



Stadt Dietzenbach

Bebauungsplan Nr.28Cb/1
„Gewerbegebiet Steinberg zwischen
Von-Hevesy-Straße und Waldstraße“

BEGRÜNDUNG

Bearbeitung:

Büro Dr. Ing. Klaus Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Tel: 06101/ 582106
Fax: 06101/ 582108

Projektbearbeitung:

- Dipl.-Ing. Marion Steinbacher
- Dr.-Ing. Klaus Thomas

Bearbeitungsstand: August 2002

Inhaltsverzeichnis:

1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
2	LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETS	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
3.1	REGIONALPLANUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
3.3	LANDSCHAFTSPANUNG UND ERGÄNZENDE FACHPLANUNGEN.....	6
3.4	BEBAUUNGSPLÄNE.....	6
3.5	SONSTIGE PLANUNGEN	7
4	GEPLANTE NUTZUNG	8
4.1	HEUTIGE SITUATION.....	8
4.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
4.3	MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG	10
4.4	BEBAUUNG DES GRUNDSTÜCKS	11
4.5	BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO I. V. M. § 9 ABS. 4 BAUGB.....	12
5	ERSCHLIEÖUNG	14
5.1	ÄUßERE / INNERE ERSCHLIEÖUNG	14
5.2	STRÄßENAUSBAU	14
5.3	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)	15
5.4	SCHIENENANBINDUNG.....	15
6	LANDSCHAFTSPANUNG / BIOTOPWERTBILANZIERUNG	15
6.1	BESTAND.....	15
6.2	GESCHÜTZTE BIOTOPE.....	16
6.3	PLANUNG	17
6.4	BILANZIERUNG	19
7	WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	20
7.1	ALLGEMEINES	20
7.2	WASSERVERSORGUNG	20
7.3	ABWASSER	20
7.4	OBERIRDISCHE GEWÄSSER.....	21
7.5	SCHUTZGEBIETE.....	21
8	EMISSIONEN UND SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	22
8.1	EMISSIONEN	22
8.2	STROMVERSORGUNG	22
8.3	WALDABSTAND	22
8.4	BODENDENKMÄLER.....	23
8.5	ATLASTEN	23
9	FLÄCHENBILANZIERUNG	24

1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 8.12.2000 die Änderung des Bebauungsplans 28Cb „Industriegebiet Steinberg südöstlich der Siemensstraße zwischen Karl-Benz-Straße und Waldstraße“¹ beschlossen.

Der Änderungsbebauungsplan erhielt mit dem Aufstellungsbeschluss die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 28Cb/1 „Industriegebiet Steinberg zwischen Von-Hevesy-Straße und Waldstraße“. Im Laufe des Verfahrens wurde diese Bezeichnung aufgrund der Planinhalte in „Gewerbegebiet Steinberg ...“ geändert.

Ziel der Änderung ist der Ausschluss von Speditionen, Transportunternehmen, Lagerhäusern und Lagerplätzen verbunden mit einer städtebaulichen Aufwertung und einer verstärkten Nutzungsmischung. Die bisher unbebauten Flächen sollen einer Nutzung zugeführt werden, die den aktuellen städtebaulichen Zielen der Stadt für Gewerbegebiete entspricht. In der Begründung zum Änderungsbeschluss heißt es hierzu:

„Der Bebauungsplan 28 Cb ... setzt in seinem Geltungsbereich als Art der Nutzung Industriegebiet (GI) fest. Seitdem haben sich im Gebiet aufgrund von Standortvorteilen (zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet, gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz) einerseits aber insbesondere aufgrund knapper Flächenreserven in anderen Gemeinden, zahlreiche Speditions- und Transportbetriebe angesiedelt.

Durch die Konzentration dieser großflächigen Betriebsanlagen am betrachteten Standort sind städtebauliche Probleme entstanden, wie die Verkehrsüberlastung der vorhandenen Straßen- und Kreuzungsbereiche, insbesondere des Knotenpunktes Gottlieb-Daimler-Straße / Velizystraße, durch den Lkw-Verkehr und den damit verbundenen Emissionsbelastungen. Die Verlängerung der Waldstraße hat den genannten Knotenpunkt entlastet, ist aber insgesamt nicht geeignet, darüber hinaus zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, zumal sich die Verkehrssituation auf anderen Straßenabschnitten dadurch weiter dramatisieren würde.

Eine weitere Ansiedlung von Speditionsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes würde die bestehende Verkehrsbelastung weiter verschärfen und eine Monostrukturierung des Industriegebietes bewirken. Eine derartige Entwicklung ist planerisch nicht gewollt und kann städtebaulich nicht mehr vertreten werden, ihr soll durch die Teiländerung des Bebauungsplanes 28 Cb entgegengewirkt werden.“²

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Teiländerung folgende Inhalte überarbeitet:

1. Bei der Art der baulichen Nutzung ist statt Industriegebiet i.S. von § 9 BauNVO Gewerbegebiet i.S. von § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend den Werten des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 81 festgesetzt.

¹ Bezeichnung des Gesamt-Bebauungsplans 28Cb

² Quelle: Vorlage zum Aufstellungsbeschluss der Teiländerung vom 7.11.2000, Stadt Dietzenbach

3. Um schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt gering zu halten, wurden im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen, die sich an den Endverbraucher wenden, ausgeschlossen.
4. Die Festsetzung zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse hat sich für Gewerbegebiete als nicht praktikabel erwiesen, da die Anzahl der Vollgeschosse keinen Bezug zur tatsächlichen Gebäudehöhe hat. Statt dessen wurde die Gebäudehöhe auf maximal 15 m begrenzt.
5. Die Baugrenzen wurden im Bereich der Waldstraße (in Richtung Verkehrsfläche), des Gehrengrabens (von Gehrengaben weg) und des Hochwasserrückhaltebeckens (in Richtung Rückhaltebecken) den aktuellen Überlegungen entsprechend verändert.
6. Der Knotenpunkt Gottlieb-Daimler-Straße / Waldstraße wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Planung eines Kreisverkehrsplatzes vorzubereiten.
7. Die Landschaftsplanung wurde an aktuelle Rechtsgrundlagen und neue Erkenntnisse sowie die Vorgaben des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 81 angepasst.
8. Es erfolgten redaktionelle Änderungen und Ergänzungen (Rechtsgrundlagen etc.) und die Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen und allgemeinen Hinweise.

