

**STADT DIETZENBACH**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 51/2**

**„STADTMITTE AM RATHAUS-GRÜNACHSE“**

**BEGRÜNDUNG**

Stand: 28.10.1999

**STADT  
BAU** Architektur und Stadtplanung  
**PLAN**

Wilhelm-Leuschner-Str. 6 64293 Darmstadt  
Tel.: 06151/9957-0 Fax.: 06151/9957-30

## 1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### 1.1 Planungsgeschichte

Zur Verbesserung der unbefriedigenden räumlichen Situation der Stadtmitte und ihres Umfeldes wurde ein neuer städtebaulicher Rahmenplan mit praktikablen Lösungsansätzen für die bestehenden Probleme durch das Büro StadtBauPlan entwickelt. Dieser stellt eine Grundlage der Bebauungsplanänderungen dar und wird durch ergänzende Planungen, wie die Gestaltungsplanung des Büros Wittich, konkretisiert.

Das Ergebnis der Rahmenplanung sieht ein Entwicklungskonzept für die Stärkung und Aufwertung der neuen Stadtmitte vor, das zwischenzeitlich auch ohne S-Bahn-Anschluß und Bebauung der Blöcke B, C, D, E eine tragfähige Lösung durch folgende Maßnahmen bietet:

- Schaffung eines neuen Stadtzentrums mit einer ruhigen, großzügigen, grünen Mitte, die in verschiedene Bereiche mit differenzierten Nutzungsqualitäten und multifunktionalen Nutzungen gegliedert ist, u.a. grüne Aufenthaltsräume für Einwohner und Besucher, Raum für Kinderspiele, Begegnungs- und Identifikationsorte z.B. für Jugendliche und Senioren.
- Schaffung einer durchgängigen räumlichen Verbindung zwischen Stadtpark und projektiertem S-Bahnhof. Aufwertung des städtebaulichen Umfeldes für Anwohner und angrenzendes Gewerbe.
- Sofortmaßnahme: Gestaltung und Bepflanzung der zukünftigen grünen Mitte, die zur repräsentativen Vorzone für die bestehende Bebauung wird, solange die restlichen Blöcke noch nicht realisiert sind. Mit dieser städtischen Vorleistung im öffentlichen Raum soll auch die Vermarktung angrenzender Flächen erleichtert werden.

Die vorgenannten Maßnahmen dienen in Vorbereitung des Hessentages 2001 einer attraktiven Präsentation der Stadtmitte Dietzenbach.

### 1.2 Aktueller Planungsanlaß

Innerhalb der bisher rechtsgültigen Bebauungspläne ist die Umsetzung der am 07.11.1997 beschlossenen Gestaltung der Grünachse am Rathaus nicht möglich, da die planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Bereich eine Bebauung auf der Grundlage des Rahmenplans von 1979 vorsehen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 30.01.1998 den Aufstellungsbeschluß für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich der Vélizystraße zwischen Offenbach Straße (L3001) und Bahn“ sowie der Änderung des Bebauungsplans Nr. 51/1 „Nördlich der Vélizystraße zwischen Theodor-Heuss-Ring und Bahn“ gefaßt. Der Änderungsbebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 51/2 „Stadtmitte am Rathaus - Grünachse“. Das Plangebiet liegt im Bereich am Rathaus zwischen Offenbacher Straße, Werner-Hilpert-Straße und Theodor-Heuss-Ring.

Vorrangiges Ziel der Änderung ist, unter Berücksichtigung der zentralen Lage die vorhandene Standortqualität zu verbessern.

## 2. Lage im Stadtgebiet / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in der Stadtmitte von Dietzenbach und im Zentrum eines zu entwickelnden Gebiets, das sich vom zukünftigen S-Bahnhof Dietzenbach-Mitte bis zum Stadtpark Dietzenbachs erstreckt. Das Plangebiet liegt unmittelbar an den öffentlichen Einrichtungen Rathaus und Bürgerzentrum. Nördlich des Rathauses sind neue Wohngebiete entstanden, die Blöcke entlang der Werner-Hilpert-Straße sind planungsrechtlich als Mischgebiet eingestuft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51/2 „Stadtmitte am Rathaus – Grünachse“ wird im Norden begrenzt durch den Parkplatz hinter dem Rathaus, dem Rathaus selbst und die Werner-Hilpert-Straße, im Osten durch den Theodor-Heuss-Ring, im Süden durch die in der Rahmenplanung von StadtBauPlan vorgesehene Blockrandbebauung und im Westen durch die Offenbacher Straße.

Der Geltungsbereich beinhaltet die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Flur 11	Flurstücke	155/96 tlw.
		378/7 tlw.
		393/12 tlw.
		393/19 tlw.
		393/20 tlw.
Flur 12	Flurstücke	7/10 tlw.
		7/11 tlw.
		530 tlw.
		531 tlw.
		532/13 tlw.

