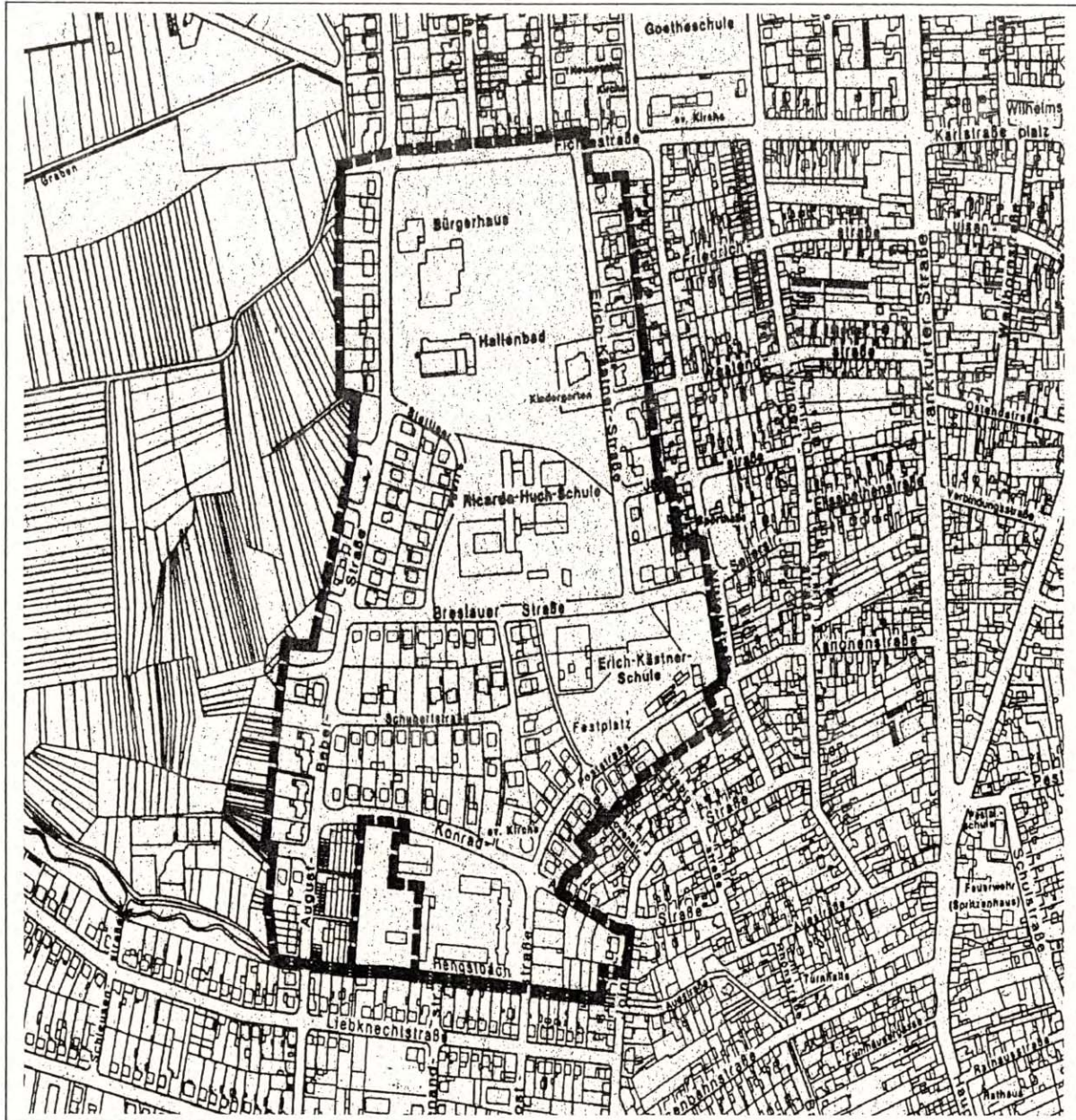


BEBAUUNGSPLAN – S 3 – 2. ÄNDERUNG „GEBIET WESTLICH DES MARKTPLATZES ZWISCHEN LIEBKNECHTSTRASSE UND FICHTESTRASSE“

- BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 (8) BAUGB



DREIEICH – STADTTEIL SPRENDLINGEN

BEARBEITUNG:



PLANUNGSTEAM

Dipl. - Ing. Dieter Hösel • Dipl. - Ing. Kai Richter • Dipl. - Ing. Detlef Siebert
Liebigstraße 25A • 64293 Darmstadt • Telefon: 06151/26070 • Fax: 06151/295121

1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I., S. 2141),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I., S. 132),

zugrunde.

