

Stadt Dreieich



Bebauungsplan Nr. 3/88 "Gewann der Ochsenwald – Inselplan" Teil B mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bearbeitung:
Planungsbüro Bachtler-Böhme+Partner
Stadtplanung Landschaftsplanung,
Kaiserslautern

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB (Entwurf)**1. Anlaß der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluß / Bisherige Verfahrensschritte**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich hat bereits am 13.07.1988 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 3/88 "Gewann der Ochsenwald" beschlossen mit dem Ziel, im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verkehrliche und städtebauliche Ordnung dieses Bereiches zu schaffen. Hierzu war zum einen eine Verbindung zwischen der damaligen B 3 und der Landsteiner Straße (Durchstich der Daimlerstraße unter der BAB 661) und zum anderen die Herstellung einer neuen Anschlußstelle an diese Autobahn geplant.

Die aufgeführten Maßnahmen sind Teil einer städtischen Gesamtkonzeption zur verkehrlichen Entlastung innerstädtischer Bereiche. Obwohl die Stadt Dreieich mit ihren zur Zeit rund 40.000 Einwohnern zweimal an die Bundesautobahn A 661 angebunden ist (Anschlusstellen Langen und Sprendlingen Nord), kann das extrem hohe Verkehrsaufkommen nicht mehr stadtverträglich abgewickelt werden.

Die Nord-Süd-Achse (ehemalige B 3 und B 46) weist derzeit innerhalb der bebauten Bereiche folgende Querschnittsbelastungen auf:

- Darmstädter Straße –Hauptstraße ca. 22.000 bis 26.000 Kfz/24 Stunden
- Offenbacher Straße ca. 15.000 Kfz/24 Stunden
- Frankfurter Straße ca. 18.000 bis 22.000 Kfz/24 Stunden

Diese extrem hohen Belastungen der zweistreifigen Straßenabschnitte führen zu Verdrängungseffekten auf die innerstädtischen Gebietserschließungsstraßen, wie z.B. die August-Bebel-Straße und Fichtestraße, die derzeit ca. 12.000 Kfz/24 Stunden aufnehmen müssen.

Durch die unvermeidlichen Staubildungen im Hauptstraßennetz während der Verkehrsspitze kommt es in den letzten Jahren vermehrt zu Schleichverkehren über Wohngebietsstraßen.

Die derzeitigen Autobahnanschlußstellen Dreieich im Norden und Langen im Süden stellen für die Stadt Dreieich eine nur ungenügende Anbindung dar, da insbesondere für die Gewerbegebiete im Süden von Sprendlingen und im Westen von Dreieichenhain die Bundesautobahn als vorhandene Achse des übergeordneten Straßennetzes wenig nutzbar ist.

Zur verkehrlichen Entlastung innerstädtischer Bereiche beschloß die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich bereits im Jahre 1990 die Planung und Realisierung einer sogenannten Kernumfahrung des Stadtteiles Sprendlingen. Diese Kernumfahrung soll auf die A 661 gelegt werden, wobei der geplante Autobahnanschluß im Gewerbegebiet Dreieichenhain und eine nördliche Verbindungsspanne zwischen der B 46 und der ehemaligen B 3

nördlich des Gewerbegebietes an der Robert-Bosch-Straße die Anbindung an das städtische Straßennetz sicherstellen.

Zwischenzeitlich erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger. Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden abgewogen und gegebenenfalls in das Planwerk eingearbeitet.

Bisheriges Bebauungsplanverfahren:

Für das Planungsgebiet liegt bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der unter Punkt 3 beschriebene Geltungsbereich lag innerhalb der Geltungsbereiche der folgenden zur Aufstellung beschlossenen Bebauungspläne:

- Nr. 2/83 "Gewerbegebiet im Weibeck – nördlicher Teil",
- Nr. 2/88 "Gewerbegebiet im Weibeck – südlicher Teil",
- Nr. 3/88 "Gewann der Ochsenwald"

und grenzt im Westen an den Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewann der Ochsenwald – Inselplan Teil A".

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.05.1991 beschlossen, den Magistrat zu beauftragen, aus den Geltungsbereichen der o.g. Bebauungspläne einen Teilbebauungsplan für die vorrangige verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes Dreieichenhain von der Darmstädter Straße mit Autobahnanschluß an die A 661 bis zur Landsteiner Straße zu entwickeln. Daraus entstand der Aufstellungsbeschluß für den vorliegenden Bebauungsplan "Gewann der Ochsenwald – Inselplan", dessen Geltungsbereich die gesamten, für die Realisierung des Autobahnanschlusses mit Durchbindung der verlängerten Heinrich-Hertz-Straße zur Darmstädter Straße benötigten Flächen inklusive durch die Planung angeschnittener Privatgrundstücke umfasste.

Mit Stadtverordnetenbeschluß vom 27.10.1992 wurde der Magistrat beauftragt, in Form eines weiteren Teilbebauungsplanes aus dem Bebauungsplan Nr. 3/88 "Gewann der Ochsenwald – Inselplan" die Anbindung des Gewerbegebietes Dreieichenhain an die Darmstädter Straße durch die Verlängerung der Heinrich-Hertz-Straße vorzuziehen. Somit wurde eine Aufteilung des in Rede stehenden Bebauungsplanes in die Bebauungspläne Nr. 3/88 "Gewann der Ochsenwald – Inselplan Teil A" (Heinrich-Hertz-Straße) und Nr. 3/88 "Gewann der Ochsenwald – Inselplan Teil B" (Autobahnanschluß) vorgenommen. Die Aufteilung ermöglichte eine vorgezogene Bearbeitung des Bebauungsplanes 3/88 "Gewann der Ochsenwald – Inselplan Teil A". Der Geltungsbereich umfasst hier lediglich die für die Straßenplanung sowie für den Eingriffsausgleich erforderlichen Flächen. Für diesen Teilbereich A wurde das Verfahren bis zum Satzungsbeschluß betrieben.

Für den Bebauungsplan Nr. 3/88 "Gewann der Ochsenwald – Inselplan Teil B" wurde ein funktionsorientierter Geltungsbereich festgelegt, der vorrangig die zur Realisierung der Verkehrsplanung erforderlichen Straßenflächen, die Weiterführung der Daimlerstraße unter der Autobahn sowie Flächen für den

Eingriffsausgleich umfasst. Die Durchführung der Bürgeranhörung erfolgte bereits am 28.09.1994 auf Grundlage des Bebauungsplanes "Gewann der Ochsenwald – Inselplan".

Die unverzügliche Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens wird ausgelöst durch eine Bauvoranfrage eines Bauinteressenten, der auf den Flurstücken mit der Bezeichnung 23/145, 23/164 und 23/283 der Flur 5, Gemarkung Dreieichenhain, ein modernes Büro-Center mit 7 Geschossen errichten möchte. Die Grundstücke 23/145, 23/164 sind derzeit noch mit Büro- und Lagergebäuden bebaut, die bis Mitte 2001 zurückgebaut werden sollen.

Die Stadt Dreieich unterstützt im Rahmen ihrer Bauleitplanung eine Entwicklung des Gewerbegebietes, um damit auch eine Nachverdichtung des Plangebietes durch Erhöhung der Geschoßflächenzahl und Geschossigkeit zulässiger Gebäude zu erreichen. Diese Nachverdichtung war bereits im ursprünglichen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/88 "Gewann der Ochsenwald – Inselplan" vorgesehen.

Das Flurstück 23/283 befindet sich derzeit noch im städtischen Eigentum.

