

## **Stadt Dietzenbach**

---

### **Bebauungsplan Nr. 63 "Gewerbegebiet Mitte zwischen Vélizystraße und Ober-Rodener-Straße"**

mit integriertem Landschaftsplan

## **B E G R Ü N D U N G**

**Stand: Juni 1998**

---

#### **Bearbeitung:**

**Büro Dr. Klaus Thomas  
Ritterstr.8  
61118 Bad Vilbel**

**Stadtplanungs- und  
Bauamt der Stadt  
Dietzenbach**

**Dipl.-Ing. Brigitte Kumeke  
Bauassessorin  
Starkenburgring 16  
63069 Offenbach**

- Dipl.-Ing. Ulrich Gähr  
(Grünordnung)
- Guido Greiner (CAD)
- Dipl.-Ing. Sigrid Römer
- Dipl.-Ing. Marion Steinbacher
- Dr.-Ing. Klaus Thomas



## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                                                          |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>                                                                 | <b>5</b>  |
| 1.1       | Ziele und Zwecke der Planung allgemein.....                                                              | 5         |
| 1.2       | Aktueller Anlaß zur Änderung der Sondergebietsfestsetzungen .....                                        | 6         |
| <b>2.</b> | <b>Lage und Größe des Plangebiets, Gebietsabgrenzung.....</b>                                            | <b>7</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Planungsrechtliche Situation und spezielle Probleme großflächiger<br/>Fachmarktnutzungen.....</b>     | <b>8</b>  |
| 3.1       | Einführung .....                                                                                         | 8         |
| 3.2       | Landes- und Regionalplanung .....                                                                        | 9         |
| 3.3       | Räumliche und funktionale Einordnung des Sondergebietes in die<br>gemeindlichen Siedlungsstrukturen..... | 11        |
|           | Bestehende zentrale Bereiche mit EZH-Einrichtungen .....                                                 | 11        |
|           | Standorteignung .....                                                                                    | 12        |
| 3.4       | Nachweis des örtlichen Bedarfs .....                                                                     | 13        |
| 3.5       | Auswirkungen auf benachbarte Zentren .....                                                               | 14        |
| 3.6       | Zentrenrelevante Warengruppen und Sortimentsbeschränkungen .....                                         | 15        |
| <b>4.</b> | <b>Anpassung an andere örtliche Planungen.....</b>                                                       | <b>17</b> |
| 4.1       | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                                                            | 17        |
| 4.2       | Landschaftsplanung.....                                                                                  | 20        |
| <b>5.</b> | <b>Bestand .....</b>                                                                                     | <b>20</b> |
| 5.1       | Naturräumliche Lage / Boden.....                                                                         | 20        |
| 5.2       | Klima .....                                                                                              | 20        |
| 5.3       | Gewässer.....                                                                                            | 20        |
| 5.4       | Umgebung .....                                                                                           | 21        |
| 5.5       | Plangebiet .....                                                                                         | 21        |
| 5.6       | Vegetation .....                                                                                         | 21        |
| 5.7       | Biotop- und Nutzungstypen .....                                                                          | 21        |
|           | Versiegelte Verkehrsfläche: .....                                                                        | 21        |
|           | Acker- / Ackerbrachflächen: .....                                                                        | 21        |
|           | Wiesenstreifen/-raine: .....                                                                             | 21        |
|           | Grünland (extensive Wiese): .....                                                                        | 22        |
|           | Bewachsene Feldwege: .....                                                                               | 22        |
|           | Gehölzflächen (verbuschter Streuobstbestand): .....                                                      | 22        |
|           | Einzelbäume / Straßenbäume: .....                                                                        | 22        |
| 5.8       | Landschaftsbild und Erholungswert .....                                                                  | 22        |
| <b>6.</b> | <b>Art und Maß der baulichen Nutzung.....</b>                                                            | <b>23</b> |
| 6.1       | Sondergebiet .....                                                                                       | 23        |
|           | Gartencenter.....                                                                                        | 23        |
|           | Bau- und Heimwerkermarkt .....                                                                           | 24        |
|           | Sonstige Festsetzungen.....                                                                              | 25        |
| 6.2       | Gewerbegebiet .....                                                                                      | 25        |
|           | Speditionen.....                                                                                         | 27        |
|           | Emissionen .....                                                                                         | 27        |
|           | GE 1 .....                                                                                               | 29        |
|           | GE 2 .....                                                                                               | 29        |



|      |                                                                               |           |
|------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.3  | Sonstige Nutzungen.....                                                       | 30        |
| 7.   | <b>Erschließung.....</b>                                                      | <b>30</b> |
| 7.1  | Äußere Erschließung .....                                                     | 30        |
|      | Motorisierter Individualverkehr (MIV) .....                                   | 30        |
|      | Nicht-motorisierter Individualverkehr (NMIV) .....                            | 30        |
|      | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....                                  | 31        |
| 7.2  | Innere Erschließung.....                                                      | 31        |
|      | Rodgaustraße .....                                                            | 32        |
|      | Erschließung der Kleingärten.....                                             | 33        |
|      | Wege / Landwirtschaftlicher Verkehr.....                                      | 33        |
| 7.3  | Vorhandene Verkehrsbelastung und zusätzliches Verkehrsaufkommen .....         | 33        |
| 8.   | <b>Sonstige Planungsziele.....</b>                                            | <b>40</b> |
| 8.1  | Stadtökologische Zielsetzungen.....                                           | 40        |
| 8.2  | Baugestalterische Festsetzungen gem. § 87 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB ..... | 41        |
|      | Dachneigung / Dachbegrünung .....                                             | 42        |
|      | Einfriedungen .....                                                           | 42        |
|      | Fassaden und Werbeanlagen .....                                               | 42        |
| 8.3  | Kleingartenanlage.....                                                        | 43        |
| 9.   | <b>Wasserwirtschaftliche Belange.....</b>                                     | <b>43</b> |
| 9.1  | Wasserversorgung.....                                                         | 43        |
|      | Löschwasserversorgung.....                                                    | 43        |
| 9.2  | Wasserbilanzierung .....                                                      | 44        |
| 9.3  | Schutzgebiete .....                                                           | 46        |
| 9.4  | Abwasser .....                                                                | 46        |
| 9.5  | Versickerung.....                                                             | 47        |
| 9.6  | Regenwassernutzung.....                                                       | 47        |
| 9.7  | Oberirdische Gewässer.....                                                    | 47        |
| 10.  | <b>Sonstige Rahmenbedingungen .....</b>                                       | <b>48</b> |
| 10.1 | Leitungen.....                                                                | 48        |
| 10.2 | Bodendenkmäler.....                                                           | 48        |
| 10.3 | Altlasten.....                                                                | 48        |
| 11.  | <b>Flächenbilanz / Planungsstatistik.....</b>                                 | <b>49</b> |
| 12.  | <b>Belange des Landschaftsschutzes und der Grünordnung .....</b>              | <b>50</b> |
| 12.1 | Bewertung der Planung.....                                                    | 50        |
| 12.2 | Klima / Boden / Gewässer.....                                                 | 50        |
| 12.3 | Vegetation .....                                                              | 51        |
| 12.4 | Biotop- und Nutzungstypen .....                                               | 51        |
|      | Öffentliche Verkehrsflächen:.....                                             | 51        |
|      | Grundstücksfläche GE 1 und GE 2: .....                                        | 51        |
|      | Grundstücksfläche SO: .....                                                   | 52        |
|      | Fläche für Folgeeinrichtungen:.....                                           | 53        |
|      | Grünflächen:.....                                                             | 53        |
|      | Straßenbäume .....                                                            | 55        |
| 12.5 | Landschaftsbild und Erholungswert .....                                       | 55        |
| 12.6 | Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich .....                            | 56        |
|      | Eingriff:.....                                                                | 56        |
|      | Ausgleich: .....                                                              | 56        |



|                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>13. Biotopwertberechnung.....</b>                                                              | <b>57</b> |
| 13.1 Einzelbäume.....                                                                             | 57        |
| 13.2 Fassadenbegrünung .....                                                                      | 57        |
| 13.3 Dachbegrünung .....                                                                          | 58        |
| 13.4 Verkehrsflächen.....                                                                         | 58        |
| 13.5 Als Grünfläche zu gestaltende, nicht überbaubare Grundstücksfläche -<br>Randeingrünung ..... | 59        |
| 13.6 Begrünte Grundstücksfläche .....                                                             | 59        |
| 13.7 Sonstige Grundstücksfläche.....                                                              | 59        |
| 13.8 Öffentliche Grünfläche - Grünanlage (§ 9(1) Nr. 25a BauGB) .....                             | 59        |
| 13.9 Öffentliche Grünfläche - Wiesenraine .....                                                   | 59        |
| 13.10 Öffentliche Grünfläche - Kleingarten .....                                                  | 59        |
| 13.11 Bilanzierung.....                                                                           | 60        |
| 13.12 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der öffentlichen Flächen .....                        | 63        |

**Mit der Begründung werden vorgelegt:**

**Planzeichnung (Originalmaßstab M. 1/1.000) mit textlichen Festsetzungen**

**Anlage: Öffentliche Grünanlage mit integriertem Fuß- und Radweg (Originalmaßstab  
M. 1/500)**



## **Hinweis**

Die mit Randstrich gekennzeichneten Textpassagen der Begründung wurden nach der erneuten Offenlage vom 03.03.97 bis 03.04.97 im Rahmen der Planüberarbeitung zur Reduzierung des SO-Gebietes und Änderung seiner Zweckbestimmung in Baumarkt und Gartencenter umformuliert oder ergänzt. Nicht mehr zutreffende Textteile wurden entsprechend gestrichen.

Anpassungen und Änderungen redaktioneller Art wurden nicht explizit gekennzeichnet (Beispiel: Bezeichnungen Möbelmarkt - Gartencenter)

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

### **1.1 Ziele und Zwecke der Planung allgemein**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung am 14.3.1986 beschlossen.

Ausgangspunkt der Planung war die Absicht, mit dem Fortschreiten der Entwicklungsmaßnahme neue Gewerbeflächen auszuweisen. Darüber hinaus war es Ziel der Planung, durch den Bau der Verbindungsstraße zwischen Vélizystraße und Ober-Rodener-Straße ein notwendiges Bindeglied im gesamtstädtischen Verkehrsnetz zu schaffen und damit die Erschließung der Gewerbegebiete endlich zufriedenstellend zu regeln. Die Straße ist inzwischen ausgebaut. Die neue Straße ist ein notwendiges Bindeglied zwischen den großen Ost-West-Straßen, der Vélizystraße und der Kreisquerverbindung / K 173.

Die Planung ist insgesamt ein wichtiger Baustein zur Entwicklung des Wohnstandortes Dietzenbach und ist als Ergänzung zu der in letzter Zeit und gegenwärtig entstehenden neuen Wohnbebauung zu sehen. Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs von Wohnen und Arbeiten und den damit verbundenen kürzeren Arbeitswegen werden die Umweltbelastungen, die durch den Pendlerverkehr entstehen, reduziert.

Daher ergab sich einerseits die dringende Notwendigkeit, den Bebauungsplan zur Sicherung gewerblicher Flächen zur Rechtskraft zu bringen. Andererseits wurde die seinerzeitige Planung aufgrund verschiedener grundsätzlich neuer Erkenntnisse in ihren Grundzügen modifiziert. Dies betrifft:

- Das Gebiet soll durchgehend in Ost-West-Richtung durch einen Grünzug gegliedert werden, der die Verbindung zwischen der Bebauung an der Laufacher Straße und der offenen Landschaft herstellt.
- Der südwestliche Gebietsteil ist aufgrund völlig anderer Nutzungsstrukturen (Mischgebiet) aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden.



- Im Südosten sind zur Landschaft hin nördlich der Ober-Rodener-Straße Flächen für Sport- und Freizeitanlagen vorgesehen. Dadurch ist hier der Geltungsbereich ebenfalls neu zu definieren und zurückzunehmen. Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 79 „Sport- und Freizeitanlage Ober-Rodener-Straße“ befindet sich im Verfahren.
- Im Nordwesten wurde der Geltungsbereich um den nördlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 46 erweitert, um den Zusammenhang zwischen Bahnanlagen, Kleingärten und dem Gebietsrand an der Vélizystraße planungsrechtlich zu definieren.

Die letzte Änderung der Planung während des Verfahrens war eine Reaktion auf verschiedenen Faktoren:

Wesentlich war der Umstand, daß es – obwohl Dietzenbach eine überdurchschnittlich stark wachsende Stadt ist - gravierende Lücken bei der Versorgung mit bestimmten Gütern und Dienstleistungen gibt.

Dazu kam die Tatsache, daß auch bei den Nachfragestrukturen im Bereich der gewerblichen und dienstleistungsbezogenen Nutzungen sowie des Einzelhandels Veränderungen zu verzeichnen sind. Insbesondere bestehen bei der Stadt Dietzenbach intensive Anfragen verschiedener Investoren, die beabsichtigen, großflächige Fachmarktnutzungen in Dietzenbach anzusiedeln.

Solche Betriebe sind aufgrund ihrer Größe in der Regel lediglich in einem „Sondergebiet“ i.S. von § 11 BauNVO oder in „Kerngebieten“ i.S. von § 7 BauNVO zulässig.

Da die Flächen im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets Nr. 63 die letzten größeren, zusammenhängenden unbebauten Flächen mit Innenstadtrandlage sind, die sich nach Lage und Größe für eine solche Nutzung eignen, sollte hier ein Sondergebiet für einen Möbelmarkt und einen Baumarkt festgesetzt werden.

## **1.2 Aktueller Anlaß zur Änderung der Sondergebietsfestsetzungen**

Anlaß sind zum einen regionalplanerische Bedenken gegenüber den zunächst vorgesehenen ca. 6 ha Sondergebiet. Die Größe hätte ein Abweichungsverfahren zum RROPS notwendig gemacht.

Zum anderen ist die Grundstücksvergabe an den Investor für den Möbelmarkt nicht zustande gekommen. Der Investor hat von seinem Vorhaben Abstand genommen, so daß sich die Notwendigkeit ergibt, die Nutzungsvorgabe Möbelmarkt aus dem Bebauungsplan herauszunehmen.



Da sich ein weiterer Investor intensiv um ein Grundstück zur Errichtung eines Gartencenters bemüht, Planungsrecht an dem ins Auge gefaßten Standort im B-Plan-Gebiet Nr. 74 jedoch erst geschaffen werden müßte, bietet es sich an, die freiwerdende Fläche im B-Plan-Gebiet Nr. 63 für das Gartencenter vorzuschlagen.

Da das Gartencenter deutlich kleiner ist als der ursprünglich vorgesehene Möbelmarkt und daher auch weniger Fläche benötigt, kann eine Reduzierung der Sondergebietsfläche auf ca. 3,2 ha überbaubare Grundstücksfläche erfolgen.

Damit liegt diese Größe des Sondergebiets jetzt unterhalb der Darstellungsgrenze des RROPS.

Von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde signalisiert, daß die vorgesehene Begrenzung auf etwa 3,5 ha im Interpretationsbereich des RROPS liege, so daß ein Abweichungsverfahren nicht notwendig ist, wenn das Sortiment auf Baumarkt und Gartencenter beschränkt werde und zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen würden.

Mit Schreiben vom 16.01.1998 hat der RP diese Auffassung inzwischen bestätigt. Auf der Grundlage der neuesten Planungsüberlegungen zum Bereich „Gewerbegebiet Mitte“ bestünden gegen die Festsetzung eines Baumarktes und eines Gartencenters keine regionalplanerischen Bedenken.

Voraussetzung sei, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes sicherstellen, daß die in diesen Fachmärkten angebotenen Sortimente die vorhandene bzw. künftige Einzelhandelsstruktur in Dietzenbach nicht gefährdeten.

Die letztere Anforderung ist deckungsgleich mit den Vorstellungen der Stadt Dietzenbach. Ziel ist es, die Altstadt und die Stadtmitte am Rathaus in ihrer Funktion als Versorgungszentren zu erhalten bzw. weiter zu stärken. Dies erfordert für die Ansiedlung von Fachmärkten selbstverständlich den Ausschluß zentrenrelevanter Sortimente im Bebauungsplan (vergl. Kapitel zu Zentrenrelevante Warengruppen und Sortimentsbeschränkungen),

Die nicht mehr für das Sondergebiet benötigten Flächen werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der Nähe zur vorgesehenen Kleingartenanlage erfolgt die Einstufung als GE 1.

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

Das knapp 29 ha große Plangebiet liegt zentral innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Dietzenbach. Es liegt östlich der Bahntrasse (zukünftige S-Bahn-Verbindung) und



grenzt im Norden an die Vélizystraße (B 459), im Süden an die Ober-Rodener-Straße.

Im Westen grenzt unmittelbar das Plangebiet 46 ("Kleingartenanlage östlich der Bahn") an. Im Osten sind landwirtschaftliche Flächen, der dort angrenzende B-Plan Nr. 79 „Sport- und Freizeitanlage Ober-Rodener-Straße“ befindet sich im Verfahren.

Südwestlich des Gebietes befinden sich 2 Bauernhöfe. Von einem städtischen Grundstück, das zwischen diesen Hofgrundstücken liegt, sind Teile an einen Hundesportverein und an eine Gerüstbaufirma verpachtet. In den 60er Jahren wurde dieses Grundstück als städtische Mülldeponie genutzt.

Das vorgesehene Sondergebiet liegt im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes Nr. 63. Im Norden grenzt das SO-Gebiet an den Grünstreifen, der parallel zu Vélizystraße an deren südlichem Rand in Ost-West-Richtung verläuft, im Osten an die bereits ausgebaute Elisabeth-Selbert-Straße und erstreckt sich im Westen etwa 50 m über den Steinkautenweg hinaus. Im Süden bildet die vorgesehene Erschließungsstraße die Grenze.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Dietzenbach, Flur 42, Flurstück Nr. 90 tlw., 93 tlw., 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102 tlw., 103 tlw., 105 tlw., 113 tlw., 114 tlw., 115 tlw., 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 147 tlw. und Flur 25, Flurstück Nr. 26 tlw., 27, 28/1, 28/2, 29, 30, 33 tlw., 36/2 tlw., 37 tlw., 125, 157 tlw., 158/1 tlw., 159.

### **3. Planungsrechtliche Situation und spezielle Probleme großflächiger Fachmarktnutzungen**

#### **3.1 Einführung**

Angesichts der schwierigen Thematik des „großflächigen Einzelhandels“ in der Stadtplanung, den daran gebundenen regionalplanerischen Erfordernissen und städtebaulichen Auswirkungen hat das Hessische Ministerium des Innern 1991 den Erlaß „Großflächige EZH-Vorhaben in Bau- und Landesplanungsrecht“ herausgebracht.

In dem Erlaß wird einleitend ausgeführt, daß Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich insbesondere durch Größe und Standort von Einzelhandelsgeschäften herkömmlicher Art unterscheiden (großflächige EZH-Vorhaben) geeignet sind, die raumordnerische und städtebauliche Struktur bei Standortwahl nachhaltig zu beeinflussen.



Die städtebaulichen Vorschriften dienen daher sowohl landesplanerischen als auch städtebaulichen Zielen. Sie können nicht dazu genutzt werden, Probleme des Wettbewerbs zu bewältigen.

Es geht vielmehr darum, diese Märkte an städtebaulich und regionalplanerisch geeigneten Standorten anzusiedeln und sie u.a. aus Gewerbe- und Industriegebieten fernzuhalten.

