, 3xv, StU 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.



Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° ab einer Dachaufsichtsfläche von 1.000 qm sind zu einem Anteil von mindestens 20 % zu begrünen. Die Dachbegrünungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Die grünordnerischen Festsetzungen sehen vor, die Qualitäten des Gebietes für den Arten- und Biotopschutz sowie die Funktionen des Naturhaushaltes, insbesondere die stadtklimatische Funktion möglichst zu bewahren und die typischen Elemente (Baumbestand) des Landschaftsbildes trotz der Planungen nach Möglichkeit in der Gestaltung thematisch aufzugreifen. Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sollen vermieden und, sofern dies nicht möglich ist, durch kompensatorische Maßnahmen ausgeglichen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Änderung der Zulässigkeit von Bebauung gegenüber der gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation (§ 30 ff. BauGB) geschaffen. Ziel ist es dennoch, einen Mindestbegrünungsgrad in den Gewerbegebieten von in der Regel 20 % zu sichern und die bisherige raumprägende Gestaltung durch die vorhandenen Baumpflanzungen zu erhalten und zu vervollständigen.

Versickerung/Nutzung von Regenwasser

(§ 9 abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das unbelastete und zur Versickerung geeignete Regenwasser, das auf befestigten Flächen anfällt, ist über Graben oder Rigolensysteme zu versickern oder im Rahmen der Brauchwassergewinnung zu verwenden. Im Übrigen wird auf die Anlage 3 – Allgemeine geotechnische Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds, Büro ISK, Rodgau, Juni 2011 verwiesen.

Begründung:

Soweit es möglich ist, soll das anfallende Oberflächenwasser, auch zur Entlastung der Kanalisation, einer natürlichen Versickerung zugeführt werden. Allerdings ist dabei zu beachten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in das Grundwasser gelangen können. Aus diesem Grund wird die wasserdurchlässige Befestigung der Flächen nicht gefordert, wenn betriebliche Gründe entgegenstehen.

2.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BAUGB i.v.M. § 81 (1) HBO)

Dachgestaltung

In den Baugebieten eGE 1 und eGE 2 ist eine Dachneigung von 0° bis 15° zulässig.

Begründung:

In den Gewerbegebieten sind ausschließlich Dachneigungen zwischen 0 und 15° zulässig, da hier voraussichtlich vorwiegend großflächige Gebäude realisiert werden. Mit der Festsetzung soll die Dachgestaltung der Gebäudeproportion angepasst werden.

Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, an der Stätte der Leistung und jeweils bis zur Höhe Oberkante 1. Obergeschoss zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht sind grundsätzlich unzulässig.

Begründung:

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

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

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

Flächenbefestigung

Stellplätze, Zufahrten und sonstige Wege- und Platzflächen sind, soweit diese nicht vom Schwerlastverkehr befahren werden oder aus betrieblichen Gründen eine Versiegelung erforderlich ist, mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Drainagepflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Rasenpflaster) herzustellen.

Begründung:

Soweit es möglich ist, soll das anfallende Oberflächenwasser, auch zur Entlastung der Kanalisation, einer natürlichen Versickerung zugeführt werden. Allerdings ist dabei zu beachten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in das Grundwasser gelangen können. Aus diesem Grund wird die wasserdurchlässige Befestigung der Flächen nicht gefordert, wenn betriebliche Gründe entgegenstehen.

Einfriedungen – Begrünung von Zaunanlagen

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

Umfangreichere Zaunanlagen ab einer Länge von 10 m sind mit Sträuchern, Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen. Eine Begrünung mit nicht-heimischen Nadelbäumen ist nicht zulässig.

Begründung:

Mit diesen grünordnerischen Festsetzungen soll den Erfordernissen dem lokalen Ökologiehaushalt und der Stadtbildgestaltung Rechnung getragen werden.

2.3 Ver- und Entsorgungssituation

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie, Gas, Trinkwasser und Löschwasser (Hydranten H166, H251, H252) kann über die im Umfeld (Maybachstraße) vorhandenen Systeme sichergestellt werden, jedoch ist das innere Erschließungssystem neu zu erstellen.

Ebenso verhält es sich mit der erforderlichen Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser, welche im Mischsystem erfolgen soll.

Da eine Versickerung möglich ist, muss hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers durch die künftigen Nutzer geprüft werden, ob die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken sowie von Regenwasserbehandlungsanlagen im Rahmen des eigenen Vorhabens möglich ist.

2.4 Erschließung

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt über die vorhandene Straße (Maybachstraße). Hierzu werden Grundstückseinfahrten ausgebildet, deren Lage gemäß Planeinschrieb verbindlich ist.