Unter der Zielsetzung, die Genehmigungsfähigkeit für das genannte Vorhaben baldmöglichst herbeizuführen, wird das Bebauungsplanverfahren wieder aufgenommen und soll zügig zum Abschluß gebracht werden. Zu diesem Zweck werden die betreffenden Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen. Das angrenzende Flurstück 23/329 ist ebenfalls im Geltungsbereich enthalten, da auch hier im Sinne des Gesamtkonzeptes eine Erhöhung der baulichen Dichte angebracht erscheint und daher ermöglicht werden soll.

Zur Beschleunigung des Verfahrens und um frühzeitig die Planreife nach § 33 Abs.1 BauGB herstellen zu können, wurden nach Absprache mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen, Frankfurt die ursprünglich im Verfahren enthaltenen Festsetzungen und Flächen für einen Autobahnanschluß aus dem vorliegenden Geltungsbereich und Verfahren herausgelöst. Der im Bebauungsplan festgesetzte Durchstich (Verlängerung der Daimlerstraße unter der A 661) liegt im Bereich des in der Diskussion befindlichen Autobahnanschlusses und soll im Vorgriff auf einen möglichen Autobahnanschluß realisiert werden. Die Ausbauplanung für diesen Straßendurchstich wird die Möglichkeit zur Anbindung der Rampen einer potentiellen Autobahnanbindung offenhalten.

2. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die Darstellungen im Regionalen Raumordnungsplan
- Die Darstellung des Plangebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt
- Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt

- Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan sowie die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Die Verkehrsgutachten und straßenbautechnischen Vorplanungen

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustandes und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im Grünordnungsplan dargelegt.

3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewann der Ochsenwald – Inselplan Teil B" befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteiles Dreieichenhain zwischen Hainer Chaussee, Landsteiner Straße, An der Trift und Darmstädter Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt mit einer Fläche von 6,85 ha die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Dreieichenhain, Flur 5:

- Vollständige Flurstücke: 23/177, 23/289, 23/329, 23/145 und 23/164
- Teilweise Flurstücke: 23/183, 23/128, 23/186, 23/288, 23/274, 23/264, 23/275, 23/283, 23/271, 23/111, 23/9 und 39/10.

Gemarkung Dreieichenhain, Flur 6:

- Vollständige Flurstücke: 2/125
- Teilweise Flurstücke: 2/142, und 12/12.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000.

4. Topographie / Baugrund

Das Gelände des Plangebietes weist keine wesentlichen Höhenunterschiede auf.

Die Landsteiner Straße fällt von der Einmündung der Siemensstraße in Richtung Hainer Chaussee leicht ab. Die Autobahn BAB 661 wird im Bereich des Plangebietes in Hoehlage auf einem Damm geführt. Diese Hoehlage begünstigt das Vorhaben eines Straßendurchstiches zwischen der Daimlerstraße und der Landsteiner Straße.

Im Plangebiet und in dessen direktem Umfeld des Plangebietes sind folgende Bodenverunreinigungen und –belastungen bekannt: Das teilweise in den Bebauungsplan einbezogene Grundstück Landsteiner Straße 6 (ehemalige Fa. Weigel) wurde zu früherer Zeit durch einen Metallveredelungsbetrieb genutzt. Auf dem Gelände ereignete sich ein CKW-Schadensfall. Nach Beprobung und Erkundung der Bodenverunreinigungen wird derzeit eine Bodenluftsanierung durchgeführt. Bauliche Veränderungen auf dem

Grundstück sowie auf dem Grundstück Landsteiner Straße 10 bedürfen der Zustimmung des RP Darmstadt, Staatliches Umweltamt Hanau (Die für das Abbruchvorhaben Landsteiner Straße 10 erforderlichen Unterlagen wurden bereits eingereicht). Gleiches gilt für Grundwasserabsenkungen im Zuge der Herstellung des unter der BAB 661 geplanten Straßendurchstiches. Die Grundwassermeßstellen auf dem Grundstück Landsteiner Straße 6 sind zu erhalten.

Das Baugrundstück für das in der Bauvoranfrage beantragte Büro- und Verwaltungsgebäude (Flst.-Nr. 23/145, 23/164 und 23/283 der Flur 5) wurde auf Blindgänger und Munitionsreste aus dem 2. Weltkrieg hin untersucht. Hieraus resultierende Gefährdungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Auf dem Grundstück befand sich vormals das Betriebsgelände der Fa. Robert Lösch Bekleidungswerke GmbH. Im Rahmen der geplanten Neubebauung sind gegebenenfalls weitergehende Untersuchungen durchzuführen.

5. Bestand im Plangebiet

5.1 Nutzungen

Die Gesamtfläche des Plangebietes befindet sich im bebauten Bereich des Gewerbegebietes Dreieichenhain. Dominierend sind mehrgeschossige Industrie- und Gewerbebauten, meist Produktions- und Lagerstätten, teilweise mit vorgelagerten mehrgeschossigen Bürobauten sowie zugehörigen Parkplätzen. Entlang der Autobahn dominieren die großformatigen Produktions- und Lagergebäude.

Auf der Westseite der Autobahn erschließt die Daimlerstraße im Norden zur Bahntrasse hin einen Bereich, der durch kleinteiligere gewerbliche Nutzungen mit vereinzelter Wohnnutzung in den Obergeschossen charakterisiert ist. Auf der Ostseite der Autobahn im Bereich der Landsteiner Straße und Siemensstraße dominieren zunächst ebenfalls Industrie- und Gewerbebauten, in Richtung Osten findet sich eingestreute Wohnbebauung im Übergang zu den östlich und südöstlich angrenzenden Wohngebieten. Auf der Ostseite des südlichen Abschnittes der Landsteiner Straße befindet sich ebenfalls eine bestehende, mehrgeschossige Wohnbebauung.

Die im Plangebiet und dessen Umfeld bestehende Bebauung wurde auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt.

5.2 Verkehrliche Situation

Die im Plangebiet befindlichen Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes, Heinrich-Hertz-Straße und Daimlerstraße nehmen den Verkehr auf der Westseite der Autobahn auf und führen ihn zur Straße "Auf der Trift" als Haupteerschließungs- und Durchgangsstraße. Diese wiederum ist derzeit direkt an die Darmstädter Straße (B3) angebunden und ermöglicht die Verbindung des Plangebietes mit den örtlichen und überörtlichen Verkehrsachsen in Richtung Sprendlingen bzw. Langen. Alle Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet westlich der Autobahn enden derzeit als Sackgassen.

Auf der Ostseite der Autobahn sind die Landsteiner Straße (als Sackgasse), Industriestraße und Siemensstraße ebenfalls über die Straße "An der Trift" an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

5.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes ist geprägt durch die erhöhte Lage des Gewerbegebietes insgesamt, durch die auf einem Damm verlaufende Bundesautobahn A 661 und durch die mehrstöckigen Industriebauten. Die in den Abstandsstreifen entlang der Autobahn vorhandenen Gehölz- und Strauchgruppen bewirken in belaubtem Zustand eine gewisse optische Abschirmung der Autobahn, die Gebäude sind jedoch nach beiden Seiten noch sichtbar. Zum Gewerbegebiet hin befindet sich die Autobahn in nach Norden ansteigender Hochlage und bildet hier dementsprechend auch eine optische Barriere.

