

Stadt Dietzenbach

Bebauungsplan Nr. 51/5

Stadtzentrum:

„Fachmarktzentrum am Rathaus“
(Baufeld A)

mit integriertem Landschaftsplan
und integrierter Gestaltungssatzung

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf
und zu den örtlichen Bauvorschriften
§9 Abs. 8 BauGB

Gefertigt:

Stuttgart, den 03.02.2006 / 31.05.2006

BHS Architekten

Baum & Haas Sozietät

Von-Pistorius-Str. 6A, 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 48 90 94 30
Telefax 0711 / 48 90 94 50

O. MÖRGENTHALER INGENIEURE

+  PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH

Spitalhof, Altstadt 36, 74613 Öhringen
Telefon 07941/9241-0
Telefax 07941/9241-30

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZIELE UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS	5
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
3.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	7
3.1	Regionalplan Südhessen 2000	7
3.2	Flächennutzungsplan (FNP) / Landschaftsplan zum FNP	7
3.3	Rahmenplan	8
3.4	Bebauungsplan Nr. 51	8
3.5	Flächenschutzkarte Hessen / Standortkarte von Hessen	9
3.6	Schutzausweisungen	9
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	9
4.1	Lage des Plangebiets	9
4.2	Nutzung	9
4.3	Erschließung	10
4.4	Emissionen – Immissionen	11
4.5	Altlasten	11
5.	VER- UND ENTSORGUNGSTECHNISCHE SITUATION	12
5.1	Wasserversorgung	12
5.2	Löschwasserversorgung	12
5.3	Schmutzwasser	12
5.4	Regenwasser	12
5.5	Oberirdische Gewässer	13
5.6	Fernwärme	13
6.	NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	13
7.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	13
8.	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	14
9.	VERKEHR	16
10.	VER- UND ENTSORGUNGSTECHNISCHE KONZEPTION	18

10.1 Trink- und Löschwasserversorgung	18
10.2 Schmutzwasser	18
10.3 Regenwasser	18
10.4 Fernwärme	19
10.5 Energie, Telekommunikation, Solarenergie	19
11. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN	20
12. GRÜNFLÄCHEN	20
13. UMWELTBERICHT NACH UVPG	21
14. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT	21
15. LÄRMSCHUTZ	21
15.1 Allgemeines	21
15.2 Lärmbelastung der benachbarten Bebauung	22
15.3 Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes	23
16. SCHADSTOFFE	24
17. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)	25
18. KENNZEICHNEN VON FLÄCHEN	26
19. ALLGEMEINE HINWEISE	26
20. STATISTISCHE DARSTELLUNG	28
20.1 Ermittlung der Grundstücksflächen	28
20.2 Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO	29
20.3 Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §20 BauNVO	29

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage Plangebiet im Flächennutzungsplan (Umlandverband Frankfurt).....	7
Abbildung 2: Lage Plangebiet im Landschaftsplan (Planungsverband Frankfurt).....	8

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005.....	22
Tabelle 2: Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV.....	22

ANLAGEN

- Anlage 1 Landschaftsplan
- Anlage 2 Voruntersuchung der Untergrundverhältnisse
- Anlage 3 Umweltbericht

1. ZIELE UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

In Dietzenbach soll zwischen Velizystraße (B459), dem nördlich gelegenen Mischgebiet und dem Rathaus sowie zwischen Rakovnikpassage und Offenbacher Straße ein attraktives Fachmarkt- und Dienstleistungszentrum gebaut werden. Mit dem Vorhaben sollen frühere Planungen zum neuen Stadtzentrum aufgegriffen und die Entwicklung zu einem lebendigen Mittelpunkt der Stadt Dietzenbach zu einem Abschluss gebracht. Ziel der Planung ist es, durch die Ansiedlung von Einzelhandel und Dienstleistung die Angebotsqualität für die tägliche Versorgung und Dienstleistung zu erhöhen und generell den Grundbedarf der Einwohner wieder in Dietzenbach zu decken. Durch die Erhöhung der Aufenthaltsqualität soll die Kaufkraftbindung vor Ort verbessert, ein weiterer Kaufkraftabfluss verhindert und neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Das beschriebene Vorhaben liegt innerhalb eines Gebietes, das Anfang der 70er Jahre durch Rechtsverordnung der hessischen Landesregierung nach damaligem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) als Entwicklungsbereich förmlich festgelegt wurde. Ziel der Entwicklungsmaßnahme war es damals, vorrangig neue Wohnstandorte und Arbeitsplätze zu schaffen und den Rahmen für eine selbstständige und lebensfähige Stadt abzustecken. Das Entwicklungsgebiet umfasste rd. 800 ha. Das neue Stadtzentrum wurde in der Nähe der Eisenbahnstrecke (geplante S-Bahn-Strecke), etwa 2 km nördlich der Altstadt vorgesehen und 1979 in eine Rahmenplanung eingebunden. Insbesondere veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen verzögerten diese Entwicklungsmaßnahme, so dass bis heute noch große Flächen unbebaut sind.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und Nutzungsvielfalt des neuen Stadtzentrums der Stadt Dietzenbach soll im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sichergestellt werden, dass sich der Einzelhandel im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot entfalten kann. Dies trägt zur Attraktivitätssteigerung des Stadtzentrums bei und stärkt die vorhandenen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsstrukturen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des am 27.11.1982 als rechtskräftig beschlossenen Bebauungsplans Nr. 51 „Nördlich der Velizystraße zwischen der Offenbacher Straße (L3001) und Bahn“ – die bestehende Überbauung (Toom-Markt) wurde vor der Rechtskraft dieses Bebauungsplans erstellt. Das Gebiet dieses Bebauungsplans Nr. 51 wurde u.a. teilweise überplant mit den Bebauungsplänen Nr. 51/1 „Nördlich der Velizystraße zwischen Theodor-Heuss-Ring und Bahn“ (Rechtskraft 20.07.1991), Nr. 51/2

„Stadtmitte am Rathaus – Grünachse“ (Rechtskraft 07.02.2000) mit Sicherung einer durchgehenden Fußwegführung in West-Ost-Richtung und zuletzt Nr. 51/4 „Stadtmitte am Rathaus – Rakovnikpassage“ (Rechtskraft 24.07.2001) für die Errichtung des Kreishauses.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 51/5 Stadtzentrum: „Fachmarktzentrum am Rathaus“ (Baufeld A) verändert im südwestlichen neuen Stadtkerngebiet einen weiteren Teil von Bebauungsplan Nr. 51 und im Norden und Westen Teile der Bebauungspläne Nr. 51/2 (Grünbereich entlang der Offenbacher Str.) und 51/4 (Verkehrsfläche westlich der Rakovnikpassage). Die Konzeption dieses Bebauungsplanes greift die städtebaulichen Zielvorstellungen für das Stadtzentrum auf, die im Bebauungsvorschlag von der Fa. Ten Brinke Projektentwicklung dargestellt waren und von der SVV 2006 zur Umsetzung empfohlen wurde. Weitere Konkretisierungen wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Fa. Ten Brinke und der Kreisstadt Dietzenbach festgelegt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Investor des Ladenzentrums, der Firma ITB FMZ Dietzenbach b. v., am 23.05.2006 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Größe des Plangebiets beträgt rd. 3,638 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch folgende Straßen und Flächen begrenzt:

- nördlich durch den Rathausplatz einschl. Grünachse,
- östlich durch die Rakovnikpassage und das Kreishaus,
- südlich durch die Velizystraße (B459), außer den Bereichen, die zur verkehrlichen Erschließung des Baugrundstücks umgebaut werden müssen,
- westlich durch die Offenbacher Straße (L3001), soweit durch die verkehrliche Erschließung der Baugebietsfläche keine Eingriffe in den Straßenbereich erforderlich werden.

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Regionalplan Südhessen 2000

Der Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) vom 22.12.2000, bekannt gemacht am 05.02.2001 (St. Anz. 06/2001), stellt das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche dar. Die Stadt Dietzenbach hat die zentralörtliche Funktion „Mittelzentrum im Verdichtungsraum“. Die Änderung der Bebauungspläne ist mit der Landes- und Raumordnungsplanung vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP) / Landschaftsplan zum FNP

Der Flächennutzungsplan des Umlandverbands Frankfurt (heute: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main) vom Juli 1998 weist das Plangebiet als „Gemischte Bauflächen“ aus; die nördlich angrenzende Fläche um das Rathaus und Bürgerhaus ist einschließlich der westlich davon liegenden Parkplatzfläche als Fläche für den Gemeinbedarf festgelegt. Der Landschaftsplan des Planungsverbands Frankfurt vom März 2001 weist das Plangebiet als Siedlungsfläche aus.

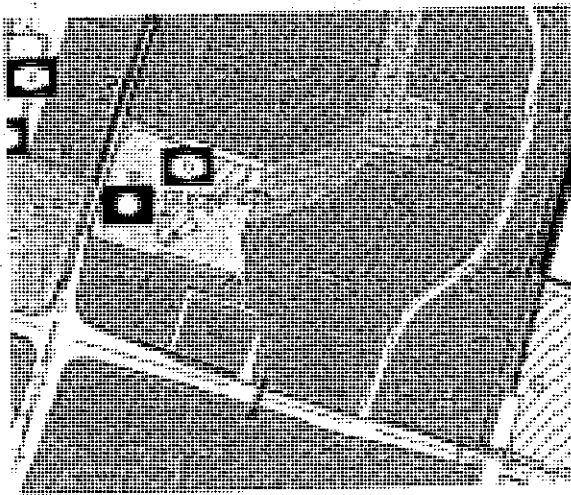


Abbildung 1: Lage Plangebiet im Flächennutzungsplan (Umlandverband Frankfurt)

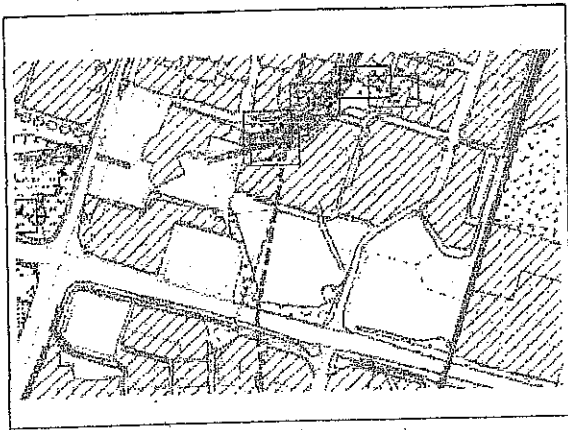


Abbildung 2: Lage Plangebiet im Landschaftsplan (Planungsverband Frankfurt)

3.3 Rahmenplan

Der 1979 aufgestellte Rahmenplan für das neue Stadtzentrum, der noch heute in modifizierter Form eine wichtige Grundlage für das Plangebiet ist, enthält als bedeutendes gestalterisches Element den innerstädtischen Grünzug zwischen Offenbacher Straße und geplanter S-Bahn-Strecke. Die städtebauliche Idee dieses Grünzugs (außerhalb des Geltungsbereichs) wird im Bebauungsplan Nr. 51/5 berücksichtigt und ergänzt.

3.4 Bebauungsplan Nr. 51

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich der Velizystraße zwischen der Offenbacher Straße (L3001) und Bahn“ (vgl. unter 1.). Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 51/5 „Stadtmitte am Rathaus – Ladenzentrum“ ist die Weiterentwicklung des Plans 51 in dessen südwestlichen Bereich und ersetzt gemeinsam mit den Bebauungsplänen Nr. 51/2, 51/3, 51/4 den Bebauungsplan Nr. 51 in seinem südlichen Bereich vollständig.

Der Bebauungsplan Nr. 51 sieht im betrachteten Plangebiet eine zwei- bis viergeschossige Bebauung vor, die nur ab dem 2. Obergeschoss teilweise Wohnungen zulässt. Die Festsetzungen ermöglichen es, im Erdgeschoss und teilweise auch in den Obergeschossen Verkaufs- und Dienstleistungsflächen bis maximal 25.000 m² BGF einzurichten. Außerdem ist ein Parkhaus mit 778 Stellplätzen und ebenerdig 112 Stellplätze ausgewiesen. Innerhalb des Gebäudekomplexes liegt ein begrünter Innenhof. Im nördlichen Bereich des Plangebiets liegt der Rathausplatz.

3.5 Flächenschutzkarte Hessen / Standortkarte von Hessen

Die Flächenschutzkarte Hessen, Blatt 5918 (Frankfurt am Main-Ost) weist den Geltungsbereich ebenfalls als bestehende Siedlungsfläche aus.

3.6 Schutzausweisungen

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Sollten durch die Bebauung Ausnahmen von Ver- und Geboten der Wasserschutzgebietsverordnung, z. B. durch Grundwasserabsenkungen oder Grundwasserhaltungen während der Baumaßnahme notwendig sein, sind entsprechende Ausnahmegenehmigungen bei der Wasserbehörde des Landratsamts Offenbach zu beantragen.

Der Grundwasserstand wurde am 27.08.1984 bei B1 mit 137,83 m ü. NN festgestellt (Bohrung durch Dr.-Ing. Brendlin), also zurzeit mittlerer Grundwasserstände; da die EFH mit der mittleren Höhe der nördlich an das Baufeld angrenzenden Wegfläche festgesetzt ist, kann daraus ein mittlerer Grundwasserflurabstand von rd. 4,6 m abgeleitet werden.

Schutzausweisungen nach dem Bundesnaturschutzrecht, dem Forstrecht oder dem Denkmalschutz sind im Plangebiet nicht gegeben.

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

4.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet ist Teil des Stadtzentrums Dietzenbach und liegt zwischen dem Bieberbach, dem Rathaus, dem Rathausplatz einschl. Grünachse, der Rakovnikpassage mit dem Kreishaus, der Offenbacher Str. (L3001) und der Velizystraße (B459). Für die verkehrliche Erschließung werden in Teilbereichen des Plangebiets die öffentlichen Verkehrs- und Straßenflächen umgestaltet.

4.2 Nutzung

Das Plangebiet ist weitgehend überbaut mit einem 2-geschossigen SB-Warenhaus (Toom-Markt) einschließlich einer Ladenstraße mit Getränkemarkt und Nebengebäu-

den, wie Tankstelle, Gartencenter und Waschhalle. Die nicht überbauten Flächen sind weitgehend mit Anlieferhof, Zufahrten und durch Stellplätze genutzt. Der Gebäudekomplex bleibt mit seinem schlechten Erhaltungszustand weit hinter dem Standard vergleichbarer Märkte zurück. Dementsprechend ist für Kunden kein angenehmes Einkaufen in attraktiver Umgebung möglich und die städtebauliche Außenwirkung stellt sich als äußerst unbefriedigend dar. Das im Bebauungsplan Nr. 51 ausgewiesene Parkhaus und die Randbebauung der Rakovnikpassage wurden nie realisiert.