2 Lage und Größe des Plangebiets

Zu ändern gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB ist ein Bereich des Bebauungsplans 28Cb zwischen Von-Hevesy-Straße (Westen), Gottlieb-Daimler-Straße (Süden) und Waldstraße (Osten). Einbezogen ist außerdem die Dreiecksfläche östlich der Waldstraße, sowie der dazwischen befindliche Abschnitt der Waldstraße selbst. Diese entgegen der Flächenabgrenzung des Aufstellungsbeschlusses vorgenommen Ausweitung des Geltungsbereichs ist sinnvoll, weil auch in diesem noch unbebauten Bereich der Ausschluss von Speditionsunternehmen wirksam werden soll. Im Zuge dessen sollten die in Dietzenbach aktuellen Gestaltungs- und Grünfestsetzungen berücksichtigt werden.

Ebenfalls nachträglich in den Geltungsbereich einbezogen wurde der Kreuzungspunkt Gottlieb-Daimler-Straße / Waldstraße, um die Fläche für einen dort geplanten Kreisverkehrsplatz im Rahmen der Bauleitplanung planungsrechtlich zu sichern.

Im Norden des Plangebiets befinden sich die bereits baulich genutzten Grundstücksflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans 28Cb. Im Süden gibt es bis etwa gegenüber der Einmündung der Von-Hevesy-Straße und weiter im Südosten am Waldrand ebenfalls bebaute Grundstücke.

Im Osten schließen sich Waldflächen und das Hochwasserrückhaltebecken V an. Im Süden der Dreiecksfläche ist der betreffende Abschnitt des Gehrengrabens in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Dietzenbach, Flur 19 und Flur 38. Der Geltungsbereich umfasst ca. 12,04 ha.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplanung

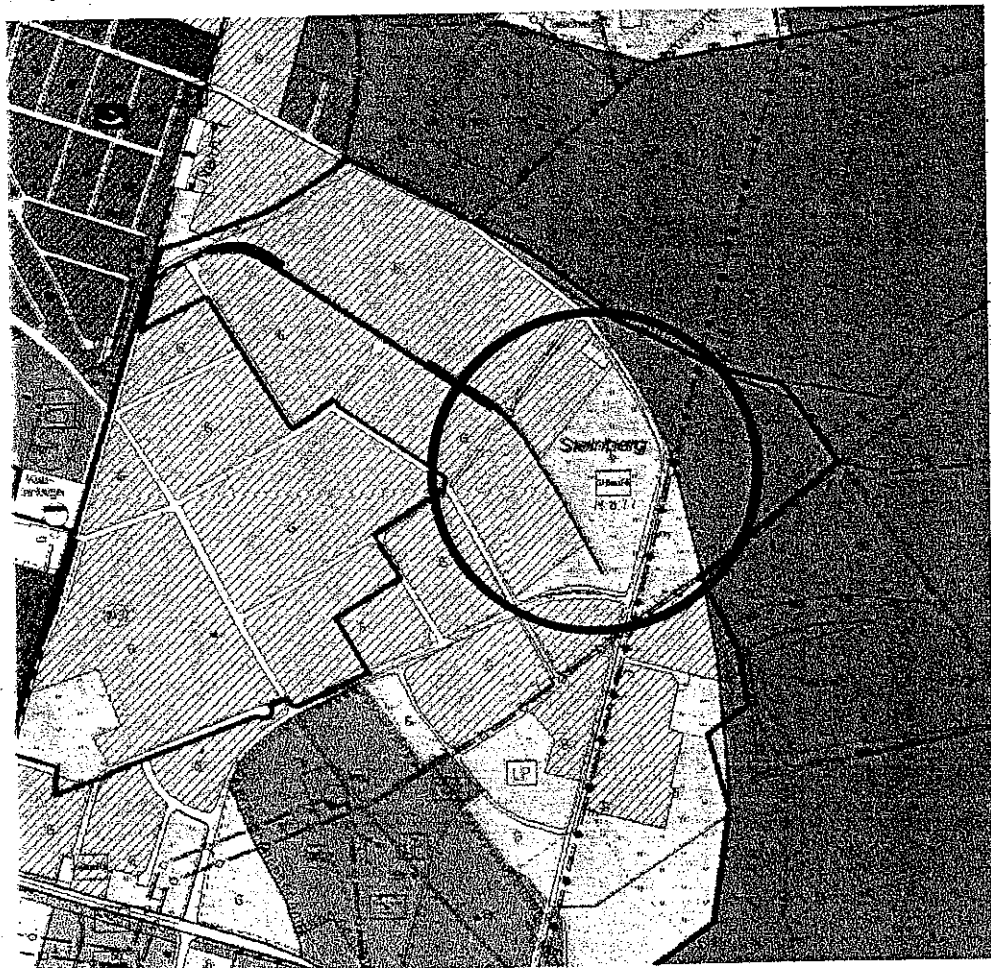
Dietzenbach ist im Regionalplan als Mittelzentrum eingestuft. Außerdem ist die Stadt sowohl Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung als auch Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung.

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als „Bereich für Industrie- und Gewerbe, Bestand“ dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes für die Stadt Dietzenbach ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Planung entwickelt sich somit aus den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.



Ausschnitt aus dem FNP

3.3 Landschaftsplanung und ergänzende Fachplanungen

Landschaftsplan

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 Bestandes.

Freiflächenentwicklungsplanung

Über die Landschaftsplanung im Rahmen des Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes hinausgehend gibt es eine gesamtörtliche Landschaftsplanung als Freiflächenentwicklungsplanung.

