

Bebauungsplan 2/11 "Schlesienweg"



Begründung

Dreieich-Sprendlingen: Bebauungsplan 2/11 "Schlesienweg"
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt

1	Anlass und Ziele der Planung	2
2	Geltungsbereich	2
3	Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planung	3
	Verfahren	3
	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)	3
	Planungsrecht	4
4	Städtebauliche Situation	4
	Lage im Stadtgebiet	4
	Baustruktur, Nutzungen	4
	Verkehrliche Anbindung	6
	Denkmalschutz, Topografie	6
5	Grundzüge der Planung	7
	Art der baulichen Nutzung, Flächen für den Gemeinbedarf	7
	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
	Erschließung, Verkehr	8
	Lärmschutz	9
	Grünordnung	9
	Klimaschutz	10
6	Wasserwirtschaftliche Belange, Kampfmittel	10
	Wasserversorgung	10
	Abwasserentsorgung, Schutz und Schonung der Grundwasservorkommen	10
	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	11
	Schutzausweisungen	11
	Kampfmittel	11
7	Technische Infrastruktur	12
8	Planungsstatistik	12
9	Kosten	13

Anlagen

- Fachliche Stellungnahme zur Anwendung des § 13a BauGB (Vereinfachtes Verfahren) vom 09.08.2012; Herrchen+Schmitt Landschaftsarchitekten, Wiesbaden
- Schalltechnische Stellungnahme vom 10.07.2012, Fritz Beratende Ingenieure GmbH, Einhausen

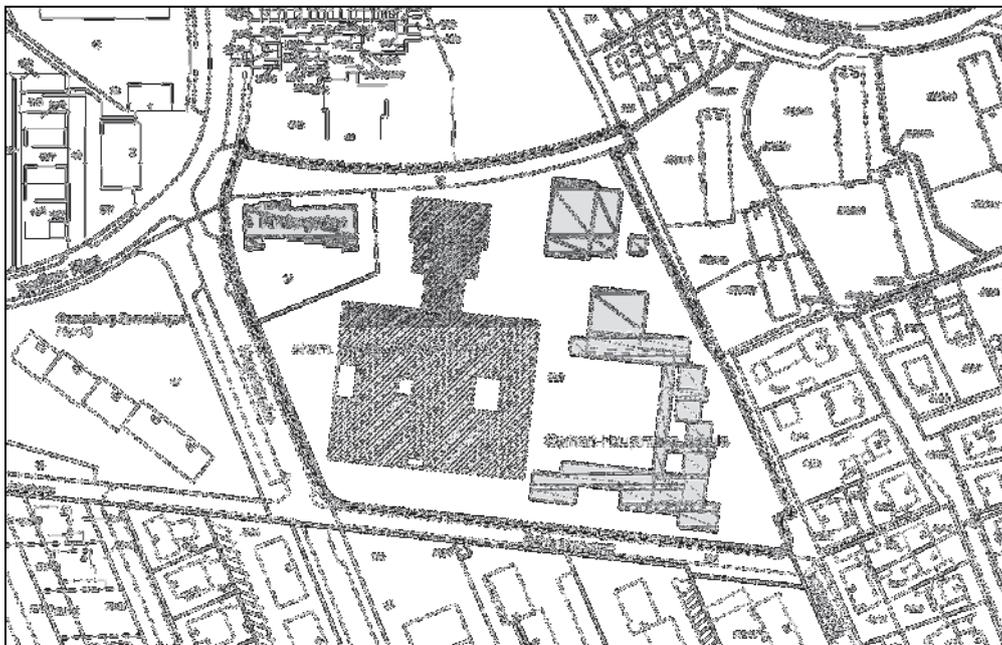
1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Dreieich hat in den Wohnsiedlungen Hirschsprung und Breitensee besonderen Entwicklungsbedarf festgestellt. Die Stadtverordnetenversammlung veranlasste daher 2007 die Beantragung der Aufnahme des Gebiets in das Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt". Innerhalb des Fördergebietes liegt das ehemalige Schulgrundstück der Georg-Büchner-Schule. Die Schule wurde im Herbst 2009 an einen neuen Standort in Sprendlingen verlagert. Der Kreis Offenbach - Eigentümer des Grundstücks - beabsichtigt, die Grundstücksfläche der Georg-Büchner-Schule zu veräußern. Das Grundstück liegt zwischen dem Sudetenring und dem Berliner Ring, unmittelbar benachbart zur Gerhart-Hauptmann-Grundschule, der Kindertagesstätte der Ev. Versöhnungsgemeinde Buchschlag-Sprendlingen sowie dem Gemeindezentrum dieser Kirche.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Wiedernutzbarmachung der bisher als Schulgelände genutzten Fläche der Georg-Büchner-Schule für das geplante Stadtteil- und Familienzentrum mit einer Betreuungseinrichtung für unter Dreijährige, ein neues Wohnquartier sowie die Sicherung der bestehenden Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2/11 "Schlesienweg" liegt am Nordrand von Sprendlingen im Wohngebiet Hirschsprung-Breitensee. Er umfasst die im Übersichtsplan dargestellten Flurstücke Nr. 33, 34, 35/4 und 35/5 der Flur 19 in der Gemarkung Sprendlingen¹, die Fläche beträgt ca. 2,2 ha.



