

Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 78/80  
Stadtpark - nördlich der Vélizystraße  
und Straßenanbindung an die B 459"

Stadt DIETZENBACH

**H. + E. HUTSCH**

Landschaftsarchitekten BDLA

im Auftrag des Magistrats der Stadt Dietzenbach  
- Stadtplanungsamt -

Stand: Februar 1996

## Inhaltsverzeichnis

### 1 ANLAGE, ZIELE, VERFAHREN, GELTUNGSBEREICH UND LAGE 4

### 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN 7

2.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN 7

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UVF 7

### 3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSRAUMES SOWIE DES PLANUNGSGEBIETES 8

3.1 LANDSCHAFTLICHE SITUATION 8

3.1.1 Naturräumliche Gliederung 8

3.1.2 Geländeform 8

3.1.3 Geologischer Untergrund und Boden 9

3.1.4 Wasser und Feuchtstellen 9

3.1.4.1 Der Stiergraben 10

3.1.4.2 Der Bieberbach 10

3.1.5 Klima und Luft 11

3.1.5.1 Geschützter Landschaftsbestandteil „Hecke am Stiergraben“ 12

3.1.5.2 Tiere und Pflanzen 12

3.1.6 Geschichte und Entwicklung 14

3.1.7 Landschaftsbild 14

3.2 STÄDTEBAULICHE SITUATION 15

3.2.1 Lage im Siedlungsbereich 15

3.2.2 Nutzung 16

3.2.3 Verkehrliche Erschließung 18

3.2.4 Eigentumsverhältnisse 19

3.2.5 Ver- und Entsorgung 19

3.3 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG 19

### 4 PLANUNG 20

4.1 PLANUNGSZIELE 20

4.2 BESCHREIBUNG DER PLANUNG 20

4.2.1 Der eigentliche Stadtspark 21

4.2.1.1 Minigolfanlage 21

4.2.1.2 Spielplatz 22

4.2.1.3 Spiel- und Liegewiese 23

4.2.1.4 Promenade 23

4.2.1.5 Das Wegenetz 23

4.2.2 Der stadtoökologische Bereich 24

4.2.2.1 Auewiesen und Retentionsfläche 24

4.2.2.2 Bieberbach und Renaturierung 25

4.2.2.3 Vorhandene Lärmschutzwälle 26

4.2.2.4 Geplanter Lärmschutzwall und Lärmschutzwand 27

4.2.2.5 Feuchtwiesen 27

4.2.2.6 Schwarzdornhecke 27

4.2.3 "Gehöft" und Koppeln 27

4.2.4 Der „Tellhof“ und seine Einrichtungen 28

4.2.5 Die neue Erschließungsstraße 28

4.3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 29

4.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 29

4.3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 29

4.3.1.1.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 29

4.3.1.1.2 Höhe baulicher Anlagen 29

4.3.1.1.3 Grundfläche als Höchstmaß 29

4.3.1.1.4 Gemeinbedarfsflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) 29

4.3.1.1.5 Öffentliche Verkehrsflächen, (§ 9 Abs. 11 Nr. 6 BauGB) 30

4.3.1.1.6 Öffentliche Grünflächen „Parkanlage“, (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 30

- 4.3.1.1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs.6 BauGB)30
- 4.3.1.1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs.6 BauGB)30
- 4.3.1.1.9 Flächen für die Landwirtschaft und für den Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs.6 BauGB)30
- 4.3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen - Landschaftsplan30
  - 4.3.2.1 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sowie Flächen mit/und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs.6 BauGB)30
  - 4.3.2.2 Pflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB )31
    - 4.3.2.2.1 Pflanzengrößen und -qualitäten31
    - 4.3.2.2.2 Verbot von Nadelgehölzen31
    - 4.3.2.2.3 Pflanzungen an den Straßen und in Stadtnähe31
    - 4.3.2.2.4 Erhaltenswerte Bäume31
    - 4.3.2.2.5 Ersatz der Hybridpappeln31
- 4.3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen32
  - 4.3.3.1 Einfriedungen und Koppeln32
  - 4.3.3.2 Befestigungen von Wegen und Plätzen32
- 4.4 BODENORDNUNGSRECHTLICHE MAßNAHMEN32
- 4.5 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSPANUNG33
  - 4.5.1 Eingriffs-Ausgleichsbewertung33
  - 4.5.2 Ausgleichsberechnung33

## Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1 "Lage und Geltungsbereich" 4
- Abbildung 2 "Geltungsbereiche, ursprünglich" 5
- Abbildung 3 "Geltungsbereich, jetzt" 5
- Abbildung 4 "Flächennutzungsplan UVF" 7
- Abbildung 5 "Naturräume" 8
- Abbildung 6 "Bieberbach an der Vélizystraße" 11
- Abbildung 7 "Schwarzdomhecke" 12
- Abbildung 8 "Lärmschutzwall" 13
- Abbildung 9 "Blick nach Süden" 15
- Abbildung 10 "Der Tellhof" 16
- Abbildung 11 "Das Gehöft" 16
- Abbildung 12 "Die Grillhütten" 17
- Abbildung 13 "Der Spielplatz" 17
- Abbildung 14 "Der Bolzplatz" 18
- Abbildung 15 "Nutzungszonierung" 21
- Abbildung 16 "Minigolfanlage" 21
- Abbildung 17 "Spielplatz-Erweiterung" 22
- Abbildung 18 "Profil der Promenade" 23
- Abbildung 19 "Das Wegenetz" 24
- Abbildung 20 "Renaturierungs-Initiierung" 25
- Abbildung 21 "Querschnitt durch den Lärmschutzwall" 26
- Abbildung 22 "Schafe auf der Koppel am Gehöft" 28
- Abbildung 23 "Profil der Erschließungsstraße" 29

## 1 Anlaß, Ziele, Verfahren, Geltungsbereich und Lage

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die beabsichtigte städtebauliche und landschaftliche Entwicklung des Geltungsbereiches<sup>1</sup> zu detaillieren und rechtsverbindlich abzusichern.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt DIETZENBACH hat am 31.01.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Stadtpark - nördlich der Vélizystraße" beschlossen.

Im September 1992 beauftragte der Magistrat das Büro

**H. + E. Hutsch**

**Dipl.-Ing. Garten- und Landschaftsarchitekten BDLA**

**63322 Rödermark, Lerchenstr. 12**

mit seiner Erstellung.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die später allseitig dicht bebaute Umgebung des Stadtparks stadökologische und kleinklimatische Bedingungen zu schaffen, die das Wohnumfeld verbessern und Möglichkeiten für die Erholung im Freien bieten.

Gleichzeitig wird ein Teil der Flächen als Retentionsfläche des Bieberbaches benötigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.78 mußte während der Bearbeitung geändert werden. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29. 04. 1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Anbindung der Baugebiete westlich der Offenbacher Straße an die B 459" beschlossen. Ziel dieser Planung war die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Realisierung einer Anbindung der oben genannten Baugebiete an die B 459.

Ein weiteres Ziel ist es also, die Baugebiete 68-72 über eine Erschließungsstraße an den Knotenpunkt Vélizystraße / Frankfurter Straße anzubinden. Diese Straße führt durch das Planungsgebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr.78.



Abbildung 1 "Lage und Geltungsbereich".

Der Landschaftsplan nach dem HENatG §4 (1) ist in diesem Bebauungsplan integriert.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>(ausgedrückt durch den Flächennutzungsplan UVF und den Entwurf zum Freiflächenentwicklungsplan der Stadt DIETZENBACH)

Zusätzlich zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurden zwei Pläne als Einzeldarstellung der "Pflanzenbindung" und der "Gestaltung" entwickelt mit der Bezeichnung:

Landschaftsplan Teil: "Gestaltung",

Landschaftsplan Teil: "Bepflanzung".

Der Eingriff gemäß § 5 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) ist bilanziert und im Anhang dargestellt.

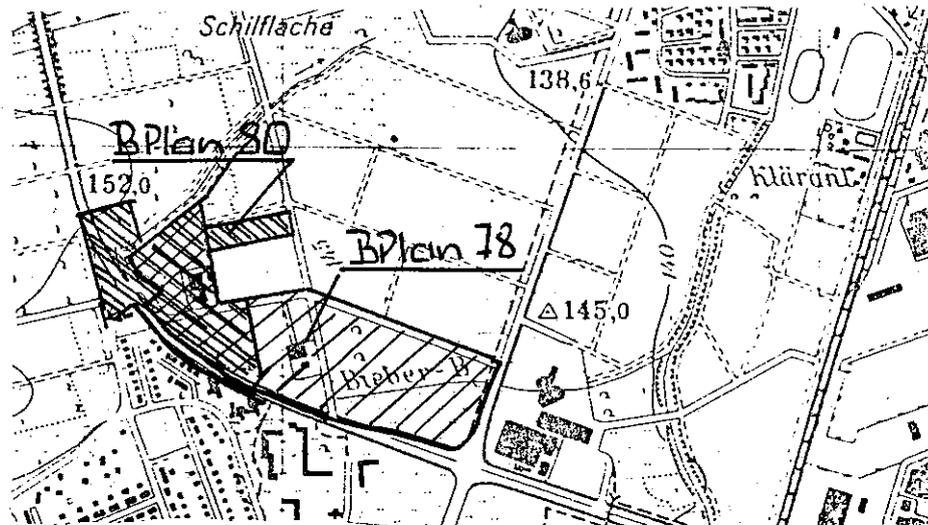


Abbildung 2 "Geltungsbereiche, ursprünglich"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 80 überlagert teilweise den Bebauungsplan Nr. 78. Im Laufe der Bearbeitung des Planentwurfes hat sich gezeigt, daß es sinnvoll ist, die Bebauungspläne Nr. 78 und Nr. 80 zusammenzufassen.

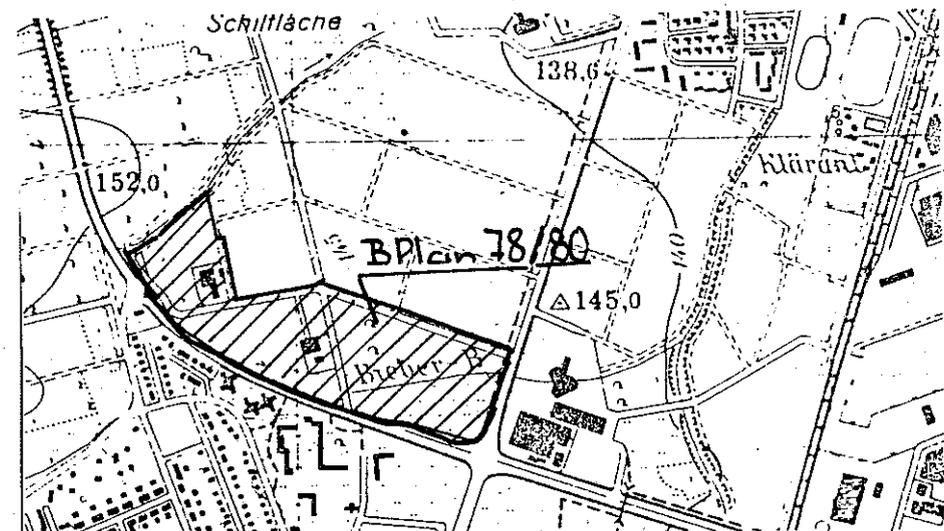


Abbildung 3 "Geltungsbereich, jetzt"

Der Auftrag für einer Verkehrsuntersuchung einschließlich der Planung der Anbindungsstrasse wurde dem Büro BGS-Ing.Societät erteilt. Die Untersuchungsergebnisse und die Planunterlagen sind dieser Erläuterung im Anhang beigefügt.

Der Auftrag für einer Verkehrsuntersuchung einschließlich der Planung der Anbindungsstraße wurde dem Büro BGS-Ing.Societät erteilt. Die Untersuchungsergebnisse und die Planunterlagen sind dieser Erläuterung im Anhang beigefügt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplan Nr. 78/80 setzt sich nunmehr aus dieses beiden einzelnen Geltungsbereichen zusammen. Die ursprüngliche Überlagerung des Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 80 mit dem Bebauungsplan Nr. 70 "westlich der Offenbacher Straße - südöstlich des Stiergrabens" um den gesamten Bereich der Straße, die auf die Anbindungsstraße führen soll. Der Geltungsbereich konnte aufgrund der ausgeführten Planung reduziert werden. Er umfaßt jetzt nur noch einen kleinen Teil der Anbindung an das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 70.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr 78/80 verkleinert sich der Geltungsbereich um den Wendehammer an der Waldorfschule und um die Straßenparzelle B 459.

Der Bebauungsplan heißt nunmehr:

Bebauungsplan Nr. 78/80 "Stadtpark - nördlich der Vélizystraße" und "Anbindung der Baugebiete westlich der Offenbacher Straße an die B 459" und verkürzt: "Straßenanbindung an die B 459"

Erkenntnisse aus der Vorplanung zur Erschließungsstraße und deren Knotenanbindung sowie die Ausweisung einer Wegeverbindungen nach Norden machten geringfügige Änderungen des Geltungsbereiches notwendig.

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand des ursprünglichen Siedlungsgebietes, jenseits der Vélizystraße, zwischen der Offenbacher Straße und dem Stiergraben. Durch die rege Bautätigkeit in den vorgenannten Gebieten 68-72 ist jetzt der Zeitpunkt gekommen, diese Flächen einer planerischen Bearbeitung zu unterziehen. Das Gebiet ist nunmehr in eine zentrale Lage gerückt mit guter fußläufiger Anbindung an die Neubaugebiete und in direkter Nachbarschaft zum Stadtzentrum „Rathaus und Umgebung“.

