

Bebauungsplan Nr. 3 b/1
mit integriertem Landschaftsplan
"Gewerbegebiet Steinberg -
zwischen der Bahn, Dieselstraße,
Siemensstraße und Philipp-Reis-Straße"

Stadt Dietzenbach

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Stand: April 1998

Magistrat der Stadt Dietzenbach
Stadtplanungs- und Bauamt
63128 Dietzenbach

Hetterich Ingenieure
Friedrich-Ebert-Anlage 11a
63450 Hanau

Inhaltsverzeichnis

1.	Bebauungsplan.....	1
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
1.2	Betroffene Grundstücke.....	2
1.3	Bestand	3
1.4	Planungsrechtliche Situation.....	3
1.4.1	Regionalplanung	3
1.4.2	Flächennutzungsplan	4
1.5	Verkehrliche Situation	4
1.5.1	Verkehrsaufkommen / Verkehrsmittelwahl	4
1.5.2	Äußere Erschließung.....	5
1.5.3	Innere Erschließung	5
1.5.4	Straßenquerschnitte	6
1.6	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
1.7	Ver- und Entsorgung	10
1.7.1	Wasserversorgung	10
1.7.2	Wasserbedarfsermittlung	10
1.7.3	Löschwasserversorgung.....	12
1.7.4	Abwasser	13
1.7.5	Zisternen.....	13
1.8	Schutzgebiete.....	13
1.9	Altlasten und Altstandorte.....	14

2.	Landschaftsplanung	15
2.1	Bestandsaufnahme.....	15
2.1.1	Flächenversiegelung	15
2.1.2	Geologie / Boden.....	15
2.1.3	Wasser	15
2.1.4	Klimatische Verhältnisse	16
2.1.5	Flora	16
2.1.6	Fauna	17
2.1.7	Landschaftsbild und Erholung.....	18
2.1.8	Schutzgebiete.....	18
2.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung.....	19
2.3	Grünordnerische Festsetzungen	19
2.3.1	Bepflanzung der nicht überbaubaren und überbaubaren Grundstücksflächen.....	19
2.3.2	Pflanzbindung.....	20
2.3.3	Artenliste.....	20
2.3.4	Straßenbegrünung.....	21
2.3.5	Fassadenbegrünung.....	22
2.3.6	Dachbegrünung.....	23
2.3.7	Begrünung von Stellplätzen.....	25
2.4	Vorhandener Bewuchs	26
2.5	Einfriedungen	26
2.6	Beläge Stellplätze.....	27
2.7	Eingriff / Ausgleich.....	27
2.7.1	Rechtliche Situation.....	27
2.7.2	Bilanzierungsmethode	30
2.7.3	Bilanzierung Bebauungsplan Nr. 3 b.....	32
2.7.4	Bilanzierung - Bebauungsplan Nr. 3 b/1.....	33

1. Bebauungsplan

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 08.05.1992 die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes für den Bereich zwischen Bahn, Dieselstraße, Siemensstraße und Philipp-Reis-Straße beschlossen. Der Grund für den Aufstellungsbeschuß war, daß allgemein in den Dietzenbacher Gewerbegebieten ein starker Nachfragedruck erkennbar wurde, der die z. Zt. schon bestehenden Negativprozesse noch bestärken würde. Die Standortvorteile durch die relativ gute Anbindung an die überregionalen Fernstraßen in Zusammenhang mit relativ knappen Flächenreserven für Speditions- und Transportbetriebe an anderen Orten, macht Dietzenbach als Standort für Transportbetriebe sehr interessant. Diese Betriebsform gibt es allerdings in Dietzenbach schon so häufig, daß die dadurch entstehenden Negativeffekte, wie hohe Verkehrsbelastung und extreme Versiegelung in sehr starkem Maße zugenommen haben. In den neueren Bebauungsplänen für Gewerbegebiete wurden daher Speditions- und Lagerbetriebe ausgeschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 3b, der im Augenblick für die in Rede stehende Fläche Rechtskraft hat, ist älteren Datums und läßt hier solche Betriebe noch zu. Die in diesem Bereich bestehenden Flächenreserven sind so groß, daß bei einer Belegung mit Speditionsbetrieben die Negativeffekte für die Stadt in solchem Ausmaß zunehmen würden, daß sie städtebaulich nicht mehr vertretbar sind. Die jetzt schon sehr hohe Verkehrsbelastung und die extreme Bodenversiegelung, die solche Betriebe mit sich bringen, seien hier exemplarisch genannt.

Insbesondere im Hinblick auf die Anbindung der Stadt Dietzenbach an die S-Bahn sollten standortgünstige Flächen, wie sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3b/1 vorhanden sind, planungsrechtlich einer höherwertigen Nutzung zugänglich gemacht werden. Das Verhältnis zwischen der Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Arbeitsplatzdichte sollte gerade in diesem Bereich verbessert werden. Speditionsbetriebe können hierzu allerdings nicht beitragen. Es ergibt sich somit die Notwendigkeit, in die Entwicklung der Gewerbegebiete der Stadt Dietzenbach lenkend einzugreifen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat aus diesem Grund in ihrer Sitzung am 17.06.1994 zur Sicherung der Bauleitplanung für das in Rede stehende Plangebiet eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Diese Veränderungssperre wurde mit Beschluß vom 18.07.1997 und Zustimmung des Regierungspräsidiums Darmstadt als zuständige höhere Verwaltungsbehörde (Verfügung vom 02.07.1997, AZ.: IV 34-61a20/11-Dietzenbach 75-) zum zwei-

ten Mal um ein Jahr verlängert (§17(2) BauGB). Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald der Bebauungsplan Nr. 3b/1 Rechtskraft erhält.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 3b/1 ordnet die z. Zt. noch unbebaute Gebiets-
teile neu und berücksichtigt gleichermaßen den vorhandenen Siedlungsbe-
stand.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es, unter Berücksichtigung der Lage die
Standortqualität zu verbessern. Dies wird mit dem vorliegenden städtebauli-
chen Entwurf vorwiegend durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen
im integrierten Landschaftsplan und der neuen Erschließung und Parzellierung
erreicht.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan relativ großzügig ausgelegten Baufen-
ster werden kleinteiliger geordnet, da sich hierdurch die Vermarktung flexibler
gestalten läßt.

1.2 Betroffene Grundstücke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3b/1 beinhaltet die nachfol-
gend aufgeführten Grundstücke:

Flur 20 Flurstücke 12/6, 12/9, 12/8, 12/7, 12/19, 28/8, 28/6, 28/7,
12/11, 11/2, 81/6 teilweise (Assar-
Gabrielsson-Straße), 1/5, 1/6, 1/7

Flur 21 Flurstücke 1/1 teilweise, 2/2 teilweise, 2/1 teilweise, 3/1,
4/1, 6/2, 5/10, 5/5, 5/7, 5/8, 5/9, 5/11, 8/2,
16/6, 15/1, 21/1, 42/6, 103/2, 45/2, 45/3,
54/4, 42/21, 42/22, 42/19, 42/17

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 27 ha, die sich im Bebauungspla-
nentwurf Nr. 3 b/1 wie folgt aufteilt:

	vorhanden	geplant	zusammen
Gewerbegebiet	12,0 ha	¹⁾ 11,55 ha	23,55 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,83 ha	1,08 ha	1,91 ha
Flächen für Bahnanlagen	0,70 ha	— ha	0,70 ha
PR-Parkplatz	— ha	0,70 ha	0,70 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	0,10 ha	— ha	0,10 ha
	Plangebietsgröße =		26,96 ha

1.3 Bestand

Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich eine ca. 70.000 qm große Fläche, die fast ausschließlich asphaltiert ist. Diese Fläche diente ehemals einem Autohaus als Lagerfläche. Da diese Fläche z. Zt. nicht mehr genutzt wird, steht sie zur Disposition und kann in kleinere Einheiten aufgeteilt werden. Zur Zeit wird diese Fläche wieder als Lagerfläche für PKW genutzt. Diese Nutzung ist jedoch zeitlich begrenzt.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Unternehmen für Innenausbau und Renovierung. Südlich der Dieselstraße steht ein Gebäudekomplex bestehend aus Lagerflächen und Büroräumen, der z. Zt. jedoch nicht genutzt wird.

Das südlich anschließende Grundstück wird von einer Spedition genutzt und noch weiter südlich befinden sich z. Zt. zum größten Teil brachliegende Flächen, die durch eine Neuordnung und Erschließung einer Nutzung zugeführt werden sollten.

