

21.06.2011

STADT DREIEICH - SPRENDLINGEN

Bebauungsplan
2/90 Gewerbegebiet
'Südlich der Robert-Bosch-
Straße'

Begründung mit Umweltbe-
richt

PLANUNGSTEAM

Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM - HRS

INHALTSÜBERSICHT		Seite
A	BEGRÜNDUNG	
1.	Planungsanlass und Planungsziele	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Planungsziele	4
1.3	Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept Dreieich	6
2.	Rahmenbedingungen	11
2.1	Übergeordnete Planungen / sonstige Planungen	11
2.1.1	Regionalplan Südhessen 2000	11
2.1.2	Flächennutzungsplan UVF	11
2.1.3	Entwurf zum Regionalplan / Regionalen Flächennutzungsplan Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main	11
2.1.4	Landschaftsplan UVF	12
2.1.5	Rechtskräftige Bebauungspläne	13
2.2	Planungsrechtliche Ausgangslage / Planverfahren	13
2.3	Rechtsgrundlagen	14
3.	Plangeltungsbereich	15
4.	Bestandssituation	15
4.1	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	15
4.2	Stadtökologische Situation	16
4.3	Verkehrliche Situation	16
5.	Konzeption der Planung	17
5.1	Städtebauliche Struktur und Nutzungskonzept	17
5.2	Sondergebietsflächen - Einkauf	19
5.3	Verkehr	27
5.4	Grünordnung	28
5.5	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	29
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	29
6.1	Art der baulichen Nutzung	29
6.1.1	Sondergebiet - Einkauf	30
6.1.2	Gewerbegebiet	31
6.1.3	Eingeschränktes Gewerbegebiet	34
6.1.4	Mischgebiet	35
6.2	Maß der baulichen Nutzung	37
6.2.1	Zulässige Grundfläche - GRZ	37
6.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	38
6.3	Überschreitung von Baugrenzen	38
6.4	Bauweise	38
6.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz	39
6.6	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	41

6.7	Grünordnerische Festsetzungen	42
7.	Festsetzungen von auf Landesrecht beruhenden Regelungen	42
7.1	Dachgestaltung	42
7.2	Werbeanlagen	43
7.3	Flächenbefestigung	43
7.4	Einfriedigungen – Begrünung von Zaunanlagen	43
8.	Berücksichtigung weiterer Umweltbelange	43
8.1	Artenschutzmaßnahmen	43
8.2	Bodenverhältnisse, Regenwassernutzung, -versickerung	44
8.3	Wasserschutzgebiet	45
8.4	Kampfmittelbelastung	45
8.5	Bodendenkmäler	46
9.	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	46
10.	Planungsstatistik	46
Anlagen		47
1	Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept der Stadt Dreieich, Dr. Acocella Stadt- und Regionalplanung, Lörrach 2008	
2	Vertiefungsgutachten – Umbauvorhaben real-Center, Robert-Bosch-Str. 15, Dreieich-Sprendlingen, Consilium Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH, Berlin Mai 2009	
3	Gutachten zur Einzelfallrecherche, ISK Ingenieurgesellschaft für Bau- und Geotechnik mbH, Rodgau April 2008	
4	Historische Erkundungen (Stufe 2b) für Benzstraße 60, Frankfurter Straße 145, Voltastraße 2 und Dieselstraße 10, kpgeo Ingenieurbüro für Geotechnik, Emmelshausen, Januar/Februar 2010	
5	Allgemeine Geotechnische Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, ISK Ingenieurgesellschaft für Bau- und Geotechnik mbH, Rodgau April 2008	
6	Einschätzung der artenschutzfachlichen Situation, Dr. Jürgen Winkler, Rimbach Nov. 2008	
7	Verkehrsgutachterliche Untersuchung, Dorsch Consult Verkehr und Infrastruktur GmbH, Wiesbaden Jan. 2009	
8	Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich, Oktober 2004	
9	Bestandsplan ‚Grünbestände‘, M 1:2.000, Planungsteam, Darmstadt Mai 2008	

Teil B

Umweltbericht	48
----------------------	-----------

1. Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Planungsanlass

Das Gewerbegebiet „Südlich der Robert-Bosch-Straße“ hat sich in den letzten Jahren aufgrund der verstärkten, ungeordneten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben benachbart zu den Magneten Real und Mann Mobilia zunehmend verändert, und unterliegt auch weiterhin diesem **Veränderungsdruck**. Diese Konzentration von Einzelhandels-einrichtungen beeinträchtigt in erheblichem Maße die für ein Gewerbegebiet typischen Nutzungsstrukturen und gleichzeitig auch die Zentrumsfunktion des Kernbereichs von Sprendlingen und der stadtteilbezogenen Nahversorgungszentren. Zusätzlich besteht die Gefahr, dass in zunehmendem Maße Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe durch den Einzelhandel verdrängt werden. Dieser Verdrängungseffekt wurde durch eine Bestandsaufnahme der Nutzungsstruktur bestätigt. Unter anderem wurde deutlich, dass die Ausweitung des Einzelhandels die für ein Gewerbegebiet typischen Nutzungsstrukturen bereits heute überformt. Vielmehr ist das Gewerbegebiet „Südlich der Robert-Bosch-Straße“ der mit Abstand größte Einzelhandelsstandort in Dreieich und Sprendlingen, und annähernd die Hälfte der dortigen Verkaufsfläche entfällt bereits auf zentrenrelevante Sortimente.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans soll die bisherige ungeordnete Situation im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB eingefangen und dieser Entwicklung wirksam begegnet werden. Als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Situation der Innenstadt von Sprendlingen und der Nahversorgungszentren sowie die Weiterentwicklung der Gesamtstadt mit ihren anderen Gewerbegebieten mit einzu-beziehen. Um diesbezüglich auf gesicherte Daten zurückgreifen zu können, wurde die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes erforderlich.

Als wichtige Grundlage für die weitere Entwicklung des Einzelhandels und als Richtlinie für die Stärkung der Zentrumsfunktion von Dreieich wurde vom Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung aus Lörrach, ein ‚**Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept**‘ (vorgelegt im Mai 2008) erarbeitet und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Diesem Konzept kommt die Bedeutung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu. Die hierin aufgeführten Empfehlungen zur Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der Innenstadt von Sprendlingen sowie zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Gewerbegebietes „Robert-Bosch-Straße“ sind wichtige Grundlagen für die Erarbeitung dieses Bebauungsplanes, insbesondere für die sortimentsbezogene Steuerung der Einzelhandelsnutzungen.

1.2 Planungsziele

Das ‚Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept‘ formuliert die städtebaulichen Ziele der Stadt Dreieich in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung, die funktionale Entwicklung der Stadt insgesamt und des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ Sprendlingen sowie der weiteren zentralen Versorgungs- bzw. Nahversorgungsbereiche. Zur Umsetzung dieser Ziele werden sowohl **Maßnahmen im Bereich der planungsrechtlichen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen** als auch **Maßnahmen zur städtebaulichen Attraktivierung/ Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche** definiert.

Eines der zentralen Ziele des Konzeptes ist die **Erhaltung und Stärkung der Identität der Innenstadt Sprendlingen**, wobei verschiedenen Faktoren wie Architektur, öffentlicher Raum sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsmix eine wesentliche Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung von Attraktivität, Lebensqualität und gesellschaftlichem Leben in diesem zentralen Versorgungsbereich zukommt. Die Einzelhandels- und Funktionsvielfalt mit einer Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen sowie unterschiedliche Betriebsgrößen sind dabei wichtige Kriterien. Diese fließen in die derzeit laufende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/94 „Kernbereich Sprendlingen“ ein.

In diesem Zusammenhang bereitet die Stadt ganz aktuell die Entwicklung eines größeren Flächenpotenzials im Kernbereich Sprendlingen vor, das wesentlich zur weiteren Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen soll. Die Entwicklungsfläche umfasst rd. 6.000 qm und kann nach Freiwerden eines größeren Gebäudekomplexes durch die Zusammenlegung mehrerer Einzelgrundstücke erreicht werden. Für diesen Bereich sollen nun Testentwürfe aufgestellt werden, die insbesondere Einzelhandelsflächen für einen großflächigen „Magneten“ gemischt mit Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen integrieren.

Auch die **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk, Dienstleistung und produzierendes Gewerbe** ist ein Ziel, das im ‚Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept‘ besonders hervorgehoben wird. Durch den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel soll allenfalls noch Fläche für funktionsadäquaten, d.h. nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zur Verfügung gestellt werden. Der Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels im Gewerbegebiet „Südlich der Robert-Bosch-Straße“ dient als deutliches Zeichen für Projektentwickler, Investoren, Betreiber, dass Einzelhandelsentwicklung mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in Dreieich - gemäß Einzelhandelskonzept und auch regionaler Zielsetzungen - zukünftig allein im zentralen Versorgungsbereich stattfinden soll/ darf.

Im Einzelnen können die Ziele der Stadt für das Plangebiet wie folgt formuliert werden:

Der **Gewerbebestand auf gewerblichen Bauflächen** soll erhalten und weiterentwickelt und damit ein Gewerbebestandort mit dauerhaften städtebaulichen und gestalterischen Entwicklungszielen geschaffen werden. Die Planung soll dabei einen Beitrag zur Lösung bestehender Nutzungskonflikte und zur Behebung städtebaulicher Fehlentwicklungen leisten. Zusätzlich soll durch Begrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgefüge sowie der speziellen Einzelhandelssituation in Dreieich ein städtebaulich geordnetes Gewerbegebiet entwickelt werden. Durch eine Stärkung und Stabilisierung der Gewerbebetriebe des Handwerks- und Dienstleistungssektors sowie des produzierenden Gewerbes und durch den Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels soll verhindert werden, dass diese typischen gewerblichen Nutzungen weiterhin verdrängt werden. Der Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ist nach wie vor hoch, da zahlreiche Grundstücke untergenutzt sind bzw. leer stehen. Dies belegen Erfahrungen aus der Bauberatung der Stadt Dreieich in den vergangenen Jahren, da sich die Nachfrage fast ausschließlich auf den Einzelhandelssektor beschränkt. Zusätzlich sollen der Wirtschaftsstandort gestärkt und Arbeitsplätze gesichert bzw. neu geschaffen werden.

Weiteres Ziel ist die **Sicherung der seit vielen Jahren bestehenden, großflächigen Einzelhandelsnutzung im Osten des Plangebiets** (Einkaufszentrum Real und Einrichtungshaus Mann Mobilia) - ohne Ausweitung der Verkaufsflächen. Der Bestand zentrenrelevanter Sortimente soll unter Berücksichtigung einer ausreichenden Bestandssicherung festgeschrieben, aber nicht weiter entwickelt werden, da die Entwicklung und Stärkung des Kernbereiches von Sprendlingen mit dem Ziel ‚belebtes Einkaufszentrum mit hoher Treffpunkt- und Aufenthaltsqualität‘ im Vordergrund stehen.

Auch die Bau- und Nutzungsstrukturen der **gemischten Bebauung an der Frankfurter Straße und der Maybachstraße** sollen größtenteils erhalten werden. Hier soll entsprechend der bestehenden, aber auch der zukünftig angestrebten Nutzung ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Dabei soll v.a. die hier bestehende Nutzungsmischung mit Wohnen, Dienstleistung, Handwerk und Einzelhandel gesichert werden. Durch den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente soll zudem verhindert werden, dass sich in den beiden Mischgebieten künftig zusätzliche Einzelhandelsnutzungen ansiedeln, da diese zusätzlich zu den übrigen Einzelhandelsbetrieben im gesamten Plangebiet die Versorgungsfunktion des Kernbereiches von Sprendlingen und der dortigen wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen.

Weitere wichtige Ziele sind die Erhaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen und baulichen Struktur durch Schaffung städtebaulicher Ordnungskriterien; dies u.a. durch die Festsetzung von Mindest- und Maximaltraufhöhen und von Abständen der Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie.

Durch die Planung soll auch die Gestaltung der Grundstücksflächen sowie der Bebauung geregelt werden. Dabei sollen bestehende Gehölzstrukturen und wichtige Einzelbäume möglichst erhalten und der Straßenraum in die Grünplanung mit einbezogen werden. Zusammen mit Gestaltungsfestsetzungen für die Ausbildung der Gebäude soll eine gestalterische Aufwertung des Plangebietes und eine Verbesserung der stadtklimatischen Situation erreicht werden.

Auch den im Landschaftsplan UVF formulierten Leitbildern und Zielen soll mittels Durchgrünungsmaßnahmen und Artenhilfsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Die bestehende Erschließungssituation des Gewerbegebietes wird erhalten.

Die vorgenannten Ziele sollen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes rechtlich abgesichert werden.

1.3 Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept Dreieich

Im folgenden Abschnitt werden die wichtigsten Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens und Zentrenkonzeptes zusammengefasst, auf deren Grundlage die den Einzelhandel steuernden Festsetzungen des B-Plans städtebaulich begründet werden.

Die Stadt Dreieich hat am 16. September 2008 das Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es bildet mit den darin enthaltenen Zielen und Grundsätzen die Leitlinie für die künftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Dreieich. Die Stadt Dreieich verfolgt mit dem Konzept das Ziel, eine aktive Standort- und Flächenpolitik sowie eine rechtssichere Steuerung von Ansiedlungsvorhaben zu betreiben. Durch eine gesamtstädtische ver-

bindliche Entscheidungsgrundlage für Ansiedlungsvorhaben soll sowohl Investoren als auch ortsansässigen Einzelhändlern eine verlässliche Perspektive und Planungssicherheit geboten werden.

Die zunehmende Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in bestehenden Gewerbegebieten, der Umgang mit den branchenspezifischen Entwicklungen im Einzelhandel und den Erfordernissen der Sicherung der traditionellen Ortskerne bzw. der Nahversorgung sowie die geänderte Gesetzeslage und Rechtsprechung haben die Aufstellung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Dreieich erforderlich gemacht. Damit verfügt die Stadt aktuell über eine planungsrechtliche Grundlage, um im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechend sortimentsbezogene Steuerung von Einzelhandelsnutzungen umsetzen zu können.

Die **Bestandsanalyse** des Konzeptes hat ergeben, dass Dreieich - auch im Vergleich zu anderen Städten - eine in sehr hohem Maße durch großflächige, an nicht integrierten Standorten angesiedelte Betriebe geprägte Einzelhandelsstruktur aufweist. Der Verkaufsflächenanteil nicht integrierter Standorte beträgt rd. 78%, bezogen allein auf üblicherweise zentrenrelevante Sortimente liegt der Anteil bei 65%. Die Innenstadt von Dreieich - diese Bezeichnung wurde für den Sprendlinger Kernbereich als zentralen Versorgungsbereich gewählt - weist demgegenüber nur Anteilswerte von 7% bzw. 14% auf. Der mit Abstand größte Einzelhandelsstandort ist das Gewerbegebiet „Südlich der Robert-Bosch-Straße“ in Sprendlingen, wobei annähernd die Hälfte der Verkaufsfläche auf zentrenrelevante Sortimente entfällt. Die Verteilung des Einzelhandelsangebots in Dreieich ist somit in keiner Weise funktionsadäquat.

Das Konzept grenzt zwei **zentrale Versorgungsbereiche** in Dreieich ab - die Kernbereiche Sprendlingen und Dreieichenhain – und charakterisiert diese kurz gefasst wie folgt: Der von einer sehr kleinteiligen Einzelhandelsstruktur geprägte zentrale Versorgungsbereich Sprendlingen-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. Der zentrale Versorgungsbereich im Stadtteil Dreieichenhain verzeichnet aufgrund der zahlreichen historischen Gebäude ein deutliches Alleinstellungsmerkmal sowie wegen seiner städtebaulichen Gesamtgestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität. Den Nahversorgungsbereichen Buchschlag, Offenthal und Sprendlingen-Eisenbahnstraße kommt demgegenüber eine rein funktionale Bedeutung zu.

In der **Verkaufsflächenprognose bis zum Jahr 2020** wird festgestellt, dass das zusätzliche Verkaufsflächenpotenzial relativ gering ist, insbesondere wenn unterstellt wird, dass auch benachbarte Kommunen eine Erweiterung ihres Einzelhandelsangebots anstreben. Der Verkaufsflächenbedarf für die nächsten rd. 12 Jahre beträgt in diesem Fall nur rd. 5.375 bis 6.825 qm (= Wettbewerbsprognose). Wesentlich ist bei künftigen Neuansiedlungen und Erweiterungen also der „richtige“ Standort.

Vor diesem Hintergrund bilden

- die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion,
- die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in Sprendlingen und in Dreieichenhain, insbesondere die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- / Funktionsvielfalt sowie der Identität des zentralen Versorgungsbereiches in Sprendlingen
- die Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur und
- die Entwicklung, Stärkung und Sicherung der gewerblichen Baugebiete für Handwerk, Dienstleistungsbetriebe und produzierendes Gewerbe durch eine planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels

die übergeordneten **Ziele** für die Einzelhandelsentwicklung in Dreieich.

Zum Erreichen dieser Ziele stellt das Konzept folgende **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** auf:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß Dreieicher Sortimentsliste ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen Sprendlingen-Innenstadt und Dreieichenhain, wobei in Hinblick auf eine möglichst flächendeckende Nahversorgung im eigentlichen Sinne für Lebensmittelbetriebe Ausnahmen getroffen werden.
- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß Dreieicher Sortimentsliste in den zentralen Versorgungs-/ Nahversorgungsbereichen und außerhalb (wo er zulässig ist), wobei Neuansiedlungen an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten realisiert werden sollen.

Für das Gewerbegebiet „Südlich der Robert-Bosch-Straße“ leitet das Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept daraus folgende Zielsetzungen ab:

Das Gewerbegebiet „Südlich der Robert Bosch-Straße“ stellt den mit Abstand größten Einzelhandelsstandort in Dreieich dar. Dabei entfällt annähernd die Hälfte der Verkaufsfläche auf üblicherweise zentrenrelevante Sortimente. Zusätzlich stellt es den Standort mit dem größten Angebot an nicht zentrenrelevanten Sortimenten dar. Dieses Angebot an langfristigen Sortimenten an diesem Standort ist hingegen überwiegend als funktionsadäquat zu bezeichnen, da es sich um nicht zentrenrelevante Sortimente handelt. Der Standort bietet sich für eine Profilierung in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten, z.B. Möbel an. Dies entspricht auch der Zielsetzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes, dass diesen Bereich als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten definiert.

Dementsprechend wird der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes gefolgt, das Gewerbegebiet „Südlich der Robert-Bosch-Straße“ für Neuansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu öffnen, da es sich um einen bestehenden Einzelhandelsstandort handelt, der sich außerdem in Kernbereichsnähe befindet. Bezüglich der üblichen zentrenrelevanten Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten definiert das Einzelhandelskonzept eine Ausnahme, da ein völliger Ausschluss unrealistisch ist. Diese Randsortimente sollten allerdings unbedingt begrenzt werden.

Weiter wird ausgeführt: „Hinsichtlich der Ausweisung zusätzlicher, derzeit nicht bzw. durch Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe genutzter Einzelhandelsflächen für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass der diesbezügliche Entwicklungsspielraum relativ gering ist. Bei Neuansiedlungen weiterer Betriebe deutlich über diesen hinaus sind – bedingt durch einen Verdrängungswettbewerb – (Einzelhandels-) Leerstände im Gewerbegebiet Sprendlingen (oder einem anderen Gewerbegebiet in der Stadt Dreieich) nicht auszuschließen. Derartige Leerstände unterliegen jedoch i.d.R. einem hohen Wiedernutzungsdruck, wobei als Nachfolgenutzung seitens der Eigentümer oder Investoren häufig zentrenrelevanter Einzelhandel beabsichtigt wird.“

Die zukünftige Entwicklung des Gewerbegebietes darf nicht zu Lasten der Versorgungsfunktion sowie der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Sprendlingen-Innenstadt und Dreieichenhain sowie der Nahversorgungsbereiche gehen. Um dies zu erreichen, sollen zentrenrelevante Sortimente im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Der genehmigte Bestand zentrenrelevanter Sortimente wird aus Gründen der Bestandssicherung und Wahrung privater Belange gesichert, soll aber nicht weiter entwickelt werden.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist der Schutz der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs in Dreieich. Die stetige Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in vormals gewerblich genutzten Immobilien des Gewerbegebietes „Südlich der Robert-Bosch-Straße“ wird als Fehlentwicklung gesehen, der durch die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes und die Steuerung der Einzelhandelsnutzungen entgegengewirkt werden soll.

Mit dem Beschluss des Dreieicher Einzelhandelskonzeptes im September 2008 hat die Stadt die Voraussetzungen sowie die städtebauliche Begründung für den Einzelhandel steuernde Festsetzungen in Bebauungsplänen geschaffen. Gleichzeitig hat sie sich in einen außerordentlich **schwierigen Umsetzungsprozess** der Ziele des Einzelhandelskonzeptes zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche begeben. Dreieich weist eine in sehr hohem Maße durch großflächige, an nicht integrierten Standorten angesiedelte Betriebe geprägte Einzelhandelsstruktur auf, die im Bezug auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche Sprendlingen und Dreieichenhain wenig funktionsadäquat ist. Dieser grundlegende **Richtungswechsel** von einer bisherigen laissez-faire-Haltung hin zu einer zielorientierten Steuerungs- und Ansiedlungspolitik für Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet erscheint angesichts der sich über viele Jahre entwickelten Einzelhandelsstruktur sehr schwierig, da bei der Überplanung der bestehenden Gewerbegebiete – wie in diesem Fall - ein möglichst ausgewogener Weg zwischen Bestandsschutz und Rechtsansprüchen der EigentümerInnen und Gewerbetreibenden sowie den im Einzelhandelskonzept formulierten Zielen zu beschreiten ist. Dennoch hält die Stadt Dreieich diesen Richtungswechsel für erforderlich und wird diesen schrittweise zur Umsetzung bringen.

Durch die vorliegenden Ausschlussfestsetzungen im Hinblick auf Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten werden **Konfliktfelder** im Bebauungsplan aufgeworfen. Dies sind auf der einen Seite die Gewerbefreiheit und der Schutz des Eigentums, also die privaten Interessen der GrundstückseigentümerInnen an der Beibehaltung einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzbarkeit ihrer Grundstücke. Auf der anderen Seite

stehen die öffentlichen Belange, nämlich die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Sprendlingen und Dreieichenhain, die im kommunalen Zentrenkonzept nachgewiesen wurden, sowie die Sicherung der Nahversorgung für alle Bevölkerungsgruppen in Dreieich. Diese **widerstreitenden Interessen** sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten bewirkt einen nicht unerheblichen Eingriff in die **privaten Belange** der Eigentümer im Plangebiet. Vor dem Hintergrund der aktuellen Markt- und Wirtschaftslage sind erschwerte Verwertungsmöglichkeiten für einen Teil der Grundstücke nicht auszuschließen, die bis hin zu einer Wertminderung dieser Grundstücke führen können. Hier entsteht somit ein Vertrauensschaden im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümer, der für diese nicht absehbar war.

Für bestehende Nutzungen wird deshalb ein erweiterter Bestandsschutz gewährt. Dieser erscheint im Sinne einer Bestandssicherung aus den marktüblichen Gegebenheiten in dieser Branche als realistisch und gerechtfertigt, insbesondere da es sich um bereits sehr lang bestehende Betriebe handelt, so dass die Umsatzumverteilungen bereits stattgefunden haben. Die zugebilligten Erweiterungsmöglichkeiten um 10 % der genehmigten Verkaufsflächen sind im Vergleich zum Bestand eher marginal. Für die übrigen Grundstücke wird der zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen. Allerdings wird zum aktuellen Zeitpunkt die bisherige Nutzung dieser Grundstücke bereits kraft Gesetzes (§ 34 Abs. 3 BauGB) begrenzt. Weiterhin bleiben den Grundstückseigentümern noch ausreichend andere Nutzungsmöglichkeiten.

Die vorgesehenen Nutzungsbeschränkungen müssen zur Erreichung der verfolgten städtebaulichen Ziele geeignet und erforderlich sein. Die Stadt kann Nutzungen ausschließen, wenn dafür ein **öffentliches Interesse** mit entsprechendem Gewicht besteht. Dies ist insbesondere bei der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche Sprendlingen und Dreieichenhain der Fall. Die vor diesem Hintergrund als vertretbar eingestufte Einschränkung der gewerblichen Nutzung der Grundstücke dient dem Erhalt und der Sicherung attraktiver Versorgungszentren für die Stadt Dreieich und leistet einen entscheidenden Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung für alle Bevölkerungsgruppen. Die Schiefelage der Versorgungsstrukturen innerhalb Dreieichs mit ihren typischen Symptomen von Leerstand und Trading-Down-Effekten in den alten Ortskernen ist insbesondere in den letzten Jahren zunehmend deutlich geworden, so dass sich die Stadt dazu entschieden hat, wenn auch verhältnismäßig spät, der zunehmenden Einzelhandelsansiedlung in den Dreieicher Gewerbegebieten gegenzusteuern. Die städtebaulichen Grundlagen wurden im Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept nachgewiesen.

Deshalb kann an der Verhältnismäßigkeit der Regulierungen und Ausschlüsse kein Zweifel bestehen. Entsprechendes gilt für das Erfordernis des § 1 (5) BauNVO, die allgemeine Zweckbestimmung der von Ausschlussvorschriften betroffenen Baugebiete zu wahren. Das Gewerbegebiet bleibt trotz der vorgesehenen Nutzungsbeschränkungen ein Gewerbegebiet.

Die **Gesamtzielkonzeption des B-Planes** ist vor diesem Hintergrund zu betrachten. Sicherlich sind aus beiden Blickwinkeln (einerseits Zentrenschutz von Dreieich und den

Nachbarkommunen sowie andererseits Eigentumsrechte) Abstriche hinzunehmen, dennoch ist die Stadt Dreieich überzeugt, dass mit den geplanten Festsetzungen eine bestmögliche Lösung gelungen ist, die weitere Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort zu stoppen, und damit zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in Dreieich sowie in den Nachbarkommunen beizutragen. Sie erhofft sich dadurch insbesondere auch eine verbesserte Lenkungswirkung bezüglich des kleinflächigen Einzelhandels im Gewerbegebiet.

In diesem Zusammenhang muss weiterhin angeführt werden, dass die **Zentrenstruktur im südlichen Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main** durch unmittelbar benachbarte Mittelzentren und durch daraus resultierende Überschneidungen in den jeweiligen Versorgungsfunktionen sowie enge Kaufkraftverflechtungen geprägt wird. So übernimmt die Stadt Dreieich mit den im Plangebiet ‚Südlich der Robert-Bosch-Straße‘ vorhandenen Einzelhandelsbetrieben einerseits Versorgungsfunktionen für die benachbarten Mittelzentren Neu-Isenburg, Langen und Dietzenbach. Sie zählt andererseits zum Einzugsgebiet dieser umliegenden Mittelzentren. Entsprechende Kundenbewegungen und Umverteilungseffekte bei einzelnen Warengruppen sind insoweit bereits üblich und wechselseitig hinzunehmen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete Planungen / sonstige Planungen

2.1.1 Regionalplan Südhessen 2000

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als ‚Bereich für Industrie und Gewerbe (Bestand)‘ dargestellt. In der raumordnerischen Konzeption wird die Stadt Dreieich als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingestuft. Die Stadt kommt damit gemäß Regionalplan Südhessen 2000 grundsätzlich auch als Standort für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Betracht.

2.1.2 Flächennutzungsplan UVF

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt stellt das Plangebiet als ‚Gewerbliche Baufläche‘, ‚Sonderbaufläche‘ (Fläche Real und Mann Mobilia) bzw. ‚Gemeinbedarfsfläche‘ (Jugendzentrum Benzstraße) dar. Der B-Plan Nr. 2/90 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.1.3 Entwurf zum Regionalplan / Regionalen Flächennutzungsplan Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main

Der Regionalplan sowie der Flächennutzungsplan werden künftig durch den im Entwurf vorliegenden ‚Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main‘ des Planungsverbandes ersetzt. Das parallel fertig gestellte Regionale Einzelhandelskonzept (RegEHK), das durch Beschluss der Regionalversammlung als informelles Planungsinstrument gilt, wurde in den RegFNP-Entwurf integriert. Schon jetzt ist das RegEHK verwaltungsintern für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben bindend. Im RegEHK wird insofern die Bestandssituation (großflächiger Einzelhandel) berücksichtigt, als der Standort des großflächigen Einzelhandels (Real und Mann Mobi-

lia) als Sondergebietsstandort „Einkauf“ festgelegt ist. Die Zweckbestimmung ist im Weiteren noch zu konkretisieren. Das Gewerbegebiet „Südlich der Robert-Bosch-Straße“ wird zusätzlich als „nicht-integrierter Ergänzungsstandort“ definiert, an dem lediglich nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig sind.

