

Stadt Dreieich

Bebauungsplan Nr. 4/06
„GE Otto-Hahn-Straße Sprendlingen“
Dreieich

Begründung

Stand: Februar 2016

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES.....	4
1.1	Planungsanlass.....	4
1.2	Planungsziele.....	6
1.3	Lage und Einbindung des Plangebiets.....	8
1.4	Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht.....	8
1.4.1	Regionaler Flächennutzungsplan.....	8
1.4.2	Landschaftsplan UVF (2001).....	9
1.4.3	Bestehende Bebauungspläne.....	10
1.4.4	Kommunale Satzungen.....	11
1.5	Geltungsbereich.....	12
1.6	Bestandssituation.....	12
1.6.1	Bestehende Nutzungen.....	12
1.6.2	Stadtökologie / Infrastruktur / Verkehr / Boden und Grundwasser / Altlasten / Kampfmittel / Lärm / Luft / Denkmalschutz.....	14
1.6.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	18
1.7	Standort- und Planungsalternativen.....	18
1.8	Verfahren.....	18
2	UMWELTBERICHT.....	21
3	KONZEPTION DER PLANUNG.....	23
3.1	Städtebauliches Konzept.....	23
3.1.1	Ver- und Entsorgungssituation.....	25
3.1.2	Löschwasser.....	26
3.1.3	Erschließung.....	26
3.1.4	Lärmimmissionen.....	26
3.1.5	Belange des Artenschutzes.....	27
3.1.6	Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen.....	27

3.1.7	Bodenordnung.....	28
3.1.8	Soziale Infrastruktur.....	28
3.2	Begründung der künftigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Einzelnen ...	30
3.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	30
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	31
3.2.3	Bauweise	32
3.2.4	Überschreitung von Baugrenzen.....	33
3.2.5	Höhe der baulichen Anlagen.....	33
3.2.6	Emissionsschutzrechtliche Festsetzungen	34
3.2.7	Straßenverkehrsflächen	34
3.2.8	Versorgungsflächen	35
3.2.9	Grünordnerische Festsetzungen.....	35
3.2.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	38
3.3	Hinweise	41
3.4	Nachrichtliche Übernahmen	42
4	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	44
5	PLANUNGALTERNATIVEN.....	44
6	RECHTSGRUNDLAGEN	45
7	ANLAGEN	46

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass

Für die Stadt Dreieich sind die gewerblichen Flächen östlich der Offenbacher Straße, gemeinsam mit dem benachbarten Gebiet zwischen Robert-Bosch- und Maybachstraße, einer der beiden wesentlichen Gewerbestandorte Dreieichs, mit denen sich der Arbeitsstandort Dreieich definiert.



Grafik: Verteilung der gewerblichen Nutzungsstandorte in Dreieich

Mit Beginn der 1980er Jahre sind die ehemals in Dreieich, hauptsächlich rund um die Otto-Hahn-Straße, ansässigen produzierenden Unternehmen der Textilindustrie stetig vom Markt verschwunden oder haben im Zuge der Globalisierung ihre Firmensitze in andere Nationen verlegt, so dass seit dieser Zeit zunehmend Brachen entstanden, die trotz großer Bemühungen der Stadt Dreieich keiner geeigneten Nachnutzung zugeführt werden konnten. In wenigen Teilbereichen des Gewerbegebietes Otto-Hahn-Straße ist dies allerdings gelungen, beispielsweise im Bereich Dreieich Plaza, einem Bürokomplex an der Offenbacher Straße.

Die im Plangebiet derzeit geltenden Bebauungspläne S 7 und S 15 sind seinerzeit aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bauland für Gewerbe- und Industrieansiedlungen in der Sprendlinger Gemarkung aufgestellt worden, da die ursprünglich hierfür vorgese-

hen Flächen westlich der B 46 den Bedarf nicht mehr decken konnten. Für Art und Maß der baulichen Nutzung wurden seinerzeit die Gebietsfestsetzungen MK (Kerngebiet) und eine GRZ von 0,3 ! sowie GE (Gewerbegebiet) mit einer GRZ von 0,5 gewählt, darüber hinaus ist eine bis zu zweigeschossige, selten dreigeschossige Bebauung zulässig.

Diese Festsetzungen entsprechen nicht mehr den Anforderungen an gewerbliche Baugrundstücke und dienen nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auch nach den Maßgaben des Bodenschutzes sind diese Festsetzungen in den Bebauungsplänen S 7 und S 15 nicht mehr zeitgemäß.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein Bebauungsplan zeitlich unbegrenzt Geltung entfaltet. Im Fall der benachbarten Geltungsbereiche der Bebauungspläne S 7 und S 15 ist jedoch die Realentwicklung über den Bebauungsplan hinweg gegangen. Dies bedeutet, dass sich die tatsächlichen Verhältnisse, nicht zuletzt aufgrund der Erteilung von Befreiungen begründet durch die festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung, in dem Gebiet der Bebauungspläne anders entwickeln, als dass die Intentionen der Bauleitpläne vorgegeben haben. Aufgrund dieser Entwicklungen ist davon auszugehen, dass die Festsetzungen der Bebauungspläne den Grundstückseigentümern und Investoren kein schutzwürdiges Vertrauen in diese vermitteln und deshalb ein unmittelbares Planerfordernis besteht.

Des Weiteren ist festzustellen, dass die in den Bebauungsplänen S 7 und S 15 getroffenen Maßgaben (MK-Gebiet in der Randlage zur Offenbacher Straße) heute in dieser Form nicht zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieser Bereiche führen, die den planerischen Zielsetzungen der Stadt Dreieich entspricht.

Im Gesamtgebiet ist jedoch aufgrund der eher rückwärtigen, den Hauptverkehrsstraßen abgewandten Lagen der Flächen zunehmend ein Trading-Down-Effekt zu verzeichnen, der sich unter anderem auch durch die Ansiedlung von Textilgroß- und Einzelhändlern und den mit diesem Effekt einhergehenden ordnungspolitischen Begleitumständen und städtebaulichen Missständen äußert.



Abbildung: Impressionen der Bestandssituation vor Ort

Somit muss planerische Konzeption sein, den Trading-Down-Effekt zu stoppen und umzukehren und mit dem Bebauungsplan „GE Otto-Hahn-Straße Sprendlingen“ Flächen für Betriebe des produzierenden und dienstleistenden Gewerbes sowie das Handwerk zu sichern.

Aufgrund der gegebenen Situationen und Auswirkungen unter anderem des Textilgroßhandels, besonders im Bereich der Max-Planck-Straße und der Straße Im Gefierth und dessen Begleiterscheinungen im öffentlichen und halböffentlichen Raum besteht neben der städtebaulichen Neuordnung mit dem Ziel der Nachverdichtung auch ein Planerfordernis zur planerischen Feinsteuerung, da diese Nutzungen zunächst grundsätzlich in einem Gewerbegebiet zulässig sind.

Mit dieser hier vorzufindenden Art des Textilgroßhandels gehen aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung Veränderungen im Immobiliensektor einher, die geeignete Flächen dem produzierenden und dienstleistenden Gewerbe sowie dem Handwerk entziehen. Im Rahmen der planerischen Feinsteuerung ist deshalb sicherzustellen, dass die vorwiegende gewerbliche Prägung des Gebietes durch produzierende und verarbeitende Betriebe möglich ist.

Diese Umstände und Situationen und das sich daraus ergebende Planerfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erkennend hat die Stadt Dreieich im Jahr 2006 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der klassischen gewerblichen Flächen beschlossen und dessen Bearbeitung begonnen.

1.2 Planungsziele

Mit der Zusammenfassung der bisherigen Geltungsbereiche der Bebauungspläne S 7 und S 15 zu einem neuen Plangebiet sowie dessen planerische Korrespondenz zum Bebauungsplan 1/94 „Kernbereich Sprendlingen“ im Hinblick auf die Steuerung des Einzelhandels in Dreieich verfolgt die Stadt Dreieich vor dem genannten Hintergrund folgende Ziele für die gewerblichen Standorte Dreieichs:

✓ **Städtebauliche Neuordnung mit dem Ziel der Nachverdichtung**

Neben dem Gewerbegebiet Dreieichenhain wird ein zweiter gleichwertiger Gewerbestandort der Stadt Dreieich in Sprendlingen festgeschrieben und weiterentwickelt. Dieser besteht aus dem neugefassten Geltungsbereich für das GE Otto-Hahn-Straße sowie dem Bebauungsplan 2/90 "Südlich Robert-Bosch-Straße" und zu diesem ergänzend die Bebauungspläne der Querspange Nord Teile A und B.

Die städtebauliche Neuordnung in dem zu überplanenden Bereich wird neben einer zeitgemäßen und nutzungsentsprechenden Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung auch die Möglichkeit der weiteren Verdichtung des bestehenden Gewerbegebietes vorsehen. Die Nachverdichtung solcher Bereiche ist nicht allein vor dem Hintergrund einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu sehen, sondern vielmehr auch dem sparsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen, wie dem Boden, geschuldet.

✓ **Sicherung der gewerblichen Nutzung im Hinblick auf zunehmende Ansiedlungstendenzen von Handelsbetrieben**

Die Ausweisung speziell von Einzelhandelsflächen soll demnach nur noch an integrierten, durch das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dreieich bestätigten, Standorten erfolgen.

Derzeit bestehen jedoch keine planungsrechtlichen Voraussetzungen, wonach der Ansiedelung weiterer sonstiger Handelsbetriebe und damit der Verdrängung des konventionellen Gewerbes Einhalt zu gebieten wäre.

Die Sicherung der vorhandenen Gewerbeflächen als Potentiale für produzierende und weniger umsatzstarke Unternehmen ist Aufgabe der Stadtpolitik und der Stadtplanung. Neben diesem Ziel muss auch die Sicherung von funktionsfähigen Zentren mit einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, wie sie mit den Bebauungsplänen zum Kernbereich und zum Gewerbegebiet Südlich der Robert-Bosch-Straße planerisch verfolgt wurden, gewährleistet werden.

Im Einzelnen können die Ziele der Stadt Dreieich für das hier in Rede stehende Plangebiet Otto-Hahn-Straße 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 Einzelhandelsituation 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 **generellen Ausschluss des Einzelhandels** soll verhindert werden, dass diese, entsprechend des nach BauNVO zutreffenden Gebietscharakters, typischen gewerblichen Nutzungen weiterhin verdrängt werden.

Der Ansiedlungsdruck von Handelsbetrieben und damit einhergehend die Verstetigung einer monofunktionalen Gebietsentwicklung, insbesondere im Bereich des Textil- und Modewarensektors im Plangebiet ist nach wie vor groß, da zahlreiche Grundstücke bereits in dieser Form genutzt werden und darüber hinaus die Immobilien häufig in schlecht vermarktbarem baulichen Zustand und deshalb untergenutzt sind. Dies belegen Erfahrungen aus der Bauberatung der Stadt Dreieich in den vergangenen Jahren, da sich die Nachfrage fast ausschließlich auf diesen Handelssektor beschränkt.

Zusätzlich sollen der **Wirtschaftsstandort gestärkt** und **Arbeitsplätze gesichert** bzw. neu geschaffen werden.

Durch die Planung soll auch die **Gestaltung der Grundstücksflächen** sowie der Bebauung gerade auch im Bereich des öffentlichen sowie halböffentlichen Raumes geregelt werden. Zusammen mit dem Erhalt bestehender Gehölzstrukturen und wichtiger Einzelbäume und der Überplanung des Straßenraumes soll dabei durch entsprechende Gestaltungsfestsetzungen für die Ausbildung der Gebäude und Nebenanlagen eine **gestalterische Aufwertung des Stadtbildes** innerhalb des Plangebietes und eine Verbesserung der stadtklimatischen Situation erreicht werden.

Auch den im Landschaftsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain formulierten Leitbildern und Zielen soll mit diesen Durchgrünungsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

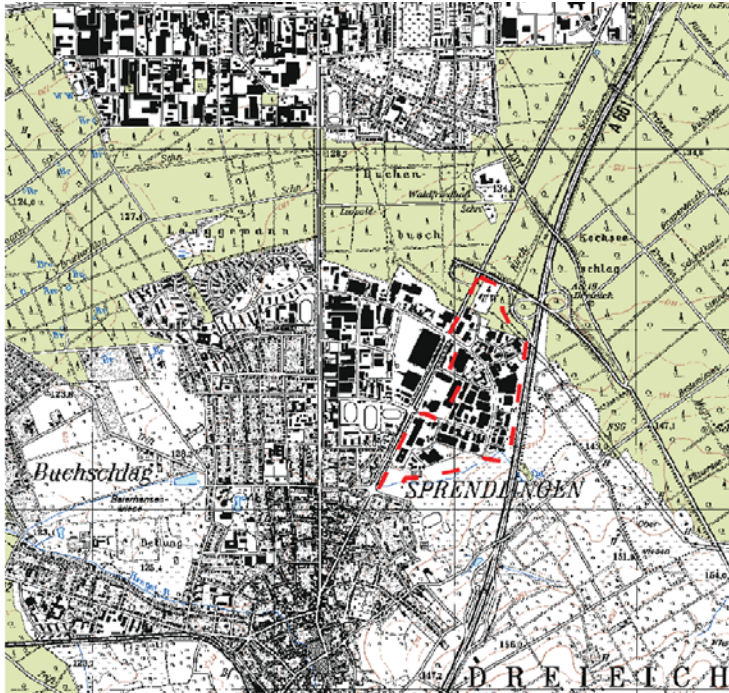
Die bestehende Erschließungssituation des Gewerbegebietes wird grundsätzlich erhalten und nur partiell die Erschließungssituation einzelner Grundstücke verändert.