5.4 Naturräumliche Gegebenheiten (Boden/Klima)

Das Plangebiet befindet sich im Übergang vom Messeler Hügelland zur Untermainebene auf einer Höhe von ca. 140 –160 m ü.NN. Das Gebiet weist den im Untersuchungsraum typischen Sandboden auf. Gemäß der geologischen Übersichtskarte von Hessen von der hessischen Landesanstalt für Bodenforschung sind in der Umgebung von Dreieichenhain Konglomerate, Sand- und Tongesteine vorherrschend. Die Erosionsgefährdung des Bodens wird mit 2 (schwach) angegeben; acker- und pflanzenbauliche Maßnahmen zur Bodensicherung sind notwendig (Standortkarte von Hessen, Gefahrenstufenkarte, Bodenerosion durch Wasser). Die Grundwasserergiebigkeit wird auf Ton, Schluff, Feinsand und tonigen Sandsteinen als sehr gering eingestuft (Standortkarte von Hessen, Hydrologische Karte).

Das Regionalklima des Untersuchungsraumes gehört zum mäßig subkontinentalen Klima des Rhein-Main-Beckens mit charakteristisch milden Wintern und sehr warmen Sommern, ganzjährig geringen Windgeschwindigkeiten und daraus folgender hoher Inversionsneigung. Die mittlere Niederschlagsmenge im Zeitraum Mai bis Juni beträgt 170 mm, die mittlere Jahressumme 600 mm.

5.5 Gebietscharakteristik (Flora, Fauna)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind bis auf die Abstandsstreifen der Bundesautobahn A 661 keine größeren Grün- und Freiflächen vorhanden. Im Planungsgebiet befinden sich hauptsächlich Verkehrsflächen, eine Trafostation, gewerblich genutzte Grundstücksflächen sowie Vegetationsflächen, insbesondere im Seitenbereich der Autobahn. Die dort befindlichen Baum- und Strauchgehölze sind neben den massigen Baukörpern der gewerblichen Gebäude und der Verkehrsflächen (Straßen) als linienhafte Elemente räumlich strukturbestimmend. Darüber hinaus befinden sich im Planungsgebiet in geringerem Umfang auch ruderalisierte Vegetationsflächen;

überwiegend im Bereich ungenutzter Neben- und Restflächen gewerblicher Grundstücke.

Die verschiedenen Pflanzengesellschaften bieten Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleintiere. Allerdings sind diese Flächen aufgrund von negativen äußeren Einflüssen (Autobahn, Erschließungsstraßen, Industrieanlagen) als Lebensraum für einige höhere Tierarten nicht oder nur eingeschränkt als Habitat geeignet.

6. **Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Regionalplan Südhessen 2000 weist das Plangebiet als bestehende Industrie- und Gewerbefläche aus. Ein Anschluß der Gewerbe- und Industrieflächen an die Autobahn BAB 661 ist als Planung dargestellt. Diese regionalplanerische Zielsetzung eines Autobahnanschlusses wird auch seitens der Stadt Dreieich verfolgt, sie schlägt sich bauleitplanerisch nieder in der Vorhaltung entsprechender Flächen sowie in der Festsetzung einer Bauverbotszone im räumlichen Anschluss daran.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt ist das Bebauungsplangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche und in kleinen Teilbereichen als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan die Bundesautobahn A 661 sowie die autobahnbegleitenden Grünflächen (Böschungsbereiche) dar.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf ist mit der Festsetzung der Bau-Gebietskategorie "Gewerbegebiet" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Da es sich bei dem geplanten Durchstich lediglich um eine StraÙe gebietsinternen Charakters handelt, ist die Verlängerung der Daimlerstraße als Durchstich unter der Autobahn im Flächennutzungsplan nicht enthalten. Gleichwohl wurde die Planung in den Generalverkehrswegeplan 2000 des Umlandverbandes Frankfurt mit Beschluss vom 12.12.2000 aufgenommen.

7. **Städtebauliche Zielvorgaben**

Vorrangige städtebauliche Planungsziele sind die verkehrliche und städtebauliche Neuordnung des Plangebietes und die Verbesserung der Verkehrssituation im Zusammenhang mit der Gesamtverkehrskonzeption der Stadt Dreieich sowie die Bereitstellung von qualitativ hochwertigen Gewerbeflächen.

Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Neuordnung und Verbesserung der verkehrlichen Situation
- Eingrenzung der zulässigen Nutzungen
- Einbindung in das Ortsbild

Die Eignung des Plangebietes wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Vorfeld festgestellt. Die vorliegenden Untersuchungen und Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass der für die Festsetzung von Bauflächen für Gewerbenutzung vorgesehene Standort die Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt.

8. Erläuterung der Planung / Erforderlichkeit der Festsetzungen

Im Folgenden wird auf die einzelnen Inhalte und die Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung eingegangen.

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1.1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungseinschränkungen

Die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung dienen der Sicherung von qualitativ ansprechenden und hochwertigen Gewerbeflächen für verträgliche Betriebe, die durch ihre städtebauliche Gestaltung und das Umfeld einen interessanten Standort für ansiedlungs- oder verlagerungswillige Unternehmen darstellen.

In Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes setzt der Bebauungsplan die Bauflächen des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) nach § 8 BauGB fest. Im Bebauungsplan wird folgende Festsetzung zur Art der Nutzung getroffen:

Zulässig sind:

- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Lagerhäuser, sofern keine radioaktiven Stoffe bzw. nicht oder schwer abbaubare, wassergefährdende Stoffe gelagert werden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Lagerhäuser zum Lagern von radioaktiven Stoffen und nicht oder nur schwer abbaubareren wassergefährdenden Stoffen,
- Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe.

Die getroffenen Einschränkungen gegenüber dem Zulässigkeitskatalog des § 8 BauNVO ergeben sich aus dem Bestreben, die künftige Nutzung der im Bebauungsplangebiet festgesetzten Gewerbegebietsflächen auf eine hoch-

wertige Gewerbenutzung zu beschränken. Mit der Nutzungseinschränkung im Gewerbegebiet wird somit insbesondere den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen. Die Lage des Gebiets innerhalb der geplanten Schutzzone IIIB eines Wasserschutzgebiets der Stadtwerke Dreieich stellt zusätzliche Anforderungen an zukünftige Nutzungen, insbesondere die Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Eine solche Einschränkung der zulässigen Nutzungen auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe entspricht nach wie vor der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets, da eine uneingeschränkte Zulässigkeit des Wohnens hier nicht besteht.

Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit flächenintensiver Nutzungen wie Lagerhäuser, Anlagen für sportliche Zwecke resultiert aus dem Anspruch, der hohen Qualität der verkehrlichen Anbindung dieses Standortes mit einer entsprechend hohen städtebaulichen Dichte Rechnung zu tragen.

Einschränkungen der zulässigen Nutzung in dem an die Autobahntrasse angrenzenden und im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet ergeben sich aus dem Bundesfernstraßengesetz, wonach innerhalb eines 40 m – Streifens längs der Autobahn keine Hochbauten zulässig sind und bauliche Anlagen innerhalb eines Abstandes von 100 m von der Autobahn der Zustimmung der zuständigen Straßenbehörde bedürfen. Diese Einschränkungen wurden als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Die 40-m- und 100-m-Linie wurde zusätzlich in die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet Dreieichenhain hat sich sowohl hinsichtlich der Baumasse der Gebäude, d.h. hinsichtlich der Grundstücksausnutzung und der Gebäudehöhe, wie auch der baulichen Gestalt eine sehr unterschiedliche Situation entwickelt. Bereits der im Jahre 1992 in Angriff genommene Bebauungsplan "Gewann der Ochsenwald – Inselplan" sah im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Option einer Anbindung an die BAB 661 eine Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebietes Dreieichenhain vor.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet erfolgt durch Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und maximaler Anzahl der Vollgeschosse. Hierbei werden für die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl die zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung herangezogen. In den zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) wird die Zahl der Vollgeschosse mit max. 7 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die baulichen Anlagen in bereits bestehende Umgebungsbebauung einzufügen. Die Festsetzung entspricht der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Zahl der zulässige Vollgeschosse festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffent-

liche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

Begründet sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vor allem damit, dass hier eine hochwertige Gewerbenutzung ermöglicht werden soll. Stadtgestalterisch und siedlungsökonomisch ist dies zu begrüßen, da hiermit eine sparsame Bodennutzung verbunden ist. Die gewählte bauliche Dichte erscheint auch hinsichtlich der sehr günstigen ÖPNV-Anbindung des Plangebietes gerechtfertigt. Den künftigen Nutzern wird damit gleichzeitig eine möglichst flexible und wirtschaftliche Grundstücksausnutzbarkeit gewährleistet.

