

Bauleitplanung der Stadt Dreieich, Stadtteil Sprendlingen Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1/13 „Neue Mitte“ Dreieich-Sprendlingen

1 Verfahrensablauf

Am 22. August 2011 fand eine 1. Bürgerinformationsveranstaltung statt, bei der über die Entwicklungsmöglichkeiten informiert wurde.

Bei dieser Veranstaltung wurde die Gründung eines sog. „Bürgerforums“, bestehend aus 25 bis 50 Personen, angeregt, das den Planungs- und Umsetzungsprozess zur Entwicklung der Plangebiets-Fläche unter Berücksichtigung der Interessen von Anliegern, Einzelhändlern / Gewerbetreibenden, Kunden, Verwaltung und Politik aktiv beratend begleiten soll, sobald sich abzeichnet, dass das Projekt realisiert wird, und entsprechende erste diskussionsfähige Unterlagen vorliegen.

Am **24. Juni 2013** fand die **2. Bürgerinformationsveranstaltung** statt.

Die 2. Bürgerinformationsveranstaltung diente gleichzeitig als frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan 1/13 "Neue Mitte".

In ihrer Sitzung am 2. Juli 2013 hat die Stadtverordnetenversammlung den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit dem Investor Schoofs Immobilien GmbH, Frankfurt sowie die Gründung eines Bürgerforums und die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach §13a BauGB beschlossen.

Am **5. September 2013** fand die **erste Sitzung des Bürgerforums** statt.

Am **31. Oktober 2013** fand die **zweite Sitzung des Bürgerforums** statt.

Am **14. November 2013** wurden im Rahmen des **Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Energie** die bisher vorliegenden Ergebnisse der Bürgerbeteiligung vorgestellt.

Am **11. Dezember 2013** wurden im Rahmen des **Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Energie** die Planunterlagen des Architekten Markus Rathke, Wuppertal vorgestellt.

Am **18. Dezember 2013** fand die **dritte Sitzung des Bürgerforums** statt. Zentraler Gegenstand der Sitzung war ebenfalls die Hochbauplanung.¹

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 07.05.2013, Bekanntmachung: 20.09.2014*

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 29.09.2014. – 30.10.2014, Bekanntmachung: 20.09.2014*

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 25.09.2014, Frist: 30.10.2014

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden zunächst als Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen eines einstufigen Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich beschloss am 21.07.2015 die Fortführung des Bauleitplanverfahrens im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 30.05.2016 – 30.06.2016,

¹ <http://www.dreieich.de/>

Bekanntmachung: 21.05.2016

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 23.05.2016, Frist: 30.06.2016

Satzungsbeschluss (inklusive Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches sowie der Beschlüsse über die eingegangenen Anregungen und Anregungen in Form von Hinweisen bzw. Bedenken) gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 21.02.2017

*Die Bekanntmachungen erfolg(t)en in der Offenbach Post

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/13 „Neue Mitte“ Dreieich-Sprendlingen wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht“ beschrieben und bewertet wurden. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung der Belange des Umweltschutzes ermöglichen.

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in Form einer Abwägung (§ 1 Abs.7 BauGB) behandelt. Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs.1 i.V.m. § 4 Abs.1 BauGB sowie § 3 Abs.2 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB dokumentiert und zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den städtischen Gremien entsprechend vorgestellt, thematisiert und letztlich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht (Stand: Dezember 2016) zu dem Ergebnis, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes durch die festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Eingriffsausgleich insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind:

Boden und Wasser: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III eines Trinkwasserschutzgebietes der Stadtwerke Dreieich.

Klima und Luft: Die lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo im Umfeld entstehender Gebäude mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Neben einer gewährleisteten Belichtung und Durchlüftung des Plangebietes aufgrund der Stellung und Anordnung der Gebäude, sind die Dächer zu mindestens 50% zu begrünen. Dachbegrünungen entfalten natur- und klimaschutzfachliche Wirksamkeit und dienen vorliegend auch dem Ausgleich der baulichen Dichte. Zudem werden am südlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Rand Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Tiere und Pflanzen: Bei den innerhalb des Plangebiets angetroffenen Nutzungstypen handelt es sich um Bereiche geringer (Versiegelung durch Gebäude, Parkplatz) bis mittlerer Wertigkeit (Hausgärten, ungenutzte Hausgärten). Aufgrund der starken anthropogenen Überformung kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe Bedeutung zu, sodass durch die Überplanung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

Artenschutzrecht: Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung, welche über ein separates Fachgutachten erfolgte, wurden 2013 und 2014 für das Plangebiet systematische Erfassungen von Fledermäusen, Brutvögeln und Zauneidechsen durchgeführt. Bzgl. der detaillierten Ergebnisse wird auf das separate Gutachten selbst verwiesen. Die Untersuchungen zum Artenschutz haben zwar ergeben, dass das Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse keine fachliche Notwendigkeit besitzt. Um zukünftig innerhalb des Plangebietes eine Angebot schaffen zu kön-

nen, setzt der Bebauungsplan jedoch das Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter an den rückwärtigen Gebäuden fest.