An das Planungsgebiet schließen die nachgenannten Bebauungspläne in der Reihenfolge von Nordwest nach Ost an:

Bebauungsplan Nr 65/1	"Waldorfschule"
Bebauungsplan Nr. 77	"Zwischen Stiergraben - B 459, Wald und Kleingartenanlage"
Bebauungsplan Nr. 70	"Westlich der Offenbacher Str. - Südöstlich des Stiergrabens"
Bebauungsplan Nr. 71	"Westlich der Offenbacher Str. - Zwischen Gustav-Heinemann-Ring und Stadtpark Westliche Hälfte"
Bebauungsplan Nr. 72	"Westlich der Offenbacher Str. - Zwischen Gustav-Heinemann-Ring und Stadtpark Östliche Hälfte".

## 2 Planungsrechtliche Vorgaben

### 2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan<sup>3</sup> weist für das Planungsgebiet folgende Ordnungsabsichten aus:

- „Gebiet für Landschaftsnutzung und -pflege“ und
- „Flächen für die Grundwasseranreicherung“.

Teile des Planungsgebietes sind darüber hinaus für die Hochwasserrückhaltung vorgesehen.

### 2.2 Flächennutzungsplan UVF

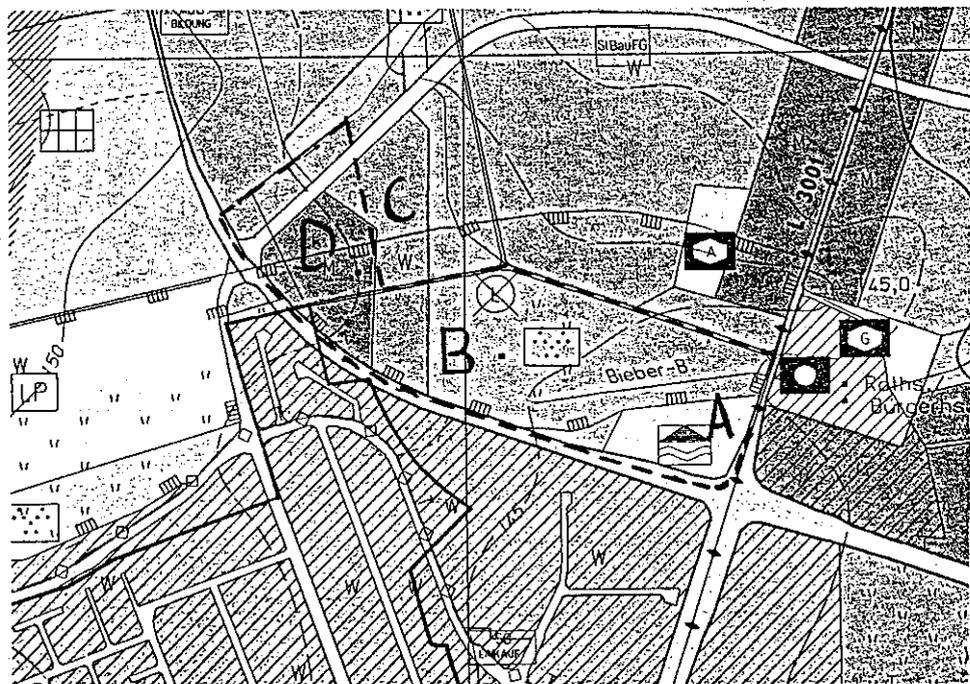


Abbildung 4 "Flächennutzungsplan UVF"

Der vorliegende Plan ist teilweise aus dem Flächennutzungsplan UVF entwickelt, der die Flächen wie folgt darstellt:<sup>45</sup>

- |                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| Gemeinbedarfsfläche "Hallenbad"  | (A) |
| Grünflächen "Parkanlage"         | (B) |
| Baugebiet "Wohnbauflächen"       | (C) |
| Baugebiet "Gemischte Bauflächen" | (D) |

<sup>3</sup>Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 1986 - Festgestellt am 09.12.1986

<sup>4</sup>FNP UVF Stand November 1988

<sup>5</sup>Die notwendige Flächennutzungsplan-Änderung wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beantragt.

### 3 Beschreibung und Bewertung des Landschafts- und Siedlungsraumes sowie des Planungsgebietes<sup>1</sup>

#### 3.1 Landschaftliche Situation

Für die Landschaftsuntersuchung wurde ein Gebiet ausgewählt, das sich etwa vom Ebertsberg im Westen bis zum Austritt des Bieberbaches nördlich des Rathauses erstreckt.

Während die Beschreibung diesen erweiterten Raum umfaßt, wird die Bewertung vor allem die eigentlichen Planungsflächen oder im Einzelfall, wenn nötig, seine nähere Umgebung betreffen.

##### 3.1.1 Naturräumliche Gliederung

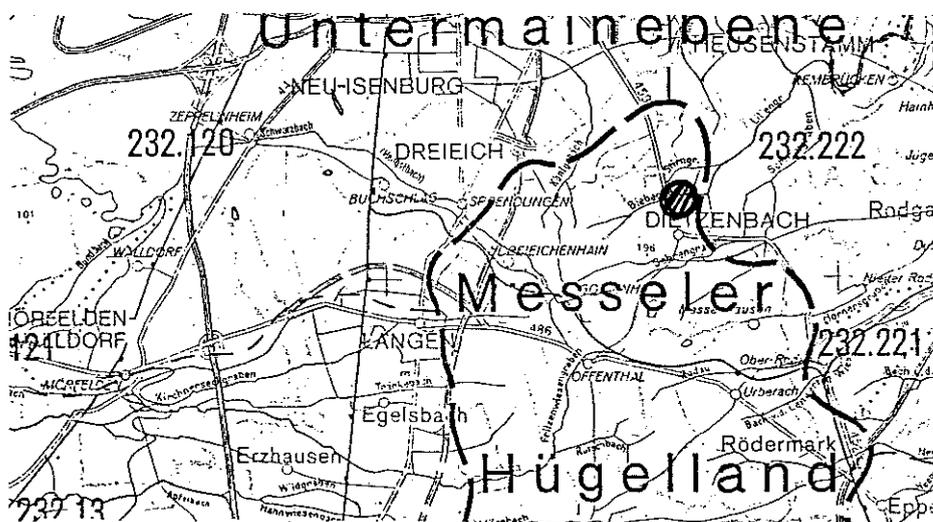


Abbildung 5 "Naturräume"

##### Beschreibung:

In der "Untermainebene" liegt das Untersuchungsgebiet am nordöstlichen Rand der Grundeinheit "Messeler Hügelland".

Das "Messeler Hügelland" wird gekennzeichnet durch das Rotliegende im Untergrund und durch seine Überdeckung mit Braunerden. Die hügelige Geländeform ergibt sich aus den unterschiedlichen Höhen des Rotliegenden.

Auffallend ist die meist starke Bewaldung, die historischen Ursprung hat und weniger aus der Bodenqualität abzuleiten ist.

##### 3.1.2 Geländeform

##### Beschreibung:

Die generelle Neigung der Umgebung des Planungsgebietes verläuft von West, dem Ebertsberg mit 192,90 m NN, nach Ost in Richtung Bieberbach auf ca. 145,00 m NN.

Das eigentliche Planungsgebiet fällt im nördlichen Bereich schwach zum Stiergraben ab, während es im südlichen Bereich zum Bieberbach deutlich abfällt. Diese Neigung ist besonders in der unmittelbaren Umgebung des Baches stärker ausgebildet.

<sup>1</sup>Während beim Siedlungsraum nur die nähere Umgebung des Bebauungsplanes beschrieben wird, befaßt sich die landschaftliche Situation mit einem wesentlich erweiterten Umfeld. Sie wurde bewußt über das Planungsgebiet hinaus erweitert, um die landschaftlichen Zusammenhänge aufzeigen zu können.

Zwei Lärmschutzwälle umschließen das Gelände an der Süd- bis Westgrenze. Die Lärmschutzwälle erstrecken sich ab der Verrohrung des Bieberbaches an der Offenbacher Strasse bis hinter die Wegeunterführung an der Vélizystraße und setzen sich oberhalb des Auslaufbauwerkes bis zur Raiffeisenstraße fort. Die Unterbrechung beträgt etwa 170 m. Auf der straßenabgewandten Seite läuft die Böschung des Lärmschutzwalles mit einer deutlich geringeren Neigung als auf der straßenzugewandten Seite an.

**Bewertung:**

Aus der Geländeform am Bieberbach ergibt sich die Möglichkeit, Rückstauf Flächen für die Hochwasserregelung zu schaffen.

Die Lücke im Lärmschutzwall ist für die Erholungsfunktion des Geländes nachteilig. Sie könnte durch einen ergänzenden Wall verkleinert werden.

### 3.1.3 Geologischer Untergrund und Boden

**Beschreibung:**

Im Untergrund steht das Obere Rotliegende, hier Konglomerat, Sand- und Tonstein<sup>2</sup> an.

Generell handelt es sich am westlichen und nördlichen Rand der Bebauung von DIETZENBACH um Braunerden mit mittlerem Basengehalt, örtlich Podsol-Braunerden, örtl. pseudovergleyt<sup>3</sup>.

Näher und kleinflächiger betrachtet, bestimmen die Gräben und vor allem der Bieberbach das Bild.

Die differenzierte Sicht zeigt:

Links und rechts des Bieberbaches zieht sich ein Band von Auengleie-Braunerden, das sind vom Grundwasser beeinflusste Böden aus verlagertem mehr oder weniger humosen Bodenmaterial. Entsprechend dem Relief ist die Ausbreitung nach Süden größer als nach Norden.

Diese Aueböden werden begleitet von Braunerde aus Decksedimenten.

Die Flächen um den Stiergraben bestehen aus Pseudogleie, das sind Staunässe bedingte Böden, schwachlehmige Sande<sup>4</sup>.

Diese ursprüngliche Erscheinung ist in den Teilen der Lärmschutzwälle durch den aufgeschütteten Boden total verändert. Das Material unterschiedlicher Herkunft im Untergrund erscheint in der Oberbodenschicht homogen „sandig-lehmig“.

Im Planungsgebiet ist eine Altlast aufgeführt:

Der „Rodelberg“, bei dem nach einer Sondierung aus dem Jahr 1994 kein Gefährdungspotential festgestellt wurde.<sup>5</sup>

**Bewertung:**

Die Flächen in Bach- und Grabennähe sind als besonders empfindlich einzustufen.<sup>6</sup> Das zeigt sich ganz offensichtlich schon allein an der geringen Scheerfestigkeit des Bodens beim Betreten oder Befahren der bachnahen oder staunassen Geländeteile.

Bei der Pflanzenauswahl ist den unterschiedlichen Bedingungen der natürlich verbliebenen Bereiche und der aufgeschütteten Teile der Lärmschutzwälle Rechnung zu tragen.

### 3.1.4 Wasser und Feuchtstellen

**Beschreibung:**

Die Flächen liegen nach den hydrologischen Karten in einem Gebiet mit Felsgestein und sehr geringer Grundwasserergiebigkeit, die allerdings auch nur gering verschmutzungsempfindlich sind.

<sup>2</sup> Geol. Karte von Hessen 1 : 300000 ; 1989

<sup>3</sup> Bodenübersichtskarte von Hessen 1 : 500 000 ; 1989

<sup>4</sup> Bodenkarte von Hessen 1 : 25 000 ; 1986 - Bl. 5918

<sup>5</sup> „Bei der erkundeten Auffüllung handelt es sich um umgelagerten Bodenaushub, der im Rahmen der Erdbaumaßnahmen zur Gestaltung der Parkanlage angefallen ist. ... (Grundbau-Institut Prof. Dr.-Ing. P. AMANN Consult GmbH, 1994)

<sup>6</sup> siehe auch nächster Abschnitt.

Der Grundwasserstrom verläuft von Südwest nach Nordost<sup>7, 8</sup>

Das untersuchte Gelände wird geprägt durch den Bieberbach und den Stiergraben. Auf beide Wasserläufe wird noch im folgenden besonders eingegangen.

Während der Schichtwasserspiegel im Bereich der Anmoorgleie unter einem Meter liegt, dürfte er im Bereich der Pseudogleieböden bei weniger als zwei Meter liegen.

Vor den Lärmschutzwällen bilden sich stauartige Flächen, weil durch die Reliefveränderung und die Untergrundverdichtung beim Bau der Lärmschutzwälle und der Vélizystraße der Abfluß zum Bieberbach unterbunden wurde.

Diese Stauungen sind aber auch ohne die geschilderten Veränderungen in Richtung Stiergraben jahres- und wetterbedingt anzutreffen.

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Wasserschutzzone IIIA<sup>9</sup> der Trinkwassergewinnungsanlage "Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach" des Wasserzweckverbandes Stadt und Kreis Offenbach.

Bewertung:

Diese Flächen sind ökologisch als wertvoll einzustufen, da sich hier Lebensräume für Pflanzen und Tiere entwickeln können, die sich in unserer "entwässerten" Landschaft nur noch selten finden lassen. Die Feuchtigkeit schützt darüber hinaus diese Flächen vor dem Betreten durch den Menschen.

#### 3.1.4.1 Der Stiergraben

Beschreibung:

Der Stiergraben liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Er bildet seine nördliche Grenze.

Da er aber ein prägendes Landschaftselement ist, sollte auch auf ihn näher eingegangen werden.

Sein Ursprung liegt in den Wiesen westlich der Vélizystraße.

In der trockenen Jahreszeit führt er kein Wasser.

Bewertung:

Die ökologische Bedeutung des Stiergrabens liegt außerhalb des Siedlungsraumes<sup>11</sup> vor allem in dem ihn begleitenden dichten Bewuchs heimischer Gehölze, in deren Schutz sich Tiere und Pflanzen ansiedeln und bewegen können. Diese bandartigen Vegetationsstrukturen haben eine große Bedeutung für die Vernetzung mit benachbarten Lebensräumen.

#### 3.1.4.2 Der Bieberbach

Beschreibung:

Der Bieberbach hat seinen Ursprung in der Gemarkung Götzenhain.

In den Katasterplänen wird er in dem hier zu behandelnden Abschnitt auch als "Forstgraben" bezeichnet.