8.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das im Bebauungsplan festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, indem auf eine Längenbeschränkung der Gebäude verzichtet wird, ein Grenzabstand aber festgesetzt wird, so daß weder die offene noch die geschlossene Bauweise vorliegt.

Die Baukörper dürfen also länger als 50 m sein, müssen jedoch aufgrund der Gebäude- und Grundstücksfunktion zwingend einen Grenzabstand einhalten. Dadurch wird gewährleistet, daß Betriebe, deren Größenordnung derzeit noch nicht bekannt oder absehbar ist, in einem vorgegebenen Rahmen verwirklicht werden können. Die großflächigen Gewerbegrundstücke richten sich somit vornehmlich an großflächige Betriebe.

Um den künftigen Bauherren eine flexible, ihren Nutzungsansprüchen entsprechende Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, werden die überbaubaren Flächen ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, daß ein individueller Spielraum für die Bebauung gewährleistet wird.

Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zur Autobahn wird definiert durch eine nach dem Bundesfernstraßengesetz vorgeschriebene Freihaltung eines 40 m breiten Streifens längs der Autobahn. Um einen langfristig angestrebten Anschluss an die BAB 661 nicht zu verhindern, wird eine Bauverbotszone auch bis zu einer Entfernung von 40 m zu einer späteren Zufahrtsrampe festgesetzt.

8.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die im Bebauungsplan getroffenen räumlichen Einschränkungen der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die als Stellplatz- bzw. Stellplatz- und Tiefgaragenflächen gekennzeichneten Bereiche zielen im wesentlichen

darauf ab, ein ungeordnetes "Zuparken" und "Zubauen" der Grundstücke zu verhindern.

Für die im Bebauungsplan innerhalb des 40 m-Abstandes zur Autobahn festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. eine Tiefgarage wurde die Zustimmung durch das zuständige Amt für Straßen- und Verkehrswesen, Frankfurt in Aussicht gestellt. Tiefgaragen sind jedoch nur bis zu einer Entfernung von 10 m zu dem Autobahngrundstück zulässig, um eventuellen Ausbauabsichten für die Autobahn nicht im Wege zu stehen.

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatz-ablöse- und Einschränkungssatzung der Stadt Dreieich vom 05.07.1995.

8.4 Verkehrsflächen / Belange der Erschließung

8.4.1 Verkehrstechnische Beurteilung des geplanten Bauvorhabens¹

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des auf den Grundstücken Flst.-Nr. 23/145, 23/164 und 23/283 der Flur 5 geplanten 7-geschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes wurde im Februar 2001 durch die Ingenieurgesellschaft Dosch Consult, Wiesbaden, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Die Erschließung des betreffenden Grundstückes erfolgt von der Landsteiner Straße aus. In dem Verkehrsgutachten wurden folgende Punkte bearbeitet:

- Ermittlung des Verkehrsaufkommens aus dem Bauvorhaben für die Morgenspitzenstunde und die Nachmittagsspitzenstunde
- Ermittlung der Verkehrsverteilung im Straßennetz und der zu erwartenden Mehrbelastungen während der Spitzenstunden
- Beurteilung der Leistungsfähigkeit
 - im derzeitigen Straßennetz
 - im ergänzten Netz mit Durchstich unter der Autobahn

und

- Beurteilung der möglichen Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes
- Zusammenfassende Beurteilung der Untersuchungsergebnisse und Empfehlung für die Erschließung.

Grundlage für die Analyse der derzeitigen Verkehrssituation war eine am 08.02.2001 durchgeführte Verkehrszählung an den vier Knotenpunkten:

- Landsteiner Straße/Industriestraße
- Landsteiner Straße/Siemensstraße
- Landsteiner Straße/An der Trift
- Hainer Chaussee/Heckenweg.

Weitere wesentliche Grundlagen bilden die Daten aus der aktuellen Fassung des Verkehrsplanes Dreieich. Diese Daten sind insbesondere für die Ermittlung der Verkehrsverteilung des geplanten Vorhabens und für die zu

¹ Bearbeitung durch : Dorsch Consult, Wiesbaden. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und dieser in Form einer Anlage beigefügt.

erwartenden Verkehrsverlagerungen beim Bau eines Durchstiches unter der Autobahn zur Anbindung der Landsteiner Straße an die Darmstädter Straße über die Daimler Straße und Heinrich-Hertz-Straße von Bedeutung.

Durch das geplante Bauvorhaben mit einer Bruttogeschoßfläche von 45.000 m² ist mit ca. 1.050 neuen Arbeitsplätzen zu rechnen. Dies induziert unter Berücksichtigung eines Modal-Split von 70/30 (Individualverkehr/Öffentlicher Verkehr) ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 635 Pkw-Fahrten je Tag und Richtung. Der Modal-Split berücksichtigt hierbei insbesondere die günstige ÖPNV-Anbindung des Bereichs durch den unmittelbar benachbarten Haltepunkt "Weibelfeld" der Dreieichbahn und die dort liegende zentrale Bushaltestelle.

Der Planungsfall 1 betrachtet das derzeitige Straßennetz unter Berücksichtigung der durch das geplante Bauvorhaben entstehenden Mehrverkehre. Durch die Einbeziehung dieser zusätzlichen Verkehre sind Verkehrsüberlastungen zu erwarten. Zusammenfassend kann für diesen Planungsfall folgendes festgestellt werden:

- Unter Berücksichtigung möglicher Verkehrsverlagerungen vom Heckenweg zur Straße "An der Trift" ist die Erschließung zumindest für eine Übergangszeit noch gesichert, allerdings treten immer wieder Schwierigkeiten auf.
- Die Einmündung Hainer Chaussee/Heckenweg ist äußerst störanfällig, hier wird es immer wieder zu größeren Staubildungen kommen. Auch durch eine Signalisierung des Knotens ergeben sich keine Verbesserungen der verkehrlichen Situation.
- Das Wohngebiet an der südlichen Landsteiner Straße wird von Mehrverkehren belastet, während der Spitzenstunden steigen die Verkehrsmengen um bis zu 100 % gegenüber heute an, das sind bis zu 350 KFZ/Std. mehr und auf den Tag bezogen bis zu rd. 2.000 KFZ.

Die Verkehrsbelastungen im einzelnen können dem in der Anlage beigefügten Gutachten entnommen werden.

Der Planungsfall 2 berücksichtigt den Durchstich unter der Autobahn zur Anbindung der Landsteiner Straße und des angrenzenden Bereiches an die Darmstädter Straße über die Daimler- und Heinrich-Hertz-Straße. Gleichzeitig wird die Straße "An der Trift" von der Darmstädter Straße abgebunden. Infolge dieser Netzänderung verlagern sich sowohl die Zusatzverkehre aus dem geplanten Vorhaben als auch einige übrige Verkehrsbeziehungen, die im Rahmen des Gutachtens ermittelt und auf die Spitzenstunden umgerechnet wurden.