Die vorgenannten Ziele sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.

1.3 Lage und Einbindung des Plangebiets

Dreieich befindet sich im südlichen Rhein-Main-Gebiet 10 km von Frankfurt entfernt und ist über das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Dreieich ist mit rund 40.000 Einwohnern in fünf Stadtteilen zu einer Stadt mit vielen Gesichtern zusammengewachsen und definiert sich als Wohnstandort mit hohem landschaftsbezogenem Freizeitwert. Obwohl die Stadt nur ca. 7 km vom Flughafen Frankfurt entfernt liegt, sind die Beeinträchtigungen durch den Fluglärm gering.



Auszug Topografische Karte, HLBG Hessen

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Sprendlingen und wird im Westen durch die Offenbacher Straße (ehemals B 46), im Norden durch die Querspange (Nordumfahrung Sprendlingen) und im Osten durch die Bundesautobahn A 661 begrenzt.

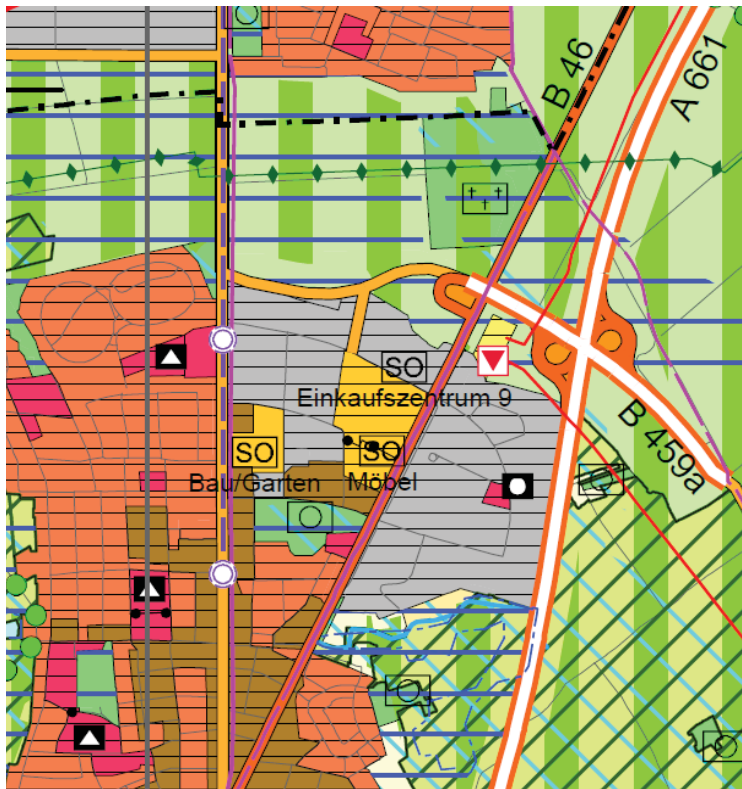
Im Süden orientiert sich der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes am Verlauf des Schlagsbachs bzw. der identischen NSG-Grenze des Naturschutzgebietes „Oberwiesen von Sprendlingen“. Das Plangebiet ist über die Offenbacher Straße erschlossen. Südlich an das Plangebiet angrenzend ist das Naturschutzgebiet „Oberwiesen von Sprendlingen“ ausgewiesen.

1.4 Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht

1.4.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Der größte und zentral liegende Bereich des Bebauungsplans „GE Otto-Hahn-Straße“ ist im Regionalen Flächennutzungsplan Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main 2010 (Regionalverband FrankfurtRheinMain 2012) als Gewerbefläche im Bestand dargestellt. Darin eingebettet liegt eine Fläche für den Gemeinbedarf (Sicherheit und Ordnung/Polizeirevier).

Im Norden steht das Umspannwerk (Fläche für Versorgungsanlagen/Bestand), welches von Waldresten, die zwischen der Autobahn (BAB 661) und der Bundesstraße B 46 erhalten geblieben sind, eingerahmt wird. Die Waldflächen (inkl. der Freileitungstrassen) sind als Wald/Bestand sowie als Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz dargestellt. Im Westen (Offenbacher Straße, ehemals B 46) und im Osten (BAB 661) begrenzen Verkehrsflächen den Geltungsbereich. Im Süden gehört noch der nördliche Teil der Schlagsbachaue zum Geltungsbereich. Hier sind Vorrangflächen für die Landwirtschaft dargestellt. Überlagert werden diese Flächenzuweisungen von der Darstellung als Vorranggebiet regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.



Auszug RegFNP 2010, Regionalverband Ballungsraum Frankfurt RheinMain

1.4.2 Landschaftsplan UVF (2001)

Im Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes werden die folgenden gebietsrelevanten generellen 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:

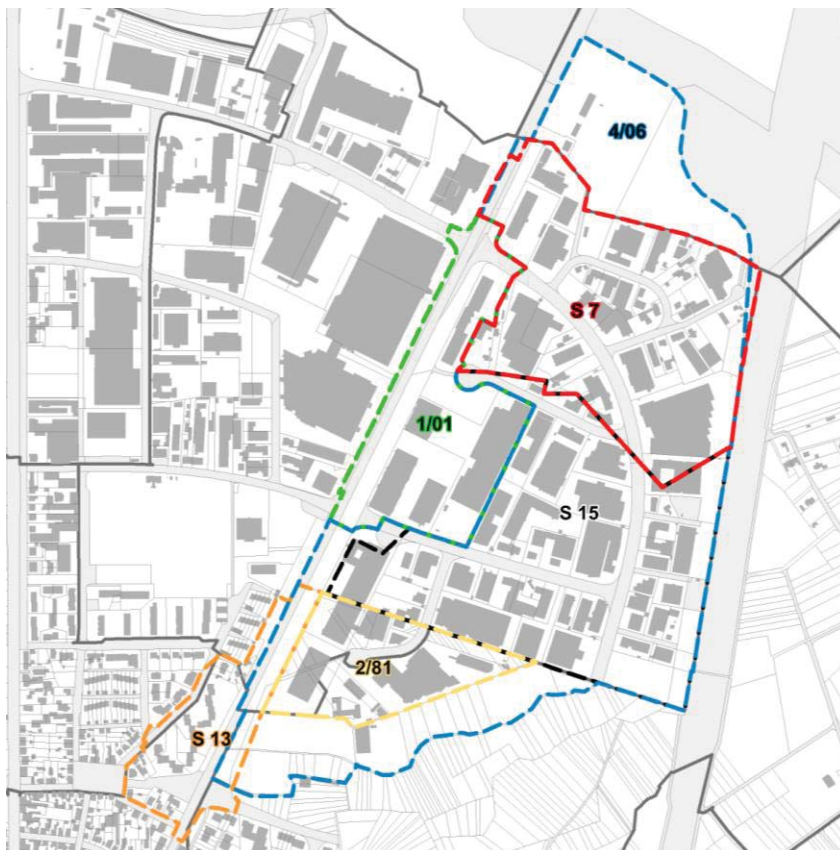
- Sparsamer Umgang mit der Fläche,
- Grünflächen für die Naherholung erhalten und entwickeln, für einen hohen Grünanteil sorgen,
- Versickerung erhalten und fördern.

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

1.4.3 Bestehende Bebauungspläne

Die Bebauungspläne Nr. S 7 "Hinterm Gefierth – Auf die Schafseegewann" und Nr. S 15 "Hinterm Gefierth – Auf die Herrngewann" sowie Nr. 2/81 "Auf die Oberwiesen" werden vollständig durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/06 „GE Otto-Hahn-

Straße“ sowie im östlichen Geltungsbereich durch den Bebauungsplan 2/90 "Südlich der Robert-Bosch-Straße" ersetzt. Weiterhin werden Teilbereiche des Bebauungsplanes S 13 "Gravenbruchstraße/Offenbacher Straße" durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 4/06 "GE Otto-Hahn-Straße" Sprendlingen überplant und werden somit die in diesen Teilbereichen gültigen Festsetzungen ersetzen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/01 „Dreieich Plaza“ gilt unverändert fort.



Grafik: Darstellung der überplanten Bereiche im Umfeld des neuen Geltungsbereiches B-Plan 4/06

1.4.4 Kommunale Satzungen

Stellplatzsatzung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich hat in ihrer Sitzung am 15.05.1995 die Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge beschlossen.

Die Satzung ist am 05.10.2004 in Kraft getreten. Diese ist zur Bemessung der Stellplätze in der Stadt Dreieich maßgebend. Die Stellplatzsatzung regelt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der Satzung in Verbindung mit der dieser beigefügten Anlage. Darüber hinaus regelt die Satzung auch die Begrünung/Bepflanzung der Stellplatzanlagen.

Satzung der Stadt Dreieich zum Schutz von Bäumen (Dreieicher Baumschutzsatzung)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich hat in ihrer Sitzung am 25.03.2014 die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich beschlossen.

Die Satzung ist am 01.04.2014 in Kraft getreten. Diese Satzung bezweckt den Schutz und den Erhalt der Grünbestände, weil der Charakter eines Gebietes oder Bestandes wegen seiner Schönheit, seiner Eigenart, seiner Seltenheit, seiner Bedeutung für das Orts- oder Landschaftsbild, für das Kleinklima, für die Luftreinhaltung oder für die Tierwelt besonderen Schutz erfordert.

Entwässerungssatzung

Die Entwässerungssatzung der Stadt Dreieich ist mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.2013 am 21.12.2013 in Kraft getreten. Sie enthält insbesondere Regelungen zum Anschluss von Grundstücken an die Abwasseranlagen und zur Höhe und Ermittlung des Abwasserbeitrags.

1.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 46,034 ha und wird wie folgt festgelegt:

Gemarkung Sprendlingen:

Flur : 7 Flurstücke: 581/1 bis 581/8, 582/2, 583/6, 583/8, 585/2, 585/4, 585/5, 585/6, 585/8, 590/2, 590/3, 592/1, 592/5, 612/7, 618/11, 618/14, 618/16, 618/18, 618/20, 618/22, 618/24, 618/26, 618/28, 618/30, 622/2, 623/3, 624/2, 625/2, 626/2, 709/21, 709/23, 709/34, 709/36, 727/1, 727/2, 729/1, 729/3, 729/4, 730/1, 730/3, 754/1, 754/2 teilweise, 755, 756, 757, 759/1, 760, 761

und

Flur: 8 Flurstücke: 116/3, 130/3, 130/4, 132/5, 132/6, 132/7, 132/18 bis 132/24; 132/27 bis 132/32; 139/2, 144/2, 145/2, 148/1, 153/5, 153/7, 174/2, 534 teilweise, 535/25, 535/26, 535/30, 585/2 teilweise, 585/3 teilweise, 585/5 teilweise, 588/5, 588/6, 588/8, 588/10, 588/11, 588/14 bis 588/19, 589/1, 589/2, 591/2, 591/3, 591/5 bis 591/13, 591/20, 591/21, 591/28, 591/37, 591/38, 591/40, 591/43, 591/47, 591/53 bis 591/55; 591/57, 591/58, 591/59, 594/2, 594/4, 594/5, 594/12, 594/26, 594/27, 594/28, 594/30, 594/32, 594/33, 594/35, 594/36, 594/37 teilweise, 595 teilweise, 597/6 bis 597/8; 601, 603/5, 603/6, 603/8 bis 603/12; 604/1, 604/2, 607 bis 613, 614/3, 615/1, 616, 617/1 bis 617/6, 618/2, 618/3, 618/4, 619, 620/2 bis 620/5, 621/1, 621/2, 622, 623/1 bis 623/6, 624 teilweise, 627 bis 620, 631/1, 633 bis 635, 636/1, 637, 638, 639/1, 639/2, 640 bis 643

und

Flur: 22 Flurstücke: 2/11, 2/22, 2/23, 2/24, 2/26 und 2/27.