Für die Stadt Dietzenbach stellte sich daher die Aufgabe, vor dem Hintergrund der hier formulierten Anforderungen, für die regionalplanerische Ebene und für die städtebauliche Situation der Gemeinde abzu prüfen, an welchem Standort, in welcher Größenordnung und mit welchen Sortimenten solche großflächigen Einzelhandels- und Fachmarktnutzungen verträglich untergebracht werden sollen.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROPs) von 1995 ist das Plangebiet - wie im vorangegangenen Raumordnungsplan - als „Industrie- und Gewerbefläche Zuwachs“ dargestellt.

Nach den Vorgaben des RROPs sind großflächige Einzelhandelsbetriebe vorzugsweise in Ober- und Mittelzentren unterbringen. Dabei muß die Anbindung an den ÖPNV sichergestellt werden. Von einer Sicherstellung ist u.a. auszugehen, wenn eine Anbindung an eine Schienenverbindung gewährleistet ist.

Diesen Zielen entspricht der Dietzenbacher Standort. Die Stadt ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum ohne eigenen Verflechtungsbereich. Die Nachbarorte Rödermark, Rodgau, Heusenstamm und Dreieich sind ebenso eingestuft.

Entsprechend dem RROPs sollen die Mittelzentren im Verdichtungsraum den gehobenen Bedarf der Bevölkerung der Stadt und des mittelzentralen Teilraumes an Dienstleistungen in Kooperation mit benachbarten, gleichwertigen Zentren decken.

Dabei sollen die Funktionen Wohnen und Arbeiten, Versorgung und Erholung in einer Weise wahrgenommen werden, daß die Lebensqualität für die Menschen und für die Lebensfähigkeit und Eigenständigkeit der Kommune gesichert sind.

Das Letztgenannte ist insbesondere für die Stadt Dietzenbach ein wesentlicher Aspekt.

Der hohe Kaufkraftabfluß, der in der Einzelhandelsstrukturanalyse der Stadt „Dietzenbach - Neue Stadtmitte“ (1995) von der Müller Consult GmbH ermittelt wurde, liegt bei 45%, so daß nur 55% der Kaufkraft am Ort gebunden werden kann.



Der zu verzeichnende erhebliche Kaufkraftabfluß deutet auf eine im Bereich der Versorgung bisher nur gering ausgeprägte Eigenständigkeit hin, die in jedem Fall ausgebaut werden soll.

Gleichzeitig weist der RROPS den Mittelzentren, die am Ende von Nahverkehrsachsen im Randbereich des Verdichtungsraumes liegen - und zu diesen ist die Stadt Dietzenbach zu zählen - die Aufgabe zu, zu einer Entlastung der Oberzentren beizutragen und daher auch Arbeitsplätze, Wohnungen sowie Versorgung und Dienstleistungen für das nähere Umland bereitzustellen.

Dazu kommt, daß die Stadt Dietzenbach im RROPS sowohl als Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung und auch als Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung eingestuft ist.

Mit dieser Funktionszuweisung hebt sich Dietzenbach von den benachbarten Mittelzentren ab, von denen lediglich Rödermark noch als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung eingestuft ist und neben Dietzenbach nur die Stadt Rodgau als gewerblicher Schwerpunkt bezeichnet wird.

Dadurch kommt Dietzenbach ein entsprechender „Bedeutungsüberschuß“ gegenüber anderen zentralen Orten zu, die ebenfalls die Funktion eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum wahrnehmen.

Für Dietzenbach ist damit die Aufgabe verbunden, günstige Standortbedingungen für die Verlagerung und Ansiedlung von gewerblichen Unternehmen bereitzustellen, über die Eigenentwicklung hinaus Wohnbauflächen vorzusehen sowie die Eigenständigkeit der Stadt im Bereich der Versorgung für die örtliche Bevölkerung und größere Teile des Mittelbereiches auszubauen.

Mit der zentralörtlichen Einstufung als Mittelzentrum erfüllt die Stadt Dietzenbach die regionalplanerische Voraussetzung, die an Standorte für großflächige EZH- und Fachmarktnutzungen gestellt wird. Darüber hinaus verfügt die Stadt im Vergleich zu anderen benachbarten Mittelzentren aufgrund der weiteren Funktionszuweisungen über einen gewissen Bedeutungsüberschuß.

Der Umfang der hier im B-Plan-Gebiet 63 vorgesehenen Verkaufsflächen, die für großflächige Fachmärkte zur Verfügung stehen sollen, wurde anhand der sich abzeichnenden Entwicklung in diesem Sektor, dem vorhandenen Bedarf und unter Berücksichtigung der Größenordnung und zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Dietzenbach ermittelt und ist daher auch unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten vertretbar.



### **3.3 Räumliche und funktionale Einordnung des Sondergebietes in die gemeindlichen Siedlungsstrukturen**

Als Kriterium sind hier die Lage der Flächen in einem Siedlungsschwerpunkt, die Lage an der funktional richtigen Stelle innerhalb des Siedlungsschwerpunktes und die Lage in Bezug auf das Stadtzentrum herangezogen worden.

Der erste Punkt wurde bereits im Rahmen der regionalplanerischen Betrachtung abgehandelt.

Die Standortfrage innerhalb des Stadtgebietes wurde anhand der stadtstrukturellen Situation, der Verkehrsanbindungen (Erreichbarkeit) und den Standortanforderungen großflächiger Fachmarktnutzungen untersucht.

Ziel ist es, die Ansiedlung und Expansion solcher Märkte so zu steuern, daß ein schleichendes Eindringen des Einzelhandels in die Gewerbegebiete verhindert bzw. beschränkt wird und die Entwicklung der vorhandenen Versorgungsbereiche der Stadt, insbesondere des Stadtzentrums, nicht beeinträchtigt wird.

Für die zukünftige Entwicklung der Stadt ist es jedoch wichtig, daß in relativ zentrums- bzw. wohnortnahen Lagen mit guter Erreichbarkeit auch Angebote großflächiger Fachmärkte zur Versorgung der hier lebenden Menschen bereitgestellt werden können.

Durch die Ansiedlung des Baumarktes und des Gartencenters kann ein Signal für das Fortschreiten der Entwicklungsmaßnahme gesetzt werden, so daß das Investoreninteresse an der Entwicklung der neuen Stadtmitte zu einem funktions- und tragfähigen Zentrum einen neuen Impuls bekommt. Zudem werden aufgrund der direkten räumlichen Zuordnung zum Stadtzentrum mittelfristig gegenseitige „Mitnahmeeffekte“ erwartet.

Das vorhandene Angebot wird ergänzt und es erfolgt insgesamt eine Bündelung des Einzelhandels im Bereich der alten Ortsmitte und des Stadtzentrums.

#### ***Bestehende zentrale Bereiche mit EZH-Einrichtungen***

Innerhalb des Dietzenbacher Stadtgebietes gibt es zwei Hauptbereiche, in denen eine Bündelung von zentralen Nutzungen und Versorgungsfunktionen angesiedelt ist:

- Die alte Ortsmitte mit ihrer in den 80er Jahren eingerichteten Fußgängerzone verfügt über eine bemerkenswerte Geschäftsagglomeration mit Einzelhandel und

---

\* Vergl. Ergebnisse der Einzelhandels-Strukturanalyse der Stadt „Dietzenbacher Stadtmitte“, Müller Consult (1995)



einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetrieben, die aber allein zur Versorgung der Gesamtstadt nicht ausreichen. Der Schwerpunkt des Warenangebotes liegt hier im gehobenen Bedarf (Textilien, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren). Planerische Zielsetzung ist seit den 70er Jahren die Ausprägung einer neuen Identität, unter Einbeziehung der historischen Strukturen. Der Schwerpunkt liegt dabei - neben dem Erhalt der vorhandenen Versorgungsstrukturen und einer Qualitätsverbesserung - eindeutig im Bereich der Wohnnutzung.

- Das Stadtzentrum für die Gesamtstadt ist seit den 70er Jahren an seinen heutigen Standort (Rathaus, Bürgerhaus) nördlich der alten Ortsmitte verlagert worden. Hier stand eine ausreichend große Fläche in direkter Nähe zum Bevölkerungsschwerpunkt und dem bereits damals geplanten S-Bahn-Haltepunkt zur Verfügung. Die in der Rahmenplanung und den Bebauungsplänen vorgesehenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen konnten bisher nur z. T. realisiert werden. Insbesondere die Bereiche, welche die zentralen Nutzungen und die überwiegende Versorgungsfunktion übernehmen sollen, sind bisher erst in Ansätzen vorhanden.

Dennoch weist das Stadtzentrum neben dem alten Ortskern bereits heute eine stärker auf den gehobenen Bedarf spezialisierte Versorgungsstruktur auf. In Zukunft wird sich hier der Versorgungskern der Stadt Dietzenbach entwickeln, der auch städtebaulich eine entsprechende Aufwertung und Erweiterung erfahren wird.

Das Zentrum wird vor allem durch die enge räumliche Zusammenballung unterschiedlicher Branchen und Betriebsformen mit ihren vielfältigen Angeboten leben.

Neben den Einkaufsmöglichkeiten in der alten Ortsmitte und dem geplanten Stadtzentrum als zentralem Einkaufsbereich, der überwiegend durch kleinteilige, in das Stadtgefüge integrierte Nutzungen geprägt sein soll, fehlen jedoch bisher Angebote im Bereich der großflächigen Nutzungen.

Dazu zählen Fachmärkte wie z. B. insbesondere der Einzelhandel mit Möbeln, Maschinen und Maschinenteilen, Baustoffen, Gartenbedarf und die sogenannten Getränkeabholmärkte.

### **Standorteignung**

Einzelhandelsbetriebe sind heute in der Regel aufgrund ihrer Standortanforderungen, insbesondere wegen ihres hohen Flächenbedarfs, der umfangreichen Stellplatzanlagen und einer guten verkehrlichen Anbindung, in der Regel nicht in integrierten Zentrumsanlagen unterzubringen. Dies trifft um so mehr auf die neue Dietzenbacher Stadtmitte zu, die eine sehr ausgeprägte Blockrandstruktur aufweist.



Sie stellen auch keine „Magnet- oder Schlüsselfunktionen“ dar, mit deren Abwandern aus der Stadtmitte der Wegzug weiterer Branchen bzw. Betriebe verbunden wäre. Sie dienen in der Regel der Befriedigung des mittel- bzw. langfristigen Bedarfs und decken oftmals wegen der Größe und des Gewichts der verkauften Güter die sogenannte „Kofferraumware“ ab. Die Ansiedlung solcher Betriebe in Gewerbe- oder Sondergebieten am Rand der Stadt wird auch beim Überschreiten der 1.200 m<sup>2</sup>-Regel als nicht zentrenrelevant erachtet.

Dennoch besitzt der vorgesehene Standort im nördlichen Bereich des B-Plans Nr. 63 eine relativ zentrale und zentrumsnahe Lage im Stadtgefüge. Er bietet eine gute Erreichbarkeit in Bezug zum Stadtzentrum und auch zur alten Ortsmitte.

Das Gebiet kann sowohl von den nördlichen als auch von den südlichen Stadtteilen gleichermaßen günstig erreicht werden, so daß sich das örtliche Verkehrsaufkommen auf ein Mindestmaß beschränkt. Dies ist als ein sehr wichtiger Unterschied zu den üblichen Standorten des großflächigen Einzelhandels zu sehen.

Bereits heute besteht eine Anbindung des Standorts durch 2 Buslinien. Die Anbindung an den ÖPNV wird mit Realisierung der S-Bahn weiter verbessert, auch wenn eine direkte fußläufige Erreichbarkeit nicht gegeben ist.

### **3.4 Nachweis des örtlichen Bedarfs**

In der Stadt Dietzenbach wohnen zur Zeit nahezu 34.000 Menschen. Mittelfristig wird die Einwohnerzahl aufgrund der umfangreichen Wohnraumbereitstellung im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme weiterhin zunehmen. Die Bevölkerungszielzahl liegt bei etwa 38.000 Einwohnern.

Für die Entwicklung der stark wachsenden Stadt und zur Wahrnehmung der Funktion als Mittelzentrum und Siedlungsschwerpunkt ist, neben der Bereitstellung von Wohnbauflächen, die wohnortnahe Versorgung der ansässigen Bevölkerung und die Bereitstellung von wohnortnahen Arbeitsplätzen eine wesentliche Aufgabe.

Insbesondere im Bereich der Versorgung besteht ein überdurchschnittlicher Bedarf in diesen Marktsegmenten.

Dies resultiert aus der nach wie vor starken Bautätigkeit, die vielfach mit Eigenleistungen verbunden ist. Neben Bau und Innenausbau steht darüber hinaus die Gestaltung der Außenanlagen (Vorgarten, Garten) an.

Zur Zeit existieren in Dietzenbach weder ein Baumarkt, noch ein Gartencenter. Die bestehenden Baustoffhändler und Gärtnereien können den Bedarf nur zum Teil dek-



ken, so daß in hohem Maße Angebote in Nachbargemeinden aufgesucht werden. Dies drückt sich insgesamt in einem hohen Kaufkraftabfluß aus.

Um die Kaufkraftabwanderung zu verringern, ist es unabdingbar, entsprechende Angebote vor Ort zu schaffen, um die Bedarfslücken zu schließen.

Damit würde auch der erhebliche Mehraufwand an Fahrwegen und Zeit deutlich geringer, der gegenwärtig noch erforderlich ist, um die verteilten Angebote wahrzunehmen.

Die von der Müller Consult GmbH in ihrer Einzelhandelsstrukturanalyse für die Stadt Dietzenbach (1995) angegebene Bandbreite für einen Zusatzbedarf im Segment Einzelhandel beinhaltet nur einen „Flächenkorridor“, der eine Größenordnung für das Stadtzentrum angibt. Dabei gehen die Gutachter davon aus, daß eine Anpassung an die von den Betreibern aus betriebswirtschaftlichen Gründen gewünschte Größen durchaus erfolgen kann.

Im jeden Fall wird ein Baumarkt für die Stadt Dietzenbach zur Angebotsergänzung als notwendig und sinnvoll beurteilt. Gleichzeitig verweisen die Gutachter darauf, daß nicht jeder Flächenbedarf im Stadtzentrum realisiert werden sollte; insbesondere flächenbeanspruchende Betriebe sollten an anderer Stelle angesiedelt werden.

### **3.5 Auswirkungen auf benachbarte Zentren**

Der „Sogeffekt“ der hier vorgesehenen großflächigen Fachmärkte (Baumarkt und Gartencenter) auf das Dietzenbacher Umfeld wird aufgrund der hohen Auslastung durch die Stadtbevölkerung vergleichsweise gering ausfallen.

Solche Gesichtspunkte gelten im übrigen auch für das Verhältnis zum nahe gelegenen Frankfurt. Die Versorgung der Großstadt mit dem in Dietzenbach noch fehlenden Angebotsbereich ist so gut, daß keine nennenswerte Abwanderung zum vorgesehenen Dietzenbacher Standort erwartet werden kann. Man kann es auch so formulieren, daß das in Dietzenbach zu erwartende Angebot „zu trivial“ ist, um auswärtige Kunden zu größeren Wegen zu bewegen.

Gerade dies ist auch als Grund dafür zu sehen, daß im Frankfurter Angebot keine Umsatzeinbrüche befürchtet werden müssen:

Die großen Frankfurter Fachmärkte sind bereits heute schon aufgrund des lagebedingten „Verkehrswiderstandes“ bei einem vergleichbaren Angebot an anderen, peripheren Standorten nur begrenzt wettbewerbsfähig. Die Vorstellung, daß Dietzenbacher zur Deckung eines vergleichsweise schlichten Bedarfs die Mühsal einer Fahrt



nach Frankfurt dem einfachen - wenn auch möglicherweise weiteren - Weg zum einem Fachmarkt im Umland auf sich nehmen, ist recht unrealistisch.

### **3.6 Zentrenrelevante Warengruppen und Sortimentsbeschränkungen**

Um die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Dietzenbach vor negativen städtebaulichen Auswirkungen infolge der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu schützen, ist es wichtig, im SO-Gebiet nur nicht zentrentragende Warengruppen vorzusehen.

Die Sortimente, die in einschlägigen Untersuchungen und Fachveröffentlichungen als stark bis durchschnittlich zentrentragend eingeordnet werden, sollten daher auf jeden Fall im Stadtzentrum von Dietzenbach untergebracht werden, um hier eine funktionale Mischung von Versorgungsangeboten und eine hohe Dichte zu gewährleisten (attraktiver Angebotsmix).

Die Abgrenzung der zentrentragenden und nicht zentrentragenden Sortimente beinhaltet einige methodische Probleme, da sich im Laufe der Zeit die Bedeutung von Warengruppen wandelt, das Mobilitätsverhalten der Verbraucher sich ändert, die Größe des Zentrums und die qualitative Ausstattung sowie das Geschäftsumfeld als Rahmenbedingung mit zu betrachten sind.

Dennoch kann vereinfacht folgende Zuordnung getroffen werden:

- Stark zentrentragende Effekte: Textilien / Kleidung, Schuhe, Uhren / Schmuck, Lederwaren, Photo / Optik, Sportartikel, Spielwaren, Kunstgewerbe und Geschenkartikel

Diese Warengruppen sind dem gehobenen mittel- und langfristigen Bedarf zuzuordnen, der aus Sicht des Konsumenten höhere Beschaffungsweiten rechtfertigt. Sie sind einfach zu transportieren und auf starke Passantenströme ausgerichtet.

- Durchschnittlich zentrentragende Effekte: Nahrungsmittel (ohne großflächige Betriebe), Drogerie / Pharmazie, Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, Sportgeräte, Büro- und Informationstechnik, Schreibwaren und Bücher, Fahrräder.

Diese Warengruppen sind auf hohe Besucherfrequenzen angewiesen, können jedoch bereits erhöhte Transportanforderungen mit sich bringen.

- Geringe / keine zentrenbildende Funktion: Möbel, Bodenbelag / Tapeten, Fahrzeuge, Kfz-Teile, Bau- und Heimwerkerartikel, Gartenbedarf.



Die Integrierbarkeit in Innenstadregionen ist schwierig und die Waren erfordern einen hohen Transportaufwand. Der Einzugsbereich ist relativ groß.

Als städtebauliches Problem ist der allgemeine Trend zu verzeichnen (insbesondere bei Baumärkten), die Verkaufsfläche zu vergrößern und die Nebensortimente auszuweiten.

Der Bereich höherwertiger elektronischer Geräte wird immer weiter ausgedehnt (z.B. Fernsehgeräte, Satellitenempfangsanlagen, Faxgeräte, Radiorecorder, Alarmanlagen u.a.). Des weiteren expandiert auch der Freizeitbereich. Insbesondere Fahrräder werden verstärkt von Baumärkten angeboten.

Gerade Baumärkte und Gartencenter gehören im Bereich der Fachmärkte zu den expansivsten Betriebsformen (Verdoppelung der Anzahl und Verdreifachung der Verkaufsfläche innerhalb von 10 Jahren 1984 - 1994, alte Bundesländer).

Im Bundesdurchschnitt kommen inzwischen nur noch etwa 33.000 Einwohner auf einen Baumarkt, da hier die Standortdichte in den letzten Jahren erheblich zugenommen hat.

Die max. Verkaufsflächen und die zentrentragenden Warengruppen werden daher im Sondergebiet durch Festsetzungen eingeschränkt.

Als Grundlage für die getroffenen Festsetzungen wurde die „Kölner Liste“ hilfsweise herangezogen. Dabei handelt es sich um eine Arbeitshilfe, deren Vorschläge in einer informellen Arbeitsgruppe der Industrie- und Handelskammer zu Köln und dem Kölner Regierungspräsidenten entstanden sind.