Westlich des Rathauses liegt ein öffentlicher Parkplatz, der als solcher im Flächennutzungsplan innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist. Südlich dieses Parkplatzes fließt der Bieberbach im offenen Bachlauf in West-Ost-Richtung bis zur Verdolung im Rathausbereich.

Nord-westlich und westlich des Toom-Marktes bestehen öffentliche Grünflächen mit Baumbestand. Nord-östlich vor dem Kreishaus außerhalb des Plangebiets wurde der erste Abschnitt der Grünachse (BP 51/2) im Sommer 2002 realisiert. Der 2. Bauabschnitt der Grünachse soll zusammen mit der Neugestaltung des Rathausvorplatzes im Zuge der Baumaßnahmen auf Baufeld A realisiert werden; Teile dieser Fläche sind in das Plangebiet dieses Bebauungsplans als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich einbezogen.

4.3 Erschließung

Die Velizystraße als klassifizierte Bundesstrasse (B 459) ist eine Hauptverkehrsstraße und durchquert Dietzenbach in Ost-West-Richtung. Sie kreuzt sich an der Süd-West-Ecke des Plangebietes mit der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Offenbacher Straße (L3001), die Richtung Süden zum alten Stadtkern führt.

Westlich des bestehenden Kreishauses zweigt eine Erschließungsstraße mit signalisierter Einmündung nach Norden ab und erschließt die PKW-Stellplätze im Rathausplatzbereich und dem Kreishaus. Außerdem existiert noch eine Grundstückszufahrt (Rechtsabbieger, Rechtseinbieger) im Bereich der bestehenden Tankstelle von der Velizystraße.

An der Offenbacher Straße liegt eine Bushaltestelle innerhalb des Plangebietes. Im nordwestlichen Plangebiet liegt westlich des Rathauses eine öffentliche Parkplatzfläche, die von der Offenbacher Straße aus eine Zu- / Ausfahrt hat, die durch eine geplante Kreisverkehrsanlage im Einmündungsbereich der Straße „Am Stadtpark“ verändert an die L3001 angeschlossen wird.

Der Fußgängerverkehr aus den südlichen Wohngebieten (z. B. alter Stadtkern Dietzenbach) wird mittels einer Brücke über die Velizystraße geführt. Die Rakovnikpassage führt diesen Fuß- und Radweg bis zum Rathausplatz bzw. zur Grünachse fort. Weitere Gehwege und signalisierte Fußgängerüberwege ergänzen das Geh- und Radwegenetz.

4.4 Emissionen – Immissionen

Das Plangebiet wird durch Kfz-Verkehr von der Velizystraße und der Offenbacher Straße her belastet.

4.5 Altlasten

Altlastenverdacht besteht im Plangebiet an 3 Stellen.

Als Altlastenverdachtsfläche erfasst sind:

- 438 009 000 001.370 ehemalige Autowaschanlage.
- Für den Bereich der Tankstelle, die zwischenzeitlich ordnungsgemäß stillgelegt wurde, ist ein Baugrundgutachten erstellt, das besagt, dass diese Fläche altlastenfrei ist – die Altlastenverdachtsfläche ist aber als solche noch registriert und deshalb im BP noch erfasst. 2005 wurde der Tankstellenbetrieb eingestellt, die oberirdischen Einrichtungen zurückgebaut, die unterirdischen Lagerbehälter gemäß wasserrechtlicher Vorgaben ordnungsgemäß stillgelegt, aber die Behälter (Tanks) nicht ausgebaut.
- Ein weiterer Altlastenverdacht liegt für die ehemalige chemische Reinigung im „Toom-Markt“ vor. Hier ergaben Bodenuntersuchungen keine Grenzwertüberschreitungen. Der Betrieb wurde 1995 eingestellt; die Reinigungsanlage nach Kenntnisstand der Wasserbehörde des Kreises Offenbach seinerzeit vollständig zurückgebaut. Auf den Standorten werden keine empfindlichen Nutzungen hinsichtlich Altlasten erfolgen, die Flächen werden versiegelt.

Die Größen dieser Verdachtsflächen sind nicht bekannt.

Weitere Verfahrensschritte (ggf. gutachterliche Begleitung) werden beim Abbruchverfahren geregelt.

Für die bekannten Altlastenverdachtsflächen werden Einzelfallrecherchen gemäß Handbuch „Altlasten“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie empfohlen.

5. VER- UND ENTSORGUNGSTECHNISCHE SITUATION

5.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist mit Trinkwasserleitungen erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über die Energieversorgung Offenbach (EVO), die das Wasser vom Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO) bezieht. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Trinkwasserversorgung entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 für die damals vorgesehene Bebauung sichergestellt ist.

5.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann im Regelfall über die öffentliche Trinkwasserversorgung (Kapitel 5.1) bis 3.200 l/min über 2 Stunden sichergestellt werden. Darüber hinaus muss im Einzelfall über ein Brandschutzkonzept die Löschwasserbereitstellung abgesichert werden, ggf. ist die zusätzliche Bereitstellung von Löschwasser in einem drucklosen Behälter nachzuweisen; die Regelung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die anerkannten technischen Regeln sind zu beachten.

Für die Bereitstellung der o. g. Löschwassermenge ist die Energieversorgung Offenbach AG (EVO) zuständig.

5.3 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist mit Schmutz- und Regenwasserkanälen im Trennsystem erschlossen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Entsorgung entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 51 für die damals vorgesehene Bebauung sichergestellt ist.

5.4 Regenwasser

Das Plangebiet ist mit Schmutz- und Regenwasserkanälen im Trennsystem erschlossen (s. o.). Der Regenwasserkanal leitet Oberflächenwasser der Velizystraße ab. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Entsorgung entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 51 für die damals vorgesehene Bebauung sichergestellt ist. Dachwässer

sind nach der Zisternensatzung der Stadt Dietzenbach vom 17.03.1997 in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden.

Eine nennenswerte Versickerung der Dachflächenwasser ist aufgrund einer Voruntersuchung der Untergrundverhältnisse und der Grundstücksverhältnisse nicht möglich.

5.5 Oberirdische Gewässer

Im nordwestlichen Plangebiet verläuft der Bieberbach zwischen Offenbacher Straße und Rathaus ca. 40 m unverbaut und naturnah. Vor dem Rathaus ist er unterirdisch in einer Röhre verlegt. Nördlich und südlich des Bachlaufs schließen sich Grünflächen an.

5.6 Fernwärme

Nach der Fernwärmesatzung liegt ein Anschluss- und Benutzungszwang vor. Das Plangebiet ist mit Fernwärmeleitungen der EVO erschlossen.

6. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

Die naturräumlichen Gegebenheiten im Plangebiet sind im Landschaftsplan (s. Anl. 1) und in der Voruntersuchung der Untergrundverhältnisse (s. Anl. 2) zum Bebauungsplan Nr. 51/5 ausführlich behandelt.

7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Bebauungsplan 51 von 1981 war ein Gebäudekomplex mit verschiedenen Nutzungen mit innen liegendem Innenhof und Parkhaus geplant (s. o.). Nach zwischenzeitlich erfolgten Bebauungsplanänderungen Nr. 51/2 und Nr. 51/4 soll das Konzept heute entsprechend den geänderten städtebaulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen modifiziert werden.

Die Flächen der Gewerbenutzung (Verkauf, Dienstleistung u. ä.) werden in ihrer Gesamtfläche beibehalten, wobei der überwiegende Teil der Stellplätze im Erdgeschoss integriert ist und im 1. Obergeschoss der größere Teil der Verkaufsflächen liegen.

Zur Realisierung dieses Konzeptes wird es notwendig sein, den bestehenden Toom-Markt einschließlich der Nebengebäude abzutragen. Eine Einbeziehung des Gebäudebestandes in eine neue Planung ist aus städteplanerischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich.

Die nördliche Gebäudekante definiert räumlich die Grünachse zwischen der Rakovnikpassage und der Offenbacher Straße.

In der Süd-West-Ecke des Plangebietes soll eine markante Gebäudeform die städtebauliche Eingangssituation von Westen her betonen.

Der nördlich zum Rathausvorplatz orientierte Haupteingangsteil soll die Gestaltung des Rathausplatzes im Zuge der Planung der Grünachse ermöglichen, die für diesen Bereich bisher nicht verwirklicht wurde. Die Gestaltung des Eingangsbereiches ist axial auf die Planung des neuen Rathausplatzes bezogen.

Im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 51 wurde auf Wohnungen in den Obergeschossen verzichtet, da in den umliegenden Gebieten genügend Flächen als Wohngebiete zur Verfügung stehen und entsprechend der derzeitigen Bevölkerungsentwicklung der Stadt kein zusätzlicher Bedarf besteht.

Entsprechend der Zielsetzung, wie unter 1. erläutert, sollen in dem Planungsgebiet, das den Bebauungsplan 51/5 umfasst, ergänzend zu den vorhandenen und geplanten Einrichtungen der Stadtmitte Dietzenbach, besonders die Komplettierung der Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, erfüllt werden.

8. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung als Kerngebiet wird beibehalten und gemäß den Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung modifiziert.

Die Festsetzungen der zulässigen Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl orientiert sich an den im Plan unverbindlich eingetragenen geplanten Grundstücksgrenzen.

Die geschlossene Bauweise ist im Umfeld des Plangebietes dominant und auch für die vorgesehene Überbauung festgesetzt.

Da Vergnügungsstätten und ähnliche Nutzungen für dieses Stadtgebiet städtebaulich negative Auswirkungen erwarten lassen und insbesondere für das noch im Aufbau befindliche Zentrum eine potentielle Fehlentwicklung zu den vorgesehenen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen einleiten könnten, werden sie im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen.

Folgende Gründe sind für den Ausschluss von Vergnügungsstätten ausschlaggebend:

- Verdrängung bzw. Unverträglichkeit mit anderen Nutzungen

- Nutzung ist nicht mit dem im Plangebiet angestrebten repräsentativen städtebaulichen Charakter vereinbar
- Negatives/reißerisches Erscheinungsbild
- Stadtzentrum als „Visitenkarte“ einer Stadt
- Attraktivitätsverlust als lebensfähiges Stadtzentrum
- Sogwirkung auf andere Vergnügungsstätten und dadurch verursachtes Absinken des Niveaus mit weiterer Verdrängung sonstiger Ladengeschäfte
- Belästigungen im nördlich angrenzenden Mischgebiet mit Wohnnutzung.

Da Tankstellen städtebaulich in den vorhandenen Gebietscharakter nicht integrierbar sind und die Versorgung im nahen Umfeld mit Tankstellen gesichert ist, werden sie im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen. Zudem würde eine Tankstelle die Verkehrsabwicklung empfindlich stören.

Sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Einschränkung begründet sich aus dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet vorwiegend Handel und Dienstleistung anzusiedeln. Darüber hinaus stehen im östlich der Bahnlinie liegenden Gewerbegebiet ausreichend Flächen zur Verfügung.

Wegen des innerstädtischen Charakters des Plangebiets sind Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

Die städtebaulich wichtige räumliche Definition der Grünachse wird durch die dort eingetragenen Baugrenzen aufgenommen. Ebenso die Kanten, die auf die Achse des Rathausplatzes bezogen die Platzweiterung flankieren. Die Festsetzung gestattet, dass nur untergeordnete Bauteile die Baugrenzen überschreiten dürfen und die im Bebauungsplan 51/2 vorgesehene durchgängige Grünachse ermöglicht wird. Die Gestaltung und Einbindung dieser untergeordneten Bauteile muss mit der Gestaltung der Grünzone und des Rathausvorplatzes im Einvernehmen mit der Stadt Dietzenbach erfolgen.

Die südliche Baugrenze begrenzt die Lage des Stützbauwerkes, das notwendig wird um den Höhenunterschied zwischen Anlieferungszone zu den Ladengeschäften im 1. Obergeschoss und bestehendem Gehweg entlang der Velizystraße abzufangen. Um ggf. erforderliche Absturzsicherungen zusätzlich unterbringen zu können ist eine begrenzte Überschreitung dieser Baugrenze durch auskragende Bauteile (Gesims, Kragplatte) oder für gestalterische Elemente zugelassen.

Zur Betonung der städtebäulichen Eingangssituation von Westen soll die Süd-West-Ecke eine dominante Ausbildung des Baukörpers erhalten.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) hat sich am bestehenden Rathausvorplatz zu orientieren und erlaubt so die hindernisfreie fußläufige Erreichung des Baufelds von der Grünachse aus.

9. VERKEHR

Das Plangebiet wird für den Kundenverkehr über die Velizystraße (B459) erschlossen; über die Offenbacher Straße (L3001) wird im Wesentlichen nur der Lieferverkehr (Hauptanlieferung) abgewickelt werden – damit ist eine Trennung des Schwerverkehrs vom Kundenverkehr gegeben.

Im Süd-Osten ist das geplante Fachmarkt- und Dienstleistungszentrum über eine dort bereits bestehende signalisierte Einmündung an die Velizystraße angebunden, über die auch die Zufahrt zum Kreishaus gegeben ist. Zur Leistungsfähigkeitssicherung der Velizystraße ist für den Kundenverkehr eine eigene Rechtsabbiegespur von Osten her und nach Fahrtrichtung geteilte Ausfahrspuren geplant; Platz für die Rechtsabbiegespur wird durch eine südliche Verschwenkung der beiden durchgehenden Fahrspuren geschaffen. Im Bebauungsplan Nr. 51 war diese Einfahrt als Erschließung für ein Parkhaus mit 778 Stellplätzen geplant. Darüber hinaus waren im Bebauungsplan 51 auch noch 112 ebenerdige Stellplätze ausgewiesen. Die Stellplätze für das geplante Fachmarkt- und Dienstleistungszentrum sollen jetzt weitgehend in baulich integrierter Form im Erdgeschoss realisiert werden; lediglich an der Westseite des Gebäudes sind PKW-Stellplätze im beschränkten Umfang auch im Freien erlaubt. Die Stellplatzabmessungen (Regelabmessung 2,5 x 5,0 m) orientieren sich an der EAR 05, die eingetragenen Einschränkungen durch Baumbäume behindern die Nutzung nicht, da die zulässige Überhangtiefe der Pkw (0,7 m) dabei nicht voll ausgenützt wird (4,30 m befestigt + 0,50 m Überhang + 0,20 m Sicherheitsraum).