Die nördliche Abgrenzung des Bebauungsplans orientiert sich an den städtebaulichen Strukturen und Festsetzungen des Bebauungsplans 51, da dieser in Teilen nördlich der Grünachse weiterhin Bestand haben soll. Daher erfolgte eine Gebietsabgrenzung, bei der sich keine Zerschneidung von Flächen ergibt. Hier bot sich an, direkt südlich der Grünfläche und der im B-Plan 51 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche das Plangebiet neu zu begrenzen.

Die südliche Grenze des Plangebiets ergibt sich aus der vorgesehenen Baukante der Rahmenplanung. Der vis à vis zum Rathaus angrenzende Einkaufsmarkt liegt überwiegend außerhalb des Plangebiets. Der im Plangebiet liegende Teil hat Bestandsschutz. Der Einkaufsmarkt soll jedoch insgesamt geändert und aufgewertet werden, entsprechende Planungen befinden sich von Seiten der Stadt und der Grundstückseigentümerin in der Vorbereitung.

Die südwestliche Abgrenzung des Plangebiets wurde als Keil bis zur Velizystraße verlängert, wobei die westliche Abgrenzung bis an den Fahrbahnrand der Offenbacher Straße und die östliche Abgrenzung bis fast an den bestehenden Einkaufsmarkt herangeführt wurde. Diese Vergrößerung des Geltungsbereichs wurde nötig, da die sich hier befindliche Bushaltestelle und der gesamte durchwegte Grünbereich mit in die Gestaltungsüberlegungen einbezogen worden sind.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Regionalplanung**

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen von 1995 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche innerhalb eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum ausgewiesen.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt vom 06.07.1987 ist das Gebiet im westlichen Bereich als Gemeinbedarfsfläche und im östlichen Bereich als Mischbaufläche dargestellt.

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Grünflächen und Verkehrsflächen können sowohl in Mischbauflächen als auch in Gemeinbedarfsflächen notwendig sein. Die im Bebauungsplan vorgesehene Flächenausweisung von öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen stellt somit die räumliche Konkretisierung der Bebauungstypen der Flächennutzungsplanung dar. Die vorliegende Planung bewegt sich dabei in dem der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraum des einzuhaltenden Entwicklungsgebots.

#### **3.3 Landschaftsplan**

Im gültigen Landschaftsplan des Umlandverbandes von 1984 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche festgeschrieben.

Der Gesamtlandschaftsplan des UFV wird derzeit fortgeschrieben. Das Plangebiet wird gemäß § 4 des Hessischen Naturschutzgesetzes von 1996 nach gegenwärtigem Planungsstand weiterhin als Siedlungsfläche dargestellt werden.

Im Plangebiet sind keine schützenswerte Landschaftsbestandteile, wie z.B. Biotope, enthalten.

### **4. Nutzung und Erschließung**

#### **4.1 Bestand**

Die vorhandene Situation ist gekennzeichnet durch einen weitläufigen, wenig frequentierten Fußgängerbereich zwischen Rathaus und Toom-Markt und versiegelten oder noch un bebauten Flächen, die überwiegend als Parkflächen genutzt werden. Einige Flächenteile vor allem südlich der Werner-Hilpert-Straße liegen brach und sind bisher noch keiner Nutzung zugeführt. Die auf dem Rathausplatz angelegten Aufenthaltsbereiche werden aufgrund geringer Gestaltungsqualität und Einbindung wenig genutzt, der Eingangsbereich des Toom-Marktes ist unattraktiv gestaltet und stellt einen reinen Funktionsraum dar. Die nördlich (östlich des Rathauses) an das Planungsgebiet anschließende, neu erstellte Blockrandbebauung mit ihrer erdgeschossigen Ladenzeile wirkt aufgrund des fehlenden baulichen Gegenübers bzw. der ungestalteten Freiräume losgelöst und fragmentarisch.

Das Planungsgebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem östlich anschließenden Masayaplatz mit dem für das Jahr 2001 projektierten S-Bahn-Haltestelle . Im Zuge des neuen S-Bahn-Anschlusses soll der Masayaplatz zu einem leistungsfähigen Verknüpfungspunkt des ÖPNV mit 4 Bushaltestellen, Taxistand und Wartebereichen umgestaltet und bildet gleichzeitig den östlichen Endpunkt der geplanten Grünachse.