Die Vorschläge der „Kölner Liste“ zur Definition der Kern- und Randsortimente wurde auf ihre Anwendbarkeit für die Situation in Dietzenbach überprüft. Aufgrund der besonderen Situation eines noch wachsenden Stadtzentrums wurden Kern- und Randsortimente eng auf die nicht zentrentragenden Warengruppen begrenzt. Zur besseren Handhabbarkeit des Bebauungsplans in der Praxis und mit Blick auf seine Langlebigkeit ist von einer sehr detaillierten und kleinteiligen Auflistung der Sortimentsbestandteile abgewichen worden.

Unter Berücksichtigung der detaillierten Aufgliederung wurden die wesentlichen Warengruppen in die Festsetzungen aufgenommen: Anhand dieser Aufstellung kann die

---

\* Vergl. z.B. Hatzfeld / Abel: „Zur Zentrenrelevanz von Fachmärkten“ in Städte- und Gemeinderat 1992/4, S. 84-90

\* Vergl. Essener WiFö-Gesellschaft mbH: „Standort Essen - Großflächiger Einzelhandel“, 1995/96, S. 9/11



Zugehörigkeit einzelner Artikel zu diesen Warengruppen relativ schnell überprüft werden, ohne daß die unübersichtliche und kleinteilige Auflistung der „Kölner Liste“ herangezogen werden muß.

#### **4. Anpassung an andere örtliche Planungen**

##### **4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 „Gewerbegebiet Mitte“ sind in dem wirksamen Flächennutzungsplan (1987) überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Zuge der vierten Flächennutzungsplanänderung, die am 26.2.97 genehmigt und am 24.3.97 im Staatsanzeiger bekanntgemacht wurde, erfolgte die Verschiebung des entlang der Vélizystraße dargestellten Grünzuges in die Mitte des Plangebietes.

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung eines Sondergebietes im nördlichen Teilbereich entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan soll daher parallel zum Bebauungsplan geändert werden.

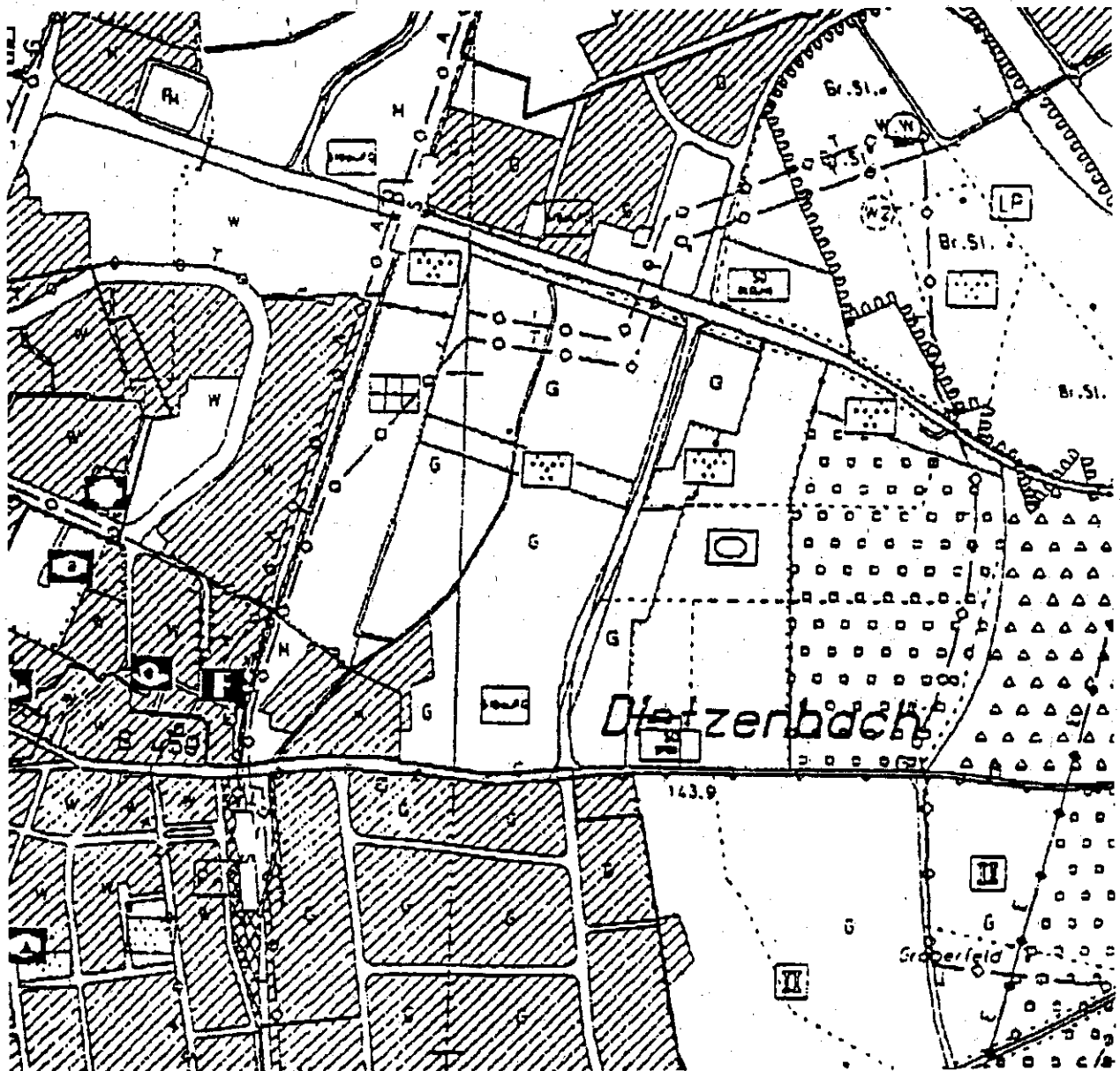
Für die Festsetzung des Sondergebietes hat die Stadt Dietzenbach am 28.11.1996 den Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt.

Der Umlandverband hat für die Sitzung der Gemeindekammer am 11.02.1998 eine Vorlage zur Beschlußfassung über die Einleitung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Stadt Dietzenbach eingebracht.

Die Änderung beinhaltet die Darstellung des etwa 3,5 ha großen SO-Gebietes als Sondergebietsfläche Einkauf mit der Zweckbestimmung Baumarkt / Gartencenter.

Die Gebietsabgrenzung im Bebauungsplan-Entwurf stimmt mit der vorgesehenen Darstellung im Flächennutzungsplan überein. In diesen etwa 3,5 ha Sondergebietsflächen, die im FNP dargestellt werden sollen, ist die Randeingrünung nicht enthalten. Die als Baufenster im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bereiche des Sondergebietes bleiben unter der in der FNP-Änderung vorgesehenen Größe von etwa 3,5 ha. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß bei entsprechender Fortführung beider Verfahren die im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehene Festsetzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt beurteilt werden kann.

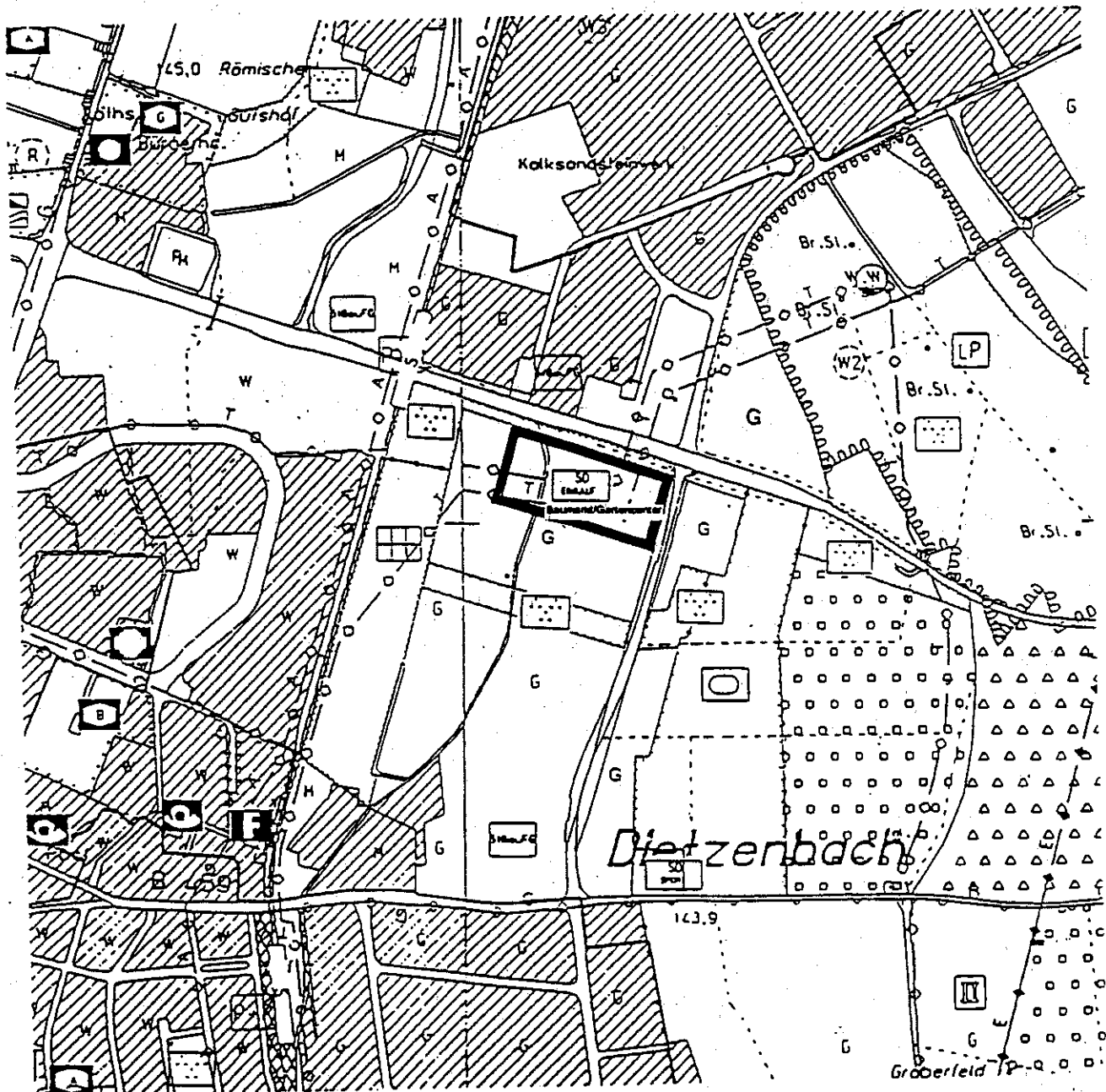
Damit kann das Änderungsverfahren zum FNP parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.



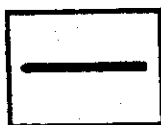
Ausschnitt aus dem FNP (4. Änderung) - Bestehende Darstellung



Nach Offenlage vom 03.03.97 bis 03.04.97 im Rahmen der erneuten Änderung in die Begründung aufgenommen: **6. Änderung des Flächennutzungsplanes** des Um-  
landverbandes Frankfurt für den Bereich der Stadt Dietzenbach - Gebiet südlich der  
Vélizystraße und westlich der Elisabeth-Selbert-Straße. Vorgesehene Umwidmungen:



M. 1 : 10 000



Grenze des Änderungsbereiches

Gewerbliche Baufläche wird Sondergebiet „Einkauf“  
der Zweckbestimmung Baumarkt/Gartencenter, ca. 3,5 ha



## **4.2 Landschaftsplanung**

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

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

Im gültigen Landschaftsplan des Umlandverbandes von 1984 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Bereich der Vélizystraße und entlang der Bahntrasse sind Grünzonen vorgesehen. Der Landschaftsplan wird derzeit auf der Grundlage des Hessischen Naturschutzgesetzes von 1996 fortgeschrieben.

## **5. Bestand**

### **5.1 Naturräumliche Lage / Boden**

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Naturraums Messeler Hügelland.

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

### **5.2 Klima**

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

### **5.3 Gewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.



#### **5.4 Umgebung**

Das Plangebiet liegt zwischen der Vélizystraße im Norden und der Ober-Rodener-Straße im Süden. Im Westen verläuft die Bahntrasse. Zwischen Bahntrasse und Plangebiet liegen Acker- und Grünlandflächen sowie ein Kleingartengelände und ein ca. 150 m x 500 m großer Pappelbestand. Im Osten des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen.

#### **5.5 Plangebiet**

Das Plangebiet ist heute nahezu vollständig landwirtschaftlich genutzt.

#### **5.6 Vegetation**

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

Die reale Vegetation wird durch wenige vereinzelte Gehölzstrukturen gebildet, die sich überwiegend auf die Randbereiche konzentrieren.

Entlang der Vélizystraße verläuft eine Heckenpflanzung, die in den letzten 10 Jahren entstanden ist (liegt außerhalb des Geltungsbereichs).

Der weitaus bedeutendste Vegetationsbestand befindet sich im Bereich des verbuschten Streuobstbestandes im Osten des Plangebiets.

#### **5.7 Biotop- und Nutzungstypen**

##### ***Versiegelte Verkehrsfläche:***

Durch das Plangebiet verläuft die Elisabeth-Selbert-Straße. Der Fahrbereich ist als Schwarzdecke vollversiegelt. Die Fußwegbereiche sind gepflastert.

##### ***Acker- / Ackerbrachflächen:***

Der vorherrschende Nutzungstyp im Plangebiet ist Ackerland. Eine Teilfläche der zur Zeit intensiv genutzten Ackerflächen liegt brach.

##### ***Wiesenstreifen/-raine:***

Beidseitig der Elisabeth-Selbert-Straße befinden sich Wiesenstreifen, die mehrmals im Jahr gemäht werden.

Ackerrandstreifen mit einer ausgeprägten Krautvegetation sind nicht vorhanden.



**Grünland (extensive Wiese):**

Südlich der bestehenden Kleingärten liegt eine Grünlandparzelle die extensiv genutzt wird (max. 2x gemäht im Jahr).

**Bewachsene Feldwege:**

Alle Feldwege sind grasbewachsen. Lediglich der in der Mitte des Plangebietes verlaufende Steinkautenweg ist durchgängig versiegelt.

**Gehölzflächen (verbuschter Streuobstbestand):**

Im östlichen Abschnitt des Plangebiets liegt, umgeben von Ackerflächen, eine Parzelle deren Grünbestand aus stark verbuschtem Streuobst besteht.

Der Baumbestand besteht aus Apfelbäumen mit einem Kronendurchmesser von ca. 8 - 10 m. Der Totholzanteil ist relativ hoch. In einigen Abschnitten befindet sich Weiden- und Birkenaufwuchs. Die Strauchschicht wird aus Brombeeren, Wildrosen, Beifuß, Johanniskraut, Rainfarn und Weidenröschen u.a. gebildet.

**Einzelbäume / Straßenbäume:**

Im Bereich der extensiven Wiese befinden sich Trauben- und Stieleichen, sowie eine Eberesche und mehrere Kiefern, die wahrscheinlich in den letzten fünf Jahren gepflanzt wurden.

Entlang der Elisabeth-Selbert-Straße steht beidseitig Spitzahorn.

**5.8 Landschaftsbild und Erholungswert**

Das Landschaftsbild wird bestimmt von einer ausgeräumten landwirtschaftlichen Intensivfläche. Einzelne Gehölzbestände setzen sich von der Fläche ab.

Nach Osten setzt sich die offene Landschaft bis zu dem Jügesheimer Wald fort.

Im weiteren Umfeld sind die Hochhäuser der Anlage Rosenpark und die bereits bestehenden gewerblichen Bauten prägend.

Die Wege im Plangebiet werden zum Spaziergehen und Radfahren benutzt. Dennoch ist dem Plangebiet aufgrund fehlender Grünstrukturen nur ein geringer Erholungswert zuzuordnen.



## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung

### 6.1 Sondergebiet

Aufgrund der eingangs dargestellten besonderen Bedarfssituation in Dietzenbach und den im Plangebiet gegebenen Möglichkeiten ist vorgesehen, Flächen als SO-Gebiet „Bau- und Heimwerkermarkt - Gartencenter“ festzusetzen.

Andere großflächige Verbraucher- und Fachmärkte, die zentrentragende Sortimente anbieten, insbesondere Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Sportartikel, Lederwaren, Babyartikel, Schuhe, Bekleidung außer Arbeitskleidung, Unterhaltungselektronik, Computer und Zubehör, Elektroklein- und Haushaltsgeräte, Foto/Optik, sowie Bürobedarf, Schreibwaren, Kunstgewerbe, Spielwaren und Geschenkartikel sind im Sondergebiet nicht zulässig. Diese zentrentragenden Warengruppen sind auch in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Bei den zulässigen Nutzungen werden die Sortimente über Festsetzungen des Bebauungsplanes so eingegrenzt, daß eine Beeinträchtigung ortsansässiger Betriebe - sei es in der Ortsmitte oder im neuen Stadtzentrum - nicht zu befürchten ist.

#### **Gartencenter**

Zulässig ist ein Gartencenter mit max. 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Lagerfläche.

Von den Verkaufs- und Lagerflächen dürfen maximal 20 % (max. 1.200 m<sup>2</sup>) für Nebensortimente, die das Kernsortiment ergänzen, verwendet werden. Das Nebensortiment ist durch Festsetzung der zulässigen Warengruppen definiert.

In der textlichen Festsetzung werden die möglichen Nebensortimente jeweils mit einem Spiegelstrich aufgelistet. Für die in einer Rubrik genannten Warengruppen wird die Verkaufsfläche insgesamt auf max. 200 m<sup>2</sup> beschränkt.

Nach entsprechenden Untersuchungen ist davon auszugehen, daß Fachmärkte inzwischen einen Nebensortiments-Anteil von 10 - 30 % haben. Je nach Lage und Verkaufskonzept liegen die Anteile jedoch vielfach höher. Bei einem derartig umfangreichen Nebensortiment besteht allerdings die Gefahr der Schädigung der im Stadtzentrum und dem alten Ortskern ansässigen Einzelhandelsbetriebe und somit die Gefahr einer Zentrenschädigung insgesamt. Um eine solche Schädigung zu vermeiden, erfolgt eine Eingrenzung des Nebensortimentes im Sondergebiet auf 20%. Dieser Wert stellt einen Mittelwert der sonst üblichen Nebensortimentsanteile dar.

Die Beschränkung auf 200 m<sup>2</sup> pro Nebensortiment erfolgt, um zu verhindern, daß der zulässige Nebensortimentsanteil mit nur einer oder wenigen Produktgruppen aus der



Palette der Nebensortimente ausgeschöpft wird. Diese wenigen Produktgruppen würden dann eine übermäßig große Fläche einnehmen und somit ein qualifiziertes Angebot darstellen, daß dem eines Fachgeschäftes gleichzustellen ist.

Die Aufnahme von weiteren Sortimenten kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine negative Auswirkung auf das Stadtzentrum oder die Versorgungsbereiche der alten Ortsmitte nachweislich nicht zu erwarten ist. Im Einzelfall muß durch Fachgutachten nachgewiesen werden, daß die weiteren Sortimente sich nicht zentrenschädigend auswirken.

#### **Bau- und Heimwerkermarkt**

Zulässig ist ein Bau- und Heimwerkermarkt mit Baustoffhandel von insgesamt max. 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Lagerfläche.

Dabei sind allein für den Bereich des Bau- und Heimwerkermarktes max. 5.500 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Lagerfläche und für den Baustoffhandel max. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Lagerfläche zulässig.