Übersicht zum Geltungsbereich

¹ Das in der Übersicht dargestellte ehemalige Flurstück Nr. 35/3 (Gemarkung Sprendlingen, Flur 19) des Geltungsbereichs wurde zwischenzeitlich gemäß Fortführungsmittelteilung vom 27.06.2012 in die beiden Flurstücke 35/4 und 35/5 zerlegt (Fortführungsnachweis Nr. 10/2012 der Gemarkung Sprendlingen [0756], Amt für Bodenmanagement Heppenheim).

Das Plangebiet liegt zwischen den beiden markanten Straßenringen Berliner Ring und Sudetenring. Die Entfernung zum Spremlinger Zentrum beträgt etwa 1,5 km. Von Norden her ragt ein schmaler Streifen des Stadtwaldes bis an den Geltungsbereich heran.

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird erstellt entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 nebst allen inzwischen erfolgten Änderungen bzw. Ergänzungen, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans 2/11 "Schlesienweg" in der Gemarkung Spremlingen ist am 13.12.2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Er basiert auf der Machbarkeitsstudie "Stadtteilzentrum Hirschsprung – Breitensee", die am 22.02.2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB aufgestellt werden. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB formalen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier angewendet (s. Anlage "Fachliche Stellungnahme zur Anwendung des § 13a BauGB").

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen RegFNP als "Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand" dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach mit der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt. Für die neue Festsetzung von Wohnbauflächen ist der RegFNP im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB anzupassen.



Auszug aus dem RegFNP 2010 mit Abgrenzung des Plangebiets

Planungsrecht

Im Plangebiet existiert der Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnstadt Breitensee" aus den 1960er Jahren, dessen Rechtskraft unklar ist.² Dieser Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich eine "Vorbehaltsfläche für öffentliche Gebäude" fest. Er wird durch den vorliegenden Plan innerhalb des Geltungsbereichs in allen seinen Festsetzungen ersetzt.

4 Städtebauliche Situation

Lage im Stadtgebiet

Die Wohngebiete Hirschsprung und Breitensee mit den charakteristischen Ringstraßen sind in den 1950/60er Jahren entstanden. Sie liegen am nördlichen Ortsrand von Sprendlingen, direkt am Waldrand. Innerhalb dieser Siedlungen gibt es ein sehr differenziertes Angebot an Haustypen: Neben Reihenhäusern und zeilenförmigen Geschosswohnungsbauten befinden sich auch einige Wohnhochhäuser in der Siedlung, z.T. mit auffälliger kronenförmiger Dachausbildung.

Das Plangebiet selbst liegt zwischen den Straßen Berliner Ring und Sudetenring direkt am Südspitze eines Waldausläufers, der sich zwischen die beiden Ringe schiebt. Die beiden Straßenringe werden durch einen Fußweg am Nordrand des Plangebietes miteinander verbunden. Von Süden her führt die Hegelstraße an der Westseite des Plangebietes vorbei, am Südrand wird das Plangebiet vom Schlesienweg begrenzt. Den Ost- rand bildet die Verlängerung des Tannenweges.