#### 4.2 Planung

Der z.Z. rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51 mit der 1. Änderung 51/1 setzt für die betreffende Fläche eine öffentliche Verkehrsfläche als Fußgängerzone und im östlichen Bereich ein Kerngebiet fest. Aufgrund der eingangs formulierten Zielsetzungen des neuen Bebauungsplanes 51/2 werden die festgesetzten Verkehrs- und Bebauungsflächen zugunsten öffentlicher Grünflächen reduziert. Es wird ein Grünbereich A im Osten, ein Grünbereich B im Westen sowie ein Grünbereich C westlich des projektierten Ladenzentrums im Plangebiet festgesetzt, um dem unterschiedlichen Grün- und Aufenthaltscharakter Rechnung zu tragen. Die verbleibende öffentliche Verkehrsfläche bleibt weiterhin Fußgängerbereich, dessen Flächen neu geordnet werden. So erfolgt eine Definition des Rathausplatzes sowie die Betonung der Ostwest-Wegeverbindung durch Festsetzung einer axialen Wegeführung mit begleitenden Baumreihen (Allee).

Der Stadtplatz bildet einen gestalterischen Schwerpunkt der Grünachse. Im Gegensatz zur Gestaltung der Grünbereiche A und B mit ihren gradlinigen Allees soll der Stadtplatz die Zentralität des Ortes im Bereich zwischen Rathaus, Bürgerhaus und Post und dem jetzigen Toom-Markt, sowie als Endpunkt der Achse Rathaus-S-Bahnhof verdeutlichen. Seine Gestaltung soll vielfältige Nutzungen ermöglichen, wie z.B. Aufenthalt, sich Treffen, und auch das Ausrichten von Festen oder Märkten, etc. gestatten. Die darüberlaufenden Wegebeziehungen (Fußgänger, Radfahrer) sollen alle am Platz befindlichen Gebäude miteinander verknüpfen.

Der Grünbereich A soll ein intensiv nutzbares Grünraumangebot, u.a. mit Spiel- und Liegewiese, Ruhebereichen, Café-Terrasse und Bouleplatz, bieten. Die im Bestand vorhandenen Stellplätze südlich der Werner-Hilpert-Straße werden auf die nördliche Straßenseite verlegt, um eine geschlossene Grünzone bis zur Fahrbahngrenze schaffen zu können. Am Übergang zum Theodor-Heuss-Ring markiert ein geschützter „Stadtgarten“, der durch Gliederungselemente strukturiert ist, den östliche Eingangsbereich der „Grünen Mitte“. Der Grünbereich B ist durch ein Fragment der Bachau, dessen Bepflanzung erhalten bzw. erweitert werden soll, sowie durch einen ruhigen Baumplatz geprägt. Dieser eher extensiv zu nutzende Grünbereich bildet den westlichen Abschluß der „Grünen Mitte“ und stellt das Verbindungselement zu dem westlich von der Offenbacher Straße gelegenen Stadtpark dar. Die an der Offenbacher Straße vorhandene Bushaltestelle soll aufgrund des günstigeren Standortes im westlichen Eingangsbereich der „Grünen Mitte“ nach Norden verschoben werden. Die Gestaltung des Grünbereichs C ist auf die Nutzung der Bushaltestelle abzustimmen. Die exakte Größe und Lage der Bushaltestelle läßt sich heute noch nicht abschließend festlegen. Aus diesem Grund wurde der Bereich großzügig dimensioniert. Im Zuge der seit einigen Jahren anstehenden Inbetriebnahme der S-Bahnstrecke und der damit verbundenen eventuellen Änderungen der ÖPNV-Linien kann es bei der Ausbildung der Bushaltestelle zu Änderungen kommen, die dann mit dem Straßenbauträger abgestimmt werden müssen.

In Zusammenhang mit dem neuen S-Bahn-Anschluß nimmt das Plangebiet eine wichtige Wegeverbindung in ostwestlicher Richtung auf und schließt die zukünftigen westlichen Wohngebiete an den ÖPNV-Knotenpunkt an. Diese direkte Wegeverbindung soll insbesondere an die Nutzer des ÖPNV - Fußgänger und Radfahrer- ein Angebot darstellen. Die Andienungs- und Versorgungsfunktion durch motorisierte Fahrzeuge soll sich nur auf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze und nur in Ausnahmefällen auch auf eine Umfahrt des Stadtplatzes (Rettungsfahrzeuge, Behinderte) beziehen.

Die äußere Erschließung des Plangebiets soll im Osten über den Theodor-Heuss-Ring, der im Übergangsbereich zum Masayaplatz verkehrsberuhigt ausgebildet werden sollte, im Westen über die Offenbacher Straße und im Süden über die Vélizystraße erfolgen. Die Anbindung an den ÖPNV wird für das Plangebiet durch die Bushaltestelle an der Offenbacher Straße und durch den S-Bahn-Haltepunkt „Dietzenbach-Mitte“ der S-Bahn-Linie Frankfurt - Offenbach - Heusenstamm - Dietzenbach, der an den östlich an das Plangebiet anschließenden Masayaplatz projektiert ist, gewährleistet.