Die Größenordnung des Bau- und Heimwerkermarktes ergibt sich aus einem Vergleich mit den Größen bestehender Bau- und Heimwerkermärkte (vgl. Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH: Standort Essen). Die Durchschnittsgröße von Baumärkten beträgt im Bundesdurchschnitt ca. 3.400 m<sup>2</sup>, wobei alleine die Verkaufsfläche im Einzelfall von 2.600 qm bis hin zu 16.000 qm variiert. Insbesondere in letzter Zeit ist ein Trend zur Errichtung größerer Märkte erkennbar. Die mittlere Größenordnung der Baumärkte bewegt sich jedoch zwischen 5.000 qm und 6.600 qm Verkaufsfläche.

Die Erkenntnisse der herangezogenen Untersuchung haben, gemeinsam mit der Berücksichtigung der Dietzenbacher Stadtgröße und Bedarfsstruktur zu einer Größenfestlegung von max. 5.500 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Lagerfläche geführt.

Die Festsetzung der Größenordnung der Baustoffhandlung mit max. 2.500 qm Verkaufs- und Lagerfläche resultiert aus dem Vergleich der Größe bestehender Baustoffhandlungen und kann somit als realistische Größenordnung für solche Nutzungen angesehen werden.

Von den Verkaufs- und Lagerflächen des Bau- und Heimwerkermarktes dürfen max. 20 % für Randsortimente, die das Baumarktsortiment ergänzen, verwendet werden. Auch hier dürfen die einzelnen Nebensortimente maximal 200 qm Verkaufsfläche einnehmen. Die Aufnahme von weiteren Sortimenten kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine negative Auswirkung auf das Stadtzentrum oder die Versorgungsbereiche der alten Ortsmitte



nachweislich nicht zu erwarten ist. Der Ausschluß einer Zentrenschädigung muß im Einzelfall durch Fachgutachten nachgewiesen werden.

Die Einschränkung des Nebensortimentes erfolgte, um eine Schädigung der alten und neuen Ortsmitte Dietzenbachs durch den Abzug von Kaufkraft zu vermeiden. Die Argumentation entspricht sinngemäß der zum Gartencenter aufgeführten (s. o.).

### **Sonstige Festsetzungen**

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind, können im Sondergebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Damit wird dem bestehenden Sicherheitsbedürfnis durch die Möglichkeit der Angliederung einer Werkswohnung Rechnung getragen.

Unter Bezugnahme auf die Gebäudehöhe der westlich benachbarten Blockrandbebauung (Wohngebäude mit ca. 15 m) wurde für das Plangebiet die Gebäudehöhe auf maximal 15 m beschränkt.

## **6.2 Gewerbegebiet**

Das Maß der baulichen Nutzung der gewerblich zu nutzenden Flächen orientiert sich im übrigen an dem, was in anderen kleinteilig und gemischt strukturierten Dietzenbacher Gewerbegebieten üblich ist. Dabei bleiben die Bereiche außen vor, in denen sich überwiegend Transportunternehmen, Lagerhäuser und Logistikbetriebe angesiedelt haben.

Negative Erfahrungen mit hohen Versiegelungsgraden in anderen Dietzenbacher Gewerbegebieten haben zur Verringerung der laut BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl geführt. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO sind zwar die Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf die GRZ anzurechnen, die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen aber bis zu 50%, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus der Höhe und den Proportionen der Wohnbebauung an der Vélizystraße. Dies sind die neue Ortsmitte und die südlich der Vélizystraße liegende Blockbebauung. Die dortige Bebauung ist viergeschossig mit ausgebautem Dach und hat eine Höhe von ca. 15 m. Dies entspricht der für die gesamte Stadtmitte zugrundeliegenden Rahmenplanung. In Gewerbegebieten tritt an die Stelle der in Wohngebieten üblichen Geschoßfestsetzungen die Festsetzung von maximal zulässigen Höhen und die Baumassenzahl. Dies erfolgt aufgrund der Tatsa-



che, daß Gewerbebauten keine gängigen Geschoßhöhen aufweisen. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Ziel der Höhen- und Massenfestsetzungen im Gewerbegebiet ist es, zu erreichen, daß die Baukörper im Gewerbegebiet gegenüber der Wohnbebauung nicht wesentlich massiver und somit dominanter wirken. Entlang der Vélizystraße soll vielmehr eine harmonische Abfolge der Bebauung erreicht werden.

In den gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebiet Mitte werden durch textliche Festsetzungen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, ausgeschlossen.

Diese Festsetzung resultiert aus Erfahrungen in anderen Dietzenbacher Gewerbegebieten. Dort haben sich bei vielen der Gewerbebetriebe an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen angegliedert. Die ursprünglich als Lagerverkauf eingerichteten Verkaufsstellen, haben z. T. immense Größen erreicht, so daß sie durch Angebot, Ausdehnung und Annahme bei der Bevölkerung schon als zentrenrelevant eingestuft werden können.

Des weiteren ist derzeit im Einzelhandel eine verstärkte Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken zu verzeichnen (Preisvorteil zu Innenstadtlagen).

Mit einer verstärkten Ansiedlung solcher Nutzungen in den Gewerbegebieten würde jedoch der Erhalt der zentralen Versorgungsfunktion in der Altstadt und die Entwicklung der Stadtmitte am Rathaus erschwert und beeinträchtigt. Städtebauliches Ziel ist die Steuerung zentrentypischer Nutzungen und EZH-Sortimente in diese Zentren.

Daher soll die Ansiedlung solcher Verkaufsstellen auch im Gewerbegebiet Mitte mit der Textfestsetzung reguliert werden.

Mit der Ausnahmeregelung, die als „kann“-Bestimmung gefaßt ist, wird der Gemeinde die Möglichkeit eröffnet, im Einzelfall solche Einzelhandelsnutzungen zuzulassen, die nach ihrem Sortiment, dem Umfang und der Attraktivität ihres Angebotes keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt befürchten lassen. Die Beweislast wird eindeutig dem jeweiligen Antragsteller auferlegt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß bei stark zentrentragenden und durchschnittlich zentrentragenden Sortimenten die Anwendung der Ausnahmeregelung nicht in Frage kommt.



### **Speditionen**

Durch eine textliche Festsetzung wird die Ansiedlung von Speditionen, Transportunternehmen, Lagerhäusern und Lagerplätzen als selbständige betriebliche Anlagen weder allgemein noch als Ausnahme zugelassen. In Dietzenbach siedelt bereits eine große Anzahl von Speditionen. Ursachen für diese Entwicklung sind der große Bedarf dieser Branche im gesamten Frankfurter Raum, die gute verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie vergleichsweise niedrige Grundstückspreise.

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

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

Weite Teile der Dietzenbacher Gewerbegebiete sind mit solchen Nutzungen belegt, sowohl in Dietzenbach Steinberg als auch in den Bereichen südlich der Ober-Rodener-Straße. Daher sollten die Flächen im „Gewerbegebiet Mitte“ anderen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben und insbesondere zukunftsorientierten hochwertigen Betrieben Ansiedlungsmöglichkeiten eröffnen.

### **Emissionen**

Die geringen Abstände zur Wohnanlage Rosenpark bringen erhöhte Erfordernisse bezüglich der Emissionen der Gewerbebetriebe mit sich.

Dabei müssen nicht nur Lärm- sondern auch Geruchs- und Schadstoffemissionen Berücksichtigung finden.

Je näher der Gewerbebetrieb der Wohnbebauung ist, desto verträglicher muß das jeweilige Gewerbe mit dem Wohnen sein. Um eine Abgrenzung der Betriebe entsprechend ihrer Wohnverträglichkeit bzw. ihrer mindestens zur Wohnnutzung einzuhaltenden Entfernung zu gewährleisten, wurde eine Einteilung in Abstandsklassen zugrundegelegt.



Diese Einteilung entspricht der Abstandsliste zum Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen (1990). Der Abstandserlaß ist deshalb von Interesse, weil in Hessen keine vergleichbare Regelung besteht. Mit Rückgriff auf praktikable und erprobte Regelungen kann jedoch gerade auf dem Gebiet des Immissionsschutzes ein angemessener Schutz der vorhandenen Wohnbebauung gegen Luftverunreinigungen und Lärm sichergestellt werden. Die Abstandsliste des Erlasses wird daher Teil der Festsetzungen im Bebauungsplan.

In der Abstandsliste wurden den immissionsrelevanten Industrie- und Gewerbearten Schutzabstände zu Wohngebieten zugeordnet. Die in der Abstandsliste aufgeführten Abstände wurden unter Berücksichtigung der einschlägigen Verwaltungsvorschriften des Bundes (TA-Luft, TA-Lärm), einschlägiger VDI-Richtlinien und DIN-Normen sowie praktischer Erfahrungen erarbeitet. Bei Einhaltung dieser Abstände ist im allgemeinen ein ausreichender Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen sichergestellt, wenn die aufgeführten Anlagen dem Stand der Technik entsprechen.

Die Ost-West-Ausdehnung des Gewerbegebietes und damit auch die unterschiedlichen Entfernungen zur Wohnbebauung führten zu einer Unterteilung der Gewerbeflächen in zwei Abstandsbereiche: GE 1 und GE 2.

GE 1 sind die gewerblichen Bauflächen, die direkt an das Kleingartengebiet anschließen, also die am nächsten zur Wohnbebauung gelegenen Bauflächen.

GE 2 umfaßt die weiter östlich liegenden gewerblichen Bauflächen.

Die Abstände sind an der geringsten Entfernung zwischen Anrißlinie der emittierenden Anlage und der Begrenzungslinie der Wohngebiete zu messen. Bei mehreren Anlagen auf einem Werksgelände ist für die Bemessung regelmäßig die Anlagenart mit dem größten erforderlichen Abstand gemäß Abstandsliste maßgebend.

Eigenständige Einschränkungen zugunsten der Kleingartenanlage und des geplanten Sportgeländes wurden aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiträume nicht vorgenommen. Während die Gewerbegebiete an Werktagen von morgens bis in die Abendstunden genutzt werden, wird sich die Nutzung im Kleingarten- und Sportgelände hauptsächlich in den Abendstunden sowie an den Wochenenden abspielen. Zudem ist die durchschnittliche Aufenthaltsdauer sowohl in der Kleingartenanlage als auch auf dem Sportgelände gegenüber der Aufenthaltsdauer bei Wohnnutzung wesentlich geringer. Nutzungskonflikte durch sich überschneidende Zeiträume sind somit von vornherein schon auf eine minimale Zeitspanne begrenzt.



Insgesamt gesehen erfolgt aufgrund der Immissionsbeschränkungen, die zugunsten der Wohnnutzung erfolgt sind, auch eine Schutzwirkung gegenüber der Kleingarten- und der Sportanlage.

Die konkreten Anforderungen und eventuelle Auflagen sind im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Prüfung im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu klären. Dazu zählt auch die Einhaltung der in der Wasserschutzzone III A maßgebenden Einschränkungen.

### **GE 1**

In dem als GE 1 festgesetzten Bereich sind die in den Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste aufgeführten Anlagen unzulässig. Dies sind Anlagen, die einen Abstand von über 100 m zur Wohnbebauung einhalten müssen. Die Entfernung der östlichen Begrenzung der Wohngebiete bis zur westlichen Grenze der als GE 1 festgesetzten Bereiche beträgt ca. 150 m.

Die nächsthöhere Abstandsklasse (VII) umfaßt Anlagen, die einen Mindestabstand von 100 m zur Wohnbebauung haben müssen. Die Anlagen dieser Abstandsklassen sind alle im GE 1 zulässig. Zusätzlich zu den Anlagen dieser Abstandsklasse wurden noch die Anlagen der Klasse VI (200 m Abstand) mit den laufenden Nummern 149-178 als ausnahmsweise zulässig aufgenommen, soweit sie die von allgemein zulässigen Anlagen und Betrieben ausgehenden Immissionen nicht überschreiten.

Diese Regelung beruht auf der Tatsache, daß zum einen die Wohnbebauung der Anlage Rosenpark tatsächlich ca. 200 m von der westlichen Baugrenze des GE 1 entfernt ist und somit weniger stark emittierende Betriebe aus der Abstandsklasse VI (Nummern 149-178) noch zulässig sein könnten. Zum anderen soll Betrieben, die weniger emittieren als bei der Abstufung im Abstandserlaß zugrundegelegt wurde, die Ansiedlung im Gewerbegebiet ermöglicht werden. Eine Ausnahmegenehmigung wird nur erteilt, wenn dies vom Betrieb gutachterlich nachgewiesen wird.

### **GE 2**

In dem als GE 2 festgesetzten Bereich sind die in den Abstandsklassen I-V der Abstandsliste aufgeführten Anlagen unzulässig. Dies sind Anlagen, die einen Abstand von über 200 m zur Wohnbebauung einhalten müssen. Die Entfernung der östlichen Begrenzung der Wohngebiete bis zur westlichen Grenze der als GE 2 festgesetzten Bereiche beträgt ca. 250 m.



Entsprechend der Ausnahmeregelung zum GE 1 sind im GE 2-Gebiet Betriebe und Anlagen aus der Abstandsklasse V (300 m Abstand) mit den laufenden Nummern 83-148 ausnahmsweise zulässig.

### **6.3 Sonstige Nutzungen**

In dem an die östliche Gehölzfläche anschließenden Bereich soll die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen ausgeschlossen sein. Hier ist - mit einem sehr geringen Maß der baulichen Nutzung - die Ansiedlung von Folgeeinrichtungen wie Gastronomie / Kiosk vorgesehen, die hier - eingebettet in begrünte Bereiche - einen guten Standort hätten. Außerdem wird so ein besserer Zusammenhang zur freien Landschaft hergestellt (Freihalten einer Frischluftschneise, die durch Begrünungsfestsetzungen auch weiter nach Westen bis hin zum Kleingartengelände fortgesetzt wird).

## **7. Erschließung**

### **7.1 Äußere Erschließung**

#### ***Motorisierter Individualverkehr (MIV)***

##### **Bestand**

Die äußere Erschließung erfolgt über die - das Plangebiet eingrenzenden - Vélizy- und Ober-Rodener-Straße. Diese beiden Straßen werden durch die bereits ausgebaute Elisabeth-Selbert-Straße verbunden, welche die Funktion der Haupteerschließungsstraße für das Gebiet übernimmt.

##### **Planung**

Im Zuge der derzeit im Planfeststellungsverfahren befindlichen S-Bahn-Planung ist vorgesehen, die Rodgaustraße über die Bahn hinaus bis zur Elisabeth-Selbert-Straße zu verlängern. Der Übergang über die Gleise wird mittels einer Unterführung geregelt.

#### ***Nicht-motorisierter Individualverkehr (NMIV)***

##### **Bestand**

Zu Fuß oder mit dem Fahrrad kann das Gebiet über die vorhandenen Bahnübergänge an der Vélizystraße und an der Ober-Rodener-Straße erreicht werden, entlang der Vélizystraße über einen separat geführten Fuß- und Radweg.



Die Nähe zu den Wohnschwerpunkten der Stadt ermöglicht es potentiellen Arbeitnehmern aus Dietzenbach, ihre Arbeitsstelle ohne Auto zu erreichen. Wesentlichen Anreiz dazu bieten die das Gebiet durchquerenden Fuß- und Radwege.

#### Planung

Bei einem Ausbau der Rodgaustraße über die Bahnlinie hinweg, bietet sich eine weitere Möglichkeit das Gebiet zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

##### Bestand

Entlang der Elisabeth-Selbert-Straße verkehrt die Buslinie 969 Seligenstadt - Langen. Die nächsten Haltestellen befinden sich an der Elisabeth-Selbert-Straße und der Ober-Rodener-Straße, dort hält auch die Linie 961 Ober-Roden - Frankfurt Südbahnhof.

##### Planung

Zur Zeit läuft das Planfeststellungsverfahren für den Bau einer S-Bahn-Linie nach Dietzenbach und in den Rodgau. Die dem Gewerbegebiet nächsten Haltepunkte an dieser Linie befinden sich im Bereich des alten Bahnhofs und unmittelbar nördlich der Vélizystraße. Parallel zur Eisenbahnbrücke über die Vélizystraße ist auch ein Fußgänger- und Radfahrerübergang geplant. Damit wird die Erreichbarkeit des Gewerbegebiets Mitte von den Wohngebieten nördlich der Vélizystraße und vom S-Bahn-Haltepunkt aus sichergestellt. Eine Anbindung des Plangebiets an die S-Bahn ist somit grundsätzlich gegeben, wenn auch die fußläufige Erreichbarkeit nicht auf kürzestem Weg gewährleistet werden kann.

Durch den Bau der neuen Strecke wird eine Verschiebung des Modal-Split um 10 % zugunsten des ÖPNV erwartet (BGS, Verkehrsuntersuchung Dietzenbach, 1994).

Arbeitnehmern bieten sich demnach Alternativen zur Anreise mit dem eigenen Auto, was den Standort auch für die Ansiedlung von arbeitsplatzintensivem Gewerbe attraktiv macht.

#### **7.2 Innere Erschließung**

Von der das Plangebiet durchquerenden Elisabeth-Selbert-Straße geht ein Erschließungsring nach Westen ab. Durch diesen Ring lassen sich annähernd alle im Plangebiet befindlichen Grundstücke erschließen. Sackgassenlösungen, die für den LKW-Verkehr immer problematisch sind, gibt es nicht.



Gegenüber dem ersten Planentwurf wurde die Erschließungsstraße um etwa 75 m nach Süden verschoben, so daß für das Sondergebiet und die gewerblichen Flächen vernünftige Grundstücksgrößen erreicht werden.

Ziel der Planung für die gewerblichen Bauflächen ist es, zu möglichst vielfältig nutzbaren Grundstücken zu kommen. Aufgrund der in anderen Gewerbegebieten feststellbaren Grundstücksstruktur wurde das Plangebiet so aufgeteilt, daß Grundstücke von etwa 80 bis 100 m Länge entstehen, die erfahrungsgemäß eine sehr vielfältige Betriebsstruktur zulassen. Im Bereich des Sondergebietes wird eine größere Grundstückstiefe vorgesehen, um den Bedürfnissen der dort zulässigen Märkte gerecht zu werden. Der gegenüberliegende schmale Gewerbegebietsstreifen eignet sich zur Ansiedlung von Betrieben mit geringerem Flächenbedarf, da er sich gut parzellieren läßt.

Westlich des flächenmäßig verkleinerten Sondergebiets ist – insbesondere aufgrund der Anforderung des Umlandverbandes Frankfurt, im engeren Einzugsbereich um den zukünftigen S-Bahn-Haltepunkt Dietzenbach Mitte Flächen für gewerbliche Nutzungen vorzusehen und daher das SO-Gebiet möglichst weit nach Osten zu schieben – ein nicht unproblematisches Gewerbegrundstück entstanden.

Trotz der schwierigen separaten Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile sind verschiedene Nutzungsmöglichkeiten z.B. durch einen größeren oder mehrere kleine Betriebe vorstellbar.

Im Bereich des Straßenrings, der eine Fläche umschließt, die insgesamt um 200 m tief ist, ergeben sich Möglichkeiten, auch Betriebe mit sehr großem Flächenbedarf anzusiedeln (die dann sowohl im Westen als auch im Osten Zu- und Ausfahrten haben können). Andererseits ist teilweise oder insgesamt auch die Aufteilung in Grundstücke mit der Standardtiefen von ca. 100 m möglich.

Die Erschließung ist so gewählt, daß entlang der Vélizystraße und der Ober-Rodener-Straße keine Zufahrten notwendig sind, gleiches gilt für die Kreuzungsbereiche der Elisabeth-Selbert-Straße mit Vélizystraße und Ober-Rodener-Straße. Entsprechend sind im Plan die Anordnung von Grünstreifen, sowie Zu- und Ausfahrtsverbote vorgesehen.

