

Stadt Dietzenbach

Bebauungsplan 14/3 - "Gewerbegebiet nordöstlich der Messenhäuser Straße"

---

## **PLANUNTERLAGEN**

**Planungsstand: Juni 1993**

### **Inhalt**

- \* **Begründung**
- \* **Fotodokumentation (Auszug)**
- \* **Lageplan zur Wasserleitung in der Alfred-Nobel-Str.**
- \* **Lageplan zum "Europarc" M. 1/1.000**
- \* **Schwarzplan Bestand**
- \* **Übersicht "Speditionen"**
- \* **Übersicht "GRZ-Überschreitungen"**
- \* **Übersicht "Bauleitplanung"**
- \* **Bestandskarte 1 - Nutzung M. 1/2.000**
- \* **Bestandskarte 2 - Freiflächen M. 1/2.000**
- \* **Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans**

**Bearbeitung:**

**Büro Dr.-Ing. Klaus Thomas  
Planer und Architekt - SRL  
Grüne Straße 6  
W-6000 Frankfurt**

- Elke Balsler
- Ulrich Kritzler
- Marion Steinbacher
- Klaus Thomas

Stadt Dietzenbach

Bebauungsplan 14/3 - "Gewerbegebiet nordöstlich der Messenhäuser Straße"

## **BEGRÜNDUNG**

---

### **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Ziele und Zwecke der Planung allgemein
2. Lage und Größe des Plangebiets
3. Ausgangssituation
4. Planungsrechtliche Situation
5. Bestand
  - 5.1 Bestandsaufnahme
  - 5.2 Erschließung
  - 5.3 Nutzung
  - 5.4 Landschaftsbestandteile
    - Naturräumliche Lage / Boden
    - Klima
    - Umgebung
    - Plangebiet
    - Landschaftsbild und Erholungswert
6. Erschließung
7. Art und Maß der baulichen Nutzung
8. Landschaftsplanung
  - Aufgabe
  - Maßnahmen
9. Ver- und Entsorgung
10. Flächenbilanz / Planungsstatistik

### **1. Ziele und Zwecke der Planung allgemein**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 14.7.1989 die Aufstellung des Bebauungsplans 14 / 3 beschlossen. Das Plangebiet umfasst die bisher gültigen Bebauungspläne Nr. 14, 14a, 14b sowie Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 6, 33 und 40.

Ziel ist es, die genannten Pläne der gegebenen städtebaulichen Situation entsprechend zusammenzufassen und zu vereinheitlichen, sowie den städtischen Vorstellungen einer weiteren städtebaulich und wirtschaftlich positiven Entwicklung Rechnung zu tragen.

Außerdem ist eine Anpassung an die Festsetzungen des im Osten anschließenden Bebauungsplans Nr. 67 erforderlich.

### **2. Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt südlich der Ober-Rodener-Straße. Im Nordwesten grenzt das Gebiet an die Fläche der Bundesbahn, südwestlich wird es von der Messenhäuser Straße begrenzt. Südliche Begrenzung ist die Alfred-Nobel-Straße. Im Südosten, bis zur Höhe der Kreisstraße Götzenhain - Dudenhofen, sind Teilbereiche östlich der Justus-von-Liebig-Straße einbezogen. Hier schließt sich der Bebauungsplan Nr. 67 ("Gewerbegebiet Kaupendicke", derzeit im Aufstellungsverfahren), nördlich der Kreisstraße Dudenhofen der Bebauungsplan Nr. 40 an.

### **3. Ausgangssituation**

Abgesehen von dem Ziel der inhaltlichen Zusammenfassung einzelner Pläne und ihrer Abgleichung auf die aktuelle städtebauliche Entwicklung, ist die Aufstellung des Bebauungsplans vor allem dringend geworden, um negativen Entwicklungstendenzen im Gebiet entgegenzuwirken und das Gebiet aufzuwerten.

In Dietzenbach siedelt eine große Anzahl von Speditionen. Der große Bedarf dieser Branche im gesamten Frankfurter Raum, die gute verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie - im Vergleich zu Frankfurt - niedrige Grundstückspreise sorgten für diese Entwicklung.

Wenngleich der volkswirtschaftliche Nutzen dieser Betriebe unstrittig ist, liegen ihre Nachteile für Umgebung und Stadt auf der Hand:

- relativ wenig und relativ gering qualifizierte Arbeitsplätze bei hohem Flächenverbrauch
- hoher Versiegelungsgrad sowohl durch die großflächigen Gebäude als auch aufgrund der Notwendigkeit, die Flächen um diese Gebäude für den Rangierbetrieb mit den Lkw zu befestigen
- naturgemäß hohes Verkehrsaufkommen, das zudem nicht auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt bleibt, mit Wirkungen auf die mit dem überörtlichen Straßennetz verbundenen Stadtstraßen
- negative Auswirkungen im Stadtbild durch große Hallen.

Weite Teile der Dietzenbacher Gewerbegebiete sind mit solchen Nutzungen belegt, - sowohl in Dietzenbach-Steinberg als auch in den Bereichen südlich der Ober-Rodener-Straße. Damit sind diese Betriebe ein gesamtstädtisches Entwicklungshemmnis bei den Bestrebungen, die Stadt für zukunftsorientierte hochwertige Betriebe attraktiv zu machen.

Die Stadt stellt in dem im Nordosten gelegenen Gewerbegebiet - Bebauungsplan Nr. 28 - genügend ausreichend parzellierte Flächen für Speditionen zur Verfügung. Durch die Überplanung der bisherigen Bebauungspläne Nr. 14, 14a, 14b und der Teilflächen in den Plangebiet 6, 33 und 40 wird der für die Stadt Dietzenbach städtebaulich sinnvolle und wünschenswerte Gebietscharakter planerisch angestrebt.

#### **4. Planungsrechtliche Situation**

##### Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen von 1986 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche / Bestand ausgewiesen.

##### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes sind die Flächen als gewerbliche und gemischte Bauflächen dargestellt.

### Landschaftsplanung

Das Gebiet des Umlandverbandes Frankfurt ist zum überwiegenden Teil Verdichtungsraum. Das rasche Anwachsen der überbauten Flächen und die damit verbundene Abnahme der Freiflächen in der Vergangenheit wird sich auch in Zukunft, wenn auch erheblich verzögert, fortsetzen. Ziel der Landschaftsplanung ist die Sicherung des verbleibenden Naturhaushaltes sowie die Optimierung des vorhandenen Bestandes.

Über die Landschaftsplanung im Rahmen des Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes hinausgehend gibt es eine gesamtörtliche Landschaftsplanung als derzeit in der Diskussion befindliche Freiflächenentwicklungsplanung.

### Bebauungspläne

Das Plangebiet ist in seiner Gesamtheit durch verschiedene Bebauungspläne rechtswirksam überplant. Festzuhalten ist im Einzelnen:

#### *Bebauungsplan Nr. 14*

- Rechtskraft: 23.12.1967
- Art und Maß der baulichen Nutzung
  - MI: VI, GRZ 0,3, GFZ 0,6
  - GE: IV / VI, GRZ 0,6, GFZ 2,0

#### *Bebauungsplan Nr. 14 a*

- Rechtskraft: 14.12.1971
- Art und Maß der baulichen Nutzung
  - GE, IV, GFZ 2,0

#### *Bebauungsplan Nr. 14 b*

- Rechtskraft: 7.9.1968
- Art und Maß der baulichen Nutzung
  - MI, VIII, GRZ 0,3, GFZ 1,0

#### *Bebauungsplan Nr. 6*

- Rechtskraft: 7.9.1968
- Art und Maß der baulichen Nutzung:
  - GE, IV, GRZ 0,6, GFZ 2,0
  - MI, II, GRZ 0,3, GFZ 0,3

*Bebauungsplan Nr. 33*

- Rechtskraft 5.1.1972
- Art und Maß der baulichen Nutzung
  - GE, III, GFZ 2,0

*Bebauungsplan Nr. 40*

- Rechtskraft: 11.3.1976
- Art und Maß der baulichen Nutzung
  - GE, II, GFZ 1,0

(Vergl. Übersichtskarte Bauleitplanung)

**5. Bestand**

**5.1 Bestandsaufnahme 1989**

Im Hinblick auf den bei diesem dicht bebauten und intensiv genutzten Gebiet erforderlichen Differenzierungsgrad der Planung wurde im September / Oktober 1989 eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Dabei wurden flächendeckend die wichtigsten Merkmale des Gebiets durch Begehung mit grundstücksbezogenen Erhebungsbögen erfaßt. So war es u.a. möglich, die unten beschriebenen Kartierungen vorzunehmen.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde das Gebiet im Herbst 1992 nochmals in Bezug auf Landschaftsbestandteile und Grünbestand begangen. Die Freiflächenkartierung ist daraufhin grundlegend überarbeitet worden.