Durch ein Fahrrecht zugunsten des Kreishauses auf Flurstück 530/2 ist die Zu-/Ausfahrt zur Velizystraße für Pkw gesichert.

Ein zweiter Anschluss von der Velizystraße zum Plangebiet besteht derzeit mit der Tankstellenzufahrt, diese Zufahrt im Rückstaubereich des Knotens B 459/L3001 wird aufgegeben.

Im Westen ist eine Anbindung an die Offenbacher Straße für den Hauptanlieferungsverkehr Ziel der Planung. Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen (ASV) in Frankfurt wurde in mehreren Gesprächen bereits frühzeitig in die Planung eingebunden. Es wurden mehrere Lösungen des Anschlusses von Baufeld A und den Knoten am Stadtpark/Rathausparkplatz Offenbacher Straße diskutiert.

Die Andienungszufahrt für den Lieferverkehr kann über die L3001 nur aus Richtung Süden angefahren werden. Die Ausfahrt des Andienungsverkehrs in die L3001 wird an gleicher Stelle nur in nördlicher Fahrtrichtung zugelassen. Durch einen geplanten Kreisverkehrsplatz im Einmündungsbereich der Straße „Am Stadtpark“ in die L3001 ist eine nahe gelegene Wendemöglichkeit zur südlichen Fahrtrichtung gegeben; ein geplanter Fahrbahnteiler soll Falschfahrten unterbinden.

Für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge stehen sämtliche Zufahrten des Grundstücks zur Verfügung, diese Flächen sind entsprechend zu befestigen.

Die Verkehrsfläche westlich der Rakovnikpassage ist im Bebauungsplan 51/4 erweitert worden, um die Zufahrt zum Kreishaus rechtlich zu sichern. Es ist aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht, zwischen dem Kreishaus und dem geplanten Ladenzentrum eine größere Lücke zu lassen. Hier sah schon der Bebauungsplan Nr. 51 nur einen Tordurchgang für die Rakovnikpassage vor. Städtebauliches Ziel ist hier eine sehr deutliche Raumkante zur Velizystraße, die auch den nördlichen Bereich mit Grünachse und der gemischten Bebauung räumlich und schalltechnisch von der Velizystraße abschirmt.

Die Regelzufahrt der Stellplätze westlich des Kreishauses erfolgt zukünftig vom Theodor-Heuss-Ring aus; die bisher öffentliche Verkehrsfläche wird als Zufahrt / Ausfahrt zu dem Parkgeschoss im EG genutzt. Die Zufahrt zum Kreishaus wird weiterhin ermöglicht. Sie erfolgt über die Zufahrt/Ausfahrt zum Parkgeschoss im EG und ist über ein Fahrrecht gesichert. Die Lichtsignalanlage für diese Einmündung soll in öffentlichem Eigentum verbleiben, eine Vereinbarung ist mit der Straßenbauverwaltung abzuschließen; eine solche Vereinbarung muss auch die geplante Lkw-Zufahrt von der L3001 aus einschließlich des dort vorhandenen von der Fahrbahn abgesetzten Gehwegs sichern.

Die ausreichende Leistungsfähigkeit für die verkehrliche Andienung des Plangebietes hat Mörgenthaler Ingenieure bei Berücksichtigung der im BP dargestellten Umbaumaßnahme im Bereich der neuen Kundenzufahrt (zusätzlicher Rechtsabbiegestreifen) nachgewiesen. Die Andienungszufahrt wird private Erschließungsfläche.

10. VER- UND ENTSORGUNGSTECHNISCHE KONZEPTION

Es ist vorgesehen, dass möglichst alle Ver- und Entsorgungsleitungen auf öffentlichem Grund und Boden verlegt werden, soweit dies unter Beachtung bestehender Leitungen und vorgesehener Bebauung vereinbar ist.

Soweit bei Veränderungen der bislang unverbindlich geplanten Grundstücksgrenzen bestehende Leitungen auf privatem Grund zu liegen kommen, sind sie durch Leitungsrechte dinglich zu sichern.

Bei unvermeidbarer Überbauung ist die Fundation der Gebäude auf bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen, die nicht geändert werden sollen oder können, einschl. deren Zugänglichkeit abzustimmen. Leitungen, die mit der Überbauung innerhalb des Baufeldes neu verlegt werden, sollen innerhalb des ausgewiesenen Leitungsrechts (außerhalb des Fundamenteinwirkungsbereichs) zu liegen kommen.

10.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen geplant. Durch den vorliegenden Änderungsbebauungsplan entsteht kein Mehrbedarf.

Für die Löschwasserversorgung wird auf Ziff. 5.2 verwiesen.

10.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Kanal angeschlossen.

Im Baufeld A liegen Abwasserkanäle mit Schächten, die überbaut werden. Sie werden durch ein Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert, das auch die Zugänglichkeit der Leitungstrasse und den Einsatz von leichtem Baugerät (z.B. Minibagger) erlaubt (siehe hierzu auch Punkt 13). Dies schließt einen Rückbau dieser Leitungen infolge geänderter Entwässerungsplanung in Abstimmung mit dem Leitungsträger jedoch nicht aus.

10.3 Regenwasser

Im Baufeld A liegt auch die Trasse des Regenwasserkanals, der Teile der Velizystraße entwässert. Dieser wird durch ein Leitungsrecht planungsrechtlich – wie unter Ziff. 10.2 beschrieben – gesichert (siehe Punkt 13). Dies schließt einen Rückbau dieser Leitungen

gen infolge geänderter Entwässerungsplanung in Abstimmung mit dem Leitungsträger jedoch nicht aus.

Entsprechend der Zistemensatzung ist Niederschlagswasser von Dächern zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen (z.B. Toilettenspülung, Bewässerung der Grünanlagen). In diesem Zusammenhang wird auf die Voruntersuchung der Untergrundverhältnisse (s. Anl. 2) verwiesen. Durch die bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hergestellte Kanalisation ist aber darüber hinaus eine ordnungsgemäße Ableitung sichergestellt.

Die Befestigung der Pkw-Stellplätze in der Freifläche ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und trägt damit auch zur Verminderung der Regenwasserableitung bei.

10.4 Fernwärme

Das Versorgungsunternehmen ist in der Lage, die Gebäude mit Fernwärme zu versorgen – ein besonderer Standort ist nicht ausgewiesen, er ist bei Bedarf im geplanten Gebäude zu integrieren.

Im Baufeld liegt eine Fernwärmeleitung, die durch das Gebäude überbaut wird. Falls durch die Fundation der Gebäude eine Verlegung der Fernwärmeleitung erforderlich wird und eine Trasse außerhalb der Überbauung nicht gefunden werden kann, wird vorsorglich durch ein Leitungsrecht – wie unter Ziff. 10.2 beschrieben - eine Leitungstrasse planungsrechtlich gesichert (siehe Punkt 13). Dies schließt einen Rückbau dieser Leitungen infolge geänderter Trassenführung in Abstimmung mit dem Leitungsträger jedoch nicht aus.

10.5 Energie, Telekommunikation, Solarenergie

Die Versorgungsunternehmen sind in der Lage, die Gebäude mit Energie und Telekommunikationseinrichtungen zu versorgen – besondere Standorte sind nicht ausgewiesen, sie sind bei Bedarf im geplanten Gebäude zu integrieren.

Im Baufeld A liegen auch Leitungen der Telekommunikation. Diese werden durch Leitungsrechte – wie unter Ziff. 10.2 beschrieben - planungsrechtlich gesichert (siehe Punkt 13). Dies schließt einen Rückbau dieser Leitungen infolge geänderter Trassenführung in Abstimmung mit dem Leitungsträger jedoch nicht aus.

Die Nutzung der Solarenergie ist erwünscht und soll zur Sicherung einer nachhaltigen Energieversorgung mit regenerativen Rohstoffen beitragen.

11. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN

Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets im Bebauungsplan ist graphisch aus der Festsetzung des RP Darmstadt, Abt. Umwelt (v. 2.11.2005) übernommen.

Der Retentionsraum darf sich aufgrund der Überbauung gegenüber dem Ist-Stand nicht verringern; im Eingriffsfall muss in Abstimmung mit den zuständigen Behörden eine einvernehmliche Ausgleichslösung gefunden werden.

12. GRÜNFLÄCHEN

Alle nicht durch Überbauung, Verkehrswege, Zugänge befestigten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten entsprechend den landschaftsplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im Landschaftsplan (s. Anl. 1) ist auch die Eingriffs- / Ausgleichsbewertung behandelt, mit dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebiets die Eingriffe beinahe ausgeglichen werden können. Der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung liegt die hessische Ausgleichs-abgabenverordnung zugrunde; das Baugebiet schließt mit einem geringen Ausgleichs-defizit ab.

Entlang der Velizystraße und der Offenbacher Straße sind straßenbegleitende Bäume vorhanden, die teilweise mit Bindungen für die Erhaltung gesichert werden. Damit private Grünflächen eine entsprechende Gestaltung erfahren enthält der landschaftsplanerische Textteil Pflanzenlisten, die bei der Anlage der Grünbereiche einzuhalten sind. Die Anzahl und Art der zu pflanzenden Laubbäume und der Fassadenbegrünung sind zu beachten; die Mindestabstände von Pflanzungen zu Ver- und Entsorgungsleitungen sind entspr. den einschlägigen Regelwerken (z. B. GW 125) einzuhalten.

Alle im Bebauungsplan angeordneten Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Die öffentlichen Grünflächen sind im Bebauungsplan im Einzelnen ausgewiesen, innerhalb der Baugrundstücke sind alle nicht überbauten oder für Fahrwege und Zugän-

ge genutzten Flächen dauerhaft zu begrünen, entsprechend der landschaftsplanerischen Festsetzung.

13. UMWELTBERICHT NACH UVPG

Der Umweltbericht wird in Anlage 3 abgehandelt.

14. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

In Nord-Süd-Richtung verlaufende Leitungstrassen in Baufeld A sind durch Leitungsrecht für alle Ver- und Entsorgungsträger planungsrechtlich geregelt. Umgekehrt wird davon ausgegangen, dass die einzelnen Leitungsträger einer Überbauung, soweit eine Verlegung nicht erreicht werden kann, zustimmen und dass dies durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen abgesichert wird. Diese rechtliche Situation ist grundsätzlich schon im derzeitigen Bestand (Toom-Markt) gegeben. Die Überbauung verlagert sich aber nach Süden.

Durch Fahrrecht zugunsten des Kreishauses abgegrenzt ist die bestehende Zu- und Ausfahrt zur Velizystraße für Pkw gesichert, eine Überbauung mit dem 1. OG und weiterer Geschosse aber erlaubt (s. a. Ziff. 9).

Die Lkw-Zufahrt von der L3001 aus ist vertraglich abzusichern.

15. LÄRMSCHUTZ

15.1 Allgemeines

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu klären, mit welchen Lärmimmissionen nach Realisierung des Vorhabens durch den Verkehrslärm (Straßennetz) bzw. den Gewerbelärm (Baufeld A) des Bebauungsplangebietes 51/5 im vorhandenen Mischgebiet im Nordosten des Planungsgebiets, dem Rathaus und dem bestehenden Kreishaus zu rechnen ist. Weiterhin muss geklärt werden, mit welchen Lärmimmissionen durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen, den Verkehr der Erschließungsstraßen des Plangebietes sowie den geplanten Gewerbenutzungen innerhalb des Plangebietes zu rechnen ist. Es gelten nach DIN 18005 bzw. nach 16. BImSchV die folgenden Schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte an der bestehenden bzw. geplanten Bebauung.

In Tabelle 1 werden die schalltechnische Orientierungswerte für Mischgebiete (angrenzende Bebauung im Nordosten des Plangebiets) der DIN 18005 sowie die Werte für Kerngebiete für das Planungsgebiet selbst dargestellt.

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005

Lärmquelle	Gebietsnutzung	Orientierungswert am Tag (6:00-22:00 Uhr) in dB(A)	Orientierungswert bei Nacht (22:00- 6:00 Uhr) in dB(A)
Verkehrslärm (Straße)	Mischgebiet (MI)	60	50
Gewerbelärm	Mischgebiet (MI)	60	45
Verkehrslärm (Straße)	Kerngebiet (MK)	65	55
Gewerbelärm	Kerngebiet (MK)	65	50

Nach DIN 18005 müssen die Lärmarten Verkehrslärm und Gewerbelärm getrennt beurteilt und mit den o. g. Orientierungswerten verglichen werden, das heißt die Beurteilungspegel der 2 Lärmarten dürfen nicht addiert werden.

Tabelle 2: Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV

Lärmquelle	Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwert am Tag (6:00- 22:00 Uhr) in dB(A)	Immissionsgrenzwerte bei Nacht (22:00-6:00 Uhr) in dB(A)
Verkehrslärm	Mischgebiet (MI) Kerngebiet (MK)	64	54

15.2 Lärmbelastung der benachbarten Bebauung

Die Gebietsverträglichkeit der Nutzung des Baufelds A wird durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln geregelt, um die Lärmbelastung der benachbarten Mischbebauung sowie des Rathauses und des Kreishauses zu begrenzen. Zur Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete am Tag und in der Nacht werden die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel festgelegt:

$$\begin{aligned} \text{Baufeld A tags } L_{WA} &= 60 \text{ dB(A)/m}^2 \\ \text{nachts } L_{WA} &= 50 \text{ dB(A)/m}^2 \end{aligned}$$

Im Planungsgebiet sind nur Anlagen zulässig, für die nachgewiesen wird, dass deren immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel die oben genannten Schallleistungspegel L_{WA} für den Tag bzw. die Nacht nicht überschreitet.

Für die Ermittlung des Verkehrslärms aus dem Planungsraum sind die Emissionen durch Anlieferfahrten auf öffentlichen Verkehrsflächen zum Baufeld A zu berücksichtigen.

Durch das Verkehrsaufkommen durch Anlieferfahrten zu Baufeld A werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV an der angrenzenden Bebauung und dem Rathaus nicht überschritten.

15.3 Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes

Die Schallimmissionen durch Verkehrslärmquellen innerhalb des Bebauungsplangebietes (Lkw-Anlieferung Baufeld A) führen nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Planungsgebiet.