Er ist hier im Planungsgebiet ein Fließgewässer III. Ordnung.<sup>12</sup>

Sein Ausbauzustand gilt hier als Stufe 3 "begradigt, schonend ausgebaut, aber keine natürliche Sukzession möglich".<sup>13</sup>

Der Saprobienindex wird als II (mäßig belastet) bezeichnet.<sup>14</sup>

Er dient dem Entwässerungssystem der Stadt DIETZENBACH als Vorfluter für Regenwasser-Übermengen.

Unter der Vélizystraße und der Offenbacher Straße ist der Bieberbach verrohrt.

<sup>7</sup>Kreisausschuß des Kreises Offenbach "Umweltbericht 1992"

<sup>8</sup>ebenda: Der Flurabstand beträgt (Nähe Wassergewinnungsanlage Dietzenbach) 15,9 m.

<sup>9</sup>"Die Weiteren Schutzzonen sollen den Schutz von weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere von nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten...(Staatanzeiger Nr. 32 1985)

<sup>10</sup>ebenda

<sup>11</sup>(Im Siedlungsbereich ist der Gehölzsaum auf eine Breite reduziert, die keinerlei bedeutungsvolles Leben mehr zuläßt.)

<sup>12</sup>Kreis Offenbach 1987: Fließgewässer

<sup>13</sup>ebenda

<sup>14</sup>HMI/UuR: Gewässergütekarte Hessen 1986



Abbildung 6 "Bieberbach an der Vélizystraße"

**Bewertung:**

Die hohe Wassergüte, die Geländeform und die Nutzung am Bieberbach ergeben eine Situation, welche geradezu die Initialisierung einer natürlichen Streckenführung und Profilausbildung verlangt.

### 3.1.5 .Klima und Luft

**Beschreibung:**

Meßstellen zur Windverteilung sind in dem Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Angaben zur Luftverunreinigung liegen am Beispiel der Flechten als Bioindikator vor. Der ursprünglich gute IAP-Wert<sup>15</sup> aus dem Jahre 1971 hat sich zwischenzeitlich sehr verschlechtert<sup>16</sup>. Die gesamte Region liegt jetzt im Bereich der hohen bis sehr hohen lufthygienischen Belastung (LGW 0 bis 14,8).<sup>17</sup>

Aus den Ergebnissen der Befliegung durch den Umlandverband läßt sich in der Temperaturdifferenzkarte für den Planungsbereich und seiner Umgebung besonders in Richtung Westen eine starke Abkühlung zwischen der Befliegung am Abend und der am Morgen bei entsprechender Wetterlage erkennen. Die Flächen sind also durch ihre Feuchtigkeit und ihre Vegetationsdeckschicht sowie dem Relief von großer Bedeutung für die Entstehung von Hangabwinden und damit für eine Verbesserung des Kleinklimas im nördlichen Wohnumfeld der Stadt DIETZENBACH.

Der Untersuchungsbereich befindet sich außerhalb der nach dem Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) festgelegten Smoggebiete.

**Bewertung:**

Die stadtklimatische Bedeutung der Planungsflächen sind sehr hoch einzuschätzen.

Bei der gegebenen Gländedynamik sind es die Hang- und Berg-Talwinde, welche zu dem bioklimatisch günstigen Effekt der Abkühlung führen.

Es ist allerdings damit zu rechnen, daß vor der Offenbacher Straße durch die Straßenerhöhung und die Erwärmung des Straßenkörpers sowie durch die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite ein Kaltluftstau entsteht.

<sup>15</sup> extrem guter Wert aufgezeigt durch normales Flechtenwachstum.

<sup>16</sup> z.B. Meßergebnis in Offenbach am Main - Bieber: 1971 - 179 IAP; 1985 - 99 IAP

<sup>17</sup> Luftgütekarte Hessen (Immissionsbezogene Flechtenkartierung) Stand 1993

### 3.1.5.1 Geschützter Landschaftsbestandteil „Hecke am Stiergraben“



Abbildung 7 "Schwarzdomhecke"

#### Beschreibung:

Mit Datum vom 05.07.1993 wurde dieser Landschaftsteil durch die "Untere Naturschutzbehörde" des Kreises zusammen mit der Hecke entlang der Stiergrabens unter der Bezeichnung "Hecke am Stiergraben" einstweilig als "Geschützter Landschaftsbestandteil" sichergestellt.

#### Bewertung:

Ihre Bedeutung ist durch den Bau der Erschließungsstraße zum zukünftigen Wohngebiet nördlich des Stadtparkes sehr geschmälert, da die Durchschneidung nicht nur den tatsächlich in Anspruch genommenen Flächenanteil zerstört, sondern auch die Randflächen an der geplanten Straße entwertet und das wichtige Kerngebiet überproportional verkleinert.

### 3.1.5.2 Tiere und Pflanzen

#### Beschreibung:

Grundlegende Aussagen zur Fauna gibt es nur in der Biotopkartierung aus dem Jahre 1985, bei der vor allem ornithologische Aspekte untersucht und dargestellt wurden.

„daß im Planungsgebiet mehrerer Vogelarten der Roten Liste Hessen von unabhängigen Beobachtern registriert werden konnten.“ (Amt für Umwelt, Tiefbau und Abfallwirtschaft; 1995)

Bemerkenswerte Tag- und Dickkopffalter sind in den Ruderal- und Brachflächen nördlich des "Tellhofes" gefunden worden.

Eine weitere Aussage jüngerer Datums bezieht sich auf Amphibien:

"Bis auf den Quellbereich (Kirschborn und Bieberbach), wo noch Amphibien laichen (z.B. Feuersalamander), ist die Bieber" ohne Vorkommen.<sup>18</sup>

<sup>18</sup>Kreis Offenbach: Gewässer- und Amphibienkartierung ...; 1991 - S.11

Während der Erhebungen vor Ort konnte ein kleiner Rebhuhnschwärm beobachtet werden.

Für die Flora ist die Erhebung vor Ort, die Darstellungen zum Freiflächenentwicklungsplan aus den Jahren 1990/91 und die Biotopkartierung 1989 zugrundegelegt worden.

Pflanzen der "Roten Arten Liste" Hessen oder sonstige geschützte Arten konnten nicht festgestellt werden.

Weitere floristische Aussagen beschränken sich auf den verbuschenden Teil des nördlichen Bereiches in der Ecke zwischen der Schwarzdornhecke und dem Gehölzstreifen entlang des Stiergrabens, in welchem auch die oben genannten Tag- und Dickkopffalter gefunden wurden.

Hier liegt eine Entwicklungsstufe zwischen fortgeschrittener Wiesenbrache und beginnender Gehölzsukzession vor.

Die Freizeiteinrichtungen sind mit Gehölzarten umpflanzt, die nach gärtnerischen Gesichtspunkten ausgewählt wurden. Die Unterpflanzungen sind stellenweise vergreist.

Die Lärmschutzwälle sind straßenseitig dicht eingepflanzt. Auf der parkzugewandten Seite ziehen sich die Wiesenfläche bis an die Wallkrone.



Abbildung 8 "Lärmschutzwall"

**Bewertung:**

Die relative Abgeschlossenheit der oben beschriebenen verbuschenden Flächen und deren jetziger Zustand in Verbindung mit den Hecken ließe bei ungestörter Entwicklung eine weitere Zunahme der Tierarten erwarten.

Auf dem großen Rest der anderen Flächen läßt entweder die Art der Nutzung oder der derzeitige Entwicklungsstand wenig Spielraum für besondere Artenvorkommen zu.

Von besonderer Bedeutung ist die Schwarzdornhecke zwischen Vélizystraße und „Teilhof“, da sie von der Lage und der derzeitigen Flächenausdehnung her groß genug, ist Lebens- und Fluchraum für Tiere zu bieten.<sup>19</sup>

Die Hybrid-Pappeln am Bieberbach werden in den nächsten Jahren abgängig sein. Sie sollten sukzessive gefällt und durch *Alnus glutinosa* (Erlen) ersetzt werden.

<sup>19</sup> Eingriffe durch den Straßenbau sollten durch Verbreiterung und die Anbindung neu anzulegender Flächen kompensiert werden. Auch die Vegetationsumwandlung (siehe dazu Abschn.4.2.2.3 und nachfolgender) an der Bepflanzung des Lärmschutzwalles und die Verbreiterung dieser Pflanzung ist unter diesen Gesichtspunkt zu sehen.

Die Erlen am Bach sind erhaltenswert. Sie sind schlechthin die Bäume an Fließgewässern. Sowohl die Wurzel als auch das Laub und das Totholz bieten die Lebensgrundlage für Wasserinsekten.

Die Gehölzpflanzungen an den Freizeiteinrichtungen sind bis auf wenige Bäume und heimische Großsträucher nicht erhaltenswert.<sup>20</sup>

Die Gehölzauswahl der Lärmschutzwälle ist zu korrigieren.<sup>21</sup>

### 3.1.6 Geschichte und Entwicklung

Beschreibung:

Bodendenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) § 19 tangieren den Untersuchungsbereich nur. Im Geltungsbereich ist keine Fundstelle zu verzeichnen.

Hinweise auf vorgeschichtliche Gegebenheiten liegen in unmittelbarer Nähe nur in Form eines Münzfundes aus der älteren Latenezeit vor.<sup>22</sup>

Die Rodung des ursprünglich anstehenden Waldes erfolgte im frühen Mittelalter nach 1250.<sup>23</sup>

Die am Rande des Planungsgebietes liegende Frankfurter Straße (B 459) war seit altersher eine Fernstraße und ein Verbindungsweg von Süd nach Nord (mittelalterliche Fernstraße / Poststraße seit dem 16. Jahrhundert).<sup>24</sup> Ihr chausseeartiger Ausbau erfolgte 1830/40.<sup>25</sup>

### 3.1.7 Landschaftsbild

Beschreibung:

Nach Süden tritt die teilweise sehr hohe und massive Bebauung besonders stark in Erscheinung. Die Gehölzpflanzungen auf dem Lärmschutzwall und die Reihe der ausgewachsenen Hybridpappeln mildern den Eindruck nur streckenweise.

Mit Blick nach Norden ist jetzt noch, unterbrochen durch die Gebäude des Schützenhauses "Telhof" und "Waldorfschule", die Flurlandschaft und der Waldrand bildprägend. Später wird der Blick durch die Bebauung nördlich der Raiffeisenstraße bestimmt werden.

Lediglich im Westen (freie Landschaft jenseits der B 459) und im äußersten Norden (Waldorfschule) ist eine optische Verbindung zur Landschaft vorhanden.

Ab dem "Gehöft", etwa unterhalb des Spielplatzes, wird der Verlauf des Bieberbach von einem Saum hoher Erlen begleitet. Die Wiesen fallen zum Bieberbach gefällig ab.

Bewertung:

Eine verstärkte und hohe Randpflanzung zu den dicht- und hochbebauten Siedlungsflächen wird notwendig, vor allem auch um den Erholungswert des Parks zu verbessern.

<sup>20</sup> Sie sollten dort, wo Standortgerechtigkeit nicht vorliegt, durch heimische und standortgerechte Pflanzen ersetzt werden. Zur Bebauung hin (Raiffeisenstr.) kann allerdings die Herkunft der Pflanzenart zugunsten ihrer Funktionstüchtigkeit vernachlässigt werden. Heimischen Pflanzen oder zumindest Gehölzen, deren züchterischer Ursprung in heimischen Arten liegen sind fremdländischen Arten vorzuziehen.

<sup>21</sup> Auf den Lärmschutzwällen sind nicht nur heimische, standortgerechte Gehölze berücksichtigt. Auch hier ist eine Umwandlung in Richtung Schwarzdornhecke, gemischt mit heimischen Gehölzen unter Berücksichtigung der Exposition und Bodenfeuchte anzustreben.

<sup>22</sup> NAHRGANG, 1963;

<sup>23</sup> ebenda

<sup>24</sup> ebenda

<sup>25</sup> ebenda



Abbildung 9 "Blick nach Süden"

## 3.2 Städtebauliche Situation<sup>26</sup>

### 3.2.1 Lage im Siedlungsbereich

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt im Nord-Westen der Stadt DIETZENBACH.

Künftig wird die Fläche des Stadtparkes allseitig vom Siedlungsraum oder zumindest von Straßen umgeben sein.

Im Osten ist es die Offenbacher Straße und im Norden, Nordwesten und Westen die Vélizystraße bzw. die Frankfurter Straße (B 459), welche das Gelände tangieren. Im Norden wird das Gelände einmal von der Raiffeisenstraße und zum anderen vom Stiergraben begrenzt.

Bewertung:

Die zuvor beschriebenen Straßen erschweren den Zugang zum Gelände.<sup>27</sup> Darüber hinaus belasten sowohl die Velizy- als die Offenbacher Straße mit erheblichen Emissionen aus dem Berufsverkehr dieses Gebiet.

Die bereits beschriebene Nähe zum Stadtzentrum dürfte dem Stadtpark zu einer weiteren Bedeutung als fußläufige Verbindung zwischen den Stadtteilen verhelfen.

<sup>26</sup> Der Beschreibung der Situation vor der Realisierung der Bebauungspläne 70, 71, 72 und 77 schließt sich notwendigerweise eine Beschreibung der Gegebenheiten nach deren Verwirklichung an. Das gleiche gilt für die Bewertung.

<sup>27</sup> Sie stellen aber gleichzeitig eine Barriere vor der menschlichen Benutzung über eine lange Kontaktstrecke dar, die bei entsprechendem Bedarf zum Schutze empfindlicher Landschaftsteile sehr gut auf unauffällige Weise genutzt werden kann.