Die westliche Grenze des Geltungsbereiches tangiert den Gleiskörper für die zukünftige S-Bahn.

1.4 Planungsrechtliche Situation

1.4.1 Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen von 1995 ist das Plangebiet als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt.

¹⁾ Anderweitig genutzte (z. B. großflächige Stellplatzfläche, Lagerplatz, Brache), noch zu bebauende Fläche.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt, genehmigt am 31.03.1987, ist das Gebiet als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt gemäß § 4 Hessisches Naturschutzgesetz ist der Planbereich ebenfalls als gewerbliche Bauflächen festgesetzt.

1.5 Verkehrliche Situation

1.5.1 Verkehrsaufkommen / Verkehrsmittelwahl

Bis zur Inbetriebnahme der S-Bahn „Offenbach-Bieber - Dietzenbach“ ist davon auszugehen, daß die überwiegende Mehrheit der im „Steinberger Gewerbegebiet“ Beschäftigten für die Fahrt zum Arbeitsplatz den PKW nutzt. Busverbindungen existieren derzeit praktisch nicht, da von den Haltestellen Fußwege von etwa 500- 1000m in Kauf genommen werden müssen. Ein geringer Anteil der Beschäftigten (2%, geschätzt) wird mit dem Fahrrad zur Arbeit fahren. Die Zahl der Beschäftigten, die fußläufig ihren Weg zur Arbeit zurücklegen, dürfte hier gegen Null tendieren.

In Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren für die S-Bahn „Offenbach-Bieber - Dietzenbach“ wurden im Juli 1992 die Steinberger Gewerbebetriebe nach den Wohnorten ihrer Beschäftigten befragt, um das Nutzerpotential für die Bahn und die Bedeutung der Anbindung der Gewerbegebiete an die S-Bahn abschätzen zu können.

Hiervon ausgehend werden etwa 200 künftige Beschäftigte aus dem Bereich des B-Planes 3b/1 ihren Wohnort in Heusenstamm, Offenbach oder Frankfurt haben und damit bis zum Betriebsbeginn der S-Bahn in 2001 das überörtliche Straßennetz nördlich von Dietzenbach belasten.

Durch die Lagegunst des Gewerbegebietes zu zwei der künftigen S-Bahn Haltepunkten ist jedoch davon auszugehen, daß die Mehrheit der entlang der Strecke Wohnenden auf die S-Bahn umsteigen wird.

Hinsichtlich der in Dietzenbach oder im Rodgau wohnenden potentiellen Beschäftigten im Planbereich Nr. 3b/1 (hochgerechnet ca. 720) kann davon ausgegangen werden, daß diese auch künftig mit dem PKW zu ihrem Arbeitsplatz in Steinberg fahren werden, da die S-Bahn hier nur für einen kleinen Kreis (Altstadt Dietzenbach) Zeitvorteile gegenüber dem PKW bringen wird.

1.5.2 Äußere Erschließung

1.5.2.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung erfolgt über die Vélizystraße, Gottlieb-Daimler-Straße und Assar-Gabrielsson-Straße. Die Assar-Gabrielsson-Straße bleibt wie vorher die Haupteerschließungsstraße des Planbereichs.

1.5.2.2 Nicht motorisierter Individualverkehr (NMIV)

Durch Einrichtung von Radwegen entlang der Assar-Gabrielsson-Straße wird eine Radwegeverbindung von Steinberg nach Waldacker geschaffen. Der bestehende Radweg in der Limesstraße wird hierfür weitergeführt und an den bestehenden Radweg parallel der Vélizystraße im Südosten des Plangebietes angeschlossen. Das Gewerbegebiet verfügt somit über eine B+R (Bike und Ride)-Anbindung an die S-Bahn-Linie Richtung Offenbach.

1.5.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV wird für das Plangebiet durch die S-Bahnlinie Frankfurt - Offenbach - Heusenstamm - Dietzenbach gewährleistet werden, für die z.Zt. ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird. In fußläufiger Erreichbarkeit sind die Haltepunkte 'Steinberg' und 'Dietzenbach-Mitte' geplant, die sich nördlich bzw. südwestlich des Plangebietes befinden. Zudem ist für die innere Erschließung die Einführung eines Stadtbusses bzw. eines Anruf-Sammel-Taxis (AST) vorgesehen, mit dem die Anbindung an das vorhandene Busliniennetz und an die S-Bahnlinie ermöglicht wird. Südlich des Plangebietes verkehrt die Buslinie 969 Langen - Seligenstadt.

1.5.3 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Geltungsbereiches bleibt wie bisher bestehen. Durch die Neuordnung bzw. Parzellierung der im Augenblick nicht genutzten Flächen ergibt sich die Notwendigkeit, eine neue Erschließungsstraße anzulegen.

Planstraße A erschließt die im Süden gelegenen Parzellen und führt von der Assar-Gabrielsson-Straße auf die Philipp-Reis-Straße. Durch Planstraße A ist der geplante Park-and-Ride-Platz für die S-Bahn zu erreichen.

1.5.4 Straßenquerschnitte

Die Straßenquerschnitte der Assar-Gabrielsson-Straße und der Dieselstraße sind mit einer Fahrspurbreite von ca. 9,00 m und Bürgersteigen von ca. 2,00 m Breite großzügig angelegt und als ausreichend zu betrachten. Durch die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen auf den anliegenden Grundstücken wird der Straßenraum eindeutiger definiert und als Raum erfahrbar gemacht. In der Assar-Gabrielsson-Str. sind Radfahrstreifen vorgesehen, wodurch der Straßenquerschnitt verändert wird.

Der Straßenquerschnitt der Planstraße A weist eine Fahrspur von 6,50 m Breite auf. Im nördlichen Bereich der Planstraße A sind Stellplätze festgesetzt, die auch, für wartende Lkw-Züge, die erfahrungsgemäß in Gewerbegebieten auftreten, Stellmöglichkeiten anbieten. Desweiteren sind im Straßenraum Pflanzgebote festgesetzt für Baumpflanzungen gemäß der Artenverwendungsliste. Die Standorte können variiert werden, falls dies aufgrund von Zu- und Ausfahrten notwendig ist. Im südlichen Bereich der Planstraße A sind auf den anliegenden Grundstücken Baumpflanzungen vorgesehen, um so einen Alleecharakter zu erreichen. Die Gehwege sind mit 2,00 m Breite für den erfahrungsgemäß geringen Fußgängerverkehr in Gewerbegebieten ausreichend.

1.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der z. Zt. rechtskräftige Bebauungsplan für die in Rede stehende Fläche setzt Industriegebiet fest. Der Änderungsbebauungsplan Nr. 3b/1 ändert dies in Gewerbegebiet und sieht zur Einschränkung der Lärmemissionen in den Baugebieten westlich der Assar-Gabrielsson-Straße einen Beurteilungspegel vor, der am westlichen Gebietsrand die Orientierungswerte für Mischgebiete (DIN 18005) nicht überschreiten darf. (Die Orientierung an diese Werte ist auf die vorhandenen, westlich der Bahnlinie angrenzenden Mischgebiete zurückzuführen.) Die derzeit im Geltungsbereich stattfindenden Nutzungen werden dadurch nicht beeinträchtigt. Im Unterschied zu Industriegebieten dienen Gewerbegebiete vorwiegend zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, wohingegen in Industriegebieten die Betriebe zulässig sind, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind. Die Veränderung in Gewerbegebiet dient der eingangs schon erwähnten Zielsetzung, das Plangebiet einer qualita

tiv höherwertigen Nutzung zuzuführen. Vor allem in Anbetracht der Tatsache, daß der Geltungsbereich in unmittelbarer Nähe der S-Bahn-Station Dietzenbach-Mitte liegt. Die Unterbringung von personalintensiverem Gewerbe ist hier zu unterstützen, da die Betriebe mit Eröffnung der S-Bahnlinie ausgesprochen gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sein werden.

Die Geschoßigkeit von 5 Vollgeschossen als Höchstgrenze bleibt, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan, erhalten. Auch die Ausnutzung bezüglich der Grundflächenzahl von 0,8 ist als Höchstgrenze festgesetzt und für Gewerbebetriebe vertretbar. In den schon bebauten Bereichen wurde die Geschoßflächenzahl von 2,0 beibehalten. Für die noch nicht bebauten Grundstücke wurde eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 15,00 m sind die Ausmaße der einzelnen Baukörper ausreichend beschrieben.