Die innere Erschließung soll vorrangig über die projektierte Ostwest-Wegebeziehung erfolgen. Des weiteren hat die von Süden in das Plangebiet laufende und sich hier in unterschiedliche Richtungen aufteilende Rakovnikpassage besondere Bedeutung. In Verlängerung der bestehenden Fußgängerbrücke über die Vélizystraße stellt sie eine wichtige fuß-/radläufige Verbindung zwischen der Stadtmitte sowie den Stadtgebieten südlich der Vélizystraße dar. Die Rakovnikpassage ist, indem sie eine ungehinderte direkte Querung der stark befahrenen Vélizystraße ermöglicht, ein bedeutendes innerörtliches Bindeglied der nördlichen und südlichen Stadtbereiche Dietzenbachs.

Zur weiteren Nutzung wird auf die in der Anlage beigefügte Gestaltungsplanung des Gartenarchitekturbüro Wittich verwiesen.

## 5. Landschaftsschutz und Grünordnung

### 5.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Messler Hügellands. Ein Bodengutachten zur Stadtmitte von 1972 enthält Angaben zum geologischen Aufbau des Untergrundes und die vorhandenen Grundwasserverhältnisse. Klimatisch liegt der Planbereich innerhalb des Klimabezirks Rhein-Main. Die Kennzeichen sind u.a. milde Winter, warme Sommer und relativ wenig Regen.

Der westliche Bereich des Plangebietes zeichnet sich zum größten Teil durch versiegelte Flächen und die im geringen Umfang vorhandenen, angelegten Grünflächen aus. Der östliche Teil des Plangebietes wird überwiegend durch bisher unbebaute Flächen gekennzeichnet. Die Fläche südlich des Rathausparkplatzes im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird durch eine intensive Rasenfläche geprägt. Hier verläuft auf einer Länge von ca. 40 m der Bieberbach, der im Anschluß verrohrt wird und damit nicht mehr sichtbar ist. Der Bieberbach ist hier mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen wie Schwarz-Erle/*Alnus glutinosa* und Weiß-Weide/*Salix alba* in lockerer Anordnung bewachsen. An die Rasenfläche schließt sich im Süden ein mit Sitzmauern gestalteter Platzbereich an, der mit insgesamt 8 Platanen/*Platanus x acerifolia* überstanden ist. Im Westen des

Plangebietes im Anschluß an die Offenbacher Straße (L 3001) befindet sich eine neu angelegte Verkehrsgrünfläche, wo neben einheimischen Arten (z.B. Roter Hartriegel/*Cornus sanguinea*, Wildrose/*Rosa spec.*, Liguster/*Ligustrum vulgare*) auch verstärkt Ziergehölze (z.B. Zierquittre/*Chaenomeles japonica*, Blut-Johannisbeere/*Ribes sanguineum*) vorkommen. Des weiteren wurden in dieser Verkehrsgrünfläche 7 hochstämmige Platanen/*Platanus x acerifolia* und 2 Ebereschen/*Sorbus aucuparia* gepflanzt. Rathaus- und Bürgerhausvorplatz sind nahezu komplett versiegelt, lediglich der Rathausvorplatz wird mit 5 Winter-Linden/*Tilia cordata* locker überstellt. Im Rathausumfeld finden sich noch einige kleinere Pflanzbeete, die überwiegend mit Ziergehölzen und Bodendeckern bewachsen sind. Der mittlere Bereich des Plangebietes wird durch einen komplett versiegelten Parkplatz ohne jegliche Vegetationsstrukturen gekennzeichnet. Zwischen Rathausvorplatz und diesem Parkplatz liegt eine ca. 12 m breite Rasenfläche mit bereits älteren Gehölzanpflanzungen (z.B. Holunder/*Sambucus nigra*, Feuerdom/*Pyracantha coccinea*, Schneebeere/*Symphoricarpos chenaultii*, Schwarzkiefer/*Pinus nigra* und Eberesche/*Sorbus aucuparia*). Neu angelegte Grünflächen schließen sich östlich des Parkplatzes bis zur Werner-Hilpert-Straße an, wobei neben der Anpflanzung von 3 hochstämmigen Kastanien/*Aesculus hippocastanum* sowie 2 Kirschen/*Prunus avium* auch hier verstärkt Ziergehölze, Rosen, Boden-decker und Stauden verwendet wurden. Südlich der Werner-Hilpert-Straße verläuft auf einer Breite von 5 - 6 m ein Schotterstreifen, der als Parkfläche genutzt wird bzw. östlich der Trafo-Station als Standort für eine Wertstoffsammelstelle dient. Daran schließen sich im gesamten Bereich südlich der Werner-Hilpert-Straße bisher unbebaute Flächen an, die neben Gräsern u.a. von folgenden häufig vorkommenden Arten gekennzeichnet sind:

<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Cichorium intybus</i>	Gewöhnliche Wegwarte
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Hypericum perforatum</i>	Johanniskraut
<i>Oenothera biennis</i>	Gewöhnliche Nachtkerze
<i>Solidago virgaurea</i>	Goldrute
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn

Die bisher unbebaute Flächen zwischen Rakovnikpassage und Theodor-Heuss-Ring werden durch einen diagonal verlaufenden ca. 15 - 20 m breiten und ca. 40 m langen Gehölzstreifen unterbrochen, der zum überwiegenden Teil aus Schlehen/*Prunus spinosa* gebildet wird. Im geringen Umfang kommen hier noch Brombeere/*Rubus fruticosus* und Zitter-Pappel/*Populus tremula* vor. Westlich der Rukovnikpassage, die sich z.Z. als ca. 3 m breiter Schotterweg darstellt, werden die bisher unbebaute Flächen durch einen ca. 2,50 m breiten diagonal verlaufenden asphaltierten Gehweg zerschnitten. Die bisher unbebaute Flächen zwischen Rukovnikpassage und Theodor-Heuss-Ring werden ebenfalls durch einen 1,50 - 2,00 m breiten Schotterweg sowie Trampelpfade unterbrochen.

Im Rahmen der örtlichen Bestandsaufnahme wurden keine faunistischen Erhebungen durchgeführt. Die im Plangebiet vorhandenen blütenreichen bisher unbebaute Flächen stellen jedoch einen wichtigen Teillebensraum für Insekten und Vögel dar. Die einheimischen Strauchgehölze innerhalb der bisher unbebauten Flächen besitzen ebenfalls einen ökologischen Wert für verschiedene Vogelarten. Die Flächen liegen allerdings infolge der von allen Seiten angrenzenden Verkehrsflächen isoliert und besitzen keinen Verbund zu Biotopstrukturen der freien Landschaft, so daß die Ausbreitung von Tierarten erheblich behindert wird. Zudem kommt es durch die Zerschneidung der Flächen durch Gehwege und Trampel-

pfade zu Störungen, wodurch die ökologische Wertigkeit vermindert wird. Die intensiv gepflegten Grünanlagen mit ihrem hohen Anteil an Ziergehölzen besitzen nur einen untergeordneten faunistischen Wert.

## 5.2 Planung

Die grünordnerischen Festsetzungen von Baumpflanzungen in den Grünflächen stellt ein Mindestmaß an räumlich wahrnehmbaren Grünraumqualitäten sicher. Aus dem gleichen Grund werden zu den Teilbereichen der öffentlichen Grünflächen konkretisierende Aussagen getroffen, die sich aus dem Rahmenplan von StadtBauPlan und der Gestaltungsplanung des Büro Wittich ableiten.

Die nordwestliche Teilfläche des Grünbereichs B stellt einen wichtigen optischen/räumlichen Abschluß zum Rathausparkplatz dar. Dieser Bereich ist mit einem textlichen Anpflanzgebot versehen, bei dem aus Gründen des Sicherheitsbedürfnisses der Nutzerinnen nur Hochstämme festgesetzt werden und von Strauchpflanzungen abgesehen wird.

Zur weiteren Grünplanung wird auf die in der Anlage beigefügte Gestaltungsplanung des Gartenarchitekturbüro Wittich verwiesen.

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

### 6.1 Vorgehensweise

Da für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Bebauungsplan 51 „Nördlich der Vélizystraße zwischen Offenbacher Straße (L3001) und Bahn“) existiert, werden dessen Festsetzungen planungsrechtlich als Bestand gewertet.

Durch den Änderungsbebauungsplan werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen, die erstmalig bauliche oder sonstige Nutzungen, die einen Eingriff darstellen, zulassen. Somit sind im vorliegenden Fall planungsrechtlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Die Ausgleichbarkeit ist durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches offensichtlich, da im Änderungsbebauungsplan eine bauliche Nutzung nicht mehr vorgesehen ist.

Als Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird eine Gegenüberstellung der Flächengrößen und -nutzungen sowie ein Vergleich der Festsetzungen des rechtskräftigen und des Änderungsbebauungsplanes ausgearbeitet und verbal bewertet.

### 6.2 Bestandsaufnahme

Bezüglich der realen Bestandssituation wird auf die Ausführungen im Rahmen der Begründung, Kapitel 5 verwiesen.