### **Rodgaustraße**

Die in früheren Planfassungen im Geltungsbereich festgesetzte Grünfläche in Verlängerung der westlich der Bahn befindlichen Rodgaustraße ist mit der jetzigen Änderung aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden. Der Grund ist das derzeit betriebene Planfeststellungsverfahren für den S-Bahn-Ausbau. Integriert in dieses



Verfahren ist die Planung einer Unterführung als Verlängerung der Rodgaustraße. Die im Rahmen der Planfeststellung vorgesehene Straßenführung wurde, soweit sie für den Bebauungsplan relevant ist, übernommen.

### ***Erschließung der Kleingärten***

Sichergestellt wird mit der Ringstraßenerschließung in Verbindung mit anschließenden Wegeflächen sowie der verlängerten Rodgaustraße auch die Erschließung des westlich angrenzenden Kleingartengeländes.

Für die Kleingartennutzung ist nördlich der verlängerten Rodgaustraße eine Fläche für Stellplätze festgesetzt worden. Dort können 2-reihig etwa 80 Pkw parken.

### ***Wege / Landwirtschaftlicher Verkehr***

Im Verlauf der vorhandenen Kanaltasse in der Wegeparzelle 157 wird eine Wegeverbindung nach Westen bis zur Kleingartenanlage offengehalten. Der bereits vorhandene westliche Randweg soll auch für die Erschließung des Kleingartengebiets entsprechend ausgebaut werden, er ist in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser Weg soll in Verbindung mit der geplanten Fußgängerüberführung über die Vélizystraße die fußläufige Verbindung zum Stadtzentrum und zum neuen S-Bahn-Haltepunkt „Mitte“ herstellen.

Nach Süden erfolgt die Anbindung der sich dort anschließenden Stadtgebiete.

Die im Gewerbegebiet festgesetzten, vom motorisierten Verkehr abgekoppelten Fuß- und Radwege ermöglichen es, das Gebiet ungestört von LKW- und PKW-Verkehr zu durchqueren, um in den Bereich der freien Landschaft oder die angrenzenden bebauten Bereiche zu gelangen.

### **7.3 Vorhandene Verkehrsbelastung und zusätzliches Verkehrsaufkommen**

Der Ausbau des Gewerbegebiets Mitte wird für Dietzenbach ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingen. Zu erwarten sind Wege von

- Arbeitnehmern
- Kunden
- Lieferverkehr.

Durch die Nähe zu den Dietzenbacher Wohngebieten wird ein Teil der Einkaufswege und der Wege zur Arbeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können. Arbeitnehmer von außerhalb können das Gebiet auch gut mit dem ÖPNV erreichen.



Die restlichen Wege werden allerdings mit dem PKW, Lieferverkehr überwiegend mit dem LKW erledigt werden.

Dieser Verkehr wird zum überwiegenden Teil über den Knotenpunkt Elisabeth-Selbert-Straße / Vélizystraße abfließen. Der Verkehr von Süden wird über die Kreisquerverbindung K 174 durch das Gewerbegebiet Süd über die Justus-von-Liebig-Straße ins Gewerbegebiet Mitte einfließen. Ein Teil des von Westen kommenden Verkehrs - überwiegend innerörtlicher Verkehr - wird über die Frankfurter Straße / Bahnhofstraße / Ober-Rodener-Straße ankommen.

Die Gefahr von Schleichverkehr durch Wohngebiete ist nicht gegeben, da durch die Lage der Gewerbegebiete östlich der S-Bahn schon von vornherein eine klare Trennung zwischen Gewerbe und Wohnen gegeben ist.

Am stärksten durch die Ansiedlung von Gewerbe im Gewerbegebiet Mitte belastet werden demzufolge die Elisabeth-Selbert-Straße, die Kreisquerverbindung und die Vélizystraße.

Ein von der Stadt Dietzenbach in Auftrag gegebenes Gutachten (BGS, Verkehrsuntersuchung Dietzenbach, 1994) geht von einer Belastungssteigerung an der Elisabeth-Selbert-Straße um 86 % aus. Dabei muß berücksichtigt werden, daß die Elisabeth-Selbert-Straße schon von vornherein zur Anbindung der angelagerten Gewerbegebiete gedacht war und dementsprechend für die Aufnahme dieses Verkehrs geeignet ist.

Auch der anschließende Knotenpunkt Ober-Rodener-Straße / Elisabeth-Selbert-Straße / Justus-von-Liebig-Straße wird stärker belastet als bisher, hat aber Leistungsreserven die zur Abwicklung des zukünftigen Verkehrs ausreichen.

Problematisch wird im Gutachten (s. o.) die Belastung des Knotenpunktes Elisabeth-Selbert-Straße / Gottlieb-Daimler-Straße / Vélizystraße gesehen, der bereits heute zur Hauptverkehrszeit die Grenzen seiner Leistungsfähigkeit erreicht.

Die Stadt Dietzenbach hat daher das Ingenieurbüro BGS damit beauftragt, ein Gutachten zur Erschließung des Baugebiets zu erarbeiten. Zum Zeitpunkt der Beauftragung war noch die Ansiedlung des Baumarktes in Verbindung mit einem Möbelmarkt vorgesehen.

Die Ergebnisse des Gutachtens können daher nur in den Grundzügen auf die nunmehr beabsichtigten Nutzungen Baumarkt / Gartencenter übertragen werden, da die Größenordnung des Gartencenters deutlich unter der des Möbelmarktes liegt und auch das Verkehrsaufkommen nicht direkt vergleichbar ist.

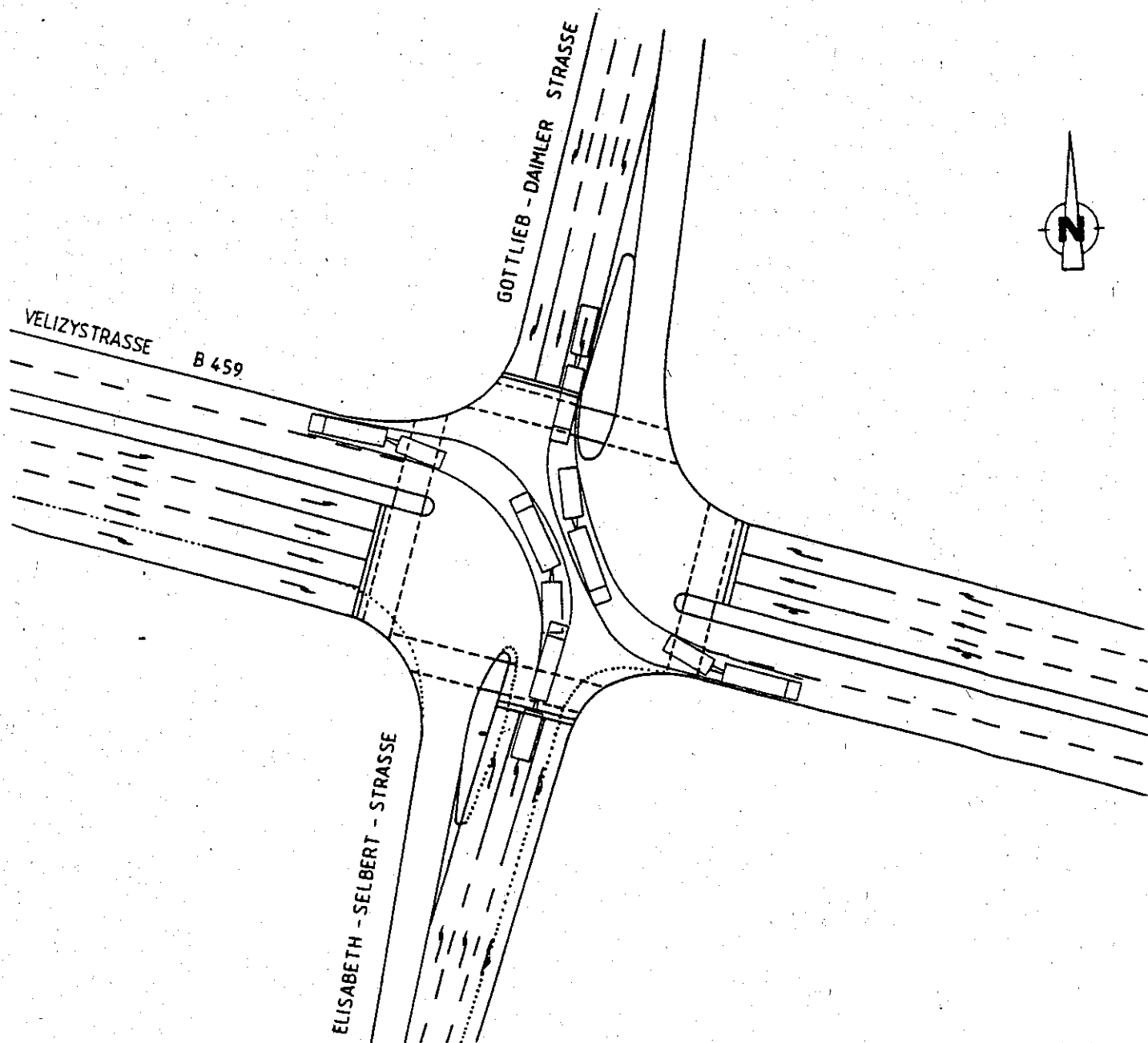


Die Empfehlungen des Gutachtens sehen folgende Umbau- und Ausbaumaßnahmen vor:

1. Knotenpunkt Vélizystraße / Elisabeth-Selbert-Straße

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Baugebiet 63 durch das Ingenieurbüro BGS hat für den Knotenpunkt Vélizystraße / Elisabeth-Selbert-Straße für zwei Verkehrsströme (auf der Vélizystraße von Westen kommend und nach Süden fließend, sowie auf der Elisabeth-Selbert-Straße von Süden kommend und nach Westen fließend) eine Überschreitung der Leistungsfähigkeit ergeben.

Zur Lösung schlägt das Ingenieurbüro die Einrichtung einer zusätzlichen Rechtsabbiegespur auf der Vélizystraße und einer zweiten Linksabbiegespur auf der Elisabeth-Selbert-Straße vor. Darüber hinaus ist eine Anpassung des Signalprogramms der Lichtsignalanlage (LSA) erforderlich. Diese Anpassung ist ohne Beeinträchtigung der Grünen Welle auf der Vélizystraße möglich.



Knotenpunkt Velizystraße / Elisabeth-Selbert-Straße (unmaßstäbliche Verkleinerung)



## 2. Erschließung innerhalb des Baugebietes

Im Bereich der Elisabeth-Selbert-Straße wird an den zukünftigen Knotenpunkten jeweils die Einrichtung einer Lichtsignalanlage und einer Linksabbiegespur für erforderlich gehalten.

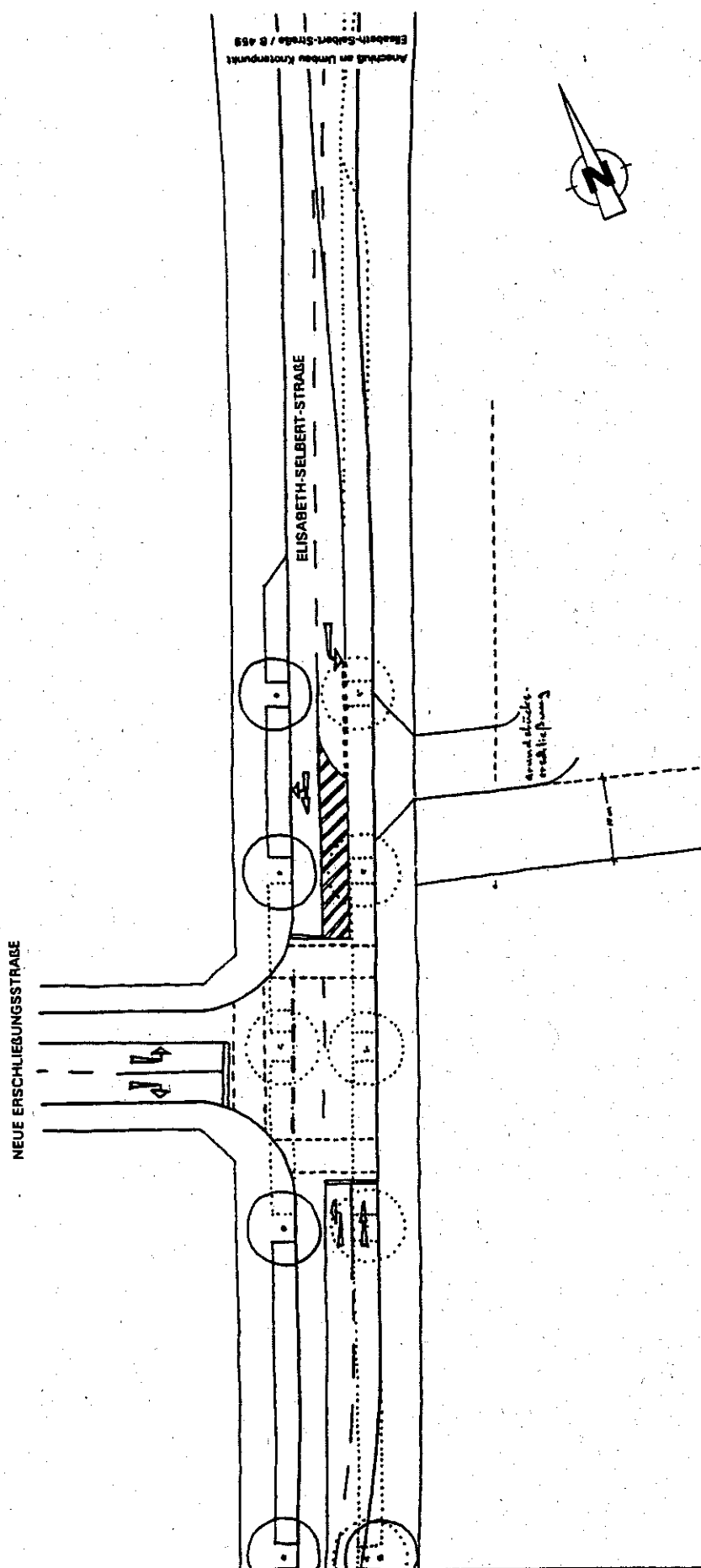
Für die Querschnittsgestaltung der neuen Erschließungsstraße ist eine Fahrbahnbreite von 6,50 m (2 x 3,25 m) auch für den Begegnungsfall Bus - Bus ausreichend. Beidseitig Parkstreifen – durch Pflanzflächen unterbrochen – werden im Gewerbegebiet mit 2,50 m vorgesehen. Im verfügbaren Straßenraum (b = 17 m) verbleiben dann für die Geh-(rad-)wege in den Seitenräumen noch 2 x 2,75 m.

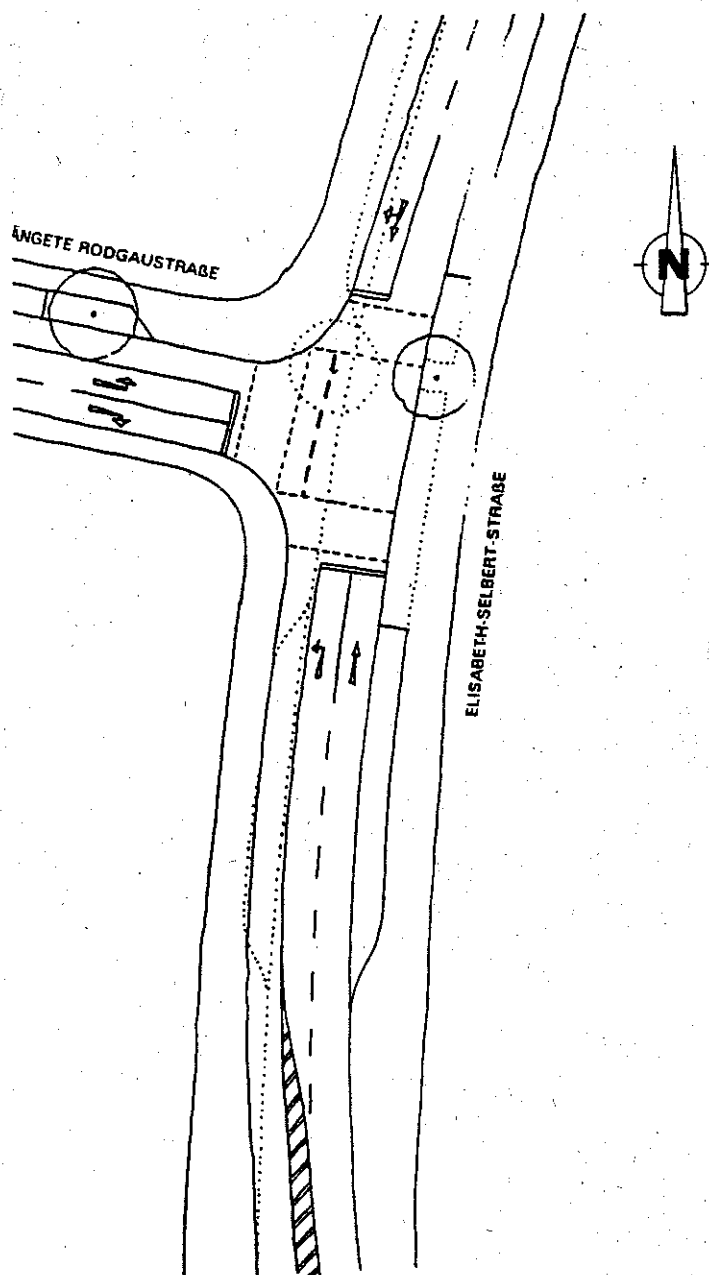
Im Bereich der Einfahrt zum Parkplatz des Baumarktes / Gartencenters wird die Einrichtung einer überbreiten Spur (b = 5,75 m) in Fahrtrichtung Osten durch Unterbrechung des Park-/ Grünstreifens empfohlen. Die zu den Märkten fahrenden wartepflichtigen Linksabbieger behindern dann nicht den Geradeausverkehr.

Die empfohlenen Umbau- und Ausbaumaßnahmen können innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen erfolgen. Eine Festsetzung dieser Details ist aber für die Bauleitplanung zu starr. Die in der Praxis notwendige Flexibilität ginge verloren.

Zudem sind die o.g. Empfehlungen aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen (statt Möbelmarkt – Gartencenter) dahingehend zu überprüfen, ob ggf. ein geringerer Aufwand ebenfalls eine tragfähige Verkehrsabwicklung ermöglicht. Dies wird vor Ausschreibung und Beginn der Erschließung geklärt werden.

Elisabeth-Selbert-Straße / Neue Erschließungsstraße (unmaßstäbliche Verkleinerung) s. Abbildung nächste Seite





Knotenpunkt Elisabeth-Selbert-Straße / verlängerte Rodgaustraße (unmaßstäbliche Verkleinerung)



## **8. Sonstige Planungsziele**

Die Planaussagen im Detail, die sich vor allem in den textlichen Festsetzungen niedergeschlagen haben, sind Ergebnis der Diskussion der Planung in den städtischen Gremien und den an der Planung beteiligten Ämter und Fachplanern. Sie spiegeln im übrigen den derzeit bei anderen, vergleichbaren Plangebieten und in anderen Gemeinden entwickelten Standard wider.

### **8.1 Städtökologische Zielsetzungen**

Einen sehr hohen Stellenwert nimmt im übrigen das Ziel ein, auf eine gute und standortgerechte Durchgrünung hinzuwirken und die mit einer Bebauung und Verkehrerschließung einhergehenden Eingriffe auszugleichen.