### 3.2.2 Nutzung

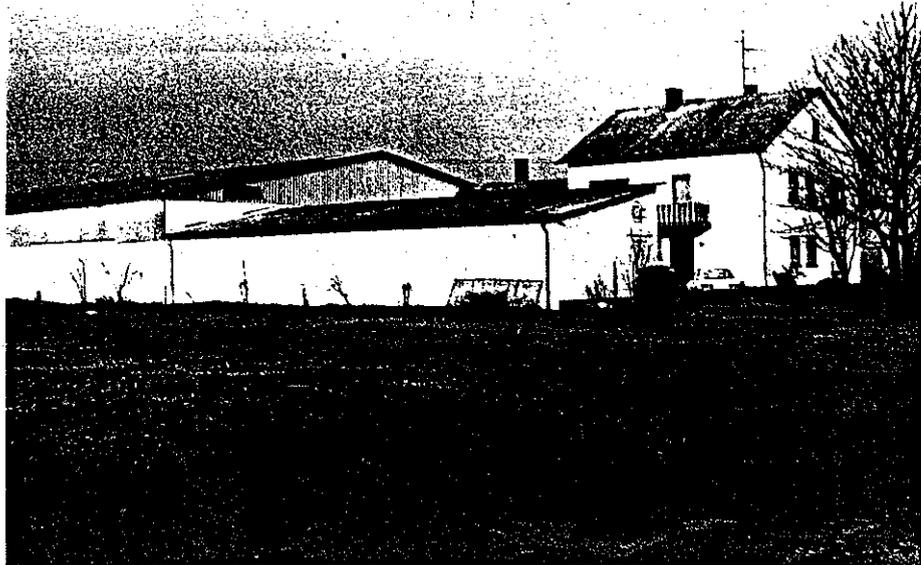


Abbildung 10 "Der Tellhof"

Im Süden ist ein landwirtschaftliches Gehöft mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden um einen Hofraum angeordnet. Der Gebäudekomplex wird nach Westen von Koppeln besäumt. Dieser Teil wird im folgenden als „Gehöft“ bezeichnet.



Abbildung 11 "Das Gehöft"

Jenseits des Weges von Süd nach Nord schließen sich Grillanlage und ein Bolz- und Spielplatz an.



Abbildung 12 "Die Grillhütten"



Abbildung 13 "Der Spielplatz"

Neben der Nutzung des Gesamtgeländes als "Öffentliche Grünfläche" wird zur Zeit noch auf kleineren Flächen Ackerbau betrieben. Diese Flächen liegen im Osten des Planungsgebietes.

Die Einrichtungen der Grillhütten, des Bolzplatzes und des Spielplatzes mit Skateboard- und Rollerbahn sind besonders am Wochenende und hier wiederum besonders für die ausländischen Mitbürger ein starker Anziehungspunkt.

An den Grillhütten werden von ihnen auch regionale, landsmannschaftliche Treffen organisiert. Wobei die Folgen dieser Nutzung je nach Benutzergruppe sehr unterschiedlich ausfallen.

Leider sind nach einigen Zusammenkünften die Flächen voller Unrat, was sowohl bei den mit der Pflege der Anlage betrauten Bediensteten als auch bei der Bevölkerung zu großem Unmut führt.

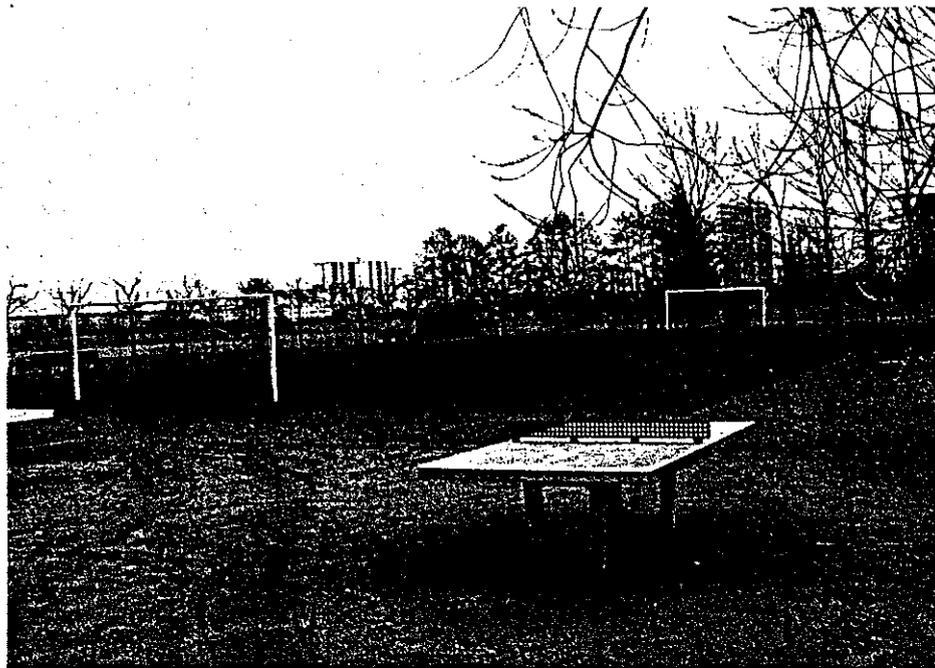


Abbildung 14 "Der Bolzplatz "

**Bewertung:**

Die Nähe zur Bebauung , aber auch die Bedeutung als Ost-West-Verbindung (zwischen Offenbacher Straße und Vélizystraße) kennzeichnen zur Zeit das Planungsgebiet in seiner Bedeutung für die Anwohner der näheren Umgebung.

In der späteren Situation des Parks als allseitig umbaute Fläche mit sehr engen Beziehung zum Neubaugebiet dürfte die Zusammensetzung der Nutzer und seine Nutzungsweise eine grundlegende Veränderung erfahren.

### 3.2.3 Verkehrliche Erschließung

**Beschreibung:**

Vom Süden aus erschließt zur Zeit lediglich eine Fußgänger-Unterführung den Bereich des Stadtparkes. Die Unterführung zielt geradeaus über einen asphaltierter Weg nach Norden vorbei an der Kleingartenanlage zum Wald in Richtung Steinberg und Gravenbruch.<sup>28</sup>

In Ost-West-Richtung verbindet die Raiffeisenstraße die Offenbacher Straße mit der Vélizystraße. Neben dem Schulverkehr per Fahrrad, der Zufahrt zum "Tellhof "und zum "Gehöft" sowie zu den Grillhütten wird sie von den Kleingärtnern aber auch vom Schleichverkehr zwischen der Offenbacher- und der Vélizystraße benutzt.

Nach der Bebauung der nördlichen Siedlungsflächen wird die Raiffeisenstraße zwischen der Offenbacher Straße und dem zuvor beschriebenen Weg von der Unterführung als eine Stadtstraße mit Parkstreifen ausgebaut sein.

**Bewertung:**

Die Unterführung an der Vélizystraße und der sich fortsetzende Weg zum Wald ist ganztägig, aber besonders in den Abendstunden und an den Wochenenden, sehr

<sup>28</sup> (gleichzeitig ist sie ein Teilstück der Anbindung zum „Gehöft“)

stark benutzt. Die Unterführung wird auch in Zukunft eine sehr wichtige Verbindung von Süd nach Nord und in das Stadtparkgebiet bleiben.

Die Erschließung und die Wegeführung im Stadtpark sollte allerdings, bedingt durch die vollkommen veränderte Situation, neu organisiert werden. Hierbei spielt sowohl die vorgesehene Erschließungsstraße als auch der Zielpunkt Wald im Norden und der geplante Radweg entlang der Vélizystraße eine entscheidende Rolle.

### **3.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Beschreibung:

Die größten Teile der Flächen gehören der Stadt DIETZENBACH. Die Flächen am „Gehöft“ befinden sich im Privatbesitz.

Bewertung:

Eine Veränderung der Besitzverhältnisse wird nicht angestrebt, da die derzeitige Nutzung im Einklang mit den Entwicklungszielen liegt.

### **3.2.5 Ver- und Entsorgung**

Der „Tellhof“ und das „Gehöft“ sind mit Strom und Frischwasser versorgt.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt beim „Gehöft“ über eine Ohmsgrube mit Überlauf zum Bieberbach. Der Tellhof ist am Westrand des Geländes an das Kanalnetz der Stadt DIETZENBACH angeschlossen.

Bewertung:

Eine Änderung der Entsorgung des „Gehöftes“ ist dringendst anzustreben. Die Belastung des Wassers des Bieberbaches steht im Widerspruch zu der angestrebten Entwicklung.

## **3.3 Zusammenfassende Bewertung**

Unter dem Gesichtspunkt des Erholungswertes muß eine Einschätzung des derzeitigen Zustandes negativ ausfallen, da die Lage zum Siedlungsraum und das Betätigungsangebot an dieser Stelle eine allseitige Akzeptanz verhindern. Der Treffpunkt „Grillplatz“ ist hier besonders störend. Das Landschaftsbild bietet ebenfalls keinen Anreiz, das Gelände selbst aufzusuchen. Hier ist die Fläche lediglich Strecke auf dem Weg zu einem anderen Ziel (Schule, Rathaus, Feldflur, Wald, Kleingartenanlage).

Außer für den Bereich der Schwarzdornhecke und der Ruderalflächen ist die ökologische Bedeutung des Geltungsbereiches im derzeitigen Zustand ebenfalls als wenig zufriedenstellend zu beurteilen. Sowohl die Nutzung (Grünland, Ackerbau und Freizeit) des Planungsbereiches als auch der Zustand des Bieberbaches lassen eine andere Schlußfolgerung nicht zu. Die pflanzliche Ausstattung ist weder von der Artenwahl noch von der Fläche und Lage her als Lebensraum für Pflanzen und Tiere oder zur optischen Verbesserung der Situation geeignet.

## 4 Planung

### 4.1 Planungsziele

Die bereits als allgemeine Planungsnotwendigkeiten<sup>29</sup> aufgeführten Ziele sind zu präzisieren:

Diese liegen bei den Flächen für Erholung und Stadtökologie

- in der Zuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs zu der Anlage,
- in der zielfdienlichen und gefahrlosen aber auch erlebnisreichen Wegeführung in der Fläche,
- in der Einrichtung von Betätigungsanlässen, die von großen Teilen der Bevölkerung angenommen werden,
- in der Verminderung negativer Einflüsse und Belästigungen aus der Umgebung,
- in der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes,
- in der Vermeidung negativer ökologischer Belastungen durch Versiegelung, ungeklärter Ver- und Entsorgungsverhältnisse sowie negativ zu beurteilender Bepflanzungen,
- in der Sicherung ökologisch wichtiger Lebensräume wie Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzstreifen,
- in der Verbesserung der ökologischen Bedingungen von Fließ- und Stillgewässer und Feuchtstellen.

Weitere Zielsetzungen ergeben sich durch den Bau der vorgesehenen Erschließungsstraße.

Mit Rücksicht auf das Hauptanliegen des Stadtparkes, die Erholungsnutzung, liegen diese

- in der Minimierung der negativen Auswirkung auf die Freiflächen.<sup>30</sup>

### 4.2 Beschreibung der Planung

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr.78/80 „Stadtpark - nördlich der Vélizystraße und Straßenanschluß an die B 459“ ist in fünf unterschiedliche Nutzungszonen aufgeteilt.

Sie ergeben sich aus vorhandenen Einrichtungen und den Entwicklungsabsichten.

Es sind dies:

- 1.) Der eigentliche Stadtpark,
- 2.) Der stadtoökologische Bereich entlang der Lärmschutzwälle,
- 3.) Das „Gehöft“ mit den Koppeln,
- 4.) Die Gebäude des „Tellhofes“ und seine Anlagen
- 5.) Die Anbindungsstraße zwischen dem Neubaugebiet und der B 459.

Im folgenden werden die einzelnen Teilbereiche in ihrem jetzigen Zustand und in Art und Umfang der Entwicklungsabsicht beschrieben:

<sup>29</sup>(siehe Abschn. 1 „Anlaß, Ziele, Verfahren...“

<sup>30</sup>(bei möglichst optimaler Funktionsfähigkeit im Verkehrsgeschehen)

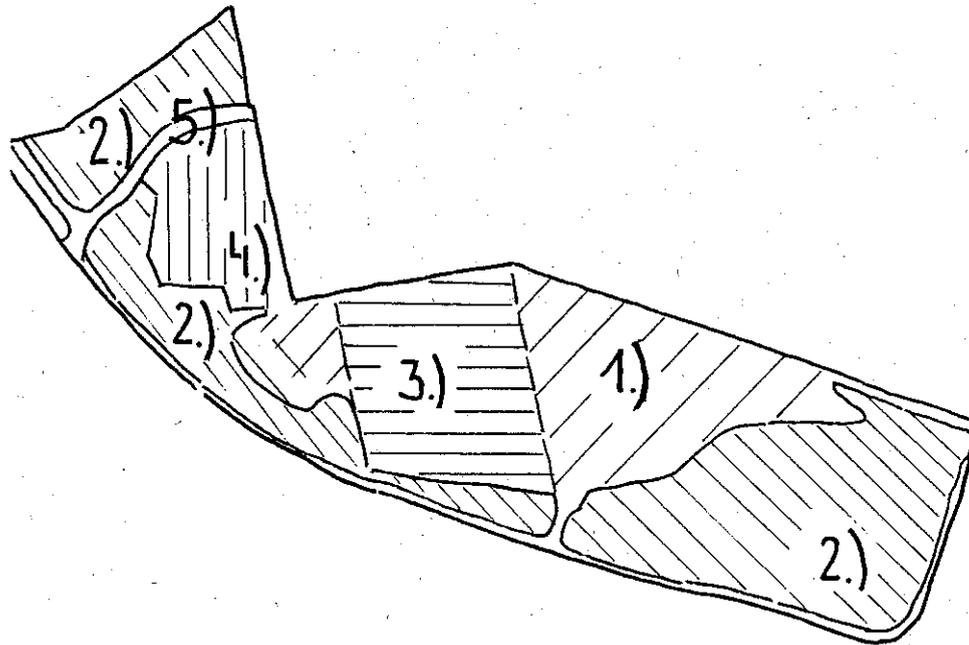


Abbildung 15 "Nutzungszonierung"

#### 4.2.1 Der eigentliche Stadtpark

Unmittelbar an die Bebauung zwischen projektierte Schule und der geplanten Altenwohnanlage erstreckt sich der Bereich, der zum derzeitigen Zeitpunkt bereits mit den typischen Funktionen des städtischen Erholungsgrüns ausgestattet ist. Er bildet auch in der nachbeschriebenen Planung den Kernbereich des konventionellen Stadtparkes.