Baustruktur, Nutzungen

Nördlich des Plangebiets steht direkt angrenzend ein 12-geschossiges Wohnhochhaus mit einer entsprechend großen Grundstücksfreifläche. Östlich schließen sich viergeschossige Hauszeilen an, südlich stehen drei- bis fünfgeschossige Gebäudezeilen sowie eine Kirche. Auch im Westen auf der anderen Seite der Hegelstraße stehen vier-

² Der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnstadt Breitensee“ leidet an einem Hauptsatzungsmangel. Ein Aufhebungsverfahren ist für 2013 geplant.

geschossige Gebäudezeilen. Nordwestlich vom Plangebiet, am Berliner Ring, befindet sich ein kleines eingeschossiges Einkaufszentrum mit Supermarkt, Imbiss, Frisör und Bäcker sowie Räumlichkeiten des Nachbarschaftstreffs (Forum Nord e.V.).

Etwas weiter Richtung Süden und Osten schließen sich die regional üblichen Siedlungen aus freistehenden Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern an, die allerdings nicht mehr zu den Gebieten Hirschsprung und Breitensee zu rechnen sind.

Die bestehenden Gebäude im Plangebiet selbst sind die Anlagen der Gerhart-Hauptmann-Schule (GHS), das z.Zt. (August 2012) sich im Abriss befindliche Gebäude der ehemaligen Georg-Büchner-Schule (GBS) und des Kindergartens der Versöhnungsgemeinde. Die Schulgebäude der Gerhart-Hauptmann-Schule sind ein- bis dreigeschossig, der Kindergarten ist eingeschossig. Auch das Gebäude der ehemaligen Georg-Büchner-Schule ist eingeschossig. Dieses Gebäude wird nicht mehr benötigt und konnte auch nicht angemessen umgenutzt werden.

Randlich und an den Grundstücksgrenzen stehen Baumreihen und Gehölzpflanzungen. Die Schul- bzw. Kindergartenhöfe und das Abstandsgrün werden von einzelnen größeren Bäumen (z.B. Linden und Platanen) bestanden, welche insbesondere zur Hegelstraße eine wirksame Eingrünung erzeugen. Im Südwesten an der Hegelstraße befindet sich eine Gasregelstation der Stadtwerke Dreieich.

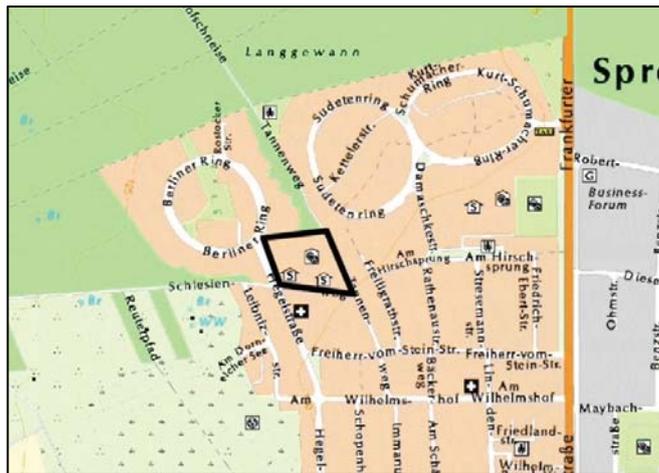


Luftbild (Quelle: Bürger-Gis Kreis Offenbach) mit Plangebiet und Umgebung

Charakteristisch für die Wohngebiete Hirschsprung und Breitensee ist die im Luftbild erkennbare aufgelockerte und durchgrünte Baustruktur mit einem großen Anteil an Freiflächen sowie eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen für den KFZ-Verkehr.

Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist für den KFZ-Verkehr über die Hegelstraße und Freiherr-v.-Stein-Straße bzw. Am Wilhelmshof an die Frankfurter Straße als eine der Hauptverkehrsstraßen des Stadtteils Sprendlingen angeschlossen. Über die Frankfurter Straße ist auch die Verbindung zum überregionalen Verkehr sichergestellt.