Die Schallimmissionen im Planungsgebiet, die durch Verkehrslärmquellen außerhalb des Bebauungsplangebietes (Velizystraße, Offenbacher Straße) im Bebauungsplangebiet entstehen, wurden der Lärminderungsplanung der Stadt Dietzenbach entnommen (Bearbeiter: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main). Die Lärminderungsplanung der Stadt Dietzenbach basiert auf dem Analysefall Pkw-Verkehr des Verkehrsentwicklungsplans Dietzenbach aus dem Jahr 2001. Im Rahmen der Lärminderungsplanung wurden die Schallimmissionen in 4 m über Gelände gerechnet. Die berechneten Beurteilungspegel wurden graphisch in jeweils einem Schallimmissionsplan für den Tag und die Nacht dargestellt. Für den Schienenverkehr wurden die Lärmimmissionen, die durch die Rodgaustrecke entstehen, ermittelt. In der zugrunde gelegten Kfz-Analyse 2001 ist die Tankstelle sowie der Toom-Baumarkt im untersuchten Areal enthalten.

Durch den Neubau der Rathausgalerie (Fachmarktzentrum am Rathaus) nimmt die Verkehrsbelastung im Straßennetz von Dietzenbach um rd. 1.000 Kfz am Tag zu (ergibt sich aus der Differenz der auf den Tag hochgerechneten Zählwerte der Verkehrsuntersuchung Büro Köhler / Teichmann vom 22.08.2001 bzw. Verkehrsentwicklungsplan Dietzenbach vom Mai 2002 und der Verkehrsuntersuchung der Mörgenthaler Ingenieure vom 05.05.2006). Durch diese Mehrbelastung um rd. 1.000 Fahrten erhöht sich der Emissionspegel auf der Offenbacher bzw. Velizystraße um rd. 0,5 dB(A). Diese Erhöhung um rd. 0,5 dB(A) wurde dem Analysebeurteilungspegel der Lärmminde-

rungsplanung zugeschlagen. Im Bebauungsplan wurde diese Erhöhung der Emissionspegel bei der Festlegung der Flächenumgrenzung berücksichtigt. Der Abgrenzung liegen die Orientierungswerte nach DIN 18005 für MK bei Tag und bei Nacht zugrunde.

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Mehrverkehr von rd. 1.000 Kfz im Zeitbereich Tag (6:00 - 22:00 Uhr). Diese 1.000 zusätzlichen Fahrten ergeben eine Erhöhung des Emissionspegels um rd. 0,5 dB(A) auch auf das Umfeld. Pegelveränderungen von weniger als 2 dB(A) sind vom menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar; aus diesem Grund ist diese geringe Veränderung tolerierbar. Die Schallimmissionen durch umliegende Gewerbebetriebe sind gegenüber denen aus dem Verkehrslärm vernachlässigbar.

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche, in denen die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Kerngebiete durch Verkehrslärm überschritten werden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen bei Neu- und Umbauten von Büroräumen und Ähnlichem erforderlich. Schutzbedürftige Räume sind möglichst von den Schallquellen abgewandt zu platzieren oder entsprechend gegen Lärm zu dämmen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße nach DIN 4109, Tabelle 8, betragen nach Süden in Richtung Velizystraße 35 dB, nach Westen zur Offenbacher Straße ebenfalls 35 dB. Korrekturwerte sind ggf. entsprechend DIN 4109, Tabelle 9, zu berücksichtigen.

16. SCHADSTOFFE

Durch das Vorhaben entstehen rd. 1.000 zusätzliche Fahrten am Tag auf der Velizy- und der Offenbacher Straße. Durch diese rd. 1.000 zusätzlichen Fahrten kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der Schadstoffbelastung im Umfeld des Planungsraums. Da der Anstieg des Verkehrsaufkommens durch die vorgesehene Nutzung im Baufeld am Gesamtverkehrsaufkommen jedoch nur äußerst gering ist (+5 %) und es weiterhin zukünftig zu einer Abnahme der Schadstoffemissionen aufgrund von verbesserter Motorentechnik und Abgasreinigung (besonders auch der Lkws) kommen wird, sind die Veränderungen der Schadstoffbelastung nur sehr unwesentlich.

Außerdem ist die Stadtmitte von Dietzenbach von Westen her (Hauptwindrichtung), in dem große Waldflächen und der Stadtpark liegen, sehr gut durchlüftet. Der breite Straßenraum der Velizystraße, die in West-Ost-Richtung verläuft, sorgt für einen guten Luftaustausch, der die Wirkung der Schadstoffe zudem begrenzt.

17. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

Da dem Rathausplatz eine wichtige Funktion im Stadtzentrum zukommt (Treffpunkt, Veranstaltungen, Markt etc.), ist eine urbane Architektur gewünscht, die sich den restlichen Gebäuden des Stadtzentrums entlang der Velizystraße anpasst. Durch eine klare Unterscheidung der Gebäudegestaltung vom vorhandenen Mischgebiet im Norden soll der Zentrumscharakter betont werden.

Das Fachmarkt- und Dienstleistungszentrum bedarf schon wegen seiner funktional bedingten Baumasse einer Architektur und Formsprache, die sich vom gegenüberliegenden Gebiet absetzt. Planungsziel ist, dass hier ein signifikantes Gebäude entsteht, das dem Charakter eines modernen Stadtzentrums gerecht wird. Um die Baumassen zu gliedern, wird eine maßstäbliche Ausformulierung der Fassaden festgesetzt. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages werden über die gestalterischen Festsetzungen, auch hinsichtlich der Materialien, Regelungen getroffen.

Die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen für die max. zulässige Gebäudehöhe liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und kollidieren nicht mit den Abstandsflächen zur bestehenden Bebauung oder privater Flächen.

Flachdächer prägen das Plangebiet maßgeblich, deshalb sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis max. 10 Grad, die das bereits im Westen vorhandene Gestaltungselement beim Kreishaus und Rathaus aufnehmen, festgesetzt. Davon ausgenommen sind Glasdächer. Die Gebäude sind durch Brüstungen o. ä. so zu verblenden, dass die Mindestgebäudehöhe erreicht wird, soweit gestalterische Ansprüche nicht darüber hinausgehen.

Für Werbeanlagen sind Festsetzungen getroffen, die bereits im Umfeld des Plangebiets gelten. Dies soll verhindern, dass gegenüber dem bestehenden Gebiet störende Lichteffekte und mit Werbung überladene Fronten entstehen, die das Umfeld beeinträchtigen. Es sind nur Werbeanlagen am Ort der Leistung zugelassen und solche, die sich dem Gebäude und den Gestaltungselementen klar unterordnen und in der Höhe begrenzt sind. Werbemasten sind unzulässig, da sie nicht in den Gesamtcharakter der Stadtmitte passen. In jedem Fall müssen die Werbeanlagen mit der Stadt Dietzenbach im Einzelnen abgestimmt werden.

Einfriedungen, die aus Sicherheitsgründen gegen missbräuchliche Nutzung von Anlagen und des Objektschutzes erforderlich sind können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich gestalterisch einfügen.

Die Gestaltung der Erweiterung des Rathausplatzes erfolgt in Zusammenhang mit den weiteren Planungsschritten zur Umsetzung der Grünachse und ist mit der Entwurfsplanung des Büro Wittich abzustimmen.

18. KENNZEICHNEN VON FLÄCHEN

Im Plangebiet besteht an 3 Stellen Altlastenverdacht (s. o.). Eine detaillierte Altlastenuntersuchung muss durchgeführt werden, sobald es die derzeitigen Betriebsverhältnisse zulassen, spätestens jedoch beim Abbruch der Gebäude und Anlagen. Weitere Überprüfungen sind beim Rückbau derzeitiger Nutzungen erforderlich und evtl. notwendige Sanierungsmaßnahmen mit den Fachbehörden (Staatliches Umweltamt Hanau, Untere Wasserbehörde Landkreis Offenbach) abzustimmen.

Bei Ausschachtungs- und Grabarbeiten im Zuge der Überbauung können unbekannte Altablagerungen und Bodenverunreinigungen angeschnitten werden, die unverzüglich den zuständigen Behörden anzuzeigen sind und mit denen die erforderlichen Sanierungsarbeiten abgestimmt werden müssen.

Im Bebauungsplan ist die vom Regierungspräsidium Darmstadt dargestellte Abgrenzung der Überschwemmungsflächen dargestellt; die Gestaltung und Ausbildung des Baukörpers ist darauf abzustimmen bzw. erforderliche Befreiung vom Wasserrecht abzuklären.

19. ALLGEMEINE HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält nachfolgende Hinweise:

- Anzeigepflicht von beim Bau angeschnittenen Altablagerungen.
- Befahrbarkeit der Zufahrten zum Baugrundstück für Einsatzfahrzeuge.
- Zisternensatzung und Löschwasserversorgung.
- Stellplatzsatzung
- Satzung über die Fernheizung.
- Sonnenkollektoren auf Dachflächen.

- Leitungen, Kanäle und Schachtbauwerke sind aus Unterlagen der Leitungsträger graphisch übernommen, die tatsächliche Lage vor Ort kann abweichen.
- Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern.
- Oberbodensicherungspflicht.
- Kanalrückstauenebene, Hochwasserschutz.

Das gesamte Gebiet liegt in Wasserschutzzone IIIA.

20. STATISTISCHE DARSTELLUNG

20.1 Ermittlung der Grundstücksflächen

Den in der Statistik ermittelten Werten liegen die maximal möglichen überbaubaren Flächen und die maximal festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse zugrunde.

a)	Fläche Geltungsbereich	3,638	ha
b)	öffentliche Flächen		
	öffentliche Straßenverkehrsflächen (einschl. öffentl. Begleitgrün)	0,623	ha
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rathaus – Vorplatzerweiterung)	0,169	ha
	öffentliche Grünflächen	0,098	ha
	Lkw-Zufahrt auf öffentl. Flurstück	0,041	ha
	Summe öffentliche Flächen	0,931	ha
c)	Nettobauland	2,707	ha
d)	überbaubare Grundstücksfläche		
	- Baufeld A	2,177	ha
	- Baufeld Anlieferungsfläche (zum 1. OG)	0,162	ha
	Summe überbaubare Grundstücksflächen	2,339	ha
e)	innere Erschließungsfläche		
	- Stellplätze incl. Zufahrten	0,175	ha
	- Lkw-Zufahrt zur Anlieferungsfläche	0,094	ha
	Summe innere Erschließungsfläche	0,269	ha
f)	unbefestigte Grundstücksflächen (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern)	0,099	ha

20.2 Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO

Baufeld A

unverbindliche Grundstücksfläche lt. BP (Nettobauland)	2,707	ha
überbaubare Grundstücksfläche	2,339	ha
innere Erschließungsfläche (Zufahrten, Stellplätze, Garagen etc.)	0,175	ha
GRZ anrechenbare Flächen	$2,339 + 0,175 / 2,707 =$	0,93 ha
(GRZ ohne innere Erschließungsfläche	$2,339 / 2,707 = 0,87$)	

20.3 Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §20 BauNVO

Baufeld A

Teilfläche m²		max. Anzahl Vollgeschosse*	max. zul. Geschoss fläche m²
A 2.1772	x	2	43.544
Anlieferungsfläche			
1.611	x	1	1.611
23.383 m²			45.155 m²
GFZ		$4,516 / 2,707 =$	1,67

* Geschosse sind vollflächig gerechnet

Anmerkung:

Da 3-geschossige Bauweise zulässig ist, kann

- a) das Baufeld nicht vollflächig ausgenutzt werden, oder
- b) das 3. Geschoss nur in beschränktem Umfang ausgebildet werden.

STADT DIETZENBACH

ANLAGE 1

Landschaftsplan

zum Bebauungsplan Nr. 51/5

**„Stadtzentrum: Fachmarktzentrum am Rathaus“
(Baufeld A)**

Gefertigt:
03.02.06/ 31.05.2006

BHS Architekten

Baum & Haas Sozietät

Von-Pistorius-Str.6A, 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 48 90 94 30
Telefax 0711 / 48 90 94 50

○ MÖRGENTHALER INGENIEURE

+  PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH

Spitalhof, Altstadt 36, 74613 Öhringen
Telefon 07941/9241- 0
Telefax 07941/9241-30

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Aufgabenstellung:	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Aufgabe	3
1.2 Rechtliche Grundlagen	3
1.3 Eingriff – Ausgleich	4
1.4 Methodik	4
2. Erfassen und Bewerten des Bestands, übergeordnete Planungen	5
2.1 Naturräumliche Gliederung	5
2.2 Regionalplan, Landschaftsrahmenplan	5
2.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	5
2.4 Bestand und Vegetationsstrukturen	6
2.5 Topographie, Geologie, Boden	6
2.6 Hydrologie, Wasser	7
2.7 Klima	7
3. Bewertung der Schutzgüter	7
3.1. Boden	7
3.2. Tiere und Pflanzen	7
3.3. Wasser	8
3.4. Klima	9
3.5. Erholung, Landschafts- und Stadtbild	9
4. Konfliktanalyse	9
4.1. Bestehende Konflikte	9
4.2. Zielkonflikte	10
4.3. Bestandsbewertung auf Grundlage des Bebauungsplanes 51	10
5. Planung	12
5.1. Ausgleichsermittlung nach der Hessischen Ausgleichsabgabenverordnung	12
5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
5.3. Pflanzenlisten	17
6. Anhang	19
Bewertung	19
Beispiel zur Begrünung der Rampe, Schnitt	
22	
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	
Abbildung 1: Luftbild, Lage in der Stadtzentrum Bereich A	3
Abbildung 2: Lage Plangebiet im Flächennutzungsplan (Umlandverband Frankfurt)	5
Abbildung 3: Lage Plangebiet im Landschaftsplan (Planungsverband Frankfurt)	5
TABELLENVERZEICHNIS	
Tabelle 1: Biotopwertermittlung gemäß B Plan 51, 51/2 und 51/4	11
Tabelle 2: Biotopwertermittlung Bebauungsplan 51/5	13
Tabelle 3: Vergleich Eingriff - Neuplanung	14

1. Aufgabenstellung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Aufgabe

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in seiner Sitzung am 17.07.98 beschlossen, den Bebauungsplan 51 zu ändern. Dies führt zur Überlappung oder zur Änderung vorhandener und angrenzender Bebauungspläne.

Der Änderungsbebauungsplan mit der Bezeichnung „Stadtmitte am Rathaus - Fachmarktzentrum“ umfasst ca. 3,64 ha. Im Süden wird er von der B 459, der Velizystraße, begrenzt. Die westliche Grenze wird von der Offenbacher Straße gebildet, die östliche vom Kreishaus, im Norden grenzen das Rathaus und der Bieberbach an.