Die Erfahrung hat gezeigt, daß gerade in Gewerbegebieten die Geschosse so unterschiedlich hoch sein können, daß die Festsetzung durch die Geschoßflächenzahl als wenig praktikabel erscheint. Die Festsetzung der Ausmaße der Baukörper durch Baumassenzahl beschreibt das gewünschte Ausmaß eindeutig und läßt dennoch genügend Spielraum für den Architekten.

Mit Ausnahme des Grundstückes nördlich der Planstraße A und des Grundstückes nordöstl. zwischen Dieselstraße und Siemensstraße sind im gesamten Geltungsbereich Speditionen und Transportunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze als selbständige betriebliche Anlagen ausgeschlossen. Die Ausnahme für das erste beschriebene Grundstück resultiert aus der Tatsache, daß die dort ansässige Spedition Erweiterungswünsche geäußert hat. Mit der Einschränkung, daß die Schiene im Rahmen der betriebswirtschaftlichen Machbarkeit zu nutzen ist, wird diese Erweiterung hier planungsrechtlich zugelassen. Die Größenordnung, in welcher die Waren über die Schiene transportiert werden sollen, wird im Genehmigungsverfahren geregelt.

Die Ausnahme für das nordöstliche Grundstück resultiert aus der geplanten Bestandserweiterung der Firma Rewe, die sich östlich außerhalb des B-Planes auf dem zum B-Plan-Bereich angrenzenden Grundstück befindet. Die Erweiterung ist dem Bestand flächenmäßig untergeordnet und erfolgt aus betriebswirtschaftlichen Gründen.

Mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung durch proportionale Zunahme des Lieferverkehrs ist nach Angaben der Fa. Rewe nicht zu rechnen.

Die Baugrenze verläuft im Westen parallel zur geplanten Grundstücksgrenze.

Ausgeschlossen sind im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden.

Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Antragsteller nachweist, daß aufgrund des Sortiments, des Umfangs und der Attraktivität des Angebots keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu befürchten sind.

Durch den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben sollen die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Dietzenbach vor negativen städtebaulichen Auswirkungen derartiger Ansiedlungen geschützt werden.

Die Notwendigkeit des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche ist in Dietzenbach ungleich stärker gegeben als in anderen Kommunen. In Dietzenbach steht die Stadtplanung vor der Aufgabe, zum einen den alten Ortskern mit seinen Versorgungseinrichtungen in seiner Funktionsfähigkeit zu erhalten, um neben der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung auch die mit dem Erhalt dieser „Keimzelle“ der Gesamtstadt einhergehende Ablesbarkeit der Stadtgeschichte und Möglichkeit zur Identitätsbildung in dieser überdurchschnittlich stark wachsenden Stadt sicherzustellen.

Zum anderen ist in Dietzenbach im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme ein neues Stadtzentrum zu entwickeln, das mit seinen Angeboten und seiner Attraktivität der Einwohnerzielzahl von ca. 38.000 angemessen ist.

Dieses Stadtzentrum um das Rathaus herum ist derzeit nur in Ansätzen vorhanden, so daß es erforderlich ist, Ansiedlungsvorhaben des Einzelhandels auf diesen Standort zu konzentrieren. Dies ist nur durch den Anschluß von Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten möglich. Um in den Gebieten dennoch solche Einzelhandelsnutzungen zulassen zu können, die nachweislich, d.h. durch Gutachten belegbar, nicht zentrenrelevant sind, wurde eine entsprechende Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zwar beinhaltet die Abgrenzung der zentrentragenden und nicht zentrentragenden Sortimente einige methodische Probleme, da sich im Laufe der Zeit die Bedeutung von Warengruppen wandelt, das Mobilitätsverhalten der Verbraucher sich ändert, die Größe des Zentrums und die qualitative Ausstattung sowie das Geschäftsumfeld als Rahmenbedingung mit zu betrachten sind, doch kann vereinfacht folgende Zuordnung getroffen werden:

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

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

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

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

- Geringen / keine zentrenbildenden Funktion: Möbel, Bodenbelag / Tapeten, Fahrzeuge, Kfz-Teile, Bau- und Heimwerkerartikel, Gartenbedarf

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

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

Einzelhandelsbetriebe, die starke bis durchschnittlich zentrentragende Sortimente anbieten, falls damit in der Regel nicht unter dem im Bebauungsplan formulierten Ausnahmetatbestand. Hingegen ist davon auszugehen, daß Betriebe, die Sortimente ohne zentrenbildende Funktion anbieten, z.B. Autohäuser, Autoteilehandel, regelmäßig über die Ausnahmeregelung zugelassen werden können, sofern sie nicht aufgrund der Größe der Verkaufsfläche gemäß § 11 Bau NVO im GE-Gebiet ausgeschlossen sind.

Nutzungsgrenzen ergeben sich zwischen dem von der Spedition genutzten Grundstück und dem nördlich davon gelegenen Grundstück sowie zwischen dem Erweiterungsgrundstück für Rewe und dem westlich anschließenden Grundstück. Desweiteren ergeben sich Nutzungsgrenzen durch die unterschiedliche Festsetzung Geschosßflächenzahl/Baummassenzahl im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches.



Die Energieberater GbR, Frankfurter Str. 39-45, 63065 Offenbach

Baugebiet	Zusammenfassung												Gew. Mitte (12)	Summe		
	0	1	2	3	4,1	4,2	5	6	7	8	9	10			11	
Kommentar	Außerbeiz	Gewerbe	zur Bebauung anstehend	Heizenberg	Wohngeb. Altbau MFH	Wohngeb. Neubau MFH	Sozialw. Hochhaus	Gemischte Wohngeb. Altbau	Sozialw. Hochhaus	Gemischte Wohngeb. Altbau	Wohngeb. Neubau MFH	Zuzug im Bau befind. oder fertig	Wohngeb. Neubau MFH	Zuzug im Bau befind. oder fertig	Zur Bebauung anstehend	Summe
Erweiterungen zur Flächenart	Fläche Ha	Fläche	68,8	13,9												28,76
Einwohner je Ha	54	105,7	22	2848	13296	701	2768	2130	4129	2222	1139	199	5,144	199		31,934
Anzahl der Bewohner	1.897	1.057	1.488	136.657	573.067	32.192	134.753	102.555	276.007	106.778	7.487	71	55.732	5.144		1.487.832
Wasserbedarf privat/ist	86	147	137	131	116	126	133	132	144	132	88	33,8	134	41,1		6,2
Wasserbedarf pro Kopf																
Einwohnerdichte ist																
Einwohnerzunug plan																
Entwicklung Privatverbr. bestehende Gebiete																
Wasserverb. techn. Pot	1.897	38.653	71.266	92.877	400.438	24.126	100.687	79.812	164.369	81.006	6.267	46.888	3.814	46.888		1.111.127
Wasserverb. optimistisch	1.897	38.049	71.096	108.906	483.260	26.838	111.724	86.830	180.794	88.724	6.885	49.576	4.197	49.576		1.240.346
Wasserverb. konservativ	1.897	39.618	72.987	119.918	606.266	29.110	117.734	91.820	189.244	94.829	6.936	51.662	4.714	51.662		1.325.088
Entwicklung Privatverbr. Zuzug																
Wasserverb. techn. Pot																
Wasserverb. optimistisch																
Wasserverb. konservativ																
Gewerbeverbrauch	13.183	128.399	70.812	60.993	63.440	1.683	14.250		777	97.072	6.145		12.538			466.920
Gewerbe ist (recht)	11.007	105.486	59.929	60.907	62.943	1.321	11.892		648	80.960	4.284		10.464			389.350
Gewerbe Min																
Hochrechnung Nebengebiete																
Gewerbe																
Verbrauch ist je Ha Gesamt	m³/ha		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 Nebengebiete																
Wasserverb. techn. Pot	m³/ha			13.908												28.760
Wasserverb. optimistisch	m³/ha			26.730												63.206
Wasserverb. konservativ	m³/ha			37.662												77.662
Prognose 2005																
Gesamt: techn. Pot	m³/ha															1.926.137
Gesamt: optimistisch	m³/ha															2.257.912
Gesamt: konservativ	m³/ha															2.460.736

21 (6) M 431 432/10/03



Die Energieberater GbR
Frankfurter Str. 39-45
Juni 1996

Wasserverbrauch
der Stadt Dietzenbach
2005

AUS:

Die Festsetzung bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sind in den bebauten Bereichen dem rechtskräftigen Bebauungsplan angepaßt. Vertrauensschäden gemäß § 39 BauGB können deshalb nicht geltend gemacht werden. Die Änderung von Industriegebiet in Gewerbegebiet stellt keinen Wertverlust dar. Das Maß und die Art der baulichen Nutzung in den noch nicht bebauten Gebieten entspricht den Ausnutzungsmöglichkeiten, wie sie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3b möglich sind.