Auszug aus der Städtekarte 2003 des Regionalverbands FrankfurtRheinMain

Die KFZ-Erschließung wird durch ein differenziertes Fuß- und Radwegenetz ergänzt, in das auch das Plangebiet eingebunden ist. Über dieses Fuß-/Radwegenetz sind neben den wichtigen Einrichtungen der lokalen Infrastruktur auch die örtlichen Naherholungsbereiche, insbesondere der Wald und die Baierhansenwiesen, gut zu erreichen. Dies stellt eine besondere Wohnqualität für den Stadtteil und das Plangebiet dar.

Teil des Fuß-/Radwegenetzes ist der am nördlichen Rand des Plangebiets gelegene Weg. Dieser Weg ist eine wichtige Verbindung zwischen den beiden Straßenringen Berliner Ring und Sudetenring. Weiterhin kann man von hier aus zu der bestehenden Ev. Kindertagesstätte und in den Wald gelangen. Für die infolgedessen intensive Nutzung ist der Weg mit ca. 2 m Breite zu schmal. Da das Flurstück, das sich im Eigentum der Stadt befindet, wesentlich breiter ist, besteht hier die Möglichkeit, den Weg zu verbreitern, damit er seiner Verbindungsfunktion besser gerecht werden kann (Freiraumkonzept für das Programmgebiet Hirschsprung-Breitensee; Landschaftsarchitektur Burghammer 2011). Zur Zeit wird das Flurstück hauptsächlich durch die privaten Freiflächen des nördlich vom Plangebiet liegenden Hochhauses und von der Waldfläche in Anspruch genommen.

Hinsichtlich des öffentlichen Nahverkehrs ist das Gebiet über die Bushaltestellen am Berliner Ring und der Ev. Kindertagesstätte Richtung Neu-Isenburg und Dreieich-Sprendlingen / Bürgerhaus und zum Flughafen Frankfurt angeschlossen. Die S-Bahn-Station Dreieich-Buchsschlag mit Anschluss an die S-Bahnlinie Darmstadt - Frankfurt / Bad Soden bzw. Langen - Frankfurt / Kronberg ist auch mit dem Fahrrad in ca. 10-15 Minuten zu erreichen.

Denkmalschutz, Topografie

Denkmalgeschützte Gebäude sind weder im Plangebiet selbst noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Der Bereich ist topographisch eben.

5 Grundzüge der Planung

Art der baulichen Nutzung, Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, die bestehenden öffentlichen Einrichtungen zu erhalten sowie den Neubau des geplanten Stadtteil- und Familienzentrums sowie eines kleinen Wohnquartiers planungsrechtlich vorzubereiten, werden im Plangebiet unterschiedliche Flächennutzungen festgesetzt: Die bestehende Ev. Kindertagesstätte sowie die Gerhart-Hauptmann-Schule werden mit entsprechenden Zweckbestimmungen auch weiterhin als Flächen für den Gemeinbedarf planungsrechtlich abgesichert. Um der Schule auch eine Nutzung der Räumlichkeiten außerhalb des Schulbetriebes zu ermöglichen, wurde die Zweckbestimmung "C" um außerschulische Nutzungen sozialer und kultureller Art ergänzt. Auch der Schulhof kann außerhalb der Schulzeit als öffentlicher Spielplatz für den Stadtteil genutzt werden, allerdings ist hier eine zeitliche Begrenzung auf die Nachmittagsstunden bis ca. 18 Uhr vorgesehen, wie dies auch bisher praktiziert wurde.

Die bestehende Ev. Kindertagesstätte beherbergt aktuell auch Räume für die Verwaltung der betreibenden Kirchengemeinde, so dass die Zweckbestimmung "A" entsprechend weit verfasst wurde.

Weiterhin soll im Plangebiet an der Hegelstraße das neue Stadtteil- und Familienzentrum in der Trägerschaft der Stadt Dreieich mit Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke errichtet werden. Der Kreis Offenbach wird diesen Grundstücksteil an die Stadt übertragen. Das vorgesehene Nutzungsspektrum findet seinen Niederschlag in der entsprechenden Zweckbestimmung "B" und umfasst neben verschiedenen Betreuungs-, Veranstaltungs- und Beratungsräumen auch die Möglichkeit, hier eine Wohngruppe für demenziell Erkrankte bzw. betreutes Wohnen einzurichten.