Im Entwurf zum Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main“ ist der überwiegende Teil des Plangebietes als ‚Gewerbliche Baufläche‘ ausgewiesen. Westlich der Offenbacher Straße befindet sich wie o.g. eine ‚Sonderbaufläche – Sondergebiet Einkauf‘, welche das Areal von Real und Mann Mobilia einschließt. Entlang der Frankfurter Straße im südlichen Abschnitt des Plangebietes sowie entlang der Maybachstraße im östlichen Abschnitt sind Mischbauflächen dargestellt.

Der RegFNP-Entwurf wurde Ende 2010 von Verbandskammer und Regionalversammlung beschlossen. Bis Mitte 2011 ist mit der Genehmigung des Planes durch die oberste Landesplanungsbehörde zu rechnen.

2.1.4 Landschaftsplan UVF (2001)

Generelle Leitbilder

Im Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes werden die folgenden gebietsrelevanten Leitbilder zu den Schutzgütern des Naturhaushaltes formuliert:

Bodenschutz

- Naturnahe Böden sind vor künstlicher Abtragung, Versiegelung oder Überbauung zu schützen; Minimierung der Flächenumnutzung in Verkehrs- und Siedlungsflächen.

Grundwasserschutz

- Nähr- und Schadstoffausträge in das Grundwasser sind flächendeckend zu vermeiden.
- Überprüfung und ggfs. Beseitigung ermittelter Gefährdungspotenziale aus Altablagern.
- Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen möglichst am Ort der Entstehung versickert werden.
- Entsiegelung und Rückbau versiegelter Flächen, wo dies möglich ist.

Klimaschutz / Luft

- In Gebieten mit hoher Hintergrund-Luftbelastung ist die Regenerationsfähigkeit der Luft gefährdet. Die Belastung sollte daher gesenkt werden.
- In Regionen mit einer hohen Vorbelastung soll eine Entlastung durch die Reduzierung der Kfz-Immissionen stark befahrener Straßen zu einer Verbesserung der Luftgüte beitragen.
- Im Bereich oder Umkreis stark verdichteter oder versiegelter Gebiete müssen kaltluftproduzierende Flächen (u.a. Grünflächen) erweitert werden.

Biotop- und Artenschutz

- Sparsamer Flächenverbrauch.

Altlasten

- Festgestellte Altlasten sind zu sichern und zu sanieren, Nutzungskonflikte sind zu beseitigen.

- Altlastenverdächtige Flächen sind auf ihr Gefährdungspotenzial zu überprüfen und ggfs. zu sichern und zu sanieren.
- Grundsätzlich sind Schadstoffeinwirkungen auf den Menschen über direkten Kontakt, Inkorporation oder Inhalation, ein Schadstofftransfer in das Grundwasser, die Oberflächengewässer und mittelbar in die Nahrungskette zu minimieren bzw. auszuschließen. Auswaschungsprozesse und Partikelverlagerung durch Wind- oder Wassererosion sind zu verhindern, unkontrollierte Ausgasungen zu vermeiden.
- Alle gekennzeichneten Altlasten sind einer vertiefenden Einzelfallrecherche zu unterziehen mit dem Ergebnis als Entscheidungsgrundlage: ‚Ohne Konfliktpotenzial‘ oder ‚Gefahrenerforschung einleiten‘.

Verkehrslärm

- Die Lärmbelastungsgebiete sollen durch geeignete Maßnahmen reduziert werden, zumindest aber soll die Ausweitung von Lärmbelastungsgebieten vermieden werden.
- Quellen zusätzlicher Lärmbelastung sollen in bereits bestehenden Lärmbelastungsgebieten angesiedelt werden. Eine Erhöhung der Gesamtbelastung ist dabei zu vermeiden.

In der Leitbildkarte ist die überplante Fläche vollständig als Siedlungsfläche mit folgenden gebietsrelevanten Entwicklungszielen dargestellt:

- Sparsamer Umgang mit der Fläche,
- Grünflächen für die Naherholung erhalten und entwickeln, für einen hohen Grünanteil sorgen,
- Versickerung erhalten und fördern.

In der Entwicklungskarte ist das Plangebiet vollständig als bebauter Bereich mit der Empfehlung ‚Erhöhung der Durchgrünung‘ dargestellt.

2.1.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

Folgende rechtskräftige Bebauungspläne grenzen an den Plangeltungsbereich:

- Im Westen: B-Plan Nr. 2/05 „HLL - Campus Dreieich“ sowie 1/04 „Standortsicherung OBI“
- Im Norden: B-Plan Nr. 1/02 „Querspange Teil A und Teil B“
- Im Osten: B-Plan Nr. 1/01 „Dreieich - Plaza“
- Im Süden: B-Plan Nr. S2 „Zeppelinstraße“ 2. Änderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/04 „Standortsicherung OBI“ wurde die städtebauliche Neuordnung des Gewerbebestandes Robert-Bosch-Straße eingeleitet.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangslage / Planverfahren

Da für das Plangebiet derzeit noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, wurden die Bauvorhaben in der Vergangenheit nach § 34 BauGB beurteilt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2/90 Gewerbegebiet „Südlich der Robert-Bosch-Straße“ wurde am 30.04.1991 durch die Stadtverordnetenversammlung der

Stadt Dreieich gefasst. Nach mehrjähriger Zurückstellung wurde das Aufstellungsverfahren im September 2006 wieder aufgenommen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB erforderlich. Er bildet als Teil B einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 21.01. 2008 bis 22.02.2008 statt.

Die Bürger wurden durch Versendung eines Informationsblattes im Oktober 2008 sowie durch eine Bürgerversammlung am 18.11.2008 gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Der Bebauungsplanvorentwurf lag vom 19.11.08 bis 19.12.08 öffentlich aus.

Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB mit paralleler Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB fand vom 11.10.2010 bis 12.11.2010 statt.

Die Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der zweistufigen Beteiligungen gem. § 3 und 4 BauGB wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange z. T. berücksichtigt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes in ihrer Sitzung am 22.04.2008 eine zweijährige Veränderungssperre gemäß §§ 14ff BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen, die am 25.04.2008 in Kraft getreten ist. Diese wurde am 23.02.2010 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung um ein Jahr bis zum 25.04.2011 verlängert sowie am 22.02.2011 um ein weiteres Jahr bis zum 25.04.2012.

2.3 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die folgenden Vorschriften zugrunde:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S.1163)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I S. 429)
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24. 03.2010 (GVBl. I S. 119)

- **Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)** i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851) – ist nur anwendbar, soweit das BNatSchG keine Regelung oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthält.

3. Plangeltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes von Dreieich-Sprendlingen. Es wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die Robert-Bosch-Straße,

im Osten durch die Offenbacher Straße,

im Süden durch die Dieselstraße, den Sportplatz südlich der Maybachstraße bzw. die Grundstücke Frankfurter Straße 95 und 97 sowie die Grundstücke Schlagfeldstraße 28, 30, 32 und 34,

im Südosten durch die Schlagfeldstraße,

im Westen durch die Frankfurter Straße.

Die Fläche des OBI-Marktes wurde nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da die Nutzung dieser Fläche über den rechtskräftigen B-Plan 1/04 „Standortsicherung OBI“ planungsrechtlich abgesichert ist. Die redaktionelle Anpassung des Geltungsbereiches an die in der Zwischenzeit an das Plangebiet angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne erfolgte durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Änderung des Geltungsbereiches am 17.02.2009. Die Geltungsbereichsänderung soll im Zuge der Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplanes bekannt gemacht werden.

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 30 ha auf.

4. Bestandssituation

4.1 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Die im Norden und Osten des Plangebiets bestehenden großflächigen Einzelhandels-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen nehmen ca. die Hälfte der Gesamtfläche des Plangebietes ein. Im Nordosten sind die Einzelhandelsmärkte Real und Mann Mobilia mit ihren großen Verkehrs- und Stellplatzflächen konzentriert. Weitere Einzelhandelsnutzungen sind über das gesamte Plangebiet verteilt, insbesondere aber entlang der Dieselstraße, der Robert-Bosch-Straße und der Frankfurter Straße. Im Nordwesten haben sich mit ‚Business Forum‘, ‚Büropark‘ und einer durch die Kunststoffverarbeitungsbranche genutzten Gewerbefläche überwiegend großflächige Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bzw. Büronutzungen angesiedelt, so dass sich die kleinteiligen, gemischten Nutzungen hauptsächlich auf das Gebiet entlang der Maybachstraße sowie auf die Bebauung entlang der Frankfurter Straße, südlich der Dieselstraße konzentrieren. Hier finden sich Einzelhandelsgeschäfte, Büros, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, Gastronomiebetriebe sowie soziale und gesundheitliche Einrichtungen. Häufig ist bei den Gebäuden in diesem Bereich ab dem 1.OG Wohnnutzung vorhanden. In diesem Bereich sind auch die meisten gewerblichen Leerstände zu verzeichnen.

Produzierendes und verarbeitendes Gewerbe konzentriert sich hauptsächlich in dem Block Dieselstraße / Voltastraße / Maybachstraße.

Durch das bisher ungeleitete Wachstum des Gewerbegebiets ‚Südlich der Robert-Bosch-Straße‘ ist derzeit kein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erkennbar. Mann Mobilia, ‚Business Forum‘ und ‚Büropark‘ sind mit ihren bis zu 6 Geschossen die höchsten Gebäude im Plangebiet. Das Gebäude des Real-Marktes weist im Gegensatz dazu nur eine Höhe von ca. 3 Geschossen auf, ist mit einer Grundfläche von ca. 24.000 qm derzeit aber das flächenmäßig größte Gebäude im Plangebiet, gefolgt von Mann Mobilia mit ca. 14.000 qm. Insgesamt kann festgestellt werden, dass nördlich der Dieselstraße und östlich der Voltastraße eher großflächige Gebäude vorherrschen, während südlich der Dieselstraße mit überwiegend 1- bis 3-geschossigen, nur ausnahmsweise 4-geschossigen Gebäuden überwiegend kleinteilige Strukturen anzutreffen sind. Außerhalb des Plangebietes ist mit dem OBI-Baumarkt zusätzlich eine großflächige Baustruktur entstanden, die rechtlich über einen separaten Bebauungsplan abgesichert ist.

An das Gebiet schließen sich in nördlicher und östlicher Richtung ebenfalls Gewerbegebiete an, während westlich der Frankfurter Straße ein Wohngebiet angrenzt.

Südlich des Plangebiets befinden sich ein Wohngebiet und ein Sportplatz mit mehreren Sportfeldern.

4.2 Stadtökologische Situation

Das bereits vollständig bebaute Plangebiet wird im Bereich des Sondergebiets von großflächigen Einkaufszentren und den zugeordneten Kundenparkplätzen / Parkdecks geprägt. Grünflächen fehlen hier weitgehend, und die Flächen sind zu fast 100% überbaut oder versiegelt. Auch die gewerblich genutzten Bauflächen, auf denen vereinzelt auch noch Wohnnutzung zu verzeichnen ist, weisen einen hohen Grad der Ausnutzung und Versiegelung auf. Etwas stärker durchgrünt sind hier lediglich der Bereich westlich angrenzend an das Sondergebiet, v.a. die Fläche des ‚Business-Form‘ an der Robert-Bosch-Straße und südlich angrenzend, der Teilbereich zwischen Frankfurter- und Ohmstraße sowie das mit Wohngebäuden bestandene Areal an der südwestlichen Grenze des Plangebiets.

Auf den Bestandsplan ‚Grünbestände‘, der als Anlage der Begründung beiliegt, wird hingewiesen.

4.3 Verkehrliche Situation

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die östlich des Plangebiets verlaufende Offenbacher Straße und die westlich angrenzende Frankfurter Straße, die das Plangebiet beide mit der Innenstadt von Sprendlingen verbinden. Die Robert-Bosch-Straße und die Maybachstraße stellen im Norden bzw. Süden jeweils eine Querverbindung zwischen Offenbacher Straße und Frankfurter Straße her. Gleichzeitig ist das Gebiet in nördliche Richtung über die Offenbacher Straße an die Autobahn (A 661) und über die Frankfurter Straße an das Stadtgebiet von Neu-Isenburg angebunden. Eine weitere Verbindung zur

Autobahn führt über die Gustav-Otto-Straße, die ihrerseits auf die Robert-Bosch-Straße mündet. Mit der Fertigstellung der Querspange Nord kann zukünftig der Durchgangsverkehr von der A 661 zur BAB 5 vermieden werden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Benzstraße, Dieselstraße und Voltastraße. Darüber hinaus hat sich ein tatsächlicher Verkehr auf der Grundstückszu-/ -ausfahrt entwickelt, die am westlichen Rand der Sondergebietsflächen entlang führt und die Parkplatzebenen der Einkaufsmärkte Real und Mann Mobilia erschließt. Zahlreiche AutofahrerInnen nutzen diese als Durchfahrtsstraße zur Dieselstraße.

Ruhender Verkehr

Real und Mann Mobilia verfügen im Westen der Einkaufsmärkte über eine große Stellplatzfläche incl. Parkdeck, wo die gesamten Kundenstellplätze angeordnet sind. Die größeren Gewerbebetriebe haben ebenfalls ihre erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen, Parkdecks oder ebenerdigen Parkflächen angeordnet. Ansonsten befinden sich die Stellplätze ebenerdig auf den jeweiligen Grundstücken. Die öffentlichen Verkehrsflächen nehmen zusätzlich Stellplätze auf, wobei hierfür keine Markierungen im öffentlichen Straßenraum vorhanden sind, d.h. keine öffentliche Stellplatzlenkung betrieben wird.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung des Gebiets durch den regionalen öffentlichen Personennahverkehr erfolgt ausschließlich mit den Buslinien 661 Offenbach - Langen, 662 Neu-Isenburg - Darmstadt Arheilgen und 663 Neu-Isenburg - Langen - Mörfelden, die entlang der Frankfurter Straße verlaufen. Sie binden an den Umsteigehaltepunkt Sprendlingen Mitte an, wo die Verknüpfung zum örtlichen Personennahverkehrsnetz der Stadtwerke Dreieich erfolgt. Auch der schienengebundene Regionalverkehr der S-Bahnen S 3 (Darmstadt HBF - Frankfurt - Bad Soden) und S 4 (Langen - Frankfurt - Kronberg) kann auf diesem Wege erreicht werden.

Zusätzlich besteht die Buslinie OF-67 der Verkehrsbetriebe Dreieich, mit einer Haltestelle am Kundenparkplatz der Einkaufsmärkte Real und Mann Mobilia, die in einem halbstündigen Rundverkehr vom Bürgerhaus Sprendlingen über das Wohngebiet Breitensee und das Gewerbegebiet südlich der Robert-Bosch-Straße und zurück das Plangebiet auch mit der Innenstadt verbindet. Mit dem Fahrplanwechsel am 12. Dezember 2010 erlangte auch die Buslinie OF-67 regionalen Charakter und verbindet das Plangebiet zusätzlich mit der S-Bahnstation Neu-Isenburg. Des Weiteren ist das Plangebiet über die Nachtbuslinie N-71 Frankfurt - Neu-Isenburg – Sprendlingen - Langen – Darmstadt, die nur an Wochenenden und Feiertagen nachts verkehrt, mit Haltestellen an der Frankfurter Straße, Benzstraße und Voltastraße an den ÖPNV angebunden.

5. Konzeption der Planung

5.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungskonzept

Eine wesentliche Grundlage des Planungskonzeptes ist die Sicherung und Weiterentwicklung der gewerblichen und gemischten Nutzungen sowie von Dienstleistung und Handwerk bei gleichzeitiger Begrenzung des zentrenrelevanten Einzelhandels. Darüber

hinaus stehen die Sicherung der großflächigen Einzelhandelsnutzungen - Real und Mann Mobilia - und die städtebauliche und gestalterische Neuordnung des Plangebietes im Vordergrund.

Die Stadt Dreieich geht davon aus, dass mit der Gesamtzielkonzeption des B-Planes die weitere Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort gestoppt und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in Dreieich beigetragen werden kann. Ohne die Festsetzungen des B-Planes wäre eine effektive Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten mit Hilfe des § 34 (3) BauGB nur unzureichend möglich. Mit den Festsetzungen des B-Plans werden die zentrenrelevanten Sortimente begrenzt, wodurch nach Meinung der Stadt Dreieich eine deutliche Verbesserung zur bisherigen Situation sowie auch künftige Planungssicherheit erreicht werden können.

Die bestehenden großflächigen Einzelhandelsmärkte Real und Mann Mobilia im Osten des Plangebietes sollen in ihrer Kubatur erhalten und mit ihren ausgedehnten Stellplatzflächen gesichert werden. Die sortimentsbezogene Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante Sortimente beim Real-Einkaufszentrum bzw. die Festschreibung der zentrenrelevanten Randsortimente des Einrichtungshauses Mann Mobilia sollen zur Erhaltung und Entwicklung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen Sprendlingen und Dreieichenhain beitragen, wobei die Verkaufsflächen der beiden Einkaufsmärkte, die als ‚Sondergebiet Einkauf‘ ausgewiesen werden, insgesamt keine Ausweitung erfahren sollen.

- Vielmehr ist für das Einkaufszentrum Real im Rahmen eines Umstrukturierungsvorhabens die Reduktion der Gesamtverkaufsfläche vorgesehen. In diesem Zusammenhang wurde mit Hilfe eines Verträglichkeitsgutachtens ein flexibler Flächenpool für das Einkaufszentrum Real ermittelt, der eine Anpassung der Angebotspalette an die nachgefragten Sortimente ermöglicht, damit die Wettbewerbsfähigkeit und damit auch die vorhandenen Arbeitsplätze zukünftig gesichert sind. Der Real-Standort wird seit mehreren Jahrzehnten als großflächiger Einzelhandelsstandort mit einer vielschichtigen Sortimentsstruktur betrieben. Die Genehmigung als SB-Warenhaus ermöglichte bisher einen weitgehend unbegrenzten Spielraum für die interne Verteilung des Sortimentsspektrums. Diesem Spielraum sollen durch die Verkaufsflächenobergrenzen Grenzen gesetzt werden.
- Ebenso handelt es sich beim Einrichtungshaus Mann Mobilia um einen seit Jahrzehnten bestehenden Standort. Die Festsetzung vollzieht die vorhandene Baugenehmigung aus dem Jahre 1993 nach, da die Nutzung Bestandsschutz genießt.

Ein Großteil des Plangebiets wird als ‚Gewerbegebiet‘ ausgewiesen. Im Nordwesten wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, da hier die Schallemissionen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung begrenzt werden sollen.

Entlang der Frankfurter Straße und der Maybachstraße soll entsprechend der aktuellen Nutzung ein Mischgebiet, das Wohnungen, Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie verträglichen Einzelhandel aufweist ausgewiesen werden. Hier wird, wie auch in den Gewerbegebieten, zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungszentren die zusätzliche Ansiedlung von

zentrenrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen. Zum Schutz der Wohnnutzung ist der Schallschutz zu beachten.

Durch unterschiedliche Gebietsfestsetzungen soll eine Steuerung der Nutzungsstruktur erfolgen, die sich auch städtebaulich und gestalterisch auswirken wird. Den Gebäuden im Mischgebiet werden kleinteiligere Strukturen mit größeren Dachneigungen zugeordnet, während im Gewerbegebiet und in den Sondergebieten entsprechend größere Gebäudestrukturen mit Flachdachausbildung angestrebt werden.

Insgesamt sollen die Gebäudehöhen der bestehenden Gebietsstruktur angepasst werden, wobei entlang der das Gebiet umgebenden Straßen Höhenakzentuierungen den städtischen Charakter der überplanten Fläche unterstreichen sollen. Gleichzeitig soll hierdurch die Korrespondenz mit der jeweils gegenüberliegenden Bebauung erreicht und die Verkehrsfläche räumlich gefasst werde. Durch die Festsetzung von Baulinien entlang der Frankfurter Straße werden wichtige Raumkanten erhalten und insbesondere im Norden der Frankfurter Straße neu entwickelt, die auch einen Beitrag zur gestalterischen Fassung des Ortseingangs leisten sollen. Bei den Gewerbegebietsflächen sollen ebenfalls die Überbauungs- bzw. Versiegelungsmöglichkeiten an den Bestand angeglichen werden, wobei die zukünftige Nutzung berücksichtigt wird. Dies bedeutet, dass im Bereich der Sondergebiete durch die bereits bestehenden Stellplatzflächen und den weiterhin hohen Stellplatzbedarf ein sehr hoher Versiegelungsgrad, im Bereich der Mischgebietsflächen dagegen eine geringere Ausnutzung zulässig sein wird.

Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen sollen die Durchgrünung des Plangebiets und damit gleichzeitig die stadtklimatische Situation und das Stadtbild verbessert werden. Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist, steht hierbei nicht die Minimierung absehbarer Eingriffe in den Naturhaushalt im Vordergrund. Zusammen mit der städtebaulichen Neuordnung (Festsetzungen zur Bebauungsstruktur und Gebäudegestaltung) und einer gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Straßenraums wird die geplante Durchgrünung einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität des Plangebietes leisten.

Auch den im Landschaftsplan UVF formulierten Leitbildern und Zielen wird durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen. Dies gilt insbesondere für die geplanten Begrünungsmaßnahmen (Dachflächen, private Grundstücksflächen), die sich auf alle Schutzgüter des Naturhaushaltes positiv auswirken werden. Darüber hinaus sollen die generellen Leitbilder für die Schutzgüter durch Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen, zum Lärmschutz sowie durch Hinweise zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers und zu Artenhilfsmaßnahmen für geschützte Tierarten in der vorliegenden Planung umgesetzt werden.

5.2 Sondergebietsflächen - Einkauf'

Real

Die Metro Group hat innerhalb der Bestandsimmobilie des Real-Marktes, Robert-Bosch-Str. 15, eine Umstrukturierung vorgenommen. Diese erfolgt innerhalb der bestehenden Verkaufsflächen ohne eine Erweiterung (Bestand: rund 18.025 qm). Der Konzeption nach wurden – wie im Vertiefungsgutachten der Consilium GmbH 2009 aufgeführt - folgende Flächenannahmen zugrunde gelegt:

- Reduzierung der SB-Warenhaus- und Shop-Verkaufsfläche um rund 4.500 qm,
- Neuansiedlung eines Sportfachmarktes mit rund 4.500 qm Verkaufsfläche,
- Standortsicherung für die bereits am Standort bestehenden handelsergänzenden Angebote (Gastronomie, Dienstleistungen).

Ziel der Stadt Dreieich ist, den Standort dauerhaft zu sichern, da dieser ganz wesentlich mitbestimmend ist für die gegenwärtig ausgeübte mittelzentrale Versorgungsfunktion Dreieichs. Vor dem Hintergrund der umgebenden SB-Warenhaus-Wettbewerbsstruktur (Egelsbach, Dietzenbach, Offenbach, Heusenstamm, Rödermark/ Urberach etc.) wird dessen erfolgreiche Positionierung auch in Zukunft für die Wahrnehmung der Versorgungsfunktion Dreieichs als Mittelzentrum mitbestimmend sein. Der Standort wird seit mehreren Jahrzehnten als großflächiger Einzelhandelsstandort mit einer vielschichtigen Sortimentsstruktur betrieben. Das Marktumfeld hat sich auf die damit verbundenen Kundenbewegungen eingestellt. Gleichzeitig bestehen aufgrund der räumlichen Nähe der Mittelzentren im südlichen Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main zueinander Überschneidungen der Versorgungsfunktionen, die wechselseitig üblich und hinzunehmen sind.

Die Standortsicherung setzt allerdings auch voraus, dass die Standortstruktur eine dauerhaft rentierliche Nutzung entsprechend der heutigen marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Einzelhandel ermöglicht. Der Umstrukturierungsprozess wurde in enger Abstimmung mit den übergeordneten Planungsbehörden sowie der Bauaufsicht durchgeführt, um die städtebaulichen Auswirkungen der Umstrukturierung der Bestandsimmobilie in ein ausgewogenes Verhältnis zu den zentralen Ortslagen von Dreieich sowie von den Nachbarkommunen zu bringen.

Für das Umstrukturierungsvorhaben wurde ein Erstgutachten (Stand: 08.11.2007) erstellt, mit dem drei verschiedenen Varianten der künftigen Belegungs- und Verkaufsflächenzusammensetzung auf ihre städtebaulichen Auswirkungen in ihren Grundzügen untersucht wurden. In der weiteren Ergebniserörterung wurde im Hinblick auf eine möglichst zentrenverträgliche Umstrukturierung die Neuansiedlung eines Sportfachmarktes ausgewählt. Mit dem hierzu vorliegenden Vertiefungsgutachten der Consilium GmbH vom 26.05.2009 wurde für alle mit dem Umbauvorhaben verknüpften zentrenrelevanten Sortimente eruiert, welche absatzwirtschaftliche Wechselwirkungen mit dem Planvorhaben verbunden sein werden, und wie die daraus resultierenden städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu bewerten sind.

a) Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nach § 11 (3) BauNVO nur dann mit den städtebaulichen und raumordnerischen Zielen vereinbar, wenn durch deren Realisierung keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen verbunden sind, insbesondere auf

- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Planvorhabens,
- die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten Dreieich und Neu-Isenburg, da sich der Vorhabensstandort zwischen den (Wohn-) Siedlungsbereichen von Dreieich/ Sprendlingen und Neu-Isenburg befindet, sowie

- die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den benachbarten Mittelzentren Langen und Dietzenbach sowie in den entfernter gelegenen Städten und Gemeinden.

Von wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen wird ausgegangen, wenn ein 10%-Umverteilungsschwellenwert überschritten wird. Im vorliegenden Gutachten der Consilium GmbH wurde dabei jede Umverteilungswirkung unabhängig von ihrer Relation zum Bestandumsatz bewertet. Die Umverteilungslast wurde nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ in ihrer Auswirkung für den jeweiligen örtlichen Besatz bewertet.

Für das Umbauvorhaben wurden diejenigen Sortimente untersuchungsrelevant, die gemäß der „Sortimentsliste Dreieich“ als zentrenrelevant eingestuft werden. Da die künftige Flächenbelegung mit Blick auf den laufenden Planungsprozess noch nicht endgültig abgeschlossen ist, war die Prüfung einer konkreten Verkaufsfläche zum Bearbeitungszeitpunkt nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wurde für die Analyse das damals avisierte maximale Verkaufsflächenvolumen bzw. ein Flächenpool zugrunde gelegt. Der Flächenpool soll dem Betreiber Sortimentsumstrukturierungen/ -anpassungen, die z.B. saisonal bedingt oder durch veränderte Wettbewerbsbedingungen notwendig sind, ermöglichen. In der Verträglichkeitsuntersuchung wurden konkrete sortimentsbezogene Verkaufsflächen geprüft, wenngleich diese auf Grund ihrer in der Summe höheren Verkaufsfläche als durch die Gesamtverkaufsfläche beschrieben nicht alle gleichzeitig realisiert werden können.

Um eine worst-case-Bewertung vornehmen zu können, wurde zu Ungunsten des Vorhabens präventiv angenommen, dass die Aktionsfläche mit dem jeweils zu untersuchenden Sortiment dauerhaft bestückt werden könnte. In Folge dessen gingen die Aktionsflächen sortimentsbezogen zu 100% in die Zielumsatzberechnung mit ein. Hinsichtlich des Bestands wurde die Aktionsfläche hingegen proportional der erhobenen Verkaufsflächen einmalig zugeordnet. Der worst-case-Ansatz wurde weiterhin dadurch berücksichtigt, dass die Flächenproduktivitäten für das Vorhaben überschätzt wurden (vgl. Vertiefungsgutachten S. 10).