Neben Vorschriften zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche, werden auch Aussagen zu Dach- und Fassadenbegrünung getroffen.

Gerade die extensive Dachbegrünung vereint verschiedene ökologische Vorteile:

Aufgrund der kleinklimatischen Wirkung der Dachbegrünung kann gerade innerhalb der sonst weitgehend versiegelten Flächen im vorgesehenen Sondergebiet und den Gewerbegebieten die Aufheizung der Flächen maßgeblich verringert werden.

Daneben ergeben sich positive Wirkungen auch bezüglich der Regenwasserversickerung. Ein großer Teil des auf der Dachfläche anfallenden Regenwassers kann von der Pflanzendecke und dem Substrat aufgenommen werden. Das überschüssige Regenwasser gelangt zeitververzögert zum Kanal, bzw. in die Zisterne.

Im Bereich der baulichen Anlagen ist eine Verbesserung des Innenraumklimas durch die positiven Wärmedämmeigenschaften zu verzeichnen.

Aus Sicht der Stadt Dietzenbach ist es wünschenswert, einen möglichst großen Teil der Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° zu begrünen. Dies bedeutet für die Gewerbebetriebe erhöhte Erfordernisse an die Konstruktion der Dachfläche und finanzielle Aufwendungen für die Anlage der Begrünung. Deshalb wurde die Pflicht zur Dachbegrünung nur für einen Teil der insgesamt vorhandenen Flachdächer und flach geneigten Dächer festgelegt (40 %). Dabei wurde auch berücksichtigt, daß es in Einzelfällen nicht möglich ist, Flachdächer so herzustellen, daß eine Begrünung anzu bringen ist.

Auch die Fassadenbegrünung wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Pflanzen speichern Feuchtigkeit und wirken als Staubfänger. Auf der Sonnenseite des Gebäu-



des gepflanzt, spenden sie Schatten und wirken so der Aufheizung des Gebäudes entgegen. Die Artenverwendungsliste schlägt eine Vielzahl an Kletter- und Rankpflanzen vor, die unterschiedlichste Bedürfnisse und Eigenschaften haben. So gibt es neben Selbstklimmern, also Pflanzen die keine Rankhilfe benötigen auch solche die ein Rankgerüst benötigen und somit gezielt für bestimmte Teile der Fassaden eingesetzt werden können.

Nicht zu vernachlässigen ist auch die städtebauliche Wirkung von Kletterpflanzen. Berankte Fassaden wirken gegliedert und sind somit besonders zur Auflockerung der Fassaden von großflächigen Gewerbebauten geeignet.

Die Fassadenbegrünung sollte anteilig an der jeweils zugeordneten Fassadenseite durchgeführt werden, kann aber auch, soweit hier zu geringe Pflanzflächen zur Verfügung stehen, an anderen Gebäudeseiten ergänzend erfolgen.

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist von den geschlossenen Fassadenflächen insgesamt ein Flächenanteil von mind. 50 % mit einheimischen Schling- und Kletterpflanzen gem. der Artenverwendungsliste zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Als „geschlossene Fassadenfläche“ gelten Fassadenteile ab einer Größe von mehr als 1 m<sup>2</sup>. Sofern sich die errechneten Flächen aufgrund zu geringer nutzbarer Fassadenflächen oder Pflanzflächen im Einzelfall nicht realisieren lassen, ist ausnahmsweise die Umrechnung in andere Begrünungsmaßnahmen zulässig. Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der in der Ausgleichsabgaben Verordnung (AAV) vom 9.2.1995 festgelegten Biotoptypen und Biotopwertpunkte.

Die so ermittelten Maßnahmen sind innerhalb der „nicht überbauten, überbaubaren Flächen“ oder innerhalb der „nicht überbaubaren, zu begrünenden Flächen“ zusätzlich zu den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen durchzuführen.

Hier bietet sich beispielsweise eine anteilig stärkere Bepflanzung mit Gehölzen und Bäumen oder auch eine hochwertigere Bepflanzung als vorgeschrieben an.

## **8.2 Baugestalterische Festsetzungen gem. § 87 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Um ein der Zentrumsnähe und den Entwicklungszielen der Stadt entsprechende Gestaltung der Baukörper im Plangebiet zu unterstützen, enthält der B-Plan eine Reihe baugestalterischer Festsetzungen, die zum Teil in vergleichbarer Form bereits bei anderen Dietzenbacher Gewerbegebieten vorgegeben wurden. Die Ansätze hierzu gehen in Dietzenbach etwa 15 Jahre zurück, als erstmals in Gewerbegebieten das



unbefriedigende Erscheinungsbild der Grundstücksbereiche an den öffentlichen Verkehrsflächen auffiel, als Entwicklungshindernis begriffen wurde und zur Ausarbeitung einer Gestaltungssatzung führte. Inzwischen haben selbstverständlich neue Erkenntnisse dazu geführt, daß diese eher formale „Architektensicht“ durch andere Überlegungen - insbesondere aus dem ökologischen Bereich - weiter entwickelt und überlagert wird.

### ***Dachneigung / Dachbegrünung***

Die Festsetzung zur Dachneigung soll sichern, daß flache und flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) als begrünte Dächer ausgeführt werden. Ansonsten sind nur „richtige“ Steildächer zulässig (ab 30° Dachneigung).

Die Vorgabe, flache Dächer zu begrünen, erstreckt sich generell auch auf Nebenanlagen.

### ***Einfriedungen***

Mit der Höhenbegrenzung von Einfriedungen und der Beschränkung der Materialien wird eine Harmonisierung im Straßenraum angestrebt, die - wiederum im Sinne ökologischer Ziele - letztlich auf eine durchgehende Begrünung der straßenseitigen Grundstücksgrenzen hinausläuft.

Sonderthema in diesem Zusammenhang ist die optische Wirkung von Lagerflächen und offenen Verkaufsflächen. In Gewerbegebieten können offene Lagerflächen in ihrer Massivität und Stapelhöhe oft Gebäuden gleichkommen, - lediglich die Gebäudehülle fehlt oft als letzter Schritt zum „richtigen“ Gebäude. Ganz ähnlich ist es mit den offenen Verkaufsflächen bei großflächigem Einzelhandel, der größere Sortimentsbereiche in die lediglich durch Drahtgitter geschützten Flächen ausgliedert.

Um den damit einhergehenden visuellen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, wird festgesetzt, daß diese Flächen dauerhaft einzugrünen sind. Ebenso ist mit Müllsammelanlagen und mit Fahrradabstellanlagen zu verfahren.

### ***Fassaden und Werbeanlagen***

Naturgemäß gelten heute in einem Gewerbe- und Sondergebiet für Handelseinrichtungen dem Erscheinungsbild von Gebäuden und Nebenanlagen besondere Überlegungen. Die überwiegend als negativ empfundenen Beispiele greller Fassadenanstriche und übergroßer Werbeanlagen sind allgegenwärtig, - und selbst wenn der Einzelfall akzeptabel erscheint, ist das unkoordinierte Nebeneinander in aller Regel einer höherwertigen Gebietsentwicklung und den Stadtentwicklungszielen nicht dienlich. Insofern sind die diesbezüglichen Reglementierungen nicht als „Geschmacksfrage“



mißzuverstehen, vielmehr besteht ein enger Zusammenhang zwischen derartigen Vorschriften und städtebaulichen Zielen.

Im Falle des Bebauungsplans 63 betreffen die baugestalterischen Festsetzungen zu Fassade und Werbung:

- die Farbgebung, die grelle Töne ausschließt und die Zahl der verwendbaren Farben begrenzt, sowie Restriktionen in Bezug auf Fassadenbeschriftungen
- die Gliederung der Gebäude durch vertikale Fensterbänder im Sondergebiet
- die Begrenzung der Werbung in Bezug auf Örtlichkeit (Stätte der Leistung) und Auffälligkeit (u.a. Ausschluß bewegter Lichtwerbung, Restriktionen in Bezug auf Fahnenmasten)
- die Begrenzung individueller Wegweiser, die letztlich durch städtische Sammelhinweise ersetzt werden sollen

### **8.3 Kleingartenanlage**

Am süd- und nordwestlichen Gebietsrand wurden, um eine geplante Kleingartenerweiterung zu berücksichtigen, „Flächen für Kleingartenanlagen“ festgesetzt. Ergänzend hierzu wurden im Südwesten auf Flurstück Nr. 33 Stellplätze mit Anbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

## **9. Wasserwirtschaftliche Belange**

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Frischwasserversorgung des Gebiets ist im Generalwasserversorgungsplan der Stadt berücksichtigt worden. Die Wasserversorgung ist über die von der Justus-von-Liebig-Straße zur Vélizystraße verlaufende bestehende Leitung (NW 250) gesichert.

Die konkrete Entwurfserarbeitung für die Wasserversorgung wurde durch die Stadtwerke der Stadt Dietzenbach beauftragt (DSK). Die Planung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren in enger Abstimmung mit den Fachbehörden weiter verfolgt.

#### **Löschwasserversorgung**

Die vorgeschriebene Löschwasserversorgung kann ebenfalls über die bestehende Leitung erfolgen. Betriebe mit hohem Wasserverbrauch (Sprinkleranlagen etc.) müssen jedoch selbst die benötigte Wassermenge in einem drucklosen Vorratsbehälter speichern.



## 9.2 Wasserbilanzierung

Die Stadt Dietzenbach hat am 26.7.1995 eine Studie zur Höhe des Wasserverbrauchs nach Abschluß der Entwicklungsmaßnahme in Auftrag gegeben. Das Ergebnis der Studie (Die Energieberater: Wasserverbrauch der Stadt Dietzenbach nach Abschluß der Entwicklungsmaßnahme, 1996) liegt der Verwaltung seit Juni 1996 vor.

Untersuchungsgegenstand waren die Größenordnung von Einsparpotentialen, Vorschläge von Maßnahmen und Kostenschätzungen. In der Studie werden alternativ 3 Szenarien zugrundegelegt, um die Entwicklung des zukünftigen Wasserverbrauchs der Stadt Dietzenbach abzuschätzen.

Dabei geht die erste Variante von den technisch machbaren Potentialen aus, daß heißt in privaten Haushalten werden grundsätzlich und ausnahmslos die heute bekannten und sich voraussichtlich entwickelnden Wassersparmaßnahmen umgesetzt. Im gewerblichen Bereich wird ebenfalls ein minimaler Wasserverbrauch zugrunde gelegt. Der gegenwärtige Anteil des Gewerbeverbrauchs wird sich um ca. 17 % reduzieren.

Bei der zweiten Variante ist die realisierbare Einsparung zugrunde gelegt. In privaten Haushalten werden verstärkt Maßnahmen der Wassereinsparung durchgeführt. Im wesentlichen werden bei Ersatzbeschaffungen oder Reparaturen Wasserspartechniken eingeführt. Im gewerblichen Bereich werden in Zukunft keine wasserintensiven Gewerbestrukturen angesiedelt. Die Entwicklung des Wasserverbrauchs wird sich an den Durchschnittswerten bestehender Gewerbegebiete im Kreis Offenbach orientieren. Beim derzeitigen Gewerbebestand wird es dabei zu keiner Wasserverbrauchsänderung kommen.

Die dritte Variante basiert auf einer konservativen Abschätzung. In den Haushalten werden nur teilweise wassersparende Maßnahmen umgesetzt. Ersatzbedarf wird weiterhin zum großen Teil konventionell ausgeführt. Im gewerblichen Bereich wird Wasserspartechniken kein stärkeres Gewicht zugemessen. Eine Auswahl der Gewerbebetriebe nach den Erfordernissen des Wassersparens findet nicht statt.

Die Ergebnisse der Studie belegen, daß lediglich bei einer Realisierung des gesamten technischen Potentials der Wasserverbrauch der Stadt Dietzenbach bis zum Jahr 2005 in etwa konstant gehalten werden kann. Hier wäre im Vergleich zum Ist-Zustand von 1.955.000 cbm Wasser pro Jahr ein Verbrauch von 1.929.000 cbm Wasser zu erzielen. Selbst eine optimistische Abschätzung der Entwicklung, unter verstärktem Einsatz von Wassersparmaßnahmen, belegt für das Jahr 2005 insgesamt eine Zunahme auf etwa 2.257.000 cbm pro Jahr.



Die in der Studie untersuchten Alternativen zeigen eindeutig, daß selbst bei der optimistischen Annahme der Entwicklung der erforderliche Wasserbedarf nicht durch Einsparungen bereitgestellt werden kann. Zudem scheint diese Entwicklung aufgrund des hohen Aufwandes, der erfolgen müßte, um eine nahezu 100 %ige Umsetzung zu erreichen illusorisch.

Auf der Grundlage der Studie sollen daher die hier vorgeschlagenen Möglichkeiten ergriffen werden, um die realisierbaren Einsparungen im Wasserverbrauch umzusetzen. Die erforderlichen Anreize und Informationen an die privaten Haushalte und Gewerbebetriebe, die sich aus der Studie ergeben, sollen neben preispolitischen Maßnahmen zu einer Minderung des Wasserverbrauchs eingesetzt werden. Diese Maßnahmen würden voraussichtlich bis zum Abschluß der Entwicklungsmaßnahme beibehalten. Soweit die Kosten über den Wasserpreis aufgebracht werden sollen, müßte sich dieser um ca. 44 Pfg./cbm erhöhen. Dabei sind die Gelder aus der Grundwasserabgabe nicht berücksichtigt. Unter der Voraussetzung, daß sich die Höhe des Wasserverbrauchs entsprechend der optimistischen Abschätzung entwickeln wird, ist es erforderlich, daß bis zum Jahr 2005 das Wasserkontingent der Stadt Dietzenbach um etwa 300.000 cbm Wasser/Jahr erhöht wird.

Der Wasserverbrauch im Gewerbegebiet ist im voraus nur schwer zu bestimmen.

Um eine Abschätzung des Wasserverbrauchs durchzuführen, bietet sich der Weg über den Flächenverbrauch an; hier ist die statistische Grundlage am ehesten gegeben.

In Anlehnung an die Ergebnisse des Gutachtens, die für die Weiterentwicklung von Gewerbegebieten die folgenden drei Szenarien mit unterschiedlichem Wasserverbrauch pro Flächeneinheit angeben, kann für das Gewerbegebiet Mitte eine ähnliche Größenordnung zugrundegelegt werden:

| Verbrauch je ha Gesamt                  | m <sup>3</sup> /ha |
|-----------------------------------------|--------------------|
| - Wasserverbrauch technisches Potential | 1.000              |
| - Wasserverbrauch optimistisch          | 1.850              |
| - Wasserverbrauch konservativ           | 2.700              |

Für die in den Sondergebieten vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe kann von einem geringeren Wasserverbrauch als in konventionellen Gewerbegebieten ausgegangen werden, dadurch werden sich die Einschätzungen des Gutachtens nochmals leicht reduzieren.



### 9.3 Schutzgebiete

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

Das Erfordernis der Berücksichtigung der Wasserschutzzone III A wurde als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen. Gleichzeitig wird damit auf Nutzungsbeschränkungen hingewiesen.

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

### 9.4 Abwasser

Die Abwasserentsorgung des Gebietes ist gesichert. Der südliche Teil des Plangebiets wird im Mischsystem, der nördliche im Trennsystem entwässert werden. Die Ableitung des im nördlichen Bereich anfallenden Regenwasser erfolgt über den Gehrengaben.

Bis Ende 1998 soll der Ausbau der Kläranlage abgeschlossen sein, Baubeginn war im Jahr 1997. Nach dem erfolgten Ausbau können bis zu 45.000 Einwohnergleichwerte an die Kläranlage angeschlossen werden.

Seit 1997 liegt das Ergebnis eines neuen Generalentwässerungsplanes erwartet. Gegenstand des Entwurfes ist das gesamte südöstliche Gebiet der Gemarkung, insbesondere aber der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63. Hier werden die alten Unterlagen gemäß den Anforderungen der im Bebauungsplangebiet Nr. 63 beabsichtigten gewerblichen Nutzungen überarbeitet. Die Überarbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit den beteiligten Behörden.

Damit hat der Stand der Vorplanungen im Bereich der Entwässerung einen ausreichenden Konkretheitsgrad erreicht, so daß auf dieser Grundlage der Kanalbau innerhalb des Gebietes voraussichtlich bis 1998 erfolgen kann.

Die Regenwasserableitung für den nördlichen Teil des Plangebiets erfolgt über den Gehrengaben. Der für den Ausbau dieses Gewässers erarbeitete Entwurf hat das Genehmigungsverfahren durchlaufen. Die Genehmigungen für den 1. und 2. Bauabschnitt und das Regenrückhaltebecken liegen inzwischen vor. Soweit hier



keine unvorhergesehenen Verzögerungen eintreten, wird der Ausbau des 1. Bauabschnitts im Jahre 1997 erfolgen, der 2. Bauabschnitt wird direkt im Anschluß daran realisiert werden. In Anbetracht dieses Zeithorizontes kann davon ausgegangen werden, daß für 1998 die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers in den Gehrengaben gesichert ist.

Das Sicherungskonzept zum Gewässerausbau ist Bestandteil der Planung und wird damit gleichzeitig mit dem Gewässerausbau realisiert.

### **9.5 Versickerung**

Eine Regenwasserversickerung vor Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der Nähe zur Trinkwasserschutzzone II nur im nördlichen Teil des Baugebietes möglich. Um den normalen Abfluß von Regenwasser auf den Grundstücken zu ermöglichen, soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden.

Die Regenwasserversickerung ist Bestandteil des Generalentwässerungsentwurfes. Hier werden auch die konkreten Ausarbeitungen für das Gewerbegebiet Nr. 63 erfolgen (vergl. oben).

### **9.6 Regenwassernutzung**

Innerhalb des Gewerbegebietes soll eine Regenwassernutzung erfolgen.

Zur Bewässerung der auf den Grundstücken vorgesehenen Grünanpflanzungen ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in Regenwasseranlagen zu sammeln.

Das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser ist in der Zistemensatzung der Stadt Dietzenbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1997 geregelt. Auf die Satzung wird in den textlichen Festsetzungen allgemein hingewiesen.

### **9.7 Oberirdische Gewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Indirekt ist der außerhalb des Plangebiets verlaufende Gehrengaben durch die Planung betroffen, in den die Ableitung des im nördlichen Bereich anfallenden Regenwassers erfolgt. Entsprechende Genehmigungen zum Ausbau des Graben liegen bereits vor (vgl. Kapitel Abwasser).



## **10. Sonstige Rahmenbedingungen**

### **10.1 Leitungen**

Im Hinblick auf den Realisierungshorizont geht die Planung davon aus, daß die momentan quer durch die künftigen Baugrundstücke des Gebiets verlaufenden Leitungen schon aus Kostengründen auf absehbare Zeit nicht verlegt werden können. Entsprechend wird ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt. Die im Plan festgesetzten Trassenverläufe sind nachrichtlich übernommen worden.

### **10.2 Bodendenkmäler**

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Der Umgang mit entsprechenden Funden ist durch einen Hinweis auf der Planzeichnung klargestellt.

### **10.3 Altlasten**

Im Laufe des Verfahrens wurde 1993 eine altlastenverdächtige Fläche im damaligen Geltungsbereich des Bebauungsplans untersucht. Dieses Gutachten schließt eine Gefährdung durch Methanmigrationen aus. Von einer Bebauung der altlastenverdächtigen Fläche wird jedoch abgeraten.

Die südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Ablagerung wird in Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde durch die Einrichtung ständiger Grundwassermeßstellen laufend überwacht. Ergänzende Untersuchungen der Stadt Dietzenbach haben keine Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben.