Die attraktive Verbindung von der Landsteiner Straße über die Daimler Straße und Heinrich-Hertz-Straße zur Darmstädter Straße führt dazu, dass der Verkehr des geplanten Bauvorhabens Richtung Darmstädter Straße komplett über diese neue Verbindung verläuft, Heckenweg und Hainer Chaussee werden entlastet.

Die durch den Bebauungsplan entstehenden Mehrverkehre werden unter der Voraussetzung einer Lichtsignalanlage nicht zur Überlastung der Knoten-

punkte Landsteiner Straße/Durchstich und Landsteiner Straße/Siemensstraße führen. Die Erschließung des Gebietes ist somit langfristig sichergestellt.

Gleichzeitig gibt es auch Verlagerungen von übrigen Verkehrsbeziehungen auf diese neue Verbindung, die in Teilbereichen sowohl zu Mehrbelastungen als auch zu Entlastungen führen. In der Summe des Gesamtverkehrs ergibt sich folgendes:

- Deutlich stärker belastet gegenüber heute werden die Industriestraße, die Siemensstraße und die nördliche Landsteiner Straße. Da diese Straßen im Gewerbegebiet liegen und die Gesamtbelastungen leistungsfähig abgewickelt werden können, sind diese Mehrbelastungen nicht kritisch.
- Der Knotenpunkt Hainer Chaussee ist nur geringfügig stärker belastet als heute, in diesem Bereich heben sich Entlastungen und Mehrbelastungen infolge des Durchstichs in etwa auf.
- Erheblich entlastet werden der Heckenweg-Süd und die Straße "An der Trift" zwischen Landsteiner Straße und Heckenweg (hier sogar um bis zu 50 %). Der Verkehr entlang der bestehenden Wohngebiete und des Neubaugebietes "Säuruh" wird halbiert und damit die angestrebte Verkehrsberuhigung in diesem Bereich erreicht. Die Lärmbelastung kann um rd. 3 dB(A) gesenkt werden; dies ist wahrnehmbar. Die stärkste Entlastung ist auf der südlichen Landsteiner Straße zu erwarten; dort treten nur noch Anliegerverkehre auf mit maximal ca. 110 Kfz/Stunde. Dies entspricht gegenüber dem heutigen Zustand einer Reduzierung um 200 bis zu knapp 400 KFZ/Std).
- Diese Entlastung führt auch zu einer spürbaren Reduzierung des Verkehrslärms sowohl in der südlichen Landsteiner Straße als auch in der Straße "An der Trift".
- Trotz der deutlich höheren Belastungen gegenüber Planungsfall 1 sind die Knotenpunkte an der Landsteiner Straße ohne Signalisierung ausreichend leistungsfähig bei durchschnittlich guter Verkehrsqualität, es sind noch deutliche Reserven vorhanden. Am Knotenpunkt Hainer Chaussee/Heckenweg liegen in etwa die heutigen Verkehrsverhältnisse vor.
- Eine Signalisierung ist nicht zwangsläufig erforderlich, bei einer weiteren Verkehrszunahme müßte sie allerdings in Erwägung gezogen werden. Berücksichtigt man auch beim Planungsfall 2, dass es bei Staubildungen im Heckenweg zu zusätzlichen Verkehrsverlagerungen auf den Durchstich Richtung Darmstädter Straße kommt, wird sich die angespannte Situation im Heckenweg weiter entspannen. Der Vorteil des Planungsfalles 2 liegt gegenüber Planungsfall 1 zusätzlich darin, dass diese Verkehrsverlagerungen nicht zu einer Mehrbelastung in Wohngebieten führen, sondern komplett durch das Gewerbegebiet abgeleitet werden können.
- Der Knoten Landsteiner Straße/Durchstich wird, bezogen auf die aus dem geplanten Bauvorhaben resultierenden Mehrverkehre, auch ohne Lichtsignalsteuerung ausreichend leistungsfähig sein. Betrachtet man den potenziellen Mehrverkehr aus einer Erhöhung der Grundstücksausnutzung auch im Bereich des Flurstückes 23/329 bzw. aus der Nachverdichtung weiterer Gewerbeparzellen, so ergibt sich die Erfordernis einer zusätzlichen Signalisierung des genannten Knotens. Darüber hinaus ist die Erschließung langfristig sichergestellt, da insbesondere die Knotenpunkte Landsteiner Straße/Durchstich und Landsteiner Straße/Siemensstraße bei

Signalisierung noch annähernd den doppelten Verkehr wie im Planungsfall 2 aufnehmen können.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben (Büro- und Verwaltungsgebäude auf den Grundstücken 23/145, 23/164 und 23/283 der Flur 5) gibt das Gutachten aus verkehrlicher Sicht abschließend folgende Empfehlungen:

- Das Konzept zur gesicherten Erschließung mit Durchstich unter der Autobahn ist zu verfolgen.
- Der Mehrverkehr durch das geplante Vorhaben kann nur noch zeitlich begrenzt vom derzeitigen Straßennetz aufgenommen werden. Daher sollte der Durchstich möglichst parallel zum Bauvorhaben realisiert werden.
- Sollte dies nicht möglich sein, wird ein zeitlicher Versatz von 2-3 Jahren als noch vertretbar angesehen.

Der Durchstich sichert nicht nur die Erschließung des gesamten Gewerbegebietes, sondern führt auch zur deutlichen Entlastung des angrenzenden Wohngebietes und sollte daher auch unter diesem Aspekt kurzfristig realisiert werden.

Gebietsbezogen ist somit eine Sicherung der Erschließung durch die Realisierung des Straßendurchstiches auch ohne Vollanschluß an die Bundesautobahn A 661 gewährleistet. Großräumig und langfristig betrachtet wird zur Umsetzung der Gesamtverkehrskonzeption der Stadt Dreieich weiterhin eine Autobahnanbindung angestrebt.

8.4.2 Bestehende und geplante ergänzende Erschließung aufgrund der gutachterlichen Empfehlungen

Das bereits bestehende Straßen- und Wegenetz des Gewerbegebietes Dreieichenhain bleibt in seiner Lage und Struktur weitgehend unverändert erhalten. Als ergänzende Erschließung sieht der Bebauungsplan die im Gutachten empfohlene Durchbindung der Daimlerstraße unter der BAB 661 zur Landsteiner Straße vor.

Der Bebauungsplan trifft dabei im Hinblick auf den Ausbau und die Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmengebende Festsetzungen bzw. Kennzeichnungen zur Art des Ausbaus und sichert die erforderlichen Flächen für eine nachfolgende Ausbauplanung (einschließlich Flächen für Böschungen, Stützmauern und Verkehrsgrünflächen). In der Anlage zu dieser Begründung sind die nach dem Stand der derzeitigen Vorplanung vorgesehenen Straßenquerschnitte für die Verlängerung der Daimlerstraße und den Durchstich unter der Autobahn dargestellt.

In Verbindung mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewann der Ochsenwald – Inselplan Teil A" wird somit durch den Bebauungsplan eine durchgehende Verbindung zwischen der Darmstädter Straße und der Landsteiner Straße planungsrechtlich gesichert. Für die geplanten Straßenbaumaßnahmen werden Grundstücksflächen benötigt. Die Bemessungs-

geschwindigkeit für den Straßendurchstich unter der BAB 661 soll 50 km/h betragen.