Aus der sortimentsbezogenen Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Wechselwirkungen resultierten für sechs von insgesamt fünfzehn Warengruppen Umverteilungen, welche negative städtebauliche Wechselwirkungen erwarten und eine Reduzierung der maximal zulässigen Verkaufsfläche angebracht erscheinen ließen.

Das Gutachten empfahl deshalb folgende maximal zulässigen Verkaufsflächen:

	Geprüfte Verkaufsfläche	Empfohlene Reduzierung	Maximale Verkaufsfläche inkl. Aktionsfläche
Nahrungs- und Genussmittel - Nahrungs- und Genussmittel - Aktionswaren	6.400 6.100 300	0	6.400
Drogeriewaren - Drogerie, Arzneimitt., Sanitätswaren - Aktionswaren	1.650 1.350 300	450	1.200
Blumen - Blumen - Aktionswaren	400 100 300	0	400
Bekleidung - Bekleidung, Lederwaren - Aktionswaren	1.250 950 300	0	1.250
Heimtextilien - Heimtextilien - Aktionswaren	420 120 300	0	420
Babyausstattung - Babyausstattung - Aktionswaren	850 550 300	0	850
Schuhe - Schuhe - Aktionswaren	780 480 300	230	550
Freizeit, Sport, Camping - Freizeit, Sport, Camping - Fachmarkt - Aktionswaren	6.750 1.950 4.500 300	950	5.800
Haushaltswaren - Haushaltswaren - Aktionswaren	1.500 1.200 300	400	1.100
Spielwaren - Spielwaren - Aktionswaren	800 500 300	0	800
Uhren, Schmuck - Uhren, Schmuck - Aktionswaren	550 250 300	300	250
Bücher, Papier-, Bürobedarfs- und Schreibwaren, Zeitungen - Bücher, Papier-, Bürobedarfs- und Schreibwaren, Zeitungen - Aktionswaren	430 130 300	0	430
Unterhaltungselektronik, Medien, Foto - Unterhaltungselektronik, Medien, Foto, - Aktionswaren	1.220 920 300	0	1.220
Elektro, Leuchten - Elektro, Leuchten - Aktionswaren	590 290 300	0	590
Optik, Akustik - Optik, Akustik - Aktionswaren	500 200 300	150	350

Mit der Umsetzung der dargestellten warengruppenbezogenen Verkaufsflächenreduzierungen wird erreicht, dass in allen geprüften Sortimenten städtebaulich bedenkliche Fol-

gewirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche des Einzugsgebietes (Dreieich und Neu-Isenburg) sowie für die Städte des erweiterten Untersuchungsraumes (Langen und Dietzenbach) bzw. für die weiter entfernt gelegenen Mittelzentren nicht zu befürchten sind.

Gemäß der vorgeschlagenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen liegen die Umverteilungen für die benachbarten Mittelzentren bei fast allen Warengruppen deutlich unterhalb der 10%-Schwelle. Ausgenommen davon ist die Warengruppe Sport/ Freizeit. Hier liegen die Umverteilungswerte knapp um die 10%-Schwelle. Das Gutachten schließt dennoch bestandsgefährdende Auswirkungen aus folgenden Gründen aus:

Zentrale Versorgungsbereiche:

In den zentralen Versorgungsbereichen Dreieichs sind Sportartikel nicht vertreten. Wechselwirkungen bleiben aus.

Die für den Hauptgeschäftsbereich Neu-Isenburg ermittelten Umverteilungen (9,7%) verteilen sich auf mehrere Anbieter, wobei der im Isenburg-Zentrum ansässige Sportfachmarkt die Hauptlast zu tragen haben wird. Dieser ist mit seinem Sitz im Einkaufszentrum jedoch in eine tragfähige Angebotsstruktur eingebettet, so dass die Umverteilungslast kompensierbar erscheint. Bei den weiteren Anbietern ist der Sportanteil lediglich als Randsortiment bzw. Ergänzungssortiment vertreten, so dass sich die im Rahmen der Modellsimulation ermittelten Umverteilungen aller Voraussicht nach nicht bestandsgefährdend auswirken.

Umverteilungseffekte in dem vorstehend ermittelten Rahmen sind innerhalb der Zentrenstruktur des erweiterten Untersuchungsraums üblich. Die Zentrenstruktur wird durch unmittelbar benachbarte Mittelzentren und durch daraus resultierende wechselseitige Überschneidungen in den jeweiligen Versorgungsfunktionen und Verflechtungsräumen geprägt. In der Folge liegen üblicherweise wechselseitige Überschneidungen der Einzugsgebiete und der daran gekoppelten Umverteilungseffekte vor.

Ziel der Stadt Dreieich ist es, das Segment „Sport-/Freizeitwaren“ mit einer mittelzentralen Ausstrahlungskraft innerhalb Dreieichs zu sichern. Innerhalb der Dreieicher zentralen Versorgungsbereiche sind derzeit keine Anbieter für Sport- und Freizeitwaren ansässig. Gleichzeitig besteht bereits ein großflächiger Sport-/ Freizeitfachmarkt im Gewerbegebiet „Dreieich Sprendlingen-West“. Die Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche Dreieichs im Sortiment Sport/ Freizeit sind daher künftig sehr eingeschränkt. Für die Umsetzung wird daher alternativ auf den mit dem regionalen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Ergänzungsstandort im Gewerbegebiet „Dreieich Sprendlingen-West“ ausgewichen (Standort des Umstrukturierungsvorhabens).

Das Gewerbegebiet „Dreieich Sprendlingen-West“ ist bereits heute ein Standort für das großflächige Sportwarenangebot, welcher ebenfalls Versorgungsfunktionen für das Mittelzentrum Neu-Isenburg übernimmt. Für das Segment Sportwaren wird die Stadt Dreieich auch weiterhin diese Versorgungsfunktion wahrnehmen und im Zuge der Verkaufsflächenerweiterung auch weiter ausbauen.

Im Rahmen der wechselseitigen Versorgung übernimmt derzeit das Mittelzentrum Neu-Isenburg mit seinem Einkaufscenter „Isenburg-Zentrum“ eine umfangreiche Versorgungsfunktion für Dreieich, da dessen Einzugsgebiet die Stadt Dreieich mit einschließt.

Insoweit liegen im stark verdichteten Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main wechselseitige Umverteilungen vor, deren städtebauliche Auswirkungen aus regionalplanerischer Sicht nicht als erheblich bewertet werden.

Nahversorgungsbereiche:

Der ehemals in Dreieich-Offenthal vertretene Anbieter für Reitbedarfswaren existiert nicht mehr. Wechselwirkungen bleiben somit aus.

Erweiterter Untersuchungsraum:

In den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Langen und Dietzenbach verteilen sich die ermittelten Umverteilungen auf mehrere Anbieter.

In Langen (10,1%) ergänzt das Sportsegment im Regelfall lediglich das Hauptangebot der Anbieter, so dass sich die ermittelten Umsatzverluste durch die Hauptsortimente selbst oder durch Sortimentsumstellungen kompensieren lassen und Bestandsgefährdungen nicht zu befürchten sind.

Innerhalb des Dietzenbacher Hauptgeschäftsbereiches (10,5%) wird der im Rathaus-Center ansässige Fachmarkt am stärksten von den Umverteilungen betroffen sein, wobei er allerdings mit seinem Sitz im Einkaufszentrum in ein attraktives Angebotsumfeld eingebettet liegt, so dass eine Kompensation grundsätzlich möglich erscheint. Unabhängig davon, wären mit Blick auf die Center-Attraktivität städtebaulich negative Auswirkungen unwahrscheinlich.¹

In den Nahversorgungsbereichen beider Städte ist das Sportangebot lediglich in Randsortimenten und dabei auf geringer Fläche vertreten. Die ermittelten Umsatzverluste lassen sich durch die Hauptsortimente selbst oder durch Sortimentsumstellungen kompensieren.

b) Raumordnerische Einordnung

Das Umbauvorhaben steht formal den Zielen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes bzw. dem künftigen integrierten Regionalen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main sowie in Teilen dem Dreieicher Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept entgegen.

- Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) bzw. Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)²: Das REHK trägt der besonderen Bestandssituation (großflächiger Einzelhandel im Bestand) bereits insoweit Rechnung, als der Bestandsstandort entgegen dem aktuell gültigen Regionalplan Südhessen 2000 als Sondergebietsstandort „Einkauf“ festgelegt wird. Allerdings definiert es den Standort zugleich auch als „nicht-integrierten Ergänzungsstandort“, an dem lediglich nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig sind.

¹ Zur Abwägung der Wechselwirkungen vor dem Hintergrund der Zielstellungen der Stadt Dreieich und der im Untersuchungsraum üblichen Überschneidung der wechselseitigen Versorgungsfunktionen siehe die ausführlichen Erläuterungen unter dem vorstehenden Abschnitt „Zentrale Versorgungsbereiche“.

² Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main wurde Ende 2010 beschlossen. Das Regionale Einzelhandelskonzept REHK wurde bereits durch Beschluss der Regionalversammlung und der Verbandskammer als informelles Planungsinstrument bestätigt und in den RegFNP integriert und ist verwaltungsintern für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben bindend.

- Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept der Stadt Dreieich: Dieses empfiehlt mit Blick auf die Dreieicher zentralen Versorgungsbereiche „Spredlingen“ und „Dreieichenhain“ für den Standort des Real-Centers lediglich die Sicherung der zentralen Warengruppen in ihrem heutigen Bestand, jedoch nicht deren weitere Entwicklung (z.B. Sportfachmarkt).

Beide genehmigungsrelevanten Steuerungsinstrumente tragen der Zukunftsfähigkeit des Standortes derzeit nicht hinreichend Rechnung, da sie aufgrund der angestrebten Festlegung von Grundsätzen der künftigen Einzelhandelsentwicklung/ -steuerung die standortspezifischen Besonderheiten im vorliegenden Fall nicht zur Gänze berücksichtigen können.

- Der Bestandsstandort wird als großflächiger Einzelhandelsstandort genutzt und ist als solcher planungsrechtlich einzustufen.
- Die vorgesehene Umstrukturierung zielt darauf, an dem Standort einen langfristig rentierlichen Betrieb bei möglichst geringen städtebaulichen Auswirkungen zu ermöglichen. Hierzu zählt die Positionierung mit geänderten Verkaufsflächenvolumen, welche der Wettbewerbssituation der umliegenden SB-Warenhaus-Standorte Rechnung tragen muss.
- Für den genehmigten Betriebstyp „SB-Warenhaus“ ist es aufgrund seines Betriebskonzeptes als „Warenhaus“ zwingend erforderlich, zentrenrelevante Sortimente zu führen, was außerdem allgemein marktüblich ist.

Gleichzeitig sprechen zugunsten einer raumordnerischen Vereinbarkeit folgende Aspekte:

- Bei dem Real-Standort handelt es sich bereits um eine genehmigte Bestandsfläche ohne Sortimentsbeschränkungen. Das heißt, dass bereits derzeit eine Belegung der gesamten Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig ist.
- Die Umstrukturierung kommt ohne eine Erweiterung des genehmigten Baukörpers sowie der vorhandenen Verkaufsfläche aus.
- Mit dem Umstrukturierungsvorhaben ist eine Reduzierung des Verkaufsflächenanteils für das SB-Warenhaus verbunden. Hierdurch reduziert sich zugleich der Gesamtverkaufsflächenanteil der im SBW angebotenen zentrenrelevanten Sortimente.
- Das Ergänzungssortiment (Sport) tritt zwar zusätzlich hinzu, ihm steht allerdings in der Stadt Dreieich ein geringer Bestand in den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsbereichen gegenüber, so dass Wechselwirkungen eher gering ausfallen.
- Die Zentrenstruktur im erweiterten Untersuchungsraum wird durch unmittelbar benachbarte Mittelzentren und durch daraus resultierende Überschneidungen in den jeweiligen Versorgungsfunktionen geprägt. So übernimmt die Stadt Dreieich mit dem Einkaufszentrum Real einerseits Versorgungsfunktionen für die benachbarten Mittelzentren, wie Neu-Isenburg. Sie zählt andererseits zum Einzugsgebiet der umliegenden Mittelzentren, wie z.B. bei Neu-Isenburg mit seinem Shopping-Center (Isenburg-Zentrum) oder bei Dietzenbach mit seinem Rathaus-Center. Entsprechende Kundenbewegungen und Umverteilungseffekte bei vereinzelt

Warengruppen sind insoweit bereits üblich und wechselseitig hinzunehmen. Dieses gilt auch für die aus der vorgesehenen Umstrukturierung resultierenden Wechselwirkungen.

Die Verkaufsflächenreduzierungen gegenüber den ursprünglich geprüften/ angesetzten sortimentsweisen Verkaufsflächen sowie die Besonderheit der Bestandssituation des Standortes zusammengenommen, leitet das Gutachten eine Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Zielen ab.

Im Zuge der Konkretisierung des Umstrukturierungsvorhabens für das Baugenehmigungsverfahren wurde die Gesamtverkaufsfläche durch einen partiellen Rückbau sogar um ca. 2.000 qm auf nunmehr 16.500 qm reduziert. Abgesehen von der Reduktion der Gesamtverkaufsfläche bleiben die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung bezüglich des ermittelten Flächenpools unberührt bzw. lassen sogar noch eine leichte „Verbesserung“ der Ergebnisse hinsichtlich der Bewertung der Umverteilungseffekte ableiten. Die planungsrechtliche Festsetzung für das SO 1 entspricht der seit 03.03.2010 vorliegenden Baugenehmigung durch die Bauaufsicht des Kreises Offenbach.

Mann Mobilia

Die Zulassung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet folgt den Zielen des Dreieicher Einzelhandelsgutachtens und Zentrenkonzeptes. Das Gewerbegebiet „Südlich der Robert-Bosch-Straße“ ist im Regionalen Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort dargestellt. In diesem Gebiet sollen im Rahmen einer gesamtstädtischen Nutzungsverteilung u.a. aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen zulässig sein.

Beim Einrichtungshaus Mann Mobilia handelt es sich um einen seit Jahrzehnten bestehenden und genehmigten Standort. Das Einrichtungshaus Mann Mobilia ist Anfang der 90er Jahre im Gewerbegebiet „Südlich der Robert-Bosch-Straße“ entstanden. Das Kernsortiment von Mann Mobilia ist grundsätzlich als funktionsadäquat anzusehen, da es sich als Hauptsortiment um nicht zentrenrelevante Sortimente handelt. Der Bebauungsplan setzt auf der Grundlage der bestehenden Baugenehmigung aus dem Jahre 1993 für Mann Mobilia ausschließlich den derzeitigen Bestand fest und sichert die aktuelle Verkaufsfläche von max. 23.500 qm. Die Festsetzung vollzieht somit zwangsläufig die vorhandene Baugenehmigung aus dem Jahre 1993 nach, da die Nutzung Bestandschutz genießt.

Die branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente werden entsprechend der vorgenannten Baugenehmigung mit 30 % der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Dabei erfolgt eine Unterscheidung zwischen einrichtungsrelevanten Randsortimenten wie Haus-/ Heimtextilien / Stoffe und Elektrokleingeräte / -einbaugeräte bis 20% der Verkaufsfläche sowie sonstigen Randsortimenten wie Kunstgewerbe / Bilder und -rahmen, Haushaltswaren, Geschenkartikel und Glas / Porzellan / Keramik bis 10% der Verkaufsfläche.

Ausnahmsweise werden zusätzliche Aktionsflächen bis zu max. 800 qm Verkaufsfläche zur Warenpräsentation von Gartenmöbeln zugelassen. Diese können zeitlich begrenzt in „fliegenden Bauten“ außerhalb der überbaubaren Flächen angeboten werden. Die sai-

sonal begrenzten Aktionsflächen für Gartenmöbel sind funktionsadäquat und tragen zur Standortsicherung bei.

Mögliche Erweiterungsabsichten des Einrichtungshauses sind der Stadt Dreieich nicht bekannt, vielmehr erfolgte in den letzten Jahren eine umfassende Umstrukturierung innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes und ohne Erweiterung der Verkaufsflächen. Eine künftige Umnutzung erscheint aufgrund der Baustruktur zum jetzigen Zeitpunkt nicht realistisch. Eine Reduktion des zugegebenermaßen sehr hohen Anteils der Randsortimente wäre nur auf freiwilliger Basis möglich, so dass die Stadt Dreieich von einer derartigen planungsrechtlichen Festsetzung „ohne Wirkung“ abgesehen hat. Vielmehr mussten mögliche planungsschadensrechtliche Ansprüche bei der Festsetzung berücksichtigt werden.

Im Gegensatz zum Umbauvorhaben des SB-Warenhauses Real, das in ein Einkaufszentrum mit Sportfachmarkt verändert werden sollte, wird bezogen auf das Einrichtungshaus lediglich das damalige Baurecht in die planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans übertragen. Eine Untersuchung der städtebaulichen Auswirkungen für dieses Vorhaben ist deshalb nicht erforderlich.

5.3 Verkehr

Erschließung

Da die Erschließung des Plangebietes als gut bis sehr gut zu bewerten ist und bereits jetzt eine hervorragende Anbindung an das überörtliche Straßennetz und an den Kernbereich von Sprendlingen besteht, wobei die Straßen und Knotenpunkte ausreichend dimensioniert sind, wird kein Anlass zur Änderung der Erschließungsstruktur gesehen. Insgesamt kommt es zwar zu temporären Überlastungen während der Hauptverkehrszeiten; sie liegen jedoch in einem vertretbaren Rahmen.

Im Bereich der schon genannten ‚Grundstücksein-/ -ausfahrt‘, die am westlichen Rand der Sondergebietsflächen entlang führt, wurde 2007 eine verkehrsgutachterliche Untersuchung in Auftrag gegeben, um abzuklären, ob eine öffentliche Widmung der vielfach als Durchgangsstraße genutzten Verbindung erforderlich ist.

Im Einzelnen sehen die Ergebnisse der Untersuchung wie folgt aus.

Der Durchgangsverkehr betrug 2007 rd. 35% (ca. 1.800 Kfz/24h), der überwiegende Anteil (ca. 60%) kam aus Richtung der Querspange Nord über die Gustav-Otto-Straße.

Die verkehrliche Mängel-Analyse für diesen Bereich hatte folgendes Ergebnis:

- Hohe Anzahl an Zu- und Ausfahrten mit Konfliktpotenzial,
- zu hohe zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h im Bereich der Grundstücksein-/ -ausfahrt,
- unzulässiger Fußgängerüberweg an der Bushaltestelle über zwei Fahrspuren gleicher Fahrtrichtung,
- erhöhte Unfallgefahr aufgrund der unterschiedlichen Verkehre (Park- und Durchgangsverkehr),
- fehlendes Angebot für Fußgänger und Radfahrer, Haltestelle ohne Anbindung für Fußgänger.

Die Erschließung der Dieselstraße über das bestehende öffentliche Straßennetz ist ausreichend. Eine Unfallhäufung ist hier nicht erkennbar. Damit ist, trotz der o.g. Mängel eine öffentliche Widmung der Verbindungsstraße für die Erschließung des Gewerbegebietes nicht zwingend erforderlich und wird vom Eigentümer auch nicht gewünscht.

Die verkehrlichen Probleme konnten in der Zwischenzeit in Übereinstimmung mit dem Eigentümer durch verkehrslenkende Maßnahmen geordnet werden:

- Temporeduzierung auf 20 km/h,
- Entfernen des Fußgängerüberweges und Umgestaltung des Bereichs an der Bushaltestelle,
- Deutliche Kennzeichnung des nördlichen Einfahrtsbereichs auf das Betriebsgelände mittels Beschilderung für alle AutofahrerInnen.

Es liegen keine aktuellen Zählwerte für den Durchgangsverkehr auf der Verbindungsspanne vor. Allerdings vermerkt die Ordnungsbehörde, dass die verkehrslenkenden Maßnahmen von den VerkehrsteilnehmerInnen angenommen werden und das Konfliktpotenzial entschärft worden ist. Der fertiggestellte zweite Teil der Querspanne Nord seit Mai 2009 wird ebenfalls zu einer Verminderung der Durchgangsverkehre über die ‚Grundstücksein-/ -ausfahrt‘ beitragen.

Da laut Untersuchung die Erschließung des Gewerbegebiets südlich der Robert-Bosch-Straße als ausreichend gesichert gelten kann, soll die ‚Grundstücksein-/ -ausfahrt‘ im Bebauungsplan nicht als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden.

Ruhender Verkehr

Die gem. Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich nachzuweisenden Stellplätze sollen auf den Grundstücksflächen angeordnet werden. Gleichzeitig wird die Ordnung der öffentlichen Verkehrsfläche angestrebt, wobei auch Stellplätze im öffentlichen Raum angeboten werden sollen. Eine planungsrechtliche Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen in der Verkehrsfläche wird dabei aber nicht angestrebt.

5.4 Grünordnung

Da es im Plangebiet derzeit erheblich an Grünstrukturen mangelt, die zur Gestaltung des Stadtbildes, zur Aufwertung der Fläche als städtischer Tier-Lebensraum und zur Reduzierung der klimatischen Ungunsteffekte beitragen könnten, sind in der Planung zahlreiche Festsetzungen und Empfehlungen zur Optimierung der stadtoökologischen Situation verankert. Dabei sind die Begrünung der Dachflächen und der nicht bebauten Grundstücksfreiflächen sowie die Überstellung der Parkplätze und des Straßenraums mit schattenspendenden Laubbäumen von ganz zentraler Bedeutung. Durch das Anpflanzen zusätzlicher Bäume und Sträucher auf den privaten Grundstücken und auf Stellplätzen soll zudem der aktuell zu verzeichnende Gehölzbestand ergänzt und aufgewertet werden.

Zur Entlastung des Boden- und Wasserhaushaltes soll die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sowie sonstigen Wege- und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen, soweit diese nicht vom Schwerlastverkehr befahren werden oder aus betrieblichen Gründen eine Versiegelung erforderlich ist. Darüber hinaus wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbe-

wässerung zu nutzen. Wo entsprechende Untergrundverhältnisse nachgewiesen werden, wird eine Versickerung des Oberflächenwassers angeraten.

5.5 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Das betreffende Gebiet des Bebauungsplanes wird derzeit gewerblich genutzt und ist dementsprechend bebaut. Dadurch sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Damit kann von einer gesicherten Technischen Ver- und Entsorgungssituation ausgegangen werden.

Hinsichtlich der Situation „Abwasser und Oberflächenwasser“ ist im Besonderen zu erläutern, dass zur Entwässerung der heutigen Gewerbeflächen ausschließlich bestehende Mischwasserkanäle dienen, die das anfallende Abwasser zur Kläranlage "Hengstbachtal" ableiten. Vor der Kläranlage "Hengstbachtal" in Buchschlag, dient der Stauraumkanal "B52" mit einem Volumen von rd. 8.700 cbm als Entlastungsanlage. Am Überlauf der Entlastungsanlage zum Vorfluter Hengstbach ist im Jahr 2005 ein Hochleistungssiebreehen zur Rückhaltung von Feststoffen eingebaut worden.

In der Generalentwässerungsplanung (GEP) aus dem Jahr 2000 ist die gesamte Gewerbefläche mit einem Befestigungsgrad von 90% in der hydraulischen Berechnung berücksichtigt worden. Der rechnerische Nachweis bei einem 2-jährlichen Regenereignis zeigt auf, dass das bestehende Mischwasserkanalnetz in der Lage ist, die aus dem Gewerbegebiet anfallenden Wassermengen schadlos (überstaufrei) bis zur Kläranlage abzuleiten. Im Bebauungsplan "Südlich der Robert-Bosch-Straße" ist das Gebiet SO-1 und SO-2 mit einer zulässigen überbaubaren Fläche von insgesamt 95% und die Gebiete GE, GE-E sowie MI mit einer zulässigen überbaubaren Fläche von insgesamt 80% festgesetzt. Das heißt, dass gegenüber dem Bestand aus dem Jahr 2000, sich die befestigten Flächen zwar zum Teil um 5% erhöhen, jedoch sich die größeren Einzugsflächen um 10% verringern. Für das bestehende Mischwasserkanalnetz bedeutet dies, dass rechnerisch sich insgesamt sogar die Abflussmenge im Bemessungsfall geringfügig reduziert.

Durch die geplanten zusätzliche Versickerungsanlagen bzw. Zisternen wird die Abflusssituation noch weiter entschärft. Demnach wird auch die Entlastungsanlage vor der Kläranlage etwas geringer belastet und es wird zum Vorfluter Hengstbach eine geringere Überlaufmenge abgeleitet. Insgesamt gesehen, wirken sich die im Bebauungsplanentwurf festgelegten Grundflächenzahlen positiv auf das bestehende Mischwasserkanalnetz aus.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten resultieren aus der gewachsenen Nutzungsstruktur, den aktuellen Nutzungsabsichten sowie den städtebaulichen Entwicklungszielen zur Sicherung und Neuordnung des Gebietes. Die Entwicklungsziele in Bezug auf die Einzelhandelsnutzung sind maßgeblich im „Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept für die Stadt Dreieich“ formuliert.

Das Plangebiet wird in 5 Nutzungsbereiche aufgeteilt. Dabei handelt es sich um

- Sondergebiet Einkauf – Einkaufszentrum (SO-1)
- Sondergebiet Einkauf – Möbel (SO-2)
- Gewerbegebiet (GE)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E)
- Mischgebiet (MI)

6.1.1 Sondergebiete - Einkauf

Die beiden ‚Sondergebiete Einkauf‘ im Osten des Plangebietes umfassen die großflächigen Einzelhandelsnutzungen Einkaufszentrum Real und Einrichtungshaus Mann Mobilia. Sie sollen einerseits in ihrem Bestand gesichert werden, andererseits sollen mit Verkaufsflächenbeschränkungen für zentrenrelevante Sortimente die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Sprendlingen und Dreieichenhain sowie die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden. Die Steuerungsziele wurden aus dem kommunalen Zentrenkonzept abgeleitet. Potenzielle städtebauliche Auswirkungen des Umnutzungsvorhabens Real-Einkaufszentrum wurden in einem Vertiefungsgutachten geprüft und ausgeschlossen.

Das Sondergebiet SO-1 „Einkauf - Einkaufszentrum“ dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums (vgl. dazu Kap. 5.2). Für das Einkaufszentrum mit Shopzone (handelsergänzende Angebote wie Gastronomie und Dienstleistungen) wird eine max. Verkaufsfläche von 16.500 qm festgesetzt. Davon sind nachfolgende Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante Sortimente festgesetzt:

Babyausstattung	850 qm
Bekleidung	1.250 qm
Blumen	400 qm
Bücher, Papier-, Bürobedarfs- und Schreibwaren, Zeitungen	430 qm
Drogeriewaren	1.200 qm
Elektro, Leuchten	590 qm
Freizeit, Sport, Camping	5.800 qm
Haushaltswaren	1.100 qm
Heimtextilien	420 qm
Nahrungs- und Genussmittel	6.400 qm
Optik, Akustik	350 qm
Schuhe	550 qm
Spielwaren	800 qm
Uhren, Schmuck	250 qm
Unterhaltungselektronik, Medien, Foto	1.220 qm

Das Sondergebiet SO-2 „Einkauf - Möbel“ dient der Unterbringung eines Einrichtungshauses (vgl. dazu Kap. 5.2). Das seit Anfang der 90er Jahre bestehende Einrichtungshaus Mann Mobilia wird auf der Grundlage der vorliegenden Baugenehmigung aus dem Jahre 1993 mit seiner Gesamtverkaufsfläche von 23.500 qm gesichert. Zur Vermeidung zentrenschädigender Wirkungen sind zentrenrelevante Sortimente gem. der „Dreieicher Sortimentsliste“ als Hauptsortimente ausgeschlossen. Auf der Grundlage der vorliegenden Baugenehmigung dürfen im Einrichtungshaus dem Wohnen und Einrichten zuzuordnende branchenübliche Neben- und Randsortimente wie folgt angeboten werden:

- Haus-/ Heimtextilien / Stoffe, Elektrokleingeräte / -einbaugeräte bis 20% der maximalen Verkaufsfläche sowie
- Kunstgewerbe / Bilder und -rahmen, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Glas / Porzellan / Keramik bis 10% der maximalen Verkaufsfläche.