Folgende Einzelfunktionen sind vorgesehen:

##### 4.2.1.1 Minigolfanlage

Die Stadtverordneten haben beschlossen, den Stadtpark mit einer Minigolfanlage auszustatten.

Der gleiche Beschluß sieht vor, die Grillhütten zu verlegen.<sup>31</sup> Damit bieten sich diese Flächen für die Anlage an.

Notwendigerweise müßte der Bereich eingezäunt werden. Ein Eintrittshäuschen, das gleichzeitig die Toilettenanlage und einen Kiosk-Betrieb enthalten könnte, wäre fernerhin vorzusehen.

Für die Gliederung der Spielfläche könnten die vorhandenen Strukturen der Geländemodellierung übernommen werden.

Die Flächengröße<sup>32</sup> ist so bemessen, daß ausreichend Platz für weiteres Abstansgrün und Sitz- und Wartemöglichkeiten bleibt.

Die Anlage würde stark eingegrünt.

Um aber andere Entwicklungen nicht zu verhindern, wird die Ausweisung dieser Fläche

<sup>31</sup>Ein geeigneter Ersatz ist im Bebauungsplan Nr. 79 "Sportanlage Ober Rodener Straße", der sich zur Zeit in der Offenlage und in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange befindet, vorgesehen.  
(ca. 135 m<sup>2</sup> pro Bahn)

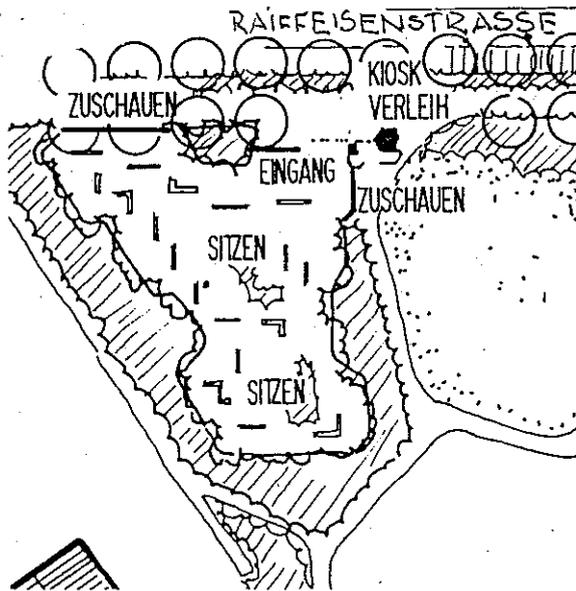
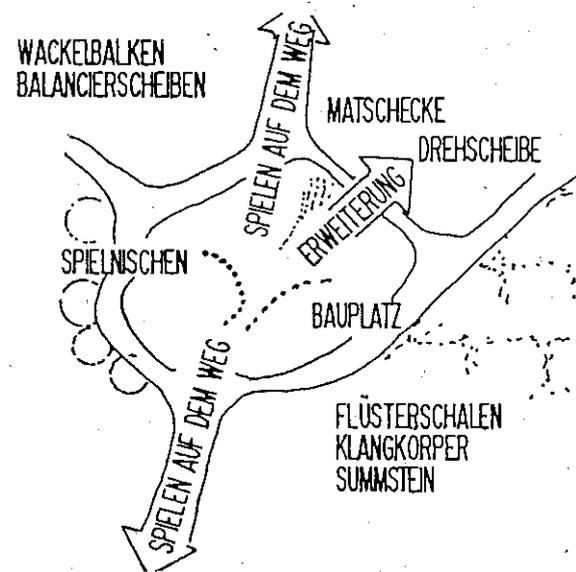


Abbildung 16 "Minigolfanlage"

Abbildung 17 "Spielplatz-Erweiterung"



dAnlässe zum Zuschauen wie „Tiere auf der Koppel“ oder spielende Erwachsene und Kinder (Minigolfanlage).

che allgemein für den Gemeinbedarf für Sport- und Spielanlagen festgesetzt.<sup>33</sup>

#### 4.2.1.2 Spielplatz

Der derzeitige Spielplatz besteht aus:

Palisadenberg, Fallschutzgrube mit einer Gerätekombination, Wipptierchen und einer Geländerutsche sowie den umgebenden Weg mit Sitzmöglichkeiten.

Die Anlage soll in den reparaturbedürftigen Teilen überholt und wie folgt ergänzt werden:

Vergrößerung der Sandfläche in Richtung Spielwiese, Erweiterung der Gerätekombination um eine Netzbrücke.<sup>34</sup>

Weil aber Kinder nicht nur an dem zweckbestimmten Ort des Spielplatzes der ernsthaften Tätigkeit des "Spielens" nachkommen, sollten auch "auf der Strecke" Anlässe geschaffen werden - Spielanlässe auf dem Weg zum Spielplatz, zur Schule, zum Kindergarten, zum Einkauf oder zum Besuch der Freundin/ des Freundes.

Das könnten sein:

Flüsterschalen und Klangkörper,

Einrichtungen oder Flächen zum Malen und Hüpfen,

Wege mit besonderem Erlebnisgehalt wie Brücken, Treppen, schiefe Ebenen, Balancier- und Wackelbalken oder wechselnde Bodenbeläge und

<sup>33</sup> Die Einrichtung einer funktionsfähigen Minigolfanlage ist neben dem Verleih der Schläger, wodurch Kosten entstehen könnten, wenn der Verleih nicht mit der Verpachtung eines Kiosk verbunden wird, auch weitestgehend vom Zeitgeist oder aber einer bestehenden oder entstehenden Sport- und Wettkampfgruppe abhängig. In den letzten Jahren war der Besuch derartiger Anlagen eher rückläufig.

<sup>34</sup> (mit Turm und verschiedenen hohen Podesten, welche zum „Selberbauen“ veranlassen sollen - mitgebrachte Decken über Ständer und Balken.)

#### 4.2.1.3 Spiel- und Liegewiese

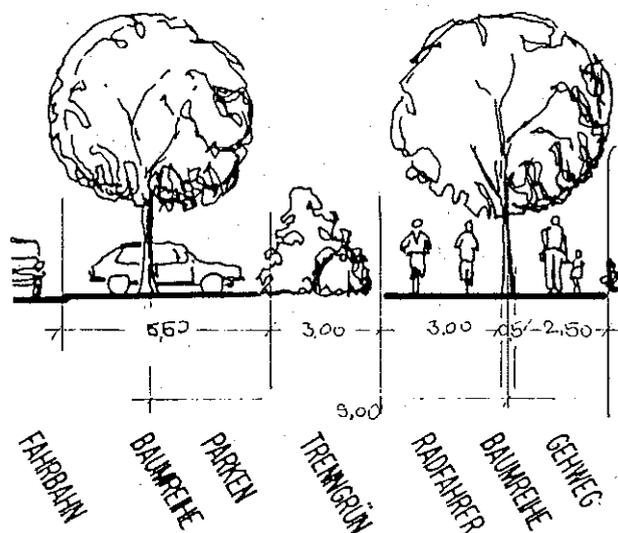
Sie besteht aus dem Bereich des jetzigen Bolzplatzes, der lediglich in landschaftsnaher Form, also ohne Tore und Ballfang mit anschließenden Wiesenflächen zum Spielen und Lagern hergerichtet werden soll.

Randnahe Bepflanzung mit Vorsprüngen und Buchten ermöglichen dort das Liegen und Ruhen ohne das Gefühl zu haben „schutzlos“ allen Blicken und dem Wind ausgesetzt zu sein.

Die Spiel- und Liegewiese ist die Fortsetzung des Kinderspielplatzes.

#### 4.2.1.4 Promenade

Abbildung 18 "Profil der Promenade"



Die Kontaktstrecke zwischen dem Siedlungsrand des Neubaugebietes und dem Stadtpark, soll als Promenade ausgebaut werden.

Sie ist durch ein Baumbeet von den PKW-Abstellplätzen der Straße des Baugebietes 71 und 72 getrennt und durch eine weitere Baumreihe unterteilt, so daß sie gefahrlos sowohl von Radfahrern als auch Fußgängern benutzt werden kann.

Sie soll mit Bänken und ausreichender Beleuchtung ausgestattet werden.

#### 4.2.1.5 Das Wegenetz

Die ursprüngliche Süd-Nord-Verbindung wird unmittelbar nach der Unterführung nach Westen abgeleitet, da die direkte Wegestrecke durch das Neubaugebiet weniger angenehm sein dürfte als der Weg im Grünen entlang der Koppeln, am „Teilhof“ vorbei und über eine Brücke östliche des Geländes der Waldorfschule zum Wald.

Die östliche Abzweigung der ehemaligen Süd-Nord-Verbindung führt am Spielplatz vorbei zur Promenade. Entlang der Vélizystraße ist ein kombinierter Rad- und Fußweg vorgesehen, der sowohl an der Unterführung als auch vor dem Beginn des östlichen Lärmschutzwalles an die zuvor beschriebene, neue Süd-Nord-Verbindung angeschlossen wird.

Die Wegestrecke auf der Trasse der Raiffeisenstraße entlang der Schwarzdornhecke soll aufgegeben werden. Sie besitzt unter Berücksichtigung des später beschriebenen Rad- und Fußweges an der neuen Erschließungsstraße und dem Ausbau des zuvor beschriebenen Weges entlang der Vélizystraße keine Bedeutung mehr.<sup>33</sup> Der jetzige Weg zu Unterführung am „Gehöft“ dient nur noch als Anbindung zu den Gebäuden.

<sup>33</sup> (das ist gleichzeitig die Wegeverbindung von der Offenbacher Straße zur vorgesehenen Altenwohnanlage, zur Schule und zum Kindergarten auf der dem Autoverkehr der Raiffeisenstraße abgewandten Seite)

<sup>34</sup> Diese Strecke führt außerdem durch den Übungsbetrieb der Bogenschützen durch einen potentiell gefährdeten Bereich.

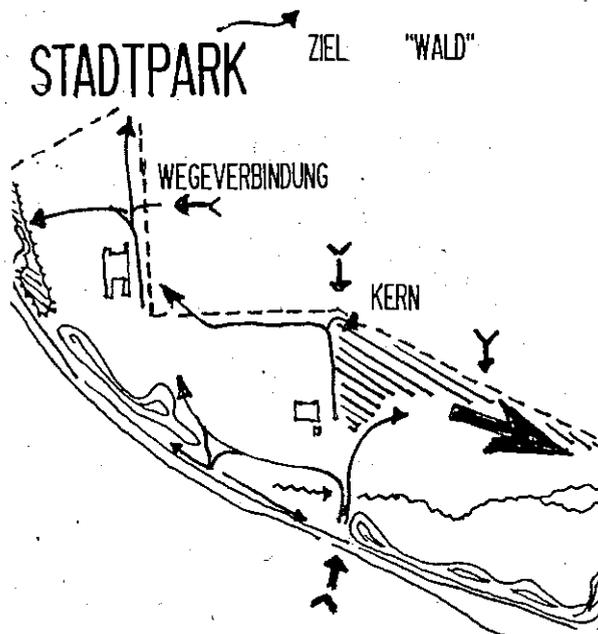


Abbildung 19 "Das Wegenetz"

Der „Tellhof“ erhält eine neue Erschließung von der projektierten Verbindungsstraße aus. Die jetzige Zufahrt bleibt als fußläufige Anbindung nach Osten erhalten.

#### 4.2.2 Der stadtoökologische Bereich

Der Bieberbach und seine Auenenke, die Lärmschutzwälle und die entstandenen Feuchtstellen sowie die Schwarzdornhecke und Teile der Brach- und Ruderalflächen erstrecken sich nördlich und östlich entlang der Vélizystraße. Sie sind durch die Vélizystraße von der südlichen Be-

bauung getrennt. Im Bereich des unverrohrten Bieberbaches ist der Zugang zu den Wiesen zwischen Lärmschutzwall und Bach eingeschränkt. Westlich der Koppeln und am „Tellhof“ fehlen für den allgemeinen Publikumsverkehr die Zielpunkte.

Es ergibt sich so eine relativ ruhiger, von Menschen kaum benutzter Bereich.

Dieser Umstand, die Notwendigkeit für den Bieberbach Retentionsflächen zu schaffen und die Absicht die Emissionsquellen besser abzudecken, spricht für die Schaffung einer Zone, in der die stadtoökologische und -hygienische Verbesserung des Wohnumfeldes den Vorrang vor der Nutzung durch den Menschen haben sollte.

##### 4.2.2.1 Auwiesen und Retentionsfläche

In dem Bereich unterhalb der Höhenlinie 143,50 m NN, also im Anschluß an die Spiel- und Liegewiese und auf der anderen Seite des Bieberbaches unterhalb des Lärmschutzwalles liegen die Flächen, die für Regenrückhaltung vorgesehen sind. Anlagenteile wie Wege oder Beete können hier wegen der zu erwartenden Überflutung nicht eingerichtet werden.<sup>37</sup>

Im Winkel der jetzigen Raiffeisenstraße und der Offenbacher Str. wird ein Wall notwendig. Er soll an diesem Tiefpunkt des Geländes die sonst nur unzureichende Aufnahmekapazität erhöhen.

Diese Fläche für die Rückhaltung dient gleichzeitig als Rückzugsgebiet für Pflanzen und Tiere. Hier ist auch die im nachfolgenden beschriebene Renaturierung der Bieber vorgesehen.

##### 4.2.2.2 Bieberbach und Renaturierung

Der Bieberbach fließt ab dem Auslaufbauwerk bis zum Durchlaß unter dem Weg zur Unterführung und ca. 80 m dahinter an der schon mehrfach erwähnten Reihe von Hybrid-Pappeln und danach bis zur Offenbacher Str. an einem lückigen Erlensaum entlang.