Im Knotenbereich Heinrich-Hertz-Straße/Daimlerstraße soll im Zuge der Ausbauplanung vorgesehen werden, den bestehenden Versatz durch eine Straßenumbau zu beseitigen und dadurch eine flüssigere Verkehrsführung zu gewährleisten.

Das zuständige Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt hat in einer Besprechung am 26.02.01 dem Durchstich unter der Autobahn im Grundsatz zugestimmt.

Mit dieser zusätzlichen und ergänzenden Erschließung soll zum einen der Nutzungsintensivierung im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietsflächen Rechnung getragen werden, zum anderen auch eine deutliche Verbesserung der Gesamtverkehrssituation des Gebietes Dreieichenhain bewirkt werden.

8.4.3 Zeitliche Realisierung / Abwägung öffentlicher und privater Belange

Die Erschließung durch den Straßendurchstich soll ab dem Jahr 2003 vorgenommen werden. Es ist vorgesehen, gleichzeitig auch den Verkehrsanschluß der Heinrich-Hertz-Straße an die Darmstädter Straße gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewann der Ochsenwald – Inselplan Teil A" herzustellen.

Mit der Fertigstellung des auf den Grundstücken Flst. Nr. 23/145, 23/164 und 23/283 der Flur 5, Gemarkung Dreieichenhain projektierten Büro- und Verwaltungsgebäudes wird unter der Voraussetzung einer gesicherten Erschließung bis zum Herbst 2003 gerechnet.

Die Stadt Dreieich ist sich bewußt, dass damit durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes für eine gewisse Übergangszeit (bis zu ca. 2 Jahre für die Realisierung des Straßendurchstiches) eine Verschlechterung der Verkehrssituation und damit auch eine Verschärfung der durch den Zusatzverkehr verursachten Immissionssituation für die angrenzenden Misch- und Wohnnutzungen eintreten kann. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und verkehrlichen Entwicklung der Stadt Dreieich und der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ist es dennoch erforderlich, die geplante Nutzungsintensivierung des Gewerbegebietes durch den Bebauungsplan zu ermöglichen.

Die Stadt Dreieich ist bestrebt, an der vorliegenden Planung festzuhalten, auch wenn sich dadurch für den genannten Übergangszeitraum verkehrliche Nachteile ergeben. Dies vor allem auch angesichts der Tatsache, dass sich mit Fertigstellung des Straßendurchstiches eine deutliche Verbesserung der Verkehrsabläufe und damit eine deutliche Entlastung der angrenzenden Wohnnutzungen gegenüber dem derzeit bereits vorhandenen Zustand ergeben wird. Zu den derzeitigen und künftigen Verkehrsbelastungszahlen wird auf das in der Anlage beigefügte Verkehrsgutachten verwiesen, woraus ersichtlich ist, dass mit Schließung der Straße "An der Trift" im Bereich der

südlichen Landsteiner Straße und in den Wohnbereichen "An der Trift" lediglich noch Anliegerverkehr auftritt.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird somit insbesondere den in § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB genannten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen und den in § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB ausgeführten Belangen des Verkehrs Rechnung getragen. Die getroffenen Festsetzungen zur verkehrlichen Neuordnung und Verbesserung sind wesentlicher Bestandteil der Gesamtverkehrskonzeption, deren Ziele nur zu erreichen sind, wenn diese Festsetzungen realisiert werden.

8.4.4 Sonstige verkehrliche Belange

Die Landsteiner Straße wird weiterhin als Sackgasse an der Trasse der Dreieichbahn enden. Um jedoch zukünftig eine Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge wie Müllabfuhr oder Feuerwehr zu gewährleisten, wird eine entsprechend dimensionierte Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche als Wendeanlage festgesetzt.

Neben der straßenmäßigen Erschließung des Plangebietes besteht ein direkter Anschluß an den ÖPNV durch den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Haltepunkt "Weibelfeld" der Dreieichbahn und die dort liegende zentrale Bushaltestelle, die einen zusätzlichen Standortvorteil für das Gewerbegebiet darstellen.

Der durch die gewerbliche Nutzung induzierte Stellplatzbedarf ist auf den privaten Baugrundstücken abzudecken.

Die im Bebauungsplan als Bundesautobahn festgesetzten Flächen stellen lediglich eine nachrichtliche Übernahme (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) der bereits bestehenden, planfestgestellten Autobahn dar.

Die planerische Absicht der Ergänzung des Straßennetzes durch einen Durchstich unter der BAB 661 und einer längerfristig vorgesehenen Autobahnanbindung wird neben der vorliegenden Bauleitplanung abgesichert durch die eingetragenen Baulasten Nr. 2481 auf dem Flurstück 23/290 und Nr. 2482 auf dem Flurstück 23/305 mit dem Inhalt der Duldung der Bebauung mit einem Autobahnzubringer. Bezüglich der Eintragung einer Baulast auf dem Flurstück 23/186 zur Umsetzung verkehrlicher Erfordernisse ist die Stadt in Verhandlungen mit den betreffenden Eigentümern. Die Eintragung einer weiteren Baulast auf dem Flurstück 23/128 zur Sicherung verkehrlicher Planungen wird seitens der Stadt ebenfalls angestrebt.

8.5 Naturschutz und Landschaftspflege / Siedlungsökologische und eingriffskompensatorische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei ist nach § 1a BauGB auch die Eingriffsfrage (Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft) zu klären.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Grünordnungsplanes, der entsprechend § 4 des Hessischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) begleitend zur Bauleitplanung aufgestellt wurde². Zweck dieses Fachbeitrages ist die Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie die Formulierung landespflegerischer Zielvorstellungen als Grundlage für den erforderlichen Abwägungsprozess in der Bauleitplanung. Der Grünordnungsplan legt zudem die aufgrund der geplanten Nutzung zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft dar und formuliert Eingriffsvermeidungs-, -minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, welche ebenfalls im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes finden.

Das Hessische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) verlangt die Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen, die Kompensation von beeinträchtigten Funktionen des Landschaftshaushaltes und die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes. Die Umsetzung dieser Anforderung im Rahmen der vorliegenden Planung ist in der Anlage zu dieser Begründung dargestellt (Grünordnungsplan). Aufgelistet sind die Maßnahmen, die erforderlich werden, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern und zu kompensieren.

In den Bebauungsplan wurden die Maßnahmenvorschläge des Grünordnungsplanes integriert, um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes gering zu halten, bzw. diese soweit möglich zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Die Beeinträchtigungen bzw. die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden, soweit möglich, im Planbereich minimiert. Erhebliche, unvermeidbare Beeinträchtigungen müssen bei maximaler Baugebietsausnutzung (Gewerbeflächen) durch externe Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) kompensiert werden. Der Eingriffsverursacher erbringt den Ausgleich in Art und Umfang des jeweiligen Eingriffs. Die Notwendigkeit der Kompensation betrifft im wesentlichen Flächeneingriffe in den Waldbestand des Gewerbegebietes. Hier ist aufgrund naturschutzrechtlicher und forstrechtlicher Anforderungen ein flächenhafter Ausgleich durch externe Ersatzaufforstung im flächenmäßigen Verhältnis 1:2 (Eingriff : Ausgleich) erforderlich und wird durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung gesichert. Die Kosten der Ersatzaufforstung trägt der Eingriffsverursacher. Die externe Ersatzaufforstung wird in Zuständigkeit des Hessen-Forstes, Forstamt Groß-Gerau festgelegt.