Im Inneren des Plangebiets wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt, in dem nur die hier untypischen und hinsichtlich der Baustruktur unverträglichen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Da im Stadtteil ein Bedarf an barrierefreien Wohnungen herrscht, wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei der Errichtung von Geschosswohnungsbauten die Erdgeschosswohnungen barrierefrei ausgebildet werden sollen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Grundflächenzahl bewegt sich für die einzelnen Teilgebiete zwischen 0,35 und 0,4. Diese Werte stellen eine harmonische Integration der Neubebauung in die Umgebung sicher und eröffnen den weiterhin bestehenden Nutzungen (Kita und Schule) in gewissem Umfang noch Entwicklungsmöglichkeiten. Hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen wird generell eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt. In der Umgebung ist eine recht heterogene Baustruktur vorhanden, sie bewegt sich zwischen 1 und 13 Vollgeschossen, je nach Haustyp. Mit einer dreigeschossigen Bauweise, die im Inneren und am Südrand des Blocks zusätzlich durch eine Festsetzung des Firstpunktes auf höchstens 10 m begrenzt wird, ist eine angemessene Einfügung in die Umgebung sichergestellt.

Der bestehenden aufgelockerten Baustruktur in der Nachbarschaft wird u.a. durch entsprechende Festsetzungen zur Bauweise (Beschränkung der Gebäudelänge im WA 2 auf max. 30 m) und zu überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung getragen.

Bei den weiterhin bestehenden Nutzungen Kita und Schule werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Hier wird davon ausgegangen, dass die bestehende Gebäudestruktur vom Prinzip her erhalten wird und lediglich Erweiterungen in gewissem Umfang möglich sein sollen. Diese sollen aber nicht in ihrer Funktionalität durch Baugrenzen eingeschränkt werden.

Bei den neu erschlossenen Flächen (Stadtteilzentrum, Wohngebiet) werden hingegen überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die eine große Flexibilität hinsichtlich der Stellung der Gebäude ermöglichen.

Erschließung, Verkehr

Das Gebiet wird weitgehend durch das bestehende Straßennetz erschlossen. Lediglich im Inneren des Blocks ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße erforderlich. Sie wird als Stichstraße angelegt, so dass hier kein Durchgangsverkehr möglich ist. Lediglich für Fußgänger und Radfahrer wird die Stichstraße bis zur wichtigen nördlich angrenzenden Verbindungsachse zwischen Berliner Ring und Sudetenring verlängert. Der Anschluss an das bestehende KFZ- sowie Fuß- und Radwegenetz ist damit sichergestellt.

Der ruhende Verkehr des WA-Gebiets wird zum überwiegenden Teil in einer Gemeinschaftsstellplatzanlage am Schlesienweg untergebracht. Weiterhin ist die Errichtung einer Tiefgarage nur in dem Bereich möglich, wo die Zufahrt über die Gemeinschaftsstellplatzanlage bzw. direkt vom Schlesienweg aus abgewickelt werden kann. Ein entsprechendes Fahrrecht ist bei der Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt worden. Diese Festsetzungen gewährleisten, dass aufgrund des sehr reduzierten KFZ-Verkehrs die Stichstraße nicht nur der Erschließung dient, sondern vor allem auch für Aufenthalt und Spiel genutzt werden kann und auf diese Weise dem kleinen Wohngebiet eine hohe Wohnqualität sichert.

Sowohl innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf als auch im Gebiet WA 3 werden Stellplätze abweichend von der geltenden Stellplatzsatzung im so genannten Vorgartenbereich zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie zugelassen. Begründet wird dies zum einen durch die bereits vorhandenen Stellplätze der Gerhart-Hauptmann-Schule, die funktional und städtebaulich verträglich an der Verlängerung des Tannenwegs untergebracht sind, und zum anderen durch den teilweise öffentlichen Charakter der Flächen, die eine direkte Erreichbarkeit (und Sichtbarkeit) der Stellplätze von der Straße aus nahelegen. Im Bereich des geplanten Stadtteil- und Familienzentrums und im Gebiet WA 3, in dem die Einrichtung von betreutem Wohnen vorgesehen ist, wird durch die Festsetzung von Bäumen im Vorgartenbereich eine ausreichende Begrünung und damit die Wahrung des durchgrünten Erscheinungsbilds der Straßen sichergestellt.

