

# **STADT DIETZENBACH**

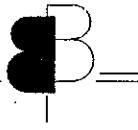
## **BEBAUUNGSPLAN NR. 79 "SPORTANLAGE OBERRODENER STRASSE" (mit integriertem Landschaftsplan)**

**Begründung (Stand 24. April 1998)**

**Im Auftrag des Magistrats der Stadt Dietzenbach - Stadtplanungsamt -**

Beuerlein

Baumgartner



Planungsgemeinschaft für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Freiraumgestaltung

Buchrainstr. 30 60599 Frankfurt/M.

Tel.: 069/65 67 14

Fax.: 069/65 63 82

## INHALT

1. Planungsanlaß
2. Lage und Größe des Plangebietes
3. Bestehende Planungen
4. Bestand
  - 4.1 Nutzungsstrukturen und Erschließung
  - 4.2 Ökologische Bewertung des Bestandes
5. Grundzüge der Planung
  - 5.1 Standortfindung
  - 5.2 Erschließung
  - 5.3 Grünflächen
  - 5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 5.5 Begrünungsfestsetzungen
  - 5.6 Wasserhaushalt und Bodenschutz
  - 5.7 Flächenbilanz
6. Wasserwirtschaftliche Belange
7. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

## ANHANG

Tabelle Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

## PLÄNE

Bestandsplan	Plan-Nr. 998-1	M 1 : 2.000 (i.Orig.)
Entwurf	Plan-Nr. 998-2	M 1 : 1.000 (i.Orig.)

## 1. Planungsanlaß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 16.7.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Sportanlage Oberrodener Straße" beschlossen.

Im August 1993 beauftragte der Magistrat der Stadt Dietzenbach die Planungsgemeinschaft Beuerlein/Baumgartner, Frankfurt, mit der Erstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

Ziel der Planung ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Anlage dringend benötigter weiterer Sport- und Freizeitflächen in Dietzenbach.

Entsprechend dem o.g. Aufstellungsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung können die vorhandenen Sportanlagen den Bedarf bereits heute bei weitem nicht abdecken.

Mit fortschreitender Bautätigkeit und wachsender Einwohnerzahl ist von einer weiteren Erhöhung des Bedarfs auszugehen.

Nachdem im Juni 1995 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Baugesetzbuch und die Offenlage erfolgt ist, wurde der Bebauungsplan-Entwurf aufgrund geänderter Planungsvorgaben überarbeitet.

Die Aufgaben des Bebauungsplanes sowie die gegenüber dem Entwurfsstand 1995 erfolgten Änderungen bestehen insbesondere in folgenden Punkten:

- die Ausweisung von Flächen für vereinsgebundene Sport- und Spielanlagen. Dabei ist in erster Linie an Vereine, die Hundesport betreiben, gedacht.
  - die Ausweisung einer öffentlich zugänglichen Grünanlage in Verlängerung des westlich angrenzenden Grünzuges (B-Plan Nr. 63). Die Grünanlage umfaßt einen Kinderspielplatz, Spiel- und Liegewiesen, einen Festplatz für Vereine und Schulklassen mit Grillhütte, wie er unter dem Schlagwort "Waldfestplatz" bereits seit längerem in der Dietzenbacher Gemarkung geplant wurde, sowie die Möglichkeit eines Biergartens. Gleichzeitig stellt die Grünanlage die Verbindung zum geplanten Regionalparkweg her.
  - die Beseitigung des vorhandenen und künftigen Defizits an Sportanlagen durch die Ausweisung entsprechender Sportflächen mit den erforderlichen Nebeneinrichtungen, wie Umkleideräume, Vereinsheim und Gymnastikflächen; gleichzeitig soll die Fläche für kulturelle Großveranstaltungen wie den Hessentag oder Rockkonzerte nutzbar sein.
- Die ursprünglich vorgesehene Drei-Felder-Turnhalle wurde zwischenzeitlich an anderer Stelle realisiert, der Bau von Großspielfeldern mit Leichtathletikausstattung (Kampfbahnen) wird gegenwärtig nicht weiterverfolgt.
- die Ausweisung von Flächen für einen Kirmes- oder Festplatz, die gleichzeitig als Behelfsparkplatz bei Großveranstaltungen im Sportplatzbereich dienen können.
  - die im Bebauungsplan-Entwurf von 1995 geplante Obdachlosen-Unterkunft wird nicht weiterverfolgt.

Der landschaftsplanerische Beitrag hat die Aufgabe, das Plangebiet hinsichtlich seiner ökologischen Funktionen und Leistungen und seiner Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu analysieren und zu bewerten.

Darüberhinaus ist im Rahmen der Bauleitplanung die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsproblematik zu behandeln, indem dargestellt wird, wie die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen sind.

## 2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet erstreckt sich in einer Größe von ca. 12,6 Hektar im Osten der Ortslage Dietzenbachs als breites Band zwischen der Vélizystraße im Norden und dem Gehrengraben im Süden. Die Oberrodener Straße quert das Plangebiet im südlichen Bereich. Das Plangebiet schließt nach Westen an die geplanten Gewerbeblächen entlang der Elisabeth-Selbert-Straße bzw. an die vorhandenen Gewerbeblächen östlich der Justus-von-Liebig-Straße an und bildet den künftigen Siedlungsrand. Weiter östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

## 3. Bestehende Planungen

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen von 1993 weist das Plangebiet als Zuwachsfläche für Industrie und Gewerbe aus. Nur der Teilbereich südlich der Oberrodener Straße ist als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege dargestellt.