Darüber hinaus gelten folgende gesetzliche Bestimmungen:

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S. 145) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 889) und die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1993 (GVBl. I. S.655) .

1.1 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsregion Südhessen als Siedlungsfläche - Bestand ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt für Dreieich-Sprendlingen sieht die Nutzungsausweisung für den in Rede stehenden Bereich Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ vor.

Dazu teilt der Umlandverband Frankfurt mit, daß der Planentwurf als aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt angesehen wird:

Durch die Nutzungsumwidmung eines Teiles der Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche werden die Grundzüge der Planung nicht tangiert und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bleibt gewährleistet.

1.2 Ausgangsbasis

Der Bebauungsplan „Nr. 3“ für das Gebiet westlich des Marktplatzes zwischen Liebknechtstraße und Fichtestraße stammt aus dem Jahre 1967 und beinhaltet auch den Bereich der Heinrich-Heine-Schule.

Seit Aufhebung der alten Heinrich-Heine-Schule an der Konrad-Adenauer-Straße (früher „Forsthausstraße“) werden die Gebäude von der Kreisvolkshochschule und der Musikschule Dreieich sowie weiterer Einrichtungen genutzt. Der ehemalige Sportplatz liegt seit mehreren Jahren brach. Ein Teil des Grundstücks ist als Schulgelände entwidmet worden, weil es nicht mehr schulischen Zwecken dient.

Der Kreisausschuß beabsichtigt das Sportplatzgelände kurzfristig an einen Bauträger zu veräußern. Die Veräußerung des Geländes ist Teil des vom Kreistag beschlossenen Haushaltskonsolidierungskonzeptes. Der Erlös dient der Finanzierung von Schulbaumaßnahmen in Dreieich, vor allem der Ricarda-Huch-Schule in Sprendlingen.

Um dieses Ziel der Umwidmung von Schulgelände in Wohnbauland bauleitplanerisch abzusichern, ist es notwendig, den bestehenden Bplan zu ändern.

1.3 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Fläche zwischen Konrad-Adenauer-Straße im Norden, dem Hengstbach im Süden, den Schulgebäuden der Heinrich-Heine-Schule im Osten und Reihenhäusern entlang der August-Bebel-Straße im Westen des Stadtteils Sprendlingen.

Er beinhaltet folgende Flurstücke in der Gemarkung Sprendlingen:

Flur 15, Flurstück 635/3, 635/4, 635/5 teilweise.

2.0 Bestand und städtebauliche Situation

Der inselartige Bereich der ehemaligen Heinrich-Heine-Schule, begrenzt im Süden vom Hengstbach, im Norden von der Konrad-Adenauer-Straße, im Westen von Reihenhausbauung an der August-Bebel-Straße und im Osten von der Poststraße, liegt in einem allgemeinen Wohngebiet, daß primär durch etwas aufgelockerte 2-geschossige Einzelhausbauung geprägt ist mit Tendenzen zur Verdichtung.

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Ricarda-Huch-Gymnasium, das – wie schon erwähnt – durch den Erlös aus dem Verkauf des besagten Teilgeländes der alten Heinrich-Heine-Schule aufgewertet werden soll.

Das Gelände stellt sich als topographisch eben dar und weist neben Extensivrasen und Ascheflächen Gehölze unterschiedlicher Dimension und ökologischer Bedeutung auf, speziell entlang der Stirnseite der Turnhalle der ehemaligen Heinrich-Heine-Schule.

Es bietet sich eine unkomplizierte verkehrliche Anbindung des zu beplanenden Geländes von der Konrad-Adenauer-Straße aus an.

3.0 Mögliches Konfliktpotential

- Das Gelände der ehemaligen Heinrich-Heine-Schule – als Name noch existent – wird von der Kreisvolksschule, der Musikschule Dreieich sowie anderen Einrichtungen unter Einschluß der Turnhalle genutzt. Außer Verkehrsimmissionen durch an- und abfahrende Pkws, die im Zusammenhang mit der Verkehrsbelastung der Konrad-Adenauer-Straße, bisher auch schon vorhanden, gehen Lärmbeeinträchtigungen von den derzeitigen Nutzungen nicht aus.
- Die Zunahme der Verkehrsbelastung durch die geplante Wohnnutzung ist als geringfügig einzustufen; durch die Führung der geplanten Erschließung entlang der Turnhalle – und damit abgewandt von der bestehenden westlichen Reihenhausbauung – sind Lärmeinflüsse, die über die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel eines allgemeinen Wohngebietes von tags (6 – 22 Uhr), $L_{w''} = 55 \text{ dB (A)/m}^2$ und nachts (22 – 6 Uhr), $L_{w''} = 40 \text{ dB (A)/m}^2$ hinausgehen nicht zu gewärtigen.
- Zur Bachparzelle des Hengstbaches sind nach Hess. Wassergesetz (HWG) im Ortsinnenbereich mindestens 5 m Abstand zur nächsten Bebauung einzuhalten. Selbst der außerhalb der Ortslage geforderte Mindestabstand von 10 m zur Bachparzelle ist praktisch nicht unterschritten.