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Zentrum der Stadt Dietzenbach.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst, um das Baurecht für die Stadtzentrum Dietzenbach am Rathaus in diesem Bereich an die aktuellen Rahmenbedingungen und Planungsvorstellungen anzupassen. Der Bebauungsplan umfasst ein Fachmarktzentrum mit den erforderlichen Erschließungsflächen.

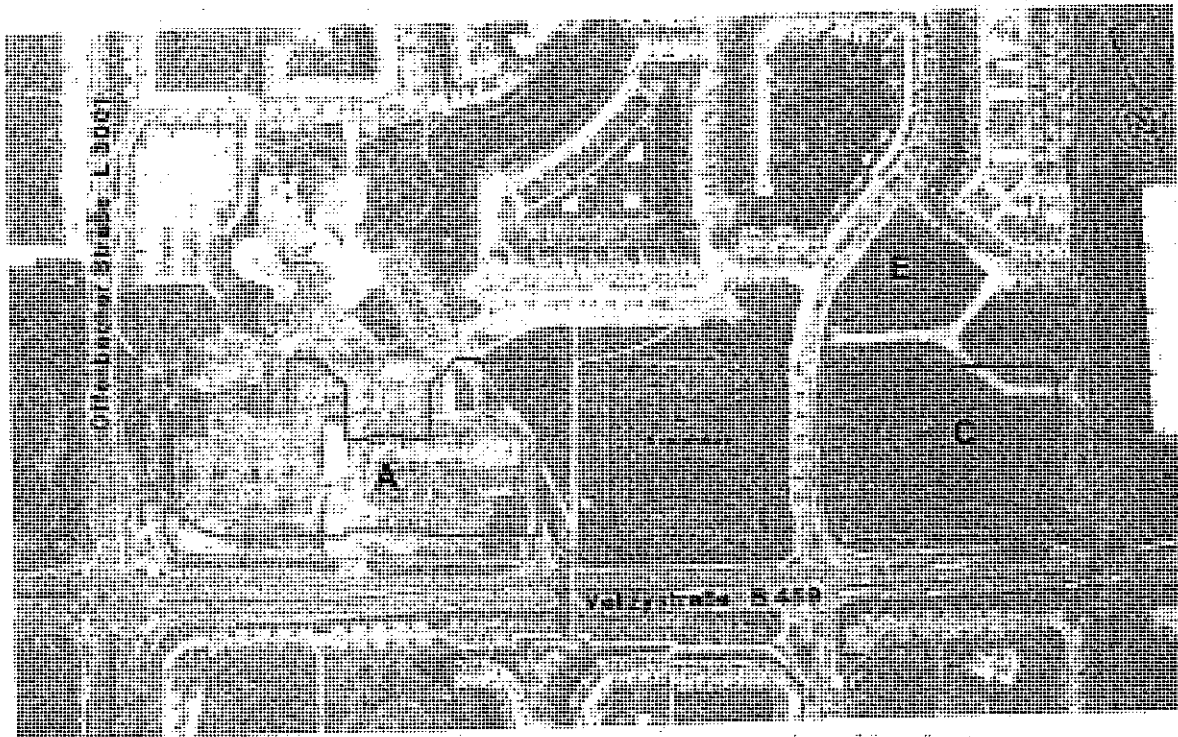


Abbildung 1: Luftbild, Lage in der Stadtmitte Bereich A = Fachmarktzentrum

1.2 Rechtliche Grundlagen

Nach § 6 des Hessischen Naturschutzgesetz (HENatG) haben die Träger der Bauleitplanung Landschaftspläne aufzustellen. Die im Landschaftsplan vorgesehenen Maßnahmen werden, soweit sie als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, mit diesem rechtsverbindlich.

Im Baugesetzbuch § 1a und im Bundesnaturschutzgesetz § 21 ist das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft geregelt. Dabei hat die Vermeidung von Eingriffen weiterhin Vorrang.

Diese „Eingriffs- Ausgleichsregelung“ wird unmittelbar in den bauleitplanerischen Abwägungsvorgang nach § 1 Abs. 6 BauGB integriert.

1.3 Eingriff - Ausgleich

Der vorliegende Landschaftsplan erarbeitet landespflegerische/ökologische Vorgaben sowie Vorschläge zur Baugebietsgestaltung. Zudem werden im Landschaftsplan Aussagen und Festsetzungen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen gemäß des § 1a BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 21 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) getroffen.

Als Bestand für die Eingriffs- Ausgleichsbilanz wird der rechtskräftige Bebauungsplan 51 und Teile des Bebauungsplanes 51/2 sowie 51/4 der Stadt Dietzenbach zugrunde gelegt.

Im Bebauungsplan 51 sind große Bereiche als Kerngebiet mit Parkhaus und Geschäftshäuser mit Wohnnutzung ausgewiesen.

Eine Überlappung mit dem Bebauungsplan 51/2 gibt es im Westen und Norden des Plangebietes. Betroffen sind im Westen die Bushaltestelle und eine Grünfläche als Verkehrsgrün sowie Bodendeckerpflanzung mit Hochstämmen. Im Norden sind ein Teil der überbaubaren Grundstücksfläche und die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche Bestandteil des Bebauungsplanes 51/2.

Der Bebauungsplan 51/4 ist im Osten von der Planung betroffen. Dort sind im Plan 51/4 eine Zufahrt und eine öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Angrenzende Bebauungspläne sind die Pläne 62 und 49.

1.4 Methodik

Der Landschaftsplan gliedert sich in folgende Arbeitsschritte:

Klären der Aufgabenstellung

Ermittlung der Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen

Übergeordnete Planungen

Vorgaben aus der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan)

Analyse der Realnutzung, der landschaftlichen Bedingungen sowie der Schutzgüter
Schutzgüter sind Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotope, Landschaftsbild mit Erholungseignung

Bewertung der Schutzgüter

Ermittlung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Untersuchungsgebiet

Konfliktanalyse

Maßnahmen der Grünordnung

Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Landschaftsplan und Bebauungsplan werden in gegenseitiger Abstimmung erstellt. Im Erläuterungstext werden neben rechtlichen Festsetzungen auch langfristige Zielsetzungen und der Sinn grünordnerischer Maßnahmen dargelegt.

2. Erfassen und Bewerten des Bestands, übergeordnete Planungen

2.1 Naturräumliche Gliederung

Die Haupteinheit bildet das Rhein – Main Tiefland. Dort liegt das Gebiet im Norden des „Messeler Hügelland“ an der Grenze zur „Untermainebene“. Die „Untermainebene“ gliedert sich in die „Östliche Untermainebene, den „Rodgau“ und den Heusenstammer Sand“. Das „Messeler Hügelland“ verläuft in Nord – Südrichtung als Hügelland des „Rotliegenden“ und ist meist bewaldet.

2.2 Regionalplan, Landschaftsrahmenplan

Der Regionalplan Südhessen 2000 vom 22.12.2000, bekannt gemacht am 05.02.2001, stellt das Gebiet als bestehende Siedlungsfläche dar. Die Stadt hat regionalplanerisch die Funktion „Mittelzentrum im Verdichtungsraum“.

2.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

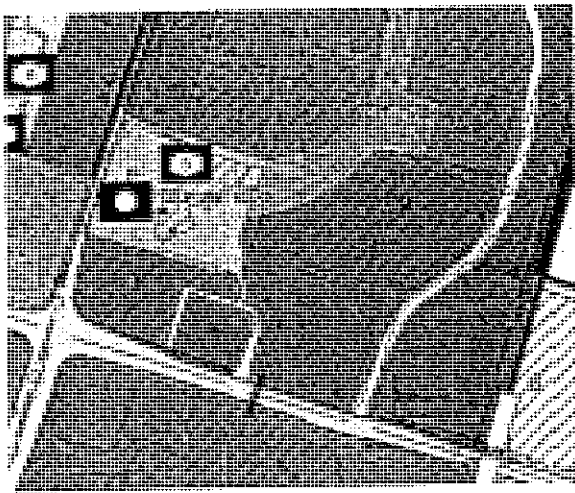


Abbildung 2: Lage Plangebiet im Flächennutzungsplan (Umlandverband Frankfurt)

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt ist die Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Landschaftsplan des Planungsverbandes Frankfurt vom März 2001 weist das Gebiet als Siedlungsfläche aus.

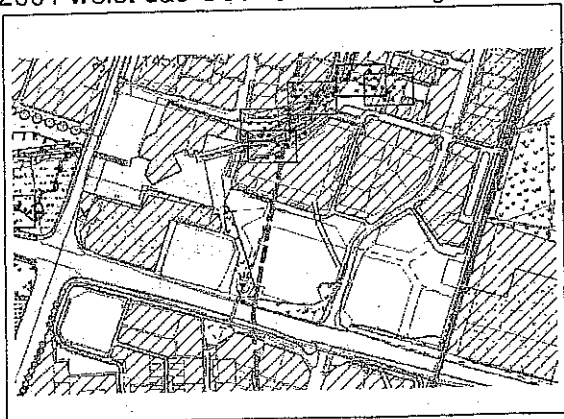


Abbildung 3: Lage Plangebiet im Landschaftsplan (Planungsverband Frankfurt)

2.4 Bestand und Vegetationsstrukturen (Karte 1)

Das Untersuchungsgebiet wird von einem SB - Markt geprägt, der mit seinem Parkplatz und Nebengebäuden große Flächen in Anspruch nimmt. Ca. 86 % sind versiegelt, die Restflächen sind Grünfläche- und Freifläche, entweder gärtnerisch gestaltet oder als Wiesenfläche angelegt.

Im Westen zur Offenbacher Straße hin gibt es einen Gehölzbestand als Verkehrsgrün. Dabei handelt sich um Gruppen aus Ziersträuchern. Angrenzend zwischen Bebauung und dieser Pflanzung steht eine Reihe Platanen, die mit Bodendeckern unterpflanzt sind. Südlich des überbauten Areals zwischen Gehweg und Velizystraße steht eine Reihe Gehölze in schlechtem Zustand. Erhaltenswert sind lediglich 2 Spitzahornbäume, eine Weide und ein Weißdom. Im Osten grenzen an die überbaute Flächen Grün- und Ruderalflächen an, teilweise mit Gehölzen bestanden. Im Norden außerhalb des Geltungsbereiches liegen der Rathausvorplatz und der Bieberbach, soweit er noch offen verläuft. Entlang des Bieberbaches befinden sich 3 Weiden, eine Erlengruppe und eine Eiche.

Planungsrechtliche Situation:

Im Bebauungsplan 51 wurden die Flächen überwiegend als Kerngebiet festgesetzt. Innerhalb dieses Kerngebietes sind überwiegend Bebauung mit der Kombination Wohnen und Handel sowie öffentliche Verkehrsfläche und ein Parkhaus ausgewiesen.

Im Plan 51/ 2 wird unterschieden in einen Teil A, „Entree in den Park Grüne Mitte“, einen Teil B, Alleebeplantung mit Rasen, nach Westen hin zum Stadtpark mit Wiese und Bachau des Bieberbaches und in einen Teil C, der Bäume als Hochstämme zulässt, die Unterpflanzung soll max. 25 cm hoch werden.

Überschneidungen mit der jetzigen Planung gibt es im Bereich C.

Zwischen Rathaus und geplantem Fachmarktzentrum ist ein repräsentativer Platz vorgesehen, nördlich der geplanten Neubebauung des Bebauungsplanes 51/5 ist ein Fußgängerbereich vorgesehen.

Überschneidungen mit dem Bebauungsplan 51/ 4 gibt es im Osten des Geltungsbereiches. Dort sind im Plan 51/4 ca. 1.300 m² öffentliche Grünfläche ausgewiesen sowie ca. 1.300 m² Straßenverkehrsflächen.

2.5 Topographie, Geologie und Böden

Topographie:

Das Plangebiet liegt auf ca. 143 m über N.N. und ist relativ eben. Auf der Fläche bewegen sich die Höhenunterschiede etwa einen Meter.

Geologie und Böden:

Im Untersuchungsgebiet steht als Untergrund das Rotliegende mit seinem schlechten Versickerungseigenschaften an.

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Gebiet drei Altlastenverdachtsflächen. Der eine Standort liegt bei der Tankstelle, der zweite wird bei der Autowaschanlage vermutet. Eine dritte Verdachtsfläche befindet sich im Bereich einer ehemaligen chemischen Reinigung. Das Regierungspräsidium Darmstadt empfiehlt für diese Standorte eine Einzelfallrecherche gemäß dem Handbuch „Altlasten“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie. Die Tankstelle wurde bereits während des Betriebes einmal saniert. Bei der ehemaligen Reinigung ergaben Bodenluftuntersuchungen keine Überschreitung der Grenzwerte. Die Altlastenverdachtsflächen werden im weiteren Verfahren untersucht.

2.6 Hydrologie / Wasser

Das Plangebiet liegt in Wasserschutzzone III A.
Ein hydrogeologisches Gutachten zum Baugrund wurde erstellt, die Ergebnisse sind im Landschaftsplan berücksichtigt. Nordwestlich an das Plangebietes angrenzend verläuft der Bieberbach auf einer Länge von ca. 40 Meter offen, bevor er im Bereich des Rathausplatzes auf einem kurzen Abschnitt verrohrt ist. Das Plangebiet liegt im amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet des Bieberbaches, das sich jedoch nicht mit der tatsächlichen Situation deckt.

2.7 Klima

Die Jahresmitteltemperatur liegt in Dietzenbach bei ca. 9° - 9,5 C, die jährliche Niederschlagsmenge bei ca. 650 - 700 mm.
Aus dem westlich liegenden Stadtpark kann über Westwinde Frischluft in das Planungsgebiet transportiert werden.

3. Bewertung der Schutzgüter (Bewertungskriterien siehe Anhang)

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt anhand ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild und die Erholung. Die Bewertungskriterien für die Schutzgüter sind im Anhang tabellarisch aufgeführt.
Die Aggregation der Teilbewertungen zu einer Gesamtwertung wird nicht vorgenommen, da dies nicht nachvollziehbar ist. Eine Fläche kann also für ein Schutzgut eine sehr hohe Eignung aufweisen, für ein anderes dagegen eine geringe Eignung.

3.1. Boden

Nach dem Bodenschutzgesetz sind folgende schützenswerte Funktionen der Böden zu berücksichtigen:

Lebensraum für Bodenorganismen, Standort für die natürliche Vegetation, Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Heute sind schon große Teile des Untersuchungsgebietes versiegelt, die Restflächen sind in ihrem Bodengefüge stark beeinträchtigt. Es gibt 3 Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet.