Sollte sich in Zukunft ein städtebauliches Planerfordernis ergeben, wird dies sinnvollerweise in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren behandelt. Ein reiner Sanierungsbedarf begründet nicht notwendigerweise die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 63 vorgesehenen Nutzungen und Festsetzungen beeinträchtigen nicht spätere weitergehende Untersuchungen oder die Sanierung der Altablagerungen.

Darüber hinaus ist über das Vorhandensein von Altlasten nichts bekannt. Auf die Meldepflicht evtl. doch auftretender Altlasten wird im Plan hingewiesen.



## 11. Flächenbilanz / Planungsstatistik

|                                          |               |        |
|------------------------------------------|---------------|--------|
| Gesamtfläche Plangebiet ca.              | 28,6 ha =     | 100,0% |
| Öffentliche Verkehrsflächen ca.          | 3,7 ha =      | 13 %   |
| Gewerbegebiete ca.                       | 17,2 ha =     | 60 %   |
| Folgeeinrichtung ca.                     | 0,2 ha =      | 1 %    |
| Öffentliche Grünflächen ca.              | 1,9 ha =      | 6 %    |
| Kleingärten ca.                          | 1,3 ha =      | 5 %    |
| Sondergebiet ca.                         | 4,3 ha =      | 15 %   |
| <i>Gegliedert in:</i>                    |               |        |
| <i>Randeingrünung ca.</i>                | <i>0,5 ha</i> |        |
| <i>und nutzbare Grundstücksteile ca.</i> | <i>3,8 ha</i> |        |
| <i>Überbaubare Grundstücksfläche ca.</i> | <i>3,2 ha</i> |        |
| <i>Grundfläche gem. GRZ 0,6 ca.</i>      | <i>2,6 ha</i> |        |

Die Aufgliederung der SO-Bereiche zeigt die Planungsinhalte im Detail. Deutlich wird hier, daß die überbaubare Fläche des Baufensters unter der im Rahmen der FNP-Änderung vorgesehenen Größe von etwa 3,5 ha bleibt. Die zulässige bauliche Ausnutzung des Grundstücks, die anhand der Grundflächenzahl ermittelt wird, liegt lediglich bei 2,6 ha.

Die tatsächlichen Zahlen der Bilanz unterscheiden sich von den Berechnungswerten der folgenden Biotopwertbilanzierung, da die Grundlagen für die Zahlenermittlung unterschiedlicher Natur sind. Die für die Biotopzuordnung erforderlichen Flächengrößen ergeben sich aus landschaftsplanerischen Aspekten, die der Flächenbilanz aus städtebaulichen Kriterien.



## **12. Belange des Landschaftsschutzes und der Grünordnung**

Da durch den Bebauungsplan gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, ist i. V. m. § 8 Abs. 2 BNatSchG über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden.

Dazu zählen die Entscheidungen über Festsetzungen nach § 9 des BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf den Grundstücksflächen auf denen Eingriffe zu erwarten sind oder im sonstigen Geltungsbereich des B-Planes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Die Bilanzierung zur Erfassung des potentiellen Eingriffes wurde auf der Grundlage der „Ausgleichsabgabenverordnung“ vom 9. Februar 1995 durchgeführt und ist der Entwurfsbegründung als Anlage beigefügt.

### **12.1 Bewertung der Planung**

Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die Veränderung der Landschaftsnutzung abzuwägen und so gering wie möglich zu halten. Es soll eine ersatzweise Förderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Einbindung der geplanten Baukörper in das Landschaftsbild, die Kompensierung eventueller Beeinträchtigungen des Erholungswertes, sowie eine möglichst geringe Beeinträchtigung des lokalen Mikroklimas erfolgen.

### **12.2 Klima / Boden / Gewässer**

Im Plangebiet geht durch Versiegelung überwiegend Ackerfläche verloren. Die versiegelten Flächen stehen als Grundwassergewinnungsflächen nicht mehr zur Verfügung, des weiteren wird das Kleinklima nachteilig verändert, was sich bei den Faktoren Einstrahlung, Bodentemperatur und Evaporation (Verdunstung), bemerkbar macht.

Durch die vorgesehenen eingriffsminimierenden Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung, der Einbau von Regenwasserrückhalteinrichtungen und eine intensive Durchgrünung des Plangebiets sind diese Faktoren positiv zu beeinflussen.



### 12.3 Vegetation

In der Artenliste der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Landschaftsplanung sind nur bestimmte einheimische oder eingebürgerte Gehölze zur Grundstückseingrünung und Straßenraumbepflanzung vorgesehen. Dies soll die Auswahl der Pflanzen auf die für den Raum Offenbach geeigneten Arten einschränken.

### 12.4 Biotop- und Nutzungstypen

Die Überarbeitungen im Rahmen der erneuten Offenlage vom 03.03.97 bis 03.04.97 hat auf das Ergebnis der Biotopwertberechnung keinen Einfluß. Da lediglich eine Umverteilung der gewerblich genutzten Flächen (satt SO - GE) neu festgesetzt wurde, ist eine Überarbeitung nur in Bezug auf die Flächenzuordnung - Art der baulichen Nutzung (s. Tabelle Biotopwertberechnung) erforderlich geworden. Die Festsetzungen zur Landschaftsplanung (sonstige Flächen, gärtnerisch gepflegte Anlagen, Randeingrünung) und zur Ausnutzung der Grundstücke (überbaubare Grundstücksflächen) ist bei beiden Nutzungstypen gleich, daher verändert sich die Bilanzierung in ihrem Resultat nicht.

#### **Öffentliche Verkehrsflächen:**

Die Haupteerschließungsstraßen im Gewerbegebiet werden vollversiegelt (Schwarzdecke) und stehen als Grundwasserversickerungsfläche nicht mehr zur Verfügung.

Es ist davon auszugehen, daß im Plangebiet nach Nutzung differenzierte Verkehrsflächen (Fußgänger/Fahrbahn) zur Ausführung kommen. In diesem Fall reduziert sich die Vollversiegelung. Fußgängerbereiche, Nebenwege und Parkplätze sind als Pflasterflächen mit breiten Fugen oder mit einer wassergebundenen Oberfläche zu gestalten.

Die Verkehrsflächen gliedern sich wie folgt (insges. 36.915 qm):

|                |           |
|----------------|-----------|
| Vollversiegelt | 32.744 qm |
| Wege           | 4.171 qm  |

#### **Grundstücksfläche GE 1 und GE 2:**

Die Grundstücksflächen der Gewerbegebiete gliedern sich in die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.



Bei einem festgesetzten Höchstmaß der baulichen Nutzung von 0,6 Grundflächenzahl gliedern sich die Flächen wie folgt (insg. 172.105 qm):

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Überbaubare                        | 103.263 qm |
| sonstige                           | 45.971 qm  |
| Begrünte                           | 5.009 qm   |
| Randeingrünung (straßenbegleitend) | 3.428 qm   |
| Randeingrünung                     | 14.434 qm  |

- Die sonstigen Grundstücksflächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen die abgesehen von notwendigen Zufahrten und Rangierflächen - als Vegetationsflächen anzulegen sind.
- Die begrünte Grundstücksfläche ist gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung zur Landschaftsplanung zu bepflanzen.
- Für die Randeingrünung sind unterschiedliche Breiten (5 m, 10 m und 20 m) vorgesehen. Teilweise liegen die vorgesehenen Pflanzstreifen entlang der vielbefahrenen Vélizy- und Ober-Rodener-Straße, so daß es zu störenden Einflüssen für die Tierwelt kommen kann. Die Bepflanzung soll gemäß dem Pflanzschema ausgeführt werden.
- Die begrünten Grundstücksflächen dienen durch den hohen Anteil an Gehölzen zur randlichen Einbindung sowie zur inneren Strukturierung des Gewerbegebietes, und sollen somit für ein angenehmeres Erscheinungsbild sorgen.
- Mindestens 40 % der auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichteten baulichen Anlagen mit Flachdächern sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Diese Begrünung geht mit in die Biotopwertberechnung ein.

#### **Grundstücksfläche SO:**

Die Grundstücksfläche des Sondergebiets gliedert sich wie folgt (insges. 43.200 qm):

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Überbaubare                        | 25.920 qm qm |
| sonstige                           | 11.540 qm qm |
| Begrünte                           | 530 qm qm    |
| Randeingrünung (straßenbegleitend) | 450 qm       |



**Randeingrünung** 4760 qm

**Fläche für Folgeeinrichtungen:**

Die Eingrünung der Fläche für Folgeeinrichtung mit Bäumen und Sträuchern (gem. Artenverwendungsliste) hat auf mindestens einem Drittel der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu erfolgen. Die in der Planzeichnung festgesetzte zu begrünende Grundstücksfläche ist hierauf nicht anrechenbar.

Durch die vorgesehene 10 m breite Randeingrünung soll eine Pufferung zu der östlich gelegenen landschaftlich hochwertigen verbuschten Streuobstfläche, die langfristig zu einer Feldgehölzinsel entwickelt werden soll, geschaffen werden.

Die Flächen verteilen sich wie folgt (insg. 2.380 qm):

|                |        |
|----------------|--------|
| Überbaubare    | 476 qm |
| sonstige       | 656 qm |
| begrünte       | 328 qm |
| Randeingrünung | 920 qm |

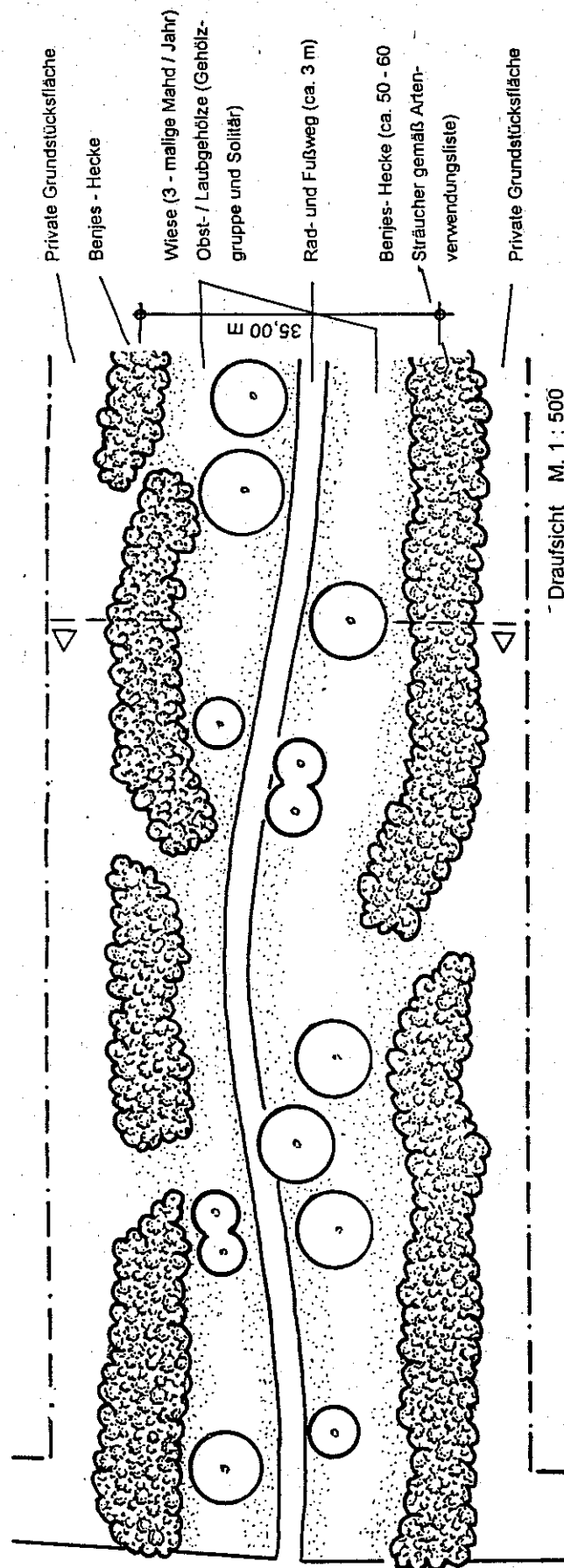
**Grünflächen:**

Die weiteren Grünflächen (insg. 32.084 qm) im Plangebiet sind:

- |                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| 1. Öffentliche Grünfläche – Grünanlage   |           |
| (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)                   | 11.437 qm |
| 2. Öffentliche Grünfläche – Wiesenrain   | 2.755 qm  |
| 3. Öffentliche Grünfläche - 'Feldgehölz' |           |
| (§9 (1) Nr.20 BauGB)                     | 3.445 qm  |
| 4. Kleingartenanlage                     |           |
| (ohne Stellplätze)                       | 12.847 qm |
| 5. Stellplätze / Kleingartenanlage       | 1.600 qm  |

**1. Öffentliche Grünanlage**

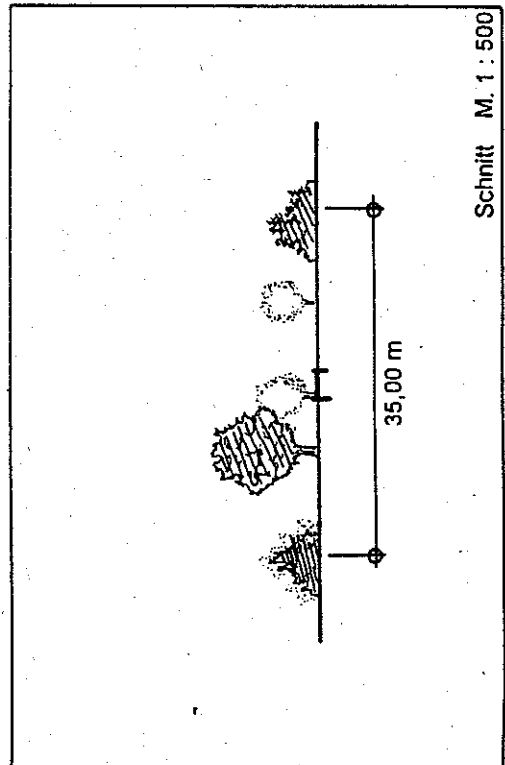
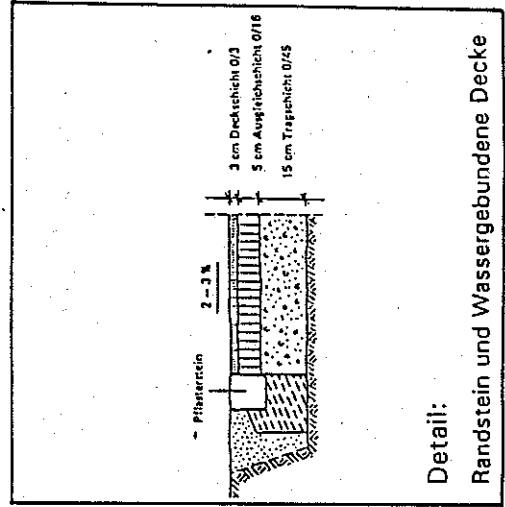
Die ca. 35 m breite öffentliche Grünfläche - Grünanlage, ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr.25a BauGB) gemäß der Anlage zur Begründung - Detail öffentliche Grünanlage mit integriertem Fuß- und Radweg - anzulegen. Die Randbereiche sind durch die Anlage einer modifizierten Benjes-Hecke einzugrünen. Eine derartige Anlage besteht aus einer Kombination



## Anlage

Öffentliche Grünanlage mit integriertem Rad- und Fußweg

Dr. Klaus Thomas  
Planungs- & Architekturbüro  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel  
Tel. 06101 / 58 21 06  
Fax: 06101 / 58 21 08





von Anpflanzung und Gehölzschnittwall. Dabei sind max. 50 - 60 Sträucher gemäß Artenverwendungsliste anzupflanzen. Herkömmliche Heckenpflanzungen ermöglichen ein „planbares“ Einbringen von Gehölzen, weisen jedoch oftmals hohe Ausfälle durch Trockenheit sowie Verbißschäden auf. Die reine Benjeshecke ist zwar durch eine hohe faunistische Artenvielfalt geprägt, jedoch ist das Aufkommen von Heckensträuchern oftmals ungewiß und bleibt vielfach sogar aus. Die durch Bepflanzung modifizierte Benjes-Hecke vereinigt die Vorteile beider Anlageformen unter wechselseitiger Verstärkung. Das Anpflanzen der Gehölze soll reichig in einem Abstand von 1,5 - 2 m mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit einer Mindestpflanzgröße von 1,2 m gemäß Artenverwendungsliste erfolgen. Als Schnittgut sollen lange und sperrige Äste von hartholzigen Laubgehölzen verwendet werden. Die Benjes-Hecke darf eine Breite von 7 m nicht unterschreiten. Ihre Anlage sollte abschnittsweise erfolgen.

Im mittleren Bereich der Fläche ist ein Fuß- und Radweg zu integrieren, der mit einer wassergebundenen Decke auszubilden ist. Zwischen Hecke und Weg soll eine Wiesenkräutermischung ausgebracht werden, diese ist 3 x im Jahr zu mähen. Die Anpflanzung von Bäumen (pro 15 qm ein Baum) erfolgt nur im Bereich der Wiesenflächen. Zur Pflanzung der Einzelbäume und Baumgruppen sollen die in der Artenliste vorgesehenen Gehölze I. und II. Ordnung sowie Obstbäume verwendet werden.

## **2. Öffentliche Grünfläche - Wiesenrain**

Die ca. 5 m breite öffentliche Grünfläche - Wiesenrain, entlang des westlichen Weges, ist als wegbegleitender Wiesenstreifen anzulegen. Die Anlage soll durch die Einsaat mit einer Wiesenkräutermischung (Einsaat: Zwischen April und August; Aussaatmenge 5 g/qm) erfolgen. In einigen Bereichen kann diese Fläche locker mit Sträuchern (gem. Artenverwendungsliste) bepflanzt werden.

Folgende Punkte sollen bei der Grünflächenpflege grundsätzlich berücksichtigt werden:

- Keine "Unkraut"-Vernichtungsmittel
- Grundsätzlich keine Düngung
- Nutzungsspuren (z.B. Trampelpfade) dulden
- Häufigkeit der Mahd nach der Nutzungsintensität richten, wenig betretene Flächen nur 1 - 2 x im Jahr mähen



- Zeitpunkt der Mahd dem Entwicklungsrhythmus der jeweiligen Pflanzengesellschaft anpassen, besondere Blühaspekte berücksichtigen, jährlichen Witterungsverlauf beachten.
- Mähgut abtransportieren

3. Öffentliche Grünfläche - Feldgehölz

Die öffentliche Grünfläche - Feldgehölz - stellt als stark verbuschte Streuobstwiese den wertvollsten Gehölzbestand im Plangebiet dar und ist für die Tier- und Pflanzenwelt unersetzlich. Daher wird diese Fläche als Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Fläche soll der Sukzession überlassen werden und sich langfristig als Feldgehölzinsel entwickeln. Sie ist langfristig zu erhalten und nachhaltig zu sichern.

4. Kleingartenanlage

Die öffentliche Grünfläche - Kleingarten sind als Kleingärten anzulegen bzw. zu erhalten.

5. Stellplätze / Kleingartenanlage

Die Parkplätze für die Kleingartenanlage sind als Pflasterflächen oder wassergebunden herzustellen.

**Straßenbäume**

Durch eine textliche Festsetzung ist gesichert, daß auf der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Ringstraße ca. 70 Straßenbäume gepflanzt werden müssen. 28 Straßenbäume stehen bereits entlang der schon ausgebauten Elisabeth-Selbert-Straße. Im Zuge des Bebauungsplans Gewerbegebiet Mitte werden somit ca. 98 Straßenbäume gepflanzt. Hinzu kommen 44 Bäume, die im Zuge der Herstellung der Stellplätze für die Kleingartenanlage gepflanzt werden.