### 6.3 Flächennutzungen

Die Flächennutzungen im Bestand gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes stellen sich wie folgt dar:

- überbaubare Grundstücksflächen	5.100 m <sup>2</sup>	=	24,7 %
- nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Verkehrsfläche	390 m <sup>2</sup>	=	1,9 %
- öffentliche Verkehrsflächen	12.500 m <sup>2</sup>	=	60,5 %
- Verkehrsgrünflächen	2.100 m <sup>2</sup>	=	10,2 %
- öffentliche Grünflächen Bestand	560 m <sup>2</sup>	=	2,7 %

Diesen Flächennutzungen im Bestand stehen folgenden Flächenfestsetzungen in der Planung gegenüber:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8.630 m <sup>2</sup>	=	42 %
- öffentliche Grünflächen,	12.000 m <sup>2</sup>	=	58 %

Der Versiegelungsgrad, der sich negativ auf Boden-, Klima, Arten- und Biotoppotential sowie Wasserhaushalt und Landschaftsbild auswirkt, stellt die gravierendste Beeinträchtigung für Natur und Landschaft dar. Aus diesem Grund werden im folgenden die Flächennutzungen in Bezug auf den Versiegelungsgrad zusammengefaßt und miteinander verglichen:

#### Versiegelte Flächen

Bestand: 5.100 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksflächen  
12.500 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsflächen  
390 m<sup>2</sup> private Verkehrsflächen  
17.990 m<sup>2</sup>

Planung: 8.630 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
8.630 m<sup>2</sup>

Der Anteil an versiegelten Flächen ist demnach im Änderungsbebauungsplan um nahezu die Hälfte reduziert, was u.a. auf die Rücknahme der Bebauung zurückzuführen ist. Sind es im rechtskräftigen Bebauungsplan noch insgesamt 87,1 % der Gesamtfläche, die versiegelt werden, werden im Änderungsbebauungsplan nur noch ca. 42 % der Gesamtfläche wasserundurchlässig befestigt.

#### Teilversiegelte Flächen

Der Änderungsbebauungsplan sieht für die Befestigung der öffentlichen Grünflächen zum Schutz der Bodenfunktionen (§ 1a (1) BauGB) eine überwiegende Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien vor und reduziert damit zusätzlich den Versiegelungsgrad der Flächen. So sind für die unter den Alleen

geführten Fußwege, Verbindungswege und Platzflächen wasserdurchlässige Beläge vorgesehen. Nur ausnahmsweise werden wasserundurchlässige Befestigungen mit geringfügiger Flächeninanspruchnahme zugelassen.

#### Unversiegelte Flächen

Bestand: 2.100 m<sup>2</sup> Verkehrsgrünflächen  
560 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen Bestand  

---

2.660 m<sup>2</sup>

Planung: 12.000 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen  

---

12.000 m<sup>2</sup>

Der Anteil an unversiegelten Flächen betrug im rechtskräftigen Bebauungsplanung lediglich 12,9 % und erhöht sich im Änderungsbebauungsplan auf ca. 58 % der Gesamtfläche des Plangebietes. Die unversiegelten Flächen tragen zur Reduzierung der städtischen Wärmebildung bei, es kommt lokal zu kleinklimatischen Positiveffekten.

#### Baumpflanzungen

Bestand: 23 St Bestand  
23 St gemäß Planeintrag  
46 St

Planung: 6 St Bestand  
190 St gemäß Entwurfsplanung Büro Ute Wittich  
196 St

Die umfangreichen Baumpflanzungen im Änderungsbebauungsplan werden zu einer intensiven Durchgrünung des Plangebietes und einer Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt führen. Im Hinblick auf die Festsetzungen zur Stärkung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und zur Verbesserung des Mikroklimas fällt der Vergleich der beiden Planungen damit ebenfalls positiv zugunsten des Änderungsbebauungsplanes aus. Die Durchgrünung trägt zur Verringerung der städtischen Wärmebildung bei. Mechanische Luftverunreinigungen wie Stäube können aus der Luft gefiltert werden. Das Erscheinungsbild des Plangebietes kann durch die Bepflanzungsmaßnahmen verbessert werden, was dem Orts- und Landschaftsbild positiv zugute kommt.

#### 6.4 Ausgleichsbedarf

Der durchgeführte Vergleich der beiden Bebauungspläne zeigt hinsichtlich des Versiegelungsgrades infolge der Erschließung im Änderungsplan erheblich geringere Flächenanteile, wo hingegen der Anteil an unversiegelten Grünflächen deutlich erhöht ist. Diese Verteilung entspricht der unterschiedlichen Zielsetzung der beiden Bebauungspläne. Während im rechtskräftigen Plan noch überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen werden, steht im neuen Bebauungsplan die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zur Sicherung einer von Westen nach Osten verlaufenden, durchgängigen Grünzone im Vordergrund.

Vorrangiges Ziel ist die Freihaltung dieser Grünzone von jeglicher Bebauung. Zusammenfassend können nochmals folgende landschaftsplanerische und grünordnerische Maßnahmen genannt werden, die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu einer deutlich höheren ökologischen Wertigkeit des Gebietes führen:

- Rücknahme der Bebauung
- Reduzierung des Versiegelungsgrades der Flächen
- Begrenzung der Flächenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien
- Anlage großer, zusammenhängender Grünflächen (Schaffung reich strukturierter Freiflächen)
- Durchgrünung des Plangebietes durch umfangreiche, hochwertige Baumpflanzungen (Stammumfang der Alleebäume mindestens 18/20 cm)
- Naturnähere Gestaltung der Bachläufe
- Grünzug als Vernetzungselement zum Stadtpark und als Trittsteinbiotop

Der Vergleich der Flächennutzungen im Bestand und in der Planung verdeutlicht, daß die Neuordnung des Änderungsbereiches eine erhebliche Verbesserung für den Naturhaushalt darstellt. Nach Durchführung der Baumaßnahmen und der begleitenden grünordnerischen Festsetzungen erfolgt im Rahmen des Geltungsbereiches ein Ausgleich, da die Wertigkeit des betroffenen Gebietes nicht verringert wird. Zusätzliche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden nicht erforderlich.