**5.2 Erschließung**

Die Gebietserschließung erfolgt bisher im Norden über die Ober-Rodener-Straße, die bis vor kurzem noch als Bundesstraße / B 459 klassifiziert war. Mit der Kreisquerverbindung / K 174 gibt es eine weitere große Querschließungsachse.

Gebietsinterne Hauptverbindung ist die Justus-von-Liebig-Straße, die in ihrer Verlängerung (als Elisabeth-Selbert-Straße und Gottlieb-Daimler-Straße) alle östlich der Bahn gelegenen Gewerbegebiete bis nach Steinberg verbindet.

### 5.3 Nutzung

dazu Bestandskarte 1, M. 1/2.000

Die Gebäudenutzung wurde in den Kategorien

- Handwerk / Gewerbe / Produktion
- Büroräume / Vertrieb
- Wohnen
- Garagen
- sonstiges

jeweils mit Bezeichnung festgehalten.

Besonders vermerkt wurden

- ungenutzte Gebäude
- Baustellen
- Einrichtungen bzw. Betriebe mit Publikumsverkehr und Verkauf
- Parkplätze
- Grünflächen

Besonders hervorgehoben sind außerdem solche gewerblichen Nutzungen, die als "gebietsfremd" angesehen wurden. Das soll heißen, daß diese Nutzungen ggf. besser an einem anderen Standort angeordnet sein könnten. "Maßstab" für diese Einstufung war sowohl der heutige Gebietscharakter als auch die Bestrebung der Stadt Dietzenbach, das Gebiet "aufzuwerten".

Ebenso als "gebietsfremd" herausgehoben wurden diejenigen Wohnungen, die - soweit die Bestandsaufnahme diese Einschätzung zuläßt - nicht mit den Betrieben im Gebiet in Zusammenhang zu bringen sind, - also offensichtlich nicht von Betriebsangehörigen bzw. -inhabern bewohnt werden.

Es versteht sich, daß die Darstellungen der Karte umso exakter sind, je größer die jeweiligen Betriebe sind, da bei diesen die verschiedenen Nutzungen eher auch auf verschiedene Gebäude bzw. klar ablesbare Gebäudeteile verteilt sind. Bei kleineren Betrieben werden die Abgrenzungen eher fließend: Büro - Werkstatt - Lager etc. in einem Gebäude.

### Wohnungen

Besonders hinzuweisen ist auf die Wohnblocks im Südwesten. Diese Anlage ist eindeutig als extreme städtebauliche Fehlentwicklung zu werten. Zugleich bildet sie mit praktisch 100%-igem Ausländer-Anteil einen der Problempunkte der Gesamtstadt.

Mit dieser Massierung ist der Anteil derjenigen Wohnungen im Gebiet, die nicht in Verbindung zu den gewerblichen Nutzungen stehen und entsprechend § 8 Abs. 3 BauNVO der Nutzung durch Betriebsinhaber oder / und Aufsichtspersonen dienen, quantitativ relativ hoch.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser Nutzungen beruht auf einer Planänderung - Bebauungsplan 14b - Ende der 60er Jahre. Interessant ist die hier vollständig (!) wiedergegebene Begründung der seinerzeitigen Planung:

*"Südlich der Max-Planck-Straße ist bereits ein Mischgebiet bebaut vorhanden. Im Anschluß daran sollen auf dem vorliegenden Grundstück neue Läden und evtl. eine Wirtschaft speziell für den Bedarf im Gewerbegebiet errichtet werden. Dazu sollen in den Obergeschossen Wohnungen kommen. Eine Änderung der ursprünglichen Ausweisung (Gewerbegebiet) für dieses Grundstück erschien daher gerechtfertigt." (Hervorh. Th)*

### Speditionen

Auffällig sind die zahlreichen Speditionen im Gebiet. Diese Betriebe sowie Lagerflächen sind in einer besonderen Bestandskarte festgehalten.

### Sonstige Nutzungen

Hinzuweisen ist ansonsten auf das "Freizeitcenter" an der Justus-von-Liebig-Straße, das als größerer Saunabetrieb überörtliche Bedeutung hat.

"Infrastruktur", welche der Versorgung des Betriebes dienen könnte, ist praktisch nicht vorhanden. Ausnahmen sind 1 Imbiß und 1 Metzgerei. Ansonsten müssen weite Wege und Fahrten in Kauf genommen werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Feststellbar ist, daß in zahlreichen Fällen das Maß der baulichen Nutzung überschritten wird. Die Ergebnisse der Nachprüfung sind besonders kartiert:

### 5.4 Landschaftsbestandteile

dazu Bestandskarte 2, M. 1/2.000

*(Teile der Aussagen sind aus der Landschaftsplanung des angrenzenden Plangebiets 67 - Be  
biets 67 - Bearbeitung Büro Beuerlein / Ba  
und der Beurteilung der ökologischen Situation in der Gem. Dietzenbach, LK  
Offenbach 1984, - übernommen.)*

### Naturräumliche Lage / Boden

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Naturraums Messeler Hügelland.

Das bodenbildende Ausgangsmaterial sind Decksedimente aus Flugsand und Tuff und Rotliegend-Sedimenten. Vorherrschender Bodentyp im Plangebiet ist der Pseudogley.

Die potentiell natürliche Vegetation würde auf dem vorherrschenden Bodentyp von Hainbuchen - Stieleichen - wäldern bzw. im Bereich der Vernässungen von Erlen- (Birken) - Bruchwäldern gebildet werden.

Standortfremde Nadelgehölze, Pappeln und kleinkronige Strauchbäume bilden die reale Vegetation des Plangebiets.

Vereinzelt lassen sich standortgerechte und artenreiche Baum- und Strauchpflanzungen feststellen.

### Klima

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Klimabezirkes Rhein-Main. Dieser Bezirk liegt in der Übergangszone zwischen dem kontinentalen Klimaraum Mittel- und Süddeutschlands und dem maritimen Klimaraum Nordwestdeutschlands. Die Kennzeichen sind milde Winter, warme Sommer, relativ wenig Regen, Wind und höhere Luft-

temperaturen. Der angrenzende Kaupenwald ist als Kaltluftsenkungsgebiet von Bedeutung.

### Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am Rande des derzeit noch ackerbaulich genutzten Gemarkungsteils im Südosten Dietzenbachs. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Feuchtwiesen und der daran anschließende Kaupenwald sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im Nordwesten grenzt das Gebiet an die bebaute Ortslage.

Entsprechend der überwiegenden gewerblichen Nutzung des Plangebiets ist die Tier- und Pflanzenwelt monoton strukturiert. Dies gilt auch für die angrenzenden Bereiche, mit Ausnahme des Landschaftsschutzgebietes.

### Plangebiet

Die Freiflächenkartierung zeigt, daß die nicht überbauten Flächen zum größten Teil als Lagerflächen dienen. Diese sind ganz, teilweise oder nicht versiegelt. Wobei das Ausufernde der Lagerflächen in die nicht versiegelten Grünlandbereiche das Hauptproblem darstellt.

Der Anteil der Grünflächen innerhalb des Plangebiets bezieht sich nur auf die ganz wenigen von den Gewerbebetrieben vorgesehenen Reserveflächen. Diese sind als Brachflächen zu bezeichnen, da sie zur Zeit von einer Nutzung ausgenommen sind.

Die Durchgrünung des Plangebiets ist im jetzigen Zustand als einfallslos und monoton zu bezeichnen. Die von Speditionen genutzten Grundstücke weisen einen Versiegelungsgrad von fast 100% auf. Vor allem bei älteren Betrieben liegt der Anteil bei ca 80%. Lediglich neuere Anlagen weisen eine weniger hohe Versiegelung der Grundfläche auf und sind in ihrer Gestaltung der Außenanlagen einfallsreicher. Die Grundstücke mit den Wohnhäusern sind mit ca. 30 % überbauter Fläche am geringsten versiegelt.