Zugelassen wird hier zusätzlich eine temporäre überdachte Verkaufsmöglichkeit (Verkaufszelt – fliegende Bauten) bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm für den saisonalen Verkauf (vom 01.04. bis 31.10.) von Gartenmöbeln. Bei der Aufstellung des Zeltes dürfen die festgesetzten Bäume nicht beschädigt werden.

6.1.2 Gewerbegebiet (GE und GE-E)

In den Gewerbegebieten (GE, GE-E) können die gem. § 8 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen - mit Ausnahme von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten - angesiedelt werden. Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten (gem. § 8 (3) BauNVO) in der Zone A des Gewerbegebietes - entlang der Dieselstraße, der Benzstraße und der Maybachstraße - zugelassen werden.

Zulässig sind analog zur aktuellen Nutzung Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Im GE sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe nur in der Zone A zulässig, da sich die Bereiche, in denen mindestens 4 Vollgeschosse errichtet werden müssen nur bedingt für diese Nutzungen eignen und hier auch die Ansiedlung höherwertiger Nutzungen (z.B. Büros) angestrebt wird.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet Robert-Bosch-Straße nur in der Zone A ausnahmsweise zulässig. Hier, im inneren Teil des Gewerbegebietes, entlang der Dieselstraße, Voltastraße und Maybachstraße ist die Störungssensibilität der angestammten Nutzungen geringer als an der Robert-Bosch-Straße bzw. Frankfurter Straße. Deshalb sind die durch die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte möglichen negativen Beeinträchtigungen der Standortbedingungen eher gering einzuschätzen.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten entlang der Robert-Bosch-Straße und Frankfurter Straße, soll in diesem Bereich einer Verschlechterung der spezifischen Standortbedingungen vorgebeugt werden. Insbesondere an den beiden genannten

Straßen haben sich in der Vergangenheit Branchen angesiedelt, die einen hohen Anspruch an die Umfeldqualität haben, was auch teilweise durch die Gestaltung der hier anzutreffenden Gebäude und Freiflächen dokumentiert wird. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten werden dieser Anspruch und damit auch die gewerblichen Entwicklungsperspektiven dieser Nutzer gesichert und einem eventuell drohenden Imageverlust entgegengewirkt. Grundsätzlich soll durch die Festsetzung der Verdrängung der traditionell in einem Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet vorhandenen Nutzungen – wie Produktionsunternehmen und Handwerksbetriebe – entgegengewirkt werden, da Betreiber von Vergnügungsstätten oftmals höhere Mieten zahlen können. Folge davon kann die Abwanderung von Käuferschichten, vermehrter Leerstand und die Neuansiedlung weiterer Vergnügungsstätten bis hin zur Etablierung eines reinen Vergnügungsviertels sein, was für den Planbereich nicht angestrebt wird.

Zentrenrelevanter Einzelhandel gem. der „Dreieicher Sortimentsliste“ ist mit folgenden Ausnahmen unzulässig:

- „Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente“ bis max. 10 % der genehmigten Verkaufsfläche
- Beim Produzierenden Gewerbe, im Dienstleistungssektor sowie im Handwerk der Verkauf an Endverbraucher von selbst hergestellten Waren und von Waren, die nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit diesen Betrieben stehen. Die Verkaufsfläche darf hierbei 20 % der Betriebsfläche (max. 150 qm) nicht überschreiten.
- Tankstellenshops bis zu einer absoluten Verkaufsflächenobergrenze von 150 qm sowie Kioske bis zu einer absoluten Verkaufsflächenobergrenze von 15 qm

Diese Festsetzungen entsprechen zum großen Teil der bestehenden Nutzungsstruktur. Die Ausnahmen sind einerseits durch die Bestandssituation, andererseits durch die angestrebte Struktur des Gewerbegebietes mit einer Durchmischung von Dienstleistung, Handwerk und Gewerbe bedingt. Durch die Festsetzung zum Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente sollen einerseits die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Sprendlingen und Dreieichenhain erreicht und andererseits die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung hinreichend gewürdigt werden. Die Steuerungsziele sind aus dem kommunalen Zentrenkonzept abgeleitet.

Von der Ausschlussfestsetzung ausgenommen werden branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis max. 10 % der genehmigten Verkaufsfläche, da es unter den heutigen marktüblichen Gegebenheiten erforderlich ist, dass auch Einzelhandelsbetriebe mit an sich nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten zur Abrundung ihres Warenangebotes zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente führen. Ein völliger Ausschluss wird als unrealistisch bewertet, da sich dieser Angebotstyp bereits in vielen Bereichen etabliert hat. Deshalb sieht das Dreieicher Einzelhandelskonzept in diesem Fall auch eine Ausnahme bezüglich der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (bei nicht zentrenrelevantem Einzelhandel) vor.

Um das Handwerk, die Betriebe des produzierenden Gewerbes sowie des Dienstleistungssektors zu stärken, ist ausnahmsweise der Verkauf an Endverbraucher, der nach

Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit diesen Betrieben steht zulässig. Um sicherzustellen, dass die gewerbliche Tätigkeit im Vordergrund steht, darf die Verkaufsfläche allerdings höchstens 20 % der Betriebsfläche (max. 150 qm) betragen.

Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind als Anlagentypen Tankstellenshops bis zu einer absoluten Verkaufsflächenobergrenze von 150 qm, da sie im innerörtlichen Bereich mit dieser Größenordnung branchenüblich sind³, sowie Kioske bis zu einer absoluten Verkaufsflächenobergrenze von 15 qm, da diese der reinen Gebietsversorgung dienen. Beide Flächenbegrenzungen orientieren sich an den durchschnittlich in Dreieich-Sprendlingen erfassten Verkaufsflächengrößen von Tankstellenshops (25-100 qm) und Kiosken (15-50 qm) bzw. an den marktüblichen Verkaufsflächen dieser Betriebstypen.

In dem als Gewerbegebiet festgesetzten Plangebiet befinden sich sieben genehmigte Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten: zwei Lebensmitteldiscounter in der Benzstr. 56 (Aldi) und Dieselstr. 15 (Lidl), eine Bäckerei in der Dieselstr. 11, ein Textildiscounter in der Voltastr. 16, ein Sport- sowie ein Schuhfachmarkt in der Robert-Bosch-Str. 7 und ein Bekleidungsgeschäft mit Schuhen und Zubehör in der Dieselstraße 13. Mit Hilfe des § 1 (10) BauNVO werden diese vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen, die durch die geplante Nutzungsbeschränkung im Gewerbegebiet und im Mischgebiet unzulässig würden, ausnahmsweise als sog. „Fremdkörper“ festgesetzt und in ihrem Bestand gesichert. Den Entwicklungserfordernissen dieser eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebe soll im Sinne einer Bestandssicherung ausreichend Rechnung getragen werden, indem eine Erweiterung der jeweils genehmigten Verkaufsfläche bis zu max. 10 % zugelassen wird. Mit dieser Festsetzung wird der durch in den Vorjahren erfolgte Baugenehmigungen verfestigten Rechtslage der Eigentumsstruktur Rechnung getragen, auch um potenzielle planungsschadensrechtliche Ansprüche zu vermeiden.

Die Möglichkeit der Erweiterung der genehmigten Verkaufsflächen um 10 % wäre grundsätzlich für jeden Einzelbetrieb hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche zu prüfen. Aufgrund der jeweils geringen Verkaufsflächenzuwächse (zwischen 2 und 83 qm) sind lediglich so geringe Umsatzumverteilungen zu erwarten, dass relevante Auswirkungen auf die Innenstadt Sprendlingen auszuschließen sind.

Durch die Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsflächen um 10 % erhalten drei Grundstücke (in der Robert-Bosch-Straße 7 und der Benzstraße 56) die Möglichkeit, ihre Verkaufsflächen über die derzeit gültige Grenze der „Großflächigkeit“ von 800 qm Verkaufsfläche (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005) zu erweitern (der Betrieb in der Benzstraße 56 hat bereits 830 qm Verkaufsfläche). Die Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche um max. 10% wertet die Stadt als Bestandssicherung der seit Jahren dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe, hingegen ist eine grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeit dieser Nutzungen über die Begrenzung von 10% nicht gewünscht, da sie den Zielen des B-Plans widerspricht. Weiterhin bezieht sich der erweiterte Bestandsschutz nur auf die genehmigte und ausgeübte Nutzung, die in der Fremdkörperfestsetzung genau definiert ist. Bei einer Nutzungsänderung unterliegt das Grundstück den allgemeinen Festsetzungen für das jeweilige Gebiet.

³ Vgl. OVG NRW: Urteil vom 19.08.2005, Az. 7 D 108/04.NE sowie OVG NRW: Urteil vom 22.04.2004, Az. 7a D 142/02.NE

Die von der Stadt verfolgte Zielvorstellung des Zentrenschutzes lässt sich trotz der Bestandssicherung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet umsetzen. Der Anteil der Grundstücksflächen dieser Nutzungen einschließlich des im Sondergebiet festgesetzten Einkaufszentrums Real umfasst ca. 19 % des Plangebietes und schränkt das planungsrechtliche Steuerungspotenzial des Bebauungsplanes zwar ein, hebt es allerdings nicht auf. Somit verfolgt die Stadt mit der schrittweisen Umsetzung des Einzelhandelsgutachtens und Zentrenkonzeptes im Plangebiet südlich der Robert-Bosch-Straße einen strukturellen Richtungswechsel im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung der Stadt, der erwartungsgemäß nur sukzessive seine Wirkungen entfalten kann.

Hingegen werden drei Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet (Weineinzel- und Großhandel in der Maybachstraße 18 EG, Bekleidung in der Dieselstraße 13 EG, Babyausstattung in der Frankfurter Straße 151 EG) nicht über die „Fremdkörperfestsetzung“ des § 1 (10) BauNVO gesichert, da sie formell nicht genehmigt sind. Für diese Betriebe sieht die Stadt Dreieich keine besondere Fürsorgepflicht, da diese im Unterschied zu den genehmigten Nutzungen als weniger schutzwürdig bewertet werden.

Für das Jugendzentrum in der Benzstraße wird keine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Es wird vielmehr in die Gewerbegebietsfläche integriert, da diese Nutzung ausnahmsweise auch im Gewerbegebiet zulässig ist und keine Ausweitung der Fläche angedacht ist.

6.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE-E) ist auf einen untergeordneten, gewerblich genutzten Bereich im Norden des Plangebiets, östlich der Frankfurter Straße begrenzt. Durch die Frankfurter Straße getrennt, schließt hier westlich ein Wohngebiet an, das durch die Nutzungsfestsetzung mit ihren Emissions-Einschränkungen geschützt werden soll.

Um im eingeschränkten Gewerbegebiet den Schutz der gegenüber liegenden Wohnbebauung zu gewährleisten, wird für die hier ansässigen Betriebe eine Begrenzung der Schallemissionen festgesetzt. Dabei dürfen die gesamten Schallemissionen den immisionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/qm am Tag und 45 dB(A)/qm in der Nacht nicht überschreiten.

Der flächenbezogene Schalleistungspegel stellt einen maximal zulässigen Schalleistungspegel je qm der Gebietsfläche dar. Der *immissionswirksame* flächenbezogene Schalleistungspegel berücksichtigt zusätzlich den Abstand zwischen dem Plangebiet und dem Immissionsort. Es wird dadurch sichergestellt, dass ein zukünftiges Bauvorhaben im eingeschränkten Gewerbegebiet die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung westlich der Frankfurter Straße einhält.

Bei der Berechnung sind alle Schallquellen zu berücksichtigen, die in unmittelbarer Verbindung zur Nutzung auf der entsprechenden Gewerbegebietsfläche stehen. Hierzu zählen unter anderem auch die Fahrzeuggeräusche beim An- und Abfahren und Parken sowie sämtliche Geräusche, die vom Gebäude und von der Nutzung des Gebäudes ausgehen. Die Definition der zu berücksichtigenden Schallquellen erfolgt gemäß der TA

Lärm. Mit dem Hinweis auf die maßgeblichen Wohngebäude soll erreicht werden, dass die *immissionswirksamen* flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht zur Beurteilung der Lärmimmissionen innerhalb des Gewerbegebietes herangezogen werden. Hier sind nur die Maßgaben der TA-Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ erheblich.

Ansonsten entsprechen die zulässigen Nutzungsarten denen des übrigen Gewerbegebietes.

6.1.4 Mischgebiet

Durch die Ausweisung eines Mischgebiets (MI) entlang der Frankfurter Straße und an der Maybachstraße soll die bestehende Nutzungsmischung mit Wohnen, Dienstleistung, Handwerk und vereinzelt Einzelhandel gesichert werden.

Zulässig sind aus diesem Grund Wohngebäude, wobei in der Zone B eine überwiegende Wohnnutzung und in der Zone C nur eine betriebszugehörige, untergeordnete Wohnnutzung zulässig ist. Damit wird der aktuellen Bestandssituation an der Maybachstraße, die gekennzeichnet ist durch tiefe Grundstücke mit Wohnnutzung hauptsächlich entlang der Straße und gewerblicher oder Dienstleistungsnutzung im hinteren Teil des Grundstücks, Rechnung getragen. Diese spezielle Nutzungsmischung soll durch die vorgenommene Nutzungszonierung erhalten bleiben.

Weiterhin zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind hingegen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe.

Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, da für diese Nutzung ein hoher Flächenbedarf erforderlich ist, der in der gewachsenen Struktur des Mischgebietes nicht oder nur unzureichend angeboten werden kann. Auch Tankstellen fordern eine größere Grundstücksfläche. Aber nicht nur die Größe sondern auch die entstehenden Nutzungskonflikte, die durch die Nachbarschaft zur Wohnnutzung entstehen würden sind Kriterien, die den Ausschluss von Tankstellen im Mischgebiet begründen.

Auch Vergnügungsstätten stehen in Konflikt mit der vorhandenen sensiblen Wohnnutzung, da durch sie ein unerwünschter Effekt entstehen könnte, der die derzeitige Nutzungsmischung zu Gunsten von Betrieben der Vergnügungsbranche verschiebt. Insbesondere im Bereich der Zone B und entlang der Frankfurter Straße ist die Erhaltung und Stärkung der gewachsenen Wohnnutzung ein vorrangiges Ziel, das durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten unterlaufen würde. Auch die kleinteiligen Grundstückszuschnitte stehen einer solchen Nutzung entgegen. Schon das Kauf- oder Mietinteresse von potentiellen Vergnügungsstättenbetreibern kann zu einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges führen und Auslöser für Verdrängungsprozesse darstellen. Speziell an der Frankfurter Straße, die als wichtige Einfallstraße fungiert, und an die überwiegend Wohnbebauung angrenzt, wäre ein Imageverlust des Standortes durch

Etablierung von Vergnügungsstätten sehr wahrscheinlich. Solchen möglichen Entwicklungen soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten entgegengewirkt werden.

Auch Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO hier nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Dreieicher Sortimentsliste“ sowie branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis max. 10% der genehmigten Verkaufsfläche und der Verkauf an Endverbraucher von selbst hergestellten Waren sowie von Waren, die nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit diesen Betrieben stehen beim produzierenden Gewerbe, im Dienstleistungssektor sowie im Handwerk. Die Verkaufsfläche darf hierbei 20% der Betriebsfläche (max. 150 qm) nicht überschreiten.

Zusätzlich sind Läden zur Gebietsversorgung bis zu einer absoluten Verkaufsflächenobergrenze von 400 qm sowie Kioske bis zu einer absoluten Verkaufsflächenobergrenze von 15 qm ausnahmsweise zulässig.

Diese Festsetzungen sichern die bestehende Nutzungsmischung mit Wohnen, Dienstleistung, Handwerk und bestehendem Einzelhandel. Das festgesetzte Mischgebiet entlang der Frankfurter Straße im südlichen Abschnitt sowie entlang der Maybachstraße weist städtebaulich keine zentrale Funktion innerhalb des Stadtgefüges auf. Deshalb soll durch die Festsetzung zum Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente (abgeleitet aus dem kommunalen Zentrenkonzept) ebenso wie in den Gewerbegebieten die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Sprendlingen und Dreieichenhain erreicht werden. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wie z.B. Läden zur Gebietsversorgung mit bis zu 400 qm Verkaufsfläche, da sie der reinen Gebietsversorgung dienen und schädliche Auswirkungen dieses Anlagentyps ausgeschlossen werden können.

Ebenfalls ausgenommen werden branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis max. 10 % der genehmigten Verkaufsfläche, da es unter den heutigen marktüblichen Gegebenheiten erforderlich ist, dass auch Einzelhandelsbetriebe mit an sich nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten zur Abrundung ihres Warenangebotes zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente führen. Ein völliger Ausschluss wird als unrealistisch bewertet, da sich dieser Angebotstyp bereits in vielen Bereichen etabliert hat. Deshalb sieht das Dreieicher Einzelhandelskonzept in diesem Fall auch eine Ausnahme bezüglich der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (bei nicht zentrenrelevantem Einzelhandel) vor.

Um das Handwerk, die Betriebe des produzierenden Gewerbes sowie des Dienstleistungssektors zu stärken, ist ausnahmsweise der Verkauf an Endverbraucher, der nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit diesen Betrieben steht zulässig. Um sicherzustellen, dass die gewerbliche Tätigkeit im Vordergrund steht, darf die Verkaufsfläche allerdings höchstens 20 % der Betriebsfläche (max. 150 qm) betragen.

In dem als Mischgebiet festgesetzten Plangebiet befinden sich drei genehmigte Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten: zwei Geschäfte mit Kommunikations- bzw. Unterhaltungselektronik in der Maybachstraße 26 und Maybachstraße 16 sowie ein „Coffee-Shop und Verkauf“ in der Frankfurter Straße 121, wobei letztere Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Mit Hilfe des § 1 (10) BauNVO werden diese

vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen, die durch die geplante Nutzungsbeschränkung im Gewerbegebiet und im Mischgebiet unzulässig würden, ausnahmsweise als sog. „Fremdkörper“ festgesetzt und in ihrem Bestand gesichert. Den Entwicklungserfordernissen dieser eingerichteten Gewerbebetriebe soll im Sinne einer Bestandssicherung ausreichend Rechnung getragen werden, indem eine Erweiterung der jeweils genehmigten Verkaufsfläche bis zu max. 10 % zugelassen wird. Mit dieser Festsetzung wird der durch in den Vorjahren erfolgte Baugenehmigungen verfestigten Rechtslage der Eigentumsstruktur Rechnung getragen, auch um potenzielle planungsschadensrechtliche Ansprüche zu vermeiden (vergl. Ausführungen S. 33).

Bei zwei der o.g. Betriebe liegt eine Baugenehmigung vor, die nach 2003 erteilt worden ist. In diesem Fall können planungsschadensrechtliche Ansprüche nicht ausgeschlossen werden. Da es sich allerdings jeweils um verhältnismäßig kleine Verkaufsflächen handelt, werden diese als nur geringfügig eingeschätzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte GRZ bzw. durch die zulässige Grundfläche und die maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. Vollgeschosse. Die Bebauung der Grundstücke wird durch die ausgewiesenen Baufenster bzw. Baugrenzen und Baulinien räumlich begrenzt. Die genannten Festsetzungen sind größtenteils am Bestand orientiert, berücksichtigen aber auch die schon aufgeführten Entwicklungsziele für das Plangebiet.

6.2.1 Zulässige Grundfläche - GRZ

Für die Sondergebiete (SO-1, SO-2) ist die mögliche Überbauung durch die im Plan dargestellte überbaubare Fläche definiert, die sich weitestgehend am Bestand orientiert.

Die mögliche Überschreitung der gem. § 17 (1) BauNVO zulässigen GRZ für Sondergebiete (GRZ 0,8) ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich. Es handelt sich hier um zwei Einkaufsmärkte (Real und Mann Mobilia) mit einer großen Anzahl von erforderlichen Kundenstellplätzen, die im Bestand oberirdisch angeordnet sind. Durch die Markt-Gebäude, Stellplätze und Andienungsflächen ist das Gebiet schon jetzt fast vollständig versiegelt. Diesem Umstand wird durch die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der Überbauung bzw. Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,95 für Stellplätze und Parkdecks mit ihren Zufahrten, sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Rechnung getragen.

Die negativen Auswirkungen der intensiven Ausnutzung der Grundstücke werden durch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen und die Verpflichtung zur Erhaltung vorhandener Baumbestände auf den Stellplatzflächen und entlang der angrenzenden Straßen vermindert.

Im Bereich der Gewerbegebiete (GE, GE-E) beträgt die zulässige GRZ 0,8. Hier ist eine Überschreitung für Stellplätze und Parkdecks mit ihren Zufahrten und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut

wird, nicht zulässig, da die maximale Ausnutzung (GRZ) schon der gem. § 17 (1) BauNVO zulässigen Obergrenze entspricht.

Im Bereich des Mischgebietes (MI) ist die zulässige GRZ gem. § 17 BauNVO - Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung - auf das im Mischgebiet zulässige Maß von 0,6 beschränkt. Hier ist, insbesondere für die Unterbringung der Stellplätze eine Überschreitung (s.o.) bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

In den Sondergebieten (SO-1, SO-2) ist die maximale Traufhöhe, orientiert am Bestand, mit 19 m festgesetzt; dies entspricht ca. 6 Vollgeschossen.

Da entlang der Robert-Bosch-Straße bzw. der oberen Benzstraße (im Bereich des ‚Büroparks‘) bereits einige Gebäude mit 6 Geschossen zu verzeichnen sind, sind für den nördlichen Teil des Gewerbegebietes (GE) die zulässigen Höhen mit mindestens 4 und maximal 6 Vollgeschossen festgesetzt (Traufhöhe von 13 m bis 19 m). Durch diese Maßnahme soll die Verkehrsfläche räumlich gefasst und das Gewerbegebiet gestalterisch aufgewertet werden.

Auf den Gewerbegebietsflächen nördlich und südlich der Dieselstraße sowie nördlich der Maybachstraße ist eine maximal 4-geschossige Bebauung (max. Traufhöhe von 13 m) zulässig. Mindesthöhen werden hier nicht festgesetzt, um auch Gewerbebetrieben, die keine mehrgeschossigen Gebäude benötigen eine Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung dem Bestand Rechnung getragen.

Entlang der Frankfurter Straße sind innerhalb eines 25 m tiefen Streifens im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE-E) und im Mischgebiet eine Mindesthöhe von 3 Vollgeschossen und eine maximale Höhe von 4 Vollgeschossen festgesetzt. In diesen Bereichen korrespondiert das Mischgebiet mit dem im Westen angrenzenden Wohngebiet mit seinen max. 3 Vollgeschossen.

Im Mischgebiet entlang der Maybachstraße und der Voltastraße sind innerhalb eines Streifens mit einer Tiefe von 15 m bzw. 20 m 3 bis 4 Geschosse festgesetzt; dies entspricht z.T. der Bestandssituation und den angrenzenden Gebäudehöhen. Im hinteren Teil der Grundstücke ist eine max. 3-geschossige Bebauung (max. Traufhöhe von 10 m) zulässig. Dieser Teil des Mischgebietes ist eher durch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe geprägt, und hat im Bestand zu einer Ausweitung der Geschosshöhe geführt. Die Festsetzung von max. 4 Vollgeschossen entlang der Straße entspricht dieser Entwicklung und ist auch städtebaulich vertretbar.

6.3 Überschreitung von Baugrenzen

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

6.4 Bauweise

Der Planbereich ist faktisch in Gänze bebaut. Da die Bebauung bislang auf der Grundlage des § 34 BauGB erfolgte, stellt sich ihr Erscheinungsbild entsprechend uneinheitlich

dar. Dabei sind die Sondergebietsflächen durch großvolumige Baukörper mit Längen von ca. 210 m bzw. 155 m geprägt. Die Bauweise ist „offen“, d.h. sie weist seitliche Grenzabstände auf.

Ebenfalls vorwiegend „offen“ ist die bisherige Bauweise im Gewerbegebiet, wobei v.a. südlich der Robert-Bosch-Straße mehrere Gebäude Längen von mehr als 50 m aufweisen. Dazwischen finden sich im Bestand aber auch Gebäude, die einseitig auf der Grundstücksgrenze, also in „halboffener“ Bauweise errichtet wurden. Eine Regelmäßigkeit, die sich aus der Grundstücksgröße ableiten ließe, ist dabei nicht zu erkennen. Eine diesbezügliche eindeutige Festsetzung ist daher sehr problematisch, zumal das planerische Erfordernis hierfür nicht zwingend gegeben ist. Aus diesem Grund wird für das gesamte Plangebiet darauf verzichtet, eine Bauweise vorzugeben. Auf diese Art wird zudem eine größtmögliche Flexibilität bei den Gebietsnutzungen erreicht.

Die Grenzen der Bebaubarkeit werden ausreichend durch die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen definiert und abgesichert. Zusätzlich werden entlang der Frankfurter Straße Baulinien festgesetzt, die die größtenteils bestehenden vorderen Gebäudelinien erhalten und die Verkehrsfläche räumlich fassen sollen.

6.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz

Belastung durch Straßenverkehr

Nach dem Schallemissionsplan für den Stadtteil Sprendlingen / Nord (Stadt Dreieich, Lärminderungsplanung nach § 47a BImSchG, Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH, Mai 2004) liegen die Spitzenwerte der Lärmemissionen durch den Straßenverkehr im Tageszeitraum an der Frankfurter Straße, Offenbacher Straße und an der Robert-Bosch-Straße, wo an Kreuzungen und Einmündungen (mit Lichtzeichenanlagen) mehr als 71,5 dB(A) ermittelt wurden. Wohnquartiere sind von dieser Belastung vor allem entlang der südlichen Frankfurter Straße betroffen, wo die Grenze der Immissionsempfindlichkeit von 64 dB(A) mit Werten von bis zu 69 dB(A) teilweise überschritten wird. An der Einmündung der Dieselstraße liegt mit >71,5 dB(A) der Belastungsschwerpunkt für die Wohnbauflächen. In den übrigen Bereichen, die vorwiegend gewerblich bzw. von Einzelhandelsunternehmungen genutzt werden, nimmt der Verkehrslärm mit Entfernung von den Straßen entsprechend ab oder wird von Gebäudekörpern abgeschirmt. Die Werte für diese ‚ruhigeren‘ Bereiche liegen bei unter 54 dB(A).

Im Nachtzeitraum liegen die Werte an der Frankfurter Straße, Offenbacher Straße und an der Robert-Bosch-Straße - unabhängig von Signalanlagen - durchgehend bei >61,5 dB(A); dieser Wert wird zudem auch entlang der westlichen Diesel- und der östlichen Maybachstraße erreicht. Dies bedeutet, dass an der Frankfurter Straße bzw. an der Dieselstraße auch nachts die Grenze der Immissionsempfindlichkeit von 54 dB(A) für gemischte Bauflächen deutlich überschritten wird. Gleiches gilt für die Wohnbebauung an der südlichen Volta- und der mittleren Maybachstraße, wo nachts Werte zwischen 56,5 und 61,5 dB(A) zu verzeichnen sind. Auf weniger stark verlärmten (GE- und SO-) Flächen liegen die Werte zwischen 44 und 46,5 dB(A).

Belastung durch Gewerbe

Die überplante Fläche ist, zusammen mit den Bereichen nördlich der Robert-Bosch-Straße und östlich der Offenbacher Straße, im nördlichen Teil von Sprendlingen sowohl tags wie auch nachts die hauptsächliche Quelle für Gewerbelärm. Für das Gebiet selbst stellt sich die Situation wie folgt dar:

Im Tageszeitraum sind in den folgenden Bereichen die höchsten Belastungen durch Gewerbelärm zu verzeichnen:

- Sondergebiet und Bereich nördlich der Dieselstraße: 62,5 bis 67,5 dB(A)
- Zwischen der Frankfurter Straße, der Robert-Bosch-Straße, der Benz- und der Dieselstraße: 62,5 bis 65,0 dB(A), untergeordnet 60 bis 62,5 dB(A)
- Bereich westlich der Volta- und nördlich der Maybachstraße: 62,5 bis 65,0 dB(A), untergeordnet 60 bis 62,5 dB(A)

Westlich angrenzend an das Sondergebiet liegen die Werte bei 60 bis 62,5 dB(A), im Bereich zwischen der Frankfurter Straße, der Diesel-, der Ohm- und der Maybachstraße betragen sie 55 bis 60 dB(A), und südlich der Maybachstraße (50 bis) 57,5 dB(A). Die Grenze der Immissionsempfindlichkeit für Gewerbe und Industrie (gemäß Nr. 5.2 des Durchführungserlasses zum § 47a BImSchG) von 60 dB(A) wird vor allem im Bereich der gemischten Bauflächen nördlich der Maybachstraße überschritten.