Insgesamt wird die KFZ-Verkehrsbelastung gegenüber der früheren Nutzung durch die Georg-Büchner-Schule in der Umgebung nicht erheblich steigen, da der Elternverkehr der Schule nun entfällt und die hinzukommenden Wohneinheiten aufgrund der geringen Flächengröße im Vergleich zur Dichte der umgebenden Bebauung nicht von Bedeutung sind. Eine Beeinträchtigung der Funktionalität des bestehenden Straßennetzes oder Auswirkungen im Hinblick auf erhebliche zusätzliche Lärmimmissionen in der Umgebung (u.a. auch durch die Gemeinschaftsstellplatzanlage) sind daher nicht zu befürchten, (s. Schalltechnische Stellungnahme in der Anlage).

Der am Nordrand des Plangebiets gelegene Fuß-/Radweg zwischen den Straßenrängen wird über den Bestand hinaus auf eine Breite von durchgehend 3,5 m festgesetzt,

da dieser Abschnitt als wichtige Verbindung zwischen den beiden Wohnsiedlungen Hirschsprung und Breitensee dient. Eine Verbreiterung des bestehenden Weges ist sinnvoll, um dem hier häufigen Begegnungsverkehr z.B. zwischen Fahrrädern und Fußgängern gerecht werden zu können.

Lärmschutz

Die schalltechnische Stellungnahme vom 10.07.2012 des Büros Fritz Beratende Ingenieure GmbH, Einhausen, kommt im Kapitel "Abschließende Bemerkungen" zu folgendem Ergebnis:

"Die vorliegende Stellungnahme belegt, dass die geplante Entwicklung einer Wohnbebauung auf den ehemaligen Flächen der Georg-Büchner-Schule weitgehend konfliktfrei möglich ist. Es wurde aufgezeigt, dass verschiedenste Lärmquellen auf die künftigen Nutzungen einwirken werden, jedoch in einer durchaus noch zumutbaren Größenordnung. Insbesondere die durch spielende Kinder hervorgerufenen Geräuschmissionen sind als sozial adäquat und somit grundsätzlich als zumutbar zu bewerten.

Die Nutzung der Grundschule und der Ev. Kindertagesstätte erfolgt vorrangig am Vormittag, während das Stadtteil- und Familienzentrum weitgehend am Nachmittag und in den Abendstunden besucht werden wird. Daher ist eine Kumulation der verschiedenen Geräuschquellen nachrangig und wird nicht zu erhöhten Beeinträchtigungen für die künftigen Anwohner führen."

Die zitierte schalltechnische Stellungnahme liegt der Begründung als Anlage bei.

Um Konflikten zwischen der bestehenden Gerhart-Hauptmann-Schule und der zukünftigen angrenzenden Wohnbebauung vorzubeugen, kann an der dazwischenliegenden Grundstücksgrenze eine geschlossene Einfriedung von 2 m Höhe errichtet werden.

Grünordnung

Im Rahmen der Untersuchung zur Anwendung des § 13a BauGB wurden neben den Belangen des Umweltschutzes und Artenschutzes ebenfalls überschlägig die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung geprüft. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können, da es sich um ein schon flächenhaft bebautes Gebiet handelt und die entsprechend notwendigen Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften sind im Bebauungsplangebiet nicht ersichtlich.