Das Bachbett ist weder naturfern befestigt noch durch gärtnerisch bedingte Eingriffe verfremdet. Seine Ufer sind durch Trittwege beschädigt und die Sohle durch Räumung

<sup>37</sup> Die jetzt schon relativ geringe menschliche Frequentierung unterstützt diese Entwicklungsabsicht und zeigt daß bei entsprechender Planung das Ziel sicher erreicht werden kann.

<sup>38</sup> Zur Zeit wird die Regenrückhaltung des Bieberbaches und die Abflußmöglichkeiten bei Hochwasser untersucht.

Der Bieberbach kann die Regenwassermengen, die statistisch alle zehn Jahre auftreten, durch die Engstellen der Verrohrung unter dem Rathaus und der Verdolung unter den Sportplätzen nicht abführen.

Es wird über ein Konzept nachgedacht, bei dem die Wassermengen bei diesen Ereignissen vor der Vélizystraße<sup>38</sup> abgefangen werden und über eine Leitung in die Waldflächen im Nordosten der Gemarkung geleitet werden. Die zusätzliche Retentionsfläche im Stadtpark könnte zu einer Entlastung führen. Die Wassermengen, wie sie ein- bis zweimal im Jahr auftreten, sollen dann nur in einer bedeutend kleineren Staufläche am HRB III Bieber-Kirchbaumstraße und über die Flächen dieses Planungsgebietes abfließen können.

vertieft. Die gerade Streckenführung und die zu tiefe und regelmäßige Profilausbildung lassen das Wasser schnell abfließen und ergeben nur bedingt Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Verbesserungen sind durch wenige Initialmaßnahmen möglich und würden bei geringem Aufwand eine günstige ökologische Wirkung erzielen.

Die Initialmaßnahmen wären:

Einfache Grabendurchstiche in geschwungener Form,

Abhängung der danach nicht mehr ständig durchflossenen Grabenteile als "Altarm" und

sparsame Initialpflanzung.<sup>40</sup>

Die schwingenden, neuen Bachstrecken sind in die tiefsten Geländeteile zu legen. Am Einlauf in dem vorhandenen alten Grabenteil ist durch Hindernisse aus Erlenototholz<sup>41</sup> der Wasserspiegel so anzuheben, daß die Randbereiche vernässen und der anhängende "Altarm" als Stillwasserzone erhalten bleibt.

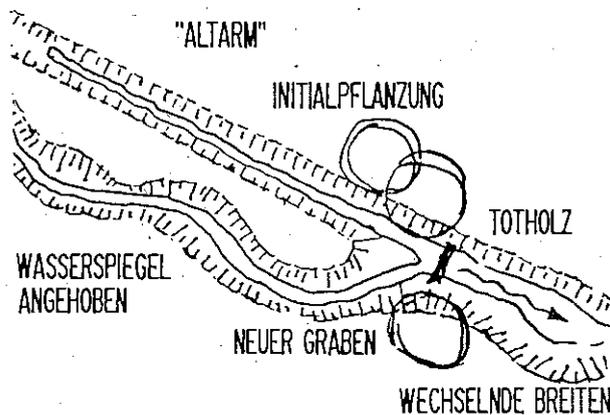


Abbildung 20 "Renaturierungs-Initiierung"

Es sollte auf jegliche Geländemodellierung und Uferbefestigung verzichtet werden. Die Pflanzung hat vorwiegend aus Erlen zu bestehen. Lediglich zur Offenbacher Straße hin ist eine stärkere Abpflanzung mit zusätzlichen Weiden und Faulbaum notwendig.

Im übrigen sollte, da es sowohl die Nutzungsabsicht als auch die Besitzverhältnisse erlauben, der Eigendynamik des Baches Platz gelassen werden. Das ist die beste Form der Renaturierung. Sie schließt menschliche Fehlscheidungen aus und schafft durch die ständigen Umlagerungen von Material wich-

tige, da kaum noch vorhandene, Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Durch diese sparsame Initiierung wird nicht nur ein wertvoller Biotop geschaffen sondern auch Beobachtungsmöglichkeiten für die sich einstellenden Vögel. Für die Parkbenutzer eine zusätzliche Erlebnisbereicherung.

#### 4.2.2.3 Vorhandene Lärmschutzwälle

In dem Zusammenhang der vorher beschriebenen Flächen des renaturierenden Bieberbaches und der anschließenden spätgemähten und Feuchtwiesen ist der Lärmschutzwall zwischen dem Bieberbach am Durchlaß Offenbacher Straße bis zum Auslaufbauwerk an der Vélizystraße als wichtiger Bestandteil dieses Biotopgefüges zu sehen.

Der Wall bildet neben dem Lärmschutz und der optischen Abschirmung der Vélizystraße eine wichtige Ergänzung des zu schaffenden Lebensraumes, besonders dann, wenn er von den nicht standortgerechten und fremden Gehölzen befreit und durch heimische Bäumen und Sträuchern verbreitert wird.

<sup>40</sup>Die Wirkung liegt vor allem in der beabsichtigten längeren Laufzeit und damit in der Möglichkeit den Grundwasserkörper stärker als bisher aufzufüllen und die Hochwasserspitze zu brechen. Aber auch in der Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

<sup>41</sup>Die Natur und das Wasser in diesem Teil sich seiner eigenen Dynamik überlassend, entstände dann in wenigen Jahren die sich ständig verändernde Renaturierungsstrecke. Ein nachteiliger Einfluß auf die Regenrückhaltung ist nicht zu befürchten.

<sup>42</sup>Es ist zusammen mit dem beständigerem Holz der Eiche das einzige Material, daß in diesem Landschaftsraum überhaupt in Frage kommt, da Steine unter diesen geologischen Verhältnissen nicht vorkommen.

## LÄRMSCHUTZWALL

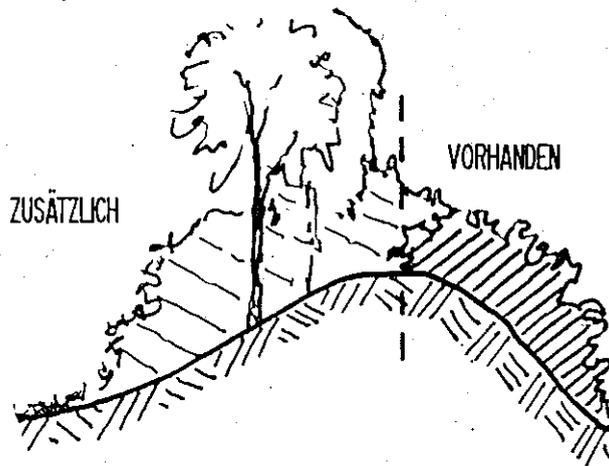


Abbildung 21 "Querschnitt durch den Lärmschutzwall"

Um seine Eignung als Biotop und um eine bessere gas- und staubfilternde Wirkung zu erreichen, wird vorgeschlagen, auch die straßenabgewandte Böschungsseite hoch und dicht abzapflanzen.

Die Unterpflanzung wird ausschließlich aus heimischen Gehölzen durchgeführt. Die beabsichtigte Höhe und Dichte kann durch Bäume wie Eiche, Ahorn und an geeigneten Stellen mit Erlen und Eschen erreicht werden. Da die Zusammensetzung der vorhandenen Bepflanzung in einigen Arten für unsere Landschaft untypisch ist, wird eine teilweise Umwandlung der Pflan-

zenstruktur vorgesehen. Dafür sind vermehrt in Anlehnung an die vorhandene Hecke im Nordwesten des Planungsgebietes und entsprechend der Höhe und Feuchte des Lärmschutzwalles und seiner Exposition anzusiedeln:

- Öhrchenweide (*Salix aurita*),
- Schwarzdorn (*Prunus spinosa*),
- Brombeere (*Rubus fruticosus*) und
- Hundsrose (*Rosa canina*).<sup>42</sup>

Diese Gehölzarten geben durch ihre Dichte oder Bewehrung den Pflanzen im Inneren des Streifens Schutz vor dem Menschen.

In den straßen- und wegefernen Gehölzflächen, nicht aber im Überschwemmungsbereich, soll die Gehölzansiedlung in der Form der BENJES-Hecke erfolgen.<sup>43</sup> Lediglich die gerüstbildenden Bäume sind in ausreichender Größe aus baumschulmäßiger Handelsware vorzusehen. Des weitern sind an wenigen Stellen Initialpflanzung der Sträucher in den angegebenen Arten aus vor Ort gewonenen Wurzeläusläufern und Steckhölzern einzubringen.

Der Rodelberg soll in seiner jetzigen Form erhalten bleiben. Er wäre lediglich durch einen Weg zu erschließen, um ihn im Sommer als Aussichtshochpunkt zu nutzen und die Belastung der Flächen durch den Menschen möglichst auf den Wegebereich zu beschränken. Gleichzeitig soll dieser Weg und eine ihn begleitende Randpflanzung im Westen das Rodeln in die Feuchtwiesen verhindern.

### 4.2.2.4 Geplanter Lärmschutzwall und Lärmschutzwand

Der Lärmschutzwall ist ab der Unterführung bis zum Rodelberg unterbrochen. Er könnte bis zum Auslaufbauwerk Bieberbach, wenn auch nur in geringerer Höhe wegen der zur Verfügung stehenden Geländebreite in der geschwungenen Form der vorhandenen Wälle, fortgeführt werden.

Zwischen der Unterführung und diesem geplanten Lärmschutzwall wird eine Lärmschutzwand vorgeschlagen, welche in gedämpfter Farbe zu halten und mit unterschiedlichen Rankern zu begrünen ist.

Eine Fortführung des Lärmschutzwalles bis zur Unterführung wird ist nicht ratsam, da sich in diesem Bereich bedeutsame Feuchtstellen in Geländesenken und erhaltenswerte Vegetationsstrukturen befinden.

<sup>42</sup> (nähere Angaben siehe Abschnitt 5 „Begründung zu den Textl. Festsetzungen“)

<sup>43</sup> Überschwemmungsbereich und verkehrsnahen Flächen sind durch Umlagerung des Totholzes bei Hochwasser und Brandgefahr in trockenen Sommern gefährdet.

#### 4.2.2.5 Feuchtwiesen

Bedingt durch die Veränderungen bei der Aufschüttung des Lärmschutzwalles vernässen die Wiesen am „Tellhof“. Diese Vernässung sollte nicht beseitigt werden, sondern als Biotop erhalten und bleiben und gepflegt werden.

Bewußt sind die Wege an diesem Bereich vorbeigeführt. Es gibt hier auch keine Zielpunkte.

#### 4.2.2.6 Schwarzdornhecke

Die ökologisch bedeutsame Schwarzdornhecke soll entlang des Stiergrabens im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verstärkt und entlang der Raiffeisenstraße um ca. 10 m verlängert werden.

#### 4.2.3 "Gehöft" und Koppeln



Abbildung 22 "Schafe auf der Koppel am Gehöft"

Dieser Teil des Planungsgebietes ist nicht im Besitz der Stadt DIETZENBACH. Eine Nutzungsänderung ist nicht vorgesehen.

Die Bauwerke des "Gehöftes" sind vor allem auf der westlichen Seite einzugrünen.

Angestrebt wird der Erwerb eines ca. 10 m breiten Streifens entlang der Grabenparzelle 183 / 3, um eine Wegeverbindung zwischen dem am Rodelberg beginnenden neuen "Weg zum Wald" und der Unterführung herzustellen. Die Zufahrt zu den Gebäuden des "Gehöftes" soll über den jetzigen asphaltierten Weg erreicht werden, der dann allerdings als Sackgasse endet.

#### 4.2.4 Der „Tellhof“ und seine Einrichtungen

Der "Tellhof" dient als Schießsportanlage, wobei die Schießübungen mit Feuerwaffen im Gebäude stattfinden. Der Gebäudekomplex liegt ohne jegliche Eingrünung in der hier sehr offenen Landschaft. Er ist besonders auf der östlichen Seite stark abzupflanzen.

Die Bogenschützen üben auf den Wiesen zwischen "Tellhof" und der Schwarzdornhecke. Dieser Bereich sollte in der jetzigen Form erhalten bleiben. Allerdings muß

“ (die bereits mehrfach angesprochene Süd-Nord-Verbindung)

durch den Bau der Erschließungsstraße bedingt die Schießrichtung geändert, also der Zielbereich in die dem Publikumsverkehr abgewandte Südseite verlegt werden.

Die längste Wettkampf- und Übungsstrecke bei den Bogenschützen beträgt 90 m. Empfohlen wird ein Sicherheitsabstand so das in der Schußrichtung ca. 100 m<sup>46</sup> notwendig werden. Die Übungsstrecke sollte seitlich zur Schwarzdornhecke und hinter der Ziellinie durch einen Zaun gegenüber dem Parkgelände abgesichert werden. Die Aufhebung des Weges und die vorgesehene Erweiterung der Gehölzpflanzung sollten ein übriges zur Absicherung des Geländes tun.

Die Wegeführung<sup>46</sup> entlang der Bebauung (B-Plan Nr.70) ist aus Sicherheitsgründen an den östlichsten Rand der Planungsgebietes verlegt und auf der Seite zu den Übungswiesen mit einer dichten Abpflanzung abgeschirmt. Der Sicherheitsabstand zu den Bogenschützen ist ausreichend.

Die Übungswiesen sind zweimal im Jahr zu mähen. In den Randbereichen, welche für die Übungen nicht benötigt werden, ist nur eine einmalige, späte Mahd vorzusehen.

#### 4.2.5 Die neue Erschließungsstraße

Ihre Aufgabe ist es, als Hauptsammelstraße die Baugebiete 68-72 auf möglichst kurzem Weg mit der B 459 zu verbinden.<sup>47</sup>

Die Verkehrsbelastung in den morgendlichen Spitzenstunden wird auf 184 Pkw-F/h<sup>48</sup> geschätzt.