Im Nachtzeitraum sind die Hauptbelastungen mit mehr als 52,5 dB(A) auf den Grundstücken Benzstraße 62 / Frankfurter Straße 145 /147, Frankfurter Straße 135, Dieselstraße 10 sowie Benzstraße 61 und 45 mehr oder weniger großflächig konzentriert. Von hier aus breitet sich der emittierte Lärm in die nähere Umgebung aus. In den übrigen Bereichen liegen die Werte zwischen 35 und 42,5 dB(A). Die Grenze der Immissionsempfindlichkeit für Gewerbe und Industrie von 45 dB(A) wird an den Wohnstandorten Frankfurter Straße 133 und Benzstraße 45 überschritten.

Nach der im Jahr 2005 in Zusammenhang mit der Standortsicherung des OBI-Marktes durchgeführten schalltechnischen Untersuchung sind mit der Realisierung des Vorhabens keine Belastungen durch Schallimmissionen verbunden, die entsprechende Lärmschutzmaßnahmen notwendig machen.

Belastung durch Sportanlagen

Von den südlich der Maybachstraße gelegenen Sportanlagen werden die nördlich angrenzenden gemischten Bauflächen im Tageszeitraum mit bis zu 60 dB(A) beschallt. Damit wird die Grenze der Immissionsempfindlichkeit für Sport- und Freizeitanlagen (gemäß Nr. 5.2 des Durchführungserlasses zu § 47a BImSchG) an den Wohnstandorten Maybachstraße 12, 16, 18 und 22 gerade noch eingehalten.

Da im Mischgebiet auch Wohnungen zulässig sind, ist der Schutz der Wohnnutzung vor Straßen-, Sport- und Gewerbelärm ein wichtiges Ziel der vorliegenden Planung. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass bei den Wohnungen entlang der Frankfurter Straße und entlang der Maybachstraße zum Schutz der Wohnräume gegen Außenlärm nachzuweisen ist, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforder-

rungen und Nachweise“) erfüllt werden. Gegebenenfalls sind passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Da es sich bei dem Plangebiet um eine Bestandssituation handelt und dadurch keine Flächen für aktiven Schallschutz z.B. Lärmschutzwand zur Verfügung stehen, sind ausschließlich passive Lärmschutzmaßnahmen möglich. Zusätzlich würde durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand / Lärmschutzwall) das Stadtbild stark beeinträchtigt.

Für das übrige Plangebiet (Gewerbegebiete, Sondergebiete), in dem die Wohnnutzung nur sehr untergeordnet zulässig ist, wird die Empfehlung ausgesprochen, dass zum Schutz der Bevölkerung vor Verkehrslärmeinwirkungen die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau zu beachten sind. Die Sport- und Gewerbelärmeinwirkungen sind hier unbeachtlich.

6.6 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Rahmen des Bauleitplanverfahren Nr. 2 / 90 ‚Südlich der Robert-Bosch-Straße‘ wurde gemäß einer Forderung der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt des RP Darmstadt von der ISK Ingenieurgesellschaft im April 2008 ein ‚Gutachten zur Einzelfallrecherche‘ erstellt. Darin wurden die im Plangebiet gelegenen 20 Standorte hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz wie folgt bewertet:

- Für 16 Standorte wurde ein Ausscheiden aus dem Altlastenverfahren empfohlen,
- für 2 Standorte wurde eine gezielte Datennacherhebung angeraten: Frankfurter Straße 145, Dieselstr. 10,
- für weitere 2 Standorte lag ein Altlastenanfangsverdacht vor: Benzstraße 60, Voltastraße 2.

Für diese 4 Standorte wurden im weiteren Verfahren vom Ingenieurbüro für Geotechnik kpgeo, Emmelshausen Historische Erkundungen (Stufe 2b) durchgeführt, aus denen folgende Ergebnisse zusammengefasst werden können:

- Für die Standorte Frankfurter Straße 145 und Benzstraße 60/62 ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Umweltgefährdung im Sinne des BBodSchG.
- Für den Standort Dieselstraße 10 ergeben sich ebenfalls keine weiteren Anhaltspunkte für eine Umweltgefährdung im Sinne des BBodSchG. Auf Grund der ehemals sehr starken Belastung des Geländes wird empfohlen, bei Umnutzung oder Tiefbauarbeiten auf dem Gelände im Vorfeld eine orientierende umwelttechnische Untersuchung durchzuführen.
- Die für den Standort Voltastraße 2 festgestellten Anhaltspunkte für eine Umweltgefährdung im Sinne des BBodSchG beziehen sich auf den laufenden Karosseriebaubetrieb und fallen damit in die Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde.

Die Empfehlung des Ingenieurbüros für Geotechnik kpgeo für das Grundstück Dieselstraße 10 wird in die Textlichen Festsetzungen unter Pkt. C ‚Hinweise und Empfehlungen‘ aufgenommen.

Zu den zusätzlich vom RP Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt am 06.10.2008 beanstandeten Flächen und Betrieben Dieselstraße 13/15 und 17, Frankfurter Straße 109 und 131, Voltastraße 4, Benzstraße 47/49 und 55 sowie Robert-Bosch-

Straße 15 konnte von der ISK Ingenieurgesellschaft nachgewiesen werden, dass keine weiterer Untersuchungsbedarf besteht.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die in der Planzeichnung sowie textlich festgesetzten zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume dienen überwiegend der Gestaltung des Straßenraumes und der Stellplätze sowie der besseren Durchgrünung des Plangebietes.

Da es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um ein bereits bebautes gewerblich genutztes Gebiet handelt, können die festgesetzten Bäume nicht immer an dem angedachten Standort angepflanzt werden. Erforderliche Ein- und Ausfahrten aber auch die Lage der Leitungen und Kanäle sind zu beachten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist auf den privaten Grundstücken ca. alle 10 m ein heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sofern die Baumpflanzung nicht mit einer geplanten Grundstückszufahrt zu vereinbaren ist, kann in diesem Fall der Abstand der Bäume entsprechend angepasst werden. Darüber hinaus ist für die öffentlichen Verkehrsflächen und für die privaten Grundstücksflächen sicherzustellen, dass die Bäume einen Mindestabstand zu den Leitungen einhalten, um diese vor schädlichen Einwirkungen zu schützen.

Zu beachten ist, dass im gesamten Plangebiet Stellplatzflächen mit Laubbäumen gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich zu gliedern sind.

Des Weiteren ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandsbäume und die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Bäume können darauf angerechnet werden. Nadelbäume sind nicht zulässig. Um einen Mindestanteil an heimischen Bäumen und Sträuchern zu gewährleisten, sind diese zu mindestens 50% aus der Pflanzliste, die als Hinweis in den textlichen Festsetzungen enthalten ist, zu verwenden.

Zur besseren Durchgrünung der Gewerbegebiete sowie der Mischgebiete ist festgesetzt, dass 20% der Grundstücksfläche intensiv zu begrünen ist, wobei der Anteil flächenhafter Gehölzbestände 30% nicht unterschreiten darf.

Um das Bioklima positiv zu beeinflussen, sind die flachen und flach geneigten Dächer bis 15° Neigung zu begrünen.

Die Beachtung der Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich wird durch einen entsprechenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen sichergestellt.

7. Festsetzungen von auf Landesrecht beruhenden Regelungen

7.1 Dachgestaltung

In den Sondergebieten und 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.

Die meist 2-geschossigen Wohngebäude im Mischgebiet weisen im Bestand Dachneigungen bis ca. 45° auf. Um diese Situation, die sich vor allem an der Frankfurter Straße als gewachsene Baustruktur darstellt, auch zukünftig zu erhalten, werden für 1- und 2-geschossige Gebäude Dachneigungen von 0° bis 45° zugelassen. Für 3- und 4-geschossige Gebäude wird die maximale Dachneigung auf 30° begrenzt.

7.2 Werbeanlagen

Im Plangebiet sind Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht nicht gewünscht. Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen und Werbepylone ist nur bis zur jeweils zulässigen Gebäudehöhe des zugehörigen Betriebes möglich. Bei dieser Festsetzung steht die Pflege des Stadtbildes im Vordergrund.

7.3 Flächenbefestigung

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

7.4 Einfriedigungen – Begrünung von Zaunanlagen

An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, die vorzugsweise als Heckenpflanzungen auszuführen sind. Umfangreichere Zaunanlagen ab einer Länge von 10 m sind mit Sträuchern, Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen. Eine Begrünung mit nicht-heimischen Arten ist nicht zulässig. Mit diesen grünordnerischen Festsetzungen wird den Erfordernissen der lokalen Tier-Lebensgemeinschaften und der Stadtbildgestaltung Rechnung getragen.

8. Berücksichtigung weiterer Umweltbelange

8.1 Artenschutzmaßnahmen

Um das Plangebiet für die im Umfeld nachgewiesene Zwergfledermaus attraktiver zu gestalten, wird die Empfehlung formuliert, bei Neu- und Umbauten Fledermausquartiere und Einflugmöglichkeiten im Dachbereich herzustellen. Durch den Einsatz von Natriumdampflampen sollen Beeinträchtigungen der Insektenfauna durch beleuchtungsbedingte Lockeffekte minimiert werden. Die Empfehlung zur Verwendung unbehandelter Pflanzpfähle ist als Artenhilfsmaßnahme für verschiedene Hautflüglerarten zu verstehen. Für den als Nahrungsgast beobachteten Turmfalken sollten bei Neu- und Umbauten höherer Gebäude zudem geeignete Nisthilfen geschaffen werden. Darüber hinaus werden der Einbau von Niststeinen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter und das Aufhängen von Mauersegler-Kästen empfohlen. In der Pflanzliste sind zudem Gehölze berücksichtigt, die

zur Verbesserung der Frühtracht von Wildbienen (Weiden-Arten) bzw. für die lokale Tagfalterfauna (Sommerflieger) von Bedeutung sind. Weiterhin wird die Empfehlung ausgesprochen, notwendige Rodungen von Gehölzen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 14. Februar durchzuführen, um den Verlust besetzter Bruthabitate von Vögeln zu vermeiden.

8.2 Bodenverhältnisse, Regenwassernutzung, -versickerung

Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes hat die Stadt Dreieich ein Gutachten in Auftrag gegeben. Am 27.02.2009 wurde vom Büro ISK Ingenieurgesellschaft für Bau- und Geotechnik mbH, Rodgau, die „Allgemeine Geotechnische Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes“ vorgelegt. Hierin wird festgestellt, dass der natürliche Grundwasserspiegel bei 115 bis 125 m NN und damit mehr als 7 bzw. 10 m unter GOK (Geländeoberkante) liegt. Damit erscheint eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zunächst grundsätzlich möglich.

Bei den durchgeführten Rammkernsondierungen wurde Folgendes festgestellt: Unter einer ca. 10 cm mächtigen Oberbodenschicht befinden sich bis max. 0,7 m unter GOK aufgefüllte Böden, die sich im Wesentlichen aus schwach schluffigen sowie aus schwach kiesigen bis kiesigen Sanden zusammensetzen. Unterhalb der aufgefüllten Böden wurden quartäre Sande erbohrt, wobei die Unterkante der Sande mit den 4,8 m Rammkernsondierungen nicht erreicht wurde. Teilweise wurde aber auch die UK (Unterkante) der quartären Mittelsande bei etwa 2,6 m unter GOK erreicht. Darunter folgten versickerungstechnisch undurchlässige Böden. Auch aus Archivunterlagen und den vorliegenden geologischen Karten ist bekannt, dass in den quartären Sanden lehmige bis tonige Zwischenlagen eingelagert sein können, die als versickerungstechnisch undurchlässig eingestuft werden.

Da nach den Ergebnissen des Gutachtens die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sehr stark variiert, wird für die Planung und Dimensionierung von Versickerungsanlagen dringend angeraten, nach Festlegung des Standorts und der Art der jeweiligen Versickerungsanlagen eine Überprüfung der lokalen Versickerungseigenschaften anhand standortbezogener Versuche / Untersuchungen vorzunehmen. Die Gutachter begründen dies damit, dass in einigen Bereichen undurchlässige Tonschichten angetroffen wurden, deren weitere Verbreitung im Plangebiet nicht bekannt ist.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan keine Festsetzung gem. § 37 HWG getroffen, sondern lediglich empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern, soweit es nicht in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser oder für die Grundstücksbewässerung genutzt wird. Dabei kann das Überlaufwasser der Zisternen / Rückhalteanlagen ebenfalls versickert werden. Weitere wasserundurchlässig befestigte Flächen können an die Versickerungsanlagen angeschlossen werden, sofern keine grundwassergefährdenden Stoffe verwendet werden bzw. die jeweilige gewerbliche Nutzung dies zulässt. (Zur Entwässerungssituation des Plangebietes allgemein vgl. Kap. 5.5)

8.3 **Wasserschutzgebiet / Grundwasser**

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der Wasserschutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlage für das ‚Wasserwerk Breitensee‘ der Stadtwerke Dreieich (ehemals Stadtwerke Sprendlingen GmbH). Auf die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen zum Schutz des Wassereinzugsgebietes vor Beeinträchtigungen wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Wasserschutzgebiet, das gerade einem Neufestsetzungsverfahren unterliegt. Das Gebiet wird voraussichtlich nach Zone III A eingestuft und mit den entsprechenden Nutzungsverböten der geltenden Musterverwaltungsvorschrift belegt werden. Das sollte bereits jetzt berücksichtigt werden. Auf die Schutzgebietsverordnung vom 17.10.1977 (StAnz. 46/1977 S.2214) sowie die zukünftig zu beachtende (Muster-)Wasserschutzgebiets-Verordnung (StAnz. 13/1996 S.985) wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass unter dem Plangebiet ein Grundwasserschaden mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) vorliegt. Die Verunreinigungen werden westlich des Stadtteils Sprendlingen entfernt. Es wird darauf hingewiesen, dass vor einer Nutzung des Grundwassers - z.B zu Kühlzwecken oder zur Wärmegevinnung - eine Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist.

8.4 **Kampfmittelbelastung**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet des Zweiten Weltkrieges und im Bereich ehemaliger Flakstellungen liegt. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Auf den in einer Karte des Kampfmittelräumdienstes (beim Regierungspräsidium Darmstadt) dargestellten Verdachtspunkt Nr. 110 im Bereich Dieselstraße wird ausdrücklich hingewiesen.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden, sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder wegen sonstiger magnetischer Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Da keine Erkenntnisse über oberflächennahe Kampfmittel (Granaten, Minen, usw.) vorliegen, können für umwelttechnische Erkundungen und Baugrunduntersuchungen erschütterungsarme Tätigkeiten im nachstehenden Umfang durchgeführt werden:

- a) Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 60 mm
- b) Bohrungen mit Schnecke bis zum Durchmesser von 100 mm

Beim Auftreten von Widerständen unterhalb des ehem. Geländeniveaus zum Zeitpunkt der Kriegseinwirkung ist die Sondierung / Bohrung sofort abzubrechen und um 2 m zu versetzen. Der Einsatz der schweren Rammsonde ist nicht vertretbar.

- c) Schürfungen können mit der gebotenen Vorsicht durchgeführt werden. Dabei ist der Bodenaushub ständig zu beobachten.

Sollte sich bei den Arbeiten der Verdacht auf einen Bombenblindgänger ergeben oder ein Kampfmittel freigelegt werden, ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

8.5 Bodendenkmäler

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Plangebiet archäologische Funde zu Tage treten, wird darauf hingewiesen, dass in diesem Fall eine unverzügliche Meldung beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen soll. Die Fundstelle ist dabei soweit möglich unverändert zu lassen und bis zu einer Entscheidung vor Beeinträchtigungen zu schützen.

9. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Planung im Bestand, durch die keine wesentliche Ausweitung der Bebaubarkeit vorbereitet wird. Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass es durch die grünordnerischen Festsetzungen bei Neu- und Umbaumaßnahmen zu einer deutlichen Verbesserung der stadtökologischen Situation kommen wird, die im Vorfeld jedoch nicht quantifizierbar ist. Von der Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde daher abgesehen.

10. Planungsstatistik

Plangeltungsbereich	290.005 qm
Verkehrsflächen	10.755 qm
Fläche Sondergebiete	92.810 qm
Fläche Gewerbegebiete	127.350 qm
Fläche Mischgebiete	59.090 qm

Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1 Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept der Stadt Dreieich, Dr. Acocella Stadt- und Regionalplanung, Lörrach 2008
- Anlage 2 Vertiefungsgutachten – Umbauvorhaben real-Center, Robert-Bosch-Str. 15, Dreieich-Sprendlingen, Consilium Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH, Berlin Mai 2009
- Anlage 3 Gutachten zur Einzelfallrecherche, ISK Ingenieurgesellschaft für Bau- und Geotechnik mbH, Rodgau April 2008
- Anlage 4 Historische Erkundungen (Stufe 2b) für Benzstraße 60, Frankfurter Straße 145, Voltastraße 2 und Dieselstraße 10, kpgeo Ingenieurbüro für Geotechnik, Emmelshausen, Januar/Februar 2010
- Anlage 5 Allgemeine Geotechnische Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, ISK Ingenieurgesellschaft für Bau- und Geotechnik mbH, Rodgau April 2008
- Anlage 6 Einschätzung der artenschutzfachlichen Situation, Dr. Jürgen Winkler, Rimbach Nov. 2008
- Anlage 7 Verkehrsgutachterliche Untersuchung, Dorsch Consult Verkehr und Infrastruktur GmbH, Wiesbaden Jan. 2009
- Anlage 8 Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich, Oktober 2004
- Anlage 9 Bestandsplan ‚Grünbestände‘, M 1:2.000, Planungsteam, Darmstadt Mai 2008

INHALTSÜBERSICHT		Seite
B	UMWELTBERICHT gem. § 2 a BauGB	
1.	Einleitung	49
1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	49
1.2	Ziele des Umweltschutzes	50
1.2.1	Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachgesetze	50
1.2.2	Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachpläne	57
2.	Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen	59
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	59
2.1.1	Aktuelle Flächennutzung	59
2.1.2	Schutzgut Boden	60
2.1.3	Schutzgut Wasser	61
2.1.4	Schutzgut Klima	67
2.1.5	Schutzgut Arten und Biotope	68
2.1.6	Schutzgut Stadtbild	70
2.1.7	Schutzgut Mensch / Erholung	70
2.1.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	74
2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	74
2.2	Prognose zur weiteren Entwicklung des Umweltzustandes	76
2.2.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	76
2.2.2	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	80
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	80
2.4	Mögliche Planungsalternativen	81
3.	Beschreibung der Methoden und Rahmenbedingungen bei der Erstellung des Umweltberichtes	82
4.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	83
5.	Zusammenfassung	83

1. Einleitung

Der gesetzlichen Vorgabe der §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB zur Durchführung einer Umweltprüfung bzw. zur Erstellung eines Umweltberichtes wird durch die hier vorliegende Beschreibung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes Rechnung getragen. Als Grundlage für die inhaltliche Ausgestaltung wurde die Anlage zu den oben aufgeführten §§ des BauGB berücksichtigt.

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Das Gewerbegebiet ‚Südlich der Robert-Bosch-Straße‘ hat sich in den letzten Jahren aufgrund der vermehrten, ungeordneten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben benachbart zu den Magneten ‚Real‘ und ‚Mann Mobilia‘ zunehmend verändert und unterliegt nach wie vor diesem Veränderungsdruck. Diese Konzentration von Einzelhandeleinrichtungen beeinträchtigt in erheblichem Maße die für ein Gewerbegebiet typischen Nutzungsstrukturen sowie die Zentrumsfunktion des Kernbereichs von Sprendlingen bzw. der stadtteilbezogenen Nahversorgungszentren. Ziel der Stadt Dreieich ist es daher, mit Hilfe der Beschränkung von zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet die Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich Sprendlingen zu erhalten und zu stärken. Der Gewerbebestand auf gewerblichen Bauflächen soll mit dauerhaften städtebaulichen und gestalterischen Entwicklungszielen erhalten und weiter entwickelt werden. Weiteres Ziel ist die Sicherung der bisherigen Einzelhandelsnutzung im Westen des Plangebiets (Sondergebiet).

Auch die Bau- und Nutzungsstrukturen der gemischten Bebauung an der Frankfurter Straße und an der Maybachstraße sollen größtenteils erhalten werden; dies gilt insbesondere für die mit Wohnnutzung durchzogene Bebauung an der Frankfurter Straße. Reine Gewerbegebiets- und Einzelhandelsnutzungen sind hier städtebaulich nicht gewünscht. Durch die im Plangebiet bestehenden Einzelhandelsnutzungen ist bereits eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Kernbereichs von Sprendlingen sowie der dortigen wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung zu verzeichnen.

Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen sollen bestehende Grünstrukturen erhalten und durch zusätzliche Anpflanzungen ergänzt werden. Die bestehende Erschließungssituation soll erhalten werden.

Zur Umsetzung der genannten Ziele ist eine städtebauliche Neuordnung der vorhandenen Gewerbeflächen, Sonderbauflächen - Einkauf und der gemischten Bauflächen erforderlich. Aus diesem Grund wird für das Gewerbegebiet ‚Südlich der Robert-Bosch-Straße‘ der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

In den beiden Sondergebieten ist keine GRZ festgesetzt. Die zulässige Grundfläche wird bestimmt durch die in der Planzeichnung dargestellte überbaubare Fläche.

Die für die Gewerbegebiete festgesetzte GRZ von 0,8 darf nicht überschritten werden.

In den Mischgebieten darf die festgesetzte GRZ von 0,6 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachgesetze

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB enthält der Umweltbericht eine Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, sowie der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden. Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung relevanten gesetzlichen Vorgaben nach den betreffenden Schutzgütern abgehandelt. Vorab werden in diesem Zusammenhang noch einige gesetzliche Forderungen aufgeführt, die Schutzgut-übergreifend zu beachten sind.

Baugesetzbuch (BauGB) (2004)

§ 1

(5) Die Bauleitpläne (...) sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

(6): Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen

7. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...)

§ 1a

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (...) Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (...)

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (...) Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

§ 2

(4) Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (...)

§ 2a

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umwelt-

schutzes dazulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2009)

§ 1

(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

(5) Großräumige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich (...) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.

§ 13

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

§ 14

(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15

(1) (...) Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (...) oder zu ersetzen (...)

(3) Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen (...)

(4) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern (...)

§ 18

(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Umweltschadensgesetz (USchadG 2007)

Vorschrift zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden: Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen, von Gewässern und des Bodens.

Boden / Wasser

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG 1998)

§ 4

(1) Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

(2) Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

(3) Der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, den Boden und die Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belastungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. (...)

§ 7

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. (...)

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2009)

§ 1

(3) Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere

7. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG 2010)

§ 55 (2): 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.

Hessisches Wassergesetz (HWG 2010)

§ 28(4): Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. (...)

Hessisches Wassergesetz (HWG 2010)

§ 28(4): Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. (...)

§ 37 (4): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

In der vorliegenden Planung sind die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes über die folgenden Festsetzungen verbindlich verankert:

- Beschränkung der Bebauung / Flächenbefestigung auf das erforderliche Minimum.
- Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten sowie sonstigen Wege- und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Drainagepflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Rasenpflaster), soweit diese nicht von Schwerlastverkehr befahren werden oder aus betrieblichen Gründen eine Versiegelung erforderlich ist.
- Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser bei entsprechender Bodeneignung zu versickern, soweit es nicht in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser oder für die Grundstücksbewässerung genutzt wird.
- Erhaltung des künstlich angelegten Teiches im Norden des Plangebiets,
- Extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° Neigung und damit aller Dachflächen im SO, GE und GE^E.

Klima / Bioklima / Mensch

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG 2002)

§ 50: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48 a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2009)

§ 1(3): Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere

- 4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu..*

Mögliche Beeinträchtigungen der bioklimatischen Situation sowie des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen werden durch folgende Maßnahmen kompensiert:

- Extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° Neigung und damit aller Dachflächen im SO, GE und GE^E.
- Intensive Begrünung von 20% der Grundstücksfläche im GE, GE^E und MI.
- Erhaltung / Anpflanzen von Bäumen und flächenhaften Gehölzbeständen.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die im Westen angrenzende Wohnbebauung durch Begrenzung der Schallemissionen für die dort ansässigen Betriebe geschützt.
- Im Mischgebiet sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.
- Entlang der Frankfurter Straße und der Maybachstraße ist zum Schutz der Wohnräume gegen Außenlärm nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabellen 8 / 9 der DIN 4109 erfüllt werden. Gegebenenfalls sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen, zu beachten sind.

Arten und Biotope

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2009)

§ 1 (2) *Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere*

- 1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen,*
- 2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,*
- 3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (...)*

§ 1(3) *Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere*

- 5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten..*

§ 19

(1) *Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes dieser Lebensräume oder Arten hat. (...)*

§ 44

(1) *Es ist verboten*

- 2 wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.*
- 3 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4 wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

(5) *Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bzw. 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion*

der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird (...)

§ 45

(7) Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden (...) können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

4 im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit (...) oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder

5 aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert (...)

FFH-Richtlinie der EU

Hauptziel dieser Richtlinie ist es, die Erhaltung der biologischen Vielfalt zu fördern. In Anhang II werden „Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen“ aufgeführt, in Anhang IV „streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse“.

Vogelschutzrichtlinie der EU

In der Vogelschutzrichtlinie wird u.a. ausgeführt, das „Schutz, Pflege und Wiederherstellung einer ausreichenden Vielfalt und einer ausreichenden Flächengröße der Lebensräume“ für die Erhaltung aller Vogelarten unentbehrlich ist, und dass für einige Vogelarten „besondere Maßnahmen zur Erhaltung ihres Lebensraumes getroffen werden (müssen), um Fortbestand und Fortpflanzung dieser Arten in ihrem Verbreitungsgebiet zu gewährleisten.“

In der vorliegenden Planung werden die Belange des Biotop- und Artenschutzes wie folgt berücksichtigt:

- Beschränkung der Bebauung / Flächenbefestigung auf das erforderliche Minimum.
- Erhaltung des Stillgewässers im Norden des Plangebiets.
- Es wird empfohlen, Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse umzusetzen.
- Es wird empfohlen, bei Neu- und Umbauten höherer Gebäude ab dem 3. Stockwerk Turmfalkenkästen zu installieren.
- Es wird empfohlen, Mauersegler-Kästen zu installieren.
- Der Einbau von Niststeinen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wird empfohlen.
- Der Einsatz von Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) zur Minderung beleuchtungsbedingter Lockeckeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna wird empfohlen.
- Es wird empfohlen, bei Gehölzpflanzungen unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.

- Es wird empfohlen, notwendige Rodungen von Gehölzen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 14. Februar durchzuführen, um den Verlust besetzter Bruthabitate von Vögeln zu vermeiden.
- In der Pflanzliste sind Gehölze berücksichtigt, die zur Verbesserung der Frühtracht von Wildbienen (Weiden-Arten) bzw. für die lokale Tagfalterfauna (Sommerfliege) von Bedeutung sind.
- Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung heimischer Laubbäume auf den privaten Grundstücksflächen.
- Dauerhafte Erhaltung von in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäumen und flächenhaften Gehölzbeständen.
- Intensive Begrünung von 20% der Grundstücksfläche im GE, GE^E und MI, wobei der Anteil flächenhafter Gehölzbestände 30% nicht unterschreiten darf.
- Extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° Neigung und damit aller Dachflächen im SO, GE und GE^E.
- Begrünung von Einfriedungen / Zaunanlagen.