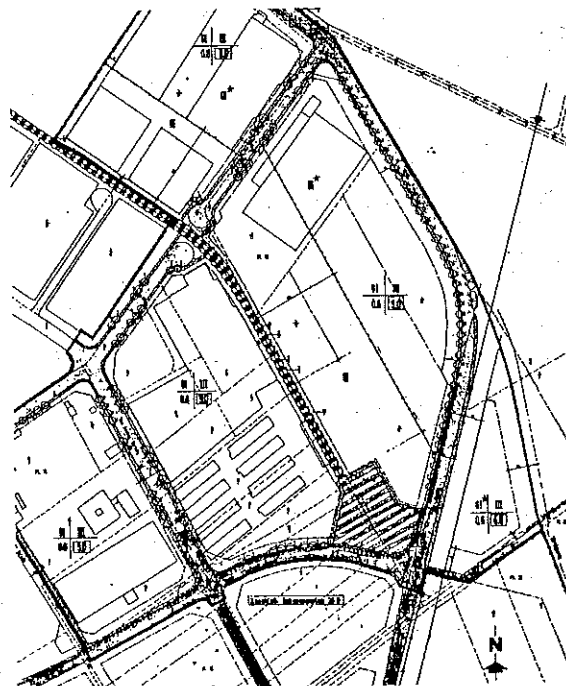
Der Entwurf zum Freiflächenentwicklungsplan der Stadt Dietzenbach sieht - ergänzend zu den Zielen der Landschaftsplanung - den Erhalt einer 100 m breiten Waldrandzone sowie Gewerbebebauung vor. Außerdem soll der derzeitige Waldrand verbessert werden.

Regionalpark Rhein-Main des UVF

Die östlichen Freiflächen von Dietzenbach sind in das Konzept des Regionalparks Rhein-Main aufgenommen. Die Umgebung des Plangebiets wird tangiert, da im Regionalparkkonzept geplante Wegeverbindungen im angrenzenden Waldrandbereich vorgesehen sind.

3.4 Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 28Cb



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 28Cb

Der Bebauungsplan 28Cb ist seit dem 27.2.1982 rechtskräftig. Der Gesamtplan hat eine Größe von rund 30 ha und setzt Verkehrsflächen, Bauflächen, Flächen für Bahnanlagen und Grünflächen fest.³

Bebauungsplan Nr. 81

Der Bebauungsplan 81 reicht bis zur B 459 und umfasst Teilflächen des alten, an den Plan 28Cb anschließenden Bebauungsplans 28. Mit dieser Planung wurde in zahlreichen Festsetzungsdetails aktuellen Entwicklungszielen für das Steinberger Gewerbegebiet Rechnung getragen, so dass sich daraus eine gewisse Leitfunktion für weitere Bauleitplanungen im Umfeld ergeben hat.

3.5 Sonstige Planungen

Planfeststellungsverfahren Gehrengaben

Im Südosten des Änderungsbereichs wird das Plangebiet vom Gehrengaben tangiert. 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.

Bauvorhaben im Plangebiet

Für den nördlichen Bereich zwischen Waldstraße und Industriegleis gibt es bereits eine Planung für die Errichtung eines Technologie Centers. Dieser Planung wurde durch Magistratesbeschluss vom 4.2.2002 dahingehend zugestimmt, dass im Falle der Einreichung eines Bauantrages vor Planreife des Änderungsbebauungsplanes auf eine Zurückstellung des Bauantrages verzichtet wird. Mit dem Antragsteller wird daraufhin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, um die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes abzusichern.

Die Errichtung des Technologie-Centers erfolgt für die Ansiedlung einer Firma, die Uhren, Schmuck, Leder und Lifestyle-Produkte anbietet. Es entstehen Räume für Büro-, Lager- und Produktionsflächen.⁴

³ Quelle: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 28Cb, Büro Braun, Schlockermann und Partner Frankfurt/M., 1981

⁴ Quelle: Vorlage für den Magistratesbeschluss vom 4.2.2002, Stadt Dietzenbach

4 Geplante Nutzung

4.1 Heutige Situation

Gebäude

Der Änderungsbereich ist zu einem großen Teil – nämlich östlich der Fläche für Bahnanlagen - baulich ungenutzt. Im westlichen Teil befinden sich die leerstehenden und verfallenen Gebäude einer Hühnerfarm (Flur 19, Parzellen 9/1 und 10/1).

Leitungen

Das Plangebiet wird parallel zur Waldstraße von einer Freileitung 110 kV der EVO in Nord/Südrichtung gequert. Diese Leitung ist bereits im rechtskräftigen Plan durch die Rücknahme der Baugrenzen und im übrigen durch die Lage der Waldstraße berücksichtigt.

Erschließung

Die Straßen im Gebiet – also Waldstraße und Gottlieb-Daimler-Straße – sind bereits entsprechend den Festsetzungen der bisherigen Bauleitplanungen hergestellt. Die Dimensionierung hatte Optionen für spätere Ausbauplanungen in Bezug auf Gebiets-zuschnitt und Straßenverbindungen offengehalten. Beim Endausbau wird es in Bezug auf die Aufteilung und Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums noch Modifikationen geben. Dabei werden aktuelle Erkenntnisse und Veränderungen im Umfeld bzw. bei den weiterführenden Straßenverbindungen zu berücksichtigen sein (Kreisverkehr am Knoten Waldstraße / Gottlieb-Daimler-Straße, Verkehrsgrün, Fuß- und Radwege sowie Standstreifen).

4.2 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Ziel der Bauleitplanung ist es nach wie vor, im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung zu sichern, dabei jedoch – entsprechend Beschluss der Stadtverordnetenversammlung - die aktuellen Entwicklungen auf diesem Sektor in Dietzenbach zu berücksichtigen.

Die Bauflächen im Änderungsbereich sind – abweichend vom rechtskräftigen Plan - als Gewerbegebiete festgesetzt.

Die Herabzonung zum Gewerbegebiet erfolgte aufgrund der tatsächlichen Nachfrage, die die Ausweisung von Industrieflächen nicht mehr in solch großem Umfang erforderlich macht. Die Änderung erfolgt nach mehr als sieben Jahren der Zulässigkeit und somit nach einer zeitlichen Spanne, nach der lt. Baugesetzbuch keine regulären Entschädigungsansprüche für die Baugrundstücke geltend gemacht werden können.

Anzumerken ist hierzu, dass auch bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan für große Bereiche des Änderungsbebauungsplans die Nutzung der Industriegebietsflächen (GI*) durch einen maximalen Planungsrichtpegel eingeschränkt war. Diese Begren-

zung gilt im Änderungsplan nur noch für die südliche Dreiecksfläche (GE*), die gesondert festgesetzt ist.

Einzelhandel

Die Art der baulichen Nutzung wurde dahingehend eingeschränkt, dass im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen sind. Ausnahmsweise können nur solche Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und wenn der Antragsteller nachweist, dass aufgrund des Sortimentes, des Umfangs und der Attraktivität des Angebotes von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu befürchten sind.

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.

Speditionen usw.

Darüber hinaus wurde eine Festsetzung, wonach im gesamten Plangebiet Speditionen und Transportunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze als selbständige betriebliche Anlagen weder allgemein noch als Ausnahme zulässig sind, aufgenommen.

Diese Festsetzungen entsprechen dem derzeitigen Standard der Bauleitplanung für Gewerbegebiete in Dietzenbach.

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 Stadt- und Landschaftsbild 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.

Emissionen

Beibehalten und aktualisiert wurden die Festsetzungen der rechtskräftigen Planung zur Beschränkung von Geruchs- und Schadstoffemissionen und zu den Lärmrichtwerten. Diese Festsetzungen sollen im Sinne einer Aufwertung des Gebietes wirken und dienen im übrigen dem Schutz der angrenzenden Nutzungen, insbesondere des Waldes.

Wohnungen

Betriebswohnungen sind im gesamten Plangebiet - mit der Einschränkung auf 1 Wohnung je Betrieb – allgemein zulässig. Hiermit wird betrieblichen Erfordernissen Rechnung getragen, gleichzeitig aber die gewerbliche Entwicklung des Gebiets abgesichert.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird an den weiter im Süden gelegenen Bebauungsplan Nr. 81 angepasst. Hierbei erfolgte eine Orientierung an anderen kleinteilig und gemischt strukturierten Dietzenbacher Gewerbegebieten. Negative Erfahrungen in diesem sowie in anderen Dietzenbacher Gewerbegebieten haben somit zur Verringerung der laut BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl auf 0,6 geführt, ebenso zur Reduzierung der bisher nahe an der Obergrenze des Zulässigen festgesetzten Baumassenzahl von 9,0 auf 6,0.

Im Sinne einer Aufwertung des Gebiets ist diese Festsetzung die Basis für eine Durchgrünung und eine in vieler Hinsicht kleinteiligere und gemischte Strukturierung (kleinere Grundstückszuschnitte, kleinere bauliche Strukturen – weg von den großen Hallen der Lager- und Speditionsbetriebe).

Die geänderten Baumassenzahlen entsprechen in etwa den umgerechneten Werten der Geschossflächenzahlen aus der Änderungsplanung 28D1.

Die Dreiecksfläche östlich der Waldstraße ist in diesem Zusammenhang gesondert zu beurteilen. In dieser Fläche wurde die zulässige BMZ auf 5,0 reduziert. Aufgrund der Nähe zur freien Landschaft war dieser Bereich schon in der rechtskräftigen Planung mit geringeren Ausnutzungsziffern festgesetzt. Um die Fläche als Übergangsbereich auch weiterhin in die Umgebung besser einzupassen, ist die Gesamtausnutzung beschränkt worden. Darüber hinaus orientiert sich diese Festsetzung auch an der im Bebauungsplan Nr. 81 im östlichen Randbereich festgesetzten Ausnutzung.

Ergänzend ermöglicht die in der Dreiecksfläche ebenfalls festgesetzte Fläche für Stellplätze eine weitere Ausnutzung über die überbaubaren Grundstücksflächen hinaus. Nicht zuletzt dient die Festsetzung der Stellplatzfläche auch der sinnvollen Nut-

zung des entlang der Freileitung festgesetzten, von einer Bebauung ausgenommenen, Schutzstreifens.

4.4 **Bebauung des Grundstücks**

Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, um eine dem Gebietstyp entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden vereinheitlicht bzw. an die Vorgaben aus aktuelleren Planungen angepasst. Westlich der Waldstraße sind fast durchgehend 10 m breite nicht überbaubare Flächen entlang der Verkehrsflächen und den nordwestlichen Gebietsrändern festgesetzt. Mit der Umplanung wurden die seinerzeitigen öffentlichen Grünstreifen aufgegeben. Die Begrünung der Baugrundstücke ist in Form textlicher Festsetzungen in die Planung eingegangen. Weiterhin wird den sehr großzügig dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen für die Begrünung des Gebiets eine größere Bedeutung zukommen. Dies lässt eine ökonomischere Flächennutzung zu, da die ohnehin im Straßenraum vorhandenen Kapazitäten genutzt werden können. Auch dies ist durch textliche Festsetzungen abgesichert.

Im Bereich des konkreten Bauvorhabens im Norden, wurde die nördliche und südliche Baugrenze in diesem Bereich auf die Gebäudebreite zurückgenommen, um späteren Umnutzungs- und Erweiterungsplänen vorzubeugen. Die nordöstliche Baugrenze weicht in diesem Bereich aus forstrechtlichen Gründen von den sonst vereinheitlichten Abständen ab. Der Bauwerksabstand ergibt sich aus den zu erwartenden Endhöhen der nordöstlich der Waldstraße befindlichen Gehölze, sodass nach § 6 Abs.15 HBO ein Abstand zur Waldgrenze von 27 m eingehalten werden muss. Um den erforderlichen Waldabstand einhalten zu können, wurde hier die nicht überbaubare Grundstücksfläche auf 14 m aufgeweitet. Da dieser Abstand bei der Anlage von Stellplätzen nicht erforderlich ist, wird ein Streifen von 4 m als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Dadurch kommt auch hier wieder der 10 m breite nicht baulich genutzte Grundstücksstreifen zur Geltung.

Zur zeichnerisch übernommenen geplanten Grundstücksgrenze sind großzügige Abstände einzuhalten, die eine zukünftige Begrünung an der Grundstücksgrenze ermöglichen. Dies wird nicht zuletzt wegen der zu Gunsten einer Umfahrt gemachten Zugeständnisse, die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen, erforderlich. Die textlich festgesetzte 5 m breite Eingrünung der südlichen Grundstücksgrenze muss damit auf dem anschließenden Nachbargrundstück erfolgen. Aus dieser Überlegung heraus ergibt sich der südöstlich festgesetzte 10 m breite nicht überbaubare Grundstücksstreifen

Entlang der Fläche für Bahnanlagen ist die nicht überbaubare Fläche auf 7 m reduziert.

Östlich der Waldstraße sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen großzügiger festgesetzt. Dies ergibt sich aus der Örtlichkeit, nämlich zum einen aus der Nähe zum Waldrand und Hochwasserrückhaltebecken und zum anderen aus der dort befindlichen Freileitung.

Im Osten der Dreiecksfläche beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze 15 m. Dieser Abstand konnte im Gegensatz zur rechtskräftigen Planung verringert werden, da sich die Voraussetzungen in der Umgebung dieses Planabschnitts verändert haben. Der seinerzeit festgesetzte Abstand von 35 m zur Waldgrenze ist nicht mehr erforderlich, da östlich des Geltungsbereichs das Hochwasserrückhaltebecken V anschließt und somit die Waldgrenze für die Bebauung nicht mehr von Relevanz ist. Durch die immer noch großzügige nicht überbaubare Grundstücksfläche und insbesondere die darin festgesetzten Pflanzflächen wird auch zukünftig eine ansprechende Einbindung in die umgebende Landschaft gesichert. Die Ausweitung der überbaubaren Fläche in diesem Bereich ist auch mit dem Ziel zur besseren Nutzbarkeit der am Gehrengaben gelegenen Grundstücke verbunden.

Im Westen der Dreiecksfläche ergibt sich der relativ hohe Anteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen aus dem Verlauf der im Plangebiet befindlichen Freileitung an der Waldstraße. Der Abstand zu dieser Leitung beträgt 19 m.

Entlang des Gehrengabens wird das Baufenster um 5 m vom Bereich des Planfeststellungsverfahrens zurückgenommen. Die 25 m Abstand zur Plangebietsgrenze im Süden sind von der rechtskräftigen Planung übernommen worden.

Höhenentwicklung

Da im Plan keine Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse mehr erfolgt, wurde die Höhe der Gebäude auf maximal 15 m begrenzt. 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.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind lediglich innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. Stellplätze zusätzlich auch in den als Flächen für Stellplätze zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig, um auf eine ansprechende Gestaltung und Eingrünung der Gebietsgrenzen hinzuwirken. Ein Teilbereich der im Norden durch den einzuhaltenden Waldabstand entstandenen nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ebenfalls als Fläche für Stellplätze festgesetzt und somit nutzbar.

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

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich auf Dachneigungen, Einfriedungen, Lagerflächen, Fassadenanstriche und Werbeanlagen. Mit diesen Festsetzungen soll in gewissem Grade eine Harmonisierung des Erscheinungsbildes bewirkt werden.

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 zurück, 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 mindestens 50 % der flachen und flach geneigten Dächer (bis 15° Dachneigung) als extensiv 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 und Lagerflächen

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.

Die baugestalterischen Festsetzungen zu Fassade und Werbung betreffen:

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

5 Erschließung

5.1 Äußere / innere Erschließung

Das Plangebiet ist für den von Westen her kommenden Verkehr über die Gottlieb-Daimler-Straße, für den von Osten kommenden Verkehr über die nach Süden verlängerte Waldstraße an das Hauptverkehrsnetz, d.h. an die Vélizystraße, angebunden. Der Abfluss von Lkw-Verkehr nach Norden über die Waldstraße wird durch eine Verengung im Bereich des Bahnübergangs unterbunden.

Personenwagen können diesen Punkt passieren, so dass auf kurzem Wege auch eine Erreichbarkeit des Gebiets von Norden, also in erster Linie aus Richtung Offenbach, gewährleistet ist.

Durch den Ausschluss von Speditions- und Lagerbetrieben 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.

Die Verlängerung der Waldstraße wurde durch den Bebauungsplan 81 gesichert und hat die gesamte Erschließungssituation für das Gewerbegebiet Steinberg entscheidend verbessert.

5.2 Straßenausbau

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Teilabschnitt der Waldstraße entspricht der Eintragung der Straße in die Katasterkarte. Eine Veränderung der Verkehrsfläche durch die Bauleitplanung ist nicht erfolgt.

Rechtsverbindliche Aussagen zu Ausbaudetails der Straßen sind auf der Ebene der Bauleitplanung zu starr und damit zu praxisfern. Die Verkehrsfläche der Waldstraße ist so dimensioniert, dass ein Ausbau mit Fußwegen sowie Park- und Grünstreifen möglich ist.

Die Gottlieb-Daimler-Straße ist ebenfalls bereits ausgebaut. Sie wurde so weit in den Geltungsbereich einbezogen, wie es für den Umbau des Knotens mit der Waldstraße zum Kreisverkehr erforderlich ist.

Aufgrund des innerörtlichen Charakters der Straßen wurden die in der rechtskräftigen Planung noch festgesetzten Sichtflächen und Verbote von Grundstückszufahrten aufgegeben. Gründe in Stichworten:

- Kurvenlage der Gottlieb-Daimler-Straße,
- zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h,
- mögliche Kleinteiligkeit der Grundstückszuschnitte mit entsprechend zahlreichen Zufahrten.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

5.4 Schienenanbindung

Am nordwestlichen Gebietsrand endet derzeit ein Industriegleis, das der Anbindung der dortigen Betriebe dient.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Verlängerung dieser Bahnanbindung vorgesehen. Eine größere Fläche – lt. alter Flächenbilanz handelt es sich einschließlich Zufahrtsgleis um ca. 9.000 qm – an der Ecke Waldstraße / Gottlieb-Daimler-Straße ist als Verladestation für diejenigen benachbarten Betriebe gedacht, die nicht über einen unmittelbaren Gleisanschluss verfügen.

Nach eingehender Diskussion in den städtischen Gremien soll dieser öffentlich zugängliche Verladebereich beibehalten werden. Allerdings ist eine sparsamere Dimensionierung vorgesehen. Letztlich ist die Fläche in der aktuellen Fassung so groß, dass sich eine hinreichende Wendemöglichkeit für Lkw und Platz parallel zum Gleis für Umladevorgänge ergibt.

Zu klären bleibt außerhalb der Bauleitplanung, wie diese Anbindung betrieben wird.

6 Landschaftsplanung / Biotopwertbilanzierung

6.1 Bestand

Das Plangebiet liegt derzeit überwiegend brach.

Im westlichen Teil befinden sich die leerstehenden und verfallenen Gebäude einer Hühnerfarm.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der größte Teil des Änderungsbereichs als Industriegebiet festgesetzt, der „planungsrechtlich relevante Bestand“ ist überwiegend in Bauflächen und Verkehrsflächen, sowie in Bahnflächen und Grünflächen unterteilt. Somit ist eine bauliche Nutzung durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits abgesichert.

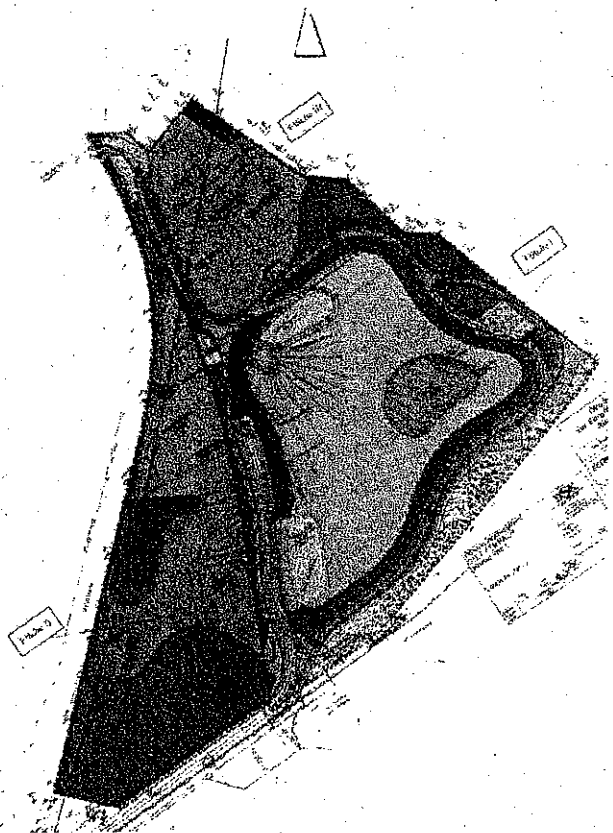
Dementsprechend reduziert sich die Aufgabe der Landschaftsplanung im wesentlichen auf eine Überprüfung der alten Planinhalte und deren Aktualisierung.

6.2 Geschützte Biotope

Gesondert hinzuweisen ist jedoch auf das nach Hessischem Naturschutzgesetz geschützte Biotop in einem Teilbereich östlich der Waldstraße. Hier hat sich nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde auf einer rund 1.000 qm großen Fläche ein Sandmagerrasen entwickelt. Der Sandmagerrasen zählt zu den Trockenrasen, die gem. § 15 d Abs.1 Nr.3 HENatG gesetzlich geschützt sind. Im Falle einer baulichen Nutzung in diesem Bereich ist eine Ausnahme gem. § 15 d Abs.2 HENatG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.⁵ Der Hinweis auf das geschützte Biotop ist nachrichtlich in den textlichen Teil aufgenommen.

Die Bereiche wurden bereits in einem Gutachten, das im Rahmen der Planungen für das Rückhaltebecken V erstellt wurde, erfasst.

Übersichtskarte zu den Biotoptypen östlich der Waldstraße aus dem „ökologischen Gutachten zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für das Rückhaltebecken „HRB 5““ (Büro ECOPLAN Groß-Zimmern, Oktober 2000)



⁵ Quelle: Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde vom 8.7.02

Da sich der bereits entwickelte Bereich räumlich nicht abgrenzen lässt und auf der gesamte Flächen ein Magerrasenpotenzial besteht, ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich. Somit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der tatsächliche Eingriff und der erforderliche Ausgleich zu ermitteln. Die Genehmigung der Ausnahme ist vorgreiflich einzuholen. Ein Ausgleich des Eingriffs ist möglichst vor Ort in räumlichem Zusammenhang mit der Eingriffsfläche durchzuführen.

Durch eine entsprechende Pflege in den nicht baulich genutzten Grundstücksteilen (insbesondere im nördlichen Dreieck) kann das vorhandene Potenzial entwickelt und gefördert werden. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist auf eine Minimierung bzw. Vermeidung des Eingriffs zu achten. Ergänzt werden diese Ansätze durch eine Differenzierung der östlichen Randeingrünung. In dem nördlichen Abschnitt (Maßnahme 1), wo keine Gebäude durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern abgeschirmt werden müssen, soll sich ebenfalls Magerrasen entwickeln.

Auch aus Gründen bestehender Baurechte erfolgt somit keine Umplanung des östlichen Bereichs.

6.3 Planung

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen werden dem Standard der aktuellen Dietzenbacher Bebauungspläne, insbesondere an den Bebauungsplan Nr.81, angepasst.

Dies betrifft im Einzelnen:

- Durchgrünung von Stellplatzanlagen: Private Stellplatzanlagen sind durch Pflanzinseln oder Pflanzstreifen zu untergliedern. Dazu ist je angefangene 4 PKW-Stellplätze bzw. 2 LKW-Stellplätze ein Laubbaum auf einer nicht befahrbaren Pflanzfläche von mindestens 12,5 qm zu pflanzen. Die Bäume sind zur Gestaltung und Gliederung der Stellplatzanlage als Gliederungselemente anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Dies ergibt sich auch aus der Stellplatzsatzung der Stadt.
- Befestigung von Stellplätzen: Beim Bau von Stellplätzen ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Statt Asphalt ist eine wasserdurchlässige Bauweise (Befestigung mit Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster o.ä.) vorzusehen. Die Entwässerung hat in seitlich angrenzende Pflanzflächen zu erfolgen.
- 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.
- Dachbegrünung: Festgesetzt wird eine mindestens 50%-ige extensive Dachbegrünung der Dachflächen mit einer Neigung flacher als 15 Grad. Die Vegetationsschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Dachneigungen zwischen 15° und 30° sind durch eine Festsetzung ausgeschlossen, so dass de facto bei allen Flachdächern oder flach geneigten Dächern eine Begrünung gewährleistet wird.
- Gestaltung nicht überbauter Flächen: Auch die nicht baulich genutzten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der Flächen für

Stellplätze sind zu begrünen. Als Mindestbegrünung der seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein 5 m breiter Streifen mit Sträuchern nach Artenverwendungsliste räumlich wirksam zu bepflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