- Energetisch und wasserwirtschaftlich wünschenswerte Planungsansätze sind aufgrund der gegebenen Situation und anderer Vorgaben nicht ohne weiteres umsetzbar:
 - Die Ausrichtung aller Gebäude nach Süden ist wegen des Geländezuschnitts und eines möglichst geringen Erschließungs- und damit Versiegelungsanteils – nicht möglich.
 - Eine Dachbegrünung für die Wohnhausbebauung läßt der der Planung zugrundeliegende Reihenhaustyp nicht ohne weiteres zu, zumal auch die Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers zu thematisieren ist. Dagegen sind die Flachdachbauten, hier die Einzel- und Sammelgaragen, für eine extensive Dachbegrünung (Siehe Festsetzungen des Bplans) vorgesehen.
 - Die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich, da die geologischen Randbedingungen bekannt sind. Deshalb wird eine dezentrale Versickerung des Regenwassers (Zisterne, Rigolen) und die Nutzung zur Gartenbewässerung in die Festsetzungen zum Bplan aufgenommen; nur die Nutzung als Brauchwasser wird aus ökonomischen Gründen nicht in Erwägung gezogen.
 - Das Wohngebiet soll heizungstechnisch mit Gas versorgt werden; eine Wärmeversorgung über eine Nahwärmeinsel/ Blockheizkraftwerk ist aufgrund der Gegebenheiten nach eingehender Prüfung zurückgestellt worden.
- Für die Müllentsorgung ist im Bereich der Turnhalle eine Fläche vorgesehen, die als Bereitstellplatz, als Containerstellplatz, eingefaßt und eingegrünt, fungiert. Dabei ist gewährleistet, daß Müllfahrzeuge nicht in das Wohngebiet hineinfahren müssen, die Erreichbarkeit für die Anwohner aber trotzdem noch im Gehbereich unter 100 m liegt. Auf jedem Einzelgrundstück sind darüber hinaus Stellplätze für Restmülltonnen, Altpapier-tonnen und die gelben Säcke vorzusehen.
- Der Eingriff läßt sich nicht in Gänze im Planungsraum selbst kompensieren (Siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanz). Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen im Verbund mit der Senkung des Versiegelungsgrades und der Nutzung des Niederschlagswassers sind aber so konzipiert, daß der zu erwartende Eingriff im Sinne des Hessischen Naturschutzgesetzes minimiert und das Ausgleichsdefizit in Abwägung mit anderen öffentlichen Belangen hinnehmbar erscheint (Siehe Pkt. 5.4 Grünordnerische Belange). Außerdem besteht mit dem rechtskräftigen Bplan bereits Baurecht für die hier in Rede stehende Fläche, so daß der § 1a (3) BauGB maßgebend ist. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.
- Im Einklang mit dem Regionalen Raumordnungsplan (RROPS) liegen die Dichtewerte der Wohnbebauung bei knapp 42 WE/ ha. In verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung – dazu zählt Sprendlingen als Siedlungstyp – sollen 35 bis 50 Wohneinheiten je ha eingehalten werden.

4.0 Planungskonzept und Planungsziele

Für das umzunutzende ehemalige Schulgelände ist ein Planungskonzept für die Errichtung von Hausgruppen in Reihenhausform entwickelt worden im Einklang mit der umliegenden Nachbarbebauung.

Teil des Konzeptes sind neben ökologischen Aspekten wasserwirtschaftliche und energetische Planungsansätze.

Einzelzielsetzungen lauten:

- Verdichtetes Wohnen in Reihenhausblockeinheiten zu 4 bzw. 5 Reihenhäusern im Sinne der Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes;
- Eigenständige Erschließung als Verkehrsmischfläche von der Konrad-Adenauer-Straße aus unter Einbindung aller Aspekte des ruhenden Verkehrs im Plangebiet selbst; pro Hauseinheit 2 Pkw-Stellplätze; im Vorgartenbereich max. einen Pkw-Stellplatz;
- Gemeinschaftsgrünflächen mit Überstellung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, Eingrünung aller Stellplätze über berankte Pergolen, Dachbegrünung für alle Garagen;
- Senkung des Versiegelungsgrades, Wahl wasserdurchlässiger Befestigungsmaterialien, Versickerung des Niederschlagswassers;
- Schaffung eines Rad-, Fuß- und Dungweges entlang der bestehenden Reihenhausbebauung bis zum Hengstbach, Vernetzung mit dem vorhandenen Wegesystem;
- Abstimmung und Übernahme der Festsetzungen soweit möglich aus dem bestehenden Bplan, u.a. Nutzung (WA), Geschossigkeit (II) und Dachform (Satteldach).