Landschaft und Erholung

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2009)

§ 1(6) Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, (...) Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume (...) sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

In der vorliegenden Planung werden die Belange von Landschaftsschutz und Erholung wie folgt berücksichtigt:

- Erhaltung des Stillgewässers im Norden des Plangebiets.
- Dauerhafte Erhaltung von in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäumen und flächenhaften Gehölzbeständen.
- Anpflanzen von Bäumen und flächenhaften Gehölzbeständen.

1.2.2 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachpläne

Landschaftsrahmenplan Südhessen (2000)

Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet als ‚Siedlungsfläche – Bestand‘ dargestellt.

Landschaftsplan UVF (2001)

Generelle Leitbilder

Im Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes werden die folgenden gebietsrelevanten Leitbilder zu den Schutzgütern des Naturhaushaltes formuliert:

Bodenschutz

- Naturnahe Böden sind vor künstlicher Abtragung, Versiegelung oder Überbauung zu schützen; Minimierung der Flächennutzung in Verkehrs- und Siedlungsflächen.

Grundwasserschutz

- Nähr- und Schadstoffausträge in das Grundwasser sind flächendeckend zu vermeiden.
- Überprüfung und ggfs. Beseitigung ermittelter Gefährdungspotenziale aus Altablagern.
- Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen möglichst am Ort der Entstehung versickert werden.
- Entsiegelung und Rückbau versiegelter Flächen, wo dies möglich ist.

Klimaschutz / Luft

- In Gebieten mit hoher Hintergrund-Luftbelastung ist die Regenerationsfähigkeit der Luft gefährdet. Die Belastung sollte daher gesenkt werden.
- In Regionen mit einer hohen Vorbelastung soll eine Entlastung durch die Reduzierung der Kfz-Immissionen stark befahrener Straßen zu einer Verbesserung der Luftgüte beitragen.
- Im Bereich oder Umkreis stark verdichteter oder versiegelter Gebiete müssen kaltluftproduzierende Flächen (u.a. Grünflächen) erweitert werden.

Biotop- und Artenschutz

- Sparsamer Flächenverbrauch.

Altlasten

- Festgestellte Altlasten sind zu sichern und zu sanieren, Nutzungskonflikte sind zu beseitigen.
- Altlastenverdächtige Flächen sind auf ihr Gefährdungspotenzial zu überprüfen und ggfs. zu sichern und zu sanieren.
- Grundsätzlich sind Schadstoffeinwirkungen auf den Menschen über direkten Kontakt, Inkorporation oder Inhalation, ein Schadstofftransfer in das Grundwasser, die Oberflächengewässer und mittelbar in die Nahrungskette zu minimieren bzw. auszuschließen. Auswaschungsprozesse und Partikelverlagerung durch Wind- oder Wassererosion sind zu verhindern, unkontrollierte Ausgasungen zu vermeiden.
- Alle gekennzeichneten Altlasten sind einer vertiefenden Einzelfallrecherche zu unterziehen mit dem Ergebnis als Entscheidungsgrundlage: ‚Ohne Konfliktpotenzial‘ oder ‚Gefahrenerforschung einleiten‘.

Verkehrslärm

- Die Lärmbelastungsgebiete sollen durch geeignete Maßnahmen reduziert werden, zumindest aber soll die Ausweitung von Lärmbelastungsgebieten vermieden werden.

- Quellen zusätzlicher Lärmbelastung sollen in bereits bestehenden Lärmbelastungsgebieten angesiedelt werden. Eine Erhöhung der Gesamtbelastung ist dabei zu vermeiden.

In der Leitbildkarte ist die überplante Fläche vollständig als Siedlungsfläche mit folgenden gebietsrelevanten Entwicklungszielen dargestellt:

- Sparsamer Umgang mit der Fläche,
- Grünflächen für die Naherholung erhalten und entwickeln, für einen hohen Grünanteil sorgen,
- Versickerung erhalten und fördern.

In der Entwicklungskarte ist das Plangebiet vollständig als bebauter Bereich mit der Empfehlung ‚Erhöhung der Durchgrünung‘ dargestellt.

Auch in der Karte ‚Beeinträchtigungen‘ und in der Überlagerungskarte ist das gesamte Plangebiet lediglich als bebauter Bereich dargestellt.

Regionalplan 2000

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet vollständig als Bereich für Industrie und Gewerbe (Bestand) dargestellt.

Flächennutzungsplan des Planungsverbandes

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt Rhein / Main sind innerhalb der überplanten Fläche vorwiegend gewerbliche Bauflächen dargestellt. In der östlichen Hälfte befindet sich zwischen Robert-Bosch-Straße, Offenbacher Straße und Voltastraße zudem eine Fläche, die als ‚Sondergebiet Einkauf‘ dargestellt ist. Bei der kleinen Gemeinbedarfsfläche an der Benzstraße handelt es sich um eine Jugendeinrichtung.

Die Zone III des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk ‚Breitensee‘ der Stadtwerke Dreieich ist nachrichtlich vermerkt.

2. Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Das flach reliefierte, bei ca. 130 m üNN gelegene Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit ‚Untermainebene‘ im Naturraum ‚Mönchwald und Dreieich‘. Hierbei handelt es sich um eine vorwiegend sandige Ebene im Höhenbereich zwischen 88 bis rd. 150 m, die den Kern des Rhein-Main-Tieflandes bildet.

2.1.1 Aktuelle Flächennutzung

Das bereits vollständig bebaute Plangebiet wird im Bereich des Sondergebietes von großflächigen Einkaufszentren und den zugeordneten Kundenparkplätzen / Parkdecks geprägt. Grünflächen fehlen hier weitgehend, und die Flächen sind zu fast 100% überbaut oder versiegelt. Auch die Bereiche der gewerblich genutzten Bauflächen, auf denen vereinzelt auch noch Wohnquartiere zu verzeichnen sind, weisen einen hohen Grad der

Ausnutzung und Versiegelung auf. Etwas stärker durchgrünt sind hier lediglich der Bereich westlich angrenzend an das Sondergebiet, die Flächen hinter der Bebauung Frankfurter Straße 131-133 sowie das mit Wohngebäuden bestandene Areal an der südlichen Grenze des Plangebiets.

2.1.2 Schutzgut Boden

Bei dem Landschaftsraum ‚Mönchwald und Dreieich‘ handelt es sich nach dem Landschaftsplan UVF um eine großflächige eiszeitliche Flussaufschüttungslandschaft, in der vorwiegend Sande und Kiese mit verschiedenen mächtigen Toneinlagerungen über tief abgesenkten tertiären Schichten lagern. Auf diesen Substraten haben sich vorwiegend schwach frische und stark saure, hoch wasserdurchlässige Braunerden aus Flugsand über Terrassensedimenten oder aus mächtigem Flugsand ausgebildet.

Nach der ‚Geologischen Karte von Hessen‘ (Maßstab 1:25.000, Blatt 5918 Neu-Isenburg) wird der tiefere Untergrund von tertiären Hydrobienschichten (Ton, Mergel, Schluff, Sand, Kalkstein, Algenkalkstein, Kalksand) aufgebaut, die im gesamten Plangebiet von pleistozänen Kies- und Sandablagerungen der Mainterrasse (t1d) überlagert sind.

Nach der ‚Allgemeinen Geotechnischen Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes‘ (ISK Ingenieurgesellschaft 2009, s. Anlage) sind im Plangebiet „zuoberst ältere diluviale Mainsande zu erwarten, in denen bereichsweise undurchlässige Einlagerungen von diluvialem Lehm oder Ton enthalten sein können. Diese quartären Schichten, in denen auch lehmige Zwischenlagen eingelagert sein können, sind bis in Tiefen von etwa 20 m zu erwarten. Darunter stehen tertiäre Tone mit Kalksteinlagen an.“

Im Norden und Südwesten des Plangebiets wurden im Rahmen der Rammkernsondierungen „unter einer etwa 10 cm mächtigen Oberbodenschicht bis max. 0,7 m unter GOK aufgefüllte Böden angetroffen, die sich im Wesentlichen aus schwach schluffigen sowie aus schwach kiesigen bis kiesigen Sanden zusammensetzten.“ Die Mächtigkeit der Auffüllungen liegt zwischen 0,6 und 0,7 m unter GOK; die Gutachter schließen tiefere Auffüllungen nicht aus.

„Unterhalb der aufgefüllten Böden wurden ab etwa 0,6 bis 0,7 m unter GOK (...) quartäre Sande erbohrt, die der Mainterrasse zuzuordnen sind.“ Im Norden und Südwesten des Plangebietes reichen diese bis mindestens 4,8 m Tiefe, im Zentrum der überplanten Fläche bis ca. 2,6 m unter GOK. Im letztgenannten Fall folgen darunter undurchlässige Böden. Die quartären Sande sind im oberen Bereich bis etwa 2,5 m unter GOK vorwiegend als feinsandige, schwach schluffige, teils schwach kiesige Mittelsande einzustufen. Darunter lagern grobsandige, schwach feinsandige Mittelsande mit überwiegend schwach kiesigen bis kiesigen und teils schwach schluffigen Beimengungen.

„Aus vorliegenden Archivunterlagen (...) und aus der geologischen Karte ist bekannt, dass in den quartären Sanden lehmige bzw. tonige Zwischenlagen eingelagert sein können.“ Solche undurchlässigen Schichten wurden im Zentrum des Gebietes bis in eine Tiefe von 4,8 m (Endteufe) erbohrt. Bei der Bohrung im Südwesten trat bei 3,8 bis 3,9 m unter GOK eine tonige, schwach sandige Schluffschicht auf.

Am ‚Wertkauf‘-Brunnen (Grundwassererschließung an der Robert-Bosch-Str., NW Parkhaus Mann Mobilia) wurde bei einer Spülbohrung 1967 folgendes Bodenprofil erbohrt:

-0,55 m	Mutterboden
-4,00 m	Grobsand, gelb
-6,50 m	Lehm mit Sand
-8,00 m	Grobsand, gelb
-13,00 m	Sand gelb, mit Geröll
-17,00 m	Grobsand, gelb
-20,60 m	Mittel- und Grobsand
-22,60 m	Ton, schwarz

Am Bohrpunkt Nr. 89 (Übergang Voltastraße in Dieselstr.) zeigte sich 1988 folgender Profilaufbau:

-0,50 m	Sand, Kies, Steine
-1,65 m	Fein- und Mittelsand, braungelblich
-4,00 m	Mittel- und Grobsand, braunorange, feinkiesig
-5,50 m	Ton und Schluff, braun
-7,40 m	Fein- und Mittelsand, hellbraun
-12,80 m	Sand, gelbgrau, kiesig, geröllführend
-15,20 m	Mittel- und Grobsand, gelbgrau, lagenweise schluffig
-18,00 m	Sand, braungelb, Schluff-Linsen
-18,40 m	Sand, braungrau, kiesig, geröllführend
-19,40 m	Ton, grauschwarz, schluffig, schwach feinsandig
-19,60 m	Mittel- und Grobsand, schwarz, feinsandig.

Das Ertragspotenzial der Böden wird im Umweltatlas Hessen ebenso wie das Nitratrückhaltevermögen und das physikochemische Filtervermögen als ‚gering‘ eingestuft.

Eine Erosionsgefährdung besteht für die Böden des Plangebietes nicht.

Bodenbelastungen

Im Landschaftsraum ‚Mönchwald und Dreieich‘ sind die Böden teilweise durch erhöhte Schadstoffgehalte belastet. Für Dreieich-Sprendlingen gibt der Landschaftsplan UVF 50 - 115 mg/kg Zink im Oberboden an, wobei der geogene Wert für den Unterboden nur 20 mg/kg und der Vorsorgewert der BBodSchV 60 mg/kg (Sand) beträgt. Blei und Kupfer sind in diesem Bereich nicht nachgewiesen, Dioxine wurden bisher nicht flächendeckend untersucht. Aufgrund der starken Bodenversauerung kann das Schwermetall Zink leicht mobilisiert werden und dabei deutlich phytotoxisch wirken.

Altlasten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahren Nr. 2 / 90 ‚Südlich der Robert-Bosch-Straße‘ wurde gemäß einer Forderung der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt des RP Darmstadt von der ISK Ingenieurgesellschaft im April 2008 ein ‚Gutachten zur Einzelfallrecherche‘ erstellt. Darin wurden die im Plangebiet gelegenen 20 Standorte hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz wie folgt bewertet:

- Für 16 Standorte wurde ein Ausscheiden aus dem Altlastenverfahren empfohlen,

- für 2 Standorte wurde eine gezielte Datennacherhebung angeraten: Frankfurter Straße 145, Dieselstr. 10,
- für weitere 2 Standorte lag ein Altlastenanfangsverdacht vor: Benzstraße 60, Voltastraße 2.

Für diese 4 Standorte wurden im weiteren Verfahren vom Ingenieurbüro für Geotechnik kpgeo, Emmelshausen Historische Erkundungen (Stufe 2b) durchgeführt, aus denen folgende Ergebnisse zusammengefasst werden können:

- Für die Standorte Frankfurter Straße 145 und Benzstraße 60/62 ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Umweltgefährdung im Sinne des BBodSchG.
- Für den Standort Dieselstraße 10 ergeben sich ebenfalls keine weiteren Anhaltspunkte für eine Umweltgefährdung im Sinne des BBodSchG. Auf Grund der ehemals sehr starken Belastung des Geländes wird empfohlen, bei Umnutzung oder Tiefbauarbeiten auf dem Gelände im Vorfeld eine orientierende umwelttechnische Untersuchung durchzuführen.
- Die für den Standort Voltastraße 2 festgestellten Anhaltspunkte für eine Umweltgefährdung im Sinne des BBodSchG beziehen sich auf den laufenden Karosseriebaubetrieb und fallen damit in die Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde.

Die Empfehlung des Ingenieurbüros für Geotechnik kpgeo für das Grundstück Dieselstraße 10 wird in die Textlichen Festsetzungen unter Pkt. C ‚Hinweise und Empfehlungen‘ aufgenommen.

Zu den zusätzlich vom RP Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt am 06.10.2008 beanstandeten Flächen und Betrieben Dieselstraße 13/15 und 17, Frankfurter Straße 109 und 131, Voltastraße 4, Benzstraße 47/49 und 55 sowie Robert-Bosch-Straße 15 konnte von der ISK Ingenieurgesellschaft nachgewiesen werden, dass keine weiterer Untersuchungsbedarf besteht.

Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des RP Darmstadt vorliegenden Kriegsluftbilder hatte zum Ergebnis, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkrieges und im Bereich ehemaliger Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher grundsätzlich ausgegangen werden.

Gesamtbewertung Boden

Natürlich gewachsene, funktionsfähige Böden sind im Bereich des Plangebiets durch die großflächige Überbauung / Versiegelung und die intensive Flächennutzung nur noch in sehr geringem Maße zu verzeichnen. In den oberen Bodenschichten finden sich zudem anthropogene Auffüllungen, durch die das Bodengefüge deutlich verändert wurde. Auf den noch vorhandenen offenen Flächen ist von Belastungen durch emittierte Schadstoffe durch das hohe Verkehrsaufkommen auszugehen. Darüber hinaus ist innerhalb des Plangebietes mit im Boden lagernden Kampfmitteln zu rechnen. Eine abschließende Bewertung hinsichtlich der Altlastenproblematik ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone III des Wasserschutzgebiets für das ‚Wasserwerk Breitensee‘ der Stadtwerke Dreieich

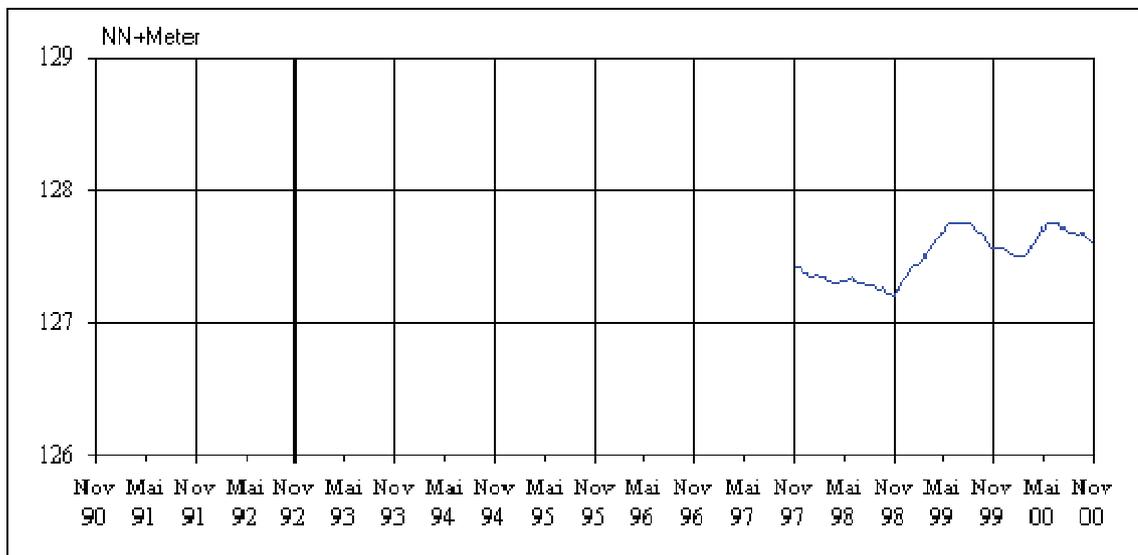
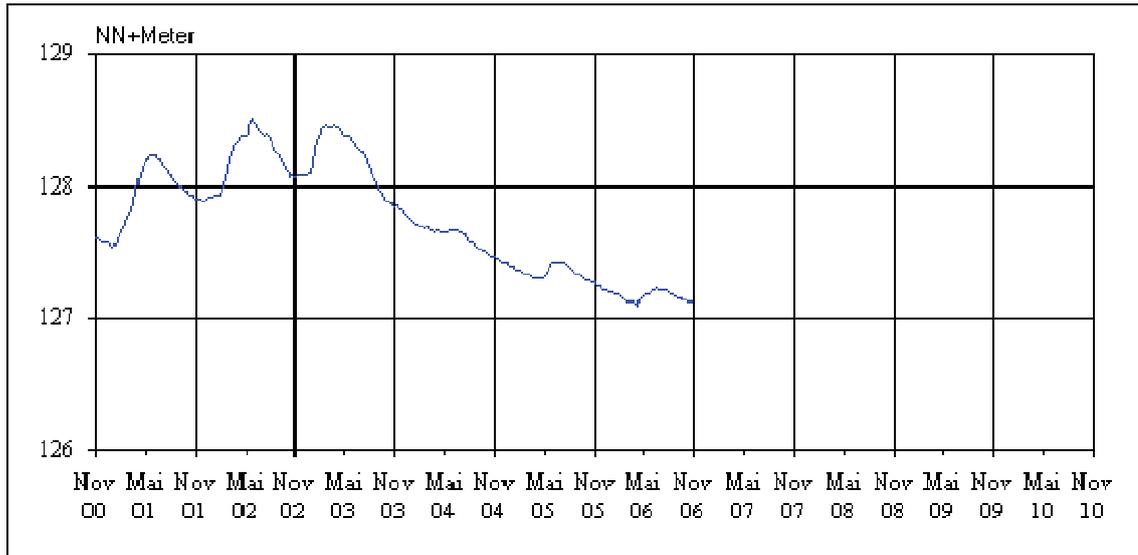
Fließgewässer sind von der Planung nicht betroffen. Im Norden der überplanten Fläche befindet sich auf dem Grundstück Robert-Bosch-Straße 5 im Bereich einer Grünfläche ein künstlich angelegtes Stillgewässer, zu dem keine weiteren Daten vorliegen.

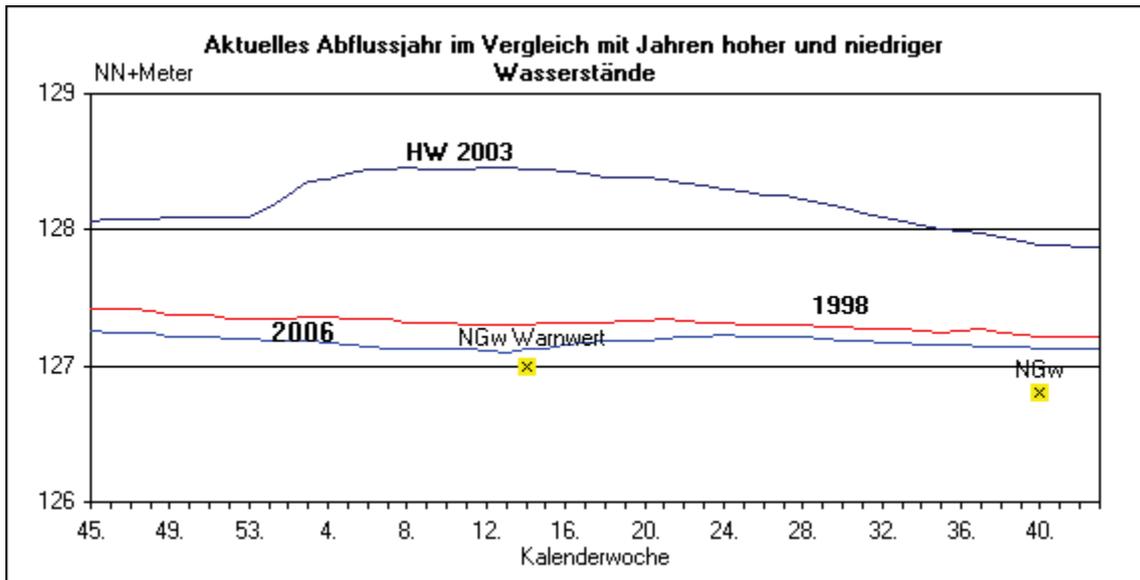
Das Plangebiet befindet sich nach dem Umweltatlas Hessen in der hydrogeologischen Einheit ‚Quartär des Oberrheingrabens‘, die durch Porengrundwasserleiter gekennzeichnet ist. Im Landschaftsplan UVF werden für den Landschaftsraum ‚Mönchwald und Dreieich‘ als potenzielle Verdunstung 650-675 mm/a und als mittlere jährliche Sickerwasserrate 156 mm genannt.

Nach der Karte ‚Hydrogeologie‘ des Landschaftsplans UVF ist das Plangebiet dem Bereich ‚Neu-Isenburger Quersenne‘ zuzurechnen, in der 10-15 m mächtige sandig-kiesige Mainablagerungen mit tonigen Zwischenlagen zu verzeichnen sind. Der Geologischen Karte ist zu entnehmen, dass das Grundwasser im westlichen Teil des Plangebietes bei >15 m und im östlichen Teil bei 10-15 m uGOF ansteht. Die Grundwasserergiebigkeit wird hier als ‚gering‘ eingestuft, die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als ‚wechselnd, mittel bis gering‘. Da die überplante Fläche in der Karte ‚Grundwasserpotenziale‘ lediglich als bebauter Bereich dargestellt ist, liegen Daten zur potenziellen Grundwasserneubildung nicht vor. Gleiches gilt für eine Gesamtbewertung in Hinblick auf den Grundwasserschutz. Im aktuellen Zustand ist das Plangebiet für die Grundwasserneubildung wegen der fast vollständigen Überbauung / Versiegelung nicht von erheblicher Bedeutung, da das anfallende Niederschlagswasser weitgehend über die Kanalisation abgeführt wird.

Die seit 1997 betriebene Grundwassermessstelle Nr. 507184 Sprendlingen zur Beobachtung der Grundwasserstände befindet sich ca. 1.200 m nordöstlich des Plangebietes. Hier wurden vom Landesgrundwasserdienst die folgenden aktuellen Daten ermittelt:

Hessisches	Landesgrundwasserdienst Hessen				HESSEN	
Landesamt für	Grundwassermessstelle					
Umwelt und Geologie	Name: SPRENDLINGEN Nr. 507184					
Dez.Hydrologie						
Betreiber:	RP Darmstadt Abteilung Umwelt Darmstadt			Durchmesser	[mm]:	125
Topografische Karte:	TK 25 Nr 5918			Geländehöhe	[NN+m]:	132,73
Lagekoordinaten:	Rechts/Hoch	347958	554498	Sohltiefe	[muGel]:	15,38
Messpunkthöhe	[NN+m]:		133,55			
Wasserstand	Min	127,10	Max	128,50	MW	127,67
Niedriggrundwasserstand NGw:		126,8		NGw Warnwert:		127,0





Zu den Grundwasserhöhengleichen / Grundwasserflurabständen sind den Karten des HLUG für das Plangebiet selbst folgende Daten zu entnehmen:

		April 2001	Okt. 2005	Okt. 2006	Okt. 2007
Grundwasserflurabstände	Westen	20-25m	15-20 m	15-20 m	15-20 m
	Mitte	15-20m	10-15 m	10-15 m	10-15 m
	Osten	10-15m	7,5-10 m	7,5-10 m	7,5-10 m
Grundwasserhöhengleichen		120 m+NN	115 m+NN	115 m+NN	115 m+NN
April 2001: hohes Grundwasser					

Im Bereich der Wasserwerke Neu-Isenburg, Breitensee, Sprendlingen und Langen ist infolge massiver Trinkwasserförderung ein auffälliger Absenkungstrichter des Grundwassers zu verzeichnen. Östlich angrenzend – und damit auch innerhalb des Plangebietes – ist an der Grenze Quartär / Präquartär auf kurze Distanz ein bemerkenswerter Anstieg des Grundwassers mit einer extremen Bündelung der Höhengleichen zu verzeichnen.

Zur Grundwasserbeschaffenheit wurden vom HLUG folgende Daten, die am 17.02.2000 gemessen wurden, zur Verfügung gestellt:

Parameter	gemessen als	Messwert	Einheit
Ammonium-NH ₄	NH ₄	0	mg/l
Bor	B	0	µg/l
Calcium	Ca	42,1	mg/l
Chlorid	Cl	30	mg/l
DOC, gelöster org. geb. Kohlenstoff	C	1,1	mg/l
Hydrogencarbonat (HCO ₃)	HCO ₃	39,04	mg/l
Kalium	K	1,43	mg/l
Magnesium	Mg	9,1	mg/l
Natrium	Na	13,6	mg/l
Nitrat (NO ₃)	NO ₃	20	mg/l
Sauerstoffgehalt	O ₂ , gelöst	5,61	mg/l
Sulfat	SO ₄	82	mg/l

Im Umweltatlas Hessen werden für das weitere Umfeld des Plangebietes folgende Werte genannt:

	Wert	Bewertung
Gesamthärte: gemittelte Werte 1990-1996	> 8-12° dH	mittel
pH-Wert: gemittelte Werte 1990-1996	> 6-6,5	schwach sauer
Nitrat: gemittelte Werte 1990-1996	> 15-25 mg/l	mittel

Vorbelastungen

In Hinblick auf die Grundwasserneubildung verursacht die bestehende Versiegelung in dem für die Wassergewinnung bedeutsamen Landschaftsraum ‚Mönchswald und Dreieich‘ gegenüber der ‚Nullvariante‘ (ohne Bebauung) einen Verlust von durchschnittlich 50%. Die unter der Siedlungsfläche verbleibende Sickerwassermenge beträgt im Durchschnitt nur 17% des im Offenland entstehenden Sickerwassers.

Für die Brunnen der Neu-Isenburger Quersenke werden im Landschaftsplan UVF mittlere bis erhöhte Nitratkonzentrationen und erhöhte bzw. über dem Grenzwert liegende Pflanzenschutzmittelgehalte genannt.

Versickerung von Niederschlagswasser

In der Allgemeinen geotechnischen Beurteilung der Versickerungsfähigkeit werden folgende Empfehlungen formuliert:

„Nach Festlegung des Standortes und der Art der einzelnen Versickerungsanlagen und Konkretisierung der Planung wird für die Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen eine Überprüfung der lokalen Versickerungseigenschaften anhand standortbezogener Versuche / Untersuchungen dringend angeraten. Dies sollte auch deswegen erfolgen, da wie bei RKS 2/09 festgestellte Tonschicht auch in anderen Bereichen (mit ggf. anderen Tiefenlagen) nicht ausgeschlossen werden kann.“

Gesamtbewertung Wasser

Das Plangebiet kann wegen seiner intensiven Nutzung derzeit nur in sehr geringem Maße zur Grundwasserneubildung beitragen. Gleichzeitig ist die Versickerungsfähigkeit der Böden auf Teilflächen durch die Einlagerung von Ton- und Lehmschichten eingeschränkt. Dies ist vor allem deshalb nachteilig, als die in Rede stehende Fläche sich in einem Bereich mit Bedeutung für die Trinkwassergewinnung befindet.