Die Pflanzenauswahl beschränkt sich vornehmlich auf Nadelgehölze. Diese besitzen nur geringe ökologische Funktionen. Auffällig ist auch, daß bei Neuanlagen gerne kleinkronige Bäume wie z.B. Kugelakazie oder Kugelhorn gepflanzt werden. In Bezug auf die kolossalen Ausmaße der Gebäude im Hintergrund entsteht eine völlig verfehlte Maßstäblichkeit.

Ziele künftiger Maßnahmen wären:

- sukzessive Entfernung von Pappelbeständen sowie Nadelgehölzen,
- Verwendung einheimischer standortgerechter Arten bei Neupflanzung und bei Neuanlagen
- Bepflanzung von Pkw Stellplätze sowie großräumiger Lagerflächen mit großkronigen Laubbäumen
- Erhalt aller standortgerechten Laubbäume und artenreichen Strauchpflanzungen.

Die Begrünung des Straßenraumes ist nicht in allen Teilen möglich, da die Straßenzüge vereinzelt zu eng dimensioniert sind. Die Kreisquerverbindung und die Messenhäuser Straße sollten aber auf alle Fälle in ein solches Begrünungskonzept aufgenommen werden.

Der im Landschaftsplan des UVF und im B-Plan Nr. 67 vorgeschlagene breite Grünzug entlang der Kreisquerverbindung (private Grundstücksfläche) sollte aufgegriffen und auch Bereich des B-Plan Nr. 14/3 verwirklicht werden. Zudem ist im Landschaftsplan eine straßenbegleitende Baumreihe im öffentlichen Bereich vorgesehen, die nur Sinn macht wenn sie weitergeführt wird.

Die Messenhäuser Straße kann mit einer einreihigen Gehölzpflanzung versehen werden, die dann am Ende (Richtung Kaupenwald) in die vorhandene Feldholzhecke übergeht. Möglich wäre auch eine Anbindung für Radfahrer und Fußgänger.

Weiterhin gibt die Freiflächenkarte Aufschluß über die Bebauungsstruktur, da zwischen niedrigen (1 bis 1,5-geschossigen), mittelhohen (2 bis 4-geschossigen) und höheren Gebäuden differenziert wurde. Diese Angaben beziehen sich auf die Anzahl der genutzten Ebenen, ohne Rücksicht auf deren Höhe.

#### Landschaftsbild und Erholungswert

Das Plangebiet ist für die Naherholung der Dietzenbacher Bevölkerung praktisch bedeutungslos. Das bestehende Gewerbe und die durch das Gebiet verlaufende, stark befahrene Kreisquerverbindung machen diesen Bereich für Erholungssuchende unattraktiv. Hierdurch, sowie durch Gebietsgröße und Auslegung der Verkehrsflächen ist das Straßen- und Wegenetz des Gebiets für den übergebietlichen Freizeitverkehr von Fußgängern und Radfahrern ungeeignet.

Lediglich die Messenhäuser Straße eignet sich für einen Ausbau als Rad- und Fußweg. So könnte eine Verbindung zwischen der Ortslage und dem im Süden gelegenen Kaupenwald entstehen.

Die Straßenräume sind nicht begrünt. Prägend ist die überaus dichte Bebauung mit hohem Versiegelungsgrad.

## 6. Erschließung

Mit der Bauleitplanung wird die derzeitig zwischen Max-Planck-Straße und Kreisquerverbindung verlaufende Stichstraße als Verbindung zur Messenhäuser Straße verlängert. Dies entspricht den Nutzungsänderungen und Bauwünschen, die hier betrieben werden. Zur Verdeutlichung der Planfestsetzungen ist diese Situation auf der Planzeichnung als Detail im größeren Maßstab dargestellt. Außerdem liegt der Begründung ein Lageplan zum "Europarc" bei, der diese Erschließung im Maßstab 1/1.000 verdeutlicht.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Justus-von-Liebig-Straße liegt im südlichen Abschnitt mit kleineren Teilflächen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 14/3, sondern im angrenzenden Bebauungsplan 67. Dadurch verspringt die Verkehrsfläche bereichsweise. Tatsächlich ist ein gerader Verlauf der Straße gegeben bzw. planungsrechtlich gesichert.

## 7. Art und Maß der baulichen Nutzung

### Gewerbegebiete

Zentraler Punkt der geänderten Festsetzungen für die Gewerbegebiete ist der Ausschluß von Speditionen und Lagerflächen als selbständige Betriebe. Die städtebauliche Begründung hierfür leitet sich aus den Ausführungen unter Punkt 3 dieser Begründung ab.

Da sich diese städtebaulich gebotene Festsetzung nicht als schwerwiegender, enteignungsgleicher Eingriff in den Bestand auswirken soll, wird im Plan darauf hingewiesen, daß bestehende und genehmigte Nutzungen und Gebäude Bestandsschutz genießen.

Möbelmarkt "Wohnopoly": Mit der Einordnung des Marktes in die Gebietsfestsetzung "GE" manifestiert sich die Auffassung, daß

solch ein Markt wie bestimmte andere Formen des großflächigen Einzelhandels - Baumärkte, Gartencenter - grundsätzlich keine Auswirkungen in Bezug auf die Raumordnung haben. Das im Möbelmarkt angebotene Sortiment ist in dieser Form in Innenstadtlagen, insbesondere in Dietzenbach, nicht denkbar. Insofern ist es nicht erforderlich, hierfür zu einer Sondergebietsfestsetzung i.S. von § 11 BauNVO zu kommen.

#### Mischgebiete

Die bisher primär zum Wohnen genutzten Flächen an der Kreuzung Max-Planck-Straße / Robert-Koch-Straße wurden entsprechend ihrer Nutzung als Mischgebiet festgesetzt.

#### Sonstige Planungsziele

Die Planfestsetzungen im Detail haben das Ziel, eine umweltverträgliche und der Nachbarschaft angepaßte Gebietsentwicklung zu steuern. Südlich und z.T. auch in den unmittelbar nördlich angrenzenden Teilen der K 174 wurde die maximale Geschößzahl gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan auf III verringert, weiter nördlich von VI auf IV. Diese Festsetzungen nehmen Bezug auf die tatsächlich ausgeübte Nutzung sowie auf die Festsetzungen in den angrenzenden Gebieten. Die Ausnutzungsziffern wurden jedoch so festgesetzt, daß sich prinzipiell keine nutzungsrelevanten Einschränkungen ergeben. Das heißt:

- In den Mischgebieten wurde die GFZ unverändert vom alten Plan übernommen.
- In den Gewerbegebieten wurde statt der GFZ eine Baumassenzahl festgesetzt.

Da die neue Baunutzungsverordnung effektiv eine Senkung der GRZ bedeutet, wurde zudem in den Gewerbegebieten die Obergrenze von 0,8 um eine Ausnahmeregelung für Überschreitungen bis 0,9 erweitert. Damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, in Abhängigkeit von betrieblichen Erfordernissen Lager- und Stellplatzflächen planungsrechtlich zu ermöglichen.

## 8. Landschaftsplanung

### Aufgabe

Grundsätzlich unterscheidet sich die Aufgabe der Landschaftsplanung in einem so dicht bebauten und durch intensive betriebliche Nutzung der Freiflächen geprägten Gebiet von Planungen für neue Gewerbegebiete.

Die rechtliche Ausgangsposition ist bestimmt durch das vorhandene Planungsrecht. Danach ist es insbesondere nicht möglich, die aktuelle Naturschutzgesetzgebung in Bezug auf den Ausgleich von Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt anzuwenden. Die mit der bisherigen baulichen Nutzung vollzogenen Eingriffe sind im Nachhinein nicht mehr auszugleichen.