5.0 Grundzüge der Planung

Unter Aufnahme der planerischen Intensionen des Ausgangsbebauungsplanes soll ein eigenschlossenes ca. 5.900 qm großes leicht verdichtetes Wohngebiet entstehen mit 25 Reihenhaus-Wohneinheiten.

5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt von der Konrad-Adenauer-Straße inform von Mischverkehrsflächen mit 6,0 m bzw. 5,5 m Straßenbreite. Die Verkehrsflächen sind so ausgebildet, daß jedes Hausgrundstück anfahrbar ist und bis auf die Häuser an der Konrad-Adenauer-Straße alle mindestens einen Pkw-Stellplatz im Vorgartenbereich aufweisen. Weitere Pkw-Stellplätze sind im Straßenraum und als Einzelgaragen mit zweitem Parkplatz auf der Garageneinfahrt bzw. als Sammelgaragen vorgesehen. Alle Stellplatzeinheiten finden ihre entsprechende Zuordnung zu den Wohneinheiten / Einzelhaustypen.

Die Führung der Erschließung ist so gewählt, daß sich durch Verschwenks platzartige Erweiterungen ergeben, die nur eine sehr geringe Fahrgeschwindigkeit erlauben. Die T-förmigen Straßenausbildung und die Sackgassensituation machen auch möglich, die Erschließungseinrichtungen als Spielstraße zu nutzen.

5.2 Technische Infrastruktur

- Die Stadtwerke Dreieich versorgen das Gebiet mit Trinkwasser, Gas und Strom. Der Planungsraum liegt nicht in einem Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet. Die Versorgung, speziell mit Trinkwasser, ist sicher gestellt.
- Die Abwasserableitung und Abwasserbehandlung erfolgt im Anschluß an das städtische Kanalnetz zur Kläranlage im Stadtteil Buchschlag. Zuständig ist das Hoch- und Tiefbauamt der Stadt Dreieich.
Vorbehaltlich einer hydraulischen Berechnung für das gesamte Kanalnetz der Stadt Dreieich – z.Z. noch nicht abgeschlossen – ist der Bau eines Kanals DN 300 mit einer Länge von ca. 60 m erforderlich. Die Kosten sind vom Maßnahmenträger aufzubringen (siehe auch Anlage Stellungnahme IBW, Zornheim vom 23.07.1999 zur Gesamtsituation).
Das Niederschlagswasser (speziell von Dachflächen) soll zum einen in Zisternen pro Einzelhausgrundstück gesammelt und zum anderen auf dem Grundstück versickert werden.
- Das Gelände weist gemäß Hess. Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden, kiesige Ablagerungen bis in große Tiefe auf. Dazu findet sich im Südwesten des Planungsgebietes „Langener Ton“. Die Tragfähigkeit ist gut. Freies Grundwasser tritt erst ab mehreren Metern unter Gelände auf; Dabei kann sich über dem „Langener Ton“ bei niederschlagsreicher Witterung ein schwebender Grundwasserstock entwickeln.
Das Bodengutachten der UBeG, Wetzlar, kommt zusammengefaßt, zu folgendem Ergebnis:
 - Bodenaufbau;
Der Bodenaufbau in den einzelnen Sondierungen unterhalb der künstlichen Auffüllung ist relativ gleichförmig. In einer Tiefe zwischen 2 und 3 Metern unter Geländeoberkante ist ein Tonhorizont anzutreffen. Unterhalb dieser Tonschicht folgen teils tonige, teils kiesige Sande, die kleinräumig Einschaltungen von Tonlinsen unterschiedlicher Mächtigkeit aufweisen.
 - Grundwasser;
Der Grundwasserspiegel liegt unterhalb 6 m; Schichtwasser ist teilweise in einer Tiefe von 3,6 m angetroffen worden.
 - Versickerungsfähigkeit;
Für die Versickerung von Niederschlagswässern über Schächte sind die sandigen Schichten ab einer Tiefe von 2,5 m unter Geländeoberkante geeignet.
 - Umwelttechnik;
In keinem der untersuchten Parameter wurden Überschreitungen der entsprechenden Prüfwerte der Altablagerung - VwV bzw. der Grundwasser – VwV angetroffen. Der durch die organoleptischen Auffälligkeiten ausgelöste Kontaminationsverdacht ist durch die Analysen nicht bestätigt worden.
- Entsprechend Hess. Wassergesetz (HWG) wird der notwendige Abstandsstreifen vor der Bebauung bis zur Flurstücksgrenze des Hengstbaches eingehalten.
Zur Vermeidung von Einleitungen in den Hengstbach verbieten die grünordnerischen Festsetzungen im Sinne von Maßnahmen zum Gewässerschutz im gesamten Plangebiet den Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Pestiziden) sowie von mineralischem Dünger.
- Überschwemmungen hat es seit 1983 in der weiteren Umgebung nicht mehr gegeben. Das Plangebiet selbst ist nicht Hochwassergefährdet.