Landschaft: Das vorliegende Plangebiet befindet sich im dicht bebauten Innenstadtbereich. Im Norden befindet sich großvolumige, wenig ursprüngliche Bebauung mit großen versiegelten Flächen. Im Südwesten befinden sich Hausgärten (teils verwildert) und am südöstlichen Rand denkmalgeschützte historische Fachwerkhäuser. Das Ortsbild wird hier maßgeblich durch die bereits vorhandene Mischbebauung geprägt. Vorbereitet wird für den überwiegenden Teil des Plangebiets eine großvolumige Neubebauung. Die denkmalgeschützten Bereiche werden hiervon explizit ausgenommen und auch bei der Gestaltung der benachbarten Neubebauung konzeptionell berücksichtigt.

Schutzgebiete: Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Da die vorliegende Planung weit außerhalb von Schutzgebieten stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene heran reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete gegeben.

Wohnen/Siedlung und Erholung: Die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird insbesondere durch die Anordnung der Gebäude sichergestellt, die einer Belichtung und Belüftung des Quartiers und der umliegenden Bestandsgebäude nicht entgegenstehen. Bezüglich der Naherholung besitzt das Plangebiet kein Naherholungspotential für die angrenzenden Wohnbereiche, da es sich bei den Freibereichen um Gartenbereiche handelt, die der Öffentlichkeit nicht zugänglich sind. Es sind demnach durch die vorliegende Planung, welche mit einer deutlichen Reduzierung des Gartenanteils im Gebiet einhergeht, keine Beeinträchtigungen des Naherholungspotentials zu erwarten.

Eingriffsregelung: Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen. Für die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1/13 „Neue Mitte“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt dabei insgesamt ein Defizit von 14.194 Punkten. Hinsichtlich der notwendigen Bilanzierung wird in Abstimmung mit der Stadt Dreieich das oben genannte Defizit mit der Ökokonomaßnahme *Acker in Grünland, Anpflanzung von 52 Feldahornen* in Abzug gebracht werden. Weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Prognose des Umweltzustands: Bei Durchführung der Planung werden die derzeit vorhandenen Gebäude vollständig niedergelegt und eventuelle Bodenbelastungen saniert. Die derzeitigen Gartenbereiche werden nahezu vollständig einer baulichen Nutzung zugeführt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist geregelt, dass im westlichen Bereich an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter anzubringen sind. Aufgrund der innerstädtischen und vollständig umbauten Lage sowie der vorhandenen anthropogenen Vorprägung sind neben den immissionsschutzrechtlichen Belangen voraussichtlich keine sonstigen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Bei Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung des Plangebiets fortbestehen wird bzw. die Gebäude perspektivisch leer stehen und abgerissen werden, um einer neuen Bebauung Raum zu geben, welche nicht über die Festsetzungen eines Bebauungsplanes gesteuert wird, sondern alleine nach § 34 BauGB beurteilt werden kann.

Neben dem Umweltbericht wurde eine Untersuchung zum Artenschutz („Untersuchungen zum Artenschutz“, Juli 2014, Dipl.-Biol. A. Malten, Dreieich) angefertigt und weitere Untersuchungen zu den Umweltbelangen durchgeführt.

Untersucht wurden die Lichtimmissionen („Stellungnahme Lichtimmissionen“, Januar 2014, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe), die Luftschadstoffe („Luftschadstoffgutachten“, Januar 2014, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe) sowie die Altlasten (Recherche zu den Altlastenverdachtsflächen, 07.10.2013, Stadt Dreieich FB Planung und Bau; Baugrundtechnische Stellungnahme, Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH, 11.09.2013; Historische Erkundung B-Plan-Verfahren 1/13 Dreieich-Sprendlingen Flur 1, Flurstücke 300, 305/3, 308, 313 und 314 Hauptstraße 26 – 38a, 63263 Dreieich-Sprendlingen, HPC AG, Kriftel/Taunus, 23.02.2015; Orientierende umwelttechnische Untersuchung 63303 Dreieich-Sprendlingen Hauptstraße 38a, Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH, Wettenberg, 18.01.2016)

Die o.g. Untersuchungen ergaben keinen unmittelbaren Handlungsbedarf für das gegenständliche Verfahren.