Da für einen Teil des Plangebiets bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Nutzung Kerngebiet mit 90 %iger Versiegelung vorliegt, muss aus landschaftsplanerischer Sicht nicht näher auf das Thema Boden eingegangen werden. Bei einer Überbauung werden teilweise Flächen versiegelt, andere Flächen werden entsiegelt. Die Fläche wird für das Schutzgut Boden mit **sehr gering** bewertet.

3.2 Tiere und Pflanzen

Die Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen basiert auf der Funktion der Landschaft oder eines Gebietes für Tiere (Fauna) und Pflanzen (Flora).

Für das Untersuchungsgebiet wurde der Ist - Zustand aufgenommen. Die Fläche liegt innerstädtisch und wird im Westen von der Offenbacher Straße begrenzt, im Norden vom Rathaus mit Parkplatz, im Osten vom Kreishaus und im Süden von der Velizystraße mit angrenzendem Wohngebiet. Ca. 86 % der Fläche sind versiegelt, am östlichen Rand gibt es kleine Wiesenflächen, die aufgrund der Vorbelastungen und auch der einfachen

Wiederherstellbarkeit eine mittlere bis geringe Eignung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen aufweisen.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne dienen als Grundlage für die Bewertung, die Flächen werden für das Schutzgut Arten und Biotope mit sehr gering bis gering bewertet. Auch unter Betrachtung des Ist - Zustandes wäre die Eignung der Fläche als sehr gering zu werten, da sie hochversiegelt ist und völlig isoliert zwischen Straßen und Bebauung liegt. Es handelt sich um innerstädtische dicht bebaute Siedlungsfläche.

Bewertungskriterien

- Natürlichkeitsgrad (Nutzungsintensität)
- Standorteigenschaften (wie z.B. Feuchtehaushalt, Nährstoffzustand (Trophie), etc.)
- Zu vermutende Vorkommen seltener/gefährdeter Arten
- Gebietseigenschaften (Größe, Strukturevielfalt)
- Bedeutung für den Biotopverbund
- Entwicklungspotential

3.3 Wasser

Kriterium für die Bewertung der Eignung von Flächen für das Schutzgut Wasser ist die Verfügbarkeit an Grund- und Oberflächenwasser nach Menge und Qualität. Als Bewertungsgrundlage werden u.a. die Abgrenzungen der Wasserschutzgebiete und die Überschwemmungsgebiete herangezogen.

Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Außerhalb ist der Bieberbach auf einer Länge von 40 m offen. Wegen der isolierten Situation und der Tatsache, dass sowohl in Abschnitten bachaufwärts wie auch bachabwärts kein Boden-Luft-Wasserkontakt existiert, ist der Bachabschnitt mit einer geringen bis mittleren Eignung einzustufen. Er wird in der weiteren Planung nicht bilanziert, da er außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Grundwasser

Das gesamte Planungsgebiet liegt in der Grundwasserschutzzone III A.

Das Rotliegende bildet mit seinen tonig – schluffigen Schichten Stauwasserhorizonte. Der Hauptgrundwasserleiter liegt ca. 20 m unter dem Geländeniveau bei ca. 125 m über N.N.. Die gesamte Fläche liegt in Wasserschutzgebiet Zone III A. Damit müsste die Fläche der Wertstufe IV, hohe Eignung, zugeordnet werden. Einschränkend muss hier wiederum die geringe Versickerungseignung und das Baurecht aus dem Bebauungsplan 51 erwähnt werden, das bereits eine hohe Versiegelung zulässt. Im Ist – Zustand sind ca. 80 % des Planungsgebietes versiegelt. Zudem wurden unter dem Kapitel 2.5 die im Planungsgebiet vermuteten Altlasten beschrieben.

Die Eignung für das Schutzgut Wasser ist aufgrund der Vorbelastungen als gering bis mittel einzustufen.

Das Plangebiet liegt im amtlich ausgewiesen ÜSG des Bieberbaches, das sich jedoch nicht mit der tatsächlichen Situation deckt. Durch verschiedene Bauten und Umbauten verhält sich die tatsächliche Überschwemmungsbereichsline anders.

3.4 Klima

Das Schutzgut Klima steht für die Eignung von Räumen aufgrund ihrer Oberflächenbedeckung, Topographie und Lage über Staubfilterung, Luftfeuchtigkeitserhöhung, Temperaturminderung und Steigerung der Luftvermischung, vor allem in Bezug auf Siedlungen lufthygienisch wirksam zu werden. Wurde im Kapitel 2.7 ein Überblick über die großklimatische Situation gegeben, so wird nun auf die lokalen Modifikationen dieser Gegebenheiten sowie auf die von der Fläche selbst ausgehenden klimatischen Vorgänge eingegangen.

Kaltluftentstehung beruht auf der Abkühlung von Oberflächen durch nächtliche Ausstrahlung. Ein unbewachsener Boden ist ein guter Kaltluftproduzent. Versiegelte Flächen können als Wärmeinseln mit negativer Wirkung für die klimatische Regeneration angesehen werden, da sie sich tagsüber aufheizen und die Wärme nachts an die unmittelbare Umgebung abgeben.

Ca. 86 % der Flächen sind nach geltendem Baurecht versiegelt. Aufgrund des derzeitigen Bestandes und des bestehenden Baurechts besitzt die Fläche eine geringe Eignung für das Schutzgut Klima.

3.5 Erholung, Landschafts- und Stadtbild

Hier ist die natürliche Eignung eines Raumes für die Erholung des Menschen in Natur und Landschaft gemeint, d.h. die erholungswirksame, natürliche und infrastrukturelle Ausstattungsqualität der Landschaft oder des Untersuchungsgebietes. Eignungsmerkmale sind gliedernde und prägende Landschaftselemente, wie z.B. Wald, Waldränder, Hecken, Streuobst, Einzelbäume, Siedlungsrand, visuelle Wirkung des Reliefs etc. Dies trifft bei dieser innerstädtischen Fläche nicht zu. Für das Stadtbild handelt es sich um eine markante Fläche, die neu geordnet werden soll. Sie wird hinsichtlich des Landschaftsbildes mit geringer Eignung eingestuft.

4. Konfliktanalyse

Bei der Konfliktanalyse werden zuerst die bestehenden Konflikte aufgeführt und beschrieben. Die Vorbelastungen sind z.B. auch schon in die Bewertung unter Kapitel 3 eingeflossen, werden aber hier nochmals benannt.

4.1. Bestehende Konflikte

Das Planungsgebiet ist umgeben von städtischen Nutzungen und damit ökologisch fast in jeder Hinsicht isoliert. Da das Gebiet in der Wasserschutzzone III A liegt, ist die Versickerungseignung zu betrachten. Von den ca. 3,64 ha des Planungsgebietes sind im aktuellen Bestand bereits ca. 86 % versiegelt. Im Bebauungsplan 51 wird dieser Wert ebenfalls erreicht. Dies bedeutet, dass nur auf geringen Flächenanteilen noch eine Versickerung stattfinden kann.

Die Nutzung als Verkehrsfläche und Parken ist im Wasserschutzgebiet ebenfalls als Konflikt aufzuführen.

Insgesamt sind erhebliche Vorbelastungen vorhanden.

4.2. Zielkonflikte durch die Bebauungsplanänderung

Hier werden die durch die Umnutzung zu erwartenden Konflikte aufgeführt.
Es ist ein Fachmarktzentrum geplant, das sich jedoch im Vergleich mit dem Wohngebiet südlich der Velizystraße und den umgebenden Gebäuden – Rathaus, Bürger- und Kulturhaus und Kreishaus in den Städtebau einfügt.

Während der Bauzeit kommt es zu Lärm- und Schadstoffemissionen, die auf den angrenzenden Stadtpark, den Bieberbach und die angrenzenden Baugebiete wirken.

Konflikte durch den Neubau können für den angrenzenden Stadtpark entstehen, da der geplante Neubau in seiner Höhenentwicklung die jetzige Bebauung überragen wird. Der Bebauungsplan 51 als rechtskräftiger Plan lässt jedoch in Teilen auch bis zu 18 m Höhe der Baukörper zu.

Es muss mit einer Zunahme des motorisierten Verkehrs im Gebiet gerechnet werden. Die Zufahrt ins Gebiet ist unter anderem über eine Einmündung an der Offenbacher Straße geplant. Im Bebauungsplan 51/2 war hier die Verlegung der Bushaltestelle geplant. Dies wird in der Ausgleichsbilanz berücksichtigt. Im momentanen Zustand müssen 380 m² Verkehrsgrün in Anspruch genommen werden. Diese Grünfläche ist jedoch teilweise in sehr schlechtem Zustand. Die Anlieferung erfolgt über einen Kreisel, der in der Offenbacher Straße neu gebaut wird.

Bei Abbruch und Neubau werden einige Bäume entfallen bzw. verpflanzt werden müssen.

4.3 Bestandsbewertung auf Grundlage des Bebauungsplanes 51, 51/ 2 und 51/4 (Karte 2)

Zur Bewertung der Ausgangssituation wurde der Bestand aller Bebauungspläne zugrunde gelegt. Die dort festgelegten Nutzungstypen wurden gemäß der hessischen Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) aufgenommen und bewertet.

Für den im Bebauungsplan 51 festgesetzten Innenhof wird in Anlehnung an die AAV der Nutzungstyp 10.730 angenommen. Der Fläche des Innenhofs werden dadurch 13 Wertpunkte pro m² zugewiesen. Im Nordwesten des Planungsgebietes steht eine Platanengruppe in einem Hochbeet. Dieses Hochbeet liegt mit einer Fläche von 760 m² im Planungsgebiet. Vom Nutzungstyp ist diese Fläche ebenfalls unter der Nummer 11.221 einzustufen. Das Verkehrsgrün fällt auch in diese Kategorie.

Bei den Restflächen handelt es sich um versiegelte Flächen, die als Belagsflächen in die Nutzungstypen 10.510 (Asphalt, Ort beton) und 10.520 (nahezu versiegelte Flächen, Pflaster) und als überbaute Flächen dem Nutzungstyp 10.710 (Dachfläche, nicht begrünt) eingestuft wurden.

Die Bäume werden nach Anhang 2 der AAV mit 3 Quadratmeter angesetzt, da sie mit ihrem Kronenvolumen eine wichtige Wohlfahrtswirkung innerhalb der Siedlungsgebiete übernehmen.

Tabelle 1: Biotopwertermittlung nach der Wertliste der Nutzungstypen gemäß
Bebauungsplan 51, 51/2 und Straße 51/4

Nutzungstypen	Fläche in m ² Charakteristik	Wertpunkte pro m ²	Wertpunkte
10.730 Dachfläche intensiv begrünt	2.400 Innenhof intensiv, begrünte Tiefgarage	13	31.200
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich	1.220 Grünfläche	14	17.080
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich	3.100 Verkehrsgrün	14	43.400
10.510 sehr stark oder vollständig versiegelte Fläche	4.440 Verkehrsfläche Asphalt	3	13.320
10.520 nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	10.200 Verkehrsfläche Pflasterbelag	3	30.600
10.710 Dachfläche, nicht begrünt	15.040 Dachfläche ohne Begrünung	3	45.120
04.120 Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot	66 Bäume à 3 qm 198 qm (es wird von frisch gepflanzten Bäumen ausgegangen)	26	5.148
Gesamt 1	36.400		185.868

Der Bestand auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne wurde nach der hessischen Ausgleichsabgabenverordnung mit 185.868 Punkten ermittelt.

5. Planung (Karte 3)

Ziel grünordnerischer Maßnahmen ist es, durch Schutz, Pflege, Gestaltung und Entwicklung von Freiflächen, die Stabilität des Landschaftshaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern. Die in Kapitel 4 aufgeführten Konflikte gilt es daher zu vermeiden oder zu minimieren.

5.1 Ausgleichsermittlung nach der Hessischen Ausgleichsabgabenverordnung

Nach dem Naturschutzgesetz haben Vermeidung und Minimierung des Eingriffs Vorrang vor Ausgleichsmaßnahmen. Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Planungsgebiet sind:

Erhalt von Gehölzen, Sicherung während der Baumaßnahmen nach DIN 18920, RAS - LG - 4 und ZTV - Baumpflege.

Schutz des Oberbodens, Abschieben des Oberbodens zu Beginn aller Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen (DIN 18915)
Gezieltes Erdmassenmanagement für die anfallenden Aushubmassen, ökologisch sinnvoller Einbau der Oberboden- und Rohbodenmassen in der Nähe des Aushubgebietes

Minimierung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Feuerwehrumfahrten

Baubedingte Auswirkungen müssen auf ein unvermeidbares Minimum begrenzt werden.

Vermeidung von Bodenverdichtungen und Schadstoffeinträgen in den Boden.

Vermeidung einer Offenlegung von Grundwasser und grundwasserschonende Bauweise.

Fassadenbegrünung mindert ebenfalls Aufheizungseffekte und wirkt positiv auf das Stadtbild und Landschaftsbild

An zweiter Stelle der Eingriffs- Ausgleichsplanung folgen Ausgleichsmaßnahmen:

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebiets sind die Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen und Hecken mit überwiegend standortgerechten Gehölzen. Die Pflanzung von Bäumen hat wegen der von ihnen ausgehenden Wohlfahrtswirkung (Lufthygiene, Landschaftsbild, Wasserrückhaltung) besondere Bedeutung. Die ZTV zu Baumpflanzungen und zur Baumpflege sind einzuhalten.

Baumpflanzungen in versiegelten Bereichen mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen nach dem neuesten Stand der Technik mit geeigneten Substraten.

Auf Extremstandorten wie im Bereich der Rampe werden auch Bewässerungstechniken eingesetzt, um die Begrünung dauerhaft erhalten zu können.

Die an der Rampe/ Parkfläche gepflanzten säulenförmigen Bäume werden mit 3 m² angesetzt, das ist die auf den Boden projizierte Kronenfläche der Bäume.