1.7 Ver- und Entsorgung

1.7.1 Wasserversorgung

Die Frischwasserversorgung des Gebiets ist im Generalwasserversorgungsplan der Stadt berücksichtigt worden. Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach gesichert. Hinsichtlich der notwendigen Wasserqualität, Aufbereitungsanlagen, Druckverhältnisse, mengenmäßige Verteilung, Löschwasserversorgung und Kosten liegt durch den generellen Entwurf zur Wasserversorgung der Stadt Dietzenbach eine Planungsgrundlage vor. Die Planungsgrundlage schließt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 b "Industriegebiet Steinberg nördlich der Philipp-Reis-Straße zwischen der Bahn und Robert-Bosch-Straße/Karl-Benz-Straße" ein. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 b wird keine zusätzliche Nutzung möglich. Die Nutzungen werden eher eingeschränkt. Die Frischwasserversorgung gilt somit als gesichert.

1.7.2 Wasserbedarfsermittlung

Der Wasserbedarf des Baugebietes Nr. 3 b/1 wird sich in der endgültigen Ausbaustufe im Vergleich zum Wasserbedarf des z. Zt. rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht erhöhen. Der Wasserbedarf des gültigen Bebauungsplanes Nr. 3 b ist in die Bedarfsplanung der Stadt Dietzenbach eingerechnet.

Die Stadt Dietzenbach hat zudem am 26.7.1995 eine Studie zur Höhe des Wasserverbrauchs nach Abschluß der Entwicklungsmaßnahme Dietzenbach in Auftrag gegeben. In der Studie ist der Wasserverbrauch des Baugebietes Nr. 3b/1 berücksichtigt. Das Ergebnis der Studie (Die Energieberater: Wasserverbrauch der Stadt Dietzenbach nach Abschluß der Entwicklungsmaßnahme, 1996) liegt der Verwaltung seit Juni 1996 vor.

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

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

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

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

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

Die in der Studie untersuchten Alternativen zeigen eindeutig, daß selbst bei der optimistischen Annahme der Entwicklung der erforderliche Wasserbedarf nicht durch Einsparungen bereitgestellt werden kann. Zudem scheint diese

Entwicklung aufgrund des hohen Aufwandes, der erfolgen müßte, um eine nahezu 100%ige Umsetzung zu erreichen, illusorisch.

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

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

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

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

– Verbrauch je ha Gesamt	m ³ /ha
– Wasserverbrauch technisches Potential	1.000
– Wasserverbrauch optimistisch	1.850
– Wasserverbrauch konservativ	2.700

1.7.3 Löschwasserversorgung

Die vorgeschriebene Löschwasserversorgung kann über die bestehenden Leitungen erfolgen. Betriebe mit hohem Wasserverbrauch (Sprinkleranlagen etc.) müssen jedoch selbst die benötigte Wassermenge in einem drucklosen Vorratsbehälter speichern. Hierfür können vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung auch Regenwasserzisternen Verwendung finde. (Vgl. Erstes

Wassersicherstellungsgesetz vom 31.03.1970 sowie DVGW-Arbeitsblatt W 405, Juli 1978 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

1.7.4 Abwasser

Die Abwasserentsorgung des Gebietes ist gesichert und fügt sich in die Vorgaben des Generalentwässerungsplans für die Stadt Dietzenbach in seiner Fassung von 1983 ein. Das gesamte Gebiet des Änderungs-Bebauungsplanes Nr. 3 b/1 wird über ein Mischsystem entwässert. Z. Zt. ist ein neuer Generalentwässerungsplan in Arbeit. Hier werden dann auch die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 3 b/1 eingearbeitet.

1.7.5 Zisternen

Als Maßnahme zur Wassereinsparung sind im Gegensatz zum rechtsgültigen Bebauungsplan im Änderungsbebauungsplan Zisternen festgesetzt. In die Zisternen wird das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten über ein getrenntes Leitungsnetz abgeleitet. Die Mindestgröße des nutzbaren Zisternenvolumens (V_{min}) bestimmt sich nach der Größe der neu zu errichtenden und zu entwässernden Dachfläche (A) gemessen in Quadratmetern gemäß der Formel:

$$V_{min}[m^3]=0,05xA.$$

Das überschüssige Wasser ist dem Kanalnetz zuzuführen. Unterirdische Versickerung ist unzulässig.

1.8 Schutzgebiete

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans liegt im Bereich der Wasserschutzzone III A des mit Verordnung vom 12. 7. 1985 amtliche 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". (vgl. Staatsanzeiger Nr. 32/1985, 1548 s. Anlage 1).

Die wasserrechtliche Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben ist im Einzelfall durch die zuständigen Behörden zu prüfen.

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

1.9 Altlasten und Altstandorte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 b/1 befindet sich eine Altablagungshinweisfläche:

- Flur 21, Flurstück 21/1, Schlüsselnummer 438 001 000 028, Rechtwert: 3442380, Hochwert: 5542885, UVF-Nr.: 31028

Vor Bebauung dieser Fläche sollte vor Baubeginn eine Bodenprobe entnommen und analysiert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich sechs Altstandorte:

- Assar-Gabrielsson-Str. 4-8, HlfU-Schlüsselnummer 438 001 000 000 4B, Aluminiumfaktor
- Assar-Gabrielsson-Str. 7, HlfU-Schlüsselnummer 438 001 0000 342B, Firma Volvo Nutzfahrzeuge , Betriebsanfang 01/1991, Betriebsende 02/1984
- Assar-Gabrielsson-Str. 10, HlfU-Schlüsselnummer 438 001 0000 241B, Firma Lorscheid-Druckerei, Betriebsanfang 11/1966, Betriebsende 09/1967
- Assar-Gabrielsson-Str. 10-14, HlfU-Schlüsselnummer 438 001 0000 293B, Firma Coelitrop, Apparatebau, Betriebsanfang 11/1966, Betriebsende 09/1967
- Assar-Gabrielsson-Str. 7-9, HlfU-Schlüsselnummer 438 001 000 000 7B, Firma unbekannt
- Dieselstr. 1-3, HlfU-Schlüsselnummer 438 001 0000 163B, Firma Ochel - Großhandel mit Baumaschinen, Fahrzeugen und Ersatzteilen, Betriebsanfang 03/1971, Betriebsende 11/1974.

2. Landschaftsplanung

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Flächenversiegelung

Insgesamt verteilen sich die aktuellen Flächennutzungen wie folgt:

bebaute Flächen	13%
nicht bebaute versiegelte Flächen	44%
unversiegelte Flächen	4%
Brachflächen	33%
Grünflächen	6%

Ein vernachlässigbarer geringer Flächenanteil wird von Versorgungsanlagen eingenommen.

2.1.2 Geologie / Boden

Als bodenbildendes Ausgangsgestein liegen im Naturraum Messeler Hügelland Decksedimente überwiegend aus Flugsand und Tuff über Rotliegendesedimenten bzw. - in geringerem Maße - Melaphyr vor. Im Bereich der Untermainebene bildet kiesiges und sandiges Terrassenmaterial des Mains das Ausgangsgestein mit Decksedimenten ebenfalls aus Flugsand und Tuff.

Die sandigen Böden sind relativ nährstoffarm (geringe Sorptionsfähigkeit, hohe Auswaschung) und überwiegend neutral bis sauer.

Der vorherrschende Bodentyp innerhalb der Gemarkung ist die Braunerde. In Talbereichen, flachen Mulden und Senken sind durch Staunässe gekennzeichnete Pseudogleye verbreitet. In den Bachtälern herrschen Gleye, Aueböden und Kolluvien (durch Erosion umgelagerte Bodensedimente) vor.