Im Flächennutzungsplan des UVF ist die Fläche nach einem Änderungsverfahren (Bekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 24. März 1997) als Grünfläche (Sportanlage) ausgewiesen. Der im Bebauungsplan-Entwurf von 1995 vorgesehene Standort für die Turnhalle wurde in diesem Zusammenhang als Sondergebiet (Sport und Erholung) dargestellt. Die Teilfläche südlich der Oberrodener Straße ist Bestandteil einer großräumigen Gewerbezuwachsfläche (II).

Der aus dem Landschaftsplan der Stadt Dietzenbach hervorgegangene Entwurf des Freiflächenentwicklungsplanes (Stand Januar 1992) stellt den Planungsraum nördlich der Oberrodener Straße als Grünfläche dar. Neben einem Sportplatz und einer Fläche für Vereins-Sport ist eine öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz vorgesehen. Die Grünanlage bildet die Verlängerung eines - auch im B-Plan Nr. 63, der das geplante Gewerbegebiet abdeckt, enthaltenen - Grünzuges zwischen dem Wohnviertel an der Laufacher Straße und dem künftigen Ortsrand. Südlich der Oberrodener Straße sieht der Entwurf des Freiflächenentwicklungsplanes landwirtschaftliche Nutzung vor.

## 4. Bestand

### 4.1 Nutzungsstrukturen und Erschließung

Das Plangebiet wird, abgesehen von den Wegeflächen und einem kleinen Grünlandbereich am Gehrengraben, ausschließlich ackerbaulich genutzt. Auch zwei zur Zeit der Geländebegehung im Spätsommer 1993 (Grundlage zur Eingriffs-Ausgleichsbilanz Stand 1995) brachliegenden Flächen nördlich der Oberrodener Straße, werden zwischenzeitlich wieder als Acker genutzt.

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über die ehemals als Bundesstraße klassifizierte, mittlerweile jedoch gesperrte Oberrodener Straße.

Die Ackerflächen werden über ein an die Oberrodener Straße bzw. die Elisabeth-Selbert-Straße angebundenes Feldwegenetz in Nord-Süd bzw. in Ost-West-Richtung erschlossen.

### 4.2 Ökologische Bewertung des Bestandes

#### Naturraum / Relief

Das Plangebiet liegt im Naturraum Heusenstammer Sand, einer Untereinheit der Untermainebene. Die Topographie fällt kaum wahrnehmbar nach Nordosten ab.

Die potentiell natürliche Vegetation wird auf den sandigen Standorten von einem mäßig frischen Buchen-Eichen-Wald gebildet.

#### Boden

Anhand der Bodenkarte von Hessen Blatt 5918 (Neu-Isenburg) haben sich im Untersuchungsraum auf den Decksedimenten Flugsand und Tuff Braunerden gebildet. Darunter befindet sich kiesiges und sandiges Terrassenmaterial aus Flußablagerungen.

Die oberste Bodenschicht besteht bis in ca. 30 bis 100 cm Tiefe aus schwach lehmigem Sand bis schluffigem Sand. Die Wasserdurchlässigkeit ist demzufolge hoch. Detaillierte Bodenuntersuchungen liegen nicht vor.

Im Bereich des Gehrengrabens haben sich aus umgelagertem Flugsand-, Tuff- und Terrassenmaterial Kolluvien mit Pseudogleymerkmalen entwickelt. Als Bodenart überwiegen hier schluffige bis schluffig-lehmige Sande. Die Durchlässigkeit wird mit mittel, örtlich gering, angegeben. Der Unterboden weist zeitweise Staunässe auf.

Laut Standortkarte von Hessen - natürlich Standorteigung für landbauliche Nutzung - herrscht im Plangebiet eine mittlere Ertragseignung vor.

#### Wasser

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes Wasserwerk Dietzenbach. Der Hauptgrundwasserstock befindet sich etwa 15-20 m unter Flur. Aufgrund der relativ mächtigen Grundwasserdeckschicht wird die Verschmutzungsempfindlichkeit in der Standortkarte von Hessen - Hydrogeologische Karte - Blatt L 5918 mit gering bis mittel angegeben.

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist aufgrund der überwiegend guten Wasserdurchlässigkeit der Böden als hoch einzustufen.

#### Lokales Klima

Aufgrund seiner überwiegenden ackerbaulichen Nutzung ist das Plangebiet als Kaltluftproduktionsfläche zu bezeichnen, die mit dem anschließenden freien Landschaftsraum ein zusammenhängendes Kaltluftentstehungsgebiet bildet. Der Prozeß der Kaltluftentstehung kann auf diesem Gelände ohne Störung durch Wärmeinsein erfolgen.

Die Flächen wirken sich somit positiv auf die bioklimatische und lufthygienische Effizienz regionaler und lokaler Kaltluftströme aus (Abkühlung, Durchlüftung, Verdünnung des Schadstoffgehaltes in der Luft).

#### Landschaftsbild und Erholung

Das am östlichen Ortsrand Dietzenbachs liegende Plangebiet stellt sich als eine unstrukturierte Ackerlandschaft dar. Bezüglich des Landschaftsbildes kommt ihm nur geringe Bedeutung zu. Lediglich die an das Plangebiet angrenzende Obstwiese spielt als Vegetationsstruktur eine wichtige Rolle in der ansonsten ausgeräumten Landschaft.