1.6 Bestandssituation**1.6.1 Bestehende Nutzungen**

Das Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße Sprendlingen hat sich seit Beginn der sechziger Jahre des letzten Jahrhunderts beginnend mit einzelnen Aussiedlerhöfen und Kleinstgewerbebetrieben bis etwa Mitte der 1970er Jahre in seiner jetzigen Größe entwickelt.

Dabei fand die Entwicklung jeweils bedarfsorientiert und funktional bezogen auf einzelne Grundstücke oder das Ansinnen Ansiedlungswilliger statt. Trotz der planungsrechtlichen Fassung mit den beiden Bebauungsplänen S 7 und S 15 spielten strukturelle und gestalterische Kriterien eine untergeordnete Rolle.

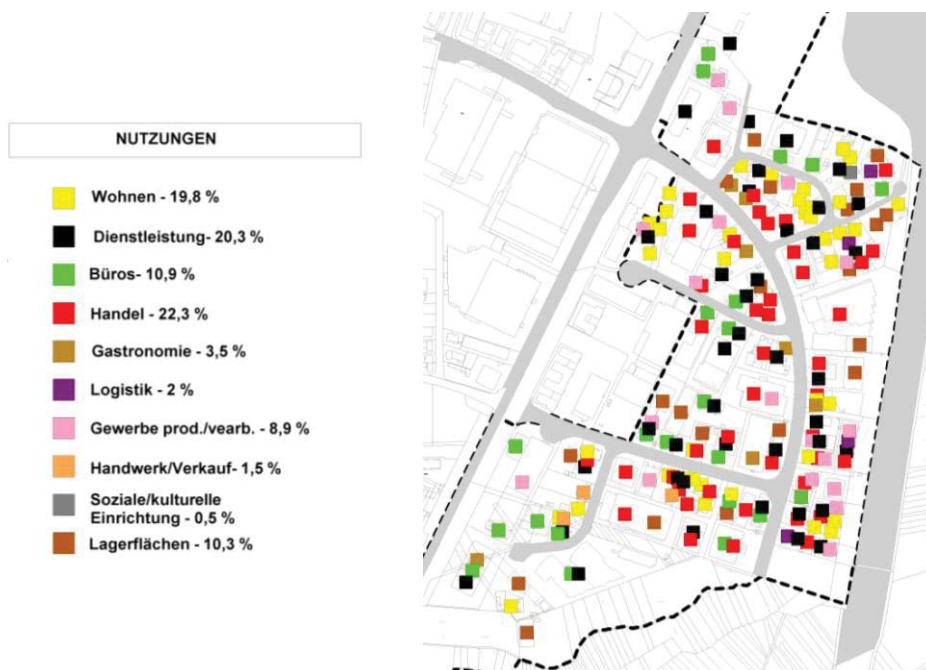
Im Plangebiet sind die Spuren der sukzessiven Entwicklung nach 1945 und mit der Plangebung zu Beginn der 1960er Jahre deutlich abzulesen. Es befinden sich, neben der hauptsächlich gewerblichen Nutzung, auch nicht betriebsbezogene Wohngebäude, Brachflächen, Mindernutzungen und gebietsfremde Nutzungen im Quartier. Das Gewerbegebiet stellt sich somit als städtebaulich ungeordnet dar.



Spuren sukzessiver Entwicklung

In den letzten Jahrzehnten hat im Zuge von Umstrukturierungsprozessen und deutlich veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen eine Umwandlung der Betriebs- und Nutzungsstrukturen stattgefunden.

Nach der Aufgabe von größeren Standorten der produzierenden Textilindustrie sind heute insbesondere Handelsunternehmen und Dienstleistungsbetriebe standortprägend.



Grafik: Bestandsaufnahme der Nutzungen 2012

Insgesamt ist die derzeit bestehende städtebauliche Situation im Bebauungsplangebiet aufgrund der Mindernutzung sowie der Heterogenität und der damit verbundenen fehlenden baulichen Struktur unbefriedigend. Eine Verdichtung und Nutzungsintensivierung ist möglich und aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Gewerbeflächen innerhalb der Stadt Dreieich angezeigt.

1.6.2 Stadtökologie / Infrastruktur / Verkehr / Boden und Grundwasser / Altlasten / Kampfmittel/ Lärm / Luft / Denkmalschutz

Stadtökologie

Das Gebiet weist durch intensiv genutzte Bauflächen keine wesentliche ökologische und landschaftsräumliche Vielfalt auf.

Infrastruktur

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie, Gas, Trinkwasser und Löschwasser kann über die im Umfeld vorhandenen Systeme sichergestellt werden.

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

Da eine Versickerung grundsätzlich möglich ist, muss hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers durch die künftigen Nutzer geprüft werden, ob die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken sowie von Regenwasserbehandlungsanlagen im Rahmen des eigenen Vorhabens möglich ist (Anlage 7).

Eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht gegeben.

Verkehr

Weiträumig betrachtet ist das Plangebiet durch folgende Hauptverkehrsstraßen erschlossen: östlich verläuft die A 661, nördlich über die A 661 zu erreichen die A 3 als Ost-West-Achse und westlich, über die Querspange und Neu-Isenburg zu erreichen, die A 5 als Nord-Süd-Hauptachse. Das Plangebiet ist über die beiden Knotenpunkte Offenbacher Straße/Robert-Bosch-Straße/Otto-Hahn-Straße und Offenbacher Straße/Maybachstraße/Max-Planck-Straße an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bogenförmig von Nord nach Süd das Plangebiet durchlaufende Otto-Hahn-Straße und die Stichstraßen Philipp-Reis- und Einsteinstraße im Norden, Lise Meitner-Straße im mittleren Plangebiet und die Max-Planck-Straße und die Straße Im Gefierth im Süden.

Der Stellplatzbedarf wird derzeit im Wesentlichen auf den einzelnen Grundstücken gedeckt, darüber hinaus befinden sich in den umliegenden Straßen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Personennahverkehrsnetz besteht über die Buslinie OF-67. Sie verkehrt montags bis freitags von Sprendlingen über Neu-Isenburg Bahnhof und Gateway Gardens nach Frankfurt Flughafen, Terminal 1.

Die Anbindung durch den Radverkehr kann Dank der topografischen Gegebenheiten sowie der konsequenten Förderung des Radverkehrs durch die Stadt Dreieich für kurze und mittlere Wege als sehr gut eingestuft werden.

Boden und Grundwasser

Die Stadtwerke Dreieich GmbH hat eine Neufestsetzung der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Breitensee in Dreieich Sprendlingen beantragt. Nach dem Gutachten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) vom 01. November 2000 für die zukünftige Abgrenzung des Wasserschutzgebietes liegt das Planungsgebiet in der Zone IIIA. Im Hinblick auf eine nachhaltige, ressourcen- und umweltschonende Entwicklung wird im Bebauungsplan empfohlen, innerhalb des Geltungsbereichs die nach der aktuellen Fassung der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone IIIA geltenden Verbote bzw. Beschränkungen einzuhalten.

Altlasten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 4/06 „GE Otto-Hahn-Straße“ wurden von der Fa. ISK mbH im Jahr 2008 für 20 Standorte Einzelfallrecherchen (Stufe 2a der Altlastenbearbeitung mit den Phasen 1 „Standortprüfung“ und 2 „gezielte Datennacherhebung“) durchgeführt. Für 18 Standorte wurde ein Ausscheiden aus dem Altlastenverfahren empfohlen.

Eine weiterführende historische Erkundung (Stufe 2b der Altlastenbearbeitung, Phase 3) war für die Standorte Max-Planck-Straße 24 und Otto-Hahn-Straße 25 erforderlich, die im Februar 2010 durch die Fa. kpgeo GbR durchgeführt worden ist: Für den Standort Max-Planck-Straße 24 ergaben sich hierbei Hinweise auf eine Umweltgefährdung im Sinne des BBodSchG, da aufgrund der langjährigen Nutzung durch Betriebe der Branchenklasse 4 eine Kontamination durch branchenübliche Schadstoffe (KW, PCB, PAK, Schwermetalle, LHKW und BTEX) nicht ausgeschlossen werden kann.

Bezüglich der Otto-Hahn-Straße 25 ist aufgrund des Umganges mit Druckfarben und Lösemitteln der Bedarf für eine umwelttechnische Untersuchung ebenfalls gegeben. Für beide Standorte muss daher noch eine orientierende Untersuchung mit gezielter Probenahme (Stufe 2b, Phase 4) durchgeführt werden.

Da die Einzelfallrecherchen bereits im Jahr 2008 erfolgt und seitdem neue altlastenrelevante Betriebe hinzugekommen sind, wurden die 18 ausgeschiedenen Standorte nochmals überprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass für drei dieser Standorte (Otto-Hahn-Straße 11-13, Otto-Hahn-Straße 48 und Philipp-Reis-Straße 14) eine historische Erkundung erforderlich ist, weil für mindestens ein Schutzgut (Grundwasser, oberirdische Gewässer, Boden und Luft) die Gesamtpunktzahl von ≥ 110 Punkten erreicht wird. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in der Anlage 4b dokumentiert.

Seit Januar 2013 wurden von der Fa. Dr. Hug Geoconsult GmbH für weitere 33 Standorte Einzelfallrecherchen durchgeführt und im Dezember 2013 mit einem Gutachten abgeschlossen (Anlage 4c). Von den ursprünglich geplanten 35 zu überprüfenden Standorten konnten zwei bereits vor der Durchführung der Einzelfallrecherchen als mögliche Altstandorte ausgeschieden werden, da hier nachweislich nur Handelsbetriebe ohne eigene Produktionsstätte sowie Büros ansässig waren.

Die im Rahmen der Einzelfallrecherche ermittelten Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

1. Für 19 Standorte hat die Aktenauswertung keine Hinweise auf einen relevanten Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen ergeben. Auch im Rahmen der Ortsbegehungen wurden auf den Grundstücken keine Auffälligkeiten ermittelt. Die durchgeführte Einzelfallbewertung ergab für keines der Schutzgüter Grundwasser, oberirdische Gewässer, Boden und Luft eine Gesamtpunktzahl von ≥ 110 Punkten. Somit besteht für diese Standorte

laut Gutachter gemäß dem Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 1 des HLUG kein weiterer Handlungsbedarf.

2. Für die im Folgenden aufgelisteten 18 Standorte besteht gemäß der Einzelfallbewertung ein Altlasten-Anfangsverdacht und somit aus umwelttechnischer Sicht ein weiterer Handlungsbedarf in Form von orientierenden Untersuchungen. Die zu analysierenden Schadstoffe richten sich nach den an dem jeweiligen Standort durchgeführten Tätigkeiten.

Standort 1:	Einsteinstraße 9-11
Standort 2:	Einsteinstraße 12
Standort 3:	Einsteinstraße 14
Standort 4:	Im Gefierth 7
Standort 5:	Lise-Meitner-Straße 7
Standort 6:	Max-Planck-Straße 15
Standort 7:	Max-Planck-Straße 22
Standort 8:	Otto-Hahn-Straße 24
Standort 9:	Otto-Hahn-Straße 31-33
Standort 10:	Otto-Hahn-Straße 44b
Standort 11:	Otto-Hahn-Straße 50
Standort 12:	Otto-Hahn-Straße 62
Standort 13:	Otto-Hahn-Straße 68
Standort 14:	Philipp-Reis-Straße 7
Standort 15:	Max-Planck-Straße 24
Standort 16:	Otto-Hahn-Straße 11-13
Standort 17:	Otto-Hahn-Straße 25
Standort 18:	Philipp-Reis-Straße 14



Abbildung: Standorte mit weiterem Erkundungsbedarf im Plangebiet

Diese orientierenden Untersuchungen werden derzeit beauftragt und im Jahr 2016 durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden am gleichen Ort mit den Planunterlagen der Satzung über den Bebauungsplan dauerhaft zu jedermanns Einsicht vorgehalten.

Zudem werden in der Altflächendatei „Datus mobile“ für acht Standorte (Max-Planck-Straße 11, Max-Planck-Straße 25, Otto-Hahn-Straße 1, Otto-Hahn-Straße 24-36, Otto-Hahn-Straße 27, Otto-Hahn-Straße 36, Otto-Hahn-Straße 50, Philipp-Reis-Straße 17) sogenannte „sonstige schädliche Bodenverunreinigungen“ angegeben, die z.B. als Folge von Leckagen oder Unfällen entstanden sind. Laut Feststellung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Offenbach hat bei diesen Standorten ausschließlich der Verdacht auf Belastungen mit LHKW bestanden. In allen Fällen wurde eine Schadenserkundung dokumentiert und notwendige Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt. Aus diesem Grund besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

Die betroffenen Flächen sind entsprechend der Planzeichenverordnung in der Planzeichnung umgrenzt und dargestellt.

Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet (Anlage 3). Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Lärm

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan-Entwurf „GE Otto-Hahn-Straße Sprendlingen“ Dreieich (Anlage 2) haben ergeben, dass im gesamten Plangebiet eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm besteht, welcher durch die Autobahn A 661 und die Offenbacher Straße hervorgerufen wird. Überschreitungen der hier anzuwendenden schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete gemäß DIN 18005-1/2 liegen im Tag-/Nachtzeitraum bei maximal $\Delta L_{r, \text{Tag/Nacht}} = +8 / +10 \text{ dB(A)}$.

Luft

Der Verdichtungsraum Region Frankfurt/Rhein-Main ist aufgrund dichter Bebauung aus lufthygienischer Sicht hoch vorbelastet. Nicht nur im Geltungsbereich des Bebauungsplans sondern insgesamt in den Siedlungsbereichen Dreieichs liegt eine hohe Luftschadstoffbelastung mit einer Stickstoffdioxid-Konzentration bis zu $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel vor. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans es zu einer erheblichen Erhöhung der Luftschadstoffbelastung kommen wird.

Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Bausubstanz ist im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet befindet sich das nach § 2 (1) HDSchG geschützte Kulturdenkmal „Ruhe“.

1.6.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Flurstücke befinden sich – mit Ausnahme der Straßen – in privater Hand.

1.7 Standort- und Planungsalternativen

Da es sich bei diesem Planungsgebiet um ein bestehendes Gewerbegebiet mit unterschiedlichsten Strukturen handelt und das Planverfahren lediglich der Nachverdichtung und städtebaulichen Neuordnung dienen soll und darüber hinaus das Plangebiet als beplanter Innenbereich nach § 30 BauGB zu beurteilen ist, erübrigt sich die Prüfung von Standort- und Planungsalternativen.

1.8 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

(§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.06.2006 unter Beschluss-Nr. XIV/012 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes GE „Otto-Hahn-Straße Sprendlingen“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte durch die Veröffentlichung in der Offenbach-Post am 10.09.2007.

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

(§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus dem Vorentwurf der Planzeichnung und der Zusammenfassung der Planungsziele, lag in der Zeit vom 04.06.2012 bis zum 06.07.2012 während der Dienstzeiten Mo.-Do. von 7:30 Uhr - 12:00 Uhr und 12:30 Uhr bis 15:30 Uhr sowie Fr. 7:30 Uhr - 13:00 Uhr im Referat Bauverwaltung und Liegenschaftsmanagement, Stadtteil Dreieichenhain, Taunusstraße 3, 1.Stock, Zimmer 1.01, öffentlich aus. Die im Planwerk aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften standen ebenfalls während der Dienststunden bei der Bauverwaltung der Stadt Dreieich a. a. O. für jedermann zur Einsicht bereit.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, am 24.05.2012 ortsüblich in der Offenbach-Post bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Behörden

(§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB über die Planung mit Schreiben vom 30.05.2012 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen im gesetzlichen Rahmen aufgefordert worden. Insgesamt 92 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, hierzu sind 38 Stellungnahmen eingegangen. In 15 Fällen wurden Anregungen und/oder Hinweise vorgebracht.

Aus den Stellungnahmen sind zur weiteren Betrachtung nachfolgende Punkte vorgebracht worden:

_ bei der weiteren Planung sind alle Möglichkeiten zur Versickerung und Retention von Niederschlagswasser zu nutzen, da die abführenden Gewässerunterläufe bei entsprechenden Niederschlagsereignissen bereits heute überlastet sind

- _ im Bebauungsplan sind die im nördlichen Teil des Plangebietes faktisch vorhandenen Waldflächen (nach § 1 des HFOG) auch als Wald (nach § 9 Abs. (1) Nr. 18 b BauGB) darzustellen
- _ die artenschutzrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Tierarten Vögel, Fledermäuse, Reptilien sind im Bebauungsplan zu erweitern
- _ Beachtung der Maßgaben nach der Musterschutzgebietsverordnung für die Schutzzone IIIA (Wasserschutzgebiet).

Die für den Bebauungsplan relevanten Anregungen und Hinweise wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit den öffentlichen Belangen abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt. Hierzu wurde ein Abwägungsprotokoll erstellt, welches den Umgang mit den einzelnen Stellungnahmen dokumentiert.

Änderung des Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Änderung des Geltungsbereiches ergab sich aus dem Abgleich der vorliegenden Planungen, Eigentumsverhältnisse und bestehenden Nutzungen mit den im Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Bauleitplans verfolgten Festsetzungen und künftigen Nutzungen. Die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde am 07.05.2012 unter Beschluss-Nr. XV/124 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 28.07.2012 ortsüblich in der Offenbach-Post bekannt gemacht.

Herstellung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden

(§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Energie wurde in seiner Sitzung am 14.11.2013 über den Entwurf des Bebauungsplans informiert.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, lagen in der Zeit vom 13.01.2014 bis zum 14.02.2014 während der Dienstzeiten montags bis donnerstags von 8.00 Uhr – 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16:00 Uhr sowie freitags 8.00 Uhr – 12.00 Uhr bei der Stadtverwaltung Dreieich, Stadtteil Sprendlingen, Hauptstraße 45, 63303 Dreieich im Ressort Bauverwaltung und Liegenschaftsmanagement (Zimmer 0.07) während der Dienststunden der Stadtverwaltung zur jedermanns Einsicht öffentlich aus. Darüber hinaus konnten zur Einsicht in den Bebauungsplanentwurf Termine auch außerhalb der Dienststunden individuell vereinbart werden. Die im Bebauungsplan aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften standen ebenfalls während der Dienststunden bei der Bauverwaltung der Stadt Dreieich für jedermann zur Einsicht bereit.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, am 04.01.2014 ortsüblich in der Offenbach-Post bekannt gemacht worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.02.2014 aufgefordert worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (2) BauGB wurde durch einen Erörterungstermin, der am 27.01.2014 stattfand und zuvor am 17.01.2014 ortsüblich in der Offenbach-Post bekannt gemacht wurde, erweitert.

Erneute Herstellung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der Behörden
(§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Energie wurde in seiner Sitzung am 20.05.2015 über die Erforderlichkeit der erneuten Auslegung und den ergänzten Entwurf des Bebauungsplans informiert.

Der Entwurf des Bebauungsplans unter Kenntlichmachung der Ergänzungen, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung sowie den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, lagen in der Zeit vom 29.06.2015 bis zum 30.07.2015 während der Dienstzeiten montags bis donnerstags von 8.00 Uhr – 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16:00 Uhr sowie freitags 8.00 Uhr – 12.00 Uhr bei der Stadtverwaltung Dreieich, Stadtteil Sprendlingen, Hauptstraße 45, 63303 Dreieich im Ressort Bauverwaltung und Liegenschaftsmanagement (Zimmer 0.07) während der Dienststunden der Stadtverwaltung zur jedermanns Einsicht öffentlich aus. Darüber hinaus konnten zur Einsicht in den Bebauungsplanentwurf Termine auch außerhalb der Dienststunden individuell vereinbart werden. Die im Bebauungsplan aufgeführten außerstaatlichen Normen wie Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften standen ebenfalls während der Dienststunden bei der Bauverwaltung der Stadt Dreieich für jedermann zur Einsicht bereit. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, am 20.06.2015 ortsüblich in der Offenbach-Post bekannt gemacht worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.07.2015 aufgefordert worden.

Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans

(§§ 1 bis 4, 8 bis 10 und 12 BauGB sowie § 81 HBO)

Aufgrund § 81 HBO hat die Stadtverordnetenversammlung die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans in ihrer Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.

Aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 bis 10 und 12 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung nach vorangegangener Prüfung der Anregungen den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in ihrer Sitzung am _____ beschlossen.

2 UMWELTBERICHT

Der Geltungsbereich umfasst einen als Gewerbegebiet genutzten zentralen Bereich sowie angrenzenden Waldflächen im Norden und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden. Südlich des Geltungsbereichs beginnt den Verlauf des Schlagsbachs folgend das Naturschutzgebiet „Oberwiesen von Sprendlingen“, östlich liegt durch die Autobahn (BAB 661) getrennt das FFH- und Naturschutzgebiet „Herrnröther- und Bornwaldswiesen von Sprendlingen mit angrenzenden Flächen“.

Bemerkenswerte Biotoptypen im Geltungsbereich konzentrieren sich im nördlichen und im südlichen Bereich. Im Norden stocken einige ältere Laubwaldparzellen, im Süden begleiten den Schlagsbach Feuchtgehölze und Röhrichte. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind Vorkommen mehrerer Fledermausarten (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus), mehrerer Vogelarten (Gartenrotschwanz, Stieglitz, Bluthänfling, Goldammer) sowie der Zauneidechse im Geltungsbereich hervorzuheben. Schwerpunkt der Vorkommen dieser Arten mit der Zauneidechse sind die Waldflächen im Norden und die Grünländereien im Süden des Geltungsbereichs. Ebenso konnten Zauneidechsen vorrangig in den Randbereichen des Gewerbegebietes sowie dem Umspannwerk, den Waldrandbereichen oder der alten Gärtnerei beobachtet werden.

Die Nutzungsverteilung innerhalb des Geltungsbereichs wird im Bebauungsplan beibehalten. Geringfügig wird in die die Offenbacher Straße begleitende Grünanlage eingegriffen. Es werden dort zwei zusätzliche Zufahrten zum Gewerbegebiet errichtet. Die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbeflächen werden an den vorhandenen Bestand angepasst, gegenüber der Bestandssituation ergibt sich eine geringfügige Reduzierung der möglichen Versiegelung.

Diese städtebaulichen Zielstellungen können durch grünordnerische und gestalterische Maßnahmen begleitet und ergänzt werden. So ist im Zuge eines grünordnerischen Konzeptes vorgesehen, im Bereich der großzügig dimensionierten Haupteerschließungsachsen des Gebietes eine raumgliedernde Durchgrünung zu schaffen, die auf den Standort und die Stadt Dreieich Bezug nimmt und dem gesamten Gebiet eine neue Identität verschafft.

Durch entsprechende Festsetzungen wie eine Grundflächenzahl von 0,8 (inkl. der Nebenanlagen), eine luft- und wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatz- und Wegeflächen, eine randliche Eingrünung des Gebietes und dem Erhalt der meisten Bäume sowie der Pflanzung weiterer Laubbäume können die Eingriffe durch das Vorhaben so weit als möglich vermieden bzw. vermindert werden.

Trotz eines geringeren Gesamtversiegelungsgrades in den Gewerbeflächen (Abnahme ca. 0,23 ha) kommt es durch die geringfügige Zunahme von ca. 0,03 ha Verkehrsflächen (Zufahrten) zu nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Auswirkungen auf die Flora, Fauna und die Biotope sind von geringer bis mittlerer Intensität, nachteilige Wirkungen auf die anderen Schutzgüter und Potentiale sind nicht auszumachen.

Durch entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Einhaltung bestimmter Rodungstermine, vorlaufende Abstimmung von Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde) kann der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden.

Um der vorhandenen Verlärmung der Gewerbeflächen durch den Verkehr zu begegnen, wurden entsprechende Festsetzungen für passiven Lärmschutz getroffen.

Durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße“ werden Eingriffe, die in Relation der Größe des Plangebietes nur einen geringen Umfang besitzen, vorbereitet. Sie bedürfen eines naturschutzfachlichen Ausgleichs.

Die erforderliche Kompensation wird innerhalb des Plangebietes vollständig umgesetzt. Mit der leichten Reduzierung der Versiegelung und der Zunahme an Gehölzflächen innerhalb der Gewerbegebietsflächen lässt sich der naturschutzrechtlich notwendige Ausgleich für die im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße“ notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft im erforderlichen Umfang gewährleisten. Ein vollumfänglicher Ausgleich entsprechend der Kompensationsverordnung wird erreicht.

Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung ist Bestandteil der Begründung und als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

3 KONZEPTION DER PLANUNG

3.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan „GE Otto-Hahn-Straße Sprendlingen“ soll eine nachhaltige geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB gewährleisten und eine vielfältige Betriebsgrößen-, Branchen- und Arbeitsplatzstruktur ermöglichen, die Anpassung der Wirtschaftsunternehmen an sich wandelnde Anforderungen erleichtern und zur nachhaltigen Sicherung der produzierenden und Dienstleistungsbetriebe beitragen.

Das Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße hat in den vergangenen Jahren einen hohen Qualitätsverlust im Sinne von Nutzung, Gestaltung und sozialem Umfeld erlitten. Diesem Trading-Down-Effekt soll durch die planerische Neufassung des Bereiches entgegen gewirkt werden. Als das Einsetzen eines Trading-Down-Prozesses bezeichnet man heute Veränderungen des Gebietscharakters durch Mindernutzungen eines wesentlichen, erkennbaren Anteils dieses Gebietes, wobei es keine Definition des anzulegenden Maßstabes gibt.