Grundlage für die Ermittlung und Bewertung der planinduzierten Immissionen bildeten das städtebaulich-architektonische Konzept und die erstellte Verkehrsuntersuchung (IMB-Plan GmbH, Frankfurt am Main, Juli 2014). Hierauf Bezug nehmend wurden sodann die folgenden Gutachten erstellt:

Geräuschemissionen und –immissionen durch das geplante Geschäftshaus B-Plan-Verfahren Nr. 1/13 „Neue Mitte“, TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Essen, 08.12.2015

Schalltechnische Untersuchung nach 16. BImSchV zur Änderung des Knotenpunktes Hauptstraße / Rathausstraße im Rahmen des BPlan-Verfahrens Nr. 1/13 „Neue Mitte“ in der Stadt Dreieich, TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Essen, 08.12.2015

Ermittlung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im Rahmen des BPlan-Verfahrens Nr. 1/13 „Neue Mitte“ in der Stadt Dreieich, TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Essen, 08.12.2015

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorangehend genannten schalltechnischen Untersuchungen wurden immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Sofern der Bebauungsplan als Instrument hierfür keine Grundlage geboten hat, wurden entsprechende vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Dreieich und dem Investor getroffen, um immissionsschutzrechtliche Konflikte vorzubeugen.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt worden sind, ist im Detail den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensunterlagen sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB gingen die im Folgenden zusammengefassten Stellungnahmen ein:

- 01 Kreis Offenbach – Bauaufsicht: Anregungen zum Umgang mit historischen Bauten im Umkreis. Hinweis auf mögliche Vorkommen von Bodendenkmälern. Hinweise zu den Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung. Anregungen zur Nutzung regenerativer Energien und zur extensiven Begrünung von Dachflächen. Forderung Untersuchung bezüglich Altlastenverdachts. Anregungen zum Immissionsschutz. Anregung der Anbringung von Flachkästen und eines Turmfalkenkastens.
- 02 Landesamt für Denkmalpflege: Hinweise und Anregungen zum Umgang mit historischen Bauten im Umkreis. Hinweis auf das mögliche Vorkommen von Bodendenkmälern.
- 03 Magistrat der Stadt Langen: Fragen bezüglich des städtebaulichen Hintergrundes sowie zur Wahl der Gebietstypen.
- 04 Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst: Kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei.
- 05 Regierungspräsidium Darmstadt, Arbeitsschutz und Umwelt, Grundwasser: Hinweise zur Lage in Wasserschutzgebiet (Zone III) auch in Bezug auf die Höhenlage der unterirdischen Bauteile.
- 06 Regierungspräsidium Darmstadt, Arbeitsschutz und Umwelt, Bodenschutz: Forderung nach weitergehenden Untersuchungen bezüglich der Altlastenverdachtsflächen. Hinweis auf Einträge in der Altflächendatei.
- 07 Regierungspräsidium Darmstadt, Arbeitsschutz und Umwelt, Immissionsschutz: Hinweise und Anregungen zum Schall-Immissionsschutz.
- 08 Stadtwerke Dreieich: Hinweise auf Lage in Wasserschutzgebiet (Zone III).
- 09 Verkehrsbetriebe Dreieich: Forderung der Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Linienbusverkehr

Im Mittelpunkt der Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit stehen insbesondere Bedenken hinsichtlich der Ausdehnung, Stellung und Höhe der Gebäude sowie der durch den Vollzug entstehenden Veränderungen hinsichtlich des Verkehrs, immissionsschutzrechtlicher Belange sowie der Belichtung und Belüftungsverhältnisse. Hingewiesen wurde auf das Vorkommen diverser Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet.

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden und der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB zu den verschiedenen Umweltbelangen sind im Rahmen der Abwägungen ausführlich behandelt worden und können im Detail den Verfahrensunterlagen, die bei der Stadt zur Einsicht bereitgehalten werden, entnommen werden.

4 Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt stehen nach dem Umzug der Firma Schüllermann Teile des Areals Hauptstraße 22 - 38a in der Sprendlinger Innenstadt leer.

Daneben diskutieren die städtischen Gremien in Dreieich seit längerem Ideen, Konzepte und Möglichkeiten, um die Sprendlinger Innenstadt insgesamt zu attraktiveren und das Einkaufs- und Freizeitangebot zu verbessern. Der Leerstand der Flächen in der Hauptstraße 22 - 38a bietet hierzu im zentralen Bereich der Innenstadt eine besondere Chance. Insbesondere, da bereits das Einzelhandelskonzept im Jahr 2008 feststellte, dass dem Innenstadtbereich Aufenthaltsqualität und damit Identität fehlt.