Der Gehrengabern ist aufgrund fehlender bachbegleitender Gehölze nur aus der Nähe als linienförmiges Landschaftselement wahrnehmbar.

Für die Erholung spielt der Landschaftsraum derzeit nur eine untergeordnete Rolle, da er nicht in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohnbereichen liegt und zudem noch durch die Bahnlinie von solchen getrennt ist. Der Planungsraum dient allenfalls als Wegeverbindung zu den attraktiveren Erholungsräumen im Osten (Sandhorst, Modellflugplatz, sonstige Waldbereiche).

#### Biotopstrukturen

Das Plangebiet stellt sich als ein intensiv ackerbaulich genutzter Landschaftsraum dar. Vertikal strukturierende Vegetationselemente sind nicht vorhanden. Die Ausnahme bildet eine außerhalb des nördlichen Plangebietsrandes entlang der Vélizystraße angelegte Gehölzneupflanzung aus heimischen Baum- und Straucharten.

Die querenden Feldwege sind grasbewachsen. Die Graswege bilden im nördlichen Plangebiet über weite Strecken die einzigen gliedernden Elemente. Sie bieten bei jahreszeitlich bedingter geringer Befahrung Raum für Spontanvegetation.

Beidseitig der asphaltierten Oberrodener Straße befinden sich trockene Straßengräben, die mit Arten der Glatthaferwiesen und ruderalen Hochstauden bewachsen sind.

Von ökologischer Bedeutung ist die Feuchtwiesenbrache am südlichen Plangebietsrand, die sich als schmales Dreieck entlang des Gehrengabens zieht. Die nährstoffreichen Bodenverhältnisse und die nur sporadische Wiesenpflege bedingen eine starke Ausbreitung der Brennessel. Vernäste Bereiche weisen Seggen- und Schilfaufwuchs auf. Auf der gegenüberliegenden Gehrengabenseite befindet sich eine Feuchtwiese. Aufgrund des Fehlens von Lebens- und Rückzugsräumen für die Tier- und Pflanzenwelt kommt diesem Feuchtbereich beidseitig des Gehrengabens eine wichtige ökologische Funktion innerhalb der Agrarlandschaft zu.

Für die Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung ergibt sich folgende Flächenaufteilung und Zuordnung zu den Biotoptypen lt. Biotopwertverfahren (vgl. Eingriffs-Ausgleichs-Tabelle im Anhang):

05.460	Naßstaudenflur (Feuchtwiese)	750 qm	0,6%
09.150	Feldrain	2.250 qm	1,8%
10.510	Versiegelte Flächen (Oberrodener Straße)	2.480 qm	2,0%
10.530	asphaltierte Feldwege	2.180 qm	1,7%
10.610	Graswege	1.900 qm	1,5%
11.191	Acker, intensiv	<u>116.640 qm</u>	<u>92,4%</u>
		<u>126.200 qm</u>	<u>100%</u>

## 5. Grundzüge der Planung

### 5.1 Standortfindung

Bei der Suche nach geeigneten Flächen zur Behebung des Defizits an Sport- und Freizeitanlagen stellt sich der Planbereich innerhalb der Dietzenbacher Gemarkung aus folgenden Gründen als besonders geeignet dar:

- der Eingriff in vorhandene Biotopstrukturen ist aufgrund der für die Flora und Fauna wenig wertvollen ausgedehnten Ackernutzung relativ gering
- die weitgehend ebene Topographie lässt den Bau von Sport- und Freizeitanlagen ohne aufwendige Erdarbeiten zu.
- der Bereich liegt in relativ guter Erreichbarkeit zu den Wohngebieten Dietzenbachs
- bei Inbetriebnahme der S-Bahnstrecke liegt der Bahnhof nur wenige Minuten Fußweg entfernt
- das den vorhandenen und mit dem B-Plan Nr. 63 geplanten Gewebegebieten vorgelagerte Band der Sport- und Freizeitanlagen bildet einen neuen, intensiv durchgrünten Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft und setzt definitiv einen neuen Ortsrand fest.

### 5.2 Erschließung

Die Haupterschließung der neuen Sportanlage soll über die das Plangebiet querende Oberrodener Straße erfolgen. Innerhalb der vorhandenen Straßenparzelle lässt sich sowohl die Sportplatzzufahrt als auch die im Regelfall ausreichende Anzahl von 180 Stellplätzen unterbringen. Bei größerem Bedarf wird auf den Behelfsparkplatz, die zukünftige Festwiese, verwiesen.

Über die Oberrodener Straße ist auch weiterhin die Anbindung der Feldwege sichergestellt.

Die Zufahrt zu der Vereinsportanlage (Hundesport) erfolgt über den vorhandenen, bereits asphaltierten Feldweg entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs. Die im Bebauungsplan-Entwurf von 1995 vorgesehene Stichstraße von der Elisabeth-Selber-Straße lässt sich aufgrund veränderter Planungen im Bereich des B-Planes Nr. 63 ebenso wenig realisieren, wie eine Erschließung von der Velizystraße aus.

Über diesen Feldweg lässt sich auch die öffentliche Grünanlage mit dem Grillplatz und der Gartenwirtschaft erreichen. Um Konflikten mit der Landwirtschaft vorzubeugen, die durch ein "wildes" Parken entlang des Feldweges zu erwarten sind, ist ein Parkplatz für ca. 25 Fahrzeuge unmittelbar an der Grünanlage vorgesehen. Der Weg und der begleitende Wiesenstreifen bzw. die angrenzenden Äcker sind z.B. durch Findlinge, Baumstämme oder Holzbalken gegen ein Befahren und parkende Fahrzeuge zu schützen. Ein weiterer Stellplatz für 16 PKW liegt innerhalb des Vereinsgeländes (Hundesport). Damit ist sichergestellt, daß der Grünzug nur von Vereinsmitgliedern gequert wird.

Für Fußgänger und Radfahrer sind die neuen Sport- und Freizeitflächen darüberhinaus über den geplanten Grünzug, der durch die Gewerbeflächen des B-Planes Nr. 63 herangeführt wird und nördlich der Sportanlage in die freie Landschaft hinausführt (Anbindung Regionalparkweg), erschlossen.

Die Erschließung innerhalb der Sportanlage sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist als Vorschlag in den B-Plan eingetragen worden (gestrichelte Linie).

### 5.3 Grünflächen

#### Vereinsbezogene Spiel- und Sportanlagen

Im Norden des Bebauungsplanes bis zur Velizystraße sind Flächen für vereinsbezogene Spiel- und Sportanlagen, insbesondere im Hinblick auf Hundesportvereine, vorgesehen. Der Standort innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 79 erscheint im Vergleich zu dem jetzigen Übungsgelände für diese Vereine als weniger problematisch.

Durch die Grundflächenzahl von 0.05 und die Begrenzung auf max. ein Vollgeschoß sollen bauliche Anlagen auf ein landschaftsverträgliches Maß reduziert bleiben.

Der für das Vereinsheim eingetragene Standort wurde aus zwei Erwägungen festgelegt:

- er liegt nah am Erschließungsweg
- er eignet sich für eine Vereinsgaststätte, von der aus im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Biergarten betrieben und der Grillplatz mit Grillhütte beaufsichtigt werden kann. Zudem bildet das Vereinshaus mit Gaststätte einen Zielpunkt für den unweit verlaufenden Regionalparkweg

Die nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen, um die klimatischen, landschaftsästhetischen und biologischen Leistungen der Fläche nicht mehr als nötig einzuschränken.

#### Grillplatz für Vereine und Schulklassen/Gartenwirtschaft

Schon seit Jahren wurde in Dietzenbach aufgrund der wachsenden Nachfrage über die Möglichkeit nachgedacht, einen Waldfestplatz einzurichten, wie er in den Nachbargemeinden besteht und sich einer enormen Beliebtheit erfreut.

Insbesondere von Vereinen, Schulklassen oder privaten Gruppen, wie z.B. Polterabend- und Hochzeitsgesellschaften werden derlei Grillplätze mit Unterstellmöglichkeiten gerne genutzt.

Nachdem mehrere infrage kommende Standorte untersucht wurden, die aber alle mit großen Umsetzungsschwierigkeiten behaftet sind, wurde bei einer durch das Büro Hutsch 1994 durchgeführten Standort-Untersuchung und -Bewertung einem potentiellen Vereinsfestplatz innerhalb des vorliegenden B-Planes aufgrund der guten Erreichbarkeit und des geringen Eingriffes in den Naturhaushalt Vorrang eingeräumt.

Die im Plan dargestellte Fläche stützt sich auf das in der genannten Untersuchung entwickelte Raumprogramm. Es soll eine eingeschossige Festhütte mit Küche, Getränkelager, WC und Gasträumen errichtet werden. Andienungsmöglichkeiten für Speisen und Getränke, Grillstellen, befestigte Flächen zum Aufstellen von Bänken und Tischen eventuell mit temporär anzubringendem Zeltdach, Spielplatz bzw. Verbindungsmöglichkeit zu einem solchen sind weitere Ausstattungsmerkmale des Festplatzes.

Der Vereinsfestplatz wird von der Stadt Dietzenbach verwaltet werden. Es wird angestrebt, ihn durch den benachbarten Hundesportverein betreuen zu lassen.

Angrenzend an das geplante Vereinshaus soll innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Möglichkeit geschaffen werden, einen Biergarten zu betreiben. Dieser steigert die Attraktivität des Grünzuges als Zielpunkt für die Dietzenbacher Bürger, aber auch im Hinblick auf den unweit verlaufenden Regionalparkweg.

#### Öffentlicher Grünzug, Kinderspielplatz

Der sich zwischen Vereinsfestplatz und Sportanlage erstreckende Grünzug bildet die Verlängerung einer den B-Plan Nr. 63 querenden breiten Grünverbindung, die die Stadtmitte Dietzenbachs an die freie Landschaft im Osten Dietzenbachs anbinden soll. Als Zielpunkt eines Spaziergangs aus der Ortslage der Stadt an den neuen Siedlungsrand soll innerhalb dieser Grünfläche ein Kinderspielplatz entstehen. Daneben stellt der Grünzug für Fußgänger und Radfahrer auch die Verbindung zu der Sportanlage und dem Vereinsfestplatz her.

#### Sportanlage

Die als Sportanlage ausgewiesene Fläche muß multifunktional nutzbar sein. Außer für sportliche Betätigung muß sie auch als Veranstaltungsfläche für kulturelle Großveranstaltungen zur Verfügung stehen. Dies bedingt, daß die Fläche möglichst frei bleiben soll; die erforderlichen Gebäude sowie Bäume und Sträucher sind randlich anzuordnen.

Die Sportanlage bietet Platz für mindestens drei Großspielfelder, da für Fußball in Dietzenbach die größten Engpässe bestehen.

Es sollen zwei Rasenplätze und ein Hartplatz (Tennenbelag) entstehen. Das Spielfeld am westlichen Rand des Plangebiets wird mit einer Tribüne versehen; die Stufen der Tribüne können in einen mit hohen Bäumen und Sträuchern bepflanzten Erdwall integriert werden, so daß gleichzeitig die Sportanlage zum Gewerbe hin abgeschirmt wird.

Daneben lassen sich je nach Bedarf Kleinspielfelder und Übungsplätze für sonstige Sportarten unterbringen. Sportanlagen für Schulsport und Leichtathletik stehen an anderer Stelle in ausreichendem Maß zur Verfügung.

Für kulturelle Veranstaltungen (Hessentag, Rockkonzerte) ist vorgesehen, an der Oberrodener Straße eine Fläche von 30 x 50 m zu asphaltieren, um die Bühne aufstellen zu können.

Die Erschließung der Sportanlage erfolgt von Süden über einen zentralen Eingangsbereich an der Oberrodener Straße. Nebenzugänge sind von Norden von der öffentlichen Grünanlage aus sowie von Nordosten vom Parkplatzbereich aus (Lieferverkehr) geplant.

Innerhalb des Geländes soll zur problemlosen Anlieferung bei Veranstaltungen ein befestigter Weg um die Spielfelder herum verlaufen. Ein weiterer Weg verläuft in der Mittelachse der Anlage von Süden nach Norden.

Westlich des Haupteingangs sind die erforderlichen Gebäude geplant. Nach Abstimmung mit der Dietzenbacher Interessengemeinschaft sporttreibender Vereine sind Umkleidemöglichkeiten für mindestens 6 Mannschaften sowie die erforderlichen Funktionsräume wie Büro und Aufenthaltsraum des Platzwartes, Duschen, Schiedsrichterkabinen, Lagermöglichkeiten für Geräte und Maschinenpark, Sanitätsraum, Verkaufskiosk etc. vorzusehen.

Um die Unterbringung einer Hausmeisterwohnung zu ermöglichen, sind für im westlichen Teil der möglichen Baufläche zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt worden. Die übrigen Gebäude sind auf ein Vollgeschoß begrenzt.

#### Festplatz, Behelfsparkplatz

Die vorhandene Ackerfläche südlich der Oberrodener Straße in einer Größe von 10.500 qm wurde als Festplatz bzw. als Behelfsparkplatz dargestellt.

Innerörtlich stehen in Dietzenbach nur unzureichend Flächen für Kirmesveranstaltungen, Zirkusgästspiele oder sonstige temporäre, flächenintensive Veranstaltungen zur Verfügung. Durch die gegenwärtige Bautätigkeit und den Bevölkerungszuwachs steigt der Bedarf an derartigen Veranstaltungen und die erforderliche Flächengröße nimmt ebenfalls zu. Die bislang genutzte Fläche steht heute schon nicht mehr zur Verfügung.

Der dargestellte Standort bietet sich durch die Bündelung mit den anderen Sport- und Freizeiteinrichtungen und die gute Erschließung (über die S-Bahn auch für auswärtige Besucher in Zukunft gut erreichbar) an. Zudem kann der Platz bei Großveranstaltungen als Behelfsparkplatz genutzt werden, so daß Konflikten durch parkende Autos vorgebeugt wird.

## 5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen, die vorrangig Zwecken des Naturschutzes dienen sollen, wurden im Süden des Plangebiets in Form einer extensiv zu pflegenden Streuobstwiese sowie im Bereich der vorhandenen Naßstaudenflur in Form einer Feuchtwiese ausgewiesen. Auch der Obstwiesenstreifen entlang des Feldweges im Osten des Geltungsbereiches wurde entsprechend festgesetzt.

Diese Flächen sollen mit dazu beitragen, die durch den Bau der Sport- und Freizeiteinrichtungen zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt zu kompensieren.

## 5.5 Begrünungsfestsetzungen

Ebenfalls landschaftsplanerischen Zielen entspringt die Festsetzung folgender Begrünungsmaßnahmen:

- Die Parkplätze werden durch jeweils einen Einzelbaum/4 Stellplätze in einer ausreichend großen Baumscheibe gegliedert und überstellt. Dabei sind die Lage und Aufteilung der Parkplätze innerhalb der dargestellten Verkehrsflächen ebenso wie die dargestellten Baumstandorte nicht bindend, sondern nur ein Gestaltungsvorschlag; Abänderungen im Rahmen der Ausführungsplanung sind zulässig.
- Weitere Einzelbäume sind in großer Anzahl innerhalb der Grünflächen vorgesehen, wobei auch hier der dargestellte Standort nur als Gestaltungsvorschlag anzusehen ist; die endgültige Anordnung der Bäume bleibt der Ausführungsplanung überlassen.
- Alle im B-Plan ausgewiesenen Flächen sind zur freien Landschaft hin und zu den westlich angrenzenden Gewerbebereichen durch 5-10 m breite Gehölzstreifen aus ausschließlich heimischen Baum- und Straucharten abzupflanzen.
- Entlang der das Plangebiet nach Osten begrenzenden Feldwege ist ein als öffentliche Grünfläche dargestellter, extensiv zu pflegender und mit Obstbäumen zu überstellender Wiesenstreifen in einer Breite von 5 m vorgesehen. Dieser Streifen belebt das Landschaftsbild, schafft für Fußgänger und Radfahrer einen räumlichen Abstand zur Einfriedung des Sportgeländes und er bietet zusätzlichen Lebensraum für die Flora und Fauna. Der Wiesenstreifen ist wie auch die gegenüberliegenden Akkerflächen gegen ein Befahren und Parken von PKW zu sichern.
- Der Festplatz/Behelfsparkplatz muß - um ihn befahrbar zu machen - mit Schotter befestigt werden. Darüber hinaus ist er aber mit einer Oberbodenschicht zu versehen und mit einer naturnahen Grünlandmischung einzusäen (Schotterrassen), damit der nur temporär und auf Teilflächen genutzte Platz dauerhaft begrünt ist und seine Leistungen bzgl. Klima und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt beibehält.
- Die nicht überbauten oder als Platz- und Wegeflächen benötigten Bereiche im Plangebiet sind zu begrünen.

## 5.6 Wasserhaushalt und Bodenschutz

Die Versiegelung von Flächen und der Verlust von Boden als Leiter und Filter für die Grundwasserneubildung und Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt wird durch folgende Festsetzungen - soweit mit den betrieblichen Erfordernissen der geplanten Sport- und Freizeitanlage vereinbar - eingeschränkt:

- Die Verkehrsflächen beschränken sich im wesentlichen auf die bereits vorhandene asphaltierte Oberrodener Straße und den Asphaltweg entlang der östlichen Grenze, wobei durch die vorgesehene Bepflanzung mit Bäumen und die vorgesehene Befestigung der Stellplätze mit Rasenplaster o.ä. keine Erhöhung, sondern partiell sogar eine Verringerung der Versiegelung stattfinden wird.
- Fuß- und Radwege sowie die Wege innerhalb der Sportanlage sollen wegen der besseren Wasserdurchlässigkeit, der geringeren Aufheizung und der besseren Passierbarkeit für Tiere in wasserdurchlässigiger Bauweise hergestellt werden.
- Der Regenwasserabfluß von den Dach- und Wegeflächen der Sportanlage sowie aus der Drainage der Sportflächen soll nicht in die Kanalisation abgeführt werden und dort tendentiell die allgemeine Hochwassergefahr weiter erhöhen, sondern dem Gebietswasserhaushalt erhalten bleiben.

Zu diesem Zweck wird ein Teil des Abflusses in Zisternen gesammelt und für die erforderliche Beregnung zumindest der Rasenspielfelder und als Brauchwasser in den Gebäuden genutzt.

Bei der Dimensionierung der Zisternen ist darauf zu achten, genügend Wasser für eine mindestens 5-malige Beregnung der Rasenspielfelder (= 10 l/qm) bereitzuhalten. Dies entspricht einem erforderlichen Mindestvolumen von insgesamt 150 cbm. Das übrige Regenwasser und der Überlauf aus den Zisternen soll über begrünte Versickerungsmulden dem Untergrund zugeführt werden. Eine unterirdische Versickerung ist aus Gründen des Grundwasserschutzes abzulehnen; oberirdisch angelegte, begrünte Versickerungsmulden haben eine weitaus größere Filter- und Reinigungsleistung. Aufgrund der großen zu begrünenden und mit Gehölzen zu bepflanzenden Freiflächen zwischen den Sportfeldern steht genügend Platz für die Anlage der Mulden zur Verfügung. Wie unter Punkt 4.2 beschrieben, sind im Bereich der Sportanlage ausschließlich Böden mit hoher Wasserdurchlässigkeit und daher guter Eignung für Versickerungsanlagen anzutreffen.

Zur Durchführung der Versickerung wird eine Ausnahmegenehmigung von der Trinkwasserschutzverordnung angestrebt. Das qualitative Gefährdungsrisiko ist sehr gering, der ökologische Nutzen jedoch hoch.

## 5.7 Flächenbilanz

Vereinsbezogene Sport- und Spielanlagen	1,04 ha	8,2%
Öffentl. Grünzug (incl. Spielplatz/Grillplatz)	1,42 ha	11,3%
Sportanlage	7,36 ha	58,3%
Festplatz/Behelfsparkplatz	1,23 ha	9,8%
Maßnahmenflächen nach §9(1)20 BauGB	0,62 ha	4,9%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,95 ha	7,5%
<hr/>		
<b>Gesamtfläche</b>	<b>12,6 ha</b>	<b>100%</b>

## 6. Wasserwirtschaftliche Belange

Die Versorgung des Plangebiets mit Frischwasser ist über die von der Justus-von-Liebig-Straße zur Vélyzystraße verlaufende bestehende Leitung (NW 250) gesichert. Auch die Löschwasserversorgung kann über die bestehende Leitung erfolgen.

Der aus dem vorliegenden Bebauungsplan resultierende Wasserverbrauch wird zum Teil durch die beabsichtigte Regen- und Drainagewassernutzung aufgefangen. Der verbleibende Wasserbedarf wird dem Trinkwassernetz entnommen werden müssen.

Der Stadt Dietzenbach liegt seit Juni 1996 eine "Studie zur Höhe des Wasserverbrauchs nach Abschluß der Entwicklungsmaßnahme" vor.

Untersuchungsgegenstand sind die Größenordnung von Einsparpotentialen, Vorschläge von Maßnahmen und Kostenschätzungen.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, daß lediglich unter der unrealistischen Annahme einer Realisierung des gesamten technischen Potentials zur Wassereinsparung der Wasserverbrauch der Stadt Dietzenbach bis zum Jahr 2005 in etwa konstant gehalten werden kann. Unter realistischer Einschätzung wird aufgrund des erheblichen Zuwachses an Wohn- und Gewerbe flächen von einem Mehrbedarf von 407.000 cbm pro Jahr ausgegangen.

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Wasserschutzone III A eines mit Verordnung vom 12.7.1985 festgesetzten Wasserschutzgebiets des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach.

Der Bebauungsplan macht von der in der Hessischen Bauordnung (§87) vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch, neben der o.g. Brauchwassernutzung auch die Versickerung von Regenwasser festzusetzen. Inwieweit ein Notüberlauf von den Versickerungsmulden in die Kanalisation vorzusehen ist, wird erst nach Bodenuntersuchungen und im Rahmen der Ausführungsplanung zu klären sein. Generell weisen die vorhandenen Böden lt. Bodenkarte eine große Wasserdurchlässigkeit auf und das Grundwasser ist aufgrund der mächtigen Deckschicht und der weiten Filterstrecke nur gering verschmutzungsempfindlich.

Ein Abwasseranschluß an die Kanalisation ist sowohl hinsichtlich des Schmutzwassers als auch des Regenwassers über die angrenzenden Gewerbegebäuden des B-Planes Nr.63 problemlos möglich.

## 7. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde nach dem Biotoptwertverfahren gemäß Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom Februar 1995 durchgeführt (vgl. Tabelle im Anhang).

Die Zuordnung zu den Biotoptypen und die entsprechenden Flächengrößen ergeben sich aus der nachfolgenden Flächenzusammenstellung.

Dazu sind folgende Erläuterungen voranzustellen:

- Für Hecken, die sich nicht zur freien Landschaft hin orientieren, wurde ein entsprechender Wert interpoliert.
- Ebenfalls interpoliert wurde der Wert für den Festplatz/Behelfsparkplatz, der nach einer Befestigung mit Schotter mit einer naturnahen Wiesenmischung eingesetzt werden soll. Die nur sporadische Nutzung des Platzes - je nach Größe des Anlasses nur in Teilbereichen - rechtfertigt eine Einstufung zwischen "befestigte und begrünte Fläche", wie sie z.B. für Stellplätze mit Rasenpflaster gewählt wird und "naturnahe Grünlandeinsaat", wie sie faktisch durchgeführt wird, sich aber aufgrund der Stör-einflüsse und des Unterbaues nicht voll entfalten kann.
- Von den versiegelten Flächen wurde nur die Fahrbahn der Oberrodener Straße und der Bühnenplatz mit dem Wert 3 Punkte belegt; alle übrigen Flächen sollen nicht in die Kanalisation entwässern, sondern seitlich in Pflanzflächen bzw. in begrünte Versickerungsmulden, so daß lt. den Erläuterungen und Hinweisen zur Handhabung des Biotoptwertverfahrens vom 1. April 1993 hier 6 Punkte vorzusehen sind.
- Im Bereich des öffentlichen Grünzuges wurde von der Annahme ausgegangen, daß für Wege, für den Grillplatz, den Spielplatz sowie den Biergarten max. 10% der Grünfläche befestigt werden (wassergebundene Decke, Kiesdecke).
- Feldwege werden in der bereits asphaltierten Form beibehalten. Nur für den Abschnitt nördlich der Zufahrt zu der vereinsbezogenen Sport- und Spielanlage wird von einem grasbewachsenen Feldweg ausgegangen.