**12.5 Landschaftsbild und Erholungswert**

Die mit der baulichen Nutzung zu erwartenden Veränderungen des Landschaftsbildes werden durch Begrünungsmaßnahmen, welche durch textliche und zeichnerische Festsetzungen und Vorschriften gesichert werden, „verträglich“ gemacht. Wichtig hierbei ist, daß das Grünkonzept parallel zu der Baumaßnahme durchgeführt wird, um frühzeitig eine Durchgrünung zu erreichen.

Das Gewerbegebiet selbst wird keine weitere Erholungsfunktion aufweisen. Jedoch ist es wichtig, die angrenzenden Bereiche durch eine ausreichende Pufferung in ihrer Erholungsfunktion (Kleingärten) aufzuwerten.



## **12.6 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich**

### **Eingriff:**

Durch die Realisierung des Bebauungsplans erfolgen in den neu für eine Bebauung zu erschließenden Flächen folgende Eingriffe in den Naturhaushalt.

- Verlust von Ackerfläche
- Verlust von Grundwassergewinnungsfläche durch Flächenversiegelung
- Veränderung weiterer kleinklimatischer Faktoren wie Verdunstung, Einstrahlung, Kaltluftentstehung und -abfluß.
- Umstrukturierung des Landschaftsbildes
- Zunahme des Autoverkehrs mit störenden Auswirkungen auf die Umgebung

### **Ausgleich:**

Diesen Eingriffen stehen folgende Ausgleichsmaßnahmen entgegen.

- Aufwertung des Pflanzenangebotes durch intensive Eingrünung des Plangebietes auf öffentlichen und privaten Flächen
- Anpflanzung landschaftstypischer Gehölze
- Straßenbegleitende Begrünung mit standortgerechten Laubbäumen

Eine Bilanzierung zu Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Für die nicht vollständig im Plangebiet durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen stehen in geringem Umfang für Ersatzmaßnahmen folgende Bebauungspläne für investive Maßnahmen zur Verfügung:

- Bebauungsplan Nr. 75 (164.886,94 DM)
- Bebauungsplan Nr. 77 (67.145,38 DM)

Die danach verbleibende Restsumme für Maßnahmen der Biotopvernetzung des Kaupenwiesengrabens zu verwenden, scheint nicht realistisch. Obwohl diese Maßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde bekannt sind und in vollem Umfang akzeptiert werden, bestehen hier aufgrund der vorhandenen Eigentumsstrukturen (landwirtschaftliche Nutzfläche) Schwierigkeiten, da die Eigentümer einen Flächenverkauf kategorisch ablehnen.



Der Einsatz von hoheitlichen Maßnahmen wird als nicht angemessen betrachtet, da die Landwirte in Dietzenbach durch die Entwicklungsmaßnahme bereits umfangreiche Bewirtschaftungsflächen verloren haben.

Aufgrund des dringenden Erfordernisses

- Gewerbeflächen
- Sondergebietsflächen sowie
- die Dietzenbacher Entwicklungsmaßnahme insgesamt voranzutreiben, ist ein Eingriff an dieser Stelle unvermeidbar.

Dieser unvermeidbare Eingriff in die naturräumlichen Gegebenheiten kann innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan durch Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen sondern nur gemindert werden.

Zur Minderung des Eingriffs sind im Bebauungsplan Nr. 63 ökologische Festsetzungen zu Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, grüngestalterische Maßnahmen und Maßnahmen zu Erhalt und Entwicklung von Natur und Landwirtschaft getroffen worden.

Der bestehende Ausgleichsfehlbedarf ist aufgrund der höheren Bedeutung und Gewichtung der Stadtentwicklungsziele hinzunehmen.

### **13. Biotopwertberechnung**

Die Biotopwertberechnung erfolgt auf der Grundlage der "Ausgleichsabgabenverordnung" vom 9. Februar 1995.

Die Ermittlung der Biotoptypen erfolgte nach der Standard-Biotop-/ Nutzungstypenliste. Zwischenwerte wurden interpoliert. Die vorgenommene Anpassung der Plangebietsabgrenzung wurde in die Bilanzierung einbezogen. Hieraus resultieren leichte Änderungen in den Flächenangaben auch im Bestand.

#### **13.1 Einzelbäume**

Die Flächen für Einzelbäume ist für einen Entwicklungsstand nach ca. 3 Jahren berechnet (Nr. 04.110).

#### **13.2 Fassadenbegrünung**

Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Fassadenbegrünung wurden in die Biotopwertberechnung nicht einbezogen. Im Bebauungsplan ist eine anteilige Begrünung der geschlossenen Fassadenflächen vorgeschrieben, so daß eine



pauschale Flächenermittlung nicht ohne weiteres möglich ist, sondern sehr von einzelnen Bauvorhaben abhängt.

Die positiven Auswirkungen auf das Plangebiet dürfen jedoch nicht vernachlässigt werden.

### 13.3 Dachbegrünung

Gemäß textlicher Festsetzung zum Bebauungsplan sind mindestens 40 % der gesamten Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Neigung von weniger als 15° dauerhaft extensiv zu begrünen.

Um zu einem Biotopwert für die zu begrünenden Dachflächen zu gelangen, wurde folgende Flächenermittlung vorgenommen:

Die Berechnung basiert auf Erfahrungswerten aus anderen Dietzenbacher Gewerbegebieten. Ausgangsfläche sind die überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbe- und Sondergebietes auf Grundlage der GRZ von 0,6. Der Anteil der überbauten Grundstücksfläche an den überbaubaren Grundstücksflächen wird mit ca. 50 % angenommen. Bei der Bebauung wird davon ausgegangen, daß mind. 50 % mit Flachdach realisiert wird. (In den bestehenden Dietzenbacher Gewerbegebieten liegt der Anteil der Flachdächer bei ca. 90 %.) Von diesen Flachdächern wären gemäß Festsetzung ein Anteil von 40 % zu begrünen.

Setzt man diese Werte ein, ergibt sich folgende Gesamtfläche, die für eine extensive Dachbegrünung mindestens zugrundegelegt werden kann.

| Fläche<br>GE+SO | x 0,6 | überbau-<br>bare Fläche | 50 % | Bau-<br>liche Anlagen | 50 % | Flachdächer           | 40 % | Begrünte<br>Flachdächer |
|-----------------|-------|-------------------------|------|-----------------------|------|-----------------------|------|-------------------------|
| 21,5 ha         | →     | 12,9 ha                 | →    | 64.500 m <sup>2</sup> | →    | 32.000 m <sup>2</sup> | →    | 12.800 m <sup>2</sup>   |

Diesen Flächen wird der Biotoptyp „Dachfläche extensiv begrünt (neu)“ (Nr. 10.720) zugeordnet.

### 13.4 Verkehrsflächen

Die Wegeflächen (Nebenwege / Rad- und Fußwege) und die Verkehrsflächen die nicht durchgängig befahren werden sowie die Parkplatzflächen sind als Pflaster oder wassergebundene Wege auszubilden. Der Punktwert von 4,5 wurde zwischen nahezu versiegelten Flächen (Nr. 10.520) und Schotter-, Kies- und Sandflächen (Nr. 10.530) interpoliert.



### **13.5 Als Grünfläche zu gestaltende, nicht überbaubare Grundstücksfläche - Randeingrünung**

Auf dieser Fläche besteht die Pflicht zur Anpflanzung einer mehrreihigen Schutzpflanzung gemäß einem Pflanzschema (Festsetzungen zur Landschaftsplanung). Diese Randeingrünung ist als freiwachsende Hecke anzulegen.

Durch die unterschiedliche Lage auf den Grundstücken ist diese Fläche als Hecken- und Gebüschpflanzung, standortgerecht (Nr. 02.400) und Hecken- und Gebüschpflanzung, straßenbegleitend (Nr. 02.600) berechnet.

### **13.6 Begrünte Grundstücksfläche**

Gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung zur Landschaftsplanung ist ein Drittel, der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Gehölzen (mind. 80% gemäß Artenverwendungsliste) zu bepflanzen. Für diese begrünte Grundstücksfläche ist aufgrund der intensiven Bepflanzung ein Punktwert von 20 angenommen, dieser entspricht der Neuanlage strukturreicher Hausgärten (Nr. 11.223).

### **13.7 Sonstige Grundstücksfläche**

Die restliche nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mit dem Punktwert des arten- und strukturarmen Hausgartens (Nr. 11.221) berechnet.

### **13.8 Öffentliche Grünfläche - Grünanlage (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)**

Die ca. 35 m breite öffentliche Grünfläche ist gemäß der Anlage zur Begründung - Detail öffentliche Grünfläche - anzulegen. Diese Fläche ist mit dem Biotopwert Neuanlage strukturreicher Hausgärten (Nr. 11.223) gerechnet.

### **13.9 Öffentliche Grünfläche - Wiesenraine**

Der ca. 5 m breite öffentliche Grünstreifen ist als Wiesenrain (Nr. 09.150) anzulegen. Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet ist die Fläche mit 5 Punkten weniger gerechnet.

### **13.10 Öffentliche Grünfläche - Kleingarten**

Die öffentliche Grünfläche - Kleingarten wird mit dem Biotoptyp für die „Neuanlage strukturreicher Hausgärten“ (Nr. 11.223) berechnet. Ausgenommen hiervon ist der Bereich im Südosten, der als Fläche für Nebenanlagen - Stellplätze festgesetzt ist. Dieser Fläche ist ein entsprechend geringerer Biotoptyp zugeordnet (Nr. 10.530).



## 13.11 Bilanzierung

| Bestand         |                                       |        |         |                       |                  |
|-----------------|---------------------------------------|--------|---------|-----------------------|------------------|
| Typ Nr.         | Biotop- + Nutzungstyp lt. Schlüssel   | Wert   | Fläche  | Teilflächen-<br>summe | Biotopwert       |
|                 |                                       | Punkte | qm      | qm                    | Punkte           |
|                 | <b>1. Verkehrsflächen</b>             |        |         | <b>10.014</b>         |                  |
| 10.510 / 10.520 | Versiegelte Straßen + Wege            | 3      | 4.445   |                       | 13.335           |
| 10.610          | bewachsene Feldwege                   | 21     | 5.569   |                       | 116.949          |
|                 | <b>2. Acker- und Grünlandflächen</b>  |        |         | <b>273.225</b>        |                  |
| 11.191          | sonstiger Acker, intensiv genutzt     | 13     | 247.444 |                       | 3.216.772        |
| 09.110          | Ackerbrachen                          | 29     | 13.815  |                       | 400.635          |
| 09.120          | (kurzlebige Ruderalfluren) Wiesenrain | 23     | 8.801   |                       | 202.423          |
| 06.310          | extensive Wiese                       | 44     | 2.665   |                       | 117.260          |
| 11.224          | Intensivrasen (Hundeübungsplatz) ??   | 10     | 500     |                       | 5.000            |
|                 | <b>3. Gehölzflächen</b>               |        |         | <b>3.445</b>          |                  |
| 09.260          | Streuobstwiese verbuscht              | 56     | 3.445   |                       | 192.920          |
|                 | <b>7. Bäume*</b>                      |        |         | <b>20</b>             |                  |
| 04.110          | 2 Bäume à 10 qm (standortgerecht)     | 31     | 20      |                       | 620              |
|                 | <b>Summe</b>                          |        |         | <b>286.684</b>        | <b>4.265.914</b> |

Hinweis: Nach der erneuten Offenlage vom 03.03.97 bis 03.04.97 wurden im Rahmen der Planüberarbeitung lediglich die Flächenangaben zu den SO- und GE-Gebieten angeglichen. Die reduzierten Sondergebietsflächen wurden zu den Gewerbeflächen addiert (Größenordnung von ca. 17.905 qm).

1 Die für Bäume ermittelten Flächen fließen nicht in die Flächenbilanz, sondern führen zu einer Aufwertung der unter der Kronentraufe der Bäume befindlichen Fläche (z. B. Rasen, Pflaster, Acker) um eine bestimmte Punktzahl.



| Planung                                 |                                                                          | Wert   | Fläche  | Teilflächen-   | Biotopwert       |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------|---------|----------------|------------------|
| Typ Nr.                                 | Biotop- + Nutzungstyp lt. Schlüssel                                      | Punkte | qm      | summe          | Punkte           |
| <b>1. Verkehrsflächen</b>               |                                                                          |        |         | <b>36.915</b>  |                  |
| 10.510 / 10.520                         | Versiegelte Straßen + Wege                                               | 3      | 32.744  |                | 98.232           |
| 10.520/10.530                           | Fuß- und Radwege (Schotter-, Kies-, Sand- u. nahezu versiegelte Flächen) | 4,5    | 3.031   |                | 13.640           |
| 10.530                                  | Fuß- und Radweg (Öffentliche Grünanlage)                                 | 6      | 1.140   |                | 6.840            |
| <b>2. Grundstücksflächen GE</b>         |                                                                          |        |         | <b>172.105</b> |                  |
| 10.710                                  | überbaubar (0,6)                                                         | 3      | 103.263 |                | 309.789          |
| 11.221                                  | sonstige Fläche                                                          | 14     | 45.971  |                | 643.594          |
| 11.223                                  | gärtnerisch gepflegte Anlagen                                            | 20     | 5.009   |                | 100.180          |
| 02.600                                  | Randeingrünung (straßenbegleitend)                                       | 20     | 3.428   |                | 68.560           |
| 02.400                                  | Randeingrünung                                                           | 27     | 14.434  |                | 389.718          |
| <b>3. Grundstücksflächen SO</b>         |                                                                          |        |         | <b>43.200</b>  |                  |
| 10.710                                  | überbaubar (0,6)                                                         | 3      | 25.920  |                | 77.760           |
| 11.221                                  | sonstige Fläche                                                          | 14     | 11.540  |                | 161.560          |
| 11.223                                  | gärtnerisch gepflegte Anlagen                                            | 20     | 530     |                | 10.600           |
| 02.600                                  | Randeingrünung (straßenbegleitend)                                       | 20     | 450     |                | 9.000            |
| 02.400                                  | Randeingrünung                                                           | 27     | 4.760   |                | 128.520          |
| <b>4. Fläche für Folgeeinrichtungen</b> |                                                                          |        |         | <b>2.380</b>   |                  |
| 10.710                                  | überbaubar (0,6) → tatsächlich 92                                        | 3      | 476     |                | 1.428            |
| 11.221                                  | sonstige Fläche → folgerichtig!                                          | 14     | 656     |                | 9.184            |
| 11.223                                  | gärtnerisch gepflegte Anlagen                                            | 20     | 328     |                | 6.560            |
| 02.400                                  | Randeingrünung                                                           | 27     | 920     |                | 24.840           |
| <b>5. Öffentliche Grünflächen</b>       |                                                                          |        |         | <b>32.084</b>  |                  |
| 11.223                                  | Öffentl. Grünanlage (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)                             | 20     | 11.437  |                | 228.740          |
| 09.150 - 5 Punkte                       | Wiesenrain (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)                                      | 31     | 2.755   |                | 85.405           |
| 04.600                                  | Feldgehölz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)                                        | 56     | 3.445   |                | 192.920          |
| 11.223                                  | Kleingärten                                                              | 20     | 12.847  |                | 256.940          |
| 10.530                                  | Stellplätze (Kleingartenanlage)                                          | 6      | 1.600   |                | 9.600            |
| <b>6. Einzelbäume<sup>1</sup></b>       |                                                                          |        |         | <b>294</b>     |                  |
| 04.110                                  | 44 Stellplatzbäume à 3qm                                                 | 31     | 132     |                | 4.092            |
| 04.110                                  | 98 Straßenbäume à 3qm                                                    | 31     | 294     |                | 9.114            |
| <b>Zwischensumme 1</b>                  |                                                                          |        |         | <b>286.684</b> | <b>2.846.816</b> |



| <b>Planung</b>          |                                                                              |      |         |                       |            |  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------|---------|-----------------------|------------|--|
| Typ-Nr.                 | Biotop- + Nutzungstyp lt. Schlüssel                                          | Wert | Fläche  | Teilflächen-<br>summe | Biotopwert |  |
| <b>7. Dachbegrünung</b> |                                                                              |      |         |                       |            |  |
| 10.710                  | insgesamt überbaubare Flächen ohne Dachbegrünung (A)                         | 3    | 129.183 |                       | 387.549    |  |
|                         | davon entfallende Flächen aufgrund von Dachbegrünung                         |      | 12.919  |                       |            |  |
| 10.710                  | verbleibende überbaubare Flächen                                             | 3    | 116.264 |                       | 348.792    |  |
| 10.720                  | extensiv zu begrünende Dachflächen                                           | 19   | 12.919  |                       | 245.461    |  |
|                         | Summe aus extensiver Dachbegrünung und verbleibender überbaubarer Fläche (B) |      |         |                       | 594.253    |  |
|                         | Summe (B)                                                                    |      |         |                       | 594.253    |  |
|                         | Summe (A)                                                                    |      |         |                       | 387.549    |  |
|                         | Differenz aus (A) und (B) = Aufwertung durch Dachbegrünung                   |      |         |                       | 206.704    |  |
|                         | <b>Zwischensumme 1</b>                                                       |      |         | 286.684               | 2.846.816  |  |
|                         | <b>Aufwertung durch Dachbegrünung</b>                                        |      |         |                       | 206.704    |  |
|                         | <b>Summe <sup>2</sup></b>                                                    |      |         | 286.684               | 3.053.520  |  |
|                         | <b>Differenz</b>                                                             |      |         |                       | 1.212.394  |  |
|                         | <b>in Prozent des Bestandswertes</b>                                         |      |         |                       | 28%        |  |

1 Die für Bäume ermittelten Flächen fließen nicht in die Flächenbilanz, sondern führen zu einer Aufwertung der unter der Kronentraufe der Bäume befindlichen Fläche (z. B. Rasen, Pflaster, Acker) um eine bestimmte Punktzahl.

2 Die Aufwertung der Planung durch in den Festsetzungen vorgeschriebene Fassadenbegrünung wurde nicht in die Berechnung einbezogen.



**Biotopwertdifferenz: 1.212.394**  
**Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen (x 0,62/Punkt): 751.684 DM**

### 13.12 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der öffentlichen Flächen

Dem Eingriff auf öffentlichen Flächen steht folgender Ausgleich gegenüber:

| Eingriff                                           | m <sup>2</sup> | Punkte         |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| vollversiegelte Verkehrsfläche                     | 32.744         | 98.232         |
| gepflasterte und nahezu versiegelte Verkehrsfläche | 3.031          | 13.640         |
| wassergebundene Decke, Schotterwege                | 1.140          | 6.840          |
| <b>Verkehrsfläche gesamt</b>                       | <b>36.915</b>  | <b>118.712</b> |

| Ausgleich                                                             | m <sup>2</sup> | Punkte         |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Grünanlage (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)                                    | 11.437         | 228.740        |
| Wiesenrain (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)                                    | 2.755          | 85.405         |
| Kleingärten                                                           | 12.847         | 256.940        |
| Feldgehölz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)                                     | 3.445          | 142.968        |
| Straßenbäume                                                          | 294            | 9.114          |
| Stellplatzbäume                                                       | 132            | 4.092          |
| <b>öffentliche Grünfläche gesamt (ohne Stellplatzflächen 1600 qm)</b> | <b>30.484</b>  | <b>727.259</b> |

Es ergibt sich eine positive Differenz von 608.547 Punkten.