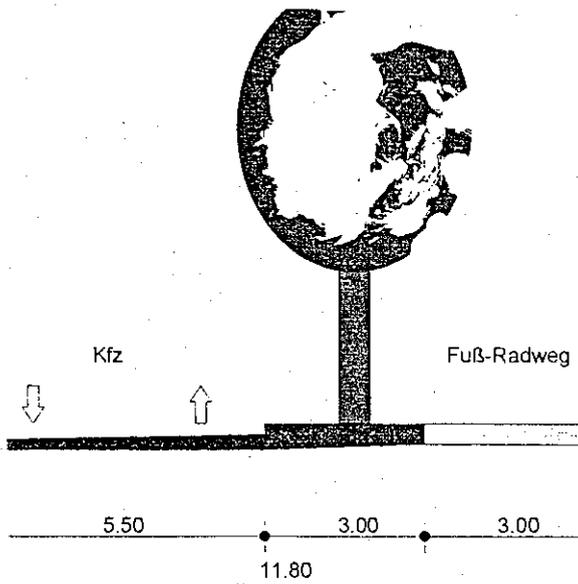


Abbildung 23 "Profil der Erschließungsstraße"

Vorgesehen ist eine 5,50 m breite Fahrbahn, die auf der nördlichen Seite von einem 3,00 m breiten Baumbet und einem anschließenden eben so breiten Fuß- und Radweg begleitet wird. Mit Banketten wird die Gesamtbreite bei ca. 12,00 m liegen. Die Straße soll sich dem Profil des Geländes anpassen. Die Entwässerung der Fahrbahndecke erfolgt über Versickerungsmulden.

Das Baumbet als Wiesenstreifen wird mit einer Baumreihe bepflanzt.

Von der Erschließungsstraße zweigt die neue Anbindung des „Tellhofes“ ab.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt gegen die Anbindung zur Waldorfschule Bedenken in Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 459 angebracht, die zu der in den Plänen dargestellten „neuen Anbindung“ in Form eines Anschlusses etwa in der Mitte der Sammelstraße führten.

Diese Anbindung ist aus Sicht des Flächenverbrauches bedeutend aufwendiger als der ursprüngliche Abzweig direkt und parallel zur B 459.

<sup>46</sup>WEIZDÖRFER, 1976

<sup>47</sup>Der Weg führt über den Stiergraben in Richtung Feuchtbiotop an der "Waldorfschule" und darüber hinaus zum Wanderweganschluß in Flur 15 der Waldflächen. Es ist die stark benutzte und schon mehrfach erwähnte Süd-Nord-Verbindung.

<sup>48</sup>Nachteilig wirkt sie sich auf das Naherholungsgebiet des Stadtparkes aus, da sie dessen Flächen zerschneidet und die Schulwege zur Waldorfschule kreuzt. Sie kreuzt darüber hinaus die Süd-Nord-Verbindung zum Waldrand, durchschneidet den Geschützten Landschaftsbestandteil „Vogelhecke am Stiergraben“ und zwingt zur Verlegung der Übungswiese der Bogenschützen.

<sup>49</sup>BGS Ingenieursozialt.: „Verkehrsplanung Dietzenbach - Anbindung der Baugebiete 68-72 an den Knotenpunkt Vélizystraße/Frankfurter Straße - Vorplanung Erschließungsstraße „1994 (siehe auch Anhang)

## 4.3 Begründung der Festsetzungen

### 4.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 4.3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit den nachfolgenden Festsetzungen soll die Baumasse auf ein für den Charakter des Stadtparkes erträgliches Maß beschränkt bleiben.

##### 4.3.1.1.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Die Zahl der Vollgeschosse ist bei Wohngebäuden auf zwei beschränkt.

Bei den zweckgebundenen baulichen Anlagen ist nur ein Vollgeschoß zulässig.

##### 4.3.1.1.2 Höhe baulicher Anlagen

Wohngebäude sind nur bis zu einer Höhe von 8,00 m zulässig.

Zweckgebundene bauliche Anlagen sind nur bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig.

Die Maximalhöhe wird im Bebauungsplan in Meter über NN angegeben.

##### 4.3.1.1.3 Grundfläche als Höchstmaß

Die angegebene Grundfläche darf nicht überschritten werden. Sie ist so bemessen, daß geringflächige Ergänzungen oder Erweiterungen möglich sind.

##### 4.3.1.1.4 Gemeinbedarfsflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

hier Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung:

„Schießsport“,

„Kinderspielplatz“.

Beide Anlagen sind vorhanden und sollen im Bestand abgesichert werden. Für eine weitere Anlage, wie z.B. „Minigolf“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

##### 4.3.1.1.5 Öffentliche Verkehrsflächen, (§ 9 Abs. 11 Nr. 6 BauGB)

mit der Zweckbestimmung:

„Sammelstraße“,

„kombinierter Rad- und Fußweg“,

„Fußweg“,

„Radweg“,

„Erschließungsstraße“.

Die Begründung wird ausführlich am Abschnitt 4.2.1.5 „Das Wegenetz „ dargelegt.

##### 4.3.1.1.6 Öffentliche Grünflächen „Parkanlage“, (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auch hier werden die Gründe der Festsetzungen im vorausgegangenen Text, insbesondere Abschnitt 4.2.1 „Der eigentliche Stadtpark „ und Abschnitt 4.2.2 „Der stad-tökologische Bereich“ erklärt.

##### 4.3.1.1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-schutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs.6 BauGB)

mit der Zweckbestimmung:

„Hochwasserrückhaltebecken“.

Siehe dazu Abschnitt 3.1.4.2 „Der Bieberbach „ und Abschnitt 4.2.2.1 „Auwiesen und Retentionsflächen“.

##### 4.3.1.1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs.6 BauGB)

als Aufschüttungen mit der Zweckbestimmung:

„Staudamm“,

„Lärmschutzwall“.

Der Staudamm wird notwendig, um die Aufnahmekapazität des Hochwasserrückhaltebeckens zu erhöhen.

Der Lärmschutzwall verkleinert die Lücke zwischen den vorhandenen Wällen an der Wegeunterführung der Vélizystraße. Sie wird um die Lärmschutzwand ergänzt und bezweckt eine Verringerung des Lärmpegels für diesen Teil des Stadtparkes.

4.3.1.1.9 Flächen für die Landwirtschaft und für den Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs.6 BauGB)

als landwirtschaftliche Nutzflächen mit der Zweckbestimmung:

„Weiden und Koppeln“.

Eine ackerbauliche Nutzung ist nicht zulässig.

Damit soll der Charakter des Stadtparkes erhalten bleiben.

### 4.3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen - Landschaftsplan

#### 4.3.2.1 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sowie Flächen mit/und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs.6 BauGB)

Die Ergebnisse der Landschaftsplanung sind gemäß § 9 Abs.1 und 4 BauGB soweit festsetzungsfähig in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Flächen weisen folgende Entwicklungsziele aus:

„Gehölzerhalt, -umwandlung und -ergänzungspflanzungen“,

„naturnahe Entwicklung des Bieberbaches“,

„naturnahe Entwicklung der Wiesen, Staudenfluren und Röhrichte“.

Im Bebauungsplan sind die Flächen und Baumstandorte festgesetzt, die im Landschaftsplan Teil „Bepflanzung“ in den Gehölzarten konkretisiert sind.

Die Pflanzenbindungen werden so festgesetzt, daß unter Berücksichtigung der Standortbedingungen und der Entwicklungsziele unterschiedliche Vegetationsbereiche entstehen.

Für diese Bereiche stehen ökologische Ziele im Vordergrund. Die Pflanzenarten sind bindend.

Mit dieser Festsetzung soll der Charakter des Anlageteiles erhalten bleiben und seine ökologische Bedeutung verbessert werden.

Die Neuansaat der Ackerflächen mit Heublumen zielen auf eine Kraut- und Gräserzusammensetzung mit den vor Ort vorkommenden bodenständigen Pflanzen.

Die Pflegemaßnahmen der Wiesen und Röhrichtzonen dienen einer naturnahen Entwicklung unter Berücksichtigung des Artenschutzes dieser Lebensräume.

#### 4.3.2.2 Pflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

##### 4.3.2.2.1 Pflanzengrößen und -qualitäten

Bei Ersatz- oder Neupflanzungen sind die festgesetzten Mindestgrößen und -qualitäten einzuhalten. Dadurch soll einer Verwendung minderwertigen Materials Einhalt geboten werden oder aber wie bei den Jungpflanzen und schwachen Büschen die jeweils auf die Pflanzenart bestgeeignete Größe festgesetzt werden.

##### 4.3.2.2.2 Verbot von Nadelgehölzen

Ökologisch bedenklich und dem Landschaftsbild abträglich sind hochwachsende Nadelgehölze. Sie behindern die Entwicklung von Lebensräumen heimischer Tiere und Pflanzen und führen zu einem gebietsuntypischen Landschaftsbild. Ihre Anpflanzung wird deshalb ausgeschlossen.

#### 4.3.2.2.3 Pflanzungen an den Straßen und in Stadtnähe

Die Artenangaben sind nur beispielhaft. Hier wird auf eine Artenbindung verzichtet, um eine Gestaltung unter ästhetischen Gesichtspunkten nicht übermäßig einzuschränken.

Es wird empfohlen, heimischen Gehölzen oder aus heimischen Arten hervorgegangenen Züchtungen gegenüber fremdländischen Gehölzen den Vorzug zu geben.

#### 4.3.2.2.4 Erhaltenswerte Bäume

Die im Bebauungsplan als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen und bis zu ihrem natürlichem Abgang zu erhalten.

Bei ihrem Ausfall ist mindestens ein Baum als Ersatz zu pflanzen, der einer der festgesetzten Arten entspricht. Die festgesetzten Arten sind bindend.

#### 4.3.2.2.5 Ersatz der Hybridpappeln

Die Reihe der Hybridpappeln ist bereits vor ihrem natürlichem Abgang zu roden und durch Erlen ( *Alnus glutinosa* ) zu ersetzen, da die Pappeln als ökologisch bedenklich<sup>49</sup> einzustufen sind und durch ihre Brüchigkeit eine Gefahr für die Parkbenutzer bedeutet. Die Rodung soll in Teilen über mehrere Jahre erfolgen.

### 4.3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 4.3.3.1 Einfriedungen und Koppeln

Die Festlegung der Einfriedungshöhe und der Materialien dient der Rücksichtnahme auf das Ortsbild. Nur Zäune aus Holz oder Stabgitter- und Maschendrahtzäune und die Holz-Drahtkombination der Koppeln sind zulässig. Naturfremde Werkstoffe sind nicht erlaubt.

Die Festlegung des Bodenabstandes mit mindestens 10 cm soll dem ungehinderten Durchschlüpf von Kleintieren dienen.

#### 4.3.3.2 Befestigungen von Wegen und Plätzen

Versiegelnde Bodenbeläge sind untersagt.

Von dieser Festsetzung sind lediglich die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Sammelstraße“ und „Erschließungsstraße“ sowie die vorhandenen Hofflächen ausgenommen.

Durch diese Festsetzung wird die kleinklimatisch bedenkliche Oberflächenerhitzung sowie die Arealteilung bei Laufinsekten vermieden und die großflächige Versickerung des Niederschlagwassers gefördert.

## 4.4 Bodenordnungsrechtliche Maßnahmen

Umlegungsverfahren oder sonstige bodenordnungsrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Für die Realisierung der geplanten Süd-Nord-Verbindung<sup>50</sup> wird der Erwerb von ca. 1 000 qm Land aus dem Flurstück 38/1 empfohlen.

<sup>49</sup> Es sind vor allem drei Gründe, die gegen die Hybridpappeln sprechen:

1. Das hohe Verdrängungsvermögen dieser sehr wüchsigen, fremden Bäume gegenüber heimischen Pflanzen.
2. Die Gefahr der Genvermischung mit heimischen Pappeln, da diese Pflanzengattung sehr stark zum Bastadleren neigt.
3. Die absolute Unverträglichkeit mit den auf Pappeln spezialisierten Insekten, die z.B. sowohl bei der Nahrungsaufnahme als auch bei der Eiablage die starke Epidermis der Laubblätter nicht bewältigen und damit zugrunde gehen (Insektenfalle).

<sup>50</sup> (westliche Führung durch den Park und die freie Feldflur zum Waldrand)

## 4.5 Eingriffs-/ Ausgleichsplanung

### 4.5.1 Eingriffs-Ausgleichsbewertung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 5 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, durch die der Naturhaushalt, die Lebensbedingungen der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Landschaftsbildes, des Erholungswertes oder das örtliche Klima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Eingriffe erfolgen im Planungsgebiet durch verschiedene Veränderungen wie z.B. Nutzungsänderungen, Anpflanzungen, Straßenneu- und -rückbau oder die Renaturierung des Bieberbaches.

Die Renaturierung des Bieberbaches sowie die Vergrößerung der Gehölzfläche, vor allem in Richtung der vorhandenen „Schwarzdornhecke“, aber auch der Rückbau versiegelter Flächen (Raiffeisenstraße), sind als die entscheidendsten positiven Maßnahmen mit hoher ökologischer Bedeutung anzusehen.

Negativ wirkt sich der Bau und später der Betrieb der vorgesehenen Erschließungsstraße aus.

Insgesamt stellt sich aber eine deutliche Verbesserung der Ausgangssituation dar, die durch die Eingriffs- Ausgleichsberechnung nach den Richtlinien<sup>51</sup> des HEMLULF - dem Biotopwertverfahren - durch die Zahlen im vollen Umfang bestätigt wird. Ein erheblicher Umfang der Wertverbesserung ist nicht auf kostenträchtige Anlagemaßnahmen sondern auf eine ökologisch abgestimmte Pflege oder die Entsiegelung von Verkehrsflächen zurückzuführen.

Neben der insgesamt positiven Bilanz in ökologischer Hinsicht wird durch die Anlage- und Pflegemaßnahmen auch der Erholungswert des Parks steigen.