### Maßnahmen

Eine Verbesserung der Begrünung des Gebiets soll durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- straßenbegleitende Baum- und Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken, sowie im öffentlichen Straßenraum z.B. im Bereich der Kreisquerverbindung (laut UVF) und der Messenhäuser Straße entlang der möglichen Rad- und Fußwegverbindung
- Festsetzung von standortgerechten Begrünungsmaßnahmen insbesondere für die baulich nicht nutzbaren Randbereiche der Grundstücke
- Mindesteingrünung von Stellplatzflächen
- Fassaden- und Dachflächenbegrünung
- in bestimmten Teilbereichen: Festsetzung einer großzügigen Randeingrünung mit hohem Anteil von Gehölzpflanzungen, wobei überwiegend heimische, standortgerechte Arten zu verwenden sind (Artenliste)
- Sukzessives Entfernen von standortfremden Gehölzen; diese sind durch großkronige Laubbäume und einheimische Sträucher zu ersetzen
- Minimierung der Flächenversiegelung.

Breite Grünstreifen ("nicht überbaubare, als Grünfläche zu gestaltende Grundstücksfläche") sind an der Kreisquerverbindung und der Ober-Rodener-Straße festgesetzt. Mit Rücksicht auf den Knotenbereich und die vorhandene Tankstelle ist dieser Grünstreifen an der Kreisquerverbindung / Ecke Justus-von-Liebig-Straße unterbrochen.

Um dem Bestand von genehmigten Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung zu tragen, werden diese von den festgesetzten bzw. vorgeschriebenen Begründungsmaßnahmen nicht betroffen, wenn die Versiegelung durch anderweitige Maßnahmen auf dem Grundstück ausgeglichen wird. Damit wird die erforderliche Flexibilität in dem bebauten Gebiet gewahrt, ohne die Grünbilanz zu verschlechtern.

## 9. Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Das Baugebiet wird durch den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach versorgt. Hinsichtlich der notwendigen Wasserqualität, Aufbereitungsanlagen, Druckverhältnisse, mengenmäßige Verteilung, Löschwasserversorgung und Kosten liegt durch den generellen Entwurf zur Wasserversorgung der Stadt Dietzenbach eine Planungsunterlage vor.

Ein prüffähiger baureifer Entwurf für die Wasserversorgungsanlagen wird der unteren Wasserbehörde zur gegebenen Zeit vorgelegt.

### Schutzgebiete

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans liegt im Bereich der Wasserschutzzone III A des mit Verordnung vom 12.7.1985 amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die "Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach" des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Diese weitere Schutzzone soll dem Schutz des Wassereinzugsgebietes vor weitreichenden Beeinträchtigungen dienen. Dort sind eine ganze Reihe von Nutzungen "gefährlich und in der Regel nicht tragbar". (vergl. StAnz. 32/1985, 1548)

Die wasserrechtliche Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben ist im Einzelfall durch die zuständigen Behörden zu prüfen.

Das Plangebiet fällt weder in ein Heilquellenschutzgebiet noch in ein Überschwemmungsgebiet.

### Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt gemäß den Vorgaben des Generalentwässerungsplans der Stadt Dietzenbach. Der Generalentwässerungsplan wurde unter Berücksichtigung der neuesten Richtlinien überarbeitet, die Vorflutverhältnisse wurden hydrologisch-hydraulisch untersucht. Der Plan wurde im Oktober 1984 genehmigt. Zu gegebener Zeit wird ein prüffähiger baureifer Entwurf für die zu erstellenden Abwasseranlagen der unteren Wasserbehörde vorgelegt werden.

### Vorfluter

In dem geplanten Baugebiet selbst befinden sich keine Gewässer.

### Andere wasserwirtschaftliche Belange

Am Südrand des Gebiets verläuft im Zuge der verlängerten Alfred-Nobel-Straße eine Fernwasserleitung DN 350 des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Diese ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen und in ihrem Bestand durch Festsetzung bzw. Hinweise auf die einzuhaltenden Schutzstreifen gesichert. Die Leitung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 14/3 größtenteils in privaten Grundstücken. (s. Anlage)

## 10. Flächenbilanz / Planungsstatistik

56,0 ha = 100,0 % = Fläche des Plangebiets insgesamt

Derzeitige Nutzung (Basis: Bestandskarten 1989): Daraus ergibt sich bei 44,3 ha Baugrundstücken folgende Flächenverteilung:

Grundstücke gesamt.....	113
Grundstücke bebaut .....	103
durchschn. Grundstücksfläche rund .....	4000 qm

44,3 ha = 79,1% = Baugrundstücke - incl. nicht überbaubarer Grundstücksfläche

davon

1,3 ha = 2,3% = MI-Fläche (§ 6 BauNVO)

43,0 ha = 76,8% = GE-Fläche (§ 8 BauNVO)

11,7 ha = 20,9 % = öffentliche Verkehrsfläche

Dietzenbach - B-Plan 14/3 - Fotodokumentation

---



Ohne Worte !

---

Büro Dr.-Ing. Klaus Thomas - W-6000 Frankfurt

Dietzenbach - B-Plan 14/3 - Fotodokumentation

---



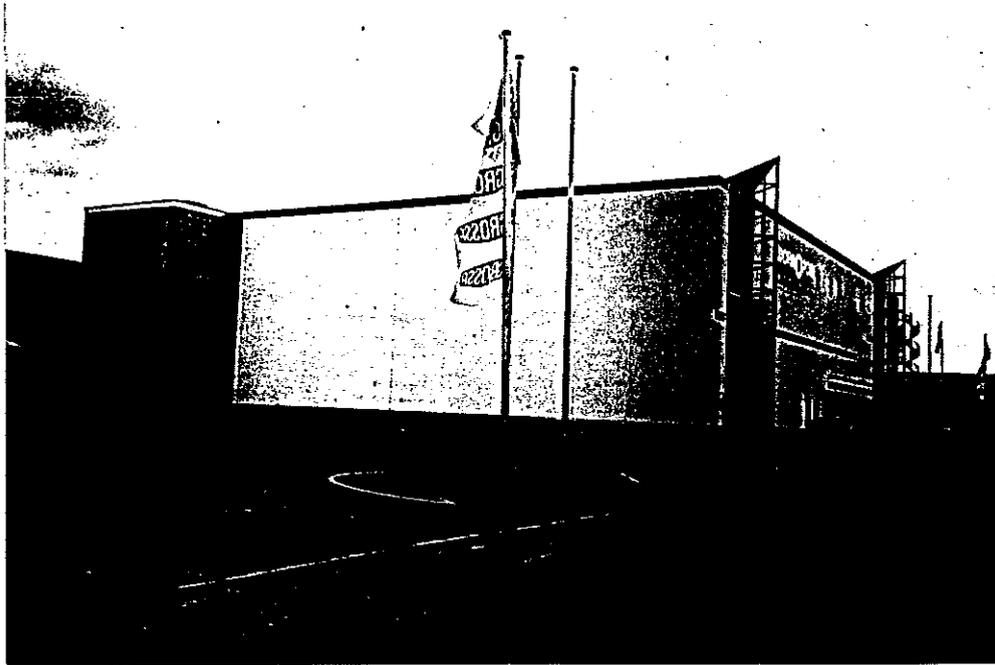
Ohne Worte !

---

Büro Dr.-Ing. Klaus Thomas - W-6000 Frankfurt

Dietzenbach - B-Plan 14/3 - Fotodokumentation

---



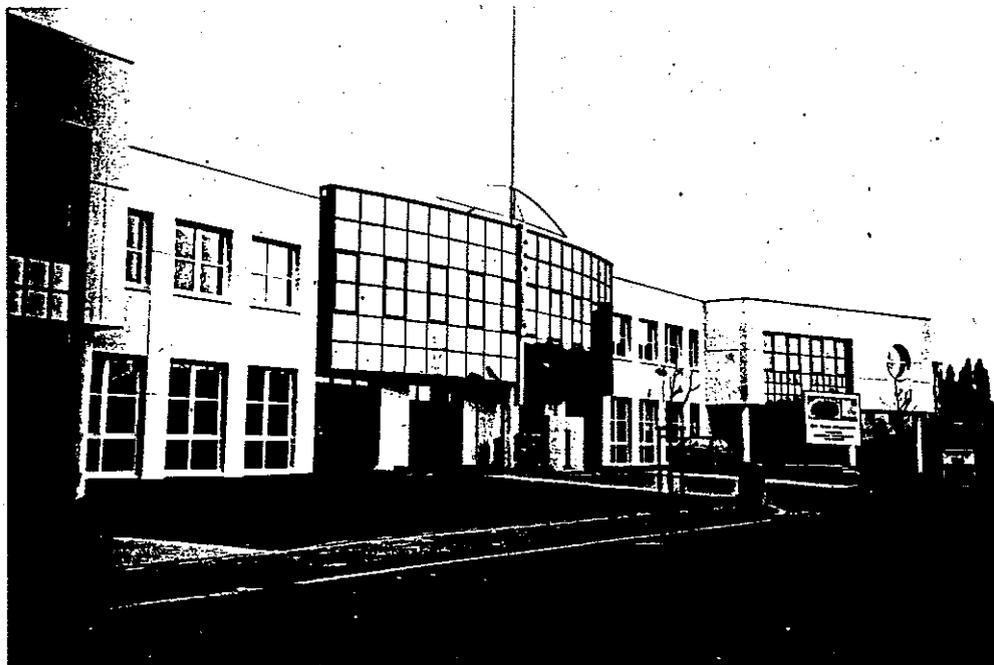
Neuer Gewerbebau.  
(Justus-von-Liebig Straße)



Das Gebäude grenzt an den Geltungsbereich.