Ziel dieses innerstädtischen Entwicklungsprojektes ist die Beseitigung unerwünschten Leerstands im Zentrum der Stadt und die städtebauliche Verdichtung und Aufwertung eines aus mehreren kleinen Grundstücken neu zusammengelegten Areals durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarkts sowie einiger kleiner Einzelhandelsgeschäfte zur Stärkung und Umsetzung der Ziele des Einzelhandelszentrumskonzeptes der Stadt Dreieich in Verbindung mit der Schaffung von zusätzlicher Wohnfläche.

Alternative Flächen im Bereich der Sprendlinger Innenstadt stehen nicht zur Verfügung.

Alternative Bebauungsstrukturen wurden entwickelt, geprüft und verworfen. So wurde im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes 1/94 "Kernbereich Sprendlingen" 1997 eine von der Austraße bis zur Hauptstraße 22 reichende parallele Erschließung der tiefen Grundstücke entlang der Hauptstraße vorgeschlagen. Das Konzept sah direkt an der Hauptstraße Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen vor. Im rückwärtigen Bereich, erschlossen durch die Planstraße sahen die Konzeptionen 2-3 geschossige Gebäude vor. Die Planung hat sich wegen der starken Eingriffe in den Bestand als nicht umsetzbar erwiesen und wurde in der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplan "Kernbereich Sprendlingen" nicht weiterverfolgt.

Zutreffend ist, dass die Stadt Dreieich im Bereich der Offenbacher Straße über Flächen verfügt, die einer Innenentwicklung grundsätzlich zur Verfügung stehen. Diese eignen sich aufgrund der Lage allerdings nicht zur Umsetzung des städtebaulichen Zieles eine neue Mitte für Sprendlingen zu installieren.

Alternativen zur Umsetzung der städtebaulichen Idee zur Einrichtung eines Platzes als Kommunikations- und Treffpunkt stehen der Stadt Dreieich aufgrund der Straßenrandbebauung in der Hauptstraße nicht zur Verfügung.

Ausschlaggebend für die vorliegende Planung sind die gesetzten städtebaulichen Ziele der Stadt Dreieich im Rahmen einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Stadtpolitik. Neben der Installation eines Lebensmittelmarktes (vgl. Ausführungen oben) folgt die Stadt Dreieich dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und betreibt eine den Innenbereich verdichtende Planung. Sie stellt ein Wohnraumangebot zur Verfügung, welches sich durch die Lage im Ballungsraum Frankfurt-Rhein-Main und hinsichtlich des demographischen Wandels begründet und schafft mit dem Maß der baulichen Dichte die für eine Kernstadt und ihre neue Mitte notwendige Urbanität.

Als weiteres und wesentliches städtebauliches Ziel verfolgt die Stadt Dreieich die Attraktivierung des Kernstadtbereiches durch die Schaffung eines Kommunikations- und Aufenthaltsraumes. Die baustrukturellen Gegebenheiten sowie die architekturpsychologischen Aspekte in den Verhaltensweisen zukünftiger

Nutzer berücksichtigend, wurde ein Ensemble entwickelt, das der Umsetzung des o.g. städtebaulichen Ziels dient.

So findet sich der Quartiersplatz als klar definiert Raum mit direktem Anschluss an den öffentlichen Raum der Hauptstraße wieder. Die ihn flankierenden Gebäude (Filterhäuser) sehen Nutzungen vor, die als Frequenzbringer dienen, also Ziele bilden diesen Platz zu betreten und hier zu verweilen. Die Filterhäuser sind in Fortsetzung der baulichen Strukturen entlang der Hauptstraße zu dieser stirnseitig und grenzständig – wenn auch das Erdgeschoss zurücktritt und von dem Bewegungsraum der Straße in den Quartiersplatz überleitet – angeordnet. Die geschlossene Bebauung mit einem rückwärtig angeordneten Platz ist weder städtebaulich noch aus verhaltenspsychologischer Sicht in Bezug auf die Inanspruchnahme öffentlicher Räume zu begründen.

Den Planungen kann eine fehlende Alternativendiskussion jedenfalls nicht zum Vorwurf gemacht werden.

Da die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgetragene Anregungen kein erneutes Beteiligungsverfahren begründet haben, konnte der Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich in ihrer Sitzung am 21.02.2017 als Satzung beschlossen werden.