- Straßenbegleitende Bäume: Auf jeweils 15 m Grenzlinie (abzüglich der Breite der erforderlichen Ein- bzw. Ausfahrten) zur öffentlichen Verkehrsfläche ist im Abstand von 5 Meter zu dieser ein Spitzahorn zu pflanzen. Die Abstände der Baumpflanzungen können in Abhängigkeit der betrieblichen Anforderungen an die Lage der Zufahrten sowie von vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen geringfügig variiert werden. Von der Baumpflanzung ausgenommen sind die Bereiche im Schutzstreifen der Freileitung an der Ostseite der Waldstraße.
- Straßenbäume: Ergänzend zur o.g. Festsetzung zu Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken ist entlang der Westseite der Waldstraße ebenfalls alle 15 m ein Spitzahorn zu pflanzen. Die Baumscheibe darf nicht befestigt werden und darf eine Mindestgröße von 5 qm nicht unterschreiten. Unter den Bäumen ist ein Gras- und Krautsaum anzulegen. Die Pflanzmaßnahmen in den Verkehrsflächen ersetzen die im rechtskräftigen Plan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünstreifen und erhalten somit eine besondere Bedeutung.
- Mindestbegrünung: Mindestens 20% der Grundstücksfläche in den GE-Flächen und mindestens 40% der Grundstücksfläche in den GE*-Flächen sind zu begrünen; begrünte Stellplatzflächen oder als Schotterrasen angelegte Verkehrsflächen sowie begrünte Dächer sind dabei nicht mitzurechnen. 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. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm. Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Einzelbaum gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen.
- Pflanzenauswahl: Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu mindestens 80% gem. Artenverwendungsliste auszuwählen. Die Auswahl der Arten ist im Hinblick auf Vorgaben aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan für das Hochwasserrückhaltebecken V ergänzt worden.
- Flächen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern: Die 15 m breite Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern am östlichen Gebietsrand ist in zwei Bereiche unterteilt:

Auf dem mit 1 gekennzeichneten Bereich soll durch entsprechende Pflege der in der Umgebung bereits befindliche Magerrasen weiter entwickelt bzw. gefördert werden. Die Fläche ist durch eine extensive einmal jährliche Mahd zu pflegen. Begründet wird diese Maßnahme mit dem bereits in der Umgebung befindlichen Magerrasenpotenzial, das genutzt werden soll.

In dem mit 2 gekennzeichneten Bereich und dem südlichen Grünstreifen ist ent-

lang der Grundstücksgrenze ein mindestens 5 m breiter dichter Gehölzstreifen mit einer Mindestbepflanzung von 1 Baum alle 15 m und 1 Gehölze / 2 qm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrige Pflanzfläche ist als extensive Wiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich Anpflanzungen gem. Artenverwendungsliste zulässig. Der Grünstreifen soll den harmonischen Übergang zur Bepflanzung des angrenzenden Hochwasserrückhaltebeckens gewährleisten. Der Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken ist mit einer Breite von 15 m so dimensioniert, dass sich die Gehölzpflanzung räumlich wirksam entwickeln kann. Die Maßnahme soll der Abschirmung der geplanten Gebäude in diesem Abschnitt zur freien Landschaft hin dienen.

- Nachpflanzen: Bei allen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind Ausfälle umgehend nachzupflanzen.
- Zisternen: Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und als Brauchwasser zu nutzen (z.B. Grauwasserkreislauf innerhalb des Gebäudes, Bewässerung der Grünflächen). Verwiesen wird auf die Zisternensatzung der Stadt Dietzenbach.
- Zufahrten: Notwendige Zufahrten sind bis zu einer Breite von 6 m zulässig. Der Nachweis der Notwendigkeit mehrerer oder breiterer Zufahrten für ein Baugrundstück ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
- Gehrengraben: Nachrichtlich übernommen wurde die Flächenabgrenzung des Planfeststellungsverfahrens Gehrengraben.

Insgesamt ist es das Ziel dieser Festsetzungen, eine Aufwertung des Plangebiets in Bezug auf ökologische Faktoren und Schutzgüter wie Klima, Wasserhaushalt, Boden usw. zu gewährleisten.

6.4 Bilanzierung

Eine Biotopwertbilanzierung erfolgt nicht, da der Änderungsbereich bereits in der rechtskräftigen Planung als Baugebiet und Verkehrsfläche festgesetzt war und die Ausnutzungsziffern der alten Planung darüber hinaus verringert wurden. Eine gravierende Änderung für die Landschaftsplanung ergibt sich durch die Änderungsplanung nicht. Die mit der Planänderung vorgenommenen Verschiebungen der Baugrenzen werden durch die zusätzlichen Begrünungsfestsetzungen im gesamten Plangebiet kompensiert. Die Festsetzungen der Änderungsplanung werden die Wertigkeit des Plangebiets im Vergleich zur rechtskräftigen Planung insgesamt verbessern.

Der Eingriff in die Sandmagerrasenflächen ist im Rahmen der Ausführungsplanung gesondert zu bilanzieren und auszugleichen.

7 Wasserwirtschaftliche Belange

7.1 Allgemeines

Die im Plangebiet befindlichen Bauflächen sind Teil eines seit langem rechtskräftigen Bebauungsplans. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 28Cb wurde 1982 rechtskräftig. Dementsprechend wurde das Gebiet seither bei allen die Wasserver- und entsorgung betreffenden Planungen berücksichtigt und ist seit einigen Jahren erschlossen.

7.2 Wasserversorgung

Die Frischwasserversorgung des Gebiets ist im Generalwasserversorgungsplan der Stadt berücksichtigt worden. Die Wasserversorgung ist über eine bestehende Leitung (NW 250) gesichert. Die konkrete Entwurfserarbeitung für die Wasserversorgung wurde durch die Stadt Dietzenbach beauftragt. Die Planung wird parallel zum Bebauungsplan in enger Abstimmung mit den Fachbehörden weiter verfolgt.

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

7.3 Abwasser

Das im Planbereich befindliche Gewerbegebiet ist bereits über die Gottlieb-Daimler-Straße und die Waldstraße erschlossen. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

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 Trinkwasserschutzzone 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 ergibt sich die Unzulässigkeit der unterirdischen Versickerung aus den Bestimmungen für die Wasserschutzzone IIIA, die in den Hinweisteil des Bebauungsplans aufgenommen sind.