Aus den Begehungen durch einen Landschaftsplaner sowie einen Biologen haben sich einige Baumbestände herauskristallisiert, deren Erhaltung möglichst durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden sollte. Dies wurde weitestgehend im Rahmen der Planung aufgegriffen. Weiterhin wurden entlang der wichtigen öffentlichen Straßenräume Hegelstraße und Schlesienweg noch einige Bäume zur Anpflanzung ergänzt. Auf diese Weise kann das Straßenbild in diesen Bereichen aufgewertet werden. Von den Standorten kann um bis zu 3 m abgewichen werden, um somit eine gewisse Flexibilität z.B. bzgl. notwendiger Ein- und Ausfahrten zu gewährleisten. Geeignete Baumarten werden in einer Pflanzliste aufgeführt.

Um die Durchgrünung des Plangebietes selbst sicherzustellen, wurde eine entsprechende Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen in den Bebauungsplan

aufgenommen. Der Umfang der grünordnerisch zu gestaltenden Flächenanteile auf den jeweiligen Grundstücken ist dabei ausreichend, um einerseits die angestrebte wirksame Durchgrünung des Plangebiets zu erzielen, andererseits aber auch den Nutzern auf den Freiflächen neben den o.g. Bepflanzungen auch die Anlage von Terrassen, Wegen und individueller Gartengestaltung zu ermöglichen.

Der nördlich an den Fuß-/Radweg zwischen den Straßenringen grenzende Bereich, der noch innerhalb des betreffenden Flurstücks liegt, wird entsprechend der bestehenden Nutzung als "Private Grünfläche – Garten" sowie als "Fläche für Wald" festgesetzt.

Klimaschutz

Aus klimatischer Sicht wird sich die Situation im Plangebiet durch den Abriss der Georg-Büchner-Schule verbessern. Allein das alte Schulgebäude hatte eine Flächenversiegelung von ca. 4.950 qm zur Folge, dem steht nun eine mögliche Bebauung durch Wohngebäude und Stadtteilzentrum von nur max. insgesamt 2.780 qm gegenüber.

Weiterhin tragen folgende Festsetzungen zum Klimaschutz bei:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades durch Geschossflächenzahl und Bauweise,
- offene Baufenster und Verzicht auf Festsetzung der Dachausrichtung, um eine möglichst variable Gebäudestellung und Nutzung der Dachneigung und -ausrichtung für eine max. Energiegewinnung durch Solarenergie zu ermöglichen,
- Anpflanzen von Bäumen,
- Mindest-Grünflächen- und Gehölzanteil auf privaten Grundstücken,
- Reduzierung der Verkehrsflächen und Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Grundstückszufahrten, -wege und Stellplätze.

6 Wasserwirtschaftliche Belange, Kampfmittel

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Dreieich GmbH. Da der vorliegende Entwurf lediglich einen Ersatz der bisherigen Schulnutzung durch einige Wohngebäude und Gemeinbedarfseinrichtungen vorsieht wird aufgrund der geringen Flächengröße davon ausgegangen, dass der Wasserbedarf nicht erheblich steigt und die Wasserversorgung durch das bestehende Netz gesichert ist.

Abwasserentsorgung, Schutz und Schonung der Grundwasservorkommen

Das Plangebiet wurde im Generalentwässerungsplan mit 45 % Versiegelung berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen sicher, dass dieser Wert nicht überschritten wird, so dass sich die Abflusssituation im Kanal in der Hegelstraße nicht verschlechtern wird. Die Abwässer können der Kläranlage der Stadt Dreieich zugeleitet werden. Um aber auch bei Starkregenereignissen einen Rückstau zu vermeiden, wurde in den Plan eine Festsetzung zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser aufgenommen. Hierdurch wird gleichzeitig die Schonung der Grundwasservorkommen befördert.

Es wurde weiterhin ein Gutachten zur generellen Versickerungsfähigkeit des Bodens in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten des Büros ISK Ingenieurgesellschaft für Bau- und Geotechnik mbH, Rodgau kam im Mai 2012 allerdings zu dem Ergebnis, dass für die Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der den Versickerungshorizont unterlagernden Böden mit geringer Durchlässigkeit zusätzliche baulichen Maßnahmen sowie Detailerkundungen vorzusehen sind. Eine entsprechende zusätzliche Festsetzung (bzw. Hinweis) wurde deshalb nicht aufgenommen.