2.1.4 Schutzgut Klima

Der Bereich ‚Mönchwald und Dreieich‘ ist dem Klimaraum ‚Südliche Untermainebene‘ zuzurechnen, der durch ein mildes Wuchsklima und mit < -200 bis -150 mm durch eine äußerst geringe klimatische Wasserbilanz im Sommerhalbjahr gekennzeichnet ist. Hauptwindrichtungen sind Südwest und Nordost, wobei der Jahresanteil von wind-schwachen Wettersituationen mit 20-41% sehr unterschiedlich ist.

Die für das Plangebiet relevanten Klimadaten sind nach den Angaben des ‚Umweltatlas Hessen‘ bzw. des Landschaftsplanes in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Mittlere Tagesmitteltemperatur im Jahr (1901-2000)	9,1-10,0°C
Mittlere Tagesmitteltemperatur im Januar (1971-2000)	1,1-2,0°C
Mittlere Tagesmitteltemperatur im August (1971-2000)	18,1- >19,0°C
Zahl der Frosttage	bis 80
Zahl der Nebeltage	50-70
Zahl der Sommertage	40-50
Bioklima: Tage mit Kältereiz (1971-2000)	10,1-15
Bioklima: Tage mit Wärmebelastung (1971-2001)	27,6- >30
Mittlere Niederschlagshöhe im Jahr (1901-2000)	601-700 mm
Mittlere Niederschlagshöhe im Januar (1971-2000)	41-50 mm
Mittlere Niederschlagshöhe im August (1971-2000)	51-60 mm
Niederschlag in der Vegetationsperiode	450-500 mm
Globalstrahlung: Mittlere Jahressumme (1981-2000)	1.050-1.075 kWh/m ²
Globalstrahlung: Mittlere Tagessummen Januar (1981-2000)	0,66-0,90 kWh/m ²
Globalstrahlung: Mittlere Tagessumme August (1981-2000)	4,41-4,65 kWh/m ²
Mittlere Sonnenscheindauer im Jahr (1951-2000)	1601-1650 h
Mittlere Sonnenscheindauer im Januar (1971-2000)	41-50 Tage
Mittlere Sonnenscheindauer im August (1971-2000)	211-220 Tage
Mittlere Wasserbilanz Jahr (1971-2000)	1-100 mm
Mittlere Wasserbilanz Januar (1971-2000)	31-40 mm
Mittlere Wasserbilanz August (1971-2000)	-39 - -30 mm
Mittlere Wasserbilanz Vegetationsperiode (Mai-Oktober)	-200 - -150 mm
Mittlere Windgeschwindigkeit (1981-1990)	2,3-2,5 m/s

Das durch eine dichte Bebauung und einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnete Plangebiet ist Teil eines potenziell stark überwärmten Stadtraumes („Wärmeinsel“), der im Sommer bei hoher Einstrahlung Wärme speichert und sich nachts nur mit Verzögerung wieder abkühlt. Dies wird auch durch die hohe Zahl der Tage mit Wärmebelastung deutlich, die mit 27,6 - > 30 fast das in Hessen gemessene Maximum darstellt.

Gesamtbewertung Klima

Auch in klimatischer Hinsicht muss die überplante Fläche als erheblich vorbelastet eingestuft werden, da das dicht bebaute Plangebiet durch nachhaltige Veränderungen des Mikro- / Bioklimas – v.a. Temperatur, Luftfeuchte, Ventilation und Strahlungshaushalt – gekennzeichnet ist.

2.1.5 Schutzgut Arten und Biotope

Im Landschaftsraum ‚Mönchwald und Dreieich‘ sind als potenzielle natürliche Vegetation ein typischer Flattergras-Traubeneichen-Buchenwald neben einem trockenen Eichen-Buchenwald zu erwarten. Nach dem Landschaftsplan UVF sind etwa 22% des Landschaftsraumes den Biotop-/ Nutzungstypen der Siedlungsflächen zuzurechnen.

Im aktuellen Zustand hat die fast vollständig überbaute und versiegelte Fläche, die im Norden, Osten und Westen von stark befahrenen Verkehrswegen begrenzt wird, und auf der zudem auch ein eigenes hohes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist, für das Arten- und Biotoppotenzial keine wesentliche Bedeutung. Einzige Strukturelemente sind die meist von nicht-heimischen Arten aufgebauten Baum- und Strauchbestände auf den Stellplatzanlagen sowie die Grünflächen im Umfeld von Wohngebäuden und Dienstleistungsbetrieben, denen wegen ihrer geringen Ausdehnung und der angrenzenden intensiven Nutzung jedoch keine nennenswerten Biotopfunktionen zukommen.

Geschützte Tierarten

In dem 2004 in Zusammenhang mit der Standortsicherung der Firma OBI erstellten faunistischen Gutachten wurden innerhalb des Plangebietes aus den untersuchten Tiergruppen (Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken) folgende gesetzlich geschützte oder sonstige bemerkenswerte Arten nachgewiesen:

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*): Rote Liste Hessen **gefährdet**, besonders geschützt über BArtSchV und streng geschützte Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Nachweis am Teich Robert-Bosch-Str. 5.

Turmfalke (*Falco tinnunculus*): Streng geschützte Art nach BNatSchG. Brutverdacht für den Bereich ‚Wal Mart‘ (heute Real).

Kleines Granatauge (*Erythromma viridulum*): landesweit als gefährdet eingestufte Libellenart. Nachweis am Teich Robert-Bosch-Str. 5.

Frühe Heidelibelle (*Sympetrum fonscolombii*): allgemein recht seltene Libellenart. Nachweis am Teich Robert-Bosch-Str. 5.

Blaufügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*): Rote Liste Hessen und BRD **gefährdet**, besonders geschützt über BArtSchV und BNatSchG. Nachweis einzelner Tiere auf einem Grundstück an der Maybachstraße.

Weinhähnchen (*Oecanthus pellucens*): Rote Liste Hessen **gefährdet**. Verbreitet im gesamten Plangebiet, z.B. auf den Parkplätzen von Mann-Mobilia, Real, Lidl, Aldi sowie in den Grünstreifen an der Robert-Bosch-Straße.

Darüber hinaus wurden im ‚weiteren Untersuchungsgebiet‘, das neben dem hier in Rede stehenden Plangebiet im Norden noch die Bebauung zwischen der Robert-Bosch-Straße und dem Wald, im Osten einen Teil der Bebauung östlich der Offenbacher Straße, im Süden die Sportanlagen und die angrenzenden Bauflächen sowie im Westen die Bebauung und die Sportanlage westlich der Frankfurter Straße beinhaltet, 25 Vogelarten nachgewiesen, die mit Ausnahme der Straßentaube alle über die Vogelschutzrichtlinie in Verbindung mit dem BNatSchG besonders geschützt sind. Einzige streng geschützte Vogelart im Gebiet ist der **Turmfalke** (*Falco tinnunculus*), dessen Brutstätte im Umfeld des Wal Mart (heute Real) vermutet wird. Arten der Roten Listen (Vorwarnliste) sind der **Hausperling** (*Passer domesticus*: Hessen) sowie der **Mauersegler** (*Apus apus*) und die **Türkentaube** (*Streptopelia decaocto*: beide BRD). Abgesehen vom Mauersegler werden sämtliche Nachweise als Brutvogel-Vorkommen eingestuft.

Am Teich Robert-Bosch-Str. 5 wurden insgesamt 7 Libellenarten nachgewiesen, die alle durch die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt sind.

Bei einer Begehung des Plangebiets durch einen Zoologen Anfang Juni 2008 wurde im Plangebiet zudem noch der nach dem BNatSchG streng geschützte **Rotmilan** (*Milvus milvus*) bei seinen Suchflügen über dem Siedlungsbereich beobachtet. Da die überplante Fläche jedoch keine Bruthabitat-eignung für große Baumfreibrüter aufweist, sind von der Planung keine Brutstätten dieser Vogelart betroffen.

NATURA 2000-Gebiete im Umfeld des Plangebietes

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind die folgenden NATURA 2000-Gebiete (FFH-Gebietsvorschläge) zu verzeichnen:

- Herrnröther- und Bornwaldwiesen von Sprendlingen (5918-302): ca. 0,6 km,
- Luderbachaue von Dreieich (5918-301): ca. 1,7 km.

Das Plangebiet steht mit diesen Flächen nicht in Wechselbeziehung, da es von ihnen durch weitere Siedlungsflächen und Verkehrswege (B 46, BAB A 661, L 3317) abgetrennt ist und zudem keine gemeinsamen Biotopstrukturen zu verzeichnen sind.

Sonstige Biotopflächen / Wald

In der PlanUP wird darauf hingewiesen, dass östlich der Offenbacher Straße und nordwestlich des Plangebiets öffentliche Grünflächen mit Biotopqualität zu verzeichnen sind. Darüber hinaus liegt der nördlich an Sprendlingen angrenzende Wald in der Wirkzone des geplanten Vorhabens.

Gesamtbewertung Arten / Biotope

Dem überwiegenden Teil des intensiv genutzten Plangebiets kommt im aktuellen Zustand keine wesentliche Bedeutung für das Biotop- und Artenpotenzial zu, da die meisten Flächen in hohem Maße bebaut und / oder versiegelt sind. Biotoptypen nach § 31 HENatG und FFH-Lebensraumtypen sind auf der überplante Fläche nicht zu verzeich-

nen, mit der Zwergfledermaus und dem Turmfalken wurden 2004 jedoch zwei streng geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach BNatSchG im Plangebiet beobachtet. Im selben Jahr wurden zudem jeweils zwei bemerkenswerte Libellen- bzw. Heuschreckenarten nachgewiesen, von denen die Blauflügelige Ödlandschrecke über die BArtSchV und das BNatSchG besonders geschützt ist. Der 2008 beobachtete und über die Vogelschutzrichtlinie besonders geschützte Rotmilan findet innerhalb des Plangebiets keine geeigneten Habitatstrukturen vor und ist daher lediglich als Überflieger einzustufen.

2.1.6 Schutzgut Stadtbild

Das Plangebiet ist durch die meist großflächigen Gebäudekomplexe der hier angesiedelten Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe mit den zugeordneten Lager- und Stellplatzflächen geprägt, in deren Umfeld nur ein geringer Grünflächenanteil zu verzeichnen ist. Wohngebäude mit kleineren Hausgärten sind vor allem im Bereich der gemischten Bauflächen entlang der Frankfurter Straße sowie an der Maybach- und südlichen Voltastraße zu verzeichnen.

Gesamtbewertung Stadtbild

Das Stadtbild zeigt innerhalb des Plangebietes derzeit erhebliche Defizite, da geeignete Begrünungselemente nur in sehr untergeordnetem Maß vorhanden sind.

2.1.7 Schutzgut Mensch / Erholung

Die Hauptbelastungen für das Wohn- und Arbeitsumfeld des Menschen werden in Form von Lärm- und Schadgasemissionen durch den Straßenverkehr verursacht. Hierzu liegen aus dem Jahr 2000 /2001 folgende Zahlen vor (Quelle: Dorsch Consult):

Messort	1	2
Frankfurter Straße Süd	18.000	4
Frankfurter Straße Nord	18.800	4
Robert-Bosch-Straße West	9.500	5
Robert-Bosch-Straße Mitte	11.000	4
Robert-Bosch-Straße Ost	17.400	3
Offenbacher Straße	14.800	4
Maybachstraße West	4.200	2
Maybachstraße Mitte	4.000	2
Maybachstraße Ost	6.600	4
Voltastraße	4.100	2
Dieselstraße West	4.500	2
Dieselstraße Ost	5.000	2
Benzstraße Nord	4.500	2

1: Kfz in 24 Stunden 2: Anteil Schwerverkehr

Lufthygienische Situation

Nach Aussage des Landschaftsplans ist der Landschaftsraum, der insgesamt eine hohe Inversionshäufigkeit aufweist, durch eine hohe und teilweise sehr hohe Vorbelastung gekennzeichnet. Bei insgesamt relativ hohen Oberflächentemperaturen ist die thermische Situation der Städte zwar verschieden, jedoch liegen die Temperaturen in fast allen Siedlungsbereichen über 11,5°C, und die Abkühlung übersteigt in den Innenstadtbereichen 3°C. Die auf den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen produzierte Kaltluft kann durch stark und mäßig ausgeprägte Flurwinde z.T. tief in die Siedlungen eindringen und dort eine gute Durchlüftung sicherstellen. Der Anteil an Flächen mit einer hohen oder sehr hohen Ausgleichswirkung beträgt gut 40%, wobei es insgesamt wenig Luftaustauschsysteme gibt. In Hinblick auf die Häufigkeit windschwacher Wettersituationen überwiegt der Flächenanteil mit einem Jahresanteil von Fast-Windstillen über 30%.

Etwa 40% der Fläche des Landschaftsraumes weisen eine hohe bis sehr hohe, weitere 40% eine hohe lufthygienische Belastung auf. Die Belastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr ist grundsätzlich hoch und erreicht ihr Maximum u.a. auf der BAB A 661 sowie in einigen Bereichen der B 45.

Das an viel befahrene Straßen angrenzende und auch ein eigenes hohes Verkehrsaufkommen aufweisende Plangebiet, das zudem nur ca. 600 m entfernt von der BAB A 661 liegt, weist in Hinblick auf die lufthygienische Situation eine erhebliche Vorbelastung auf. Gemäß Darstellung im Umweltatlas Hessen ist die Belastung, ermittelt durch die Flechtenkartierung 1990-93, im Plangebiet insgesamt als ‚sehr hoch‘ einzustufen. Dieser Zustand dürfte sich bis heute nicht wesentlich verändert haben. Im Einzelnen werden hierzu folgende Angaben gemacht:

Parameter	Wert	Bewertung
Schwefeldioxid-Konzentration: Jahresmittelwert 2007	>3-4 µg/m ³	relativ gering
Stickstoffdioxid-Konzentration: Jahresmittelwert 2007	>44-50 µg/m ³	relativ hoch
Stickstoffdioxid aus Kfz-Verkehr 2000	>0-3 t/(km ² x a)	gering
Stickstoffdioxid aus Gebäudeheizung 2000 (Stadtgebiet)	>1,2-2,4 t/(km ² x a)	hoch
Stickstoffdioxid aus Industrie 2000	>0-5 t/(km ² x a)	sehr gering
Flüchtige organische Verbindungen aus Industrie 2000	>0,1-1 t/(km ² x a)	gering
Benzol aus Kfz-Verkehr 2000	>0,1-0,2 t/(km ² x a)	relativ gering
Ozon-Konzentration: Jahresmittelwert 2007	>35-40 µg/m ³	gering
Ozon-Konzentration: Tagesmittelwert 09. August 2003	>120-150 µg/m ³	mittel
Feinstaub: Jahresmittelwert 2007 der PM10-Konzentrationen	>26-32 µg/m ³	mittel

Auf der Klimafunktionskarte des Landschaftsplans ist fast das gesamte Plangebiet als Fläche mit erhöhtem Handlungspotenzial hinsichtlich der NO₂-Belastung gekennzeichnet, und im Bereich Real / Mann Mobilia ist sogar ein hohes Handlungspotenzial zu verzeichnen. Entlang der Offenbacher und der Frankfurter Straße ist ein mittleres Handlungspotenzial eingetragen. Im Gegensatz dazu ist die Stellplatzanlage / das Parkhaus

westlich des Einrichtungshauses als Fläche mit sehr hoher Kaltluftproduktion eingestuft. Am westlichen Teil der Robert-Bosch-Straße ist ein Austauschhindernis mit mittlerer Wirksamkeit zu verzeichnen.

Daten zu Geruchs- und Staubemissionen sowie zu Erschütterungen, Licht und Strahlung liegen für das Plangebiet nicht vor.

Lärm

Nach der Lärminderungsplanung (ISU 2004) kommt es in Dreieich, das im Städtedreieck Frankfurt – Offenbach – Darmstadt sowie in unmittelbarer Nähe des Rhein-Main-Flughafens gelegen ist, zu Geräuschbelastungen durch verschiedene Geräuscharten und –quellen. Die wesentliche Geräuschquelle ist dabei insgesamt der Straßenverkehr, der im Stadtteil Sprendlingen auch in Kombination mit Emissionen aus gewerblichen Nutzungen und dem Betrieb von Sportanlagen zu verzeichnen ist. Von den aktuellen Fluglärmkonturen des Flughafens wird das Stadtgebiet zwar nicht berührt, bei Wind aus östlichen Richtungen wird Dreieich aber in nur 1.830 m Höhe üNN überflogen. Die Geräuschbelastung der schutzwürdigen Bereiche durch den Luftverkehr liegt dabei mit weniger als 52 dB(A) jedoch innerhalb der vom Gesetzgeber als zulässig erachteten Grenze von 62 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum.

Das Plangebiet selbst wird im Westen, Norden und Osten von viel befahrenen Straßen begrenzt, deren Lärmemissionen auf die benachbarten Flächen einwirken. Im Nordosten beträgt die Entfernung zur BAB A 661 nur knapp 600 m. Zusätzlich entsteht innerhalb der überplanten Fläche ein beachtlicher Kunden- und Andienungsverkehr, vor allem im Bereich des Sondergebiets mit seinen großflächigen Einzelhandelbetrieben. Weitere Lärmemissionen entstehen im Bereich der Sportanlage, die südlich der Maybachstraße direkt an das Plangebiet angrenzt.

Belastung durch den Verkehr

Nach dem Schallemissionsplan für den Stadtteil Sprendlingen (Nord) liegen die Spitzenwerte der Lärmemissionen durch den Straßenverkehr im Tageszeitraum an der Frankfurter, Offenbacher und an der Robert-Bosch-Straße, wo an Kreuzungen und Einmündungen (mit Lichtzeichenanlagen) mehr als 71,5 dB(A) ermittelt wurden. Wohnquartiere sind von dieser Belastung vor allem entlang der südlichen Frankfurter Straße betroffen, wo die Grenze der Immissionsempfindlichkeit von 64 dB(A) mit Werten von bis zu 69 dB(A) teilweise überschritten werden. An der Einmündung der Dieselstraße liegt mit >71,5 dB(A) der Belastungsschwerpunkt für die Wohnbauflächen. In den übrigen Bereichen, die vorwiegend gewerblich bzw. von Einzelhandelsunternehmungen genutzt werden, nimmt der Verkehrslärm mit Entfernung von den Straßen entsprechend ab oder wird von Gebäudekörpern abgeschirmt. Die Werte für diese ‚ruhigeren‘ Bereiche liegen bei unter 54 dB(A).

Im Nachtzeitraum liegen die Werte an der Frankfurter, Offenbacher und an der Robert-Bosch-Straße - unabhängig von Signalanlagen - durchgehend bei >61,5 dB(A); dieser Wert wird zudem auch entlang der westlichen Diesel- und der östlichen Maybachstraße erreicht. Dies bedeutet, dass an der Frankfurter bzw. an der Dieselstraße auch nachts die Grenze der Immissionsempfindlichkeit von 54 dB(A) für gemischte Bauflächen deutlich überschritten wird. Gleiches gilt für die Wohnbebauung an der südlichen Volta- und

der mittleren Maybachstraße, wo nachts Werte zwischen 56,5 und 61,5 dB(A) zu verzeichnen sind. Auf weniger stark verlärmten (GE- und SO-)Flächen liegen die Werte zwischen 44 und 46,5 dB(A).

Belastung durch Gewerbe

Die überplante Fläche ist, zusammen mit den Bereichen nördlich der Robert-Bosch-Straße und östlich der Offenbacher Straße, im nördlichen Teil von Sprendlingen sowohl tags wie auch nachts die hauptsächliche Quelle für Gewerbelärm. Für das Gebiet selbst stellt sich die Situation wie folgt dar:

Im Tageszeitraum sind in den folgenden Bereichen die höchsten Belastungen durch Gewerbelärm zu verzeichnen:

- Sondergebiet und Bereich nördlich der Dieselstraße: 62,5 bis 67,5 dB(A),
- Zwischen der Frankfurter, der Robert-Bosch-, der Benz- und der Dieselstraße: 62,5 bis 65,0 dB(A), untergeordnet 60 bis 62,5 dB(A)
- Bereich westlich der Volta- und nördlich der Maybachstraße: 62,5 bis 65,0 dB(A), untergeordnet 60 bis 62,5 dB(A).

Westlich angrenzend an das Sondergebiet liegen die Werte bei 60 bis 62,5 dB(A), im Bereich zwischen der Frankfurter, der Diesel-, der Ohm- und der Maybachstraße betragen sie 55 bis 60 dB(A), und südlich der Maybachstraße (50 bis) 57,5 dB(A). Die Grenze der Immissionsempfindlichkeit für Gewerbe und Industrie von 60 dB(A) wird vor allem im Bereich der gemischten Bauflächen nördlich der Maybachstraße überschritten.

Im Nachtzeitraum sind die Hauptbelastungen mit mehr als 52,5 dB(A) auf den Grundstücken Benzstraße 62 / Frankfurter Straße 145 /147, Frankfurter Straße 135, Dieselstraße 10 sowie Benzstraße 61 und 45 mehr oder weniger großflächig konzentriert. Von hier aus breitet sich der emittierte Lärm in die nähere Umgebung aus. In den übrigen Bereichen liegen die Werte zwischen 35 und 42,5 dB(A). Die Grenze der Immissionsempfindlichkeit für Gewerbe und Industrie von 45 dB(A) wird an den Wohnstandorten Frankfurter Straße 133 und Benzstraße 45 überschritten.

Nach der im Jahr 2005 in Zusammenhang mit der Standortsicherung des OBI-Marktes durchgeführten schalltechnischen Untersuchung sind mit der Realisierung des Vorhabens keine Belastungen durch Schallimmissionen verbunden, die entsprechende Lärmschutzmaßnahmen notwendig machen.

Belastung durch Sportanlagen

Von den südlich der Maybachstraße gelegenen Sportanlagen werden die nördlich angrenzenden gemischten Bauflächen im Tageszeitraum mit bis zu 60 dB(A) beschallt. Damit wird die Grenze der Immissionsempfindlichkeit für Sport- und Freizeitanlagen an den Wohnstandorten Maybachstraße 12, 16, 18 und 22 gerade noch eingehalten.

Gefahrstofflager

In der Robert-Bosch-Straße 12 und damit außerhalb des Plangebiets befand sich ein Betrieb mit einem nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Lager für brandfördernde Stoffe oder Zubereitungen. Der Standort stellte einen Betriebsbereich nach der Störfallverordnung dar. Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums wurde der Betrieb zum 31. Dezember 2008 stillgelegt. Es besteht somit für diesen Standort keine Geneh-

migung mehr für ein Lager nach Ziffer 9.35 (Anlage zur Lagerung von 10 Tonnen bis weniger als 200 Tonnen von sehr giftigen, giftigen, brandfördernden oder explosionsgefährlichen Stoffen oder Zubereitungen dienen) der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Eine Gefährdung des Plangebietes durch das Gefahrstofflager ist damit ausgeschlossen. Auch vor dem 31. Dezember 2008 ging von dem genannten Betrieb keine ernsthafte Gefahr für das Plangebiet aus. Durch ein im Rahmen des Planvorhabens ‚Querspange Nord – Teil B‘ in 2006 in Auftrag gegebenes Gutachten des TÜV Hessen wurde belegt, dass keine Störfallszenarien denkbar sind, die zu einer ernsten Gefahr am Schutzobjekt ‚Querspange Nord – Teil B‘ führen würden. Das Ergebnis dieses Gutachtens hätte auf die vorliegende Planung übertragen werden können.

Erholung

Durch ihre Nutzungsstruktur und das damit verbundene hohe Verkehrsaufkommen zeigt die überplante Fläche, die zudem durch die angrenzenden Straßen durch Lärm- und Schadgasemissionen belastet ist, keine Eignung für die Feierabend- und Wochenenderholung. Auch überörtlich bedeutsame Rad- bzw. Radwanderwege sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Südlich bzw. östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Erholungsfläche mit zwei Sportplätzen.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch / Erholung

Wegen der hohen Belastung durch Lärm- und Schadgasemissionen kommt es im Bereich des Plangebiets zu merklichen Beeinträchtigungen des menschlichen Wohlbefindens. In besonderem Maße betroffen sind hiervon vor allem die Wohnbebauung an der Frankfurter Straße, aber auch das Umfeld der hier arbeitenden Menschen. Für die Erholung der Bevölkerung hat die intensiv genutzte Fläche derzeit keine Bedeutung.

2.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Genauere Aussagen zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind ohne detaillierte Untersuchungen nicht möglich. In diesem Rahmen können daher nur einige offensichtliche und / oder wahrscheinliche Wechselwirkungen aufgeführt werden.

Schutzgut Boden

Durch die fast vollständige Bebauung und Versiegelung ehemals funktionsfähiger Böden ist die Grundwasserneubildung im Bereich des Plangebietes weitestgehend eingeschränkt, da keine nennenswerte Versickerung von Niederschlagswasser mehr stattfinden kann.

Auch auf den Klimahaushalt wirken sich die bebauten und versiegelten Böden negativ aus, da durch ein verstärktes Aufheizen, verbunden mit einer verzögerten Abkühlung, die bioklimatisch ungünstige Überwärmung noch gefördert wird.

Die Bebauung und Versiegelung natürlich gewachsener Bodenoberflächen führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Biotop- und Artenpotenziales, da sich auf der über-

planten Fläche keine geeigneten Lebensräume für Tier- und Pflanzengemeinschaften mehr ausbilden können.

Durch die intensiven Nutzungen zeigt das Stadtbild auf der überplanten Fläche erhebliche Defizite, die eine Eignung für die Erholung der Bevölkerung vollständig ausschließen.

Die durch die verbauten Bodenoberflächen verursachten Beeinträchtigungen von Klima, Landschaftsbild und Erholung wirken sich auf das Wohn- und Arbeitsumfeld des Menschen insgesamt negativ aus.

Schutzgut Wasser

Da im Bereich des Plangebietes die Versickerung von Niederschlagswasser fast vollständig unterbunden wird, können die überbauten und versiegelten Böden ihre natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen.

Auf den Klimahaushalt wirkt sich der Umstand negativ aus, dass wegen fehlender Niederschlagsversickerung keine Verdunstung mehr stattfinden kann.

Die fast vollständige Unterbindung der Niederschlagsversickerung wirkt sich - im Zusammenwirken mit dem weitgehenden Fehlen unverbaute Bodenoberflächen - ganz wesentlich auf die innerstädtischen Lebensgemeinschaften aus, die im Plangebiet keine geeigneten Siedlungsräume mehr vorfinden.

Durch die veränderten klimatischen Bedingungen infolge mangelnder Verdunstung werden das Wohn- und Arbeitsumfeld des Menschen und die Erholungseignung negativ beeinflusst.

Schutzgut Klima

Die klimatischen Verhältnisse sind für die Ausbildung unterschiedlicher Bodentypen ein ganz wesentlicher Faktor.

Der Wasserhaushalt wird in erheblichem Maße von den klimatischen Parametern ‚Niederschlagsmenge‘ und ‚Verdunstungsrate‘ geprägt. Diese Wechselbeziehungen sind im Plangebiet wegen der fast vollständigen Überbauung / Versiegelung derzeit jedoch weitgehend unterbunden.

Die Parameter Temperatur, Niederschlag und relative Luftfeuchte sind ganz wesentliche Standortfaktoren für die Ausbildung unterschiedlicher Biotoptypen und Lebensgemeinschaften. Da im vorliegenden Fall jedoch kaum noch unverbaute Bodenoberflächen zur Besiedlung zur Verfügung stehen, sind die klimatischen Faktoren von relativ untergeordneter Bedeutung für die Lebensgemeinschaften.