²

Bearbeitung durch: Planungsbüro Ernst, Frankfurt a. Main

Das Forstamt Groß-Gerau hat mit Schreiben vom 17.07.2001 jene Flurstücke benannt, die für den Ausgleich verwendet werden können. Dies sind die Grundstücke Gemarkung Crumstadt Flur 7 Nr. 49/2 (ca. 1,27 ha), Gemarkung Biebesheim Flur 32 Nr. 1 (ca. 1,32 ha), sowie Gemarkung Hessenaue Flur 8 Nrn. 6 (ca. 0,75 ha), 7 (ca. 0,70 ha) und 8 (ca. 0,71 ha).

Zur Verfügung stehen somit insgesamt 4,7 ha Ausgleichsfläche. Für einen Ausgleich der Rodung des Grundstückes Nr. 23/283, Flur 5, Gemarkung Dreieichenhain werden allerdings nur 1,5 ha benötigt. Aus diesem Grund müssen nicht alle vom Forstamt Groß-Gerau benannten Flurstücke aufgeforstet werden. Sie werden in ihrer Gesamtheit als Flächenpool aufgeführt. Die genaue Festlegung der für diesen Bebauungsplan letztendlich verbindlich und dauerhaft als Ausgleich dienenden Flächen erfolgt dann im Rahmen der noch mit dem Forstamt Groß-Gerau abzuschließenden Vereinbarung.

Es wird seitens des Hessen-Forstes, Forstamt Groß-Gerau beabsichtigt, mit erster Priorität die Fläche auf der Gemarkung Crumstadt, mit zweiter Priorität die Fläche auf der Gemarkung Biebesheim aufzuforsten. Die jeweilige Differenz zu den erforderlichen 1,5 ha, die sich aus der zu geringen Größe der betreffenden Grundstücke ergibt, wird auf den landeseigenen Grundstücken ausgeglichen.

Seitens des Forstamtes Groß-Gerau wurde in jedem Fall die Möglichkeit zugesichert, die Ersatzaufforstung auf den landeseigenen Grundstücken durchzuführen, falls es wider Erwarten mit den beiden Gemeinden zu keinem Abschluss kommen sollte. Der Ausgleich der durch die Planung entstehenden Eingriffe ist somit sichergestellt.

Die Bebauungsplan-Festsetzungen sichern ein Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung und schaffen einen Ausgleich für die Bodenversiegelung, für den Eingriff in den Wasserhaushalt, das Klima, den Arten- und Biotopschutz sowie für landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen.

Zugunsten der geringen Regelungsdichte im Bereich der Gebäudegestaltung kommt der Grünordnung als gestaltprägendes Element im Gewerbegebiet eine besondere Bedeutung zu. Durch einfache Gestaltungsregeln zur Ausbildung der privaten Freiflächen werden die Voraussetzungen für ein gebietsprägendes Gestaltungsprinzip geschaffen, das den Forderungen nach städtebaulicher Ordnung und individueller Gestaltungsfreiheit gleichermaßen entspricht. Durch Bezug auf den Grünordnungsplan wird eine standortgerechte Gestaltung und Begrünung dieser Flächen gewährleistet. Dadurch dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im Rahmen des Grünordnungsplanes erarbeiteten landespflegerischen Zielsetzungen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die zulässigen Eingriffe infolge der Bebauungsplanung "Gewann der Ochsenwald – Inselplan Teil B" städtebaulich als bewältigt anzusehen sind.

Im übrigen wird auf den Grünordnungsplan mit zugehörigem Erläuterungsbericht verwiesen.

8.6 Private Grünflächen

Die in der Planzeichnung als private Grünfläche festgesetzte Fläche liegt innerhalb der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz. Die Festsetzung als private Grünfläche erfolgte, um die Anlage von Stellplätzen in diesem Bereich ausschließen zu können und damit langfristig die Option der Schaffung einer Autobahnanschlussstelle und der hierfür benötigten Zufahrtsrampen offenzuhalten.

8.7 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung aller künftig möglichen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen Versorgungsnetze der Stadtwerke Dreieich GmbH (Wasser, Strom, Gas) bzw. an das Entsorgungsnetz der Stadt Dreieich (Abwasser). Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen alle innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

Im Planungsgebiet befindet sich an der Heinrich-Hertz-Straße eine bestehende Trafostation, die durch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 als Versorgungsfläche in den Bebauungsplan übernommen wurde.

8.8 Belange der Wasserwirtschaft

Im Plangebiet bestehen derzeit keine wasserrechtlichen Festsetzungen. Das Wasserschutzgebiet der Gemeinde Langen reicht bis zur Straße "An der Trift".

Ein Genehmigungsverfahren für sechs Förderbrunnen der Stadtwerke Dreieich in der Seegewann wurde eingeleitet. Im Rahmen dieses Verfahrens wird vorgeschlagen, das Plangebiet in die Wasserschutzzone 3B einzubeziehen.

Durch die Bebauungsplanung ergibt sich gegenüber dem derzeit bereits bestehenden Zustand keine gravierende Neuversiegelung, da die Grundstücke bereits derzeit zum überwiegenden Teil voll versiegelt sind. Insoweit ist auch nicht mit einer Abflußverschärfung zu rechnen.

Zur Minderung des Wasserverbrauchs wird im Bebauungsplan empfohlen, das nicht verunreinigte Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser für die Toilettenspülung zu verwenden. Mangels Ermächtigungsgrundlage kann dies jedoch nach dem BauGB nicht rechtsverbindlich vorgeschrieben werden.

8.9 Infrastrukturbedarf

Die kommunale Infrastruktur der Stadt Dreieich ist gut ausgebaut. Auch der durch die gewerbliche Nutzung des Plangebietes entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf kann von den bereits in der Stadt bestehenden Einrichtungen abgedeckt werden.

8.10 Belange des Schallschutzes

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der unterschiedlichen Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind von lärmproduzierenden Verkehrswegen beeinflusst. Durch das Plangebiet führt die Bundesautobahn A 661 mit einer im Jahre 1996 ermittelten Verkehrsbelastung von 37.400 KFZ/16Std. Hieraus ergibt sich für das Jahr 2001 eine veranschlagte tägliche Verkehrsbelastung von ca. 41.200 KFZ/24Std.

Nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Teil 1, Beiblatt 1 ist für Gewerbegebiete ein Orientierungswert von tags 65 dB(A) und nachts 55/50 dB(A) anzustreben. Um den Erfordernissen des Schallschutzes Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewann der Ochsenwald – Inselplan Teil B" bezüglich des Verkehrslärms eine schalltechnische Prüfung anhand des vereinfachten Ermittlungsverfahrens für Lärm-Emissionen (Anhang 1 zur DIN 18005 Schallschutz im Städtebau) durchgeführt. Entlang der Autobahn werden im Gewerbegebiet danach die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete sind demnach dem Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zuzordnen. Da aktive Maßnahmen wegen ihrer ungünstigen städtebaulichen und wirtschaftlichen Auswirkungen nicht in Betracht kommen, muss im Bebauungsplan passiver Lärmschutz im Bereich der Überschreitung der genannten Orientierungspegel festgesetzt werden.

Im Rahmen der Baugenehmigung bleibt daher ein Regelungsbedarf bestehen. Innerhalb der Baugenehmigungsverfahren sind daher Lärmschutzberechnungen zum Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile (R'_w) von 40 dB gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Tabelle 8) vorzulegen. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

8.11 Örtliche Bauvorschriften / Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

In den Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (und die Zahl der notwendigen Stellplätze) integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen zu weitgehend einzuschränken.