- Auf dem Gelände existieren keine Altlasten. Aufgrund der Aussagen des schon zitierten Bodengutachtens ist davon auszugehen, daß auch keine Altablagerungen und keine Grundwasserschadensfälle vorliegen.
- Das Plangebiet liegt im Bereich der Trinkwasserschutzzone III der Stadtwerke Dreieich.
- Die Abfallentsorgung wird seit 1999 von der Frankfurter Entsorgungs- und Service GmbH (FES) durchgeführt. Zuständig ist das Umweltamt der Stadt Dreieich (Abt. Abfallwirtschaft und Fuhrpark/ Baubetriebsamt).
Der für das geplante Wohngebiet vorgesehene Standort für die Großcontainer liegt im Bereich der Konrad-Adenauer-Straße, östlich der Gebietserschließung vor der Turnhalle der ehemaligen Heinrich-Heine-Schule.

Weitere für die Abfallentsorgung wichtige Einrichtungen sind:

- Betriebshof Sprendlingen: Haus- und Sperrmüllabfuhr;
- Wertstoffhof Sprendlingen: Wertstoffe;
- Gesellschaft zur Entsorgung von Sekundärrohstoffen (GES) Heusenstamm: Sammlung „Gelber Sack/ Grüner Punkt“;
- Deponie Wicker, Flörsheim;
- Kompostplatz Sprendlingen-Bornwald;
- Müllheizkraftwerk Offenbach.

Im Bereich der Kreisvolkshochschule/ Konrad-Adenauer-Straße befinden sich Container zur Sammlung von Altpapier und Altglas.

5.3 Nutzung und Bebauung

Das ehemalige Schulgelände der Heinrich-Heine-Schule ist als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen – das gilt auch jetzt noch, obwohl die Zweckbestimmung „Schule“ in der Form nicht mehr existiert.

Eine Teilfläche wird nun umgewidmet als Allgemeines Wohngebiet (WA) unter Ausschluß aller weiteren Nutzungen bis auf eben das Wohnen. Dies ist deshalb möglich, weil es sich hier um eine Bplan-Änderung handelt, die sich in das Nutzungsggefüge der Umgebung bzw. des alten Bplans einpassen soll. Es wird hier also auf die Gesamtsituation des Ausgangsbebauungsplans abgestellt und bewußt darauf verzichtet, Reines Wohngebiet (WR), festzusetzen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal überbaubare Grundstücksfläche und die maximalen Gebäudehöhen. Dabei sind die bebaubaren Grundflächen so bemessen, daß trotz einer guten Ausnutzung der Grundstücke noch angemessene Freiflächen verbleiben und auch die Obergrenzen nach der BauNVO (§ 17 Abs. 1) eingehalten werden.

Dabei sei vermerkt, daß es sich hier ausschließlich um private Flächen handelt einschl. der Erschließungsflächen.

Die maximale Traufhöhe von 5,60 m im Plangebiet soll die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden zulassen, die nicht nur ein auf die Planungskonzeption abgestimmtes Bauvolumen ermöglicht, sondern auch die Höhenentwicklung der benachbarten Bebauung berücksichtigt.

Der Standort für die Gebietscontainer ist auf einer eigens dafür ausgewiesenen „Fläche für Versorgungsanlagen“ festgesetzt.

Das Thema „Pergola“ zieht sich durch das ganze Planungskonzept:

- auf eigens dafür festgesetzten Flächen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Gartenhütten im Verbund mit der Errichtung von Pergolen errichtet werden,
- außerdem sollen Pergolen da gebaut werden, wo Pkw-Stellplätze vorgesehen sind sowie im Bereich von Terrassen und der Versorgungsanlage.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden über eine Baugestaltungssatzung nach § 87 Abs. 1 HBO wesentliche Gestaltungselemente festgelegt.