In den allgemeinen Hinweisen zum Bebauungsplan wird weiter 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 Hochwasserrückhaltebecken V nicht in der Lage ist, wassergefährdende Stoffe zurückzuhalten. Das Hochwasserrückhaltebecken V wurde von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Offenbach am 03.08.99 unter dem Aktenzeichen 32/2-660-05-Di genehmigt.

Auf die Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) der Stadt Dietzenbach i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 17.3.1997 wird textliche hingewiesen. Hiernach sind im Baugebiet Regenwasseranlagen für das Sammeln von Dachflächenablaufwasser zu errichten.

Regenwassernutzung

Im Gebiet soll eine Regenwassernutzung erfolgen, die im Rahmen der Kaufverträge gesichert werden soll. Entsprechend wurde festgesetzt, dass das auf Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und als Brauchwasser zu nutzen ist (z.B. Grauwasserkreislauf innerhalb des Gebäudes, Bewässerung der Grünflächen). Maßgeblich ist die Zisternensatzung der Stadt Dietzenbach.

7.4 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befindet sich ein Teilabschnitt des Gehrengabens, 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.

7.5 Schutzgebiete

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

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

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

8 Emissionen und sonstige Rahmenbedingungen

8.1 Emissionen

Der geringe Abstand zum Waldrand bringt 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 einzuhaltenen 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.

8.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung im Plangebiet kann nach Aussage der EVO AG durch Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes sichergestellt werden.

Im östlichen Bereich wird der Bebauungsplan von einer 110-kV-Freileitung durchquert. Das vorhandene Bau- und Betriebsrecht für diese Leitung innerhalb eines Schutzstreifens muss auch weiterhin gesichert bleiben. Die Freihaltezone entlang der vorhandenen 110-kV-Freileitung der EVO, die parallel zur Waldstraße verläuft, ist in der eingetragenen Breite von insgesamt 38 m von jeder Bebauung und störenden Nutzung freizuhalten. Sämtliche baulichen Veränderungen und Neubautätigkeiten unter der vorhandenen 110-kV-Freileitung und innerhalb des Schutzstreifens sind der EVO AG zur Genehmigung vorzulegen. Dies trifft auch für die Neupflanzung von Bäumen zu. Dieser Hinweis wird durch eine nachrichtliche Übernahme gesichert.

8.3 Waldabstand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Waldflächen im Sinne des Hessischen Forstgesetzes. Im Nordosten grenzt jedoch eine Fläche an, auf der – nach Aussage der unteren Forstbehörde - im Laufe der letzten Jahrzehnte infolge der Extensivierung der Landwirtschaft durch Sukzession Wald entstanden ist. In diesem Bereich ist davon auszugehen, dass bei weiterer Unterlassung der Pflegearbeiten in den nächsten 10-15 Jahren die Sukzession bis an die Straße voranschreiten wird.

Durch die hierbei zu erwartende Endhöhe der Gehölze muss ein Bauwerksabstand von 27 m zur Waldgrenze eingehalten werden.⁶

Im nördlichen Planteil ist daher die Baugrenze zurückgenommen worden, der Abstand zur Waldstraße wurde auf 14 m vergrößert. In dieser nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind in einem Teilbereich Stellplätze möglich.

8.4 Bodendenkmäler

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

8.5 Altlasten

Altstandort Hühnerfarm

Bei den im Bebauungsplan befindlichen Flächen der ehemaligen Hühnerfarm handelt es sich nach den Aussagen der zuständigen Behörden um einen Altstandort. Die Gebäude befinden sich in einem sehr baufälligen Zustand und bestehen voraussichtlich aus asbesthaltigen Bauteilen. Die Lage und der Umfang des Altstandorts ist in den Bebauungsplan zeichnerisch und textlich als Fläche mit Altablagerungen nachrichtlich übernommen worden.

Vor Beginn einer Abbruch- oder Baumaßnahme sollte eine Einzelfallrecherche gem. dem Handbuch „Altlasten“ durchgeführt werden und in Abhängigkeit von deren Ergebnis eine historische Erkundung oder eine orientierende Untersuchung erfolgen. Sollte sich der begründete Verdacht bestätigen, dass asbesthaltige Baumaterialien verwendet wurden, so hat eine fachgerechte Entsorgung der Gebäude zu erfolgen.

Die Relevanz von sonstigen Einflüssen (Nitrat, stickstofforganische Verbindungen, Desinfektionsmittel etc.), die durch die ehemalige Massentierhaltung entstanden sein können, ist ebenfalls zu untersuchen.

In diesem Zusammenhang wird auf den Erlass „Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ des Ministeriums vom 17.04.02 hingewiesen.⁷

Altlastenverdachtsflächen

Der Bebauungsplan umfasst auch Bereiche der ehemaligen Heidelberger-Zement, die nach Aussage des Stadtbetriebs- und Umweltamtes bis vor kurzem als Altlastenverdachtsflächen galten. Bei bereits erfolgten Untersuchungen haben sich jedoch keine Hinweise auf eine Ablagerung von Abfällen ergeben. Daher wird die Fläche seit Januar 2002 nicht mehr als Altlastenverdachtsfläche geführt. Es besteht für die Eigentümer jedoch die Auflage, zukünftige Erdaushubarbeiten durch einen Sachverständigen überwachen zu lassen.

⁶ Quelle: Stellungnahme Untere Forstbehörde vom 6.6.2002

⁷ Quelle: Stellungnahmen Stadtbetriebs- und Umweltamt vom 9.7.2002 bzw. 14.8.2002, Planungsverband vom 8.7.02, RP vom 12.7.02

Im Südosten grenzt der Bebauungsplan an die Altlastenverdachtsfläche „Willersinn'sche Grube“, die im Rahmen anderer Überlegungen eingehend untersucht wird.⁸

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

9 Flächenbilanzierung

Gesamtfläche Plangebiet	12,04ha =	100 %
Öffentliche Verkehrsflächen ca.	0,84 ha =	7 %
Bahnanlage ca.	0,32 ha =	3 %
Baugrundstücke ca.	9,91 ha =	82 %
Grünstreifen ca.	0,47 ha =	4 %
Stellplätze ca.	0,36 ha =	3 %
Graben ca.	0,14 ha =	1 %

⁸ Quelle: Stellungnahmen Stadtbetriebs- und Umweltamt vom 9.7.2002 bzw. 14.8.2002, Planungsverband vom 8.7.02