2.1.3 Wasser

Der Hauptgrundwasserstock befindet sich durchschnittlich 12 - 13 m unter Flur. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft entsprechend dem Geländegefälle von Südwesten nach Nordosten, die Fließgeschwindigkeit beträgt ca. 1m pro Tag.

Auch die Fließgewässer der Gemarkung verlaufen entsprechend der generellen Gefällrichtung von Südwesten nach Nordosten. Im Plangebiet selbst kommen keine Fließ- oder Stillgewässer vor.

2.1.4 Klimatische Verhältnisse

Dietzenbach liegt innerhalb des Klimabezirkes Rhein-Main und damit in der Übergangszone zwischen dem kontinentalen Klimaraum Mittel- und Süddeutschlands und dem maritimen Klimaraum Nordwestdeutschlands. Kontinentale Klimatönung überwiegt; milde Winter, warme Sommer, relativ wenig Regen, Wind und höhere Lufttemperaturen weisen auf die das gesamte Rhein-Main-Gebiet prägende Klimagunst hin. Dementsprechend dauert die durchschnittliche Vegetationsperiode 160 - 170 Tage im Jahr. Laut 20jährigem Mittel liegt die durchschnittliche Niederschlagsmenge bei 650 - 700 mm pro Jahr. Die regenreichsten Monate reichen von Juni bis August mit bis zu 83 mm Niederschlag im Monat; die regenärmsten Monate sind Februar und März mit 41 bzw. 42 mm. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9,4 Grad Celsius. Allerdings sind die mittleren jährlichen Temperaturschwankungen mit 18,3 Grad Celsius beträchtlich.

Der Wind weht vorwiegend aus westlicher Richtung, seine mittlere Geschwindigkeit beträgt 2 - 3 m pro Sekunde. Jedoch herrschen an 40 % aller Tage schwach windige, austauscharme Wetterlagen vor.

Regional oder überregional bedeutsame Kaltluftentstehungsgebiete oder Kaltluftabflußbahnen sind auf der Dietzenbacher Gemarkung nicht vorhanden.

Die relative Luftfeuchte beträgt durchschnittlich 77 %. Die Luftbelastung läßt sich für die Mitte (wo auch das Plangebiet liegt) und den Norden Dietzenbachs, als verhältnismäßig gering („Normalzone“ der Flechtenzonierung) einstufen.

2.1.5 Flora

Im überwiegend gewerblich genutzten Plangebiet ist die Flora auf Gewerbebrachen und kleinere Grünflächen im Zusammenhang mit der gewerblichen Bebauung beschränkt. Die Ruderalfluren der Brachen werden in der Fläche überwiegend aus Altgras und Hochstauden häufig vorkommender Arten gebildet. Teilweise bestehen Verbuschungstendenzen. Speziell im südwestlichen

Planbereich werden auch größere Flächenanteile von Gehölzaufwuchs eingenommen, der als naturnah bezeichnet werden kann und überwiegend sich selbst überlassen ist.

Es kommen vor allem Kiefern und Weidenruten, aber auch Birken und Pappeln vor. In der Strauchschicht sind zusätzlich Ginster und Hundsrose zu finden.

Die angelegten Grünflächen sind in aller Regel den Gebäuden zugeordnet bzw. dienen der Abgrenzung oder Untergliederung von größeren Flächen.

Sie sind zumeist linear ausgeprägt und, bis auf wenige repräsentative Außenanlagen, strukturarm (Grasflächen, Gehölze). Neben einheimischen und standortgerechten Arten (verbreitet Ahorn) kommen hier verstärkt Ziergehölze vor. Der Anteil immergrüner Nadelgehölze (Fichte, Wacholder, Lebensbaum) ist hoch.

2.1.6 Fauna

Die im Plangebiet vorhandenen Brachflächen stellen einen Lebensraum für Insekten dar. Es ist aber auch mit an die Ortsslage angepassten Säugetieren (Kaninchen, Igel, Mäuse) zu rechnen. Bereiche mit Gehölzaufwuchs weisen eine erhöhte Bedeutung für die Avifauna auf.

Durch die Insellage der Flächen, die von Bebauung und Verkehrsflächen eingeschlossen sind sowie durch die vorhandenen Einzäunungen, sind Wanderungsbewegungen und damit die Mobilität für die meisten Tierarten erheblich eingeschränkt. Der Kontakt zur freien Landschaft ist unterbrochen. Vor diesem Hintergrund ist der faunistische Wert der Flächen eher als ein Lebensraumpotential einzuschätzen, dessen Entwicklung durch die vorhandenen Bedingungen stark behindert wird.

Zusätzlich kommt es durch die umliegende gewerbliche Tätigkeit (Betonwerk, Speditionsverkehr, Lagerbetrieb, etc.) immer wieder zu Störungen, speziell in den Randbereichen.

Die angelegten Grünflächen im Gewerbegebiet sind als pflegeleichtes Grün überwiegend strukturarm aufgebaut. Intensive Rasenflächen und die wenigen Bäume besitzen einen eher geringen faunistischen Wert.

Diese Situation wird durch die Kleinflächigkeit der Anlagen bzw. Ihre oft ungünstigen Flächenzuschnitte und Standorte (linear mit hohem Beeinträchtigungsgrad durch angrenzende Nutzungen) noch verstärkt.

Einen ökologischen Wert, vor allem für die Avifauna, besitzen diese Flächen dann, wenn auf größeren, Kompakt aufgebauten Flächen dichtere Gehölzpflanzungen aus heimischen Arten angelegt wurden.

Die repräsentativen Grünflächen besitzen aufgrund ihres hohen Anteils an Zierarten sowie die intensive Pflege nur einen untergeordneten Wert für Tierlebensgemeinschaften.

2.1.7 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet spielt für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung nur eine untergeordnete Rolle. Die überall sichtbaren Auswirkungen der Gewerbetätigkeit (Gewerbebauten, Reste von Altanlagen, Abstellflächen, Lager unter freiem Himmel) sind derart erheblich, daß das Landschaftsbild wie auch das Ortsbild als stark gestört eingestuft werden muß.

Aufgrund der Insellage sowie der vorhandenen Einzäunungen bietet das Plangebiet weder die Voraussetzungen, noch die Möglichkeit für eine Erholungsnutzung. Zudem wirken hier die gewerblichen Betriebsabläufe stark störend.

Eine Nutzung in dieser Richtung findet gegenwärtig allenfalls vereinzelt und illegal vor allem durch spielende Kinder bzw. Hundebesitzer mit ihren Tieren statt.

2.1.8 Schutzgebiete

Weder im Plangebiet, noch daran angrenzend bestehen Gebietsausweisungen nach Hessischem Naturschutzrecht.

Die gesamte Gemarkung Dietzenbach ist seit 1985 als Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen, wobei der Geltungsbereich des Plangebiets der Wasserschutzzone IIIA (weitere Schutzzone) angehört.

2.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Aus landschaftspflegerischer Sicht sind vor allem Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- bzw. Landschaftsbildes (Eingrünung der Gebäude, Begrünung der Straßenräume), zur quantitativen und qualitativen Verbesserung des Grünflächenanteils (umfangreiche, dichte Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen) und zur Verbesserung der ökologischen Situation im Gebiet (Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwasserrückhaltung) zu fordern.

Ziel des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist es, die Fläche des Geltungsbereiches sowohl ökologisch als auch ästhetisch aufzuwerten, so daß die städtebauliche Situation dem exponierten Standort in unmittelbarer Nähe der zukünftigen S-Bahn-Station und auch der Stadtmitte der Stadt Dietzenbach entspricht.

2.3 Grünordnerische Festsetzungen

2.3.1 Bepflanzung der nicht überbaubaren und überbaubaren Grundstücksflächen

In den Gewerbegebieten sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen sind bis auf die innerbetrieblich erforderlichen befestigten Flächen als Grünflächen anzulegen. Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen ist je 300 qm ein Baum zu pflanzen gem. Artenliste.