5.4 Grünordnerische Belange

Wie schon ausgeführt, stellt sich das Gelände als topographisch eben dar und weist neben Extensivrasen und Ascheflächen Gehölze unterschiedlicher Dimension und ökologischer Bedeutung auf, speziell entlang der Stirnseite der Turnhalle der ehemaligen Heinrich-Heine-Schule.

Dimension und ökologische Bedeutung der Gehölze zeigen sich dabei sehr unterschiedlich; neben 2 kleinen Apfelbäumen weist die Stirnseite der Turnhalle eine Eichengruppe auf, während die 2 Platanen im Bereich der Konrad-Adenauer-Straße noch nicht ausgewachsen sind und die Baumgruppe um die Sandgrube als ehemalige Sporteinrichtung keine heimischen Laubbäume aufweist.

Bedingt durch die Notwendigkeit, die Erschließung sehr nahe an der Turnhalle vorbeiführen zu müssen, ist ein Erhalt kaum möglich. Es ist deshalb auch darauf verzichtet worden, den Erhalt von vorhandenen Bäumen entsprechend festzusetzen.

Geplant ist die Anpflanzung von 15 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, die entlang der Erschließung das Plangebiet gliedern, gleichzeitig einer Aufheizung des Straßenbelages entgegenzuwirken und zur Verbesserung des Kleinklimas sorgen sollen.

Die grünordnerischen Festsetzungen müssen darüber hinaus erreichen, daß die Gartenflächen im Sinne strukturreicher Hausgärten angelegt und versickerungsfähige Materialien zur Befestigung gewählt werden. Die Dachbegrünung der Garagen sowie die Fassadenbegrünung aller Gebäudeteile und Pergolen sind außerdem geeignet, zur weiteren Minimierung des Eingriffs an Ort und Stelle beizutragen.

Darüber hinaus sichern verbindliche Pflanzlisten die Auswahl standortgerechter Gehölze und Rankgewächse für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen.

Auf den angrenzenden Grundstücken, also außerhalb des Plangeltungsbereiches, zeigt sich großer, z.T. dichter Gehölzbestand, der durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden darf.

Trotz dieser Bemühungen, die intensive bauliche Ausnutzung im Plangebiet sowohl aus stadtgestalterischer als auch aus ökologischer Sicht durch eine abwechslungsreiche Durchgrünung sowie weiterer Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren, verbleibt ein Ausgleichsdefizit.

Zur Zeit stehen der Stadt Dreieich keine potentiellen Ausgleichsflächen zur Verfügung; außerdem hat im Ortsinnenbereich die Schaffung von Wohnraum, die Nutzung vorhandener Infrastruktur, sowie eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne der Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes, ohne sog. „Bauneuland“ in Anspruch zu nehmen, einen solchen Vorrang, daß das biotoppunktemäßig ermittelte Defizit hinnehmbar erscheint (auf die Ausführungen unter Pkt. 3.0 „Mögliches Konfliktpotential wird verwiesen).

6.0 Planungsstatistik

Es wird von einem Plangeltungsbereich von ca. 5.900 qm ausgegangen; diese Flächengröße liegt auch der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zugrunde.

Plangeltungsbereich ca. 5.900 qm

Überbaute Fläche	1.991 qm
Verkehrsflächen (Erschließung, Stellplätze; Hauszuwegungen)	1.992 qm
Verkehrsgrün (Gemeinschaftsgrün)	
Hausgärten, Vorgärten, Verkehrsgrün (Gemeinschaftsgrün)	1.917 qm
Zahl der Reihenhäuser = Wohneinheiten:	25 WE
Dichte :	42 WE/ha
Einwohnerzuwachs (lt. RROPS = 2,2 Pers./WE):	55 E