Deutlich werden jedoch die qualitativen und quantitativen Rückgänge in den Nutzungsstrukturen wahrgenommen. Gerade das äußere Erscheinungsbild und die Tendenz zur Massierung gleichartiger Betriebe mit Mindernutzungen wirken sich stark auf die unmittelbare Umgebung aus. Der Gewerbestandort in Gänze erleidet einen deutlichen Imageverlust, es kommt häufig zu massiven Beschwerden benachbarter Betriebe und die Flächen sind für hochwertige Gewerbebetriebe nur sehr schwer zu vermarkten.

Für das Plangebiet wird die zugelassene Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Wesentlichen sind dort nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.

Eine uneingeschränkte Zulässigkeit aller grundsätzlich zulässigen Gewerbebetriebe könnte jedoch zu nicht zumutbaren Beeinträchtigungen für die vorhandenen Nutzungen führen und eine mit der Planaufstellung beabsichtigte Durchmischung der Nutzungsarten verhindern. Hierbei sind auch die im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen hinreichend zu berücksichtigen. Um diese notwendige städtebauliche Ausgewogenheit der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung sicherzustellen, schließt der Bebauungsplan verschiedene Nutzungen aus:

Ausschluss von reinen Großhandelsnutzungen: Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind reine Großhandelsbetriebe gemäß der in den Festsetzungen näher bestimmten Spezifizierungen auszuschließen. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist damit nur für die Selbstvermarktung der in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, und dies auch nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das bzw. die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Ausschließlich in den Baugebieten GE 14 und 15 sind diese Großhandelsnutzungen ohne Einschränkungen zulässig.

Ausschluss des Einzelhandels: Dieser Ausschluss trägt dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) der Stadt Dreieich Rechnung. Zielsetzung des 2008 sowie der Fortschreibung 2015 beschlossenen EHZK ist es, die Nahversorgung in den Stadtteilen zu sichern, daraus folgend zentrale Versorgungsbereiche festzulegen und einer Verödung

dieser Bereiche entgegenzuwirken. Nach dem EHZK gilt für nichtintegrierte Standorte – wie hier vorliegend –, dass in Gewerbe- und Industriegebieten großflächige und nicht großflächige Handelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen werden sollen. Einzige Ausnahme bietet das sogenannte Handwerkerprivileg, welches auch hier zur Anwendung kommen soll.

Die Entwicklungsziele in Bezug auf die Einzelhandelsnutzung sind maßgeblich und grundsätzlich im „Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept für die Stadt Dreieich“ formuliert. Dieses liegt zur Einsicht bei der Stadt Dreieich aus und ist darüber hinaus im Internet unter <http://www.dreieich.de/c1788/default.html> einsehbar.

Beide vorstehenden Nutzungsausschlüsse, die im Rahmen der planerischen Feinsteuerung vorgenommen werden, unterstützen das Ziel der Raumordnung Nr. Z3.4.3-3 aus dem RegFNP 2010, wonach sich die Anpassungspflicht der gemeindlichen Bauleitplanung begründet.

Ausschluss von selbständigen Lagerhäusern und Lagerplätzen: Diese Nutzungen werden aufgrund ihres hohen Flächenverbrauchs innerhalb der begrenzten gewerblichen Flächenkapazitäten und um eine Nutzungsintensivierung im Plangebiet zu ermöglichen und zu erreichen, ausgeschlossen.

Ausschluss von Tankstellen: Tankstellen werden ausgeschlossen, da es sich hierbei um besonders verkehrsintensive Betriebe handelt und in unmittelbarer Nähe im Spremlinger Norden bereits eine ausreichende Versorgung sichergestellt ist (Standort Kurt-Schumacher-Ring, Standort Offenbacher Straße).

Ausschluss von Vergnügungsstätten: Diese Nutzungen sollen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein, um Trading-Down-Effekte im Gewerbegebiet Einhalt zu bieten. Außerdem geht mit dieser Nutzung in der Regel eine hohe Verkehrsbelastung einher, die das Gebiet zusätzlich belastet. Weitere, über die Bestandsnutzungen dieser Art hinaus, Ausnahmen würden den bestehenden Trading-Down-Prozess unterstützen und ggf. beschleunigen, so dass die Gefahr der Verdrängung weiterer gewerblicher Nutzungen besteht. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aller Art im Gewerbegebiet ist aufgrund der dort im Vergleich zum Kerngebiet niedrigeren Quadratmeterpreise äußerst lukrativ. Damit besteht die Gefahr, dass der Verdrängungsmechanismus zu Lasten des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes weiter verstetigt wird. Dies ist nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Im Übrigen sind in anderen Bereichen im Stadtgebiet Dreieich derartige Nutzungen zulässig (vgl. Bebauungsplan 2/90 „Südlich der Robert-Bosch-Straße“).

Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke: Es entspricht der allgemeinen Zielsetzung der Stadt Dreieich, die genannten Anlagen nicht in Gewerbegebieten, sondern bevorzugt in Mischgebieten und Kernbereichen anzusiedeln. Die genannten Nutzungen haben sich bereits in zentralen Bereichen der Stadtteile etabliert und sollen dort gestärkt werden. Auch neue Ansiedlungen dieser Art sollen bevorzugt in den aufgeführten Baugebietsarten untergebracht werden und nicht in peripher gelegenen Gewerbegebieten, wo sie sich der sozialen Kontrolle weitgehend entziehen.

Ausgenommen von diesem Ausschluss sind Anlagen, die einer oder mehreren Betriebsteilen als unselbständige Anlagen dienen sowie Anlagen für den innergebietlichen Bedarf. Hier sollen auch solche Anlagen wie Kantinen oder ähnliches zugelassen werden, die so-

wohl einem Betrieb als auch in einem funktionellen Zusammenhang weiteren Gewerbebetrieben im Plangebiet dienen. Gleiches gilt für Anlagen sozialer Zwecke wie Betriebskindergärten o. ä. Mit dieser Regelung soll auf den innergebietlichen Bedarf reagiert werden können.

Für die in diesem Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen sind andere Standorte in den Stadtteilen, teilweise in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten (bspw. für den Einzelhandel in der Robert-Bosch-Straße) ausgewiesen.

Trotz der vorgenommenen Einschränkungen entsprechen die Gewerbegebiete weiterhin in ihrem Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die wesentlichen Gewerbenutzungen sind nach wie vor zulässig. Die vorgenommene Gliederung gewährleistet eine städtebaulich geordnete Entwicklung unter Beibehaltung des Gebietscharakters.

3.1.1 Ver- und Entsorgungssituation

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie, Gas, Trinkwasser und Löschwasser kann über die vorhandenen Systeme sichergestellt werden.

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

Im Rahmen der Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit der Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden unter Einbezug der ergänzenden Aufschlüsse aus dem westlich der Offenbacher Straße liegenden Untersuchungen bezüglich der Versickerungseigenschaften der Böden die Ansätze folgender Durchlässigkeiten empfohlen:

- oberflächennaher Bereich ca. 2,50 m bis 4,00 m, Sande mit örtlich feinkiesigen Bestandteilen und an der Oberfläche im oberen Bereich auch Feinsande mit schluffigeren Anteilen. Erfahrungsgemäß sind für diesen Tiefenbereich folgende Durchlässigkeiten zu erwarten:

$k_f = 5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ bis $k_f = 5 \times 10^{-4} \text{ m/s}$.

Anmerkung:

In den aufgefüllten Bereichen können deutliche abweichende Durchlässigkeiten vorhanden sein können und darüber hinaus ist auch die Zulässigkeit hinsichtlich der umwelttechnischen Belange zu überprüfen.

- Tiefenbereich von 2,80 m bis etwa 5,00 m/6,50 m, bindig geprägt, Ton und Schluffe mit sandigen Zwischenlagen, $k_f = 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ bis $k_f = 1 \times 10^{-8} \text{ m/s}$, für Versickerung nicht geeignet.
- Tiefenbereich von etwa 5,50 m bis 8,00 m, bindig geprägt, Ton und Schluffe mit sandigen Zwischenlagen, $k_f = 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ bis $k_f = 1 \times 10^{-8} \text{ m/s}$, für Versickerung nicht geeignet.

Wesentliche Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist die ausreichende Durchlässigkeit des Bodens sowie die Mächtigkeit der Schichten über dem Grundwasserstand. Der Bodendurchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) trifft eine Aussage über die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Für Versickerungsanlagen kommen nach den Empfehlungen aus der ATV-DVWK-A 138 nur Böden in Betracht, deren Durchlässigkeitsbeiwert im Bereich zwischen $1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ bis $1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ liegt.

Das zu versickernde Wasser sollte daher einer vorhergehenden Reinigung (Abscheiden von Schwebstoffen zum Beispiel durch Regenwasser - Nutzungsanlagen oder durch Passage einer belebten Bodenzone [Filterung, Sedimentation]) unterzogen werden. Nach der ATV-DVWK-A 138 ist bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser eine Mächtigkeit des Sickerraumes von mindestens 1 m - bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand - zu gewährleisten. Nach Festlegung der Standorte und der Art der einzelnen Versickerungsanlagen wird für die Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen eine Überprüfung der lokalen Versickerungseigenschaften anhand standortbezogener Versuche/Untersuchungen dringend angeraten. Hierbei sind insbesondere die Tiefenlagen und Ausbreitungen der örtlich und insbesondere im östlichen Bereich des Planungsgebietes zu erwartenden bindigen Schichten zu erkunden, da diese für eine Versickerung nicht geeignet sind.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser benötigen öffentliche und gewerbliche Nutzungen eine wasserrechtliche Erlaubnis, gemäß §§ 2, 3, 8-13, 54 und 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 9 und 65 Hessisches Wassergesetz (HWG) und der Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden in der jeweils letztgültigen Fassung

3.1.2 Löschwasser

Das Plangebiet kann ausreichend mit Löschwasser versorgt werden.

3.1.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bleibt im Wesentlichen unverändert. Lediglich im Bereich des Eckgrundstückes Otto-Hahn-Straße/Offenbacher Straße wird für dieses Grundstück aufgrund der schwierigen Ein- und Ausfahrtssituationen im Kreuzungsbereich eine weitere, ausschließliche Ausfahrt auf die Offenbacher Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Ausfahrt) am nördlichen Grundstücksende festgesetzt. Darüber hinaus ist im Bereich GE 13 eine zusätzliche, direkte Anbindung dieser Fläche an die Offenbacher Straße vorgesehen.

Die vorgesehene Aufwertung der meist sehr weitläufigen Straßenräume berührt die grundsätzliche Erschließungssituation nicht.

3.1.4 Lärmimmissionen

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE Otto-Hahn-Straße“ ein Konfliktpotential infolge der einwirkenden Verkehrslärmgeräusche besteht. Es ergeben sich Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 bei Überlagerung aller maßgebenden Verkehrslärmquellen. Die Orientierungswerte werden erheblich überschritten, dies ist durchaus in solchen Lagen an Hauptverkehrsstraßen (Autobahn A 661) üblich.

Durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Fenster der Schallschutzklasse 2 bis 5 und Lüftungen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Da die Verkehrslärmquellen aus unterschiedlichen Richtungen auf die Bebauung einwirken, ist es naheliegend, den Schallschutz mittels passiver Maßnahmen zu gewährleisten, das heißt durch bauliche Vorkehrungen am Gebäude selbst. Davon kann abgewichen werden, wenn die nach Osten orientierten Fenster dieser Räume nur zur Belichtung dienen und die

Räume über Fenster von anderen Fassaden oder durch zentrale bzw. dezentrale Lüftungseinrichtungen her belüftet werden können.

Diese passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen sichergestellt (Anlage 2).

3.1.5 Belange des Artenschutzes

Detaillierte Erläuterungen zu den Belangen des Artenschutzes finden sich im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (Kap. 2.1.4, Kap. 2.3.2, Kap. 2.4.5 sowie Anhang 3 und 4).

Die artenschutzrechtliche Einschätzung des Untersuchungsgebietes erfolgte durch drei Geländebegehungen am 8. und 27. Mai sowie am 19. Juli 2013. Ziel der Untersuchung war nicht die vollständige Kartierung der vorkommenden Arten, sondern die Erfassung des Potentials für das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten.

Bemerkenswert ist das Vorkommen der Fledermäuse (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus) im Gebiet sowie mehrerer Vogelarten (Gartenrotschwanz, Stieglitz, Bluthänfling). Auf einem Schotterhaufen am Ende der Einsteinstraße (Abstand grün zur BAB 661) konnte eine Zauneidechse beobachtet werden. Schwerpunkt der Vorkommen dieser Arten mit Ausnahme der Zauneidechse sind die Waldflächen im Norden und die Grünländereien im Süden des Geltungsbereichs. Das Vorkommen anderer streng geschützter Tierarten ist aufgrund der vorhandenen intensiven gewerblichen Nutzung der Fläche nicht anzunehmen.