Dietzenbach - B-Plan 14/3 - Fotodokumentation

---



Neue Gewerbebauten  
(Max-Planck Straße, Justus-von-Liebig Straße)

Dietzenbach - B-Plan 14/3 - Fotodokumentation

---



(Max-Planck Straße)



(Justus-von-Liebig Straße)

Privatgrundstücke, sehr hoher Anteil an Nadelgehölzen!

---

Büro Dr.-Ing. Klaus Thomas - W-6000 Frankfurt

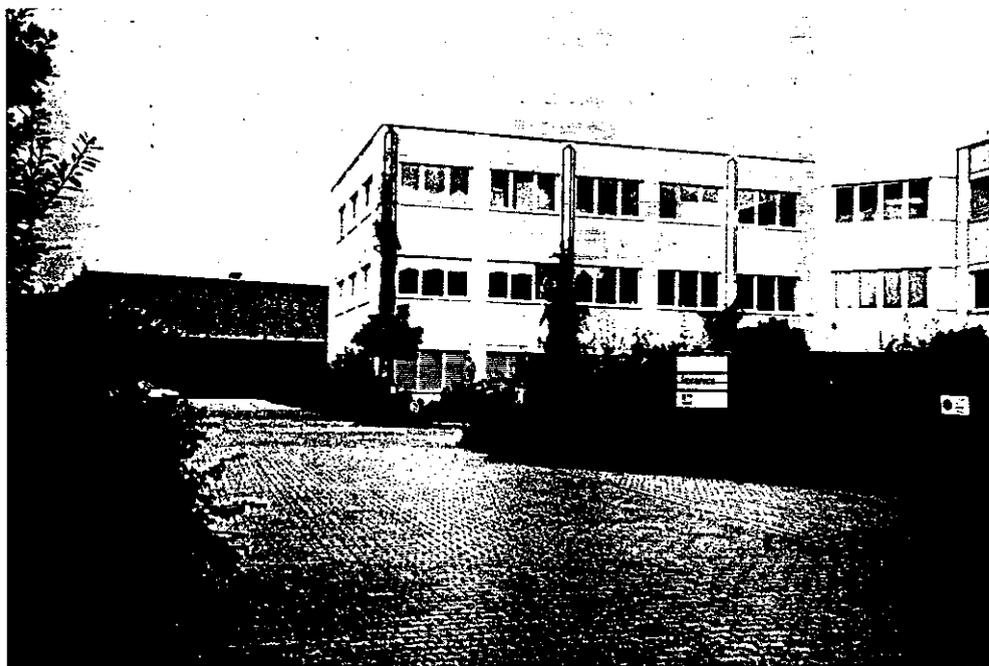


Beispiele für ausreichend bis  
gut eingrüne Grundstücke!  
(Messenhäuser Straße)





Anstelle der Nadelgehölze mehr Blütensträucher oder Obstgehölze. (Justus-von-Liebig Straße)



Gute Artenauswahl, Fassadenbegrünung noch etwas dürftig. Großkronige Laubbäume fehlen auch hier! (Wendehammer Sackgasse)

Dietzenbach - B-Plan 14/3 - Fotodokumentation

---



Sukzessionsfläche, Hauptbestand Pfaffenhütchen und Salweiden. (Alfred-Nobel Straße)



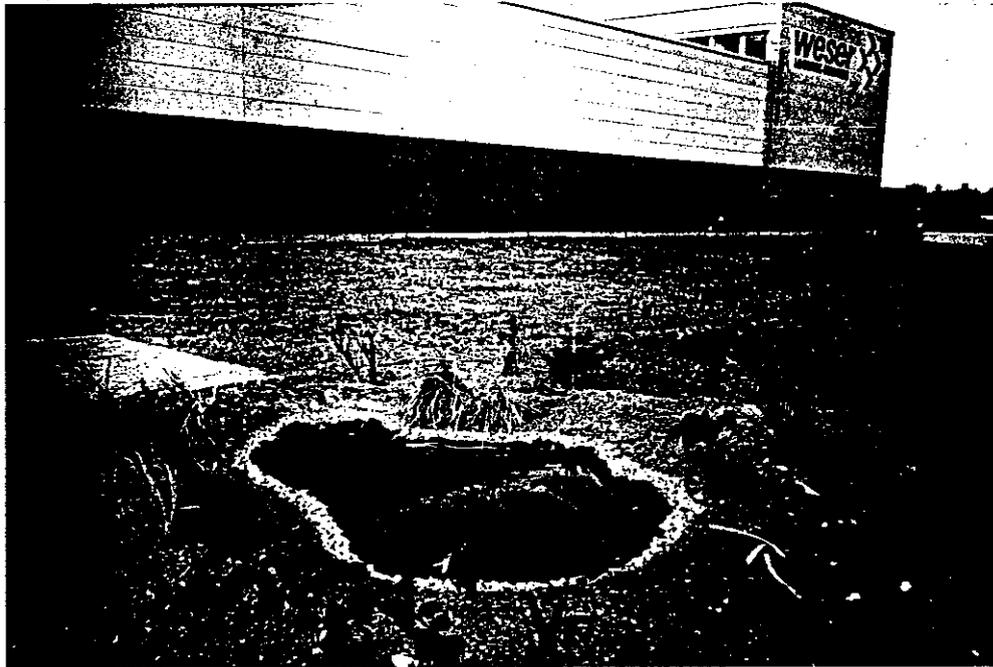
Verkrauteter Gräben, einrahmende Strauchpflanzung fehlt. (Messenhäuser Straße)



**Übergang zum Landschaftschutzgebiet ohne Eingrünung!  
(Das Bild steht stellvertretend für das ganze Plangebiet!)**

Dietzenbach - B-Plan 14/3 - Fotodokumentation

---



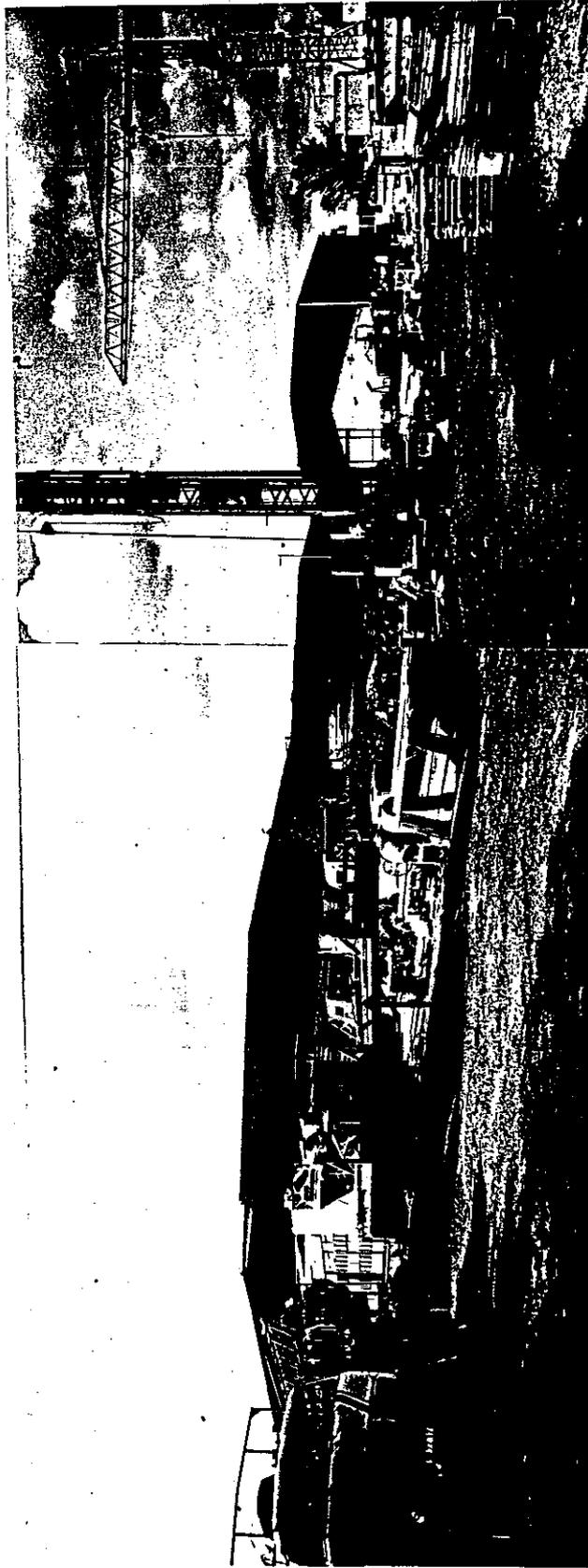
Der Biotop !?  
(Am Hirschhügel)



Warum Kugelakazien ?  
(Justus-von-Liebig Straße)



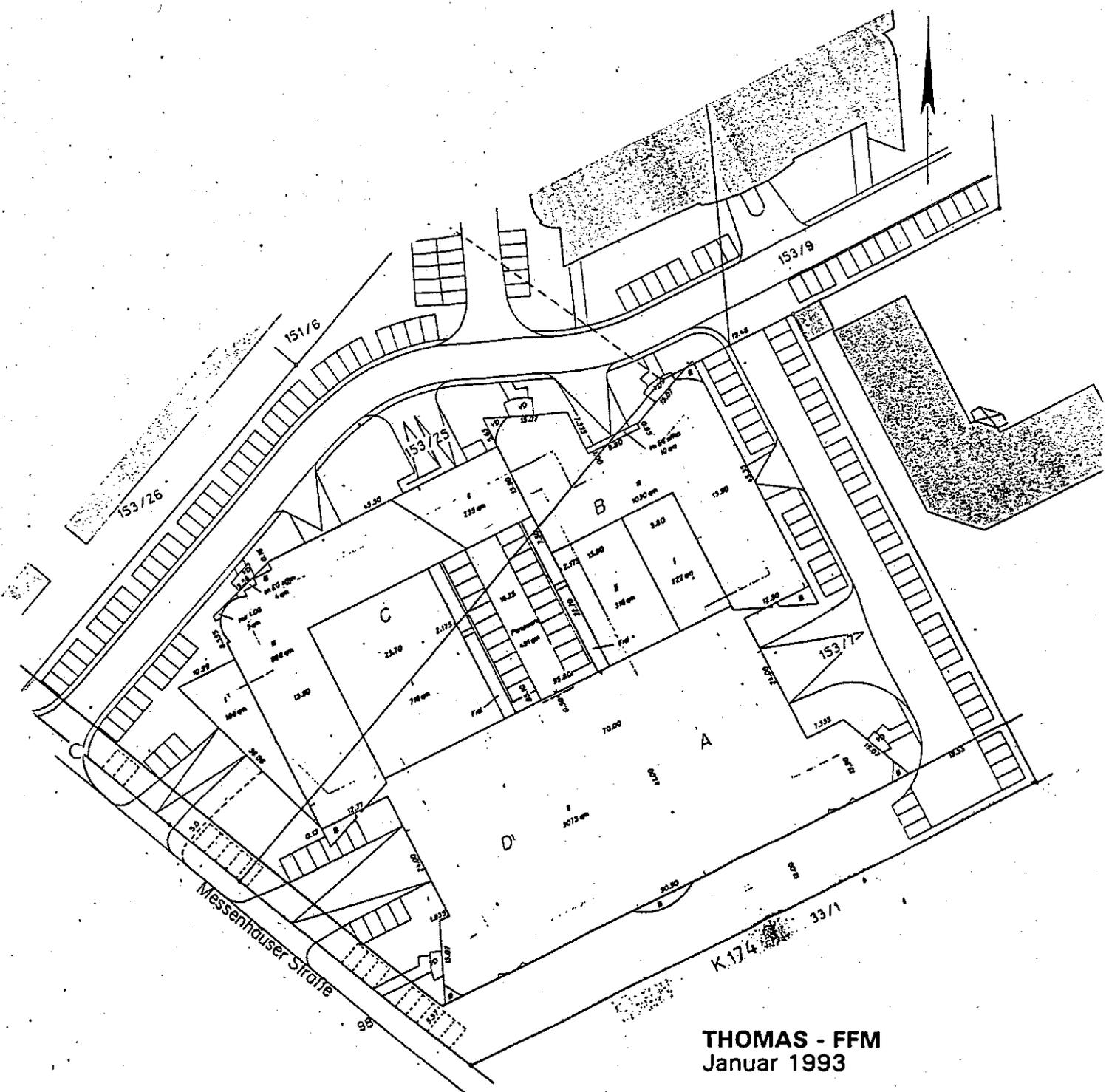
Ausufernde Lagerfläche auf einer ehemaligen Grünfläche!  
(Justus-von-Liebig Straße)



Ausufernde Lagerfläche auf einer ehemaligen Grünfläche!  
(Justus-von-Liebig Straße)