Ausgleichsermittlung nach AAV:

Tabelle 2: Biotopwertermittlung nach der Wertliste der Nutzungstypen gemäß
Bebauungsplan 51/5

Charakteristik, Nutzungstyp nach AAV	Fläche in m ²	Wertpunkte pro m ²	Wertpunkte Fläche
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich	960 Grünfläche auf nicht überbaubaren Flächen	14	13.440
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich	2.530 Verkehrsgrün	14	35.420
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich	570 Pflanzgebot	14	7.980
10.730 Begrünung Rampe Intensive Dachbegrünung	305	13	3.965
10.510 sehr stark oder vollständig versiegelte Fläche	4.390 Verkehrsfläche Asphalt	3	13.170
10.530 nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	1.750 Verkehrsfläche Pflaster	6	10.500
10.530 Parkplatz wasserdurchl. Belag	1.430	6	8.580
10.530 Gehweg wasserdurchl. Belag	1.295	6	7.770
10.710 Dachfläche, nicht begrünt	23.170 Dachfläche ohne Begrünung	3	69.510
04.120 Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot	113 Bäume à 3 qm 339 (selber Wert wie Bestand)	26	8.814
Gesamt			179.149

7
0.6

Mit dem Verhältnis von Eingriff zu Ausgleich ist der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen. Für den Vollaussgleich (- 6.719 Punkte) kann eine extensive Dachbegrünung eingesetzt werden. Ca. 420 m² Dachfläche werden begrünt, da die Differenz in der Biotopwertermittlung von Dachfläche (3 Punkte) zur extensiven Dachbegrünung (19 Punkte) 16 Punkte / m² beträgt.

Tabelle 3: Vergleich Eingriff - Neuplanung

Bestandsbebauungspläne 51, 51/2 und 51/4			Bebauungsplan 51/5		
Nutzungstyp	Fläche m ²	Wertpunkte	Fläche m ²	Wertpunkte	Differenz
10.730 Dachfläche , intensiv gegrünt,	2.400	31.200			-31.200
11.221 gärtnerisch gepflegte Anlage im besied. Bereich	1.220	17.080	960	13.440	-3.640
11.221 gärtnerisch gepflegte Fläche Verkehrsgrün	3.100	43.400	2.530	35.420	-7.980
10.730 Begrünung Rampe			305	3.965	3.965
11.221 gärtnerisch gepflegte Fläche, Pflanzgebot			570	7.980	7.980
10.510 Verkehrsfläche Asphalt	4.440	13.320	4.390	13.170	-150
10.520 nahezu versiegelte Fläche Pflaster	10.200	30.600			-30.600
10.530 Flächen mit wasserdurchl. Belägen			4.475	26.850	26.850
10.710 Dachflächen nicht begrünt	15.040	45.120	23.170	69.510	24.390
04.120 Einzelbaum, nicht heimisch 60 Stück	66 Stück 198	5.148	113 Stück 339	8.814	3.666
Gesamt	36.400		36.400		-6.719

Der Vergleich der Gesamtsummen aus Tabelle 1, Wertermittlung nach Nutzungsfestsetzung gemäß rechtskräftiger Bebauungspläne, und Tabelle 2, zeigt, dass die Bilanz nicht vollständig ausgeglichen ist. Ca. 420 m² Dachfläche müssen extensiv begrünt werden.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbaubaren und die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb dieser Flächen ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Beim Bau von Flächen für Stellplätze, Fuß- und Radwegen ist vorrangig eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, breitflächig verlegtem Pflaster, o.ä. vorzusehen.

Sonderzufahrten für Feuerwehr und Notdienste o.ä. sind, sofern sie nicht gleichzeitig der verkehrlichen Erschließung dienen, mit wasserdurchlässigen Belägen (s.o.) auszuführen.

5.2.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Mindestabstände von Pflanzungen zu Ver- und Entsorgungsleitungen sind entspr. den einschlägigen Regelwerken (z. B. Technische Bestimmungen GW 125 Baumpflanzungen) einzuhalten.

5.2.2.1 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Zu verwenden sind überwiegend Pflanzen der potenziellen natürlichen Vegetation bzw. standortgerechte Laubholzarten gemäß Pflanzliste. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.
- Zu mindestens 80 % sind einheimische und standortgerechte Arten der Pflanzenlisten zu verwenden.

5.2.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (öffentliche nicht befestigte Teile von Verkehrsflächen)

Die öffentlichen nicht befestigten Teile von Verkehrsflächen sind zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gärtnerisch anzulegen und wie folgt zu gestalten:

- Mindestens 25 % der Fläche sind mit Bäumen, Heistern und Sträuchern zu bepflanzen.
- Pro 200 m² nicht befestigter öffentlicher Verkehrsfläche ist mindestens 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen.
- Die vorgeschriebenen Abstände zu Leitungen sind einzuhalten, bei Bedarf sind Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich zu treffen.
- Für den Parkplatz westlich des Fachmarktes ist je angefangene 5 Stellplätze ein Baum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

5.2.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (private nicht überbaute Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Pflanzgebotflächen)

Die privaten nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gärtnerisch anzulegen und wie folgt zu gestalten:

- Mindestens 30 % der Fläche sind mit Bäumen, Heistern und Sträuchern zu bepflanzen.
- Pro 150 m² nicht befestigter privater Grundstückssfläche ist mindestens 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen.
- Die vorgeschriebenen Abstände zu Leitungen sind einzuhalten, bei Bedarf sind Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich zu treffen.
- Die restlichen Flächen sind als Grünfläche standortgerecht anzusäen und zu pflegen.

5.2.2.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (Fassadenbegrünung, Dachbegrünung)

Ungegliederte und geschlossene Fassaden mit mehr als 50 m² Fläche sind mit Arten der Pflanzenliste 4 (Fassadenbegrünung) fachgerecht zu begrünen. Ausnahmen davon sind mit der Stadt Dietzenbach abzustimmen. Alternativ erfolgt das Defizit in der Ausgleichsbilanz durch extensive Dachbegrünung (mind. 420 m²).

5.2.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, Pflanzbindung (pfb))

Die im Plan festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortgerecht zu ersetzen. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920, RAS-LG 4 und ZTV-Baumpflege zu schützen.

Empfehlung: Die vorhandenen Großbäume werden weitmöglichst erhalten. Die zu erhaltenden Bäume werden während der Bauzeit fachgerecht geschützt.

5.2.4 Hinweise

Sonnenkollektoren auf Dachflächen

Die Installation von Sonnenkollektoren ist erwünscht.

5.3 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Bäume 1. Ordnung: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i> in Sorten	Rosskastanie *
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Catalpa bignonioides</i>	Trompetenbaum *
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum *
<i>Paulownia tomentosa</i>	Blauglockenbaum *
<i>Platanus x acerifolia</i>	Platane *
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum *
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia spec.</i>	Linden in Arten
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Pflanzenliste 2: z.B. Feldgehölze, kleinkronige Bäume
Bäume 2. Ordnung: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	
<i>Acer platanoides</i> "Globosum »	Kugelahorn *	
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne	
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel *	
<i>Crataegus</i> « Carrieri »	Apfeldorn *	
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme,	stark giftig
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	
<i>Malus spec.</i>	Zierapfel in Sorten *	
<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel	
<i>Prunus cistena</i>	Zwerg-Blutpflaume*	
<i>Prunus subhirtella spec.</i>	Frühlingskirsche in Sorten*	
<i>Prunus spec.</i>	Zierkirsche*	
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge	
<i>Pyrus calleryana spec.</i>	Stadtbirne in Sorten *	
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere	
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	

Pflanzenliste 3: Sträucher und Heister (Gehölzgruppen)

Heister: 3 x verpflanzt, Größe 250 – 300 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60 – 100 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn **	
<i>Amelanchier laevis</i>	Felsenbirne	
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum **	giftig
<i>Buddleja alternifolia</i>	Sommerflieder	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche **	
<i>Cornus florida</i>	Blumen Hartriegel *	
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Waldhaselnuß	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	stark giftig
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster **	stark giftig
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	stark giftig
<i>Prunus in Sorten</i>	Zierkirschen *	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	stark giftig
<i>Ribes rubrum, uva-crispa</i>	Johannisbeere	
<i>Rosa rubiginosa</i>	Schottische Zaunrose	
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose	
<i>Rosa nitida</i>	Glanzrose	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Taxus baccata</i>	Eibe **	stark giftig
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	giftig

- * Gehölze aus Pflanzenliste 1 bis 3, nicht heimisch, Pflanzung zur Gestaltung
** Gehölze, die als geschnittene Hecke eingesetzt werden können.

Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)

<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde	
<i>Clematis vitalba</i>	gemeine Waldrebe	giftig
<i>Clematis in Sorten</i>		giftig
<i>Hedera helix</i>	Efeu	giftig
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen	
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelier	stark giftig
<i>Lonicera henryi</i>	immergrünes Geißblatt	stark giftig
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt	stark giftig
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein	
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich	
<i>Wisteria sinensis</i>	Glycinie	giftig

6. Anhang

Tabelle: Bewertung der Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bewertungs- stufe	Nach Kaule	Kriterien
5	8-9	Gebiete mit besonderer Bedeutung auf Bundes-, Landes- oder Regionalebene (NSG, ND, NP). Seltene und repräsentative natürliche und extensiv genutzte Ökosysteme. Rote-Liste-Arten.
4	6-7	Gebiete mit lokaler Bedeutung für Arten- und Biotopschutz. Extensive oder nicht genutzte oligotrophe bis mesotrophe Standorte. Geringe Störungen. Möglichst große Ausdehnung. Meist alte Ökosysteme. Bedeutend für Arten, die in den eigentlichen Kulturlächen nicht mehr vorkommen
3	5	Nutzflächen, in denen nur noch wenig standortspezifische Arten vorkommen. Standorteigenschaften werden durch Bewirtschaftungsintensität überlagert.
2	3-4	Nutzflächen, in denen nur noch Arten eutropher Einheitsstandorte vorkommen bzw. Ubiquisten der Siedlungen oder die widerstandsfähigsten Ackerunkräuter. Nachbargebiete werden beeinträchtigt.
1	1-2	Fast vegetationsfreie und vegetationsfreie Flächen. Durch Emission starke Belastungen für andere Ökosysteme von hier ausgehend. Industrieanlagen, intensive Weinbau- und Obstanlagen

Tabelle: Bewertung der Bedeutung für das Schutzgut Wasser

Bewertungsstufe	Bewertungskriterien
5 sehr hoch	Grundwasser: Absicherung durch Deckschichten, Grundwasserstand als Standortfaktor. Wasserschutzgebiete Zone II und III. Oberflächengewässer: Gewässergüte sehr gut, naturnahes Gewässer mit intaktem Galerisaum, Überschwemmungsgebiet, Vorlandfläche.
4 hoch	Grundwasser: Geringes Risiko des Schadstoffeintrags, kaum Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung, Wasserschutzgebiet Zone III. Oberflächengewässer: Gewässergüte mäßig belastet, Gewässerführung nur leicht verändert, naturnahe Ausprägung mit Galerisaum, Retentionsflächen teilweise vorhanden.
3 mittel	Grundwasser: Grundwasserneubildungsrate und Qualität durchschnittlich. Mittlere Deckschichten. Gefahr der Einträge durch Landwirtschaft. Oberflächengewässer: Gewässergüte kritisch, regulierte Gewässer.
2 gering	Grundwasser: Stark beeinträchtigte Grundwassersituation, z.B. Nadelforst, Risiko des Schadstoffeintrags. Oberflächengewässer: Stark verschmutzt, veränderte Linienführung,

	technisch verbaut
1	sehr gering
	Grundwasser: Versiegelte oder stark versiegelte Flächen, hohes Risiko des Schadstoffeintrags. Oberflächengewässer: Stark verschmutzt, verbaut, technisch stark überprägt.

Tabelle: Bewertung der Bedeutung für das Schutzgut Klima

Wertstufe	Kriterien
5	sehr hoch
	Nicht beeinträchtigte Gebiete, große zusammenhängende Kaltluftentstehungsgebiete, große zusammenhängende Gebiete zur Staubfilterung, Luftaustauschbahnen.
4	hoch
	Wenig beeinträchtigte Gebiete, Frischluftentstehungsgebiete wie Ackerflächen, Flächen die zur Staubfilterung und Lufthygiene beitragen wie z.B. Gehölzflächen, Wald, Kaltluftabflußbahnen.
3	mittel
	Mäßig beeinträchtigte Gebiete, Inversionslagen, Flächen mit Klimaausgleichsfunktion an Flächen der Wertstufen 1 und 2 angrenzend.
2	gering
	Stark beeinträchtigte Gebiete, teilweise Versiegelung, Kaltluftabflußbarrieren.
1	sehr gering
	Sehr stark beeinträchtigte Gebiete, Siedlungsbereiche, großflächig versiegelte Flächen, hohe Aufheizung, hohe Konzentration an Luftschadstoffen, Straßenverkehr.

Tabelle: Bewertung der Bedeutung für das Schutzgut Erholung und Landschaftsbild

Wertstufe	Kriterien und Kriterienerfüllung
5	sehr hoch
	Gebiete mit weitgehender naturraumtypischer Vielfalt, strukturreich, Eigenart und Schönheit der Landschaft gegeben. Kulturhistorisch bedeutsame Siedlungs- und Baustrukturen. Landschaftstypische Geländemorphologie, Sichtbeziehungen und Ausblicke.
4	hoch
	Strukturreiche Gebiete mit naturnaher Ausprägung, hoher Anteil an landschaftstypischen Merkmalen und Identifikationspunkten.
3	mittel
	Beeinträchtigte Gebiete, durchschnittliche Ausstattung an Strukturen und Geländemorphologie.
2	gering
	Ausgeräumte Gebiete, wenig oder keine gliedernden Strukturen vorhanden, schlecht eingebundene Siedlungen und Siedlungsränder.
1	sehr gering
	Siedlungsgebiete ohne regionaltypische oder örtstypische Strukturen, Siedlungsbereiche nicht in die Landschaft eingebunden.