Hinsichtlich der Grundwasserflurabstände hat das Gutachten ergeben, dass in den am 20.03.2012 durchgeführten Baugrundaufschlüssen (Rammkernsondierungen) kein Grundwasser angetroffen worden ist. Der Grundwasserspiegel im Bereich wird durch das Wasserwerk Breitensee stark abgesenkt und liegt bei etwa 25 bis > 30 m unter Flur (vgl. Anlage 1). Vor diesem Hintergrund wird nicht von einer Gefährdung für das Grundwasser, insbesondere auch mit den festgesetzten Nutzungen Wohnen/ Gemeinbedarf ausgegangen.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Laut Recherchen im Stadt- und Hausaktenarchiv wurde im Bereich der ehemaligen Georg-Büchner-Schule (Schlesienweg 3) in den Jahren 1965 / 1966 eine mobile Feldfabrik zur Produktion von Betonfertigteilen betrieben. Aufgrund des geringen Gefährdungspotentials besteht aus fachlicher Sicht keine Veranlassung für eine orientierende Untersuchung der Fläche. Sollten sich jedoch im Zuge von Untersuchungen, Abbruch- oder Neubaumaßnahmen Auffälligkeiten des Bodens zeigen, ist umgehend ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen und die zuständige Behörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz entsprechend zu informieren.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Schutzausweisungen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung. Es liegt weder in einem Heilquellenschutz- noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III der Trinkwassergewinnungsanlage für das Wasserwerk Breitensee der Stadtwerke Dreieich. Die Stadtwerke Dreieich GmbH hat die Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnung in Dreieich-Breitensee beantragt (1973). Das Gebiet wird voraussichtlich nach Zone III A eingestuft und mit den entsprechenden Nutzungsverböten der geltenden Musterverwaltungsvorschrift belegt. Diese sollte bereits jetzt berücksichtigt werden: Schutzgebietsverordnung vom 17.10.1977 (StAnz. 46/1977 S. 2214), zukünftig zu beachtende (Muster-) Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 985).

Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplans. In den Berei-

chen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Weitere wichtige Informationen zu den Kampfmittelräumarbeiten sind beim zuständigen Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt erhältlich.

7 Technische Infrastruktur

Die Stromversorgung erfolgt mittels Verkabelung; eine weitere Trafostation wird nicht erforderlich. Die Versorgung mit Erdgas kann durch Anbindung an die vorhandenen Leitungen erfolgen. Leitungsträger ist in beiden Fällen die Stadtwerke Dreieich GmbH. Innerhalb des Plangebietes befinden sich parallel zur Hegelstraße und zum Schlesienweg Versorgungsleitungen (Strom). Diese vorhandenen straßenparallelen Stromtrassen wurden, soweit es sich nicht nur um Hausanschlüsse für die Schulen handelt, über ein Leitungsrecht abgesichert. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind möglichst frühzeitig mit dem Leitungsträger die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.

Im Gebiet befinden sich auch einige oberirdische Anlagen für die Strom- und Gasversorgung. Der Bereich mit diesen Anlagen wurde als "Fläche für Versorgungsanlagen" planungsrechtlich gesichert.

8 Planungsstatistik

Geltungsbereich	ca. 21.635 qm
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 13.107 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.936 qm
Verkehrsflächen	ca. 1.218 qm

9 Kosten

Die Kosten, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Umsetzung der Planung entstehen, sind aus Haushaltsmitteln zu decken. Hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit dem Kreis Offenbach eine Kostenteilung im Verhältnis 80 % Kreis und 20 % Stadt vereinbart.

Relevante Kostenpunkte bei der Umsetzung sind einerseits die geplante Errichtung des Stadtteil- und Familienzentrums sowie andererseits der geplante Ausbau des am Nordrand des Gebietes gelegenen Fuß-Radweges. Für beide Projekte wurden Fördermittel beim Städtebauförderprogramm Soziale Stadt beantragt und in Teilen bereits bewilligt. Für die U3-Betreuungseinrichtung wurden zusätzlich Fördermittel beim Bundesinvestitionsprogramm für Kinderbetreuungsfinanzierung 2008-2013 beantragt.

Darmstadt, 16.10.2012
Dipl.-Ing. Birgit Diesing