Zur Überprüfung der ausreichenden Dimensionierung von Größe und Art der vorgesehenen Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird neben der oben praktizierten „verbal-argumentativen“ Vorgehensweise eine Bilanzierung gemäß Ausgleichsabgabenverordnung (AAV, Stand 1995) durchgeführt.

Im folgenden werden die für den Bestand und die Planung erfaßten Biotoptypen kurz erläutert. Die Numerierung gibt den Code gemäß „Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft“ an. Die jeweiligen Flächenanteile und die Ausgleichsbilanz können der Tabelle im Anhang entnommen werden.

## BIOTOPSTRUKTUR BESTAND

### Versiegelte Flächen (10.510)

Dies sind sowohl die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Fuß- und Radwege, der Platzflächen und Stellplätze als auch die privaten Verkehrsflächen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Flächen sind mit Asphalt, Beton oder Pflaster versiegelt.

### Dachflächen, nicht begrünt (10.710)

In die Summe geht die größtmögliche Überbaubarkeit der Grundstücksfläche ein.

### Öffentliche Grünanlage/Straßenbegleitgrün (11.221)

Hierzu zählen die Verkehrsgrünflächen entlang der Offenbacher Straße sowie die im Bestand vorhandenen öffentlichen Grünflächen.

### Einzelbäume, heimisch (4.110)

Hierzu zählen die einheimischen Bäume (4 x *Acer pseudoplatanus*/Berg-Ahorn) gemäß Planeintrag. Die Bäume werden mit einer überstellten Fläche von durchschnittlich 3 m<sup>2</sup> berechnet.

### Einzelbäume, nicht heimisch (4.120)

Hierzu zählen die entlang der Offenbacher Straße und im Bereich der vorhandenen öffentlichen Grünflächen festgesetzten *Platanus x acerifolia*/Platanen (22 Stück) sowie die *Tilia euchlora*/Krimlinden (20 Stück) im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Bäume werden mit einer überstellten Fläche von durchschnittlich 3 m<sup>2</sup> berechnet.

## BIOTOPSTRUKTUR PLANUNG

### Versiegelte Flächen (10.510)

Hierzu zählen die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (8.630 m<sup>2</sup>), die überwiegend als gepflasterte Bereiche gestaltet werden.

### Öffentliche Grünanlage/Straßenbegleitgrün (11.221)

Hierzu zählen die öffentlichen Grünflächen, Bereich A, B und C, wobei die extensiven Wiesenflächen (1.370 m<sup>2</sup>) im westlichen Teil des Bereiches B einem anderen Biotoptyp zugeordnet werden.

### Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese) (6.930)

Diesem Biotoptyp wird der westliche Teil der öffentlichen Grünfläche, Bereich B zugeordnet, der als extensiv genutzter und gepflegter Wiesenbereich mit hohem Kräuteranteil anzulegen ist. Die dort vorhandene Bachaue wird in ihrer Form erhalten und bildet als Landschafts-Fragment eine Überleitung zum Stadtpark als Naturraum.

### Einzelbäume, heimisch (4.110)

Grundlage für die Ermittlung der Anzahl der Bäume bildet die Entwurfsplanung des Gartenarchitekturbüros Ute Wittich. In diesem Entwurf sind für die Alleen im Süden der Grünfläche, Bereich B (24 St) sowie für die Alleen im Süden und Norden der Grünfläche, Bereich A (98 St) heimische Laubbäume, wie z.B. Linden vorgesehen. Die Bäume werden mit einer durchschnittlich überstellten Fläche von 3 m<sup>2</sup> berechnet.

Einzelbäume, nicht heimisch (4.120)

Hierzu zählen die gemäß der Entwurfsplanung des Gartenarchitekturbüros Ute Wittich vorgesehenen Baumpflanzungen mit Ausnahme der Alleebäume, die bereits dem vorgenannten Biotoptyp zugeordnet wurden.