Diese grünordnerischen Festsetzungen sind als das Mindestmaß an Begrünungsmaßnahmen anzusehen. Die Ausnutzung der Baugrundstücke wird hierdurch nicht beeinträchtigt und somit wird auch wirtschaftlichen Aspekten Rechnung getragen. Die grünordnerischen Festsetzungen lassen außerdem genug gestalterischen Freiraum für die Darstellungswünsche der zukünftigen Betriebe. Das Erscheinungsbild der einzelnen Betriebe hat einen werbewirksamen Effekt und kann deshalb nicht als Beeinträchtigung gesehen werden, sondern trägt vielmehr zu Verbesserung der Standortqualität auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bei. Das Erscheinungsbild der einzelnen Bauwerke, insbesondere in Gewerbegebieten, kann durch Bepflanzungsmaßnahmen erheblich verbessert werden. Voraussetzung hierfür ist eine fachgerechte Planung, die auch gestalterische Aspekte würdigt. Die bisher eher stiefmütterliche Behandlung der Außenanlagen nicht nur in Dietzenbacher Gewerbegebieten sollte hier vermieden werden, um auch der exponierten Lage in unmittelbarer Nähe der

Stadtmitte Rechnung zu tragen. Das äußere Erscheinungsbild des einzelnen Betriebes und auch der unmittelbaren Umgebung trägt nicht unerheblich zum wirtschaftlichen Erfolg der Unternehmen bei.

2.3.2 Pflanzbindung

Innerhalb der mit pr1 gekennzeichneten Flächen, der den Straßen zugewandten Grünflächen der Baugrundstücke, ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen. Dabei sind auf je 100 qm Pflanzfläche mindestens 2 Bäume und 48 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Die Pflanzenauswahl ist zu mindestens 80 % gem. Artenliste zu verwenden.

Befestigungen, außer für Zufahrten², sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

Die mit pr2 gekennzeichneten Flächen, die Flächen die den Baugrundstücken zugewandt sind, sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Dabei sind auf je 100 qm Pflanzfläche mindestens 1 Baum sowie 25 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Zufahrten sind in der erforderlichen Breite zulässig. Stellplätze werden in dieser Fläche zugelassen, wenn diese in wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, Rasengittersteine, Ökopflaster etc.) hergestellt werden. Es dürfen dabei aber maximal 40 % der mit pr2 gekennzeichneten Fläche für Stellplätze verwendet werden.

Die Unterscheidung in pr1 und pr2 Flächen mit den unterschiedlichen Festsetzungen hat zum Ziel eine durchgehende Eingrünung der Grundstücke zu erreichen. Es entsteht somit eine überwiegend 10 m breite Grundstückseingrünung, die durch die Zufahrten unterbrochen wird und sich an manchen Stellen, in Ausnahmefällen auch durch Stellplätze, auf 5m reduziert.

2.3.3 Artenliste

Sträucher Pflanzgröße 80/100

Feldahorn
Roter Hartriegel
Hasel
Weißdorn

Acer campestre
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna

² Unter 'Zufahrt' ist nur die Durchquerung der Grünfläche auf kürzestem, direktem Wege (rechtwinklig zur Erschließungsstraße bzw. zur überbaubaren Fläche) zur Erreichung der überbaubaren Fläche zu verstehen.

Pfaffenhütchen
 Faulbaum
 Liguster
 Heckenkirsche
 Schlehe
 Hundsrose
 Strauchweide

Euonymus europaeus
 Frangula alnus
 Ligustrum vulgare
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Rosa canina
 Salix in Arten

Baumpflanzung, Pflanzgröße STU 16/18

Feldahorn
 Spitzahorn
 Bergahorn
 Hainbuche
 Baumhasel
 Esche
 Walnuß
 Platane
 Vogelkirsche
 Stieleiche
 Eberesche
 Winterlinde
 Krimlinde

Acer campestre
 Acer platanoides
 Acer pseudoplatanus
 Carpinus betulus
 Corylus colurna
 Fraxinus excelsior
 Juglans regia
 Platanus acerifolia
 Prunus avium
 Quercus robur
 Sorbus aucuparia
 Tilia cordata
 Tilia euchlora

Obstbäume als Hochstamm in alten, regionalen Sorten.

Mindestens 80 % der Bepflanzung sind aus der Artenliste zu verwenden.

2.3.4 Straßenbegrünung

Entsprechend den gekennzeichneten Pflanzstandorten sind Bäume gleichen Artenspektrums in den nachstehend aufgeführten Erschließungsstraßen zu pflanzen und zu pflegen.

Planstraße A	Spitzahorn	Acer platanoides
Siemensstraße	Spitzahorn	Acer platanoides
Dieselstraße	Spitzahorn	Acer platanoides
Assar-Gabrielsson-Straße	Krimlinde	Tilia euchlora

2.3.5 Fassadenbegrünung

Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung tragen zum einen zur gestalterischen Aufwertung des Gewerbegebietes und zum anderen zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei. Die Aufheizung der versiegelten Flächen wird durch die Fassadenbegrünung vermindert. Staubpartikel können durch die so entstehende höhere Luftfeuchte gebunden werden.

Geschlossen ausgebildete Fassadenflächen sind insgesamt mind. zu 50% mit einheimischen Schling- und Kletterpflanzen der nachstehend aufgeführten Arten dauerhaft zu begrünen. Als 'geschlossene Fassadenfläche' gelten Fassadenteile ab einer Größe von mehr als 1qm.

Sofern sich die errechneten Flächen aufgrund zu geringer nutzbarer Fassadenflächen oder Pflanzflächen im Einzelfall nicht realisieren lassen, ist ausnahmsweise die Umrechnung in andere Begrünungsmaßnahmen zulässig. Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der in der Ausgleichsabgaben Verordnung (AAV) vom 9.2.1995 festgelegten Biotoptypen und Biotopwertpunkte.

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

Artenauswahl

Selbstklimmer

Efeu
Kletterhortensie
Wilder Wein

Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Parthenocissus in Sorten

Mit Kletterhilfen

Wald-/Bergrebe
Hopfen
Geißblatt
Knöterich
Kletterrose
Wein
Blauregen

Clematis in Sorten
Humulus lupulus
Lonicera in Sorten
Polygonum aubertii
Rosa in Sorten
Vitis vinifera
Wisteria sinensis

Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von maximal 7,5m nicht überschreiten. Pro Gerüst sind mindestens 4 Pflanzen der oben genannten Sorten zu pflanzen. Bei Selbstklimmern ist an den überwiegend geschlossenen Außenwänden über die gesamte Länge mindestens eine Pflanze pro Meter zu pflanzen und zu pflegen.

2.3.6 Dachbegrünung

Dachflächen von Garagen, Sammelgaragen und Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Dachflächen von Gebäuden, deren Dachneigung weniger als bzw. genau 15 Grad beträgt, sind mindestens zur Hälfte zu begrünen. Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß produktions-technische Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen.

Die Vorteile der Dachbegrünung liegen in der Hauptsache in der Staubbindung, der Sauerstoffproduktion, der positiven Wirkung auf den Wasserhaushalt, der Verbesserung des Kleinklimas, der Möglichkeit der Nutzung durch den Menschen und nicht zuletzt in der ästhetischen Wirkung.

a) Staubbindung

Die konventionellen, nicht begrünten Flachdächer mit Kiesschüttung heizen sich bei Sonnenschein stark auf, Wirbel reißen Staub- und Rußpartikel in die Luft und lassen sie später wieder herunterrieseln, ein fortdauernder Kreislauf, der die Schleimhäute der Atemwege belastet und kanzerogene (krebserzeugende) Partikel, wie aus Dieselabgasen, ständig in die Atemluft hochwirbelt.

Begrünte Flächen entwickeln nicht die Thermik versiegelter Flächen und unterbrechen in ihrem Einzugsbereich diesen Kreislauf, außerdem filtern sie Schmutzpartikel unmittelbar aus der Luft, die sich an den leicht feuchten Vegetationsteilen ansetzen oder von dichtem Graspolster aus vorbeistreichender Luft ausgefiltert werden. Bis zu 20% jeglicher Verunreinigungen dieser Luft werden so gefiltert und gebunden - im Verbund mit Fassadenbegrünung sogar noch mehr.

b) Sauerstoffproduktion

Vegetation entzieht der Luft durch Photosynthese Kohlendioxid und reichert sie mit Sauerstoff an.