Durch entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden.

- Bei baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterung- und Umbauten) im Bebauungsplangebiet sind die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das konkrete Vorgehen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn mit der zuständigen Behörde abzustimmen.
- Notwendige Rodungsmaßnahmen von Gehölzen sollten nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März erfolgen, um den Verlust von Brutplätzen von Vögeln zu vermeiden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Rodung von Gehölzen ohne Genehmigung nicht zulässig.
- Bei der Durchführung von Rodungsarbeiten sind die Höhlen und Spalten durch eine fachkundige Person zu kontrollieren und ggf. darin befindliche Tiere zu bergen. Damit wird der Eintritt des Verbotstatbestands nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vermieden.
- Bei Neu- und Umbauten sollten Fledermausquartiere bereitgestellt werden.
- Bei Neu- und Umbauten sollten Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (diverse Vogelarten) bzw. Niststeine für Mauersegler eingebaut werden.

3.1.6 Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen

Der Geltungsbereich umfasst einen als Gewerbegebiet genutzten zentralen Bereich sowie angrenzenden Waldflächen im Norden und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden.

Bemerkenswerte Biotoptypen im Geltungsbereich konzentrieren sich im nördlichen und im südlichen Bereich (Laubwald, Feuchtgehölze und Röhrichte). Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Vorkommen der Zwergfledermaus sowie mehrerer Vogelarten (z. B. Gartenrotschwanz, Stieglitz, Bluthänfling) und der Zauneidechse hervorzuheben. Schwerpunkt der Vorkommen dieser Arten mit Ausnahme der Zauneidechse sind die Waldflächen im Norden und die Grünländereien im Süden des Geltungsbereichs.

Die Nutzungsverteilung innerhalb des Geltungsbereichs wird im Bebauungsplan beibehalten. Geringfügig wird im Norden in den Wald eingegriffen und eine Parkplatzfläche vergrößert.

Diese städtebaulichen Zielstellungen können durch grünordnerische und gestalterische Maßnahmen begleitet und ergänzt werden. So ist im Zuge einer grünordnerischen Konzepts vorgesehen, im Bereich der großzügig dimensionierten Haupteerschließungsachsen des Gebietes eine raumgliedernde Durchgrünung zu schaffen, die auf den Standort und die Stadt Dreieich Bezug nimmt und dem gesamten Gebiet eine neue Identität verschafft.

Durch entsprechende Festsetzungen können die Eingriffe durch das Vorhaben so weit als möglich vermieden bzw. vermindert werden. Trotz eines geringeren Gesamtversiegelungsgrades in den Gewerbeflächen (Abnahme ca. 0,25 ha) kommt es durch die geringfügige Zunahme von ca. 0,1 ha Verkehrsflächen (Zufahrten) zu nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Auswirkungen auf die Flora, Fauna und die Biotope sind von mittlerer Intensität, nachteilige Wirkungen auf die anderen Schutzgüter und Potentiale sind nicht auszumachen.

Durch entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Einhaltung bestimmter Rodungstermine, vorlaufende Abstimmung von Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde) kann der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden.

Um der vorhandene Verlärmung der Gewerbefläche durch den Verkehr zu begegnen, wurden entsprechende Festsetzungen für passiven Lärmschutz getroffen.

Durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße“ werden Eingriffe, die in Relation der Größe des Plangebietes nur einen geringen Umfang besitzen, vorbereitet. Sie bedürfen eines naturschutzfachlichen Ausgleichs.

Die erforderliche Kompensation wird innerhalb des Plangebietes vollständig umgesetzt. Mit der leichten Reduzierung der Versiegelung und der Zunahme an Gehölzflächen innerhalb der Gewerbegebietsflächen wird ein vollumfänglicher Ausgleich entsprechend der Kompensationsverordnung erreicht.

3.1.7 Bodenordnung

Abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich sowie einer einzelnen Parzelle in Randlage befinden sich alle Grundstücksflächen in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.1.8 Soziale Infrastruktur

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

Hinzuweisen ist darauf, dass der Stadtteil Sprendlingen eine hohe Versorgungsdichte von Kindertageseinrichtungen und Schulen aufweist, die für die in den künftigen Nutzungen beschäftigten Arbeitnehmern mit Kindern zunächst grundsätzlich nutzbar sind. Darüber hinaus können weitere gesellschaftliche, kulturelle, sportliche oder kirchliche Einrichtungen, weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art im Stadtteil Sprendlingen genutzt werden. Ausnahmsweise zulässig sind jedoch Anlagen dieser Nutzungsarten, wenn sie betriebsbedingt erforderlich sind und entsprechend genutzt werden. Dies soll ermöglichen, den bestehenden und sich ansiedelnden Gewerbebetrieben optimale Standort- und Rahmenbedingungen entsprechend der erforderlichen Betriebsabläufe zu ermöglichen.

3.2 Begründung der künftigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Einzelnen

Die textlichen Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen sind bindende Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Sie teilen sich auf in planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 BauGB, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Absatz 6 BauGB sowie Hinweise, denen bei der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung Beachtung geschenkt werden muss.

3.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten resultieren aus der gewachsenen Nutzungsstruktur, den aktuellen Nutzungsabsichten sowie den städtebaulichen Entwicklungszielen zur Sicherung und Neuordnung des Plangebietes.

Gewerbegebiet (GE)

Die Art der baulichen Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (GE) entsprechend § 8 BauNVO ausgewiesen. Das Plangebiet wird in 15 Teilbereiche untergliedert (GE 1 bis GE 15).

Ausschluss ansonsten allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO)

In den Plangebietes **GE 1 bis GE 13** sind die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Großhandelsbetriebe für Güter des täglichen Bedarfs sowie Großhandelsbetriebe, deren Waren nicht im Betrieb selbst hergestellt oder ver- oder bearbeitet oder repariert werden oder die nicht im betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb innerhalb des Plangebietes stehen,
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher,
 - selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze sowie
 - Tankstellen
- nicht zulässig.

In den Plangebietes **GE 14 bis GE 15** sind die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe,
 - Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher,
 - selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze sowie
 - Tankstellen
- nicht zulässig.

In den Plangebietes **GE 1, 2 und 13** sind die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Schank- und Speisewirtschaften (ausgenommen unselbständige Anlagen für den innergebietlichen Bedarf)
- nicht zulässig.

In den Plangebieten **GE 1 bis GE 15** können Verkaufsstätten (auch Verkauf an Endverbraucher) für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen.

Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche innerhalb der baulichen Anlage des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste, Anlage 6) darf die Verkaufsfläche höchstens 10% der Gesamtbetriebsfläche betragen.

Ausschluss ansonsten ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)

In den Plangebieten **GE 1 bis GE 15** sind die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Vergnügungsstätten,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
 - Anlagen für soziale Zwecke (ausgenommen unselbständige Anlagen sowie Anlagen für den innergebietlichen Bedarf)
- nicht zulässig.

Die Zahl der im Gewerbegebiet nach § 8 (3) Ziff.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohneinheiten für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber oder Betriebsleiter wird auf 1 Wohneinheit je Gewerbegrundstück begrenzt.

Die Wohngebäude müssen gegenüber den gewerblichen Gebäuden in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein.

Ausnahmen, in denen das Unterbringen von Mitarbeitern aus Gründen des Betriebsablaufes und der Aufrechterhaltung des Geschäftszweckes zwingend erforderlich ist, bedürfen der Einzelfallentscheidung durch Zustimmung des Magistrates der Stadt Dreieich.

Mit dem Bau der Wohneinheit darf nicht vor Errichtung der Betriebsgebäude begonnen werden.

Bestehende Wohnungen genießen Bestandsschutz.

Begründung:

Im Rahmen des § 1 BauNVO ist die Gemeinde an bestimmte Nutzungsarten gebunden und kann die Möglichkeiten der Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO wahrnehmen. Sie kann die zu treffenden Festsetzungen näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bzw. durch die zulässige Grundfläche und die maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. Vollgeschosse. Die Bebauung der Grundstücke wird durch die ausgewiesenen Bauflächen bzw. Baugrenzen und Baulinien räumlich begrenzt.

Die genannten Festsetzungen sind größtenteils am Bestand orientiert, berücksichtigen aber auch die schon aufgeführten Entwicklungsziele für das Plangebiet.

Gemäß § 17 (1 und 2) BauNVO wird in den Plangebieten **GE 1 bis GE 15** eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,8** und eine Geschossflächenzahl (**GFZ**) von **2,4** festgesetzt.

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

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

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

Davon ausgenommen sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Gewerbeflächen mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Nach § 17 Absatz 2 BauNVO kann die nach § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegte Obergrenze der Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 ausnahmsweise überschritten werden.

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die festgesetzte Bauweise sowie die Gestaltungsmerkmale sollen den Bedürfnissen der bestehenden und zukünftigen betrieblichen Entwicklung für gewerbliche Bauten Rechnung tragen.

Die GRZ orientiert sich an der Obergrenze nach §17 BauNVO und beträgt max. 0,8. Dies ermöglicht einerseits den Gewerbebetrieben eine hohe Flexibilität und fördert zudem bei der weiteren Betriebsentwicklung bedingt durch die GRZ einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden.

Damit ist eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Grundstücks für unterschiedliche Nutzungsansprüche möglich, ohne den Gebäudebestand unverhältnismäßig zu beeinträchtigen.

Die Überschreitung der Baumassenzahl, die als Obergrenze im § 17 BauNVO festgeschrieben ist, darf aus städtebaulichen Gründen ausnahmsweise überschritten werden. Die Überschreitungen werden gerechtfertigt durch ausreichend breite und begrünte Erschließungsstraßen, die wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und insbesondere die Konzentration der Bebauung an dafür vorgesehenen und geeigneten Standorten (Regionalplanerische Vorgaben).

3.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Plangebiete **GE 1 bis GE 15** wird die offene Bauweise festgesetzt..

Begründung:

Die Bauweise wird für das gesamte Plangebiet als offene Bauweise festgelegt. Gemäß den betrieblichen Anforderungen sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen in offener Bauweise, das heißt mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50 m zu errichten. Dies entspricht der vorhandenen Gebietsstruktur.

3.2.4 Überschreitung von Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3, 5) BauNVO und § 31 (1) BauGB)

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

Begründung:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeglicher, mit Ausnahme der genannten technischen Einrichtungen, Bebauung freizuhalten. Da die Baugrenzen sehr großzügig festgesetzt sind, ist die Anordnung der Stellplätze und Garagen innerhalb der Baugrenzen städtebaulich sinnvoll.

3.2.5 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO i.V.m. 18 und 20 BauNVO)

In den Gewerbebebietsflächen **GE 1, GE 7 und GE 13** ist eine maximal 6-geschossige Bebauung (max. Gebäudehöhe von 26,25m) zulässig.

In den Gewerbebebietsflächen **GE 2 bis 6, GE 8 bis 12 und GE 14 und 15** ist eine maximal 4-geschossige Bebauung (max. Gebäudehöhe von 18,75m) zulässig.

Für die Festsetzung des Maßes der Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gilt als Gebäudehöhe bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdächern die Oberkante Attika.

Für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen zulässig. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt.

Begründung:

In den Gewerbebebietsflächen GE 1, GE 7 und GE 13 ist die maximale Gebäudehöhe, orientiert am Bestand, mit 26,25m festgesetzt; dies entspricht ca. 6 Vollgeschossen. Durch diese Maßnahme sollen die bestehenden Raumkanten an der Offenbacher Straße aufgenommen und das Gewerbegebiet gestalterisch aufgewertet sowie im Bereich des GE 7 Potentiale der Nachverdichtung ermöglicht werden.

In den Gewerbebebietsflächen GE 2 bis 6, GE 8 bis 12 und GE 14 und 15 ist eine maximal 4-geschossige Bebauung (max. Gebäudehöhe von 18,75m) 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.

Es soll nicht die Geschossigkeit allein festgesetzt, sondern eine maximale Gebäudehöhe als Oberkante bestimmt werden, da Hallen und sonstige Zweckgebäude im allgemeinen nicht in Geschossbauweise errichtet werden.

3.2.6 Emissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der geplanten Baugebiete sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmminde- rung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

An den Ostfassaden der zum Wohnen genutzten Gebäude in den Teilgebieten GE 3, GE 6, GE 8, GE 9 und GE 10 ist die Anordnung von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Davon kann abgewichen werden, wenn die nach Osten orientierten Fenster dieser Räume nur zur Belichtung dienen und die Räume über Fenster von anderen Fassaden her belüftet werden können.

Begründung:

Durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Fenster der Schallschutzklasse 2 bis 4 und Lüftungen, werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Gebieten mit hohem Konfliktpotential infolge einwirkender Verkehrsgeräusche sichergestellt. Da die Verkehrslärmquellen aus unterschiedlichen Richtungen auf die Bebauung einwirken, ist es naheliegend, den Schallschutz mittels passiver Maßnahmen zu gewährleisten, das heißt durch bauliche Vorkehrungen am Gebäude selbst. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen sichergestellt. Detaillierte Angaben sind der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Fritz zum Bebauungsplan 4/06 (Anlage 2) zu entnehmen.

3.2.7 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden entsprechend des Bestandes festgesetzt.

Die Darstellung der Straßenflächen umfasst alle zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Anlagen wie Fahrbahn, Abbiegespuren, Fuß- und Radwege, Bankette, Gräben und Böschungen.

Westlich des Plangebietes GE 13 wird zur besseren Erschließung dieses Plangebietes eine direkte Zufahrt von der Offenbacher Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ / „Ausfahrt“

Im Geltungsbereich wird nördlich des Plangebietes GE 3 die Fläche des bestehenden Firmenparkplatzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausgewiesen.

Im Geltungsbereich wird westlich des Plangebietes GE 1 innerhalb der Grünfläche eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Ausfahrt“ ausgewiesen.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die bisherige Erschließung des Plangebietes GE 13 wird künftig als „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Die Bereiche sind durch Planzeichen in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Die vorstehenden Festsetzungen dienen der besseren verkehrlichen Erschließung und Verkehrsorganisation im Gesamtplangebiet und sollen zu einer zeitgemäßen und erforderisorientierten Erschließungssituation der gewerblichen Grundstücke führen.

3.2.8 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die im nördlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzte Energie-Versorgungsstation bleibt in ihrer Lage und Ausdehnung gegenüber dem Bestand unverändert.

Begründung:

Auf den Flurstücken 2/24 und 2/25 befinden sich die Anlagen der Transformatorenstationen. Die Anlage wird festgesetzt, um sie zu dokumentieren und ihren Bestand baurechtlich abzusichern.

3.2.9 Grünordnerische Festsetzungen

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die öffentliche Grünanlage entlang der Offenbacher Straße ist weiterhin als baumbestandene Rasenfläche zu erhalten und zu pflegen. Die Versiegelung der Fläche ist unzulässig, ausgenommen sind die nach dem Bebauungsplan zulässigen Zufahrten und der vorhandene Bestand an Wegen und Plätzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Grundstücksbegrünung allgemein

20% der als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksfläche sind intensiv zu begrünen, wobei davon der Anteil flächenhafter Gehölzbestände 30% nicht unterschreiten darf. Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in den Flächen F 1 bis F 3 gepflanzten Laubbäume sowie die auf den Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich und die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden. Es wird empfohlen, heimische Bäume und Sträucher der Pflanzlisten (siehe Anlage 1, Anhang 5) zu verwenden. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm aufweisen und mindestens dreimal verschult sein. Sämtliche Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 10 m Grundstückslänge auf den als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksflächen ein heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es wird empfohlen, Bäume der Pflanzlisten (siehe Anlage 1, An-

hang 5) zu verwenden. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm aufweisen und mindestens dreimal verschult sein. Wenn die Baumpflanzung nicht mit einer geplanten Grundstückszufahrt zu vereinbaren ist, kann mit Zustimmung der Stadt Dreieich der Abstand der einzelnen Bäume verändert werden, im Ausnahmefall kann ein Baumstandort entfallen.

Grundstücksbegrünung Baum- bzw. Gehölzflächen (F 1 - F 3)

F 1. Baum- und Gehölzpflanzung zur Eingrünung der Gewerbeflächen im Süden (Schlagsbachniederung)

In den umgrenzten Flächen sind auf 95 % der Fläche gebietseigene Strauch- und Baumpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichartig zu ersetzen. Je angefangenem 100 m² der umgrenzten Flächen ist ein Laubbaum anzupflanzen (Hochstamm, Baumschulqualität, 3xv, 16/18), je 1,5 m² der umgrenzten Flächen ein Strauch (Mindestqualität 3-5 Triebe, 60-100 cm Höhe). Empfohlen werden die Arten der Pflanzlisten (siehe Anlage 1, Anhang 5). Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen und vor Wildverbiss durch einen entsprechenden Schutz, der regelmäßig kontrolliert wird, zu schützen. Es wird empfohlen, um die Leittriebe der Bäume zu schützen, alle 25 m Ansitzwarten für Greifvögel aufzustellen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten.

F 2. Baum- und Gehölzpflanzung entlang der BAB 661

In der umgrenzten Fläche sind auf 95 % der Fläche gebietseigene Strauch- und Baumpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichartig zu ersetzen. Je angefangenem 100 m² der umgrenzten Fläche ist ein Laubbaum anzupflanzen (Hochstamm, Baumschulqualität, 3xv, 16/18), je 1,5 m² der umgrenzten Fläche ein Strauch (Mindestqualität 3-5 Triebe, 60-100 cm Höhe). Empfohlen werden die Arten der Pflanzlisten (siehe Anlage 1, Anhang 5). Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen und vor Wildverbiss durch einen entsprechenden Schutz, der regelmäßig kontrolliert wird, zu schützen. Es wird empfohlen, um die Leittriebe der Bäume zu schützen, alle 25 m Ansitzwarten für Greifvögel aufzustellen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten.

F 3. Baumpflanzung

In der umgrenzten Fläche (je Grundstück 5 m breit) sind auf 95 % der Fläche Wiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wiesen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen, Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden. Zwischen der Gewerbefläche GE 13 einerseits und den Gewerbeflächen GE 12, GE 14 und GE 15 andererseits sind wechselseitig der Grundstücksgrenzen innerhalb der Wiesenflächen alle 10 m ein Laubbaum (Hochstamm, Baumschulqualität, 3xv, 16/18) zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt jeweils im Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze und bildet eine um 1 m versetzte Reihe. Als Laubbäume empfohlen werden die Arten der Pflanzliste (siehe Anlage 1, Anhang 5). Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen und vor Wildverbiss durch einen entsprechenden Schutz, der regelmäßig kontrolliert wird, zu sichern. Es wird empfohlen, um die Leittriebe der Bäume zu schützen, alle 25 m Ansitzwarten für Greifvögel aufzustellen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten.

Die Errichtung von Überfahrten zwischen benachbarten Grundstücken ist innerhalb der Fläche F 3 in begründeten Fällen zulässig.

Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° ab einer Dachaufsichtsfläche von 1.000 m² sind zu einem Anteil von mindestens 20 % zu begrünen. Empfohlen werden die Arten einer extensiven Dachbegrünung der Pflanzliste (siehe Anlage 1, Anhang 5). Die begrüneten Dächer sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Stellplatzbegrünung

Stellplatzflächen sind mit Bäumen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich zu gliedern. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Empfohlen werden die Laubbäume der Pflanzliste (siehe Anlage 1, Anhang 5). Bäume im Bereich von Stellplätzen müssen als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm aufweisen und mindestens dreimal verschult sein.

Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und flächenhaften Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase gem. RAS-LP4 („Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 1999) wirksam vor Beschädigung zu schützen. Abgegangene Bäume/Baumbestände sind zu ersetzen, es werden die Gehölze der Pflanzlisten (siehe Anlage 1, Anhang 5) empfohlen. Die nach zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm aufweisen und mindestens dreimal verschult sein.

Begründung:

Die grünordnerischen Festsetzungen haben zum Ziel, die vorhandenen Qualitäten des Gebietes für den Arten- und Biotopschutz sowie die Funktionen des Naturhaushaltes, insbesondere die stadtklimatische Funktion zu sichern und im Zuge der fortschreitenden städtebaulichen Entwicklung zu stärken.

Durch die Festsetzung der vorhandenen Nutzungen im Norden (Wald) und Süden (Landwirtschaft, Gartenbau) des Geltungsbereiches, wird der Erhalt der naturschutzfachlich höherwertigen Flächen im Geltungsbereich sichergestellt. Innerhalb der Gewerbeflächen werden Festsetzungen getroffen, die auf eine Sicherung des dort vorhandenen Bestandes an Grünstrukturen abzielen. Unter diese bestandssichernden Regelungen fallen:

- *Erhalt und Pflege der öffentlichen Grünanlage entlang der Offenbacher Straße als baumbestandene Rasenfläche und Wiesen,*
- *Begrünung von mindestens 20 % jeder Grundstücksfläche, wobei ein hoher Anteil an Gehölzen und Bäumen gefordert wird,*
- *Erhalt von Einzelbäumen und flächenhaften Gehölzbeständen sowie*
- *Begrünung von Stellplätzen entsprechend der Stellplatzverordnung.*

Zusätzliche Festsetzungen gehen über die bisherige Bestandssituation hinaus und dienen einer gestalterischen Aufwertung des Gebiets bzw. haben eine landschaftsgerechte Einbindung der Siedlungsfläche zum Ziel. So wird ein mindestens 30 % Anteil von Gehölzflächen an den begrüneten Grundstücksflächen festgeschrieben, der einen hohen

Anteil an Gehölzen und Bäumen in den Gewerbeflächen sicherstellt. Zusätzlich sind im Übergangsbereich von Siedlung zu offener Landschaft bzw. auf zu betonenden Nutzungsgrenzen Gehölzflächen bzw. Baumpflanzungen (F 1 - F 3) festgesetzt, die neben dem gestalterischen Aspekt der Eingrünung auch einer Strukturanreicherung im Bereich der Siedlungsfläche dienen. Gleichzeitig bilden die linearen Gehölzstrukturen Puffer zu den angrenzenden Flächen (Naturschutzgebiet, Grünland, Gartenbau) bzw. zu der angrenzenden Nutzung (BAB 661).

Einer Akzentuierung des Straßenraumes und einer weiteren Begrünung der Gewerbefläche dient die Pflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. In Verbindung mit den vorgesehenen Grünmodulen (vgl. „Konzept zur grünordnerischen Aufwertung innerhalb der öffentlichen Straßenräume im Zuge der Umsetzung der bauleitplanerischen Ziele“, HERRCHEN & SCHMITT, 2013; Umweltbericht, Anhang) wird innerhalb der Straßenzüge eine raumgliedernde Durchgrünung geschaffen, die auf den Standort und die Stadt Dreieich Bezug nimmt und dem gesamten Gebiet eine neue Identität verschafft. Die Gestaltung des Straßenraums soll positive (Nachahmungs-) Effekte auf die benachbarten Gewerbegrundstücke auslösen.

Durch die Festsetzung von Dachbegrünung ergeben sich positive Auswirkungen auf die klimatische Situation im Gewerbegebiet.

Versickerung von Regenwasser

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

Da eine Versickerung entsprechend der Aussagen des Versickerungsgutachten (Anlage 7) gegeben sein kann, muss hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers durch die künftigen Nutzer im Einzelfall geprüft werden, ob die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken sowie von Regenwasserbehandlungsanlagen im Rahmen des eigenen Vorhabens möglich ist.

Das unbelastete und zur Versickerung geeignete Regenwasser, das auf befestigten Flächen anfällt, ist über Gräben oder Rigolensysteme zu versickern oder im Rahmen der Brauchwassergewinnung zu verwenden.

Begründung:

Soweit es möglich ist, soll das anfallende Oberflächenwasser, auch zur Entlastung der Kanalisation, einer natürlichen Versickerung zugeführt werden (siehe Anlage 7). 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.

3.2.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) HBO)

Werbeanlagen aller Art

Werbeanlagen sind alle Anlagen der Außenwerbung als ortsfeste und mobile Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere

Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Dekorationsobjekte, Schaufenster und als solches genutzte Fensteröffnungen, Fahnen und Lichtwerbungen. Damit werden mit dieser Satzung auch solche Werbeanlagen gemäß HBO erfasst, die genehmigungsfrei sind. Anlagen der Außenwerbung bedürfen nach § 63 Abs. 1 Ziffer 10 b) aa) HBO – auch unter 0,6 qm – einer Baugenehmigung.

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, an der Stätte der Leistung und jeweils bis zur Höhe Oberkante 1. Obergeschoss zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist eine freistehende Werbeanlage pro Gebäude im Vorgartenbereich außerhalb der Baugrenzen. Freistehende Werbeanlagen innerhalb der Baugrenzen dürfen keine Häufung und/oder störende Wirkung entfalten.

Unzulässig sind Werbeanlagen, die an untergeordneten Gebäudeteilen, wie Aufzugschächten, Schornsteinen angebracht werden und weithin in Erscheinung treten.

Werbeanlagen an der Gebäudefassade sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen in ihrer Summe eine Gesamtfläche von 5% der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.

Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

Werbeanlagen an einem Gebäude und freistehende Werbeanlagen sind in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht sowie **Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben** sind grundsätzlich unzulässig.