2.5 Lärmimmissionen

Aus dem Lärminderungsplan der Stadt Dreieich, isu GmbH, Stand: 14. Mai 2004, geht für den Bereich südlich der Maybachstraße westlich der Offenbacher Straße hervor, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 für Verkehrslärmeinwirkungen auf ein Gewerbegebiet im Beurteilungszeitraum Tag von 65 dB(A) unterschritten werden. Die Geräuscheinwirkungen durch Sportlärm vom westlich angrenzenden Sportplatz erreichen im Plangebiet gemäß dem Lärminderungsplan einen Mittelungspegel im Beurteilungszeitraum Tag von 60 dB(A). Im Rahmen der Lärminderungsplanung wurden die Besonderheiten der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) in Bezug auf Ruhezeiten nicht differenziert betrachtet.

Um die tatsächlichen Einwirkungen feststellen zu können, wurde durch das Büro Fritz GmbH, Einhausen, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Anlage 4), in deren Ergebnis Emissionskontingente wie folgt festzusetzen sind:

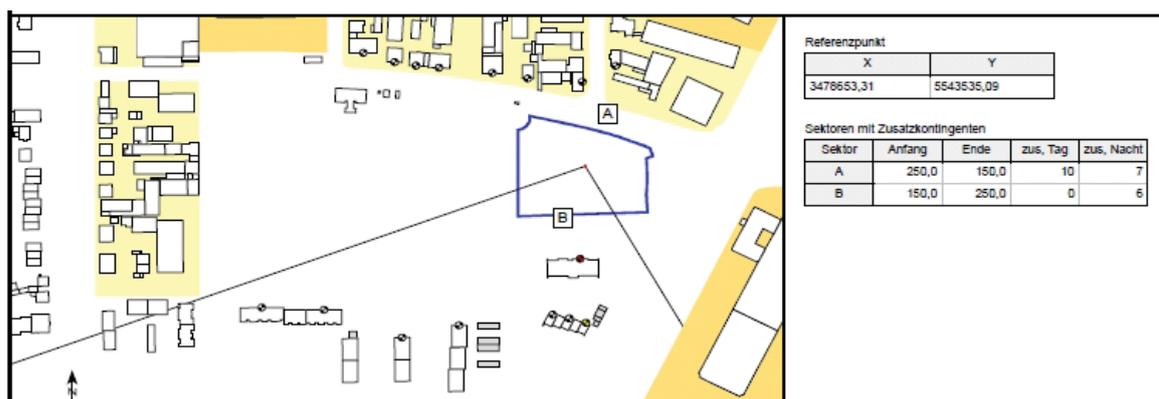
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Folgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

$$\text{LEK (eGE)} = 57 / 45 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ tags / nachts.}$$

Die als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen können in die im Plan gekennzeichneten Richtungssektoren A und B eingeteilt werden. Für den Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK,zus,A:

$$\text{A (Nord): LEK}_{\text{zus,A}} = 10 / 7 \text{ dB(A)/m}^2.$$

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor A LEK durch $\text{LEK} + \text{LEK}_{\text{zus,A}}$ zu ersetzen ist.



2.6 Belange des Artenschutzes

Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften sind im Bebauungsplangebiet nicht ersichtlich.

Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Auf die Anlage 1 (Fachliche Stellungnahme zur Anwendung des § 13a BauGB, Büro Herrchen und Schmitt, Wiesbaden, Mai 2011) wird verwiesen.

2.7 Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Auf die Anlage 1 (Fachliche Stellungnahme zur Anwendung des § 13a BauGB, Büro Herrchen und Schmitt, Wiesbaden, Mai 2011) wird verwiesen.

2.8 Bodenordnung

Abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen am Rand des Geltungsbereiches befinden sich alle Grundstücksflächen in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.9 Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind bei der Aufstellung dieses Planes nicht von Relevanz, da es Ziel der Planung ist, ein Gewerbe- und Industriegebiet zu entwickeln.

Hinzuweisen ist darauf, dass der Stadtteil Sprendlingen eine hohe Versorgungsdichte von Kindertageseinrichtungen und Schulen aufweist, die für die in den künftigen Nutzungen beschäftigten Arbeitnehmern mit Kindern zunächst grundsätzlich nutzbar sind.

Darüber hinaus können weitere Einrichtungen im Stadtteil Sprendlingen genutzt werden. Dies trifft auch auf weitere soziale Infrastruktureinrichtungen wie gesellschaftliche, kulturelle, sportliche oder kirchliche Einrichtungen, weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art und weitere zu.

3 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

| | Bestand | Planung | Differenz |
|--------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| Verkehrsflächen (Parkplatz S2) | 3.221 qm | 0 qm | - 3.221 qm |
| Grünflächen | 8.763 qm | 1.512 qm | - 7.251 qm |
| Baufläche | 0 qm | 10.472 qm | + 10.472 qm |
| Geltungsbereich | 11.984 qm | 11.984 qm | 0 |

(alle Angaben sind ca. Maße!)

4 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (**HAGBNatSchG**) in der Fassung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629)

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46)

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757)

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548)

Planzeichenverordnung (**PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Satzung der Stadt Dreieich über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie über das Ablösen der Verpflichtung zum Herstellen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (**Stellplatz- und Ablösesatzung**) in der Fassung vom 05.10.2004

Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich (**Baumschutzsatzung**) in der Fassung vom 05.10.2004

5 ANLAGEN

Anlagen