Inwieweit dieser Effekt für das Mikroklima von Bedeutung sein kann, hängt von der verfügbaren Blattoberfläche ab: 1 m² produziert bei Sonnenschein gut 1-Gramm Sauerstoff pro Stunde, 25 m² erzeugen den Sauerstoffbedarf eines Menschen (unter Berücksichtigung der Nacht und Winterperioden sind dafür 150 m² Blattoberfläche erforderlich).

c) Wasserhaushalt

Die Speicherfähigkeit hängt von dem Material und der Stärke der Vegetationsschicht, zum Teil auch von Art und Ausbildung einer evt. Drainschicht ab. So kann beispielsweise ein Gründach, daß einen Aufbau bestehend aus speziellen Drainplatten und einer 30 cm starken Substratmischung hat, insgesamt 120l pro m² speichern. Das entspricht in Dietzenbach dem Niederschlag von ca. 2 ½ Monaten.

d) Verzögerung des Wasserabflusses

Bei einer harten Bedachung (mit Abflußbeiwerten von 0,5 bis 0,9) fließt das Regenwasser größtenteils durch die Kanalisation ab, und zwar mit geringer Zeitverzögerung nach dem Regenereignis. Das führt zu einer Druckwelle in den Kanälen und im Vorfluter mit den bekannten Nachteilen und hohen Kosten. Neben der in manchen Gebieten verstärkten Hochwassergefahr und entsprechend großem Aufwand zu deren Eindämmung fehlt die Grundwasseranreicherung, die Schäden für Vegetation und Grünflächen in der Stadt nach sich ziehen kann.

Das Gründach dämpft die Amplitude des Abflusses und verzögert sie gleichzeitig. Die Belastung der Kläranlage insbesondere bei extremen Regenereignissen wird somit reduziert.

e) Reinigung des Regenwassers

Das Regenwasser enthält Schmutzpartikel und gelöste Stoffe wie Kohlen- und Schwefelsäure. Die Schmutzkörper werden im Gründach ausgefiltert. Die gelösten Stoffe können durch entsprechendes Einstellen des pH-Wertes des Substrates (zum Beispiel mit Kalksplitt), eine Zeitlang neutralisiert werden. Durch die Auswahl industrieharter Pflanzengesellschaften kann Schäden am Bewuchs infolge der Luftverschmutzung vorgebeugt werden.

f) Auswirkung auf die Kanalisation und Vorfluter

Die Filterwirkung von Gründächern verringert die Schmutzfracht vom Niederschlagswasser und vermindert die Gefahr, daß sich zeitweilig vorhandene Verschmutzungen im Kanal weiter zusetzen oder es zu Ablagerungen kommt. Die Annäherung der Abflußmengen bei Trocken- und Regenwetter erlaubt eine geringere Dimensionierung der Mischwasserkanäle; bei Trockenwetter konzentriert sich die Spülwirkung dadurch auf eine geringe Sohlbreite und die Gefahr von Ablagerungen wird reduziert. Dieser Effekt spielt zwar für das Bebauungsplangebiet eine eher untergeordnete Rolle, da die Grundstücke an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen werden, für zukünftige Planungen im Stadtgebiet kann es aber von Bedeutung werden.

Die positiven Auswirkungen einer Dachbegrünung sind noch wesentlich weitreichender. So hat eine Dachbegrünung z. B. auch positive Auswirkungen auf die Lebensdauer der Dachhaut, da extreme Temperaturschwankungen wie auf einem konventionellen Kiesdach nicht auftreten. Temperaturabhängiges Ausdehnen und Zusammenziehen des Materials findet deshalb in wesentlich geringerem Ausmaß statt.

Die genannten Aspekte sind ausreichend, um im Bebauungsplan, vor allem in Anbetracht der stark versiegelten Flächen der Umgebung, Dachbegrünung festzusetzen.

2.3.7 Begrünung von Stellplätzen

Je angefangene vier Stellplätze ist ein Laubbaum in einem erhöhten, nicht befahrbaren Pflanzbeet (Mindestfläche 12,5 qm) gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

Die Baumarten sind der Artenliste zu entnehmen.

Artenliste zur Begrünung von Stellplätzen

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

Im öffentlichen Straßenraum sind kleinere Pflanzbeete (mind. 6qm) zulässig, wenn aufgrund der Stellplatzlängen, Einmündungen, Zufahrten etc. ein größeres Pflanzbeet nicht unterzubringen ist, aber aus gestalterischen Gründen nicht auf einen Baum verzichtet werden kann.

2.4 Vorhandener Bewuchs

Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung der zulässigen Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenen Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die Vorschriften der DIN 18920 sind zu beachten.

2.5 Einfriedungen

Die straßenseitigen, seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 2,00 m, gemessen von Oberkante öffentlicher Erschließungsfläche nicht überschreiten.

Straßenseitige Einfriedungen, die als geschlossene Wände wirken (Sichtschutzwände) sind generell unzulässig. Wenn seitliche oder rückwärtige Einfriedungen durch Maschendrahtzäune hergestellt werden, sind diese zu

beranken oder durch dichte Pflanzungen in der optischen Wirkung zu verbessern.

Kletterpflanzen zur Berankung von Einfriedungen:

Waldrebe
Knöterich
Jelängerjelleber

Clematis in Sorten
Polygonum aubertii
Lonicera caprifolium

2.6 Beläge Stellplätze

Die Stellplätze, die nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt sind, sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen und nach Möglichkeit zu begrünen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine, Ökopflaster).

2.7 Eingriff / Ausgleich

2.7.1 Rechtliche Situation

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind in Bebauungsplänen, aufgrund deren Aufstellung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 Baugesetzbuch zu entscheiden.

Nach Erlaß des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (VIII 5-61a 02/01-153/94- Gült. Verz. 3611 - StAnz. 21/1994 S. 1324) ist Voraussetzung, daß aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Als Eingriff wird gewertet, wenn auf einer Fläche **erstmalig** bauliche oder sonstige Nutzungen ermöglicht werden, die einen Eingriff darstellen.

Die Gegenüberstellung des Bebauungsplanes 3b und des Bebauungsplanes Nr. 3b/1 zeigt, daß weder die Art noch das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 3b/1 weitreichender sein wird als im Bebauungsplan Nr. 3b.

Durch den Änderungsbebauungsplan werden somit keine zusätzlichen Baurechte geschaffen, die **erstmalig** bauliche oder sonstige Nutzungen, die einen Eingriff darstellen, zulassen. Es sind somit keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, was in der Bilanzierung zwischen den Planfestsetzungen

des alten Bebauungsplanes 3b und dem Bebauungsplan 3b/1 zum Ausdruck kommt. Da es sich hierbei bei Bebauungsplan 3b/1 in der Anwendung der Ausgleichs- und Eingriffsregelung nicht um erstmalige Eingriffe handelt, wird als Bewertungsmaßgabe die planungsrechtliche Situation vor der Änderung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt.

Die Bewertungsgrundlage ist demnach die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3b „Industriegebiet Steinberg nördlich der Philipp-Reis-Straße zwischen Bahn und Robert-Bosch-Straße / Karl-Benz-Straße“. Im Vergleich zum Bebauungsplan 3b werden im Bebauungsplanentwurf 3b/1 für den Bereich des Änderungsbebauungsplanes weitreichendere Festsetzungen zur Stärkung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Verbesserung des Mikroklimas (stadtökologische Festsetzungen) getroffen. Von grundsätzlicher Bedeutung ist die Veränderung der Baugebietsart von Industriegebiet zu Gewerbegebiet, nach dem nun die Art der Gewerbebetriebe auf nicht erheblich belastigende Gewerbebetriebe eingeschränkt ist. Die Verbesserungen sind im einzelnen:

- eine kleinteiligere Aufteilung der Baufenstergröße
- die damit einhergehende Verringerung der überbaubaren Flächen zugunsten der nicht überbaubaren Flächen
- größere Flächenausdehnung der als Grünflächen anzulegenden Flächen
- Erhöhung des Grünflächenanteils bei nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der nicht überbauten Flächen innerhalb der Baufenster
- intensivere Begrünung der vorgesehenen Pflanzflächen durch eine stärkere Pflanzbindung
- Stärkung des Mikroklimas durch stadtökologische Festsetzungen wie Fassaden- und Dachbegrünung
- Sammlung des Dachflächenwassers in Zisternen.

Nach § 8 b Bundesnaturschutzgesetz können die Länder weitergehend bestimmen, daß erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes durch Geldleistungen auszugleichen sind, jedoch nur insoweit, als Ausgleich, Ersatz oder Minderung der Beeinträchtigungen nicht bereits Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung waren.