Aufgestellt, Darmstadt, 14.06.1999, Ri/YS, BB-PR-29.doc

Geändert: Darmstadt, 20.08.1999, Ri, BB2-PR-29.doc

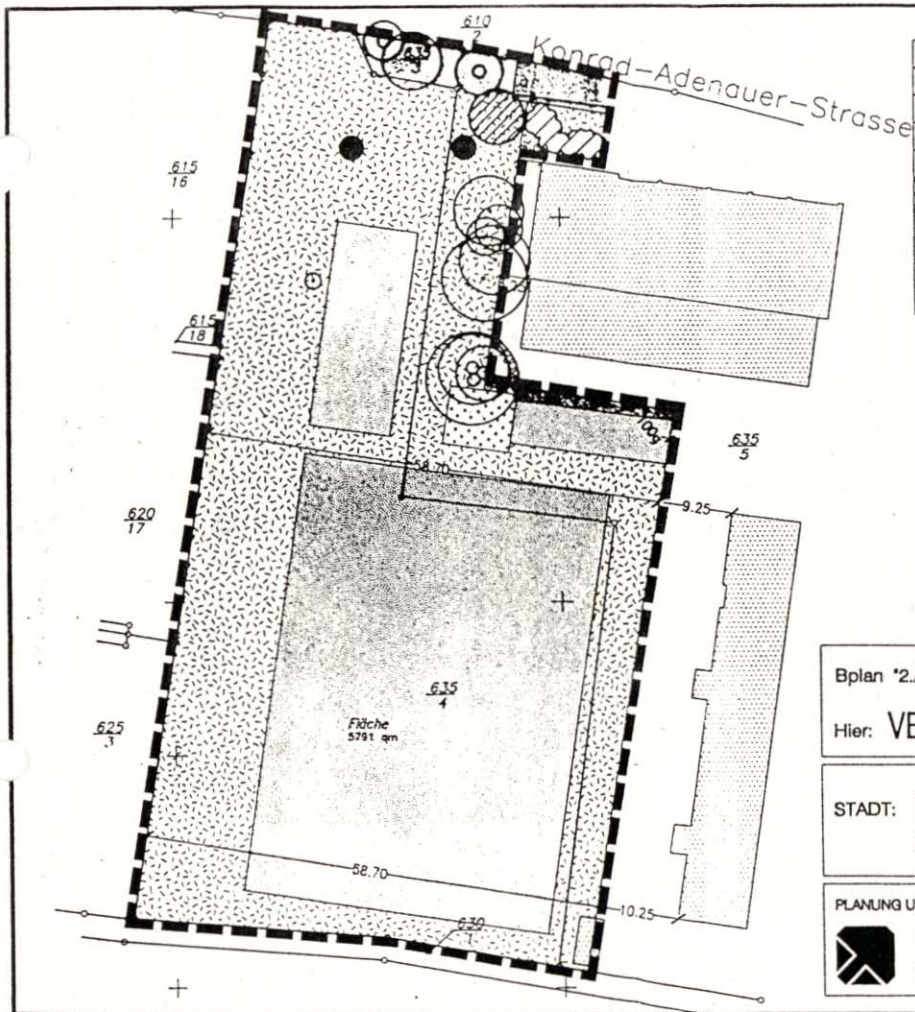
Geändert: Darmstadt, 05.10.1999, Ri, BB3-PR-29.doc

- Anlagen:
- Vegetationsbestandsplan
 - Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz
 - Stellungnahme / IBW zur
 - Abwassersituation, 23.07.1999
 - Kanalplan



PLANUNGSTEAM
 DIPL.-ING. DIETER HÜBEL
 DIPL.-ING. KAI RICHTER
 DIPL.-ING. DETLEF SIEBERT

LIEBIGSTRASSE 25 - 64293 DARMSTADT
 TELEFON: 0 61 51 - 2 60 70
 TELEFAX: 0 61 51 - 29 51 21



	Nr. AAV	Biotyp
○	04.110 (31)	Laubbaum, heimisch
●	04.110 (31)	Obstbaum
○	04.120 (26)	Laubbaum, nicht heimisch
⊗	04.120 (26)	Nadelbaum, nicht heimisch
⋯	10.210 (14)	Sprunggrube (Sand)
▨	10.510 (3)	Versiegelte Flächen
▩	10.530 (6)	Sportplatz, unversiegelt
⋈	11.225 (21)	Extensivrasen
⌘	02.500 (23)	Ziergehölze, standortfremd

Bplan '2.Änderung Nr.3'	Maßstab 1 : 1000
Hier: VEGETATIONSBESTAND	Anlage
STADT: DREIEICH - SPRENDLINGEN	Plangröße 42x29,7
	Darmstadt, Juni 1999

PLANUNG UND VERFAHREN
 **PLANUNGSTEAM** HÖSEL - RICHTER - SIEBERT
 64293 DARMSTADT, LIEBIGSTRASSE 25 A, TEL. 06151 - 26070

Anlage zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz vom 05. Oktober 1999

Berechnungsgrundlage zur Fassadenbegrünung (10.740), neu:
– Länge der begrünten Fläche multipliziert mit 0,50 m Dicke –

A) Wohngebäude

10 Stck. x 22m	=	220 m
2 Stck. x 27,5 m	=	55 m
12 Stck. x 10,5 m	=	126 m
		<u>403 m</u>

B) Garagenhof

1 Stck. x 27 m	=	27 m
1 Stck. x 13 m	=	13 m
4 Stck. x 6 m	=	24 m
1 Stck. x 50 m	=	50 m
		<u>114 m</u>

C) Einzelgaragen

9 Stck. x 6 m	=	54 m
10 Stck. x 3 m	=	30 m
		<u>84 m</u>

D) Müllstandort

1 Stck. x 22 m	=	<u>22 m</u>
----------------	---	-------------

E) Pergolen/ Zäune

1 Stck. x 40 m	=	40 m
2 Stck. x 65 m	=	130 m
2 Stck. x 10 m	=	20 m
2 Stck. x 25 m	=	50 m
2 Stck. x 20 m	=	40 m
		<u>280 m</u>

Insgesamt ergibt sich eine Gesamtfläche von 903 m, abgerundet 900 m multipliziert mit 0,50 m Dicke der Begrünung = 450 qm.