Tabelle: Boden, Bedeutung der Puffer- und Filtereigenschaften

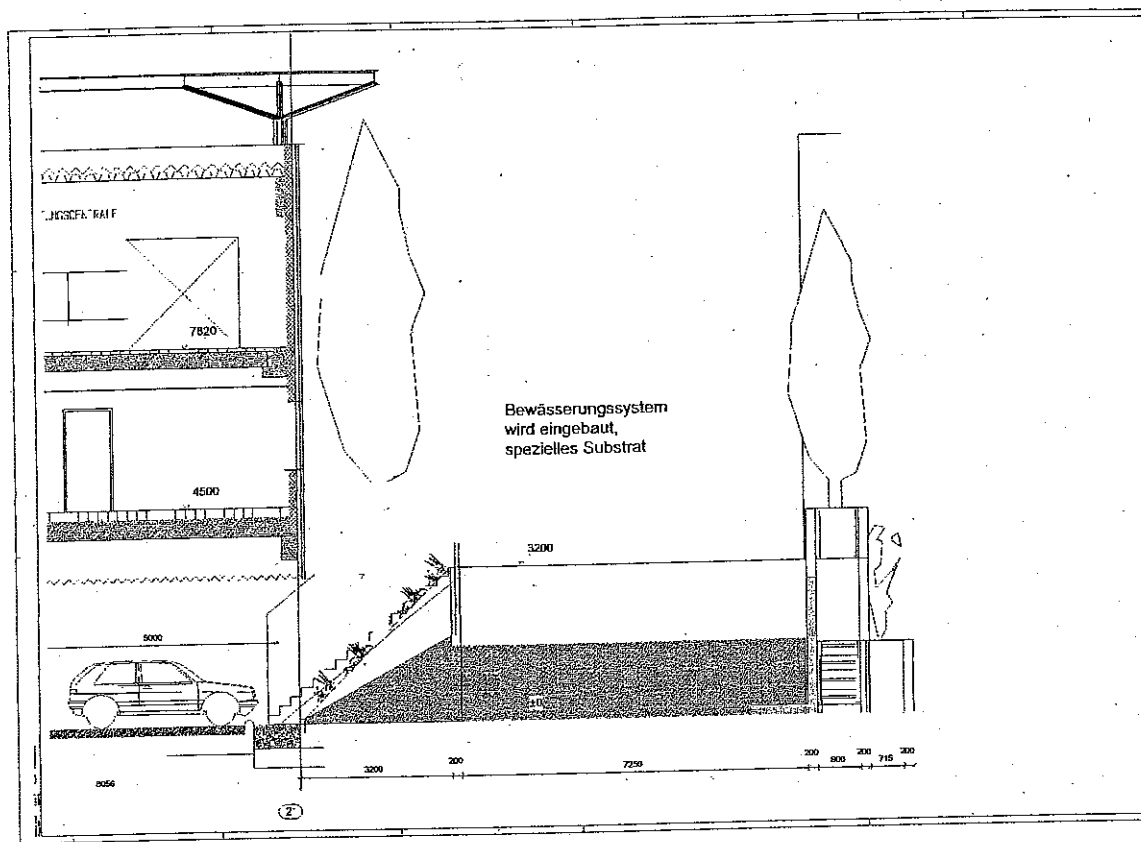
Wertstufe	Kriterien
5 sehr hoch	Sehr hohe Puffer- und Filtereigenschaften, gewachsenes Bodenprofil.
4 hoch	Hohe Puffer- und Filtereigenschaften, extensiv bewirtschaftet.
3 mittel	Durchschnittliche Puffer- und Filtereigenschaften.
2 gering	Geringe Puffer- und Filtereigenschaften, stark drainierte Böden.
1 sehr gering	Versiegelungsgrad > 50 %, befestigte Flächen.

Tabelle: Boden, Bewertung der Eignung als Standort für Kulturpflanzen

Wertstufe	Kriterien
5 sehr hoch	Sehr hohe landbauliche Eignung, Ackerzahl > 75
4 hoch	Hohe landbauliche Eignung, gute Böden, Ackerzahl > 60
3 mittel	Mittlere landbauliche Eignung, durchschnittliche Böden
2 gering	Extremstandorte, Untergrenzfluren und Grenzertragsflächen gemäß Flurbilanz
1 sehr gering	Versiegelungsgrad > 50 %, befestigte Flächen

Tabelle: Boden, Bewertung der Eignung als Standort für die natürliche Vegetation

Wertstufe	Kriterien
5 sehr hoch	Extremstandorte, wie z.B. Moore, Trockenrasen etc..
4 hoch	Naturnahe Böden, Auen oder durch den Menschen abgemagerte Standorte, z.B. Halbtrockenrasen
3 mittel	Hohe Bodenwertzahlen, durch Menschen stark veränderte Böden
2 gering	Sehr hohe Bodenwertzahlen, nährstoffreiche, stark antropogene Böden
1 sehr gering	Versiegelungsgrad > 50 %, befestigte Flächen



Schnitt: Beispiel zur Begrünung der Rampe
Bäume erhalten eine Bewässerung. Die Bäume südlich der Rampe werden nicht als Bäume unter 4.120 AAV bewertet, sondern sie werden als Bestandteil der Fassadenbegrünung betrachtet.

Landschaftsplan zur Änderung
des Bebauungsplans 51/ 5
"Stadtzentrum: Fachmarktzentrum
am Rathaus" (Baufeld A)
in Dietzenbach (heutige Situation)
Bestand und Vegetationsstrukturen

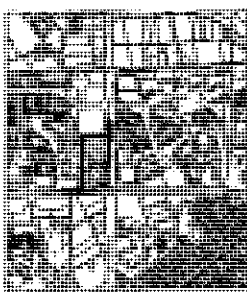
Bleiberbach

Rathaus

Post

Bauweise
"Kocher der
zweiten Chlodwiger St."

- Bäume vorhanden
- A = Ahorn, P = Platane, W = Weide,
CL = Walddorn, Er = Erle
- Grünflächenpflanzung Bodendecker
- Verkehrsgrün
- Grünfläche Wiesen Rasen
- Wege, Flächen
- Verfestigung durch Asphalt,
Beton und andere Beläge
- Abgrenzung des
Bebauungsgebietes



Stadt Dietzenbach
Bebauungsplan Nr. 51/5
Landschaftsplan
Bestandsplan

"Stadtzentrum: Fachmarktzentrum
am Rathaus" (Baufeld A)
mit integriertem Landschaftsplan

ENTWURF vom 03.02.2006/ 17.05.2006

INSTITUT FÜR INGENIEURPLANUNG M 1:1500

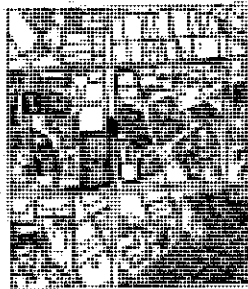
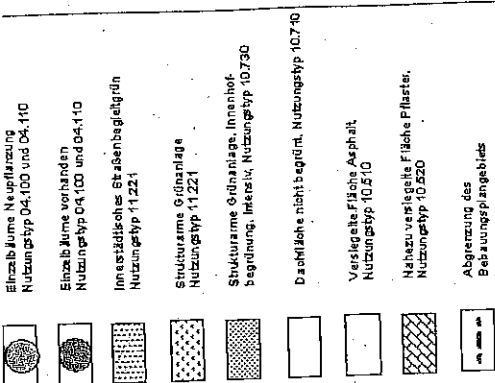
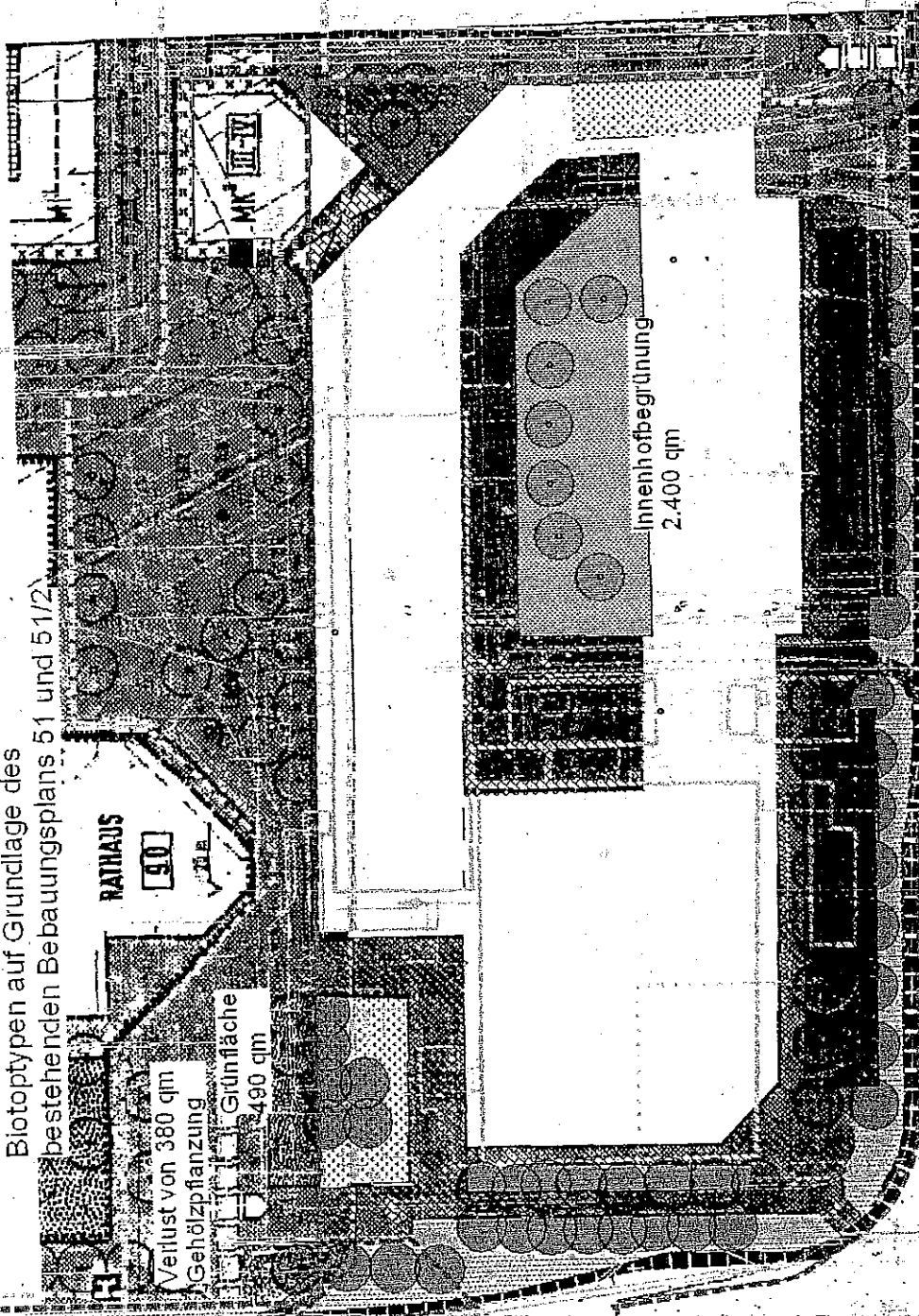
UNIVERSITÄT DIETZENBACH

VERTRAGSINGENIEUR

BHS

Landchaftsplan zur Änderung
des Bebauungsplans 51/5
"Stadtzentrum: Fachmarktzentrum
am Rathaus" (Baufeld A)
in Dietzenbach

Biotoptypen auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans 51 und 51/2\



OFFENBACHER-STRASSE

Landschaftsplan zur Änderung

des Bebauungsplans 51/5

"Stadtzentrum: Fachmarktzentrum

am Rathaus" (Baufeld A)

in Dietzenbach

Ausgleichsermittlung

Ausgleich in Wertpunkten

113 Bäume à 3 qm =

Begrünung Rampe

Verkehrsgrün

Grüngestaltung

Pflanzgebot

Dachfläche

Verkehrsfl. Asphalt

Gehweg wasserdurchl.

Parken Wasserdurchl

Pflaster

Gesamt

339 qm x 23 =

305 qm x 13 =

2.530 qm x 14 =

960 qm x 14 =

570 qm x 14 =

23.170 qm x 3 =

4.390 qm x 3 =

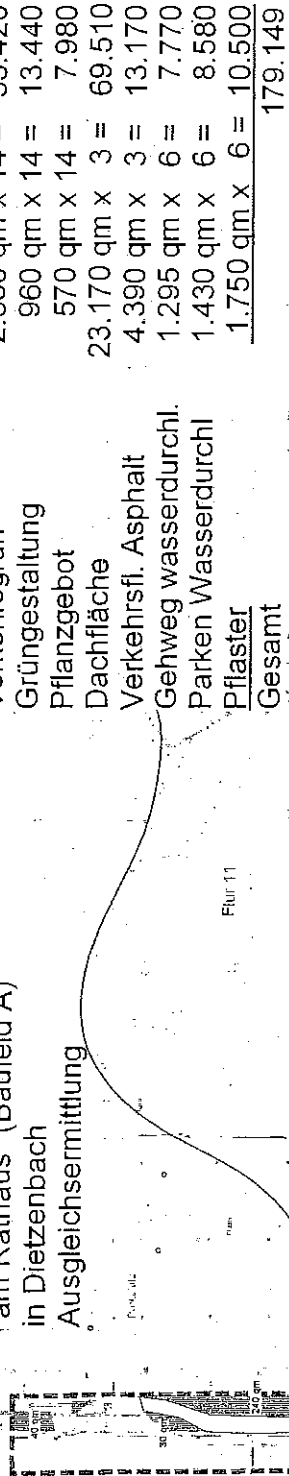
1.295 qm x 6 =

1.430 qm x 6 =

1.750 qm x 6 =

10.500

179.149



Bäume Neupflanzung
Nr. 04.120



Vorhandene Bäume
Nr. 04.120



innerstädtisches Straßenbegleit-
grün Nr. 11.221



gärtnerisch gestaltete Anlagen
im besetzten Bereich Nr. 11.221



Pflanzgebot Begrünung gärtnerisch
gepflegt, Anlage im besetzten
Bereich Nr. 11.221



Wege, Flächen

Verlegete oder beherrschte Fläche
Weg-, Asphalt, Beton, Nr. 10.510



Gehweg Nr. 10.530



Wasserdurchlässiger Belag,
Gehweg Nr. 10.530



Wasserdurchlässiger Belag,
Parken Nr. 10.530



Sonstige

Dachfläche, nicht begrünt



Abgrenzung des
Bebauungsgebietes



Stadt Dietzenbach
Bebauungsplan Nr. 51/5

Landschaftsplan
Maßnahmenplan

"Stadtzentrum: Fachmarktzentrum
am Rathaus" (Baufeld A)

mit integriertem Landschaftsplan

ENTWURF vom 31.05.2006

PROJEKTLEITUNG

O. KROBENTHALER INGENIEURE

M 13500

PLANUNGSGESAMTHEIT

SPATZDE INGENIEURE

VERKEHRSGESTALTUNG

VERKEHRSGESTALTUNG

BHS

Bau- & Verkehrstechnik

Technische Zeichnung

Zeichnungsbereich

Zeichnungsbereich

Zeichnungsbereich

Zeichnungsbereich

Zeichnungsbereich

Zeichnungsbereich

Zeichnungsbereich

Zeichnungsbereich

Zeichnungsbereich