Die Tabelle schließt mit einem Biotopwert für den Bestand (94.858 Punkte) und einem Biotopwert für die Planung (220.598 Punkte) ab. Dies bedeutet, daß die ökologische Wertigkeit des Plangebietes um 125.740 Wertpunkte verbessert werden kann. Demnach verbleibt nach Durchführung der Baumaßnahmen kein Ausgleichsdefizit im Geltungsbereich, vielmehr wird eine deutliche Aufwertung des Plangebietes erreicht. Dieser „Überkompensation“ entsprechen ca. den öffentlichen Grünflächen, Bereich A (6.760 m<sup>2</sup>), Bereich C (940 m<sup>2</sup>) und Bereich B -abzüglich der Kräuterwiese-, die zusammen eine Wertigkeit von 148.820 Punkten besitzen (10.630 m<sup>2</sup> x 14 Bewertungspunkte).

**7. Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,1 ha., die sich im Bebauungsplanentwurf 51/2 wie folgt aufteilt:

Öffentliche Grünflächen	1,20 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,86 ha

**8. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird von mehrere Leitungen und Kanäle durchquert: Fernwärme, Schmutzwasser, Regenwasser. Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte ist die Ver- und Entsorgung des Plangebiets durch die Versorgungsträger gesichert.

**Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Hinsichtlich der notwendigen Wasserqualität, Aufbereitungsanlagen, Druckverhältnissen, mengenmäßiger Verteilung, Löschwasserversorgung und Kosten besteht als Planungsgrundlage der generelle Entwurf zur Wasserversorgung Dietzenbachs. Der Planbereich liegt im Einzugsbereich der Trinkwasserleitung in der Offenbacher Straße. Die Dimensionierung der Leitung (300er) ist ausreichend, um für die Planung die Wasserversorgung sicherzustellen. Der Wasserverbrauch wird sich voraussichtlich nicht wesentlich erhöhen, da es sich um eine ausschließliche Freiraumplanung handelt.

Nach Aussagen der für die Sicherstellung der Wasserversorgung zuständigen technischen Fachbehörden kann es im Zuge der Verteilung neuer Wasserrechte ab dem Jahr 2000 aufgrund naturschutzrechtlicher Belange zu Kürzungen der Wasserrechte der ZWO kommen. Die Wasserversorgung der Stadt Dietzenbach ist aber auch nach 2000 sichergestellt, wenn rechtzeitig das im „Grundwasserbewirtschaftungsplan Ried“ und in vergleichbaren Detailstudien aufgezeigte Konzept

eines regionalen Verbundsystems zwischen den Trägern der Wasserversorgung umgesetzt wird.

Der Stadt Dietzenbach liegen jedoch seit 1996 die Ergebnisse einer Studie zur Höhe des Wasserverbrauchs nach Abschluß der Entwicklungsmaßnahme vor. Untersuchungsgegenstand waren die Größe der Einsparpotentiale, Vorschläge von Maßnahmen und Kostenschätzungen. In drei untersuchten Szenarien wird ein zu erwartender Anstieg des Wasserverbrauchs belegt, der selbst unter optimistischen Annahmen nicht durch Einsparungen bereitgestellt werden kann. (1. Technisch machbares Potential, 2. Realistische Einsparungen, 3. Konservative Abschätzung). Damit wird bis zum Jahr 2005 eine Erhöhung des Wasserkontingents der Stadt Dietzenbach um mindestens 300.000 cbm Wasser/Jahr erforderlich werden. Aus diesem Grund sollten auch im Geltungsbereich des Plangebiets, die in der Studie vorgeschlagenen realisierbaren Einsparungen im Wasserverbrauch umgesetzt werden.

#### Abwasserentsorgung

Der Ausbau der Kläranlage wurde 1997 begonnen, die Dimensionierung ist für bis zu 45.000 EW-Gleichwerte vorgesehen.

Der Generalentwässerungsplan für die Abwasserleitungen im Stadtgebiet von Dietzenbach wird zur Zeit erarbeitet. Nach Auskunft der Tiefbauabteilung der Stadt Dietzenbach können die im Plangebiet vorhandenen Kanalleitungen überbaut werden, sofern keine Kellergeschosse vorgesehen sind und die Leitungsfunktion nicht beeinträchtigt wird.

#### Fernwärme

Eine Fernwärmeleitung, die die Versorgung des Rathauses sicherstellt, verläuft in Süd-Nord Richtung durch das Plangebiet. Da bei im Umfeld des Plangebiets projektierten Bauvorhaben eine Überbauung der Fernwärmeleitung vermieden werden soll, muß die Leitung auch im Plangebiet unverlegt werden. Hierzu wurde mit der EVO (ehemals Fernwärme Dietzenbach) die Frage der Umlegung erörtert. Da die Leitung nicht grundbuchlich gesichert ist, wird davon ausgegangen, daß eine Kostenübernahme der Umverlegung durch die EVO erfolgt.

## 9. Anhang

- 1.) Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan vom 06.07.1987
- 2.) Entwurf des Gestaltungsplanes des Gartenarchitekturbüros Ute Wittich
- 3.) Wertermittlung zur Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung