

Stadt Dietzenbach

Bebauungsplan Nr. 81

**"Gewerbegebiet Steinberg - südlich der Marie-Curie-Straße /
Verlängerung der Waldstraße"**

B E G R Ü N D U N G



INHALTSVERZEICHNIS

A	Städtebaulicher Teil	4
1.	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.1	Ziele und Zwecke der Planung allgemein.....	4
1.2	Sonstige relevante Planungen	6
2.	Lage und Größe des Plangebiets, Gebietsabgrenzung	6
3.	Planungsrechtliche Situation - Regionalplanung.....	7
4.	Anpassung an andere örtliche Planungen.....	7
4.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
4.2	Landschaftsplanung und ergänzende Fachplanungen.....	8
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.	Erschließung	12
7.	Sonstige Planungsziele	17
7.1	Stadtökologische Zielsetzungen.....	17
7.2	Baugestalterische Festsetzungen gem. § 87 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB	19
7.3	Emissionen.....	21
8.	Wasserwirtschaftliche Belange	21
8.1	Allgemeines.....	21
8.2	Wasserversorgung	21
8.3	Wasserbilanzierung	22
8.4	Schutzgebiete.....	25
8.5	Abwasser.....	27
8.6	Oberirdische Gewässer.....	28
9.	Sonstige Rahmenbedingungen.....	28
9.1	Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	28
9.2	Bodendenkmäler	28
9.3	Altlasten	29
9.4	Landschaftsschutzgebiet.....	29
10.	Flächenbilanz / Planungsstatistik	29



B - Landschaftsplanerischer Teil	30
1. Problemstellung und Planungsanlass	30
2. Abgrenzung und Lage des Plangebietes	31
3. Nutzungsstruktur.....	32
4. Ökologische und nutzungsstrukturelle Rahmenbedingungen.....	33
4.1 Naturraum und Topographie	33
4.2 Boden und Geologie	33
4.3 Grundwasser und Oberflächengewässer	33
4.4 Klima	34
5. Biotopstrukturen	35
5.1 Ackerflächen	35
5.2 Sandige Ruderalfluren / Ackerbrachen.....	35
5.3 Sandrasen / Magerrasen.....	36
5.4 Waldflächen und kleinteilige Biotopkomplexe	36
5.5 Gehrengaben / Schmittgraben	37
6. Fauna	37
7. Landschaftsbild und Erholungsnutzung	39
8. Planungsvorgaben	40
8.1 Übergeordnete Planungen	40
8.2 Fachplanungen	42
8.3 Schutzgebiete.....	42
8.4 Altablagerungen	43
9. Zusammenfassende Bewertung und Planungsziele	43
10. Grundzüge der Planung.....	45
10.1 Gewerbeflächen	45
10.2 Öffentliche Verkehrsflächen.....	46
10.3 Forstflächen	49
10.4 Flächen für die Landwirtschaft	49
10.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	50
11. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	51
11.1 Vorgehensweise	51
11.2 Flächenbilanzen	51
11.3 Biotoppotential.....	55
11.4 Wasserhaushalt.....	56
11.5 Klima.....	57
11.6 Landschaftsbild und Erholung.....	58
11.7 Zusammenfassung	58

Mit der Begründung werden vorgelegt:

- Planzeichnung (Originalmaßstab M. 1/2.000) mit textlichen Festsetzungen
- Bestandsplan (Originalmaßstab M. 1/2.000), Plan-Nr. 1600-1/1
- Landschaftsplan-Entwurf (Originalmaßstab M. 1/2.000), Plan-Nr. 1600-2/1
- Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren



A STÄDTEBAULICHER TEIL

1. Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung allgemein

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hatte in ihrer Sitzung am 09.12.1988 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28 D „Gewerbegebiet Steinberg, südöstlich der Gottlieb-Daimler-Straße zwischen Brunnenkette und Wald“ in einem Teilbereich im Südosten beschlossen. Diese Änderung war vor allem aus drei Gründen notwendig geworden:

- Zugunsten der Entwicklung anderer Gewerbegebiete in Dietzenbach sollten die Flächen im Südosten des Plangebiets Nr. 28 D nicht mehr als Baugrundstücke ausgewiesen werden.
- Die große Fläche für eine Umspannstation der Energieversorgung Offenbach sollte in den Süden von Dietzenbach verlagert werden.
- Außerdem war eine bessere Anpassung der Flächenfestsetzungen an die Nachfragesituation zu leisten.

Dieser Änderungsbebauungsplan erhielt die Bezeichnung Nr. 28 D1 „Gewerbegebiet Steinberg südöstlich der Gottlieb-Daimler-Straße zwischen Brunnenkette und Wald“.

Am 27.04.1990 wurde der Beschluss zur Offenlage dieser Änderungsplanung gefasst.

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes Nr. 28 D1 wurde in der Zeit vom 18.06.1990 bis zum 19.07.1990 offengelegt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 01.06.1990 Gelegenheit gegeben, sich zu dem Bebauungsplanentwurf bis zum 19.07.1990 zu äußern.

Die genannte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 D wird nunmehr ergänzt durch die Notwendigkeit der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Trasse der verlängerten Waldstraße.

Da der Knotenpunkt Gottlieb-Daimler-Straße / Vélizystraße trotz des in den letzten Jahren erfolgten Ausbaus die Grenzen seiner Belastbarkeit erreicht hat, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung am 01.09.1995 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine zweite Anbindung des Gewerbegebietes Steinberg an die Vélizystraße über eine Verlängerung der Waldstraße beschlossen. Hierzu fand am 13.2.1996 bereits eine Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt, bei der der straßenbauliche Vorentwurf zur Trasse vorgestellt wurde.



Da die Trasse der verlängerten Waldstraße in den Planbereich des Änderungsbebauungsplanes Nr. 28 D1 eingreift, ist es sinnvoll, beide Planverfahren zusammenzuführen.

Der die Trassenplanung integrierende Bebauungsplan erhält die neue Bezeichnung Nr. 81 „Gewerbegebiet Steinberg - südlich der Marie-Curie-Straße / Verlängerung der Waldstraße“.

Im Plan sind neben den Abwägungsergebnissen aus der Offenlage des Entwurfs des Änderungsbebauungsplanes Nr. 28 D1 folgende Änderungen gegenüber dem ursprünglichen, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 D enthalten:

1. Die Rücknahme der Bauflächen im Osten.
2. Mit der Rücknahme der Bauflächen im Osten ist auch die östliche Gebietserschließung zu modifizieren. Hier kann auf die in der rechtskräftigen Planung festgesetzte Verlängerung der Marie-Curie-Straße als Stichstraße verzichtet werden.
3. Südlich der Marie-Curie-Straße waren im Bebauungsplan Nr. 28 D sehr extensiv zu nutzende Grundstücke vorgesehen. Gezeigt hat sich inzwischen, daß der Bedarf zur Nutzung durch Vereine o.ä. in dieser Form nicht auftritt. Die Planung sieht deshalb eine begrenzte Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung vor, um eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich zu ermöglichen. Dem trägt auch der neue Zuschnitt der Flächen Rechnung.
Außerdem wird statt der Festsetzung „Sondergebiet“ - entsprechend der aktuellen Nachfragesituation - „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen ist allerdings mit Rücksicht auf die angrenzenden Landschaftsteile planungsrechtlich eingeschränkt. Umgekehrt sind Nutzungen, wie sie im seinerzeitigen Sondergebiet angesiedelt werden sollten, ausdrücklich als Ausnahme zugelassen.
4. Die wirksam gewordene Abgrenzung der Wasserschutzzone II, (StAnz. 32 / 1985, 1548) die sich an vorhandenen Parzellengrenzen orientiert, ist in den Bebauungsplan übernommen worden.
5. Der Gehrengaben wurde ausgebaut. Die Fläche des hierfür erforderlichen Planfeststellungsverfahrens ist als nachrichtliche Übernahme in die Planung eingeflossen.
6. In den Bereichen östlich der verlängerten Waldstraße wird eine höhere Ausnutzung der Baugrundstücke zugelassen. Die im Entwurf der Änderungsplanung 28 D1 auf 1,2 erhöhte GFZ wird in der aktuellen Planung durch eine entsprechende Baumassenzahl ersetzt. Dieses Maß orientiert sich an den in Dietzenbach üblichen Werten. Ähnlich wird für den Bereich nordwestlich des Weiskircher Weges verfahren. Maßgeblich für diese Entscheidung war u.a. der Aspekt, dass im Gegenzug zu einer baulich extensiven Grundstücksnutzung eine intensive Freiflächennutzung zu Lagerzwecken zu erwarten ist. Dies würde letztlich zu größeren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen, als eine geordnete bauliche Entwicklung.
7. Der Ausschluss von Speditionen und Transportunternehmen sowie Lagerhallen und -plätzen auf selbständigen Grundstücken im gesamten Plangebiet erklärt sich aus dem Ziel der Stadt, der übermäßigen Ansiedlung derartiger Betriebe in den angrenzenden Gebieten



entgegenzusteuern und Ansiedlungsmöglichkeiten für arbeitsplatzintensive Betriebe zu schaffen.

8. Die ehemals als Bauflächen festgesetzten Flächen im Osten werden als von der Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt. Darüber hinaus werden auf diesen Flächen die für die zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Ziel dieser Maßnahmen ist die Schaffung einer Offenlandschaft zwischen Wald und Siedlung.
9. Die Anpassung der Landschaftsplanung an die aktuellen Rechtsgrundlagen und neuen Erkenntnisse.
10. Die Sicherung von vorhandenen Versorgungsleitungen.
11. Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen (Grabenbezeichnungen, Hinweis auf Wasserschutzverordnung, Rechtsgrundlagen etc.).

1.2 Sonstige relevante Planungen

Planfeststellungsverfahren Gehrengaben

Die Pläne der Stadt Dietzenbach zum Ausbau des Gehrengabens in der Gemarkung Dietzenbach Flur 22, 23, 24, 25 und 42 wurden mit Bescheid vom 08.01.1997 durch das Regierungspräsidium Darmstadt festgestellt. Bestandteil des Bescheides ist ein Änderungsbescheid vom 06.06.1997.

Die grundlegende Neuprofilierung des Gewässers entsprechend der Planfeststellung ist abgeschlossen. Damit verbunden ist eine naturnahe Umgestaltung des Bachlaufes mit den angrenzenden Uferrandstreifen und eine Verlegung bestehender Wirtschaftswege. Die Querung des Grabens unter dem Kreuzungspunkt Marie-Curie-Straße / Weiskircher Weg hindurch wurde bereinigt, indem der Graben erst unter dem Weiskircher Weg hindurch geführt wird, um dann in einer verbreiterten Bachparzelle parallel zum Weiskircher Weg nach Norden zu fließen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, Gebietsabgrenzung

Das gut 23 ha große Plangebiet liegt im Osten der Dietzenbacher Gemarkung.

Das Gebiet liegt östlich der Bahntrasse und geht im Norden in das Gewerbegebiet an der Gottlieb-Daimler-Straße über. Die nordwestliche Begrenzung bilden die Abschnitte der Waldstraße und der Marie-Curie-Straße. Südlich verläuft die Bundesstraße 459, an die die verlängerte Waldstraße im Süden angebunden werden soll.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Dietzenbach, Flur 20 Flurstück Nr. 92 (teilw.), 93 (teilw.), 94, 95, 96/2 (teilw.), 1/4, 82/6 und Flur 42 Flurstück Nr. 44, 45, 46, 47, 48, 51, 7 (teilw.), die Wegeparzellen 43 (teilw.), 49, 50, sowie Flur 22 Flurstück Nr. 31 (teilw.), 32



(teilw.), 33/1 (teilw.), 33/2 (teilw.), 34-37 (teilw.), 38/1 (teilw.), 52/1 (teilw.), 53/2 (teilw.), 54/1, 59 (teilw.), 61, 62/1, 67/2, 69-80, 108/2 131, 132 und die Wegeparzellen 52/3, 94/1, 95 (teilw.), 105 (teilw.), 106 (teilw.), 108/2 (teilw.), 110/2 (teilw.), 111, 114 und 117 (teilw.).

3. Planungsrechtliche Situation - Regionalplanung

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

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

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

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

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

Der im Plangebiet liegende Waldbereich an der Vélizystraße ist als Bereich für die Grundwassersicherung dargestellt.

4. Anpassung an andere örtliche Planungen

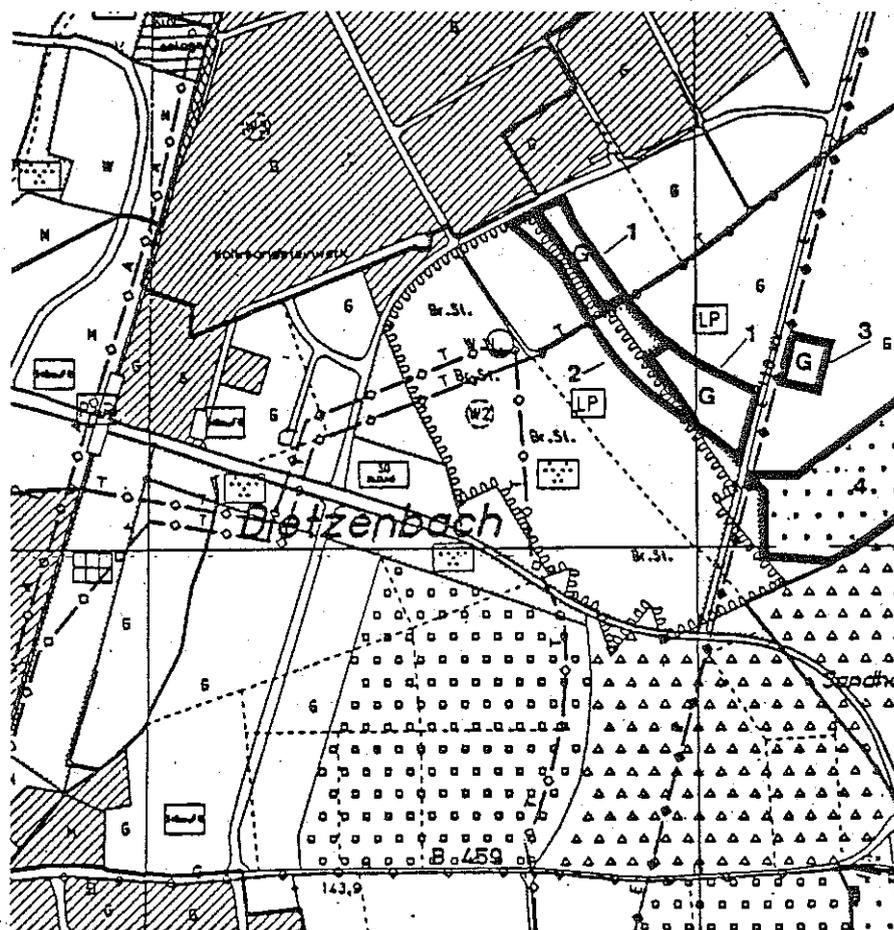
4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 „Gewerbegebiet Steinberg - südlich der Marie-Curie-Straße / Verlängerung der Waldstraße“ sind in der wirksamen 3. Flächennutzungsplanänderung vom 15.12.1993 größtenteils als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die Flächen des Panfeststellungsbereiches des Gehrengrabens sind als Grünfläche - Parkanlage und sonstige öffentliche und private Grünanlagen - dargestellt.



Gegenüber der vorherigen Fassung des Flächennutzungsplanes wurden die Flächen im Südosten nicht mehr als gewerbliche Bauflächen, sondern als Flächen für die Landwirtschaft - ökologisch bedeutsames Grünland - dargestellt.



Ausschnitt aus dem FNP (3. Änderung)

4.2 Landschaftsplanung und ergänzende Fachplanungen

Landschaftsplanung

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

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

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan differenziert die Grünflächen im westlichen Anschluss an den Wald als Sukzessionsflächen.



Der Landschaftsplan wird derzeit auf der Grundlage des Hessischen Naturschutzgesetzes von 1996 fortgeschrieben.

Freiflächenentwicklungsplanung

Der Entwurf zum Freiflächenentwicklungsplan der Stadt Dietzenbach sieht - ergänzend zu den Zielen der Landschaftsplanung - den Erhalt einer 100 m breiten Waldrandzone sowie Gewerbebebauung vor. Außerdem soll der derzeitige Waldrand verbessert werden.

Regionalpark Rhein-Main des UVF

Die östlichen Freiflächen von Dietzenbach sind in das Konzept des Regionalparks Rhein-Main aufgenommen. Das Plangebiet wird tangiert, da im Regionalparkkonzept geplante Wegeverbindungen im Grenzbereich Plangebiet / Waldrand vorgesehen sind. Die Wegeverbindung die von Nord nach Süd durch die Gemarkung verlaufen soll, führt durch die zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wald verbleibenden Freiflächen. Die Planung ist im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Forstwirtschaft

Der im Bebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche festgesetzte Teilbereich des Flurstücks Nr. 69 Flur 22 ist Wald im Sinne des Forstgesetzes. Für das Fällen von Bäumen ist deshalb eine Rodungsgenehmigung des zuständigen Forstamtes erforderlich.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Ostteil des Plangebiets (GE)

Der Ostteil des Bebauungsplangebietes ist mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Bau-massenzahl von 5,0 festgesetzt. Dies entspricht der in dem Entwurf zur Änderungsplanung des Bebauungsplanes 28 D1 bereits vorgeschlagenen Grundstücksausnutzung. Die BMZ wurde



entsprechend der in dieser Änderungsplanung festgesetzten Geschossflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse der zu erwartenden Nutzung angeglichen.

In den Gewerbegebieten östlich der verlängerten Waldstraße bzw. der Hochspannungsleitung der EVO sind lediglich Nutzungen, Betriebe und Anlagen zulässig, bei denen sichergestellt ist, dass der Beurteilungspegel am östlichen Gebietsrand einen Maximalwert von 55 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht nicht überschreitet. Diese Festsetzung soll dem Schutz der angrenzenden Nutzungen (Wohnen, Wald) dienen.

Westteil des Plangebiets (GE*)

Das Maß der baulichen Nutzung für den Westteil des Gebiets wird - entsprechend seiner Lage an der Grenze zur Brunnenkette - ebenfalls wie in dem Entwurf zur Änderungsplanung des Bebauungsplanes 28 D1, auf eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Baumassenzahl von 4,0 reduziert.

Ergänzend hierzu ist in diesen Flächen die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemeine Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art dahingehend eingeschränkt, dass lediglich sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig sind. Außerdem sind die allgemein zulässigen Tankstellen in diesem Bereich nicht zulässig. Damit wird der in diesem Bereich zulässige Störungsgrad bei Wahrung des Gebietscharakters herabgesetzt. (Die Festsetzung als Mischgebiet i.S. von § 6 BauNVO würde dem gleichberechtigten Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe dienen. Dies ist hier nicht beabsichtigt.)

Die in diesen Flächen durch eine planungsrechtliche Festsetzung geregelte allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ergibt sich in Anlehnung an eine Überlegung, die in der Planfassung des Bebauungsplanes 28 D für diesen Bereich prinzipiell eine Nutzung für diese Zwecke vorgesehen hatte.

Speditionen

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

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

- relativ wenig und relativ gering qualifizierte Arbeitsplätze bei hohem Flächenverbrauch,
- hoher Versiegelungsgrad sowohl durch die großflächigen Gebäude als auch aufgrund der Notwendigkeit, die Flächen um diese Gebäude für den Rangierbetrieb mit den Lkw zu befestigen,



- hohes Verkehrsaufkommen, das zudem nicht auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt bleibt, mit Wirkungen auf die mit dem überörtlichen Straßennetz verbundenen Stadtstraßen,
- negative Auswirkungen im Stadtbild durch große Hallen.

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

Sonstige Festsetzungen

Um der Nähe zur Brunnenkette und der Wasserschutzzone II gerecht zu werden, sind im gesamten Plangebiet lediglich Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig), sowie keine schädigenden Auswirkungen auf das Grundwasser ausgehen.

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

Die Gebäudehöhe wurde für das Plangebiet auf maximal 15 m beschränkt. Dies ergibt sich aus der in Dietzenbacher Gewerbegebieten üblichen maximalen Gebäudehöhe. Prägend für dieses Gebiet kommt jedoch noch die Randlage der Bauflächen und der direkte Übergang des Gebiets in die freie Landschaft hinzu.

Lediglich für ein Hochregallager kann, wenn es in betrieblicher Einheit mit einem Betrieb errichtet wird, eine maximale Höhe von 17,50 m ausgenutzt werden, um den Erfordernissen der Lagertechnik gerecht zu werden.

In Gewerbegebieten tritt an die Stelle der in Wohngebieten üblichen Geschossfestsetzungen die Festsetzung von maximal zulässigen Höhen und die Baumassenzahl. Dies erfolgt, weil Gewerbebauten keine gängigen Geschosshöhen aufweisen. Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Baumassenzahlen für das Plangebiet entsprechen den umgerechneten Werten der Geschossflächenzahlen aus der Änderungsplanung 28 D1.

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

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



Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, sind im gesamten Plangebiet lediglich in den überbaubaren bzw. Stellplätze auch in den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung soll eine Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksteile gewährleisten und eine geordnete bauliche Entwicklung steuern.

6. Erschließung

Allgemein

Ziel der Erschließungsplanung ist es, die Verlängerung der Waldstraße planungsrechtlich für den Bereich des Bebauungsplans zu sichern. Dies unterscheidet die aktuelle Planung von der seinerzeitigen Änderungsplanung des Bebauungsplans 28 D. Für die von der Straßenplanung tangierten und durch den Bebauungsplan 28 D ebenfalls abgedeckten benachbarten Bereiche soll durch die aktuelle Planung eine zeitgemäße und dem Bedarf angepasste städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.

Die äußere Erschließung (Marie-Curie-Straße / nördliche Waldstraße) wird auch weiterhin durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 D gesichert.

Verlängerung der Waldstraße

Für die Anbindung des gesamten Gewerbegebietes Steinberg an das überörtliche Straßennetz stellt die Gottlieb-Daimler-Straße heute die einzige Erschließungsstraße für den Lkw-Verkehr dar. Dies ist umso gravierender, als sich gerade im Gewerbegebiet Steinberg die großen Auslieferungslager (u.a. REWE) und ein Großteil der in Dietzenbach ansässigen Speditionen befinden.

Aufgrund der Rückstaulängen am Knotenpunkt Gottlieb-Daimler-Straße / Vélizystraße (B 459) wurden zuletzt 1995 Veränderungen an dem Knoten vorgenommen. Doch auch die damals durch Ummarkierungen geschaffene zusätzliche Linksabbiegespur (Verbesserung des Verkehrsabflusses Richtung Rodgau) konnte den Knotenpunkt nicht ausreichend entlasten.

Die damit unzureichende Anbindung des Gewerbegebietes an das überörtliche Straßennetz kann sich in Zeiten zunehmender Standortkonkurrenz zu einem schwerwiegenden Nachteil entwickeln. Dies wird bereits heute anhand immer wieder artikulierter nachdrücklicher Beschwerden der im Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden deutlich.

Eine Verkehrszählung, die das Ingenieurbüro BGS Frankfurt, am 07.03.1995 durchführte, belegt die enorme Belastung des vorhandenen Knotenpunktes.

Im Hinblick auf die weitere Entwicklung ist bereits heute ablesbar, dass die Belastung des Knotens Gottlieb-Daimler-Straße / Vélizystraße in den kommenden Jahren weiter zunehmen wird, da einige Betriebe die bislang durch die Bahn angegliedert wurden (z.B. Firma Chicco,



Waldstraße), sich durch geänderte Beförderungsbedingungen der Bahn AG gezwungen sehen, ihren Frachtverkehr über die Straße abzuwickeln.

In einem Gutachten der BGS Ingenieursozietät „Leistungsfähigkeit Knotenpunkt B 459 / Gottlieb-Daimler-Str., Dietzenbach“ aus dem Jahr 1999 wird eine Prognose der Verkehrsmengenentwicklung am Kreuzungspunkt Vélizystraße – Gottlieb-Daimler-Str. bis 2015 vorgenommen. Daraus wird der notwendige Ausbaustandard der Kreuzung abgeleitet und bewertet.

Im Gutachten „wird der Stadt Dietzenbach empfohlen, bei der Weiterentwicklung ihrer Gewerbegebiete die im Flächennutzungsplan vorgesehene Möglichkeit einer zweiten Anbindung im Bereich des B-Planes 81 zu nutzen und dessen Realisierung voranzutreiben“. Der Ausbau des Kreuzungspunktes Gottlieb-Daimler-Str. – Vélizystraße ist keine Alternative, da er „durch ... (seine) Nadelöhrfunktion ein Risiko dar(stellt), sowohl im Hinblick auf die verkehrstechnischen Belange als auch in Bezug auf die Erfordernisse eines reibungslosen Ablaufs im Wirtschaftsverkehr als Hauptnutzer und Hauptabhängiger dieses Verkehrsknotens“.

Der Ausbau der Kreuzung bzw. die Schaffung einer zweiten Anbindung des Gewerbegebietes an die Vélizystraße ist notwendig, weil in Verbindung mit der Entwicklung vorhandener Gewerbeflächen nördlich der Vélizystraße im Gewerbegebiet Nord und im Zuge der Realisierung des Gewerbegebietes Mitte (B-Plan 63) südlich der Vélizystraße mit einem steigenden Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, welches eine Überlastung des Knotens bedingt. Mit dem Ausbau der Kreuzung ist jedoch dann „die Grenze des Ausbaumöglichkeiten des Knotens erreicht“. „Ebenso im Grenzbereich befindet sich nach überschlägigen Prüfungen der signalgeregelte Verkehrsablauf im Rahmen der Grüne-Welle-Steuerung auf der B 459. Demnach „können bereits geringfügige Verkehrsschwankungen zu einer Überlastung des Knotens im ausgebauten Zustand führen“.

Im ausgebauten Zustand bestehen zudem keine Reserven mehr bei Unfällen oder Bauarbeiten, so dass dann die Erschließung des Gewerbegebietes Nord ernsthaft gefährdet ist. Dies verschlechtert die wirtschaftliche Basis von Unternehmen im Gewerbegebiet Nord, so dass mit Arbeitsplatzverlusten, Wegzug von Betrieben bzw. weniger Ansiedlung neuer Betriebe gerechnet werden muss. Dies schadet dem Wirtschaftsstandort Dietzenbach nachhaltig und verhindert die Erreichung der raumordnerischen Ziele für Dietzenbach. Ohne eine gesicherte, konfliktarme Anbindung der Gewerbegebiete kann Dietzenbach durch die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe seine raumordnerische Funktion als Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung nicht erreichen.

In Anbetracht der Tatsache, dass das in Rede stehende Gebiet im Entwicklungsbereich der Stadt Dietzenbach liegt, muss es darum gehen, die Anbindung wesentlich zu verbessern, um so zum Erfolg der gesamten Entwicklungsmaßnahme beitragen zu können. Schlecht erschlossene Flächen lassen sich nur schlecht vermarkten und würden das Entwicklungskonto weiterhin über Gebühr belasten.

So befände sich etwa der südliche Abschnitt des Gewerbegebietes Nr. 28 D, der mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf geändert wird, ohne die zweite Anbindung an die B 459 in einer Randlage, die ihn für viele Betriebe unattraktiv erscheinen ließe.



Die Verlängerung der Waldstraße wird die gesamte Erschließungssituation für das Gewerbegebiet Steinberg entscheidend verbessern.

Durch den Ausschluss von Speditions- und Lagerbetrieben im Planbereich des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes Nr. 81 soll einer weiteren Erhöhung des Lkw-Verkehrs aus diesem Gewerbegebiet entgegengewirkt werden, doch wird hierdurch keine Umkehr des Trends zur immer stärkeren Verlagerung des Lieferverkehrs auf die Straße für das gesamte Gewerbegebiet Steinberg bewirkt werden können.

Das Verkehrsaufkommen in der westlichen Waldstraße wird sich im Zusammenhang mit der Anbindung an die Vélizystraße nur in geringen Ausmaßen erhöhen. Eine Benutzung der westlichen Waldstraße durch LKW-Durchgangsverkehr wird durch die Sperrung der neuen Unterführung für LKW-Verkehr ausgeschlossen. Die komplette Sperrung der Waldstraße am Bahnübergang ist nicht vorstellbar. Denn dadurch würde das Wohngebiet östlich der Bahnstrecke völlig getrennt vom westlich der Bahn gelegenen Wohngebiet. Für die Erreichung der westlich der Bahn gelegenen Infrastruktureinrichtungen entstünden für die Bewohner des Wohngebietes unzumutbar lange Umwege, bisherige Wegebeziehungen würden unersetzbar abgeschnitten. Aus diesem Grunde ist im Planfeststellungsbeschluss vom 28.04.98 gem. §§ 18ff. des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) zur Errichtung der S-Bahn nach Dietzenbach in diesem Bereich eine neue, kreuzungsfreie Querung in Form eines Tunnels unter der Bahn hindurch vorgesehen. Im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses ist die Stadt Dietzenbach laut Punkt A 1.4 (S.24) verpflichtet, diese Unterführung für LKW zu sperren.

So wird die heutige Situation der Sperrung der nördlichen Waldstraße für LKW zum Schutz des Wohngebietes vor LKW-Durchgangsverkehr weder durch die neue Unterführung noch durch die Anbindung der Waldstraße an die Vélizystraße geändert. Außerdem besteht gemäß o.g. Planfeststellungsbeschluss die Verpflichtung der Stadt Dietzenbach, die Verkehrsberuhigung in ihrer derzeitigen Form dauerhaft beizubehalten, und die Waldstraße als Tempo-30-Zone auszuweisen. Die Verbindung wird bei Anbindung der Waldstraße an die Vélizystraße für den Durchgangsverkehr unattraktiv bleiben.

Zudem wird erwartet, dass für einige Kfz-Benutzer der Reiz des Verlassens des Gewerbegebietes nach Nordwesten über das Wohngebiet verringert wird, da die Verkehrsprobleme in der anderen Richtung reduziert werden.

Weitere Maßnahmen zur Verhinderung der Nutzung der Waldstraße durch Durchgangsverkehr werden in dem in Aufstellung befindlichen Verkehrsentwicklungsplan (VEP) erarbeitet. Als zusätzliche Maßnahme wird zur Zeit die Änderung des Straßennamens der westlichen Waldstraße im Wohngebiet in die Wege geleitet. So können ortsunkundige LKW grundsätzlich von der Einfahrt in die Waldstraße von Westen zurückgehalten werden.

In einem Gespräch am 24.08.1999 beim Regierungspräsidium Darmstadt, unter Beteiligung von Vertretern der Oberen Landesplanungsbehörde, der Oberen Naturschutzbehörde, der Forstbehörde und dem Staatlichen Umweltamt Hanau mit den Vertretern des Stadtplanungs- und Bauamtes Dietzenbach wurde die Notwendigkeit der Anbindung der Waldstraße an die Vélizystraße/B459 grundsätzlich bestätigt. Durch die Veränderung der Trassenführung in der



Form, wie sie dem vorliegenden Entwurf zugrunde liegt, wurde ein Kompromiss zwischen den Anforderungen der unterschiedlichen Behörden erzielt. So haben alle Behörden ihre fachliche Zustimmung zum vorliegenden Trassenverlauf der Waldstraße in Aussicht gestellt.

Die Durchführung der Baumaßnahmen soll möglichst zügig erfolgen, um einen Baubeginn noch im Jahr 2000 und die Fertigstellung der Waldstraße bis April 2001 zu erreichen. Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung und die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen wurden bereits an die DSK vergeben.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Bestand

Die äußere Erschließung erfolgt über die Waldstraße und die Gottlieb-Daimler/Marie-Curie-Straße.

Planung

Geplant ist, dass die Marie-Curie-Straße auf die verlängerte Waldstraße stößt und hier endet. Auch dies unterscheidet die Planung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 28 D.

Durch die Verlängerung der Waldstraße nach Süden wird das Plangebiet zukünftig auch über die Bundesstraße zu erreichen sein.

Die Marie-Curie-Straße übernimmt im Westen die Funktion der Haupterschließungsstraße. Der Ostteil des Plangebiets wird durch die verlängerte Waldstraße angebunden.

Nicht-motorisierter Individualverkehr (NMIV)

Bestand

Zu Fuß oder mit dem Fahrrad kann das Gebiet lediglich über vorhandene Wirtschaftswege erschlossen werden.

Planung

Durch die Planung wird ein Anreiz geschaffen, die im Gebiet ansiedelnden Gewerbebetriebe über die im Zuge der Haupterschließungen vorgesehenen Fuß- und Radwege zu erreichen.

Die durch das Regionalparkkonzept bereits geplanten Wegeflächen am Ostrand des Plangebiets sind in die Maßnahmenfläche Grünzone Regionalparkweg / Wieseneinsaat integriert.

Eine grundsätzliche Verbesserung der bestehenden Radwegeverbindungen in diesem Stadtgebiet ist durch die o.g. Planungen und die Gegebenheiten im Bereich der Vélizystraße über eine Verbindung der neuen Radwege mit dem vorhandenen Radwegenetz gegeben.

Die vorhandenen Wirtschaftswege werden, sofern sie nicht innerhalb der privaten Grundstücksflächen liegen, in ihrem jetzigen Ausbaustand erhalten.



Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Bestand

Derzeit gibt es keine ausreichende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die nächstgelegene Busverbindung zum Plangebiet ist die Linie Seligenstadt - Langen, die in der Elisabeth-Selbert-Straße verkehrt. Dieser Haltepunkt ist jedoch nur durch einen längeren Fußweg zu erreichen und somit für das Plangebiet uninteressant.

Planung

Zukünftig ist für das Plangebiet der S-Bahn-Anschluss für Dietzenbach von Bedeutung. Es ist geplant, an den Haltepunkten Steinberg und Dietzenbach Mitte eine Stadtbus- bzw. Sammeltaxianbindung zu den von der S-Bahn entfernten Gebieten vorzusehen. Somit wird die S-Bahn-Anbindung auch für das Plangebiet relevant.

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

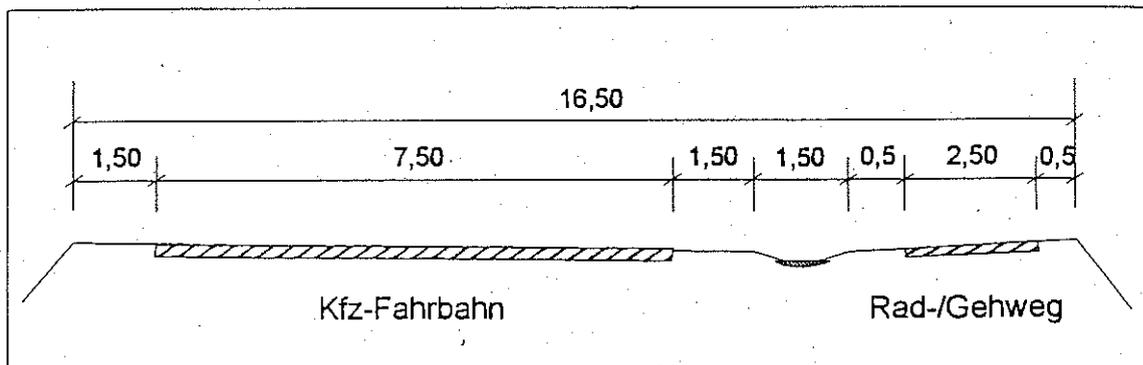
Unterstützt wird dieses Angebot durch die an den Haltepunkten eingeplanten Bike-and-ride-Plätze.

Straßenquerschnitte

Rechtsverbindliche Aussagen zu Ausbaudetails der Straßen sind auf der Ebene der Bauleitplanung zu starr und damit zu praxisfern. Zudem ist der Bereich der Waldstraße bereits durch den Bebauungsplan Nr. 28 D vorbereitet. Darüber hinaus werden im Rahmen der Ausführungsplanung zur Trasse detailliertere Aussagen getroffen, die durch konkrete Berechnungen gestützt werden. Nach diesen Untersuchungen wird der festgesetzte Ausbauquerschnitt für das Plangebiet als ausreichend erachtet.

Zur Begründung der im Plan festzusetzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist festzuhalten: Leitlinie bei allen Straßenquerschnitten ist, die Verkehrsflächen im Hinblick auf die Rangiermöglichkeiten für Lkw nicht zu sparsam festzuschreiben. Gewährleistet wird mit dem Entwurf eine Fahrbahnbreite von 7,50 m. Einseitig wird neben der Waldstraße ein kombinierter 2,50 m breiter Rad- und Gehweg geführt, der durch einen 3,50 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt ist. Die Anlage eines kombinierten Rad- und Gehweges wird aufgrund des in Gewerbegebieten erfahrungsgemäß geringen Fußgängeraufkommens für durchsetzbar gehalten. Nördlich des Plangebietes gehen diese Wegebeziehungen in ein separates Fuß- und Radwegenetz über.

Der im Plan zeichnerisch festgesetzte Straßenquerschnitt der Waldstraße beträgt insgesamt 16,50 m (s. Ausbauquerschnitt). Ergänzend sind entlang der Waldstraße als Straßenbegleitgrün Bäume in zusammenhängenden Grünstreifen zu pflanzen.



Ausbauquerschnitt der verlängerten Waldstraße auf der freien Strecke (Quelle: Verkehrsplanung Köhler und Taubmann VKT: Verlängerung der Waldstraße Vorplanung, Schlussbericht, Stand März 2000)

Wege / Landwirtschaftlicher Verkehr

Der in der Maßnahmenfläche 2 integrierte Regionalparkweg im Osten des Plangebiets ist in wassergebundener Bauweise anzulegen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Regionalparkweg gesichert.

Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellten Wirtschaftswege sind darüber hinaus als Graswege zu erhalten.

Der am Ostrand des Plangebiets festgesetzte, vom motorisierten Verkehr abgekoppelte Fuß- und Radweg ermöglicht es, das Gebiet ungestört von LKW- und PKW-Verkehr zu durchqueren bzw. zu umgehen, um in den Bereich der freien Landschaft oder die angrenzenden bebauten Bereiche zu gelangen.

7. Sonstige Planungsziele

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

7.1 Stadtökologische Zielsetzungen

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

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

Dachbegrünung

Gerade die extensive Dachbegrünung vereint verschiedene ökologische Vorteile:



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

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

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

Aus Sicht der Stadt Dietzenbach ist es wünschenswert, einen möglichst großen Teil der Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° zu begrünen. Dies bedeutet für die Gewerbebetriebe erhöhte Anforderungen an die Konstruktion der Dachfläche und finanzielle Aufwendungen für die Anlage der Begrünung. Deshalb wurde die Pflicht zur Dachbegrünung nur für einen Teil der insgesamt vorhandenen Flachdächer und flach geneigten Dächer festgesetzt (50 %). Damit wird berücksichtigt, dass es in Einzelfällen nicht möglich ist, Flachdächer so herzustellen, dass eine Begrünung anzubringen ist.

Fassadenbegrünung

Zusammenhängende, geschlossene Wandflächen mit einer Größe von 30 qm und mehr, aber mindestens ein Viertel der Wandflächen, sind flächig mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Fassadenbegrünung wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Pflanzen speichern Feuchtigkeit und wirken als Staubfänger. Auf der Sonnenseite des Gebäudes gepflanzt, spenden sie Schatten und wirken so der Aufheizung des Gebäudes entgegen. Die Artenverwendungsliste schlägt eine Vielzahl an Kletter- und Rankpflanzen vor, die unterschiedlichste Bedürfnisse und Eigenschaften haben. So gibt es neben Selbstklimmern, also Pflanzen die keine Rankhilfe benötigen, auch solche, die ein Rankgerüst benötigen und somit gezielt für bestimmte Teile der Fassaden eingesetzt werden können.

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

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

Mindestbegrünung

Mindestens 20% der Grundstücksfläche in den GE-Gebieten und mindestens 40% der Grundstücksfläche in den GE*-Gebieten sind zu begrünen. Von der zu begrünenden Grundstücksfläche sind mindestens 15% - unter Anrechnung der zu pflanzenden Einzelbäume und Flächen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern - mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die



zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu mindestens 80% gem. Artenverwendungsliste auszuwählen; der Anteil an landschaftsfremden Gehölzen darf 20% nicht überschreiten.

Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Einzelbaum gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen.

Straßenbegleitgrün / Stellplatzanlagen

Ergänzend zu den flächigen Begrünungsvorschriften sind Baumstandorte im Bereich der öffentlichen und privaten Stellplätze vorgesehen. Je 4 private Pkw- bzw. 3 Lkw-Stellplätze ist ein Baum entsprechend der textlichen Festsetzung zu pflanzen. Die Größe der Pflanzbeete im Bereich der Straßen- und Stellplatzbäume ist ebenfalls textlich festgesetzt, um hier eine langfristige Wachstumsmöglichkeit zu gewährleisten.

Die Pkw-Stellplätze sind einschließlich Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen und zu begrünen.

Ergänzend zur Straßenbegrünung ist entlang der Marie-Curie-Straße auf jeweils 15 m Grenzlinie zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (abzüglich der Breite der erforderlichen Ein- bzw. Ausfahrten) im Abstand von 1 m zu dieser Grenzlinie ein Baum zu pflanzen.

Zufahrten

Um eine gleichmäßige Eingrünung entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu gewährleisten, sind notwendige Zufahrten nur bis zu einer Breite von 6 m zulässig. Der Nachweis der Notwendigkeit mehrerer oder breiterer Zufahrten für ein Baugrundstück ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Sonstige landschaftsplanerische Festsetzungen

Die Landschaftsplanung zu dem Bebauungsplan Nr. 81 wird gesondert durch die Planungsgemeinschaft Beuerlein und Baumgartner geleistet. Hier sind insbesondere Aussagen zu Eingriffen im Plangebiet und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Flächenzuweisungen erfolgen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen und betreffen u.a.:

- Forstflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.2 Baugestalterische Festsetzungen gem. § 87 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

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



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

Dachneigung / Dachbegrünung

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

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

Einfriedungen

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

Sonderthema in diesem Zusammenhang ist die optische Wirkung von Lagerflächen und offenen Verkaufsflächen. In Gewerbegebieten können offene Lagerflächen in ihrer Massivität und Stapelhöhe oft Gebäuden gleichkommen, lediglich die Gebäudehülle fehlt oft als letzter Schritt zum „richtigen“ Gebäude.

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

Fassaden und Werbeanlagen

Naturgemäß gelten heute in einem Gewerbegebiet dem Erscheinungsbild von Gebäuden und Nebenanlagen besondere Überlegungen. Die überwiegend als negativ empfundenen Beispiele greller Fassadenanstriche und übergroßer Werbeanlagen sind allgegenwärtig, und selbst wenn der Einzelfall akzeptabel erscheint, ist das unkoordinierte Nebeneinander in aller Regel einer höherwertigen Gebietsentwicklung und den Stadtentwicklungszielen nicht dienlich. Insofern sind die diesbezüglichen Reglementierungen nicht als „Geschmacksfrage“ misszuverstehen. Vielmehr besteht ein enger Zusammenhang zwischen derartigen Vorschriften und städtebaulichen Zielen.

Im Falle des Bebauungsplans 81 betreffen die baugestalterischen Festsetzungen zu Fassade und Werbung:

- die Farbgebung, die grelle Töne ausschließt und die Zahl der verwendbaren Farben begrenzt sowie Restriktionen in Bezug auf Fassadenbeschriftungen
- die Begrenzung der Werbung in Bezug auf Örtlichkeit (Stätte der Leistung) und Auffälligkeit (u.a. Ausschluss bewegter Lichtwerbung, Restriktionen in Bezug auf Fahnenmasten)



- die Begrenzung individueller Wegweiser, die letztlich durch städtische Sammelhinweise ersetzt werden sollen

7.3 Emissionen

Die geringen Abstände zum Waldrand und zur Brunnenkette bringen erhöhte Erfordernisse bezüglich der Emissionen der Gewerbebetriebe mit sich.

Dabei müssen nicht nur Lärm- sondern auch Geruchs- und Schadstoffemissionen und insbesondere wassergefährdende Beeinträchtigungen begrenzt werden.

Je näher der Gewerbebetrieb an der freien Landschaft liegt, desto verträglicher muss das jeweilige Gewerbe mit der Umgebung sein. Um eine Abgrenzung der Betriebe entsprechend ihrer Verträglichkeit bzw. ihrer mindestens zur Landschaft einzuhaltenden Entfernung zu gewährleisten, wurden die Baugrenzen entsprechend zurückgenommen, bzw. textliche Festsetzungen getroffen, die eine Gefährdung der Umgebung ausschließen sollen.

Ergänzend hierzu wird auch auf die Vorgaben des Hessischen Wasserschutzgesetzes und der Verordnung zu den Wasserschutzzonen hingewiesen. Gesetzliche Regelungen zu Nutzungen in Waldnähe werden darüber hinaus durch das Hessische Forstgesetz und das Naturschutzgesetz abgedeckt.

8. Wasserwirtschaftliche Belange

8.1 Allgemeines

Für die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange durch den vorliegenden Bebauungsplan ist wesentlich, dass es sich bei den im Planbereich befindlichen Bauflächen um die Teiländerung eines seit langem rechtskräftigen Bebauungsplans handelt. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 28 D wurde 1981 rechtskräftig. Dementsprechend wurde das Gebiet seither bei allen die Wasserver- und entsorgung betreffenden Planungen berücksichtigt. Das Gebiet ist seit einigen Jahren voll erschlossen.

8.2 Wasserversorgung

Frischwasserversorgung

Die Frischwasserversorgung des Gebiets ist im Generalwasserversorgungsplan der Stadt berücksichtigt worden. Die Wasserversorgung ist über die von der Justus-von-Liebig-Straße zur Vélizystraße verlaufende bestehende Leitung (NW 250) gesichert. Die konkrete Entwurfserarbeitung für die Wasserversorgung wurde durch die Stadtwerke der Stadt Dietzenbach beauftragt (DSK). Die Planung wird parallel zum Bebauungsplan in enger Abstimmung mit den Fachbehörden weiter verfolgt.



Löschwasserversorgung

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

8.3 Wasserbilanzierung

Die Stadt Dietzenbach hat am 26.7.1995 eine Studie zur Höhe des Wasserverbrauchs nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme in Auftrag gegeben. Die Studie berücksichtigt auch das Gewerbegebiet südlich der Marie-Curie-Straße. Das Ergebnis der Studie (Die Energieberater: Wasserverbrauch der Stadt Dietzenbach nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme, 1996) liegt seit Juni 1996 vor.

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

- Die erste Variante geht von den technisch machbaren Potentialen aus. Das heißt in privaten Haushalten werden grundsätzlich und ausnahmslos die heute bekannten und sich voraussichtlich entwickelnden Wassersparmaßnahmen umgesetzt. Im gewerblichen Bereich wird ebenfalls ein minimaler Wasserverbrauch zugrunde gelegt. Der gegenwärtige Anteil des Gewerbeverbrauchs wird sich um ca. 17 % reduzieren.
- Bei der zweiten Variante ist die realisierbare Einsparung zugrunde gelegt. In privaten Haushalten werden verstärkt Maßnahmen der Wassereinsparung durchgeführt. Im wesentlichen werden bei Ersatzbeschaffungen oder Reparaturen Wasserspartechniken eingeführt. Im gewerblichen Bereich werden in Zukunft keine wasserintensiven Gewerbestrukturen angesiedelt. Die Entwicklung des Wasserverbrauchs wird sich an den Durchschnittswerten bestehender Gewerbegebiete im Kreis Offenbach orientieren. Beim derzeitigen Gewerbebestand wird es dabei zu keiner Wasserverbrauchsänderung kommen.
- Die dritte Variante basiert auf einer konservativen Schätzung. In den Haushalten werden nur teilweise wassersparende Maßnahmen umgesetzt. Ersatzbedarf wird weiterhin zum großen Teil konventionell ausgeführt. Im gewerblichen Bereich wird Wasserspartechniken kein stärkeres Gewicht zugemessen. Eine Auswahl der Gewerbebetriebe nach den Erfordernissen des Wassersparens findet nicht statt.

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

Die in der Studie untersuchten Alternativen zeigen eindeutig, dass selbst bei der optimistischen Annahme der Entwicklung der erforderliche Wasserbedarf nicht durch Einsparungen bereitge-



stellt werden kann. Zudem scheint diese Entwicklung aufgrund des hohen Aufwandes, der erfolgen müsste, um eine nahezu 100 %ige Umsetzung zu erreichen, illusorisch.

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

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

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

Folgende Tabelle verdeutlicht den Wasserverbrauch der Stadt Dietzenbach im Jahr 2005. Bei den Werten in der umrandeten Spalte handelt es sich um die voraussichtliche Entwicklung für das Gewerbegebiet Steinberg, zu dem auch das Gewerbegebiet „Südlich der Marie-Curie-Straße“ gehört.



Baugebiet		0	1	2	3	4,1		
Kommentar	Außen- beiräte	Gewerbe DÜS und Ob teilw. Brachland	zur Bebauung anstehend, Praxis	Gewerbe	zur Bebauung anstehend	Hexenberg	Wohngeb. Altbau MFH	Wohngeb. Neubau A
Entlastungen zur Flächenverf. Fläche Ha	ha		105,7	80,2	68,8	13,9		
Einwohner je Ha	Pfla				22			
Anzahl der Bewohner		52	750		1488		2848	13298
Wasserverbr. privat ist	m³/a	1.697	40.184		74.192		136.657	573.667
Wasserverbrauch pro Kopf	VPd	98	147		137		131	118
Einwohnerdichte ist								
Einwohner Plan								
Entwicklung Privetverbr. bestehende Gebiete								
Wasserverb. techn. Pot.	m³/a	1.837	38.693		71.266		92.677	408.438
Wasserverb. optimistisch	m³/a	1.837	38.049		72.096		108.906	463.260
Wasserverb. konservativ	m³/a	1.837	39.616		72.967		119.918	606.264
Entwicklung Privetverbr. Zuzug								
Wasserverb. techn. Pot.	m³/a							
Wasserverb. optimistisch	m³/a							
Wasserverb. konservativ	m³/a							
Gewerbeverbrauch								
Gewerbe ist (rechn)	m³/a	13.183	126.399		70.612		60.993	63.440
Gewerbe Mh	m³/a	11.001	106.466		58.929		60.901	62.943
Hochrechnung Neubaugebiets Gewerbe								
Verbrauch ist je Ha Gesamt	m³/ha		1.576		2.105			
Prognose: techn. Pot.	m³/ha			1.000		1.000		
Prognose: optimistisch	m³/ha			1.850		1.850		
Prognose: konservativ	m³/ha			2.700		2.700		
Wasserverbrauch Plan Gewerbe Neubaugebiets								
Wasserverb. techn. Pot.	m³/a			80.246		13.988		
Wasserverb. optimistisch	m³/a			148.466		26.730		
Wasserverb. konservativ	m³/a			216.664		37.662		
Prognose 2005								
Gesamt: techn. Pot.	m³/a							
Gesamt: optimistisch	m³/a							
Gesamt: konservativ	m³/a							

Wasserverbrauch der Stadt Dietzenbach im Jahr 2005 (Ausschnitt)

Die Stadt Dietzenbach ist der Ansicht, dass die Problematik der Wasserversorgung in jedem Fall einer Lösung bedarf, die unter ökologischen Aspekten vertretbar sein muss. Gleichzeitig muss die Situation der Stadt angemessen berücksichtigt werden. Die Stadt ist seit dem 16.01.1973 durch Landesverordnung als Entwicklungsbereich festgelegt. Mit der Entwicklungsmaßnahme ist das Ziel verbunden, einen Entlastungsstandort für den Verdichtungsraum Frankfurt zu schaffen (Wohnen und Arbeiten). Auch in den regionalen Planwerken (RROPS 95, ROG 97) ist Dietzenbach weiterhin als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung und der gewerblichen Entwicklung eingestuft. Voraussetzung für die Umsetzung dieser Zeile der Raumordnung und Landesplanung ist die Sicherung der Wasserversorgung, insbesondere in den Vorrangorten der Siedlungsentwicklung.

Im Regionalen Raumordnungsgutachten (ROG 97) wird davon ausgegangen, dass der bis zum Jahr 2010 prognostizierte Wasserbedarf in der Region gedeckt und die Wasserversorgung gesichert werden kann. Um derzeit noch bestehende teilräumliche Versorgungsengpässe mittel-



stig zu beheben, würde von Seiten der Wasserwirtschaftsverwaltung eine Optimierung der Wasserverteilungsstruktur und Infiltration angestrebt und umgesetzt.

Daher ist nunmehr die regionale Ebene gefordert, entsprechend der im ROG formulierten Zielsetzung dafür zu sorgen, dass in den ausgewählten Schwerpunkten und Vorrangorten - zu denen auch die Stadt Dietzenbach zählt - auf regionaler Ebene die Wasserversorgung sichergestellt wird. Dies soll mit Phase B und C des Wasserversorgungskonzeptes des ZWO erfolgen. Insofern kann von Seiten der Stadt davon ausgegangen werden, dass - auch wenn es zu Kürzungen der Wasserrechte des ZWO kommen sollte - auf der regionalen Ebene die benötigten Wassermengen zur Verfügung gestellt werden.

8.4 Schutzgebiete

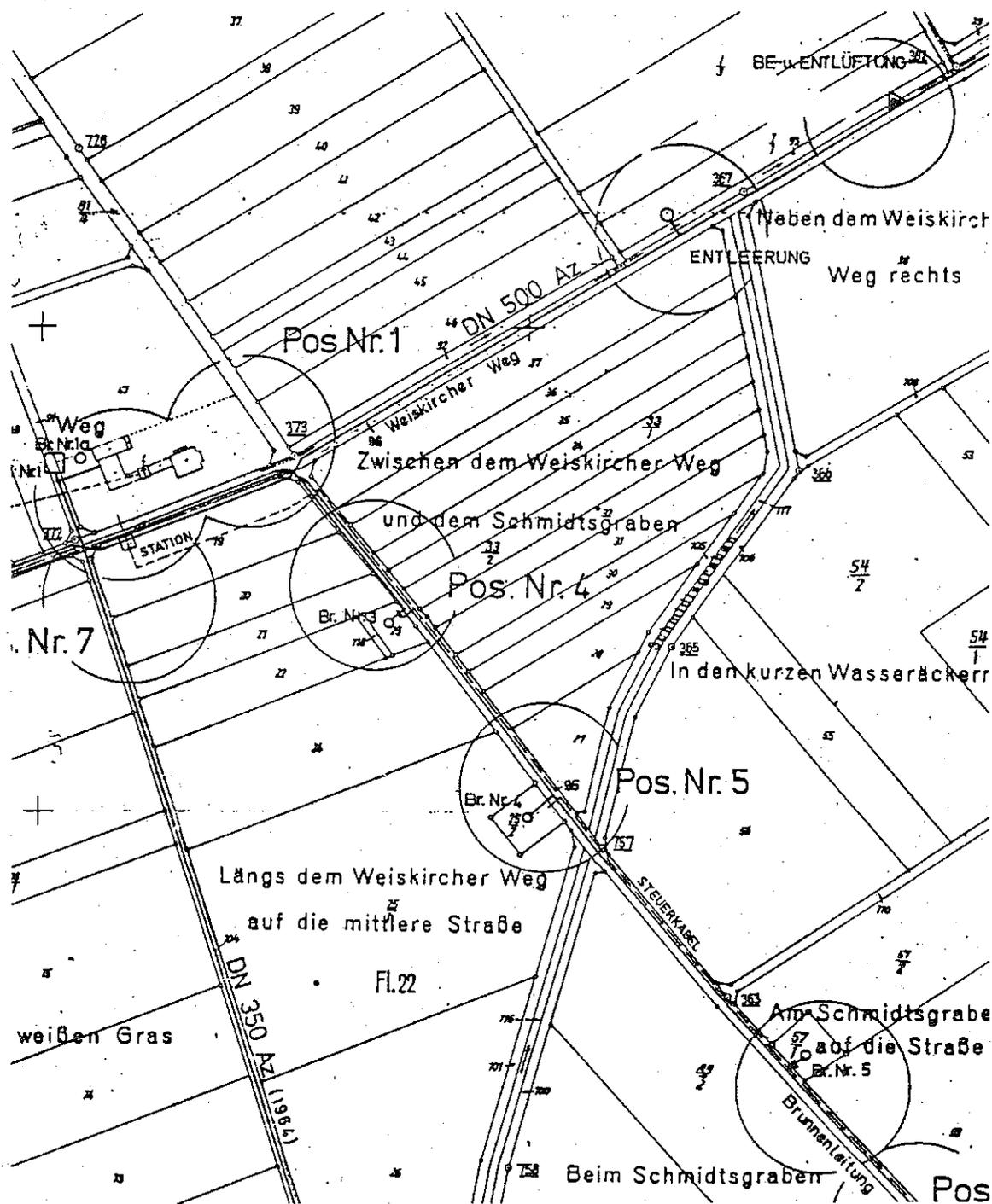
Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans liegt im Bereich von Wasserschutzzonen. Die westliche Ecke des Geltungsbereichs liegt in der Wasserschutzzone II. Der restliche Geltungsbereich gehört zur Wasserschutzzone III A des mit Verordnung vom 12.7.1985 amtlich festgesetzten Wasserschutzbereiches für die "Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach" des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die Schutzzonen sollen dem Schutz des Wassereinzugsgebiets vor weitreichenden Beeinträchtigungen dienen. Dort sind eine ganze Reihe von Nutzungen "gefährlich und in der Regel nicht tragbar". (vergl. StAnz. 32/1985, 1548)

Durch die Lage in der Wasserschutzzone II sind bei der Verlängerung der Waldstraße besondere Anforderungen zu stellen (QUELLE: Begründung zum Landschaftsplan):

- offene Gerinne / Straßengräben müssen gegen Versickerung abgedichtet werden (bituminöse Decke, Betonhalbschalen oder Folie)
- doppelte Leitplanken zumindest in Dammlage
- bituminöse Fahrbahndecke mit zusätzlicher frostsicherer Stabilisierungsschicht im Unterbau (Sand mit Kalk/Zement)
- Tempolimit 50 km/h
- Verbot für Fahrzeuge mit Ladung wassergefährdender Stoffe

Das Erfordernis der Berücksichtigung der Wasserschutzzonen II und III A wurde als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen. Gleichzeitig wird damit auf Nutzungsbeschränkungen hingewiesen. Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind einzuhalten.

Für den Bau der Verlängerung der Waldstraße ist im Bereich der Wasserschutzzone eine Ausnahme genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich.



Karte Brunnenkette

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



8.5 Abwasser

Allgemeines

Das im Planbereich befindliche Gewerbegebiet ist bereits über die Marie-Curie-Straße und die Waldstraße erschlossen. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Ableitung des im Planbereich anfallenden Regenwassers erfolgt über das RHB V an der Waldstraße in den Bieberbach.

Der Planbereich wird durch den gültigen Generalentwässerungsplan abgedeckt.

Der Generalentwässerungsplan, Teilabschnitt Nord, wurde vom Staatlichen Umweltamt Hanau am 06.03.2000 mit dem Aktenzeichen VI/HU 42.2 79f04/01 genehmigt. Damit ist die Regenwasserentwässerung des Bebauungsgebietes gesichert.

Die Anforderungen für die Trinkwasserschutzzonen II und III A werden bei der Entwässerungsplanung und beim Betreiber der Entwässerungsanlagen berücksichtigt.

Versickerung

Um den normalen Abfluss von Regenwasser auf den Grundstücken zu ermöglichen, soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan neben Festsetzungen zur GRZ und der Begrünung der Grundstücke auch eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen getroffen. Hierdurch soll eine möglichst großflächige Versickerung erreicht werden.

Zum Schutz des Grundwassers werden durch eine textliche Festsetzung alle Gewerbebetriebe ausgeschlossen, von denen unter anderem schädigende Auswirkungen auf das Grundwasser ausgehen können, außerdem ist die unterirdische Versickerung nicht zulässig. In den allgemeinen Hinweisen zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit von Regenwasserversickerung auf den einzelnen Baugrundstücken auf der Ebene der Baugenehmigung mit der zuständigen Wasserbehörde zu klären ist. Die Nachweise über die Zurückhaltung wassergefährdender Stoffe sind auf der Ebene der Genehmigung der einzelnen Bauvorhaben notwendig, da das RHB V nicht in der Lage ist, wassergefährdende Stoffe zurückzuhalten. Das RHB V wurde von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Offenbach am 03.08.99 unter dem Aktenzeichen 32/2-660-05-Di genehmigt.

Regenwassernutzung

Innerhalb des Gewerbegebietes soll eine Regenwassernutzung erfolgen.

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abgeleitet und als Brauchwasser genutzt werden (z.B. Grauwasserkreislauf innerhalb des Gebäudes, Bewässerung der Grünflächen). Maßgeblich ist die Zisternensatzung der Stadt Dietzenbach.

Die Regenwassernutzung soll im Rahmen der Kaufverträge gesichert werden.



8.6 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befindet sich der Gehrengaben, dessen Detailplanung durch ein Planfeststellungsverfahren gesichert wurde.

Durch einen textlichen Hinweis wird auf das Hessische Wassergesetz verwiesen, nach dem bauliche Anlagen sowie das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe im Uferbereich der Gewässer, d.h. in einer Breite von 10 m landseits der Böschungsoberkante, unzulässig sind.

9. Sonstige Rahmenbedingungen

9.1 Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Fernwasserleitung

Im Geltungsbereich des Plangebiets verläuft eine Fernwasserleitung (DN 500). Entlang dieser Fernwasserleitung ist beiderseits ein Schutzstreifen von je 3 m Breite von jeglicher Bebauung und störenden Nutzungen freizuhalten. Die Erreichbarkeit der Leitung muss jederzeit gewährleistet sein. Die Leitung ist als Bestand in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Hochspannungsleitung

Die Freihaltezone entlang der vorhandenen 110-kV-Freileitung der EVO, welche das Plangebiet in Nordwest-/Südwestrichtung tangiert, ist in der eingetragenen Breite von insgesamt 38 m von jeder Baumpflanzung, Bebauung und störenden Nutzung freizuhalten. Dies wird durch eine nachrichtliche Übernahme gesichert.

Nutzungen in diesem Bereich sind mit der Energieversorgung Offenbach im Rahmen der Baugenehmigungsplanung abzustimmen.

Die Leitung wird an ihrem tiefsten Punkt durch die Trasse der verlängerten Waldstraße gekreuzt. Dabei ist zu beachten, dass der lotrechte Abstand zwischen Leiter und Fahrbahn gemäß DIN VDE 0210 mindestens 7 m betragen muss.

9.2 Bodendenkmäler

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



9.3 Altlasten

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

Im Südwesten des Plangebiets liegt eine Fläche mit Altablagerungen, die als Gebiet „Sandhorst“, Schlüsselnummer 438 001 000 005 A bezeichnet wird. Weitere Altablagerungen, die in enger Entstehungsgeschichte zu dieser stehen, liegen in unmittelbarer Nachbarschaft des Bauungsplangebietes. Dabei handelt es sich um verfüllte ehemalige Sandabbauflächen.

Eine Gefährdung geht von der Fläche „Sandhorst“ lt. Unterlagen des Umlandverbandes sowie einer orientierenden Untersuchung durch das Grundbau-Institut Prof. Dr.-Ing. Amann vom Oktober 1993 nicht aus. Das Vorsorgeprinzip und der Grundsatz des vorbeugenden Umweltschutzes wurde durch diese Untersuchungen und die weiterhin durchgeführten Kontrollmessungen in der Altablagerung erfüllt.

9.4 Landschaftsschutzgebiet

Teile des Plangebiets im Süden liegen im Landschaftsschutzgebiet, dessen Grenze in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurde.

Für den Bau der verlängerten Waldstraße wird deshalb eine landschaftsschutzrechtliche Ausnahme genehmigung erforderlich sein.

10. Flächenbilanz / Planungsstatistik

Gesamtfläche Plangebiet ca.	23,34 ha =	100,0%
Öffentliche Verkehrsflächen ca.	2,14 ha =	9,2 %
Gewerbegebiete ca.	7,02 ha =	30,1 %
Planfeststellungsbereich Gehrengaben	0,61 ha =	2,6 %
Grün- / Ausgleichsflächen ca.	13,57 ha =	58,1 %



B - LANDSCHAFTSPLANERISCHER TEIL

1. Problemstellung und Planungsanlass

Planungsvorgeschichte

Das Plangebiet befindet sich in der östlichen Dietzenbacher Gemarkung im nördlichen Anschluss an die B 459 / Vélizystraße. Es liegt - bis auf den südlichen Teil - innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 D, der bereits im Jahr 1981 Rechtskraft erlangt hatte. Dieser sieht eine Gewerbenutzung bis zum Waldrand sowie ein Sondernutzungsgebiet entlang der damals vorgesehenen, noch nicht endgültig festgelegten Grenze der Zone II des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen der "Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach" vor.

Bereits 1988 wurde die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, da sich die städtebaulichen Entwicklungsziele für die Dietzenbacher Gemarkung geändert hatten (Gewerbeflächen anstelle des Sondernutzungsgebiets, Freihalten der Grünzone zwischen Waldrand und Gewerbe, stärkere Berücksichtigung landschaftsplanerischer Anforderungen). Darüber hinaus sollte der Bebauungsplan an die zwischenzeitlich modifiziert festgesetzte Grenze der Wasserschutzgebietszone II angeglichen werden. Der Änderungsbebauungsplan mit der Nummer 28 D/1, der im Gegensatz zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 28 D die Verlängerung der Waldstraße nicht weiterverfolgte, wurde 1990 offengelegt. Nach der Offenlage und der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurde er jedoch nicht zur Rechtskraft gebracht.

Im Sommer 1997 wurde unter dem Namen Bebauungsplan Nr. 81 „Gewerbegebiet Steinberg – Südlich Marie-Curie-Straße / Verlängerung der Waldstraße“ das Änderungsverfahren von 1990 wieder aufgegriffen.

Die Ziele des Bebauungsplanes werden wie folgt definiert:

1. Ausweisung von Gewerbeflächen
2. Anbindung der durch das nördlich anschließende Gewerbegebiet führenden Waldstraße an die Vélizystraße zur Verbesserung der Erschließungssituation des gesamten Gewerbegebietes Steinberg
3. Schaffung eines von Bebauung freizuhaltenden Bereiches zwischen dem vorhandenen Waldrand und den Gewerbeflächen. Als Grünzone ist der Bereich Bestandteil des geplanten Regionalparks Rhein-Main



Im November 1997 wurde der Bebauungsplan-Entwurf mit integriertem landschaftsplanerischem Beitrag den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Der hier vorliegende landschaftsplanerische Beitrag zum Bebauungsplan hat die Aufgabe, das Plangebiet ergänzend zum Änderungsverfahren von 1990 hinsichtlich seiner ökologischen Funktionen zu analysieren, zu bewerten und daraus Planungshinweise für den Bebauungsplan abzuleiten. Darüber hinaus werden die Anregungen und Bedenken aufgegriffen, die sich im Zuge der Trägerbeteiligung 1997/98 ergeben haben und soweit möglich eingearbeitet. Basis ist dabei eine modifizierte Trassenführung der Waldstraße, wie sie als Kompromiss aus der Abstimmung zwischen dem Regierungspräsidium Darmstadt, der Oberen Naturschutzbehörde, der Forstverwaltung, dem Staatlichen Umweltamt Hanau und der Stadt Dietzenbach hervorgegangen ist.

Der als hochwertig eingestufte Buchenwald wird geringer als in der bisherigen Planung angeschnitten. Dafür verläuft die Trasse auf einem kurzen Abschnitt durch die Schutzzone II des Wasserschutzgebiets. Der Eingriff in die aus Sicht der Naturschutzbehörden wertvollsten Bereiche (Geschützter Landschaftsbestandteil, §23er Biotop/Sandrasen) wird reduziert.

Da es sich bei den geplanten Baumaßnahmen um einen Eingriff nach § 5 Hessisches Naturschutzgesetz - zu erwartende Beeinträchtigungen der Leistungen des Naturhaushaltes, des örtlichen Klimas, des Landschaftsbildes und des Erholungswertes - handeln wird, liegt neben dem Aufzeigen von grünplanerischen Gestaltungsmöglichkeiten ein besonderes Gewicht auf Maßnahmen zur weitgehenden Minimierung des Eingriffes und auf der Darstellung von Ausgleichs- und erforderlichenfalls Ersatzmaßnahmen.

2. Abgrenzung und Lage des Plangebietes

Das 23,33 ha große Plangebiet befindet sich im Osten der Dietzenbacher Gemarkung und hat Anteil an den Fluren 20, 22 und 42.

Die Grenze des Geltungsbereiches wird gegenüber dem Planungsstand 1997 infolge der geänderten Trasse der Waldstraße leicht modifiziert und umfasst nun im Süden und Südwesten auch Teile der Schutzzone II der Trinkwasseranlagen der "Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach" sowie den als geschützten Landschaftsbestandteil ausgewiesenen Bereich ehemaliger Sandabbauflächen. Im Osten wird der Geltungsbereich durch den vorhandenen Wald begrenzt.

Im Süden bildet der auf Höhe Sandhorst liegende Abschnitt der B 459/Vélizystraße die Begrenzung. Im Norden grenzt das Plangebiet an die planungsrechtlich festgesetzten und zum Teil schon realisierten Gewerbeflächen an. Dabei dient die von der Gottlieb-Daimler-Straße im Westen abzweigende Marie-Curie-Straße streckenweise als nördliche Begrenzung.



3. Nutzungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich im traditionell landwirtschaftlich genutzten Dietzenbacher Osten, worauf die Flurnamen "In den Hutzeläckern" und "Auf die Hutzeläcker" hindeuten.

Ackerbau herrscht auch derzeit noch im Plangebiet vor. Im nördlichen Bereich wurde die Ackernutzung im Hinblick auf die geplanten Gewerbegebietsausweisungen zum Teil schon vor knapp 10 Jahren eingestellt. Einige Ackerbrachen sind hier schon stark verbuscht und vorwaldartig bewachsen.

Der Gehölzbestand auf Flurstück Nr. 69/Flur 22 ist dabei nach Ansicht der Forstverwaltung im forstrechtlichen Sinne bereits als Wald einzustufen; für die Beseitigung der Gehölze ist daher eine Rodungsgenehmigung des zuständigen Forstamtes erforderlich.

Ein gewerblich genutzter Neubau (Fa. Controlware) befindet sich am nördlichen Geltungsbereichsrand. Die Außenanlagen des Grundstücks sind nach Süden und einige Meter nach Osten von einer ca. 3 m hohen Aufschüttung eingefasst. Eine Erweiterung des Betriebs nach Süden steht unmittelbar bevor.

Im Süden umfasst das Plangebiet Teile des Dietzenbacher Waldes sowie ehemals als Sandgruben genutzte, überwiegend mit Kiefernaufwuchs waldartig bestockte Flächen (Sandhorst). Teilflächen davon sind als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen.

Südlich entlang der Marie-Curie-Straße im Westen zieht sich das Plangebiet als ca. 45 m breites Band bis zur Gottlieb-Daimler-Straße. Der Gehrengaben führt hier auf einer Länge von 100 m diagonal durch den Geltungsbereich bis zum Kreuzungspunkt Marie-Curie-Straße / Weiskircher Weg. Der Gehrengaben wurde 1998/1999 als Vorfluter für einen Großteil der Dietzenbacher Gewerbegebiete ausgebaut, was auch im innerhalb des Geltungsbereiches zu einer Neutrassierung und zu Nutzungsänderungen auf den angrenzenden Flächen führte. Die Gehrengabenumgestaltung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern wird nachrichtlich übernommen.

Durch das Plangebiet führt in NNW-SSW-Richtung eine 110 kV Freileitung. Eine weitere Leitung führt im Südwesten des Plangebiets zu der Splittersiedlung Sandhorst südlich der Vélizystraße.



4. Ökologische und nutzungsstrukturelle Rahmenbedingungen

4.1 Naturraum und Topographie

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum "Heusenstammer Sand", einer Untereinheit der "Untermainebene". Das Geländegefälle ist generell nach Nordosten, zum Main hin orientiert. Innerhalb des Geltungsbereiches weist das Gelände eine leicht abfallende Tendenz zum westlich liegenden Gehrengaben auf. Die Geländehöhen liegen zwischen 141 m üNN im Bereich der Vélizystraße und 136 m üNN am Gehrengaben bzw. im Norden des Plangebietes.

4.2 Boden und Geologie

Das Ausgangsgestein wird von Decksedimenten aus Flugsand und Tuff gebildet. Darunter befindet sich kiesiges und sandiges Terrassenmaterial des Mains, das im überwiegenden Teil des Plangebietes von Flugsand überlagert ist.

Die sandigen Böden sind relativ nährstoffarm und carbonatfrei (neutral bis schwach sauer). Vorherrschender Bodentyp ist die Braunerde bzw. die Bänder-Braunerde.

Die Böden besitzen eine hohe Durchlässigkeit. Die Entwicklungstiefe beträgt in der Regel 60-100 cm.

Entlang des Gehrengabens (im nördlichen Gemarkungsteil Dietzenbachs auch Schmittgraben genannt) herrschen Kolluvien mit Pseudogleymerkmalen aus umgelagertem Flugsand-, Tuff- und Terrassenmaterial über Rotliegendensedimenten oder Terrassenmaterial vor. Diese Böden weisen Entwicklungstiefen von 100-150 cm auf. Sie reagieren neutral bis mittel sauer und sind bei geringer bis mittlerer Durchlässigkeit durch zeitweilige Staunässe gekennzeichnet.

Die potentiell natürliche Vegetation bilden Buchen-Eichenwald und Hainsimsen-Flattergras-Buchenwald, im Bereich des Gehrengabens der Perigras-Buchenwald. (vgl. Bodenkarte von Hessen, Blatt 5918 - Neu-Isenburg mit Erläuterungen).

4.3 Grundwasser und Oberflächengewässer

Grundwasser

Im Plangebiet wurde Grundwasser bis 2 m Tiefe nicht erbohrt (Umweltvorsorge-Atlas des UVF 1993 bzw. Bodenkarte von Hessen - Erläuterungen, Blatt 5918 - Neu-Isenburg).

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist der Landschaftsraum für die Grundwasserneubildung von Bedeutung. Versickerung und Grundwasserneubildung sind in der Untermainebene annähernd



identisch, da das gesamte Sickerwasser in den Terrassensanden des Mains ungehindert zum Grundwasser gelangen kann.

Die mittlere jährliche Niederschlagsversickerung (Zeitraum 1978-83) betrug 225-300 mm. Die Waldböden des Untermaingebietes besitzen aufgrund ihrer tiefreichenden Wurzelzone ein höheres Speichervermögen als die landwirtschaftlich genutzten Gebiete. Die Versickerungsleistung ist hier somit niedriger. Sie betrug im Jahresmittel 150-225mm (Zeitraum 1978-83). (vgl. Umweltvorsorge-Atlas des UVF, Versickerungskarte 1994; Umweltschutzbericht, Teil V - Bodenschutz, Bd. 3, UVF 1994).

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Schutzzone II der Trinkwassergewinnungsanlage Dietzenbach an, weshalb des Grundwasser-Aspekt bei der vorliegenden Planung eine besondere Bedeutung zukommen muss.

Oberflächengewässer

Der von umfassenden Veränderungen betroffene Gehrengraben bzw. Schmittgraben (vgl. Planfeststellungsverfahren Gehrengraben II) durchfließt das Plangebiet auf einem ca. 100 m langen Abschnitt. Von Süden kommend knickt er im Plangebiet nach Nordwesten bis zu Kreuzungspunkt Marie-Curie-Straße / Weiskircher Weg ab, wo er die Straße unterquert. Von dort fließt er dann außerhalb des Plangebiets in nordöstlicher Richtung weiter.

Die Gewässergütekarte von Hessen (1994 - Untersuchungsjahre 1992/93) bezeichnet den Gehrengraben als mäßig belastet (Güteklasse II).

4.4 Klima

Die klimatischen Rahmenbedingungen in der Dietzenbacher Gemarkung werden durch das windarme Talkesselklima des Rhein-Main-Gebietes beeinflusst. Die durchschnittlichen Niederschläge betragen 750-950 mm/a (östliche Untermainebene).

Für die Entstehung örtlicher Winde und die Ventilation der Ortslagen sind die Kaltluftentstehungsgebiete auf den Freiflächen vor den Waldrändern von besonderer Bedeutung. Da das Gelände relativ eben ist, entwickeln sich im Plangebiet keine wirksamen Hangabwinde. Aufgrund der starken Temperaturunterschiede zwischen den Freiflächen und den Siedlungsgebieten bzw. den Freiflächen und den Waldgebieten entstehen jedoch die für die Durchlüftung der Ortslage wichtigen Föhnwinde. Sie sorgen für eine Ventilation, die die Lufttemperatur vermindern und Luftschadstoffe verdünnen kann.

Die als Acker und Brachen vorliegenden Freiflächen des Plangebietes mit ihrer niedrigen, krautigen Vegetationsdecke kühlen nachts stark ab und sind als Kaltluftproduktionsflächen wirksam (Verdunstungskälte). Demgegenüber weisen die umgebenden Waldgebiete geringere Temperaturschwankungen im Tagesverlauf auf. Entsprechend gering ist auch die nächtliche Abkühlung und die daraus folgende Kaltluftproduktion. Da der Wald jedoch auch tagsüber relativ kühl ist, entsteht auch im Laufe des Tages ein Luftaustausch.



Die produzierten Kaltluftmengen dringen in die Dietzenbacher Siedlungslage ein und tragen bei windschwachen Wetterlagen zur Durchlüftung der Baugebiete bei.

Da das Plangebiet kaum Gefälle zur Ortslage aufweist, sind von der positiven klimatischen Wirkung der Flurwinde die randlichen Siedlungsbereiche nur marginal betroffen. Allenfalls in den in der Regel stark versiegelten Gewerbegebieten trägt diese Luftzirkulation zur klimatischen Verbesserung bei (Verminderung der Aufheizung, Verdünnung der Luftschadstoffe). (vgl. Umweltvorsorgeatlas des UVF, Karte Kaltluft-Produktion, 1993, Karte Akkumulierte Kaltluft-Mengen, 1993, Klimafunktionskarte, 1994)

5. Biotopstrukturen

5.1 Ackerflächen

Den größten Anteil an den im Plangebiet vorliegenden Biotop- und Nutzungstypen nehmen Ackerflächen ein. Zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 28 D/1 (1990), der den Ausgangspunkt der Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung bilden wird, lag der Anteil der Ackerflächen noch weitaus höher. Die Ackerflächen werden großflächig und intensiv bewirtschaftet. Gliedernde Elemente, wie Gehölze, Säume oder ein gestaffelter Waldrand, die zusätzlichen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt bilden könnten, fehlen.

5.2 Sandige Ruderalfluren / Ackerbrachen

Wie schon in Kapitel 3. erwähnt, wurden im nördlichen Plangebiet mehrere Flurstücke aus der Bewirtschaftung genommen und zum Teil schon seit einigen Jahren der Sukzession überlassen. 1990 war von der Nutzungsaufgabe lediglich ein schmales Flurstück angrenzend an den Kiefernaufwuchs nördlich des Sandhorstes betroffen. Die Verbuschung ist unterschiedlich weit fortgeschritten. Südlich und östlich des Gewerbeneubaus hat ein lockerer Birkenaufwuchs die Verbuschung eingeleitet. Dagegen ist das östlich anschließende Flurstück fast vollständig mit *Birken*, *Salweiden* und *Zitterpappeln* überstellt und bildet eine Vorwaldgesellschaft.

Auf den ehemaligen Ackerstandorten sind aufgrund der Bodenverhältnisse (mäßig trocken, sandig) starkwüchsige ruderale Hochstauden wie *Goldrute* (*Solidago canadensis*), *Rainfarn* (*Tanacetum vulgare*) oder *Disteln* (*Cirsium* i.A.) weniger verbreitet bzw. bilden punktuelle Herden. *Glatthafer* (*Arrhenatherum elatius*) tritt gegenüber Untergräsern wie *Rotstraußgras* (*Agrostis tenuis* agg.), *Rotschwingel* (*Festuca rubra* agg.) und *Honiggras* (*Holcus lanatus*) stark zurück.

Als Vertreter magerer Wiesengesellschaften kommen z.B. *Echtes Labkraut* (*Galium verum*), *Bocksbart* (*Tragopogon pratensis*), *Johanniskraut* (*Hypericum perforatum*), *Wilde Möhre* (*Daucus carota*) und *Feld-Hainsimse* (*Luzula campestris*) vor. Zum Blühaspekt tragen krautige Arten trockener Ruderalstellen und Ackerbrachen bei. Hierzu zählen z.B. *Wicken* (*Vicia angustifolia*)



agg., *V. villosa*, *V. tenuissima*), Acker-Vergißmeinnicht (*Myosotis arvensis* agg.), Dach-Trespe (*Bromus tectorum*) oder Acker-Minze (*Mentha arvensis* agg.). Auch Arten der Sandtrockenrasen sind kleinflächig eingestreut (*Silber-Fingerkraut* / *Potentilla argentea*, *Kleiner Sauerampfer* / *Rumex acetosella*).

Insgesamt kommen auf den verschiedenen brachgefallenen Flächen dieselben Pflanzenarten vor. Da kleinräumig die Standortbedingungen wechseln und die Sukzession unterschiedlich weit fortgeschritten ist, variieren die Dominanzverhältnisse. Es ergibt sich somit bezüglich Wuchshöhe und Deckungsgrad ein differenziertes Erscheinungsbild.

5.3 Sandrasen / Magerrasen

Die südexponierten Böschungsbereiche entlang der Vélizystraße weisen eine lückige Vegetationsdecke aus niedrigwüchsigen Kräutern und schmalblättrigen Gräsern auf, wobei die Gräser dominieren.

Haar-Schwengel (*Festuca filiformis*), *Mäuseschwanz-Federschwingel* (*Vulpia myosuroides*), *Weiche Trespe* (*Bromus mollis*) oder *Rotstraußgras* (*Agrostis tenuis* agg.) bilden den Gräseraspekt. Zum Waldrand hin tritt die *Drahtschmiele* (*Avenella flexuosa*) stärker in Erscheinung und bildet zum Teil dichte Teppiche.

Kräuter der Sandrasen wie der in Hessen gefährdete Bauernsenf (*Teesdalia nudicaulis*), *Berg-Sandglöckchen* (*Jasione montana*), *Vogelfuß* (*Ornithopus perpusillus*), *Ferkelkraut* (*Hypochaeris radicata*) oder *Silber-Fingerkraut* (*Potentilla argentea*) sind eingestreut.

Daneben kommen auch vereinzelt Ruderalarten wie z.B. *Rainfarn* (*Tanacetum vulgare*) vor. Gehölze wie *Besenginster* (*Cytisus scoparius*) leiten schrittweise die Verbuschung ein.

Wenngleich der Vegetationsbestand auf der Straßenböschung Folge eines Eingriffs - Bau der Vélizystraße - ist und ohne Pflegemaßnahmen im Zuge der fortschreitenden Sukzession durch einen Waldmantel abgelöst werden wird, stellt er nach Einschätzung der Naturschutzbehörden doch einen nach § 23 Hessisches Naturschutzgesetz geschützten Lebensraum dar.

5.4 Waldflächen und kleinteilige Biotopkomplexe

Buchenwald

Das Plangebiet umfasst im Süden forstlich genutzte Flächen. Es handelt sich um einen gut wüchsigen, bodensauren Buchenwald (*Fagus sylvatica*) mittleren Alters, der vereinzelt mit *Kiefern* (*Pinus sylvestris*) durchsetzt ist.

Der Unterwuchs ist sehr spärlich bzw. nicht vorhanden. Nur vereinzelt kommen kleinere Bestände von *Drahtschmiele* (*Avenella flexuosa*), *Kleinblütigem Springkraut* (*Impatiens parviflora*) oder *Dornigem Wurmfarne* (*Dryopteris carthusiana*) vor.



Ein Waldmantel ist nicht vorhanden. Kleinflächig tritt Gehölzbestand aus *Trauben-Holunder* (*Sambucus racemosus*) oder *Brombeer-/Himbeerauswuchs* auf.

Die krautige Vegetation des Waldrandes entspricht in der Artenzusammensetzung derjenigen der angrenzenden Brachen oder Sandrasen.

Kiefernwäldchen

Im westlichen Anschluss an den Buchenwald und nördlich der Vélizystraße haben sich auf den sandigen Böden der ehemaligen Abbauflächen Sandhorst von selbst *Wald-Kiefern* (*Pinus sylvestris*) aus den benachbarten Forsten angesiedelt. Insbesondere im als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesenen Bereich sowie nördlich anschließend liegt neben den Kiefern ein kleinteilig strukturierter, hochwertiger Biotopkomplex vor. Da dieser von den im Bebauungsplanes dargestellten Ausweisungen nur randlich und in stark mit Kiefern bewaldeten Zonen berührt wird, wird der Biotopkomplex nicht detailliert beschrieben. Es wird auf die Kartierung im Zuge des Unterschutzstellungs-Verfahrens verwiesen.

5.5 Gehrengaben / Schmittgraben

Der Gehrengaben/Schmittgraben mit seinen angrenzenden Flächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern wurde durch das Planfeststellungsverfahren Gehrengaben II überplant.

6. Fauna

Bei im Sommer 1996 für ein faunistisches Kurzgutachten durchgeführten Untersuchungen wurden auch die an das Plangebiet angrenzenden Flächen, insbesondere die Sand- und Magerrasen im Süden, untersucht. Tagfalter und Heuschrecken wurden bei den Exkursionen durch Sichtbeobachtungen oder unregelmäßige Käscherfänge erfasst. Bei der ornithologischen Artenerfassung durch akustische und optische Registrierungen wurden Nahrungsgäste und Brutvögel unterschieden.

Vögel

Es wurden insgesamt 30 Vogelarten festgestellt. Davon brüten 14 Arten direkt im Untersuchungsgebiet. Das Artenspektrum wird einerseits durch Arten der halboffenen Landschaft und andererseits durch Arten des angrenzenden Waldes geprägt.

In der Feldflur haben *Feldlerche* (Rote Liste Hessen: 3) und *Sumpfrohrsänger* ihr Revier. Als Nahrungsgäste wurden *Rabenkrähe*, *Star*, *Ringeltaube* und *Stieglitz* beobachtet.

In eher offenen Bereichen an einzelstehenden Sträuchern sind *Dorngrasmücke* und *Goldammer* festgestellt worden.



In dichteren Gebüschgruppen nisten *Heckenbraunelle* und *Mönchsgrasmücke*.

Die *Nachtigall* (Rote Liste Hessen: 3) wurde am Gehregraben gehört.

In dem Kiefernwäldchen kommen als höhlenbrütende Arten *Kohl-*, *Blau-* und *Tannenmeise* vor. *Eichelhäher* und *Buntspecht* sind regelmäßige Nahrungsgäste. Außerdem wurde hier auch *Schwanzmeise* und *Grünspecht* (Rote Liste BRD/Hessen: 2/3) festgestellt.

In dem Buchenwald sind als typische Arten *Buchfink*, *Kleiber*, *Gartenbaumläufer*, *Rotkehlchen* und *Buntspecht* zu nennen. Im Waldesinnern weiter nördlich brütet wahrscheinlich der *Mäusebussard*.

Reptilien

An sandigen Stellen am Rand des Kiefernwäldchens wurde die *Zauneidechse* (Rote Liste Hessen: 3) beobachtet. Sie bevorzugt trocken-sandige Lebensräume mit lockerem Bewuchs. Für die Eientwicklung benötigt sie vegetationsarme, sonnenbeschienene Bodenstellen, die die notwendige Bodenerwärmung ermöglichen.

Tagfalter

Aus der Gruppe der Tagfalter wurden 15 Arten festgestellt.

Es kommen überwiegend typische Arten offener, blütenreicher Grünlandbereiche vor, wie *Tagpfauenauge* (*Inachis io*), *Distelfalter* (*Vanessa cardui*), *Schachbrettfalter* (*Melanargia galathea*) und *Schwalbenschwanz* (*Papilio machaon*; Rote Liste BRD/Hessen: 3/3) vor. Als typische Art für die lückigen Sandrasen kommt der *Dunkelbraune Bläuling* (*Aricia agestis*; Rote Liste BRD/Hessen: 3/5) vor.

Eine weitere hier vertretene Gruppe sind Falterarten, die bevorzugt an Übergangsbereichen zwischen offenem Grünland und Gehölzen siedeln, wie *Zitronenfalter* (*Gonepteryx rhamni*) und *Landkärtchen* (*Araschnia levana*).

Das *Rotbraunes Ochsenauge* (*Pyronia tithonus*; Rote Liste BRD/Hessen: 3/5) kommt geme auf grasigen Waldlichtungen und zwischen Gebüsch vor. Es wurde an mehreren Stellen beobachtet. Die Larven ernähren sich von verschiedenen Grasarten, z.B. von *Dactylis glomerata*, *Milium effusum* und *Poa annua*.

Mehr an Wald gebunden sind das *Waldbrettspiel* (*Pararge aegeria*) und der *Blaue Eichenzipfelfalter* (*Quercusia quercus*), für den die Eichen im angrenzenden Wald siedlungsbestimmend sind.

Heuschrecken

Es wurden insgesamt 11 Heuschreckenarten festgestellt.

Erwartungsgemäß kommen einige Arten vor, die sich bevorzugt an Waldrändern aufhalten, wie die *Gewöhnliche Strauchschrecke* (*Pholidoptera griseoaptera*), die *Gemeine Eichenschrecke* (*Meconema thalassinum*) und die *Waldgrille* (*Nemobius sylvestris*).



In der Artenliste fällt auf, dass überwiegend wärmeliebende Arten gefunden wurden. Während *Gemeine Sichelschrecke* (*Phaneroptera falcata*; Rote Liste BRD: 2) und *Zweifarbige Beißschrecke* (*Metrioptera bicolor*; Rote Liste Hessen: 3) vorzugsweise in etwas höheren Gräsern oder in Ruderalbeständen vorkommen, sind die *Feldheuschrecken* auf eher kurzrasigen Flächen beschränkt. Hervorzuheben sind hier der *Heidegrashüpfer* (*Stenobothrus lineatus*), der geme auf Heiden und trockenen, kurzrasigen Wiesen vorkommt, und die *Gefleckte Keulenschrecke* (*Myrmeleotettix maculatus*), ein ausgesprochener Bodenbewohner auf spärlich bewachsenen, trockenwarmen Heiden.

Bewertung

In der ackerbaulich genutzten Flur südlich der bestehenden Gewerbebebauung ist als typische Art die *Feldlerche* festgestellt worden. Sie ist von Bestandseinbußen betroffen, jedoch noch nicht selten. Nicht auszuschließen ist das Vorkommen des gefährdeten *Rebhuhns*, das jedoch während der drei Begehungen nicht registriert wurde.

Die meisten gefährdeten Arten wurden auf den Brachflächen gefunden. Die sandigen, trocken-warme Standorte bieten spezialisierten, z.T. gefährdeten Tierarten einen Lebensraum. Zu diesen Arten gehören beispielsweise der *Dunkelbraune Bläuling* (*Aricia agestis*) und die *Zweifarbige Beißschrecke* (*Metrioptera bicolor*). Die schütterere Vegetation lässt offene Bodenstellen zu, die vielen Hymenopteren (Hautflügler) und z.B. auch der gefährdeten *Zauneidechse* das Vorkommen ermöglichen. Aber auch die schattigeren Gebüsche und blütenreichen Säume der Brache bieten zum einen geschützte und störungsarme Bereiche zum anderen gute Nahrungs- und Nektarquellen. Als typische Art ist hier das gefährdete *Rotbraune Ochsenauge* (*Pyronia tithonus*) zu nennen.

Der südöstlich angrenzende Waldbereich weist ein durchschnittliches Artenspektrum auf. Insgesamt nimmt der Lebensraum Wald insbesondere in Verknüpfung mit dem trocken-warmen Standort für die Fauna einen hohen Stellenwert ein

7. Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Die sandigen Ebenen im Osten der Dietzenbacher Gemarkung werden seit jeher durch Acker-nutzung geprägt. Ursprünglich herrschte ein kleinparzelliges Nutzungsmosaik mit dem damit verbundenen Wechsel von Fruchtart, Brachflächen und Feldrainen vor. Die seit der Flurberei-nigung in den 50er Jahren angelegten großen Schläge schafften ein gleichförmiges Land-schaftsbild.

Ebenso prägend wirkt sich seit jeher der Wald auf das Landschaftsbild aus, der die Ackerfluren randlich einrahmt. Dieser ist von überall sichtbar und somit für das Erleben der Landschaft von großer Bedeutung.



Mittlerweile erhält der Osten der Dietzenbacher Gemarkung ein neues Gesicht. Die Ackerfluren werden durch Gewerbeneubauten und den Straßenbau verdrängt. Die Gebäude versperren den Blick zum Wald. Auch innerhalb des Plangebiets wurde im Norden mit der Bebauung bereits begonnen und als Eingrenzung des Grundstückes ein Wall aufgeschüttet.

Durch die zunehmende Verbrachung und Verbuschung von Ackerflächen im Vorgriff auf die erwartete Gewerbegebietsausweisung rückt demgegenüber auch der Wald näher an die Siedlungslage heran.

Die traditionelle Offenheit der Landschaft geht somit Schritt für Schritt zurück. Die Siedlung rückt näher an den Wald heran und der Wald entwickelt sich als Folge der aufgegebenen Ackernutzung zur Siedlung hin.

Für das Landschaftserleben und die Erholungsnutzung ist diese Entwicklung äußerst negativ zu beurteilen, da das bislang landschaftsbildprägende Offenland verschwindet.

Als wohnungsnahes Erholungsgebiet ist der Untersuchungsraum von untergeordneter Bedeutung. Die Nähe zu den Gewerbeflächen und die mit der Bautätigkeit verbundenen Störeinflüsse reduzieren die Erholungseignung. Durch die Verbrachung und die mittlerweile seit Jahrzehnten andauernde Bautätigkeit besitzt das Gebiet einen provisorischen Charakter.

Attraktiver sind der Wald und die südlich angrenzenden Gemarkungsteile, auch wenn sie von Straßen durchschnitten werden.

Das Wegenetz ist durch die vorhandenen Feldwege gut ausgebildet und für kleinere Spaziergänge geeignet. Insbesondere der Weg entlang des Waldrandes besitzt einen hohen Erholungswert. Die Wege erlauben auch eine Durchquerung des Gebietes in Nord-Süd-Richtung, was im Hinblick auf eine übergeordnete Verbindung (Regionalparkweg) eine wichtige Voraussetzung ist.

8. Planungsvorgaben

8.1 Übergeordnete Planungen

Regionaler Raumordnungsplan Südhessen (RROPS)

Der RROPS weist das Plangebiet aus als *Industrie- und Gewerbefläche Bestand* aus. Der im Plangebiet liegende Waldbereich an der Vélizystraße wird als *Bereich für die Grundwassersicherung* dargestellt.



Die umgebenden Flächen werden als *Bereich für die Grundwassersicherung*, als *Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege*, teilweise als *Bereich für den Biotop- und Artenschutz* (Brachflächen im Wasserschutzgebiet Schutzzone II) sowie als *regionaler Grünzug* dargestellt.

Bereiche für die Grundwassersicherung sollen dem Schutz besonders sensibler und ergiebiger Grundwasservorkommen sowie wenig beeinträchtigter Trinkwassereinzugsgebiete dienen. In diesen Bereichen genießt der Grundwasserschutz Vorrang vor u.a. der Errichtung baulicher Anlagen oder Landwirtschaft und Gartenbau. In diesem Zusammenhang sind beispielsweise Grundwasserentnahmen oder Flächenversiegelung als potentielle Beeinträchtigungen von Bedeutung.

Bereiche für Landschaftsnutzung und -pflege dienen u.a. dem Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen, als Wirtschaftsraum für die landwirtschaftliche Nutzung und als Erholungsraum für die Bevölkerung.

Regionale Grünzüge dienen insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushaltes und der klimatischen Verhältnisse. Bauliche Anlagen, die zu einer Zersiedlung oder zu einer Beeinträchtigung der vorgenannten Funktionen führen, sind innerhalb der Regionalen Grünzüge nicht statthaft.

Bereiche für den Biotop- und Artenschutz kennzeichnen schutzwürdige Biotope. In diesen Bereichen hat der Biotop- und Artenschutz Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungen. Eingriffe nach § 5 HENatG sollen unterbleiben.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des UVF weist mit Änderung vom 15.12.1993 die auch im vorliegenden Bebauungsplan dargestellten Flächen als Gewerbeflächen aus. Der Planfeststellungsbereich Gehrengaben II ist als Grünfläche - Parkanlage und sonstige öffentliche und private Grünanlagen - dargestellt. Der Bereich südöstlich der Gewerbebebauung bis hin zum Waldrand ist als Fläche für die Landwirtschaft -ökologisch bedeutsames Grünland - dargestellt.

Der Anschluss der Waldstraße an die Vélizystraße ist in geradliniger Verlängerung parallel zur Freileitung der EVO vorgesehen. Damit würde die Straße zu einem großen Teil durch die Wasserschutzzone II verlaufen

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan des UVF befindet sich derzeit entsprechend den Anforderungen des novellierten Hessischen Naturschutzgesetzes in Überarbeitung. Derzeit sind die Grünflächen im westlichen Anschluss an der Wald als Sukzessionsflächen dargestellt.

Freiflächenentwicklungsplan (FEP)

Der Entwurf zum Freiflächenentwicklungsplan der Stadt Dietzenbach sieht Gewerbebebauung unter Erhalt einer ca. 100 m breiten Waldrandzone vor. Die Baugebietsgrenze bildet die Schutzzone II des Wasserschutzgebietes. Von einer Nutzung als Sondergebiet wird abgesehen. Die nicht als Baugebiet ausgewiesenen Flächen werden als Sukzessionsflächen auf Sand dargestellt, die zum Erhalt des Artenreichtums dauerhaft zu pflegen sind.



Der derzeit unbefriedigende Waldrand (kein Waldmantel/unmittelbar angrenzender Hochwald) soll verbessert werden.

Die Verlängerung der Waldstraße ist aus landschaftsplanerischer Sicht nicht in die Planung aufgenommen.

8.2 Fachplanungen

Wasserwirtschaft / Planfeststellungsverfahren Gehrengaben II

Im Generalentwässerungsplan der Stadt Dietzenbach ist der Ausbau des Gehrengabens als Vorfluter für das Abwasser aus den Regenüberläufen der geplanten Gewerbegebiete vorgesehen. Der im Plangebiet liegende Bachabschnitt befindet sich im Bearbeitungsbereich der im Januar 1997 planfestgestellten Pläne Gehrengaben II. Der Ausbau ist zwischenzeitlich erfolgt.

Landschaftsplanung / Regionalpark Rhein-Main des UVF

Die östlichen Freiflächen der Gemarkung Dietzenbach sind in die Konzeption des Regionalparks Rhein-Main des Umlandverbandes Frankfurt integriert.

Der bestehende Entwurf sieht eine Wegeverbindung in Nord-Südrichtung vor. Vom Norden aus Richtung Hof Patershausen kommend führt die Verbindung durch die zwischen den geplanten Gewerbegebieten und dem Wald verbleibenden Freiflächen westlich entlang des Sandhorstes in den Süden der Dietzenbacher Gemarkung.

8.3 Schutzgebiete

Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet (Weitere Schutzzone III A). Von der Gottlieb-Daimler-Straße bis zum Wald grenzt die Engere Schutzzone II an den Geltungsbereich an und führt dann in einem spitzen Winkel nach Südwesten bis zur Vélizystraße.

(Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen "Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach" des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach, 12. Juli 1985).

Geschützter Landschaftsbestandteil

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich innerhalb der oben genannten Schutzzone II des Wasserschutzgebietes eine Fläche, die als Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen wurde.

Die Brachfläche auf dem Standort ehemaliger Sandgruben (Sandhorst) weist ein abwechslungsreiches Vegetationsmosaik auf und beherbergt zahlreiche gefährdete Tier- und Pflanzenarten der Sandtrockenrasen. Durch die seit Jahren unterbleibende Pflege und die zunehmende Verbuschung wird das an offene Sandfluren gebundene Artenspektrum jedoch verdrängt.



Der geschützte Landschaftsbestandteil wird im Böschungsbereich der Vélizystraße durch die beim Bau der Waldstraßenanbindung benötigte Abbiegerspur tangiert und ist ansonsten durch die Darstellungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Landschaftsschutzgebiet

Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets des Landkreises Offenbach. Die Abgrenzung ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

8.4 Altablagerungen

Bezüglich im Plangebiet vorhandener Altablagerungen wird auf Punkt 9.3 des Städtebaulichen Teiles verwiesen.

9. Zusammenfassende Bewertung und Planungsziele

Klima

Die Freiflächen des Plangebietes sind aufgrund ihrer Kaltluftproduktion und des sich bildenden Flurwinds für die Durchlüftung der angrenzenden, durch eine gewisse Emissionsbelastung und Überwärmung belasteten Gewerbegebiete von Bedeutung. Die Flächen zwischen dem Wald und den künftigen Baugebieten sollten daher als Kaltluftproduktionsflächen gesichert werden.

Für die klimatischen Verhältnisse der Dietzenbacher Wohnbebauung ist der Bereich unbedeutend.

Planungsziel:

- 4. Offenhalten von Acker- und Grünlandflächen zwischen Wald und Siedlung**

Boden und Wasser

Abgesehen von der Vélizystraße und dem Gewerbeneubau im Norden des Geltungsbereiches sind die Böden des Plangebietes unversiegelt. Die durch den Ackerbau bedingte Beeinträchtigung der Bodenkrume und des Grundwassers hat sich infolge der zunehmenden Nutzungsaufgabe reduziert.

Aufgrund der sandigen Böden und der Lage im Trinkwasserschutzgebiet ist der Landschaftsraum für die Grundwasserneubildung von Bedeutung.

Planungsziele:

- 5. weitgehender Erhalt von Freiflächen, die zur Grundwasserneubildung beitragen**
- 6. Verhinderung von Schadstoff- und Düngemiteleintrag in das Grundwasser durch die Förderung einer extensiven Nutzung der Freiflächen**



7. Maßnahmen zum Grundwasserschutz, insbesondere im Bereich der durch den Straßenbau betroffenen Schutzgebietszone II

Landschaftsbild und Erholung

Der ehemals landwirtschaftlich geprägte Landschaftsraum im Dietzenbacher Osten wird zunehmend durch die gewerbliche Nutzung überformt. Das Gebiet weist Verbrachungstendenzen auf. Für die Erholung ist es daher nur bedingt geeignet.

Im Rahmen der Planung sollte der Schwerpunkt auf der Aufwertung des Gebietes als Verbindungszone mit übergeordneter Bedeutung liegen (Lage im Regionalpark Rhein-Main).

Planungsziele:

- 8. Erhalt einer offenen Landschaft zwischen Wald und Baugebiet**
- 9. Aufwertung des Hauptwegenetzes als übergeordnete Verbindung**

Flora und Fauna

Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Flora und Fauna ist in erster Linie durch die Bodenverhältnisse bedingt. Die sandigen trocken-warmen Standorte bieten spezialisierten Arten einen Lebensraum, die in der übrigen durch gleichförmige Nährstoff- und Wasserverhältnisse gekennzeichneten Landschaft wenig Überlebenschancen besitzen. Insbesondere die niedrigwüchsigen Brachflächen und die besonnten Waldränder sind hierbei von Bedeutung.

Planungsziele:

- 10. Sicherung von offenen sandigen Standorten als Rückzugsraum für eine angepasste Tier- und Pflanzenwelt**
- 11. Verhinderung einer großflächigen Ausdehnung von Gehölzaufwuchs**



10. Grundzüge der Planung

10.1 Gewerbeflächen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 D wird weitgehend entsprechend der schon 1990 offengelegten Änderung überarbeitet. Die gewerblich nutzbaren Flächen werden nach Osten hin zugunsten einer breiten Waldabstandszone reduziert.

Für die verbleibende Gewerbefläche östlich der Waldstraße wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Nach Südwesten bildet die Grenze des Wasserschutzgebiets (Zone II) die Geltungsbereichsgrenze. Die zwei gewerblich nutzbaren Teilflächen - getrennt durch den Planfeststellungsbe- reich Gehrengaben II - weisen eine GRZ von 0,4 auf.

Durch die für Gewerbegebiete relativ niedrig angesetzten Grundflächenzahlen ergibt sich be- reits eine erste Minimierung für Eingriffe in den Naturhaushalt. Die Grundstücke werden auch im Hinblick auf die sensible Lage am künftigen Siedlungsrand und benachbart zum Wasser- schutzgebiet und zum Regionalpark Rhein-Main nicht bis zum nach BauNVO zulässigen ma- ximalen Maß überbaut und versiegelt.

Die weiteren im Plan und durch textliche Festsetzungen dargestellten Maßnahmen stellen si- cher, dass der mit den geplanten Baumaßnahmen verbundene Eingriff den Planungszielen entsprechend weitgehend minimiert oder ausgeglichen wird.

Die angestrebte **intensive Durchgrünung** des Plangebiets wird erreicht durch:

12. Baumpflanzungen im Grünstreifen entlang der Waldstraße und entlang der Marie- Curie-Straße auch auf den privaten Flächen; dadurch ergibt sich ein im Hinblick auf die Erholungsnutzung (Fuß- und Radwegeverbindung) positives Erschei- nungsbild des öffentlichen Straßenraums.
13. Pflanzstreifen bestehend aus heimischen Bäumen und Sträuchern und in einer Breite von 5 – 10 m zur Bildung eines neuen Ortsrands zwischen Gewerbeflächen und freier Landschaft. Der Forderung nach einem breiteren Gehölzriegel im Über- gang zur freien Landschaft kann nicht nachgekommen werden, da damit die Nut- zungsmöglichkeit der Grundstücke zu stark beschnitten würden.
14. Textliche Festsetzungen für die Grundstücksfreiflächen, die zu einem großen An- teil begrünter Flächen bzw. Gehölzflächen führen, zum Überstellen der Stellplätze mit Bäumen und zur Begrünung eines Großteils der Fassaden und Dachflächen.

Die überwiegende - für den Bereich der randlichen Gehölzpflanzungen ausschließliche - Ver- wendung heimischer Arten führt im gesamten Plangebiet zu einer Vielzahl von Lebensräumen für die Tierwelt. Eine maximal 20%ige Verwendung nicht heimischer Gehölzarten im Innenbe- reich der Gewerbeflächen wurde eingeräumt, um gestalterischen Aspekten insbesondere bei der Anlage repräsentativer Eingangsbereiche der einzelnen Firmen gerecht zu werden.



Neben den Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt bringt der große Grünflächen- und insbesondere Gehölzflächenanteil auch positive Effekte für die klimatischen Funktionen und das Landschaftsbild.

Der für viele Gewerbegebiete typischen, nahezu vollständigen **Versiegelung** der Grundstücksflächen durch Überbauung, Verkehrs-, Stellplatz- und Lagerflächen wird außer durch die umfangreichen Begrünungsaufgaben auch durch textliche Festsetzungen entgegengewirkt:

15. die Stellplätze werden in wasserdurchlässigen Materialien gebaut
16. die Stellplätze werden nicht über die Kanalisation entwässert, sondern sie werden mit seitlichem Gefälle zu den angrenzenden Pflanzflächen hin angelegt (Flächenversickerung).
17. die Befestigung und Versiegelung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf das nachweislich notwendige Maß zu beschränken
18. der trotz Dachbegrünung sich noch bildende Regenwasserabfluss wird in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser in den Betrieben bzw. zur Beregnung der Freiflächen genutzt.

Dadurch wird vom Dachwasser lediglich ein Teil in die Kanalisation abgeführt und dem Gebietswasserhaushalt entzogen. Ein Großteil des Regenwassers verbleibt im Plangebiet.

10.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Entgegen der rechtskräftigen Planung des Bebauungsplanes Nr. 28 D wird die Marie-Curie-Straße nicht über die Waldstraße hinaus nach Osten weitergeführt.

Die bereits in diesem Plan enthaltene Verlängerung der Waldstraße nach Süden wird – entsprechend der eingangs erwähnten Kompromisslösung beteiligter Fachbehörden in südöstlicher Richtung verschwenkt und bis zur Vélizystraße weitergeführt.

Sie führt demnach südlich der Kreuzung Marie-Curie-Straße erst durch die geplanten Gewerbeflächen, anschließend durch den derzeit noch ackerbaulich genutzten Landschaftsteil und schließlich unter leichter Anschneidung des Wasserschutzgebiets (Zone II) auf einer Strecke von ca. 120 m durch den bestehenden Waldbereich.

Nach der Festlegung des Trassenverlaufes wurde im März 2000 durch VKT (Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, Frankfurt) ein Vorentwurf zur Verlängerung der Waldstraße erstellt. Dieser liegt dem vorliegenden Landschaftsplanerischen Beitrag zum B-Plan zugrunde.

Ausbauquerschnitt

Der durchschnittlich 17,5 m breite Ausbauquerschnitt setzt sich wie folgt zusammen:

19. asphaltierte Fahrbahn; diese ist infolge des erwartungsgemäß hohen Aufkommens von Schwerlastverkehr in einer Breite von 7,5 m geplant. Im Einmündungsbereich Vélizystraße weitet sie sich entsprechend der erforderlichen Abbiege- und Einfädelungsspuren auf



20. asphaltierter Rad- und Fußweg mit einer Breite von 2,5 m

21. Grünstreifen mit einer Breite von 3,5 m, der einerseits die o.g. Entwässerungsrinne aufnehmen soll und andererseits Standort für die geplante Baumreihe sein wird

22. beidseitiger, 1 - 4 m breiter Böschungstreifen zum Anschluss an das angrenzende Gelände.

Die Trasse verläuft zum Teil in leichter Dammlage (nördlicher Abschnitt, Lage über Gelände ca. 60 cm) und zum Teil im leichten Geländeeinschnitt (südlicher Abschnitt / Anbindung an Vélizystraße, Lage unter Gelände ca. 60 cm).

Innerhalb des Böschungstreifens ist teilweise eine weitere Entwässerungsmulde erforderlich.

Grünstreifen und Straßenböschungen

Aus landschaftsplanerischer Sicht wird der Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Fuß-/Radweg für ausreichend breit erachtet. Er schafft für Radfahrer und Fußgänger genügend Distanz zum KFZ-Verkehr und bietet für die Entwicklung der Bäume ausreichend Wurzelraum. Eine weitere Verbreiterung ist zwangsläufig mit einem stärkeren Eingriff in die angrenzende Landschaft verbunden und wird daher abgelehnt.

Sollten im Zuge der Ausführungsplanung für den Straßenbau die geforderten Abdichtungsmaßnahmen einer Baumpflanzung im Grünstreifen entgegenstehen, so sind technische Möglichkeiten zu ergreifen, die Bäume dennoch zu ermöglichen.

Für den Grünstreifen wie auch für die randlichen Böschungen ist eine naturnahe Wieseneinsaat und eine extensive Pflege vorgesehen, um möglichst gute Standortbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt zu schaffen. Dabei ist es zwingend erforderlich, nur sandigen, nährstoffarmen Oberboden zu verwenden.

Eingriffe entlang Vélizystraße

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist neben dem Roden und der Zerschneidung der Waldbereiche insbesondere der Eingriff in die Böschungen auf der Nordseite der Vélizystraße negativ zu beurteilen.

Nordöstlich der geplanten Einmündung haben sich im Zuge des Baus der Vélizystraße auf der Straßenböschung und dem Wald vorgelagert die bereits beschriebenen wertvollen Sandrasen/Magerrasen entwickelt, die nach Auffassung der Naturschutzbehörden als geschützte Lebensräume gem. §23 HENatG einzustufen sind. Durch die Verschwenkung der Trasse konnte der Eingriff stark reduziert werden. Für den dennoch erfolgenden Verlust solcher Flächen ist davon auszugehen, dass sich mittelfristig im Bereich der neu entstehenden Böschung wieder eine ähnlich wertvolle Vegetationsdecke einstellen wird. Von einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in diesen besonderen Biotop ist daher nicht auszugehen.

Nordwestlich der Einmündung wird die Straßenböschung in den Bereich vorhandener Kiefernbestände verlegt. Dabei ist auch ein schmaler, als Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesener Grundstücksstreifen betroffen.



Hier bestünde die Möglichkeit, sich durch eine Stützwand anstelle einer Böschung weitgehend vom Geschützten Landschaftsbestandteil fernzuhalten. Aus landschaftsplanerischer Sicht wird dieser Vorschlag jedoch nicht unterstützt. Zum einen wirkt er sich gestalterisch negativ aus, zum anderen würde er die potentiell mögliche Entwicklung der neu hergestellten Böschung zu wertvollen Sandrasen/Magerrasen unterbinden.

Sowohl für den Bereich des Biotops nach §23 HENatG als auch für den Geschützten Landschaftsbestandteil und das Landschaftsschutzgebiet des Kreises Offenbach sind entsprechende Befreiungen bzw. landschaftsschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen erforderlich.

Waldrodung / Ersatzaufforstung

Obwohl der Eingriff in die Waldflächen durch die geänderte Trasse reduziert werden konnte, ergibt sich forstrechtlich doch ein erheblicher Bedarf an Ersatzaufforstungsflächen.

Betroffen sind neben den alten Buchenbeständen vor allem mit Kiefernaufwuchs bestockte Bereiche, die aus den ehemaligen Sandabbauflächen „Sandhorst“ hervor gegangen sind. Dazu zählen auch die neu in den Geltungsbereich hinzugekommenen Teilbereiche (vgl. Bestandsplan „kleinteilige Biotopkomplexe“) sowie der Sandrasen/Magerrasen auf der Straßenböschung Vélizystraße, der sich außerhalb der Straßenparzelle und somit lt. Forstamt Langen auf einem als Wald anzusehenden Flurstück befindet. Die im Landschaftsplan von 1997 vorgeschlagene zusätzliche Rodung eines schmalen Waldstreifens entlang der Vélizystraße, um die Sandrasen/Magerrasenflächen zu vergrößern, wird nicht weiterverfolgt, da Waldflächen lt. Forstverwaltung nicht als Maßnahmenflächen herangezogen werden dürfen.

beanspruchte Waldflächen (gesamt): 4.965 qm

davon:

- Buchenbestand	1.750 qm
- Kiefernaufwuchs	2.310 qm
- „Nichtholzflächen“	905 qm
Sandrasen/Magerrasen	635 qm
Waldwege	270 qm

Nach Rücksprache mit dem Forstamt Langen ist für die bestockten Waldflächen eine Ersatzaufforstung mit einer doppelten Flächengröße vorzunehmen, die „Nichtholzflächen“ sind im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Damit ergibt sich eine nachzuweisende Ersatzaufforstung von mind. 9.035 qm.

Der Landschaftsplan sieht diese Flächen in einer Größenordnung von ca. 9.500 qm beiderseits der Waldstraße im Anschluss an die vorhandenen Waldflächen vor.



Die als Alternative diskutierte Anlage eines breiten Waldmantels im Osten des Geltungsbereiches wurde verworfen, da hier der hinsichtlich der Erholungsnutzung sehr attraktive Weg entlang des vorhandenen Waldrandes entfallen würde. Zudem lassen die Eigentumsverhältnisse eine Realisierung sehr unsicher erscheinen.

Die Aufforstung sonstiger Flächen innerhalb des Plangebiets stünde dem Planungsziel der Offenhaltung der Landschaft entgegen.

Maßnahmen hinsichtlich Grundwasserschutz

Durch die Lage im Wasserschutzgebiet sind an den Ausbau besondere Anforderungen zu stellen (vgl. Gesprächsergebnis mit dem Staatlichen Umweltamt vom 10.02.2000):

23. offene Gerinne / Straßengräben müssen gegen Versickerung abgedichtet werden (bituminöse Decke, Betonhalbschalen oder Folie)
24. doppelte Leitplanken zumindest in Dammlage
25. bituminöse Fahrbahndecke mit zusätzlicher frostsicherer Stabilisierungsschicht im Unterbau (Sand mit Kalk/Zement)
26. Tempolimit 50km/h
27. Verbot für Fahrzeuge mit Ladung wassergefährdender Stoffe

10.3 Forstflächen

Die Verlängerung der Waldstraße und die erforderliche Aufweitung der Vélizystraße bedingt einen Verlust an Waldfläche (s.o.). Der nach Forstrecht erforderliche Ausgleich ist im erforderlichen Umfang nachgewiesen. Die Details zur Ersatzaufforstung wie z.B. Baumartenwahl, Pflanzensortiment und Pflanzenverband sind vor Durchführung mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen.

10.4 Flächen für die Landwirtschaft

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 D wurde die Gewerbebebauung stark reduziert, um zwischen dem vorhandenen Wald und dem neuen Gewerbegebiet eine breite Offenlandzone zu erhalten.

Diese Zone dient mehreren Zielsetzungen:

Klima (Frischlufitentstehung, Ventilation)

Landschaftsbild und Erholung

Bewahrung der landwirtschaftlichen Nutzung aus betriebswirtschaftlichen und kulturhistorischen Gründen

Biotop- und Artenschutz/Erhalt und Förderung von Offenland- und Waldrandarten



Die mit dem Bruchfallen der Ackerflächen seit etwa 10 Jahren eingesetzte Verbuschung, die auf Teilen des Geltungsbereichs bereits ein Vorwald-ähnliches Stadium erreicht hat, läuft diesen Zielsetzungen zuwider.

Daher wird ein Erhalt dieser Sukzessionsflächen und eine Förderung der natürlichen Waldentwicklung in diesem Bereich nicht angestrebt, wenngleich derartige Flächen einen hohen Biotopwert besitzen können.

Landschaftsplanerisches Ziel muss vielmehr die erneute Bewirtschaftung dieser Flächen sein, wobei randlich Flächen für den Regionalparkweg, die Schaffung eines gestuften, abwechslungsreichen Waldrandes sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan erforderlich werden, vorgesehen sind.

Die Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft lässt sowohl die Möglichkeit ackerbaulicher Nutzung offen, als auch die Bewirtschaftung als Grünland.

Da ein Teil der verbuschten Flächen zwischenzeitlich nach Auffassung der Forstverwaltung forstrechtlich als Wald eingestuft wird, muss vor der Beseitigung der Gehölze eine Rodungsgeheimung eingeholt werden.

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

Als Maßnahmenflächen sind mehrere Bereiche des Bebauungsplangebiets dargestellt.

Waldrandzone

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist jenseits des zu erhaltenden Wirtschaftsweges eine 20 m breite Waldrandzone vorgesehen. Diese soll nicht flächig mit entsprechenden Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung bepflanzt werden, sondern zur Förderung einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt werden die Pflanzungen auf ein Drittel der Fläche begrenzt. Zwei Drittel sollen sich mit ruderalen Gräsern und Kräutern (Waldsaumgesellschaft) besiedeln, wobei alle drei Jahre eine Mahd vorgesehen ist, um ein Verbuschen zu verhindern.

Damit ist auch hinsichtlich der Erholungsnutzung und des Landschaftsbildes sichergestellt, dass der Wirtschaftsweg entlang des Waldrandes seine Attraktivität für Spaziergänger beibehält.

Die Waldrandzone setzt sich auch entlang der geplanten Aufforstungsfläche in Form eines ca. 15 m breiten, mit ruderalen Gräsern und Kräutern bewachsenen Waldrandstreifens fort.

Grünzone entlang Regionalparkweg

Um den auch überörtlich bedeutsamen "Regionalparkweg" durch eine erholungswirksame Grünzone zu führen und um die mit der Straße und die Gewerbebauung verbundenen Eingriffe zu kompensieren, wird entlang der östlichen Gewerbebegrenze ein Streifen von 20 m Breite als naturnahe Wiesenzone, die mit einzelnen Bäumen überstellt ist, gegliedert.



Als markanten Aufenthaltspunkt für die Erholungssuchenden, z.B. als Rastplatz für Radfahrer soll ein Baumhain aus Eichen entstehen. Ebenfalls Bestandteil dieser Grünzone sollen eine Wiesenfläche im Nordosten des Geltungsbereichs werden sowie die weiteren Flächen entlang des Regionalparkweges südwestlich der Waldstraße. Hier ist aufgrund des Schutzstreifens der Freileitung keine Baumpflanzung zulässig.

11. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

11.1 Vorgehensweise

Die mit dem B-Plan vorbereiteten Maßnahmen werden flächenmäßig erfasst (vgl. Tab. 1 Flächenbilanz Bestand bzw. Tab. 2 Flächenbilanz Planung), hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Funktionen und Leistungen des Naturhaushaltes beschrieben und in Beziehung mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes hinsichtlich Minimierung und Ausgleich gesetzt.

Zur Überprüfung dieser verbal-argumentativen Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung erfolgt zusätzlich eine Bilanzierung anhand des Biotopwertverfahrens (Ausgleichsabgaben-Verordnung - AAV- vom 9.2.1995).

Zur Durchführung der Bewertung wird das Plangebiet in - bezüglich der Leistungen und Funktionen des Naturhaushaltes - einheitliche Teilflächen unterteilt.

Dabei wird nicht von dem derzeitigen Zustand der Landschaft ausgegangen, der durch einen hohen Grad von in Erwartung der baulichen Entwicklung brachgefallenen Flächen geprägt ist. Vielmehr soll Ausgangspunkt der Bilanzierung (Voreingriffszustand) die überwiegend ackerbaulich genutzte Landschaft sein, wie sie noch vor ca. 10 Jahren vorlag. Dies entspricht dem Zeitpunkt, als das Änderungsverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 D, das in der vorliegenden Planung wieder aufgegriffen wird, betrieben wurde.

Der Bereich, der im Zuge des Planfeststellungsverfahrens Gehrengaben II beplant und bereits einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz unterzogen wurde, wird von der Betrachtung ausgeklammert.

11.2 Flächenbilanzen

Die neue Trassierung der Waldstraße, die Erweiterung des Geltungsbereichs und die Berücksichtigung von Anregungen und Bedenken im Zuge des bisherigen Verfahrens ziehen gegenüber der Bilanz des Landschaftsplanes von 1997 Veränderungen nach sich.

Die Flächenbilanzen setzen sich wie folgt zusammen:



Nr. lt. AAV	Biotop-/Nutzungstyp	qm
01.114	Buchenwald mit einzelnen Kiefern	31.300
01.152	Kiefernbestand (ehemals Sandabbau) - einschl. der beanspruchten Flächen im erweiterten Geltungsbereich -	5.620
06.400	Sandrasen/Magerrasen auf Böschung nördlich Vélizystraße	3.200
09.110	Brachfläche entlang WSG II; (Parzelle mit Freileitungsmast)	2.000
10.510	Vorhandene Straßenfläche/Vélizystraße	5.000
10.610	Vorh. Wirtschaftswege, grasbewachsen	6.900
11.191	Ackerflächen	139.500
	Nicht betroffene Bereiche ("durchlaufender Posten") Planfeststellungsbereich Gehrengaben II - verbuschter Böschungsbereich südlich Vélizystraße - kleinteiliger Biotopkomplex/Plangebietserweiterung (sofern nicht von Maßnahme betroffen)	6.100 4.000 29.730
	Gesamt	233.350

Tab. 1: Flächenbilanz Bestand

(unter Annahme der zulässigen ackerbaulichen Nutzung zwischenzeitlich brachgefallener Flurstücke)



Nr. lt. AAV	Biotop-/Nutzungstyp	qm
01.114	Buchenwald mit einzelnen Kiefern	29.550
01.117 /01.127	Aufforstungsflächen(Buchen-Eichenmischwald)	9.570
01.152	Kiefernbestand (ehemals Sandabbau)	3.310
02.400	Gehölzneupflanzung (Bereich Maßnahmeflächen)	8.360
02.400 /11.221	Gehölzneupflanzung (randl. Pflanzstreifen Gewerbegebiet)	6.775
04.110	Einzelbäume(soweit zeichnerisch dargestellt)	95 St.
06.400	Sandrasen/Magerrasen auf Böschung nördlich Vélizystraße	2.565
06.930	naturnahe Wiesenflächen	12.900
09.150	gelenkte Sukzessionsflächen entlang Waldrand und Aufforstungsfläche	5.315
09.160 /09.150	extensiv gepflegte Grünstreifen entlang Waldstraße /Straßenböschungen	5.250
10.510	versiegelte Flächen: Waldstraße/Vélizystraße: 10.900 qm Gewerbegebiet: 4.670 qm	15.570
10.530	wassergeb. Platz- und Wegeflächen: Regionalparkweg: 1.900 qm Gewerbegebiet: 4.670 qm	6.570
10.540	Rasenpflasterflächen o.ä. (Gewerbegeb.)	4.670
10.610	Wirtschaftswege (grasbewachsen)	3.400
10.710	Gewerbebebauung ohne Dachbegrünung	18.430
10.720	Gewerbebebauung mit Dachbegrünung	18.430
11.191	Ackerflächen	30.300
11.221	begrünte Freiflächen Gewerbegebiet (ohne randliche Pflanzstreifen)	12.555
	Nicht betroffene Bereiche ("durchlaufender Posten")	
	- Planfeststellungsbereich Gehrengaben II	6.100
	- verbuschter Böschungsbereich südlich Vélizystraße	4.000
	- kleinteiliger Biotopkomplex/Plangebietserweiterung (sofern nicht von Maßnahme betroffen)	29.730
	Gesamt	233.350

Tab. 2: Flächenbilanz Planung



Als Gewerbeflächen werden insgesamt 70.200 qm (30,1% des Plangebiets) dargestellt.

Entsprechend der unterschiedlichen GRZ wurde von unterschiedlichem Bbauungsanteil bzw. Freiflächenanteil ausgegangen. Für die Art der befestigten Flächen wurden anhand von Erfahrungswerten pauschale Flächenanteile angenommen.

Fläche östlich der Waldstraße (GRZ 0,6)			43.900
davon ca. max. 60% überbaut		26.340	
1/2 mit Dachbegrünung	13.170		
1/2 ohne Dachbegrünung	13.170		
befestigte Flächen max. 20%		8.760	
1/3 versiegelt	2.920		
1/3 geschottert	2.920		
1/3 Rasenpflaster o.ä.	2.920		
Grünflächen mind. 20%		8.800	
davon randl. Pflanzstreifen	3.650		
sonst. Grünfläche	5.150		

Tab. 3: Gewerbegebiet östlich der Waldstraße
(Angaben in qm)

Flächen westlich der Waldstraße (GRZ 0,4)			26.300
davon max. 40% überbaut		10.520	
1/2 mit Dachbegrünung	5.260		
1/2 ohne Dachbegrünung	5.260		
befestigte Flächen max. 20%		5.250	
1/3 versiegelt	1.750		
1/3 geschottert	1.750		
1/3 Rasenpflaster o.ä.	1.750		
Grünflächen mind. 40%		10.530	
davon randl. Pflanzstreifen	3.125		
sonst. Grünfläche	7.405		

Tab. 4: Gewerbegebiet westlich der Waldstraße
(Angaben in qm)



11.3 Biotoppotential

Bestand

1990 war das Plangebiet von den Waldflächen abgesehen noch nahezu ausschließlich ackerbaulich genutzt. Auch heute nimmt der Ackerbau noch einen Großteil des Plangebiets ein. Als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt kommt diesen Flächen aufgrund der intensiven Nutzung und dem Fehlen gliedernder Landschaftselemente eine eher untergeordnete Bedeutung zu.

Der Wert des Plangebiets liegt hinsichtlich Flora und Fauna - von den ökologisch sehr bedeutsamen Waldflächen abgesehen - vor allem in den sandigen und mageren Standortbedingungen, die z. B. zur Entwicklung des Sandmagerrasens auf der Straßenböschung entlang der Vélizystraße oder zu den Ruderalgesellschaften im Waldrandbereich geführt haben.

Gewerbeflächen

Einer Ausweisung der geplanten Gewerbeflächen stehen aus landschaftsplanerischer Sicht keine erheblichen Bedenken gegenüber. Die wesentlich umfangreicheren Flächenausweisungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 D werden auf ein landschaftsverträgliches Maß reduziert. Durch die festgesetzte GRZ und die übrigen Festsetzungen werden die mit der Bebauung und Flächenbefestigung verbundenen Eingriffe stark minimiert. Auch durch die starke Durchgrünung der Grundstücksfreiflächen, den hohen Gehölzanteil und die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung erfolgt ein hohes Maß an Minimierung und Ausgleich.

Als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt entfallen die unbegrünteren Dachflächen sowie die in unterschiedlich starkem Maß befestigten Platz- und Wegeflächen mit einer Fläche von max. 32.440 qm. Dem stehen mind. 19.330 qm Grünflächen entgegen, deren Lebensraum- und Nahrungsangebot aufgrund des großen Gehölzanteils höher ist, als bei Ackernutzung.

Als Kompensationsmaßnahme außerhalb der eigentlichen Gewerbeflächen kann darüber hinaus die naturnah gestaltete Grünzone entlang des geplanten Regionalparkweges gewertet werden. Die hier vorgesehenen Wiesenflächen mit den darin enthaltenen Gehölzen und Einzelbäumen haben eine Größe von über 16.000 qm

Damit kann hinsichtlich des Biotoppotentials der durch die Gewerbebebauung bedingte Eingriff als ausgeglichen gelten.

Verkehrsflächen

Ein erheblicher und daher aus landschaftsplanerischer Sicht abzulehnender Eingriff ist hingegen mit der Verlängerung der Waldstraße und der Anbindung an die Vélizystraße verbunden.

Neben der Zerschneidung der freien Feldflur und der Versiegelung von Ackerböden bringt die geplante Trasse vor allem im Waldbereich und für die Tierwelt gravierende Beeinträchtigungen mit sich.



Insgesamt entfallen fast 5.000 qm zwar forstlich überformter, jedoch ökologisch wertvoller Waldfläche. Darüber hinaus ergeben sich durch die Zerschneidung des ehemals zusammenhängenden Waldbereichs erhebliche Verschlechterungen für wandemde Tierarten. Lärm und Emissionen sorgen entlang der Trasse dauerhaft für Störungen und Schadstoffbelastung. Eine Minimierung des Eingriffs ist im Trassenbereich allenfalls geringfügig durch den 3 m breiten Grünstreifen mit der Baumreihe möglich.

Da trotz dieser schwerwiegenden ökologischen Bedenken aus verkehrlichen Gesichtspunkten die Trasse realisiert werden soll, wird ein ganzes Bündel von Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

28. Die geplante Ersatzaufforstungsfläche mit einer Größe von 9.500 qm schafft nahezu das Doppelte an Ersatzlebensraum für waldgebundene Tier- und Pflanzenarten, so dass der reine Flächenverlust damit ausgeglichen ist.
29. Der im Zuge der Anbindung an die Vélizystraße entfallende Sandmagerrasen wurde durch die geänderte Trassenlage auf 635 qm reduziert. Durch die neue Straßenböschung wird eine neue Besiedlungsmöglichkeit für eine derartige Gesellschaft in derselben Flächengröße geschaffen.
30. Auf eine Länge von fast 450 m wird dem derzeit unbefriedigend ausgebildeten Waldrand eine 20 m breite Saumzone vorgeschaltet, die mit ihrem Wechsel von Pflanzflächen und gelenkten Sukzessionsflächen sehr strukturreich gestaltet wird. Der Bereich bietet mit seiner hohen Grenzliniendichte zwischen verschiedenartigen Biotoptypen wertvollen Lebensraum für eine vielfältige Artenzusammensetzung. Insbesondere die auf sandig-magere Böden spezialisierten Arten werden sich hier ansiedeln und bleiben infolge der festgesetzten Pflegemaßnahmen dauerhaft erhalten.

Damit stehen dem mit dem Straßenbau verbundenen Eingriff außer der Ersatzaufforstungsfläche von 9.500 qm weitere Flächen in einem Umfang von über 13.000 qm gegenüber, die gegenüber der Ackernutzung wesentliche Verbesserungen in Bezug auf das Biotoppotential mit sich bringen.

Die Beeinträchtigungen - insbesondere Zerschneidung und die betriebsbedingten Auswirkungen (Lärm, Schadstoffeintrag) - können als kompensiert betrachtet werden.

11.4 Wasserhaushalt

Bestand

Hinsichtlich des Wasserhaushalts zeichnet sich das Plangebiet durch seine sehr wasserdurchlässigen und von der bestehenden Vélizystraße abgesehen unversiegelten Böden aus. Die fallenden Gebietsniederschläge kommen nahezu völlig der Grundwasserneubildung zugute, was insbesondere im Hinblick auf die angrenzenden Trinkwasserbrunnen von großer Bedeutung ist.



Gewerbeflächen

Infolge der Überbauung und der Flächenbefestigung wird die Grundwasserneubildung stark eingeschränkt. Mit Rücksicht auf das benachbarte Wasserschutzgebiet ist von der Festsetzung von technischen Versickerungsmaßnahmen des Oberflächenabflusses z.B. mittels begrünter Mulden abgesehen worden, um mögliche qualitative Beeinträchtigungen des Grundwassers auszuschließen. Solche Maßnahmen können jedoch im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Einzelfallweise zugelassen werden.

Eine Minimierung wird dadurch erreicht, dass durch die festgesetzte GRZ und die Festsetzungen hinsichtlich wasserdurchlässiger Flächenbefestigung kein hochgradig überbauter und versiegelter Bereich entsteht, sondern die Gewerbeflächen mit einem relativ hohen Anteil versickerungsfähiger Flächen versehen sind.

Die Dachbegrünung und die Zisternen sorgen dafür, dass sich die Überbauung nicht abflussverschärfend auf Kanalisation und Vorfluter auswirkt. Ein Teil des Regenwasserabflusses von den Dachflächen verbleibt z.B. über die Gartenbewässerung im Plangebiet.

Dennoch ergibt sich ein nicht zu vermeidender Eingriff, da die versiegelten Gewerbeflächen und der Überlauf der Zisternen in die Kanalisation entwässern werden.

Verkehrsflächen

Insgesamt ergibt sich aus der geplanten Verlängerung der Waldstraße eine zusätzlich versiegelte Fläche von nahezu 6.000 qm. Auch darin besteht für den Boden und die Grundwasserneubildung ein Eingriff, der sich allenfalls durch Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle kompensieren ließe. Derartige Flächen stehen jedoch nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Eine Risikominimierung bzgl. Beeinträchtigungen des Grundwassers ist durch die festgesetzten Schutzmaßnahmen erfolgt.

11.5 Klima

Bestand

Bedeutung für die Kaltluftproduktion und Ventilation kommt dem Bereich zwischen Waldrand und geplanten Gewerbeflächen zu, soweit hier Offenland vorliegt und langfristig die Verbuchung nicht zu Waldflächen führt.

Planung

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 D wird eine breite Waldrandzone von Bebauung freigehalten. Mit der festgesetzten landwirtschaftlichen Nutzung und den randlich angrenzenden gelenkten Sukzessions- bzw. Wiesenflächen ist eine hohe Kaltluftproduktivität sichergestellt.

Die mit der Überbauung und Flächenversiegelung einhergehende kleinklimatische Verschlechterung wird durch den hohen Grünflächenanteil im Gewerbegebiet, die Dachbegrünung



auf 50% der Dachfläche und die Straßenbäume weitgehend minimiert bzw. ausgeglichen. Auch der hohe Anteil wasserdurchlässiger bzw. begrünter Platz- und Wegeflächen wirkt sich klein-klimatisch positiv aus.

Durch die fast ebenerdige Trassierung der Waldstraße werden keine Kalt- bzw. Frischluftströme beeinträchtigt werden, wie dies bei Straßendämmen der Fall sein kann.

Eingriffe in das örtliche Klima sind daher mit der Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

11.6 Landschaftsbild und Erholung

Bestand

Das Plangebiet weist gegenwärtig nur eine eingeschränkte Relevanz für die Erholung auf:

31. keine unmittelbar angrenzende Wohnbebauung
32. keine attraktive Anbindung für die örtliche und überörtliche Erholung
33. das Landschaftsbild ist überformt durch die Gewerbebauung und den Rückzug der Landwirtschaft/Verbrachung

Planung

Die geplanten Gewerbeflächen sind durch den hohen Freiflächenanteil, die Einzelbäume, die Dachbegrünung und die randlichen Pflanzstreifen gut in die Landschaft eingebunden.

Die Verlängerung der Waldstraße ist durch die Baumreihe und die Waldflächen ebenfalls landschaftlich eingebunden. Sie stellt für Erholungssuchende jedoch eine weitere Barriere beim Erreichen der östlichen Dietzenbacher Gemarkung dar. Diese Beeinträchtigung wird durch den kombinierten Fuß- und Radweg entlang der Straße gemildert, der eine attraktive Verbindung vom vorhandenen Radweg an der Vélizystraße nach Norden herstellt.

Von großer Bedeutung für die Erholungsfunktion ist der geplante Regionalparkweg. Er stellt über das Plangebiet hinaus landschaftlich gut gestaltete, überörtliche Verbindungen her. Im Plangebiet verbindet er zusammen mit den angrenzenden Wiesen- und Gehölzflächen Erholungsaspekte mit einer Aufwertung für die Tier- und Pflanzenwelt.

Auch die Waldrandzone, die mit dem hier befindlichen Wirtschaftsweg ebenfalls erholungsrelevant ist, wird durch den geplanten Waldsaum für Erholungssuchende aufgewertet.

Die angestrebte Offenhaltung der Landschaft durch Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung ist ebenfalls positiv zu bewerten.

11.7 Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit integriertem landschaftsplanerischem Beitrag weist insgesamt eine ausgeglichene Eingriffs-Ausgleichsbilanz auf.



Zwar stellt insbesondere die geplante Verlängerung der Waldstraße einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Die dargestellten Maßnahmen, die weit über eine bloße Ersatzauf- forstung im Sinne eines Flächenausgleiches hinausgehen, stellen jedoch sicher, dass auch für zu erwartende Beeinträchtigungen wie Zerschneidung und betriebsbedingte Störungen Aus- gleich und Ersatz erfolgt.

Die Anwendung des Biotopwertverfahrens (vgl. Anhang) bestätigt diese Einschätzung.

Es ergibt sich ein rechnerischer Überschuss von 172.250 Biotopwertpunkten.

Zusatzbewertung

Bei der Biotopwertberechnung wurden nur die von den Maßnahmen unmittelbar betroffenen Flächen zugrundegelegt. Eine Zusatzbewertung, die die beschriebenen Zerschneidungseffekte oder Belastungsbänder entlang der neuen Straße würdigt, ist dabei noch nicht in die Betrachtung einbezogen worden.

Setzt man dafür beidseitig der Trasse einen vorrangig betroffenen Bereich von 50 m Breite an, so bedeutet dies auf eine Länge von 350 m, die die Straße durch die unbebaute Landschaft führt, eine zusätzlich belastete Fläche von 35.000 qm. Für diese Fläche wird pauschal eine Reduzierung ihrer ökologischen Qualität um 5 Biotopwertpunkte veranschlagt (=175.000 Bio- topwertpunkte).

Der Eingriff ist somit auch unter Einbeziehung der von der Straße ausgehenden randlichen Beeinträchtigungen ausgeglichen.