Auf das Wohn- und Arbeitsumfeld des Menschen wirken sich vor allem die bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen aus. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Schadgasemissionen aus dem Kunden- und Anlieferverkehr zu nennen, da vor allem das Sondergebiet stark frequentierte Einkaufszentren beherbergt.

Schutzgut Arten und Biotope

Das Vorhandensein einer Bodenvegetation und -fauna wirkt sich ganz wesentlich auf Struktur, Biologie und Chemie natürlich gewachsener Böden aus. Darüber hinaus sind die Verdunstung und damit der Wasserhaushalt u.a. vom Wasserbedarf der hier sie-

delnden Pflanzengesellschaften abhängig. Diese Wechselbeziehungen sind wegen des weitgehenden Fehlens unverbauter Bodenoberflächen im Plangebiet derzeit weitgehend ausgeschlossen.

Auch die klimatischen Bedingungen werden in erheblichem Maße vom Vorhandensein oder Fehlen einer Bodenvegetation beeinflusst. Im vorliegenden Fall bildet sich durch das Vorherrschen von versiegelten und überbauten Flächen ein typisches Innenstadtklima mit potenzieller Überwärmung aus.

Stadtbild und Erholungseignung werden unter anderem durch Vorhandensein oder Fehlen von Vegetationsbeständen und dort siedelnden Lebensgemeinschaften geprägt. Im vorliegenden Fall wirkt sich die defizitäre Begrünung des Plangebietes deutlich negativ auf beide Schutzgüter aus.

Auf die Bedingungen des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen wirken sich v.a. die oben aufgeführten Wechselwirkungen zwischen Vegetation und Klima bzw. Landschaftsbild / Erholung aus.

Schutzgut Mensch

Die Inanspruchnahme der überplanten Fläche für eine Gewerbe- / Sondergebietsnutzung und die damit einhergehende fast vollständige Bebauung und Versiegelung haben sich auf alle Schutzgüter des Naturhaushaltes nachhaltig negativ ausgewirkt (s.o.).

2.2 Prognose zur weiteren Entwicklung des Umweltzustandes

Im vorliegenden Fall wurde keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der Kompensationsverordnung erstellt, da das Plangebiet bereits großflächig bebaut bzw. versiegelt ist, und durch den Bebauungsplan auch keine höhere als die bisherige Ausnutzung möglich sein wird.

2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Um die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes, die durch Realisierung der Planung zu erwarten sind, abschätzen zu können, ist der Planungszustand mit dem letzten rechtmäßigen Zustand abzugleichen. Da es für das Plangebiet bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, sind geplante Bauvorhaben derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies bedeutet, dass alle Vorhaben zulässig sind, die sich an der bereits vorhandenen Bebauung orientieren. Es ist demnach davon auszugehen, dass durch die weitere bauliche Entwicklung im Wesentlichen der status quo beibehalten würde. Im Gegensatz dazu sind im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen verbindlich verankert, die sich auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes positiv auswirken werden.

Schutzgüter Boden und Wasser

Die aktuelle Situation des Boden- und Wasserpotenzials ist derzeit durch die intensiven Formen der Nutzung, die in einer großflächigen Bebauung und Versiegelung zum Ausdruck kommen, erheblich vorbelastet. Dies gilt insbesondere für das im Osten angesiedelte Sondergebiet. Die im Plan getroffenen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Begrenzung der überbaubaren Flächen, zur Begrünung der nicht bebauten Freiflächen, zur Befestigung von Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien, zur Versicke-

rung bzw. Wiederverwendung des anfallenden Niederschlagswassers und die konsequente Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich werden sich auf die Situation der Schutzgüter Boden und Wasser zukünftig positiv auswirken. Mit der Realisierung der Planung werden daher keine zusätzlichen Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt verbunden sein.

Schutzgut Klima

Durch die konsequente Anwendung der Stellplatzsatzung und die im Plan festgesetzte Begrünung nicht bebauter Grundstücksteile und Dachflächen wird sich die klimatische Situation im Vergleich zum letzten rechtmäßigen Zustand deutlich verbessern. Dabei kommt der Dachbegrünung eine ganz zentrale Bedeutung zu, da im Sondergebiet und in den Gewerbegebieten zukünftig nur noch Dachflächen bis 15° Neigung zulässig sein werden. Mit der Realisierung der Planung werden daher keine zusätzlichen Eingriffe in den Klimahaushalt verbunden sein.

Schutzgut Arten und Biotope

Dem überwiegenden Teil des intensiv genutzten Plangebiets kommt im aktuellen Zustand keine wesentliche Bedeutung für das Biotop- und Artenpotenzial zu, da die meisten Flächen in hohem Maße bebaut und / oder versiegelt sind. Dennoch könnte es durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu einer direkten Inanspruchnahme von faunistisch bedeutsamen Lebensräumen kommen. Betroffen könnten v.a. lineare Gehölzstrukturen, Baumgruppen und Einzelbäume sowie Extensivrasen, Pionierfluren und Säume mit thermophiler Prägung oder Habitate an Gebäuden sein. Dabei käme es möglicherweise auch für die artenschutzrechtlich relevanten Gruppen der Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Tagfalter und Heuschrecken zu unerwünschten Beeinträchtigungen. Im faunistischen Gutachten von 2008 wird die Situation bei Realisierung der Planung für diese Taxa wie folgt eingeschätzt:

Fledermäuse

Insgesamt wird nicht von einer Veränderung der Bestandssituation bei Realisierung der Planung ausgegangen. Geeignete Brutquartiere beschränken sich derzeit auf entsprechend nutzbare Gebäudestrukturen, da keine geeigneten Baumhöhlen vorhanden sind. Auch bei der in 2004 nachgewiesenen Zwergfledermaus handelt es sich um eine Art, die ihre Schlafplätze / Wochenstuben im Dachbereich von Gebäuden findet, und damit eine deutlich urbane Bindung zeigt. Selbst unter der Voraussetzung, dass einem Teil der Bestandsgebäude tatsächlich eine Quartierfunktion zukommt, sind hier durch zulässige Renovierungen oder Umbauten auch im letzten rechtmäßigen Zustand Habitatverluste möglich, da artenschutzfachliche Aspekte in diesen Fällen nicht zu berücksichtigen sind. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird es daher nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen von Fledermaushabitaten kommen.

Vögel

Es wird nicht von einer wesentlichen Veränderung der Bestandssituation bei Realisierung der Planung ausgegangen. Für den Anfang Juni 2008 beobachteten Rotmilan, einen Baumfreibrüter, und für die potenziell zu erwartende Gruppe der Spechte kommt dem Plangebiet wegen fehlender Großbäume derzeit keine Bruthabitateignung zu. Daher wird es durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu Beeinträchtigungen

dieser artenschutzrechtlich besonders relevanten Vogelarten (des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. streng geschützte Arten gem. BArtSchV und BNatSchG) kommen. Etwas anders verhält es sich in Hinblick auf den streng geschützten Turmfalken, dessen genaue Brutstätte - vermutlich an einem Gebäude - nicht bekannt ist. Auch in diesem Fall sind jedoch bereits im letzten rechtmäßigen Zustand Habitatverluste durch zulässige Renovierungen oder Umbauten möglich, da artenschutzfachliche Aspekte in diesen Fällen nicht zu berücksichtigen sind. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird es daher insgesamt nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen von Habitaten besonders bedeutsamer Vogelarten kommen.

Alle übrigen im Plangebiet vorkommenden und dort teilweise auch reproduzierenden Vogelarten sind über die BArtSchV besonders geschützt. Zur Minderung der vorhabensbedingten Eingriffswirkung unter die Erheblichkeitsgrenze wurde im Plan die Empfehlung formuliert, dass notwendige Gehölzrodungen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 14. Februar durchgeführt werden, um den unmittelbaren Verlust besetzter Bruthabitate und Neststandorte zu vermeiden.

Reptilien

Aus dieser Tiergruppe wurden bisher keine Nachweise auf der überplanten Fläche erbracht. Potenziell zu erwarten und damit betroffen wäre im Plangebiet allenfalls die EU-weit streng geschützte Zauneidechse; für eine Besiedlung eignen sich derzeit jedoch nur wenige kleine Teilflächen. Durch die Kleinräumigkeit der potenziellen Siedlungsräume, ihre Insellage und die für diese Tierart große räumliche Distanz zu benachbarten Lebensräumen wird ein Vorkommen dieser Eidechse, ebenso wie etwa der Blindschleiche, für eher unwahrscheinlich gehalten. Insgesamt ist daher für die gesamte Tiergruppe nicht mit Beeinträchtigungen durch Realisierung der Planung zu rechnen.

Amphibien

Aus dieser Tiergruppe wurden bisher keine Nachweise auf der überplanten Fläche erbracht. Potenziell zu erwarten und damit betroffen wären im Plangebiet Arten wie Berg- und Teichmolch, Erdkröte, Grasfrosch, Vertreter des Grünfrosch-Komplexes und vielleicht sogar der artenschutzrechtlich bedeutsame Springfrosch, da das Stillgewässer im Norden des Plangebiets für sie eine gewisse Eignung als Lebensraum und Reproduktionshabitat bietet. Bei der Begehung im Frühsommer 2008 waren in dem Gewässer aber weder adulte Amphibien noch Kaulquappen oder Molchlarven anzutreffen. Insgesamt ist daher für die gesamte Tiergruppe nicht mit Beeinträchtigungen durch Realisierung der Planung zu rechnen.

Tagfalter

Für diese Tiergruppe sind nur die wenigen blütenreicheren Säume und Ruderalflächen des Plangebiets interessant. Für streng geschützte Tagfalterarten besteht indessen keine Habitateignung, da diese im Plangebiet nicht vorkommende Lebensraumtypen (Feuchtwiesen, Felsfluren u.ä.) benötigen oder im Naturraum gar nicht vorkommen. Auch durch die BArtSchV besonders geschützte Tagfalterarten und solche der Roten Listen waren nicht zu beobachten und sind auch nicht zu erwarten. Insgesamt ist daher auch für diese Tiergruppe nicht mit Beeinträchtigungen durch Realisierung der Planung zu rechnen.

Heuschrecken

Auch für diese Gruppe sind nur die zuvor genannten Habitatstrukturen als Siedlungsräume von Interesse. Für streng geschützte Arten besteht dagegen keine Habitateignung, da diese an Standorte anderer Ausprägung (Heiden, Sandmagerrasen, Felsfluren u.ä.) gebunden sind oder im Naturraum gar nicht vorkommen. Die über die BArtSchV besonders geschützte Blauflügelige Ödlandschrecke wurde 2004 vereinzelt auf einem Grundstück an der Maybachstraße nachgewiesen. Das landesweit als gefährdet eingestufte Weinhähnchen ist im gesamten Plangebiet verbreitet. Insgesamt wird nicht von einer erheblichen Veränderung der Bestandssituation bei Realisierung der Planung ausgegangen.

Libellen

Dem Stillgewässer im Norden des Plangebiets kommt eine relativ große Bedeutung als Reproduktionshabitat für zwei bemerkenswerte Libellenarten zu, von denen das Kleine Granatauge landesweit als gefährdet eingestuft ist. Für die überwiegende Zahl der artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten ist ein Vorkommen im Plangebiet jedoch auszuschließen. Da der Verlust des Stillgewässers bei Realisierung der Planung eine erhebliche Beeinträchtigung für die durch die Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Tiergruppe bedeuten würde, ist die Erhaltung des Stillgewässers im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

FFH-Gebiete

In der PlanUP des Planungsverbandes wird darauf hingewiesen, dass ein potenzieller Konflikt mit den Schutzziele des 0,6 km entfernten FFH-Gebietes ‚Herrnröther- und Bornwaldwiesen von Sprendlingen‘ besteht, für das noch keine vollständige vertiefte Prognose vorliegt. Da es offensichtlich ist, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans sich nicht auf das Schutzgebiet auswirken werden, wird ein solches Gutachten für entbehrlich gehalten.

Sonstige Biotopflächen / Wald

Für die als Biotope eingestuften Grünflächen östlich der Offenbacher Straße und westlich der Frankfurter Straße wird es nicht zu Beeinträchtigungen durch die Planung kommen. Gleiches gilt für den Wald an der nördlichen Siedlungsgrenze von Sprendlingen.

Auch auf die Lebensgemeinschaften des Plangebietes werden sich einige Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen des Bebauungsplans positiv auswirken. Dies gilt vor allem für die empfohlenen Artenschutzmaßnahmen, aber auch für die geplante Begrünung von unbebauten Freiflächen und Straßen bzw. der überwiegend festgesetzten Gründächer bei Neu- und Umbauten, denn hierdurch wird sich das Lebensraumangebot innerhalb des Plangebietes noch merklich erhöhen.

Schutzgut Stadtbild

Durch die beabsichtigte städtebauliche Ordnung, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans realisiert werden soll, und durch die konsequente Anwendung der Stellplatzsatzung wird es im Vergleich zum letzten rechtmäßigen Zustand zu einer merklichen Aufwertung des Stadtbildes innerhalb des Plangebietes kommen.

Schutzgut Mensch / Erholung

Von der Realisierung der Planung sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf Gesundheit und Arbeitsumfeld des Menschen zu erwarten, da im Vergleich zum aktuellen wie auch zum letzten rechtmäßigen Zustand eher mit einer Reduzierung der Lärm- und / oder Schadgasemissionen zu rechnen ist. Die bioklimatische Situation wird sich durch die Vermehrung der Grünstrukturen und durch die Begrünung von Flachdächern verbessern, da die überplante Fläche sich durch diese Maßnahmen zukünftig weniger stark erwärmen wird.

Verbleibende Beeinträchtigungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Anwendung der Stellplatzsatzung wird es für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes zu einer Verbesserung der Situation im Vergleich zum letzten rechtmäßigen Zustand kommen. Aus diesem Grund wird durch die Realisierung der Planung kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen.

2.2.2 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Da es für das Plangebiet bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, sind geplante Bauvorhaben derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies bedeutet, dass alle Vorhaben zulässig sind, die sich an der bereits vorhandenen Bebauung orientieren. Es ist demnach davon auszugehen, dass durch die weitere bauliche Entwicklung im Wesentlichen der status quo beibehalten würde.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen enthalten:

Festsetzungen

- Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten sowie sonstigen Wege- und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Drainagepflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Rasenpflaster), soweit diese nicht vom Schwerlastverkehr befahren werden oder aus betrieblichen Gründen eine Versiegelung erforderlich ist.
- Extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° Neigung und damit aller Dachflächen im SO, GE und GE^E.
- Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung heimischer Laubbäume auf den privaten Grundstücksflächen.
- Dauerhafte Erhaltung von in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäumen und flächenhaften Gehölzbeständen.
- Erhaltung des Stillgewässers im Norden des Plangebietes,
- Intensive Begrünung von 20% der Grundstücksfläche im GE, GE^E und MI, wobei der Anteil flächenhafter Gehölzbestände 30% nicht unterschreiten darf.

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die westlich angrenzende Wohnbebauung durch Begrenzung der Schallemissionen für die dort ansässigen Betriebe geschützt.
- Im Mischgebiet sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.
- Entlang der Frankfurter Straße und der Maybachstraße ist zum Schutz der Wohnräume gegen Außenlärm nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabellen 8 / 9 der DIN 4109 erfüllt werden. Gegebenenfalls sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.
- Begrenzung freistehender Werbeanlagen auf die überbaubare Grundstücksfläche und bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe. Ausschluss von Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht.

Empfehlungen und Hinweise

- Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser bei entsprechender Bodeneignung zu versickern, soweit es nicht in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser oder für die Grundstücksbewässerung genutzt wird.
- Es wird empfohlen, Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse umzusetzen.
- Es wird empfohlen, bei Neu- und Umbauten höherer Gebäude ab dem 3. Stockwerk Turmfalkenkästen zu installieren.
- Es wird empfohlen, Mauersegler-Kästen zu installieren.
- Es wird empfohlen, Niststeinen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter einzubauen.
- Der Einsatz von Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) zur Minderung beleuchtungsbedingter Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna wird empfohlen.
- Es wird empfohlen, bei Gehölzpflanzungen unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.
- Es wird empfohlen, notwendige Rodungen von Gehölzen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 14. Februar durchzuführen, um den Verlust besetzter Bruthabitate von Vögeln zu vermeiden.
- In der Pflanzliste sind Gehölze berücksichtigt, die zur Verbesserung der Frühtracht von Wildbienen (Weiden-Arten) bzw. für die lokale Tagfalterfauna (Sommerflieder) von Bedeutung sind.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen zu beachten sind.

2.4 Mögliche Planungsalternativen

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Planung im Bestand handelt, waren keine Standortalternativen abzuprüfen. Die einzige alternative Möglichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher eine Beibehaltung des derzeit rechtmäßigen Zustandes. Da durch eine weitere Beurteilung geplanter Bauvorhaben nach § 34 BauGB die gewünschte städtebauliche Ordnung jedoch nicht erreicht werden

kann, hat sich der Planungsträger zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes entschlossen.

3. Beschreibung der Methoden und Rahmenbedingungen bei der Erstellung des Umweltberichtes

Im Scoping-Verfahren gem. § 4 (1) BauGB, das mittels schriftlicher Beteiligung im Februar 2008 durchgeführt wurde, hat die Stadt Dreieich die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über Umfang und Detaillierungsgrad des hier vorliegenden Umweltberichtes informiert. Dabei wurde der vom Planverfasser beabsichtigten Vorgehensweise zur Erstellung des Umweltberichtes nicht widersprochen. Dies bedeutet, dass der Bericht gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt wurde, und dass als wesentliche Datengrundlage der Landschaftsplan UVF des Planungsverbandes ausgewertet wurde.

Als weitere Quellen wurden der ‚Umweltatlas Hessen‘ der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie sowie die folgenden Gutachten / Planungen ausgewertet:

- Lärminderungsplanung der Stadt Dreieich nach § 47a BImSchG, ISU 2004
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der städtebaulichen Planungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1/04 ‚Standortsicherung Firma OBI – Frankfurter Straße‘ in Dreieich, Fritz Beratende Ingenieure 2005
- Gutachten zur Einzelfallrecherche, ISK Ingenieurgesellschaft für Bau- und Geotechnik mbH, Rodgau April 2008
- Historische Erkundungen (Stufe 2b) für Benzstraße 60, Frankfurter Straße 145, Voltastraße 2 und Dieselstraße 10, kpgeo Ingenieurbüro für Geotechnik, Emmelshausen, Januar/ Februar 2010
- Gutachten über eine Einzelfallbetrachtung für einen Seveso II-Betriebsbereich (Hoelzle & Chelius GmbH) in Dreieich nach § 50 BImSchG, TÜV Hessen 2006
- Allgemeine Geotechnische Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, ISK Ingenieurgesellschaft für Bau- und Geotechnik mbH, Rodgau April 2008
- Faunistische Erhebungen im Bereich des Bebauungsplans 1/04 ‚Standortsicherung Firma OBI – Frankfurter Straße‘ in Dreieich, ‚Fachbüro Faunistik und Ökologie 2005
- Einschätzung der artenschutzfachlichen Situation, Dr. Jürgen Winkler, Rimbach Nov. 2008
- Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1/04 ‚Standortsicherung Firma OBI – Frankfurter Straße‘ in Dreieich, Herrchen & Schmitt 2005
- Begründung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1/04 ‚Standortsicherung Firma OBI – Frankfurter Straße‘ in Dreieich, Herrchen & Schmitt 2005
- Verkehrsgutachterliche Untersuchung, Dorsch Consult Verkehr und Infrastruktur GmbH, Wiesbaden Jan. 2009

Vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main wurde zudem eine projektbezogene strategische Umweltprüfung (PlanUP) zur Auswertung bereitgestellt.

4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Da es durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen wird, sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

5. Zusammenfassung

Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die derzeitige Konzentration von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet ‚Südlich der Robert-Bosch-Straße‘ beeinträchtigt in erheblichem Maße die für ein Gewerbegebiet typischen Nutzungsstrukturen sowie die Zentrumsfunktion des Kernbereichs von Sprendlingen bzw. der stadtteilbezogenen Nahversorgungszentren. Ziel der Stadt Dreieich ist es daher, mit Hilfe der Beschränkung von zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet die Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich Sprendlingen zu erhalten und zu stärken. Der Gewerbebestand auf gewerblichen Bauflächen soll mit dauerhaften städtebaulichen und gestalterischen Entwicklungszielen erhalten und weiter entwickelt werden. Weiteres Ziel ist die Sicherung der bisherigen Einzelhandelsnutzung im Westen des Plangebiets (Sondergebiet).

Auch die Bau- und Nutzungsstrukturen der gemischten Bebauung an der Frankfurter Straße und an der Maybachstraße sollen größtenteils erhalten werden. Reine Gewerbegebiets- und Einzelhandelsnutzungen sind hier städtebaulich nicht gewünscht. Letzteres gilt insbesondere für die Frankfurter Straße. Durch die im Plangebiet bestehenden Einzelhandelsnutzungen ist bereits eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Kernbereichs von Sprendlingen sowie der dortigen wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung zu verzeichnen.

Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen sollen bestehende Grünstrukturen erhalten und durch zusätzliche Anpflanzungen ergänzt werden.

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Aktuelle Flächennutzung

Das bereits vollständig bebaute Plangebiet wird im Bereich des Sondergebietes von großflächigen Einkaufszentren und den zugeordneten Kundenparkplätzen / Parkdecks geprägt. Grünflächen fehlen hier weitgehend, und die Flächen sind zu fast 100% überbaut oder versiegelt. Auch im Bereich der gewerblich genutzten Bauflächen, auf denen vereinzelt auch noch Wohngebäude vorhanden sind, weisen einen hohen Grad der Ausnutzung und Versiegelung auf. Etwas stärker durchgrünt sind hier lediglich der Bereich westlich angrenzend an das Sondergebiet, die Flächen hinter der Bebauung Frankfurter Straße 131-133 sowie das mit Wohngebäuden bestandene Areal an der südlichen Grenze des Plangebietes.

Schutzgut Boden

Natürlich gewachsene, funktionsfähige Böden sind im Bereich des Plangebiets durch die großflächige Überbauung / Versiegelung und die intensive Flächennutzung nur noch in sehr geringem Maße zu verzeichnen. In den oberen Bodenschichten finden sich zudem anthropogene Auffüllungen, durch die das Bodengefüge deutlich verändert wurde. Auf den noch vorhandenen offenen Flächen ist von Belastungen durch emittierte Schadstoffe durch das hohe Verkehrsaufkommen auszugehen. Darüber hinaus ist innerhalb des Plangebietes mit im Boden lagernden Kampfmitteln zu rechnen. Eine abschließende Bewertung hinsichtlich der Altlastenproblematik ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet kann wegen seiner intensiven Nutzung derzeit nur in sehr geringem Maße zur Grundwasserneubildung beitragen. Gleichzeitig ist die Versickerungsfähigkeit der Böden auf Teilflächen durch die Einlagerung von Ton- und Lehmschichten eingeschränkt. Dies ist vor allem deshalb nachteilig, als die in Rede stehende Fläche sich in einem Bereich mit Bedeutung für die Trinkwassergewinnung befindet.

Schutzgut Klima

Auch in klimatischer Hinsicht muss die überplante Fläche als erheblich vorbelastet eingestuft werden, da das dicht bebaute Plangebiet durch nachhaltige Veränderungen des Mikro- / Bioklimas – v.a. Temperatur, Luftfeuchte, Ventilation und Strahlungshaushalt – gekennzeichnet ist.

Schutzgut Arten / Biotope

Dem überwiegenden Teil des intensiv genutzten Plangebiets kommt im aktuellen Zustand keine wesentliche Bedeutung für das Biotop- und Artenpotenzial zu, da die meisten Flächen in hohem Maße bebaut und / oder versiegelt sind. Biotoptypen nach § 31 HENatG und FFH-Lebensraumtypen sind auf der überplanten Fläche nicht zu verzeichnen, mit der Zwergfledermaus und dem Turmfalke wurden 2004 jedoch zwei streng geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach BNatSchG im Plangebiet beobachtet. Im selben Jahr wurden zudem jeweils zwei bemerkenswerte Libellen- bzw. Heuschreckenarten nachgewiesen, von denen die Blauflügelige Ödlandschrecke über die BArtSchV und das BNatSchG besonders geschützt ist. Der 2008 beobachtete und über die Vogelschutzrichtlinie besonders geschützte Rotmilan findet innerhalb des Plangebiets keine geeigneten Habitatstrukturen vor und ist daher lediglich als Überflieger einzustufen.

Schutzgut Stadtbild

Das Stadtbild zeigt innerhalb des Plangebietes derzeit erhebliche Defizite, da geeignete Begrünungselemente nur in sehr untergeordnetem Maß vorhanden sind.

Schutzgut Mensch / Erholung

Wegen der hohen Belastung durch Lärm- und Schadgasemissionen kommt es im Bereich des Plangebiets zu merklichen Beeinträchtigungen des menschlichen Wohlbefindens. In besonderem Maße betroffen sind hiervon vor allem die Wohnquartiere an der

Frankfurter Straße, aber auch das Umfeld der hier arbeitenden Menschen. Für die Erholung der Bevölkerung hat die intensiv genutzte Fläche derzeit keine Bedeutung.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Anwendung der Stellplatzsatzung wird es für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes zu einer Verbesserung der Situation im Vergleich zum letzten rechtmäßigen Zustand kommen. Aus diesem Grund wird durch die Realisierung der Planung kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen enthalten:

Festsetzungen

- Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten sowie sonstigen Wege- und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Drainagepflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Rasenpflaster), soweit diese nicht von Schwerlastverkehr befahren werden oder aus betrieblichen Gründen eine Versiegelung erforderlich ist.
- Extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° Neigung und damit aller Dachflächen im SO, GE und GE^E.
- Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung heimischer Laubbäume auf den privaten Grundstücksflächen.
- Dauerhafte Erhaltung von in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäumen und flächenhaften Gehölzbeständen.
- Erhaltung des Stillgewässers im Norden des Plangebietes.
- Intensive Begrünung von 20% der Grundstücksfläche im GE, GE^E und MI, wobei der Anteil flächenhafter Gehölzbestände 30% nicht unterschreiten darf.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die westlich angrenzende Wohnbebauung durch Begrenzung der Schallemissionen für die dort ansässigen Betriebe geschützt.
- Im Mischgebiet sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.
- Entlang der Frankfurter Straße und der Maybachstraße ist zum Schutz der Wohnräume gegen Außenlärm nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabellen 8 / 9 der DIN 4109 erfüllt werden. Gegebenenfalls sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

- Begrenzung freistehender Werbeanlagen auf die überbaubare Grundstücksfläche und bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe. Ausschluss von Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht.

Empfehlungen und Hinweise

- Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser bei entsprechender Bodeneignung zu versickern, soweit es nicht in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser oder für die Grundstücksbewässerung genutzt wird.
- Es wird empfohlen, Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse umzusetzen.
- Es wird empfohlen, bei Neu- und Umbauten höherer Gebäude ab dem 3. Stockwerk Turmfalkenkästen zu installieren.
- Es wird empfohlen, Mauersegler-Kästen zu installieren.
- Es wird empfohlen, Niststeinen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter einzubauen.
- Der Einsatz von Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) zur Minderung beleuchtungsbedingter Lockeckeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna wird empfohlen.
- Es wird empfohlen, bei Gehölzpflanzungen unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.
- Es wird empfohlen, notwendige Rodungen von Gehölzen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 14. Februar durchzuführen, um den Verlust besetzter Bruthabitate von Vögeln zu vermeiden.
- In der Pflanzliste sind Gehölze berücksichtigt, die zur Verbesserung der Frühtracht von Wildbienen (Weiden-Arten) bzw. für die lokale Tagfalterfauna (Sommerflieder) von Bedeutung sind,
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen zu beachten sind.

Mögliche Planungsalternativen

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Planung im Bestand handelt, waren keine Standortalternativen abzu prüfen. Die einzige alternative Möglichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher eine Beibehaltung des derzeit rechtmäßigen Zustandes. Da durch eine weitere Beurteilung geplanter Bauvorhaben nach § 34 BauGB die gewünschte städtebauliche Ordnung jedoch nicht erreicht werden kann, hat sich der Planungsträger zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes entschlossen.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Da es durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen wird, sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.