### 4.5.2 Ausgleichsberechnung

Nutzungs Biotoptyp	Typ-/ Nutzungsartbezeichng.	Wert- Pkt.je qm	Flächenanteil in qm je Biotoptyp vor Maßn. nach Maßn..		Biotopwert vor Maßn. nach Maßnah.	
Spalte 1a	Spalte 1b	Spl.2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
01.137	Auwald, neu u. vorh.	36	858	3 968	30 888	142 848
02.100	Gebüsche, sauer, vorh.	36	10 730	10 170	386 280	366 120
02.400	Heckenpfl., standortgerecht, neu	27		18 004		486 108
02.500	Strauchpfl., neu, standortfremd	23		808		18 584
04.110	Einzelbaum, heim., standortgerecht, neu	31		(79 x 1,00)		2 449
05.241	Verkrautete Gräben	36	1 359	358	48 924	12 888
05.242	Gräben, neu, natumah	29		253		7 337
05.250	Naturferner Gräben	23	386		8 878	
05.410	Schilfröhricht, neu	53		805		42 665
05.460	Naßstaudenfluren	44		1418		62 392
06.110	Feuchtwiese, nährstoffarm, neu	59		14 906		879 454
06.120	Feuchtwiese, nährstoffreich	47	19 734		927 498	

<sup>51</sup> "Richtlinien zur Bemessung der Abgaben bei Eingriffen in Natur und Landschaft"

Begründung zum Bebauungsplan Nr.78/80 „Stadtpark - nördlich der Vélizystraße und Straßenanbindung an die B 459“

Stadt DIETZENBACH

33

06.310	Frischwiese, extensiv, neu	44		11 808		519 552
06.320	Frischwiese, intensiv	27	6 889		186 003	
06.430	Magerrasen, sauer	63		633		39 879
06.910	Wirtschaftswiese, intensiv	21	19 697	17 982	413 637	377 622
09.110	Ackerbrache, neu	29	6 496		188 384	
09.130	Wiesenbrache	39	9 457		368 823	
09.160	Straßenränder	13	19 092	13 210	248 196	171 730
09.210	Ruderalfluren, ausd., feucht	39	1 542	1 090	60 138	42 510
10.510	Asphaltwege/-straßen	3	4 585	4 358	13 755	13 074
10.530	Kies-/Schotterwege	6	1 746	6 873	10 476	41 238
10.710	Dachfl., unbegrünt	3	2 276	2 340	6 828	7 020
11.131	Lehmacker, feucht, intensiv	13	10 756		139 828	
11.212	Nutzgärten	19	1 433	1 749	27 227	33 231
11.221	Anlage, gärtn. gepflegt	14	7 925	4 031	110 950	56 434
11.225	Extensivrasen	21	3 697	13 894	77 637	291 774
	Summe:		128 658	128 658	3 254 350	3 609 800
	Summe Spalte 5 abzügl. Sp. 6:					355 459

Rei/92 = 0,62 DM

Ausgleichsabgabe: -220 384,58\*

\* = das heißt, daß die Gesamtmaßnahme überkompensiert ist.

Aufgestellt im März 1995

Ergänzt im Juli 1995 und im Februar 1996

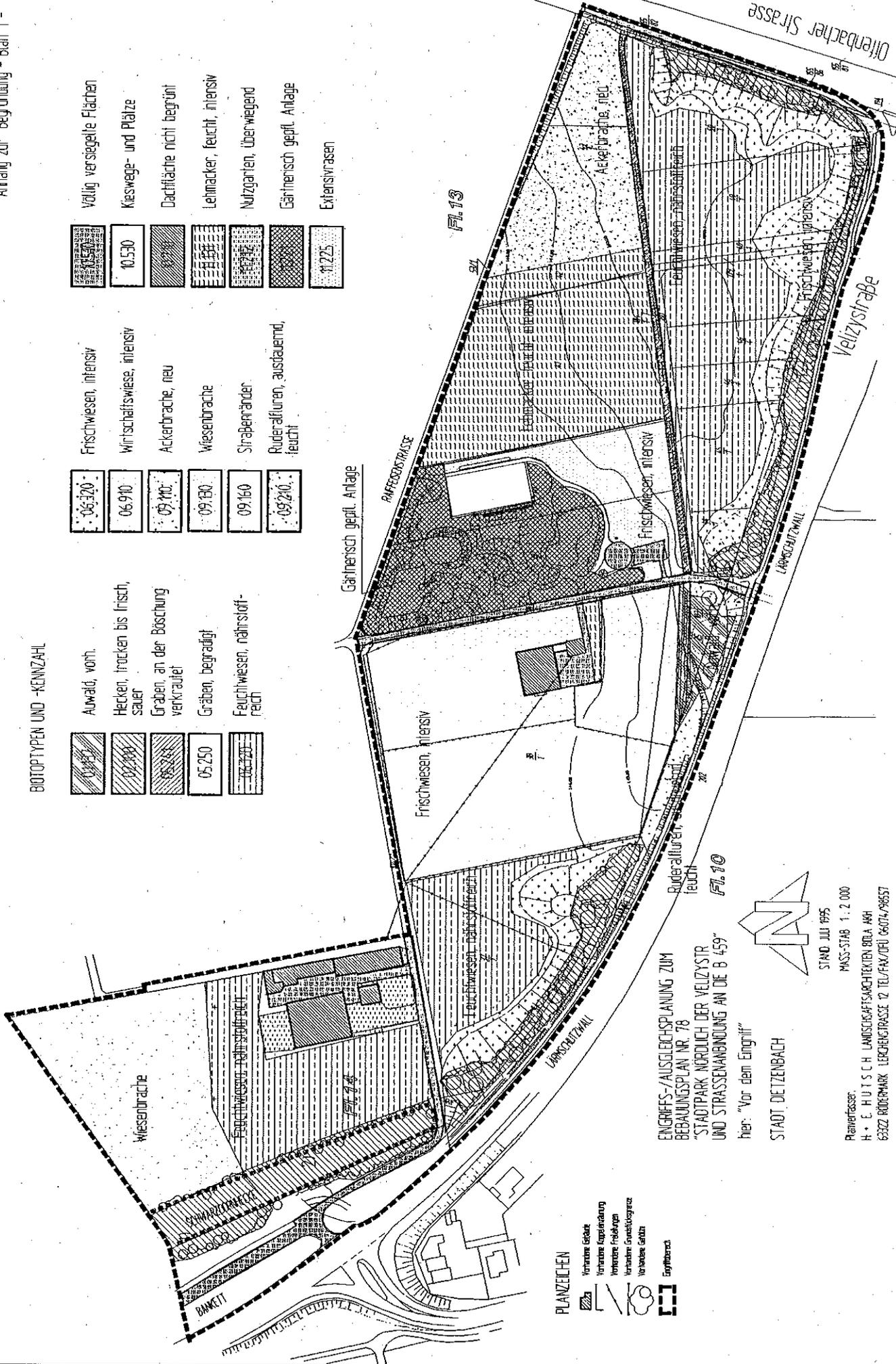
H. + E. HUTSCH

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekten BDLA

63322 Rödermark Lerchenstraße 12 Tel/Fax/Dfö 06074/98557

BIO-TYPEN UND -KENNZAHL

	Auwald, vorh.		Frischwiesen, intensiv		Völlig versiegelte Flächen
	Hecken, trocken bis frisch, sauer		Wirtschaftswiese, intensiv		Kieswege- und Plätze
	Graben, an der Böschung verkräutert		Ackerbrache, neu		Dachfläche nicht begrünt
	Graben, begründet		Wiesenbrache		Lehmacker, feucht, intensiv
	Feuchtwiesen, nährstoffreich		Straßenränder		Nutzgärten, überwiegend
			Ruderalfuren, austauend, feucht		Gärtnersch gepfl. Anlage
					Extensivwiesen

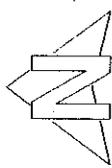


PLANZEICHEN

	Vorzone Grün
	Vorzone Kapitändung
	Vorzone Freidörngen
	Vorzone Grünanlage
	Vorzone Grün
	Grünfläche

ENGRIFFS-/AUSGLEICHPLANUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 78 "STADTPARK NÖRDLICH DER VELIZYSTR UND STRASSENANBINDUNG AN DIE B 459" hier: "Vor dem Eingriff"

STADT DETZENBACH  
 STAND JULI 1995  
 MASS-STAB 1:2.000  
 PLANVERFASSER:  
 H. E. H. U. S. C. H. LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDA A48  
 6332 RÖDERMARK LEBERKINGSTRASSE 72 TEL/FAX/TELE 06074/96557

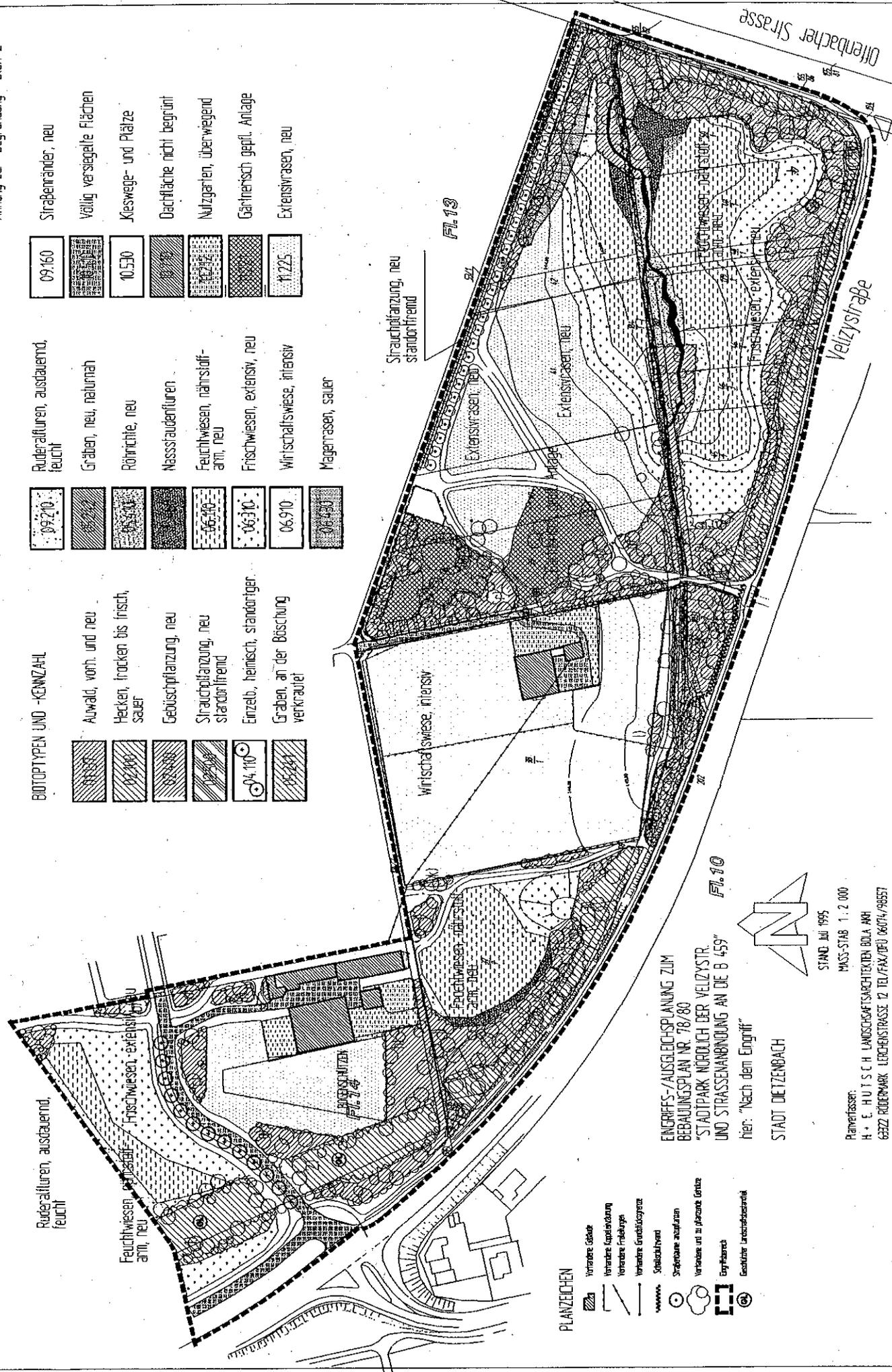


09.160	Straßenränder, neu
10.530	Völlig versiegelte Flächen
10.530	Kieswege- und Plätze
11.710	Dachfläche nicht begrünt
12.250	Nutzgarten, überwiegend
12.250	Gärtnersch gepfl. Anlage
11.225	Extensivrasen, neu

09.270	Ruderalfluren, ausdauernd, feucht
09.310	Gräben, neu, naturnah
09.310	Röhrichte, neu
09.310	Nasssauldenfluren
06.310	Feuchtwiesen, nährstoffarm, neu
06.310	Frischwiesen, extensiv, neu
06.910	Wirtschaftswiese, intensiv
06.430	Magergrasen, sauer

**BIOTYPEN UND -KENNZAHL**

04.110	Auwald, vorh. und neu
04.110	Hecken, trocken bis frisch, sauer
04.110	Gebüschpflanzung, neu
04.110	Strauchpflanzung, neu standortfremd
04.110	Einzelb., heimisch, standortger.
04.110	Graben, an der Böschung verkrautet



- PLANZEICHEN**
- Vorname Gasse
  - Vorname Lagerhaltung
  - Vorname Freizeitanlage
  - Vorname Grünstrukturzone
  - Siedlungsrand
  - Struktur ausfließen
  - Vorname in die planzone Einfließen
  - Dorfplatz
  - Geometrie Umkreisstruktur

ENTWURF-/AUSGLEICHPLANUNG ZUM  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 78/80  
 "STADTPARK NÖRDLICH DER VELIZYSTR.  
 UND STRASSENANLAGE AN DE B 459"  
 hier: "Nach dem Eingriff"  
 STADT DETZENBACH

STAND: Juli 1995  
 MASS-STAB 1:2000  
 PLANVERFASST:  
 H. E. H. U. T. S. C. H. LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BOLA A.H.  
 6922 RÖDERMARK LERCHENSTRASSE 12 TEL/FAX/DFU 06074/9857