**Tabelle: Flächenbilanz und Zuordnung zu den Biotoptypen lt. Biotoptwertverfahren**

Kennziffer	Biotoptyp	Fläche (qm)	setzt sich zusammen aus:	Teilfläche (qm)
02.400	Hecken, Gebüsche, standortgerecht, zur freien Landschaft	4.300	▪ vereinsbezogene Spiel- und Sportanlage ▪ Sportanlage ▪ Bereich Obstwiese und Feuchtgrünland	450 3.400 450
Interpolation 02.400 /02.500	Hecken, Gebüsche ohne direkte Verbindung zur freien Landschaft	10.480	▪ vereinsbezogene Spiel- und Sportanlage ▪ Grünzug/Grillplatz/Spielplatz ▪ Sportanlage ▪ Festplatz/Behelfsparkplatz	2.060 1.275 5.350 1.795
03.120	Streuobst - Neuanlage -	4.830	▪ Streifen entlang östl. Feldweg ▪ Streuobstfläche im Süden	2.300 2.530
05.460	Naßstaudenflur	960	▪ Feuchtwiese im Süden	960
Interpolation 10.540 /06.920	befestigte + begrünte Fläche /naturahe Grünlandeinsaat	10.500	▪ Festplatz/Behelfsparkplatz	10.500
10.510	nahezu versiegelte Fläche (Abfluß in Kanalisation)	3.360	▪ Oberrodener Straße (6m breit) ▪ Bühnenplatz	1.860 1.500
10.530	nahezu versiegelte Fläche (Abflußversickerung)	6.260	▪ vereinsbezogene Spiel- und Sportanlage ▪ Sportanlage (Hauptweg und Tribüne) ▪ Feldwege, Gehwege	280 2.040 3.940
10.530	Schotter, Kies, Sandflächen	11.450	▪ Grünzug/Grillplatz/Spielplatz ▪ Sportanlage; sonst. Wege ▪ Großspielfeld (Tennenbelag)	1.420 2.680 7.350
10.540	befestigte + begrünte Fläche	2.760	▪ Parkplätze vereinsbezogene Sport- und Spielanlage ▪ öffentliche Parkplätze	200 2.560
10.610	begrünte Feldwege	475	▪ nördlich Zufahrt vereinsbezogene Sport- und Spielanlage	475
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	1.170	▪ vereinsbezogene Spiel- und Sportflächen (GRZ 0,05) ▪ Grillhütte ▪ Gebäude Sportanlage	520 100 550
11.221	strukturarme Grünanlagen	54.955	▪ vereinsbezogene Spiel- und Sportanlage ▪ Grünzug/Grillplatz/Spielplatz ▪ Sportanlage ▪ Baumscheiben an Stellplätzen	6.915 11.380 36.010 650
11.224	Intensivrasen	14.700	▪ Großspielfelder Rasen	14.700

Wie der im Anhang beigefügten Eingriffs-Ausgleichs-Tabelle zu entnehmen ist, ist der durch den B-Plan Nr. 79 vorbereitete Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als ausgeglichen anzusehen. Rechnerisch ergibt sich sogar ein leichtes "Plus" von 102.447 Biotopwertpunkten, was einem Zuwachs von 6% entspricht.

Es werden keine für die Tier- und Pflanzenwelt wertvollen Lebensräume zerstört und durch die Fülle an Begrünungsmaßnahmen und die auch in Zukunft weitgehend offenen Bodenflächen werden sich auch für das örtliche Klima, den Wasserhaushalt, das Landschaftsbild oder die Erholungsfunktion keine erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zum Negativen ergeben. Von einer Zusatzbewertung, wie sie das Biotopwertverfahren vorsieht, muß daher kein Gebrauch gemacht werden.

Frankfurt, den 24. April 1998

(Freischaffender Landschaftsarchitekt)

**Stadt Dietzenbach**

**Bebauungsplan Nr. 79 "Sportanlage Oberrodener Straße"**

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem Biotoptwertverfahren  
gemäß Ausgleichsabgabenverordnung -AAV- vom Februar 1995

**Stand 24. April 1998**

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotoptwertliste	Wertpunkte je qm	Fläche vor Maßnahme (qm)	Fläche nach Maßnahme (qm)	Biotoptwert vor Maßnahme	Biotoptwert nach Maßnahme
---	------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------	---------------------------

**Bestand:**

05.460 B Naßstaudenfluren	44	750		33.000	0
09.150 (B) Feldraine, Wiesenraine, linear (Gräser und Kräuter, keine Büsche, breiter als 1 m)	36	2.250		81.000	0
10.510 Sehr stark versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	31	2.480		7.440	0
10.530 Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung, versiegelte Fläche mit Versickerung	6	2.180		13.080	0
10.610 Bewachsene Feldwege	21	1.900		39.900	0
11.191 Acker, intensiv genutzt	13	116.640		1.516.320	0

**Planung:**

02.400 Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	27	4.300	0	116.100
02.500 Hecken-/Gebüschpflanzung (standortgerecht nicht zur freien Landschaft)	25	10.480	0	262.000
03.120 Streuobstwiese neu angelegt	31	4.830	0	149.730
04.110 Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht (114 St x 3 cm)	31	342	0	10.602
05.460 B Naßstaudenfluren	44	960	0	42.240
06.930 naturnahe Grünlandeinsaat/Schotterrasen (Festplatz/Benefissparkplatz)	14	10.500	0	147.000
10.510 Sehr stark versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	3.360	0	10.080
10.530 Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung, versiegelte Fläche mit Versickerung	6	17.710	0	106.260
10.540 Befestigte und begrünte Flächen, Rasenplaster, Rasengitterstein o. ä.	7	2.760	0	19.320
10.610 Bewachsene Feldwege	21	475	0	9.975
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	1.170	0	3.510
11.221 Gärtnersch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün usw., arten- und strukturarme Hausgärten	14	54.955	0	769.370
11.224 Intensivrasen (z. B. in Sportanlagen)	10	14.700	0	147.000

GESAMTFLACHE (ohne Einzelbäume)	126.200	126.200
GESAMTBIOTOPTWERT (einschl. Einzelbäume)		1.690.740
BIOTOPTWERTDIFFERENZ		1.793.187

Mit "B" gekennzeichnete Nutzungstypen sind regelmäßig für die Bewertung vorhandener Zustände (Bestand) heranzuziehen.

Mit "(B)" gekennzeichnete Nutzungstypen können nur durch Änderung der Bewirtschaftung bestehender geeigneter Nutzungstypen als Ausgleichs-/Ersatztyp herangezogen werden.

(o) Bei den Typen der Nummern 04.100 bis 04.500 wird die Punktzahl je qm der von der Baumkrone überdeckten Fläche zusätzlich zu dem Wert des darunterliegenden Nutzungstypes berechnet.