Zugunsten der geringen Regelungsdichte im Bereich der Gebäudegestaltung kommt der Grünordnung als gestaltprägende Struktur eine besondere Bedeutung zu. Durch einfache Gestaltungsregeln zur Ausbildung der an den öffentlichen Raum angrenzenden privaten Freiflächen und zur Art und Lage der Einfriedungen werden die Voraussetzungen für ein gebietsprägendes Gestaltungsprinzip geschaffen, das den Forderungen nach städtebaulicher Ordnung und individueller Gestaltungsfreiheit gleichermaßen entspricht.

8.12 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Im Zuge des bisherigen Bebauungsplanverfahrens wurden sowohl von seiten der beteiligten Träger öffentlicher Belange, wie auch von den an der Planung beteiligten Fachgutachtern Empfehlungen und Hinweise gegeben, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden/werden konnten.

Da diese Hinweise vielfach zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den "eentlichen" Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden sie als unverbindliche Hinweise im Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

9. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Die Flächen des Plangebietes befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt Dreieich. Die Grundstücksneuordnung auch zur Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen soll auf privatrechtlicher Basis realisiert werden.

10. Kosten

Nach einer Kostenschätzung der Ingenieurgesellschaft Dorsch Consult, Wiesbaden werden für den Straßenbau einschließlich der zu bauenden Unterführung (ausgehend von 2 Fahrstreifen + Gehweg) als Grundlage für die Umsetzung der Planung folgende Kosten entstehen:

Straßenbauarbeiten	3.150 m ²	180,00 DM/m ²	567.000,00 DM
Unterführung	425 m ²	16.000,00 DM/m ²	6.800.000,00 DM
Betriebserschwerbnis BAB	1 psch	220.000,00 DM	220.000,00 DM
Pumpstation	1 psch	400.000,00 DM	400.000,00 DM
			7.987.000,00 DM
	5 % Kleinleistungen		399.350,00 DM
	Zwischensumme		8.386.350,00 DM
	5 % Baustelleneinrichtung		419.317,50 DM
	Baukosten Netto		8.805.667,50 DM
	16 % MWST		1.408.906,80 DM
	Baukosten Brutto		10.214.574,30 DM

Zusätzliche Kosten werden in Form einer Ablösesumme für den Straßendurchstich unter der Autobahn anfallen.

11. Finanzierung

Zur Finanzierung des Durchstichs unter der BAB 661 werden entsprechende Haushaltsfinanzmittel in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt Dreieich mit einbezogen.

Weiterhin wird mit den Investoren über eine Finanzierung verhandelt.

Anlagen: Verkehrstechnische Beurteilung des geplanten Bauvorhabens Büro- und Verwaltungsgebäudes auf den Grundstücken Flst.-Nr. 23/145, 23/164 und 23/283 der Flur 5, Gemarkung Dreieichenhain), Dorsch Consult, Wiesbaden, Februar 2001.

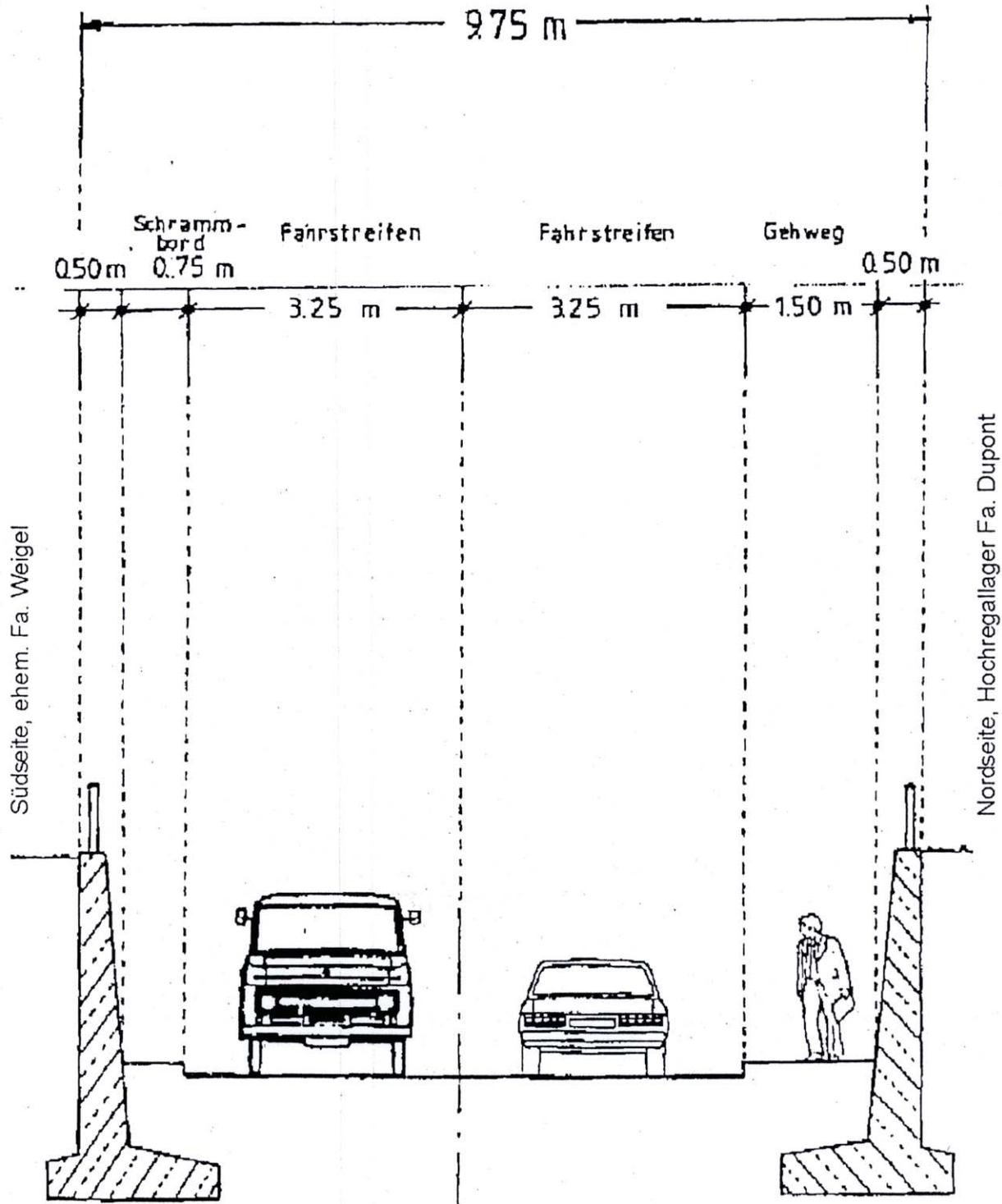
Straßenquerschnitte für die Verlängerung der Daimlerstraße und den Durchstich unter der Autobahn (unverbindliche Vorplanung), Dorsch Consult, Wiesbaden, Februar 2001.

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Gewann der Ochsenwald – Inselplan Teil B", Ing.-Büro Ernst, Frankfurt a. Main, März 2001

Anlage

Straßenquerschnitt für die Verlängerung der Daimlerstraße und den Durchstich unter der Autobahn (unverbindliche Vorplanung der Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft, Wiesbaden, Februar 2001)

Querschnitt Rampe zur Landsteiner Straße



Anlage

Straßenquerschnitt für die Verlängerung der Daimlerstraße und den Durchstich unter der Autobahn (unverbindliche Vorplanung der Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft, Wiesbaden, Februar 2001)

Querschnitt Unterführung