Stadt Dietzenbach - Bebauungsplan 14/3

**ANLAGE**  
Lageplan zum "Europarc"  
M. 1/1.000

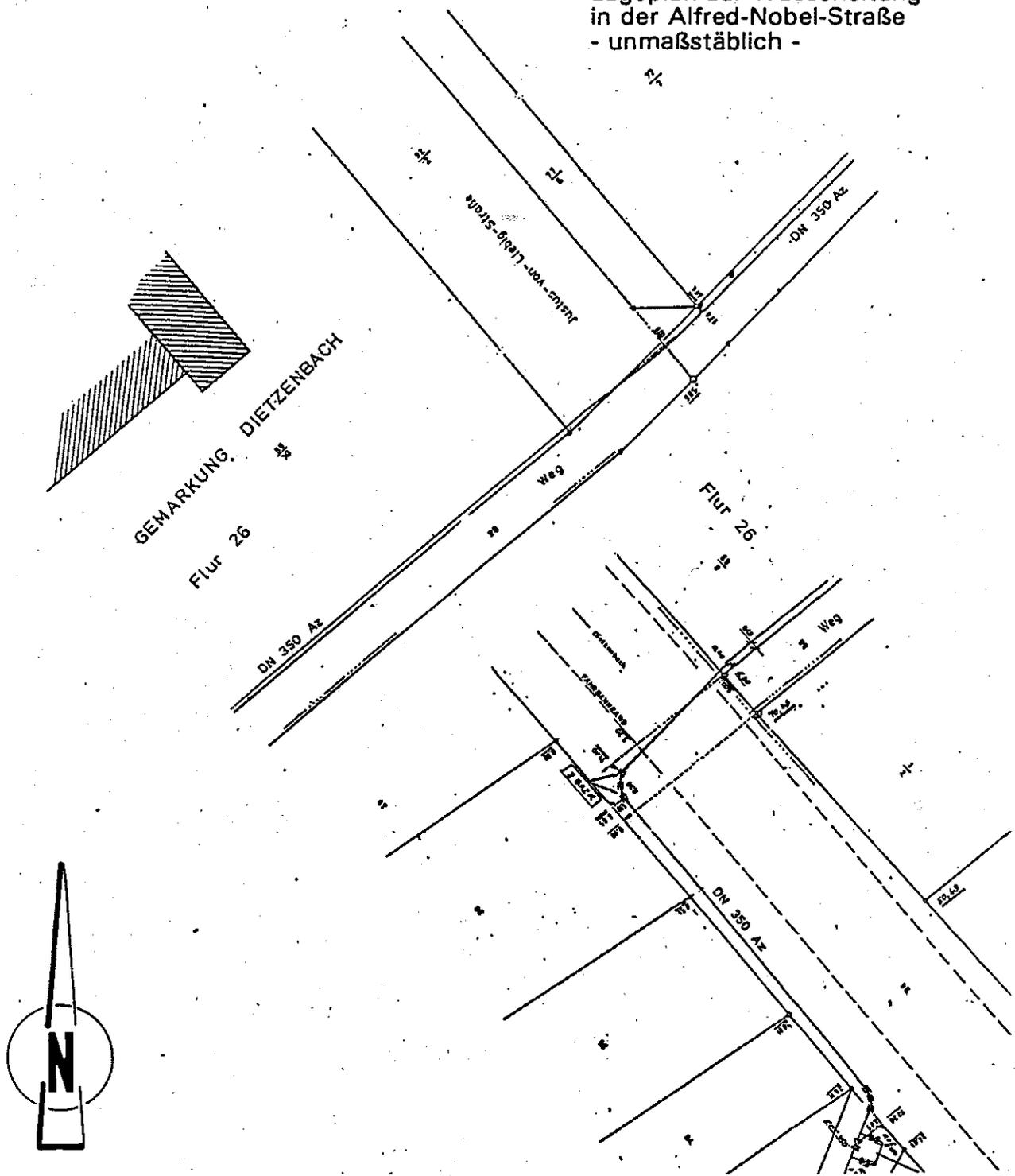


**THOMAS - FFM**  
Januar 1993

Stadt Dietzenbach - Bebauungsplan 14/3

**ANLAGE**

Lageplan zur Wasserleitung  
in der Alfred-Nobel-Straße  
- unmaßstäblich -



THOMAS - FFM  
Januar 1993

Zeichenerklärung



Speditionen



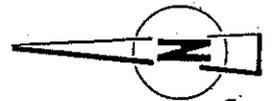
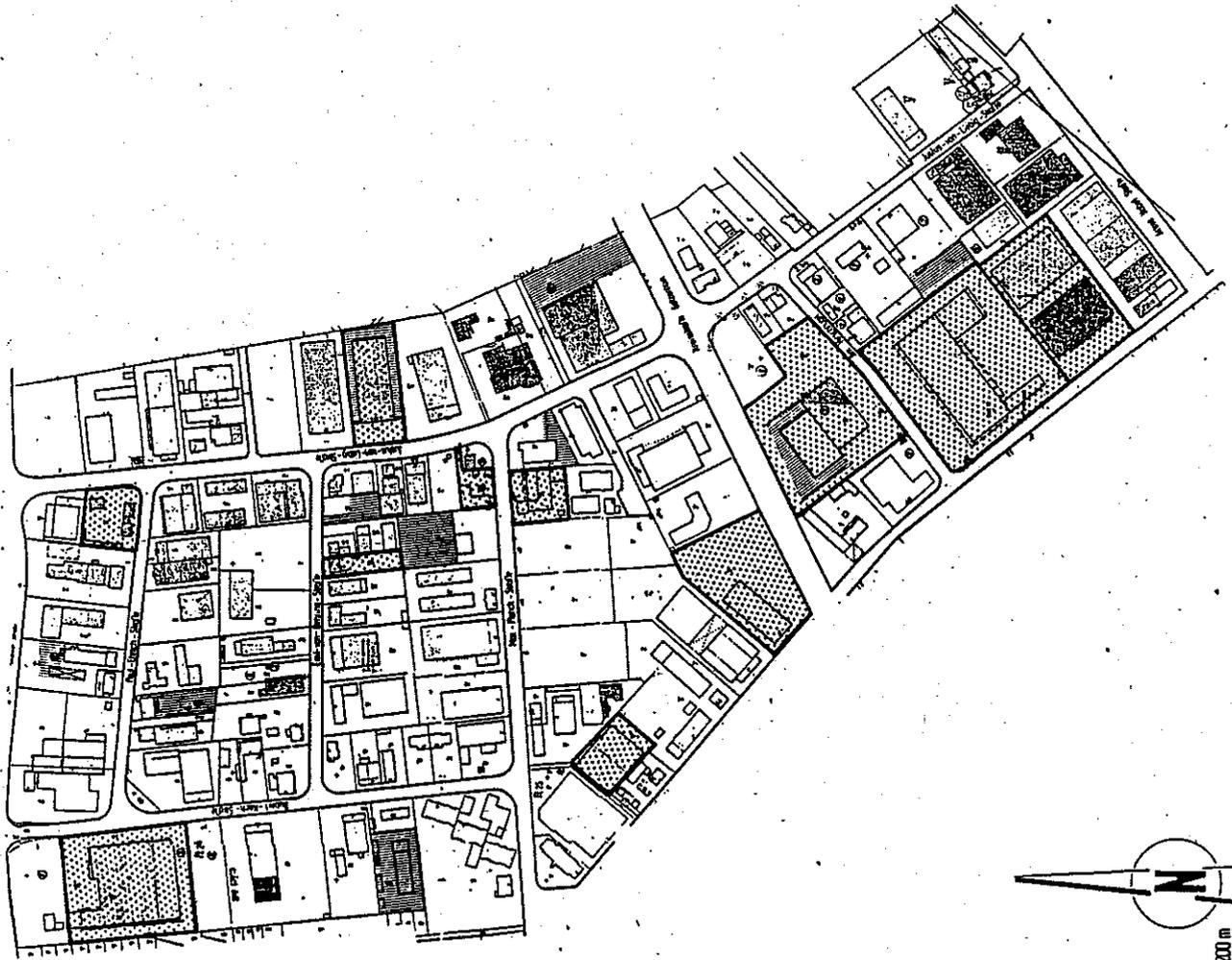
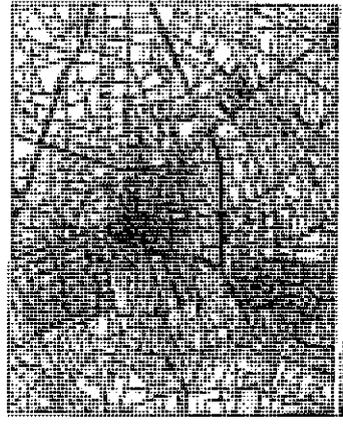
Lagerflächen

STADT DIETZENBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 14/3

GEWERBE- UND WERKSTÄTTENGEBIET NORDÖSTL. DER MESSERHAUSER STR.

Speditionen und Lagerflächen



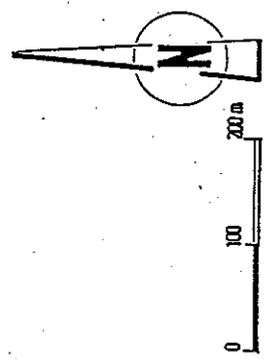
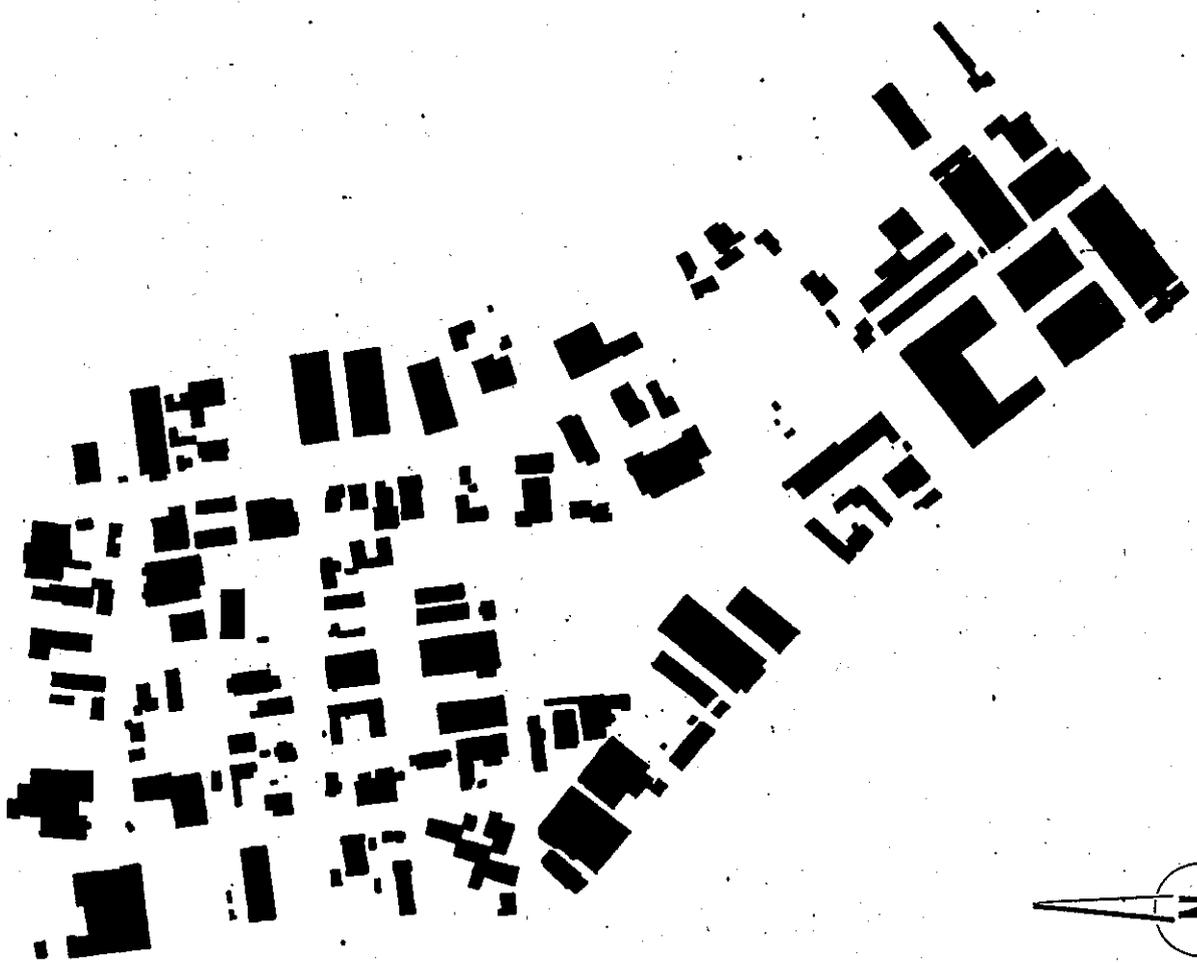
Dr.-Ing. Alois THOMAS