Fremdwerbung ist grundsätzlich unzulässig.

Warenauslagen sind auf öffentlichen Flächen grundsätzlich untersagt. Ausnahmen sind ausgeschlossen.

Warenauslagen sind auf privaten, dem öffentlichen Raum zugewandten Flächen grundsätzlich untersagt. Ausnahmen unterliegen der Einzelfallprüfung und sind schriftlich mit Begründung zu beantragen.

Über den Antrag auf Ausnahme entscheidet der Magistrat der Stadt Dreieich.

Die Anbringung straßenüberspannender **Werbetransparente** und an der Fassade angebrachter **Banner** ist unzulässig. Temporäre Ausnahmen unterliegen der Einzelfallprüfung und können auf schriftlichen Antrag mit Begründung zugelassen werden.

Über den Antrag auf Ausnahme entscheidet der Magistrat der Stadt Dreieich.

Die Nutzung von Einzelfenstern und Fensterbändern in Gänze als **Schaufensterflächen** in den Obergeschossen ist grundsätzlich unzulässig.

Das großflächige Verkleben, Verhängen oder Streichen von Fenster- und Schaufensterflächen ist grundsätzlich nicht zulässig.

Begründung:

Da von großflächigen Werbeanlagen sowie von Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (Lichtstärke, Farbe) erhebliche Störungen für das Stadtbild ausgehen, trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen. Bei der Beurteilung von Werbeanlagen ist die gebietsübliche Maßstäblichkeit zugrunde zu legen.

Weiterhin dürfen Werbeanlagen der städtebaulichen Zielsetzung, ein hochwertiges Gewerbegebiet zu entwickeln, nicht entgegenstehen.

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

Nebenanlagen

Nebenanlagen, wie Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, sind nur auf rückwärtigen Hofflächen zulässig und sind so anzulegen, dass die Abfallbehälter vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll eine unkontrollierte Nutzung der Vorflächen der Baugrundstücke ausgeschlossen werden. Bewegliche Abfallbehälter beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Verkehrsflächen und Grundstücksvorbereiche und sollen deshalb in Gebäude integriert oder durch geeignete Maßnahmen vor der Einsicht aus der öffentlichen Straßenraum geschützt werden.

Flächenbefestigung

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

Begründung:

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

Einfriedungen – Begründung von Zaunanlagen

Einfriedungen, freiwachsende Gehölze oder Hecken und Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über Oberkante Gelände zulässig.

Umfangreichere Zaunanlagen ab einer Länge von 10 m sind mit Sträuchern, Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen nach der Pflanzliste (Anlage 1, Anhang 5) zu begrünen. Eine Begrünung mit nicht-heimischen Nadelbäumen ist nicht zulässig.

Bei zum öffentlichen Straßenraum hin orientierten Grundstücksseiten sind zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie keine Einfriedungen zulässig.

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen soll den Erfordernissen des lokalen Ökologiehaushaltes und der Stadtbildgestaltung Rechnung getragen werden.

Abweichungen und Ordnungswidrigkeiten

Die Zulassung von Abweichungen von den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind gesondert schriftlich zu beantragen. Der Antrag ist zu begründen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen für genehmigungspflichtige Abweichungen gemäß § HBO zulassen.

Vorsätzliche und fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind gemäß § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO ordnungswidrig.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 76 Abs. 3 HBO mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EURO geahndet werden.

Begründung:

Diese Festsetzung soll der besseren Durchsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen.

3.3 Hinweise

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies nach § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen sind die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu pflanzen. Sollte der Mindestabstand im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind geeignete Schutzmaßnahmen für die Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen.

Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen (Anlage 3).

Auf den Grundstücksflächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt ist zu kontaktieren um die Maßnahmen abzustimmen.

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

Die Kampfmittelräumarbeiten sind vor Beginn der geplanten Bauarbeiten, Baugrunduntersuchungen und Abbrucharbeiten durchzuführen.

Behandlung des Niederschlagswassers

Es wird 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, wie z.B. Stellplätze und Stellplatzanlagen, Hofflächen, Abstellflächen oder Zufahrten können an die Versickerungsanlagen angeschlossen werden, sofern keine grund-

wassergefährdenden Stoffe verwendet werden bzw. die jeweilige gewerbliche Nutzung dies zulässt.

Für die Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist eine Überprüfung der lokalen Versickerungseigenschaften anhand standortbezogener Versuche erforderlich. Es ist möglich, dass eine Versickerung aufgrund der jeweiligen Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Bei Neu- und Umbauten sollten Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (diverse Vogelarten) bzw. Niststeine für Mauersegler eingebaut und Fledermausquartiere bereitgestellt werden.

Notwendige Rodungsmaßnahmen von Gehölzen sollten nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März erfolgen, um den Verlust von Brutplätzen von Vögeln zu vermeiden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz). Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Rodung von Gehölzen ohne Genehmigung nicht zulässig.

Vor dem Abriss vorhandener Gebäude sind diese durch eine fachkundige Person zu kontrollieren und ggf. darin befindliche Tiere zu bergen.

Außerstaatliche Normen

Die außerstaatlichen Normen, auf die im Planwerk Bezug genommen und die verwendet wurden, wie DIN-Vorschriften, Regelwerke, Richtlinien etc., liegen dauerhaft zur Einsicht am Auslegungsort nach Hauptsatzung der Stadt Dreieich (Ressort Bauverwaltung und Liegenschaftsmanagement, Hauptstraße 45, 63303 Dreieich) aus.

3.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauverbotszone für Hochbauten

Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand von Bundesstraßen sowie Landesstraßen dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden (§ 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG)).

Schutzbereiche entlang von Leitungen - Hochspannungsleitungen

In der nördlich an das GE angrenzenden Waldfläche verlaufen zwei oberirdisch geführte 110kV-Leitungstrassen der EVO sowie eine 110 kV-Leitung der DB Energie GmbH. Es gilt ein Schutzbereich von 25 m beiderseits der Leitungsachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass jede Annäherung an die spannungsführenden Teile der 110-kV-Bahnstromleitung, insbesondere auch mit Baukränen, Mobilkränen, Gerüststangen usw. mit Lebensgefahr verbunden ist. In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen.

Stellplatzsatzung

Die Satzung der Stadt Dreieich über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie über das Ablösen der Verpflichtung zum Herstellen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Fassung vom 05.10.2004 ist vollinhaltlich gültig und anzuwenden.

Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich in der Fassung vom 25.03.2014 ist vollinhaltlich gültig und anzuwenden.

Entwässerungssatzung

Die Entwässerungssatzung der Stadt Dreieich in der Fassung vom 10.12.2013 ist vollinhaltlich gültig und anzuwenden.

Wasserschutzgebiet

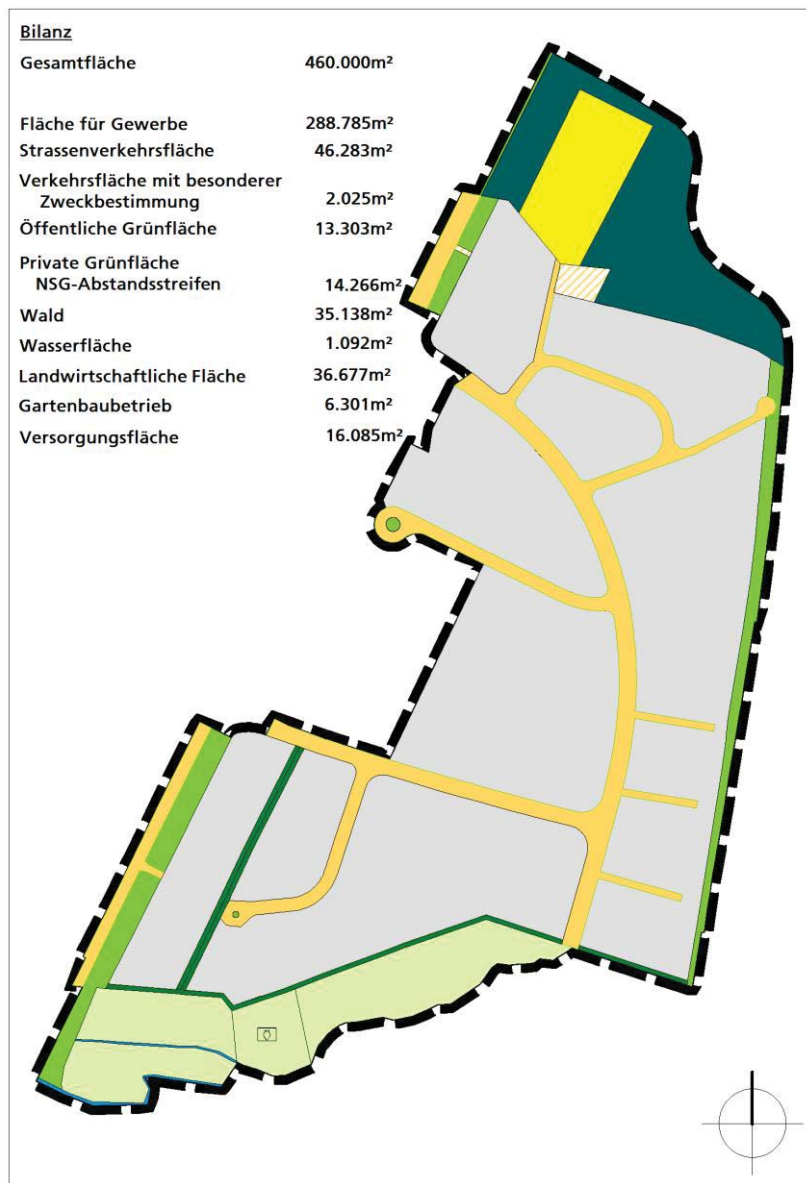
Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der Wasserschutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlage für das „Wasserwerk Breitensee“ der Stadtwerke Dreieich (ehemals Stadtwerke Sprendlingen GmbH). Entsprechende Nutzungsbeschränkungen zum Schutz des Wassereinzugsgebietes vor Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Wasserschutzgebiet, das derzeit einem Neufestsetzungsverfahren unterliegt. Das Gebiet wird voraussichtlich nach Zone III A eingestuft und mit den entsprechenden Nutzungsverboten der geltenden Musterverwaltungsvorschrift belegt werden. Dies 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 vor einer Nutzung des Grundwassers - z.B zu Kühlzwecken oder zur Wärmeengewinnung - eine Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist. Diese wird für die Versickerung von Niederschlagswasser durch öffentliche und gewerbliche Nutzungen gemäß §§ 2, 3, 8-13, 54 und 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit §§ 9 und 65 Hessisches Wassergesetz (HWG) und der Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden in der jeweils letztgültigen Fassung unabhängig von der Örtlichkeit erforderlich.

Grundvoraussetzung für jegliche Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Grundwasserflurabstand von mind. 1,50 m.

4 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN



Darstellung der Flächenbilanz

5 PLANUNGALTERNATIVEN

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 der weiteren Beurteilung geplanter Bauvorhaben nach § 30 BauGB. Da mit den Bebauungsplänen S 7 und S 15 die gewünschte städtebauliche Ordnung jedoch nicht erreicht werden kann, hat sich der Planungsträger zur Überplanung des Gesamtbereiches Otto-Hahn-Straße durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes entschlossen.

6 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2015 (GVBl. S. 158)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338)

TA Lärm, als sechster allgemeiner Verwaltungsvorschrift zu §48 BImSchG in der Fassung vom 1.11.1998

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren“, aktuelle Ausgabe

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, aktuelle Ausgabe

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 12.06.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. S. 2146)

RAS-LP4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 1999

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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

Satzung der Stadt Dreieich zum Schutz von Bäumen (**Dreieicher Baumschutzsatzung**) in der Fassung vom 01.04.2014

Entwässerungssatzung der Stadt Dreieich in der Fassung vom 10.12.2013

7 ANLAGEN

- Anlage 1 Umweltbericht, Büro Herrchen & Schmitt Wiesbaden, Stand Juni 2015
- Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben B-Plan „GE Otto-Hahn-Straße Sprendlingen“, Büro Fritz GmbH Einhausen, Stand: 19.06.2015
- Anlage 3 Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, vom 07.08.2012
- Anlage 4a Untersuchungen der Altstandorte, divers, Büro kpgeo KriechbaumPflugGeotechnik GbR Darmstadt/Messel, Stand
- Anlage 4b Einzelfallrecherche, Dr. Hug Geoconsult GmbH Oberursel, Stand 17. Dezember 2013
- Anlage 5 Pflanzliste, Büro Herrchen & Schmitt Wiesbaden, Stand Januar 2014
- Anlage 6 Sortimentsliste, entnommen dem Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, S. 51, Frankfurt
- Anlage 7 Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit, Büro ISK Ingenieurgesellschaft mbH Rodgau, Stand Dezember 2013

Anlagen