Aufgestellt, Darmstadt, den 05. Oktober 1999, Ri/ML EA-PR-29.doc



PLANUNGSTEAM
DIPL.-ING. DIETER HÜBEL
DIPL.-ING. KAI RICHTER
DIPL.-ING. DETLEF SIEBERT

LIEBIGSTRASSE 25 - 64293 DARMSTADT
TELEFON: 0 61 51 - 2 60 70
TELEFAX: 0 61 51 - 29 51 21

Ing. Büro Weiland Mareuil-Port-Platz 1 55270 Zornheim

Stadt Dreieich
- Der Magistrat -
Hoch- und Tiefbauamt
z. Hd. Frau Ghaffari
Tanusstraße 3

63303 Dreieich-Dreieichenhain

Fachleute für:

- Straßenbau
- Siedlungswasserwirtschaft
- Wasserbau
- Bauleitplanung
- Landespflege
- Statik

Projekt-Nr.:
15.15.12

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
baj/dk

Datum
23.07.1999

Erschließung für Wohnbebauung auf der Fläche der ehem. Heinrich - Heine - Schule

Sehr geehrte Frau Ghaffari,

gemäß Ihrer Anfrage bzgl. der abwassertechnischen Erschließung für die o.a. Wohnbebauung können wir Ihnen folgendes mitteilen:

Wir gehen davon aus, daß die vorgesehene Fläche von ca. 6.000 m² für die Wohnbebauung im Mischsystem entwässert.

Auf Grund der geplanten Reihenhausbauung mit Verkehrsmischflächen und Parkierungseinrichtungen ist mit einer Versiegelung des derzeitigen Sportgeländes von ca. 60 % auszugehen.

Das heißt, daß mit einem Mischwasserabfluß von rd. 50 l/s aus dieser Erschließungsfläche zu rechnen ist.

Die Ableitung des anfallenden Mischwassers erfolgt zur nördlich angrenzenden Konrad - Adenauer - Straße von der auch die verkehrstechnische Erschließung aus geht. Dort liegen in der 8 m breiten Straßenfläche zwei parallel verlaufende Kanalrohre DN 1.400 in der Funktion eines Regenrückhaltebeckens mit einem Pumpwerk als Abflußsteuerung.

Um eine zusätzliche Beaufschlagung dieses Rückhaltebeckens zu umgehen, schlagen wir vor, einen separaten Kanal DN 300 auf einer Länge von etwa 60 m in der seitlichen Parkfläche der Konrad - Adenauer - Straße zu verlegen und am bestehenden Schacht - Nr. 13 143 nach dem Pumpwerk des RRB anzuschließen (siehe beiliegenden Plan).

Hauptsitz:
55270 Zornheim
Mareuil-Port-Platz 1
Telefon: 06136/4961-62
06136/9541-0
Telefax: 06136/45860

Niederlassung:
65199 Wiesbaden
Wenzel-Jaksch-Straße 9a
Telefon: 0611/460344

Niederlassung:
16775 Gransee
Mühlenstraße 10
Telefon: 03306/7984-0
Telefax: 03306/7984-79

Postscheck:
Frankfurt/Main
Konto 178 174 602
BLZ 50010060
Bankkonto:
Wiesbadener Volksbank
Konto 12 330 804
BLZ 510 900 00

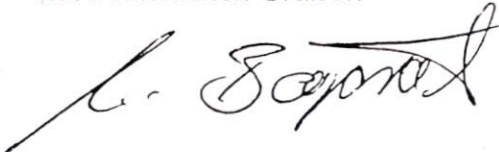
1/2



Nach überschlägiger Überprüfung des vorliegenden Kanalbestandes, ist der weiterführende Kanal DN 400 und danach der Kanal DN 800 in der Lage die zusätzliche Mischwassermenge von rd. 50 l/s aus der Erschließungsfläche aufzunehmen. Da wir derzeit die hydraulische Berechnung für das gesamte Kanalnetz von der Stadt Dreieich noch nicht abgeschlossen haben, kann erst danach eine verbindliche Aussage darüber erfolgen.

Für weitere Fragen und Erläuterungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Anlage