§ 6 c Hess. Naturschutzgesetz vermutet ein Fehlen der bauleitplanerischen Abwägung, wenn

1. der Bebauungsplan oder die Begründung keine Abwägung der Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den anderen Anforderungen enthält,

2. der Bebauungsplan ohne Landschaftsplan aufgestellt wurde oder
3. die Bewältigung von Eingriffsfolgen einem Verwaltungsverfahren vorbehalten wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 3b „Industriegebiet Steinberg“ wurde vom Regierungspräsidium in Darmstadt am 13. Juni 1975 mit Einschränkungen genehmigt. Die Einschränkung bezog sich zum einen auf die fehlende Grundflächenzahl, die im Maße des Höchstwertes nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (0,8) festzusetzen war. Eine derartige Festsetzung ist jedoch nach § 16 Abs. 2 Baunutzungsverordnung erforderlich. Desweiteren wurde bemängelt, daß die Bepflanzungsvorschriften nicht mit der für satzungsrechtliche Regelungen erforderlichen Bestimmtheit erfolgt sind.

In der Sitzung der Stadtverordneten vom 15. 8. 1975 beschloß die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach, daß die Aufnahme der vom Regierungspräsidenten gewünschten Auflage und Einschränkung in den Bebauungsplan Nr. 3 b nicht erfolgen soll. Dafür wurde einstimmig ein Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 b gefaßt. In diesen Bebauungsplan sollte die vom Regierungspräsidenten gewünschte Auflage und Einschränkung aufgenommen werden, d. h. es sollte eine GRZ von 0,8 festgesetzt werden und die Festsetzungen über die Grünflächengestaltung sollte in den Text eingetragen werden.

Die Bearbeitung der Änderung erfolgte durch das Büro „Kommunale Planung Frankfurt, Gesellschaft für Stadtplanung und Kommunalberatung“, und von dem „Büro für Freiraumplanung, Klaus Eberhard, Konstanz“. Die Begründungsfestsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. In die Begründung ging eine Erläuterung zum Grünkonzept ein.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 22. 3. 1979 wurde der Beschluß gefaßt, den geänderten Bebauungsplan offenzulegen. Desweiteren wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Stellungnahme des Kreises Offenbach enthielt keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 3 b. Die Hess. Landesanstalt für Umwelt stellte fest, daß die Einarbeitung der Festsetzungen zur Grünordnung zu befürworten ist und gab Anregungen zu den Bepflanzungsvorschriften. Der Magistrat der Stadt Dietzenbach teilte der Hess. Landesanstalt für Umwelt mit Schreiben vom 24. 10. 1979 mit, daß die vorgebrachten Anregungen in dem Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt wurden.

Am 14. Sept. 1979 wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Bebauungsplan Nr. 3 b als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 6. Febr. 1980 wurde der Bebauungsplan Nr. 3 b vom Regierungspräsidium genehmigt.

Es ist somit festzustellen, daß

1. im Bebauungsplan und in der Begründung eine Abwägung der Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den anderen Anforderungen enthalten ist. Ein geeignetes Fachbüro wurde mit den Festsetzungen zur Grünordnung beauftragt. Die Anregungen aus der Trägerbeteiligung bezüglich grünordnerischen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und in der Begründung wird das Grünkonzept erläutert,
2. der Bebauungsplan somit einen integrierten Landschaftsplan enthält und
3. die Bewältigung der Eingriffsfolgen keinem Verwaltungsverfahren vorbehalten wurde.

Alle Vermutungen nach § 6 c Hess. Naturschutzgesetz treffen somit nicht zu. Eine Ausgleichsabgabe zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen kann von der Gemeinde nicht erhoben werden.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Bebauungsplan 3 b berücksichtigt, und werden auch im Änderungs-Bebauungsplan 3 b/1 berücksichtigt. Die vorgenommene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung beweist, daß die Neuordnung des Änderungsbereiches eine Verbesserung für den Naturhaushalt darstellt. Es besteht somit kein rechtliches Ausgleichserfordernis für Ausgleichsmaßnahmen oder Ausgleichszahlungen.

2.7.2 Bilanzierungsmethode

Zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird die Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) GVBl, Teil I, S. 120 vom 03.03.1995 zugrundegelegt.

Bilanziert wurden jeweils die Biotopwerte des alten Bebauungsplanes Nr. 3b sowie des neuen Bebauungsplanes Nr. 3b/1.

Bei der Bilanzierung ist richtliniengemäß ein Zustand nach 3 Vegetationsperioden ab der Pflanzung anzunehmen.

Versiegelte Flächen mit gleichem Biotopwert (Asphalt, Beton, Pflaster) werden zu einer Kategorie zusammengefaßt. Gewerbliche Grünflächen sowie Grünflächen im öffentlichen Bereich werden ihrer realen Ausprägung entsprechend zu einer gemeinsamen Kategorie zusammengefaßt. Bäume im Bestand werden als Bestandteil dieser Grünflächen gewertet und nicht separat berechnet.

Für pauschale Flächenfestsetzungen werden für die Berechnung folgende Annahmen getroffen:

Erschließungsfläche: zu 50% vollversiegelt und zu 50% teilweise versiegelt.

Nicht überbaubare Flächen: zu 50% begrünt, zu 25% teilversiegelt und zu 25 % unversiegelt.

Geplante Begrünungsmaßnahmen werden in Gehölzpflanzungen und sonstige Grünflächen unterteilt, wobei vorgesehene Baumanpflanzungen als Bestandteil dieser Grünflächen gewertet werden.

Gebäude im neuen Bebauungsplan werden zu 50% ohne Dachbegrünung, zu 25 % extensiv begrünt und zu 25% intensiv begrünt angenommen. Eine Bewertung der vorgesehenen Fassadenbegrünung erfolgt nicht, da deren möglicher Umfang gegenwärtig nicht eingeschätzt werden kann. Gleiches gilt für Zaunberankungen.

Die Begrünung der überbaubaren Flächen wird zu 50 % als Gehölzpflanzung und zu 50% als Grünfläche angenommen.

Der für Stellplätze mögliche Flächenanteil wird zu 50% als unversiegelt und zu 50 % als unversiegelt und begrünt bewertet.

Die Flächenbilanz ist in einem Formblatt gemäß der Richtlinien dargestellt und ordnet die beeinträchtigten Flächen bestimmten Biotoptypen zu. Sowohl die Biotoptypen als auch die jeweiligen Flächenwerte sind im einzelnen in der Bilanz aufgeführt.

2.7.3 Bilanzierung Bebauungsplan Nr. 3 b

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2xSp.3 Sp.2xSp.4	nachher Sp. 6
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag					
02.600 Hecken-/Gebüschpflanzung (straßenbegleitend, etc.)	20		10.000		200.000
10.510 Vollversiegelte Flächen (Asphalt, Beton)	3		10.000		30.000
10.520 Teilversiegelte Flächen (Pflaster)	3		12.000		36.000
10.530 Unversiegelte Flächen (Schotter, Kies, Sand)	6		19.000		114.000
10.710 Überbaute Flächen (ohne Dachbegrünung)	3		184.000		552.000
11.221 Grünflächen (Verkehrsgrün, Abstandsgrün)	14		35.000		490.000
Summe/Übertrag			270.000		1.422.000
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz:	

2.7.4 Bilanzierung - Bebauungsplan Nr. 3 b/1

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2xSp.3 Sp.2xSp.4	nachher
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag					
02.600 Hecken-/Ge- büschpflan- zung (stras- senbegleitend, etc.)	20		19.000		380.000
10.510 Vollversiegel- te Flächen (Asphalt, Be- ton)	3		10.000		30.000
10.520 Teilversiegelte Flächen (Pfla- ster)	3		24.300		72.900
10.530 Unversiegelte Flächen (Schotter, Kies, Sand)	6		5.700		34.200
10.540 Befestigte und begrünte Flä- chen (Rasen- pflaster, Schotterrasen)	7		1.600		11.200
10.710 Überbaute Flä- chen (ohne Dachbegrü- nung)	3		85.900		257.700
10.720 Überbaute Flä- chen (extensi- ve Dachbegrü- nung)	19		42.900		815.100
10.730 Überbaute Flä- chen (intensi- ve Dachbegrü- nung)	13		42.900		557.700
11.221 Grünflächen (Verkehrsgrün, Abstandsgrün)	14		37.700		527.800
Summe/Übertrag			270.000		2.686.600
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz:	

Die einzelnen Bilanzen schließen mit dem jeweiligen Biotopwert für das gesamte Plangebiet ab. Das Biotopwertverhältnis zwischen Bestand, altem und neuem Bebauungsplan kann aus diesen Biotopwerten ermittelt werden.