Planer und Architekt - STA

6000 Frankfurt

Telefon 0211 - 498 00 01 / Fax 41 01 93

Datum Okt. '92

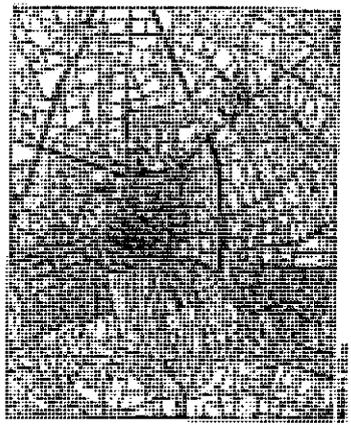


STADT DIETZENBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 14/3

'GEWERBEDEBET NORDÖSTL. DER MESSENHAUSER STR.'

Schwarzplan



Dr.-Ing. Klaus THOMAS

Planer und Architekt, S.B.I.

Graue Straße 6

6000 Frankfurt 1

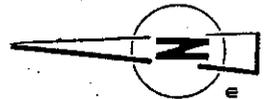
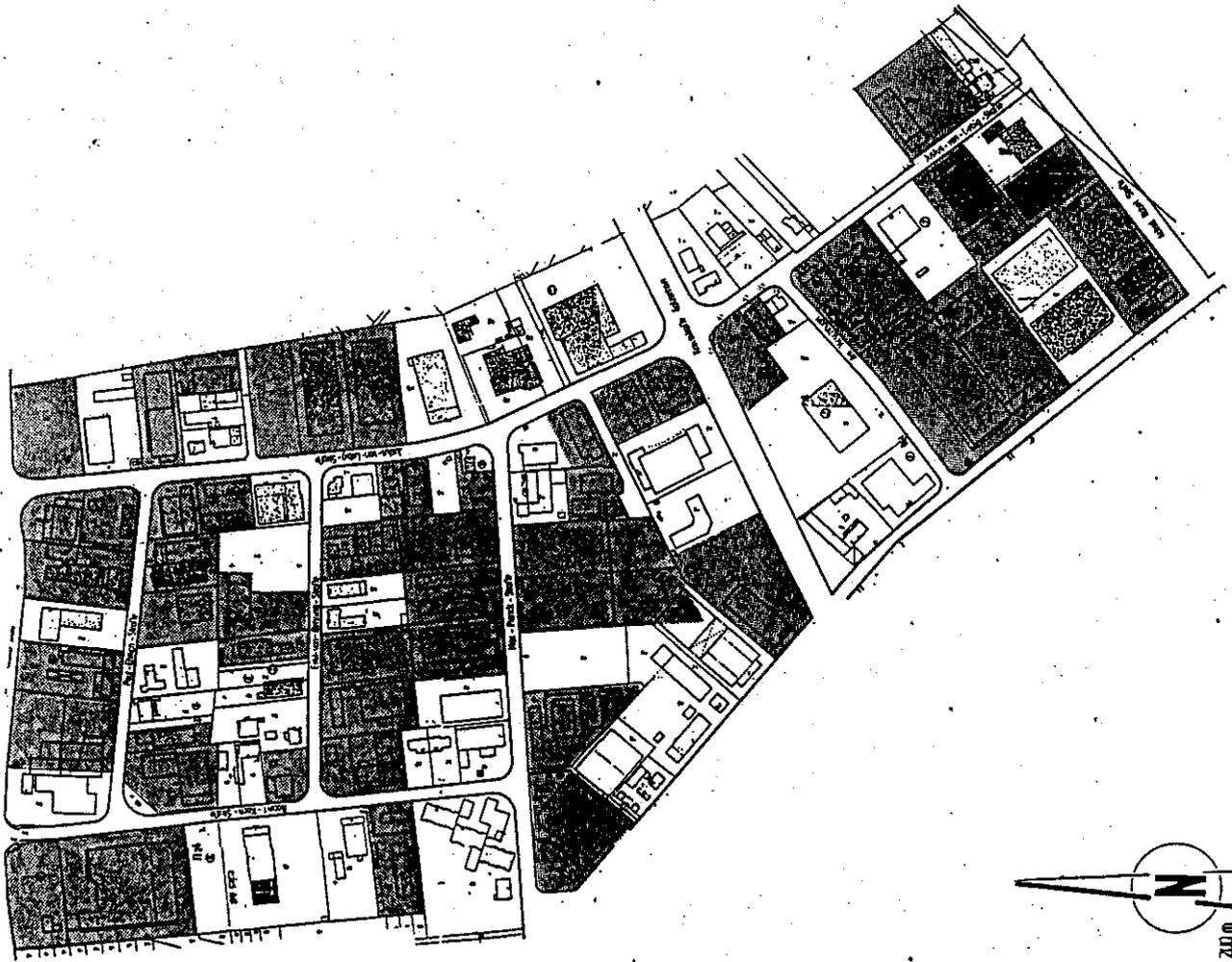
Telefon 059 - 498 00 08 / Fax 44 01 95

Datum Okt '92

Zeichenerklärung



Überschreitungen der  
Grundflächenzahl



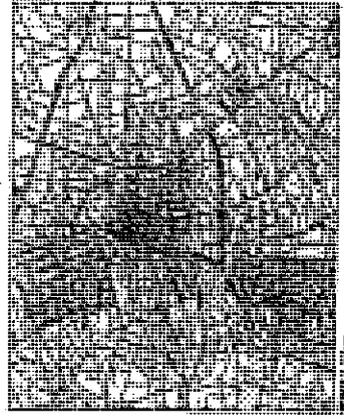
0 100 200 m

STADT DIETZENBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 14/3

GEWERBEGEBIET NORDÖSTL. DER MESSEHAUSER STR.

GRZ-Überschreitungen



Dr.-Ing. Klaus THOMAS

Planer und Architekt - SBL

Grüne-Str. 8

60529 Frankfurt

Telefon 069 - 4930 03 / Fax 069 - 4930 04

Datum Okt. '92



Die Übereinstimmung der auszugweisen  
~~Abdruck~~/Fotokopie/~~Lichtpause~~ mit dem  
Original wird hiermit beglaubigt.

Dietzenbach, den 28. Dez. 93



  
.....  
(Behörde und Unterschrift)

(Eckhardt)  
Bauberrat