

# SOZIALER ZUSAMMENHALT DIETZENBACH-SÜDOST

## Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept



## IMPRESSUM

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

September 2022



### AUFTRAGGEBER:

#### **Kreisstadt Dietzenbach**

Europaplatz 1, 63128 Dietzenbach  
Magistrat der Kreisstadt Dietzenbach  
Europaplatz 1, 63128 Dietzenbach

i.V.: Ersten Stadtrat René Bacher  
Fachbereich Soziale Dienste

### AUFTRAGNEHMER:



#### **Stadtberatung Dr. Sven Fries**

Landauer Str. 58, 67346 Speyer  
Tel.: 06232 87093-00  
info@stadtberatung.info, www.stadtberatung.info

#### **Bearbeitung:**

Anna Pohling, Dipl.-Geogr.  
Lisa Doll, B. Sc. Raumplanung  
Marina Stanic, M. A. Soziologie  
Franziska Kosel, M. A. Erziehungswissenschaften

#### **Gestaltung:**

Barbara Leibig



#### **BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten**

Untere-Zahlbacher-Straße 21, 55131 Mainz  
Tel: 06131 669250  
info@bierbaumaichele.de

#### **Bearbeitung:**

Fabian Adler, M. Eng.

Alle Fotos sind Eigentum der Bietergemeinschaft BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten und Stadtberatung Dr. Sven Fries, mit Ausnahme der Fotos 83 und 84, die Eigentum der Kreisstadt Dietzenbach sind.

Liebe Bürgerinnen und Bürger,  
sehr geehrte Leserinnen und Leser,



mit dem Standort „Östliches Spessartviertel“ war die Kreisstadt Dietzenbach erstmals 1999 als eine der ersten Kommunen in Hessen Bestandteil des Bundesländer-Programms Soziale Stadt und konnte hier sehr positive Ergebnisse erzielen.

Die positiven Erfahrungen haben uns mit Blick auf das Quartier „Dietzenbach Südost“ dazu bewogen, uns mit einem weiteren

städtischen Quartier um die Aufnahme in dieses Förderprogramm zu bewerben. Das am südöstlichen Rand gelegene Quartier ist ein lebendiges, aber auch mit einigen Problemlagen versehene Stadtgebiet in einer städtebaulich isolierten Lage.

Mit der Aufnahme in das Programm haben wir nun die Möglichkeit, das Fördergebiet „Dietzenbach Südost“ über einen Zeitraum von 10 Jahren langfristig und nachhaltig zu sanieren und das Wohnumfeld für die Bewohnerinnen und Bewohner attraktiver und lebenswerter zu gestalten und den nachbarschaftlichen Zusammenhalt zu stärken.

Das vor Ihnen liegende Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK), welches

gemeinsam mit der Stadtberatung Dr. Sven Fries erarbeitet wurde, stellt als Grundlage für alle weiteren Schritte die identifizierten Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dar. Entstanden ist unter Beteiligung vieler Menschen. Bürgerinnen und Bürger, Akteure sozialer Einrichtungen, Vereinsvertreterinnen und Vereinsvertreter, städtische Gremien, Fachleute und Verwaltung unterbreiteten zahlreiche Vorschläge, stellten Ideen vor und beteiligten sich engagiert in Workshops und anderen Beteiligungsformaten. Hierfür bedanke ich mich bei allen Beteiligten herzlich.

Beteiligung ist auch weiterhin ein zentraler Bestandteil des Umsetzungsprozesses und ich freue mich schon sehr auf die künftige weitere Zusammenarbeit aller Akteure.

Gemeinsam arbeiten wir daran, das Quartier zukunftsfähig zu machen, die Lebensqualität nachhaltig zu verbessern und eine Integration auf allen Ebenen in die Gesamtstadt zu erreichen.

Für die Zukunft wünsche ich allen Akteuren im Projekt viel Erfolg!

Ihr René Bacher

Erster Stadtrat

# INHALT

<b>VORWORT</b>	<b>3</b>
<b>1 EINFÜHRUNG</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Das Programm „Sozialer Zusammenhalt“</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Projektbeginn und Untersuchungsgebiet</b>	<b>7</b>
1.2.1 Projektbeginn Dietzenbach Südost.....	7
1.2.2 Vorläufige Gebietsabgrenzung.....	8
<b>2 METHODIK UND BÜRGERBETEILIGUNG</b>	<b>10</b>
<b>2.1 Methoden der VU und des ISEK</b>	<b>10</b>
2.1.1 Methoden der städtebaulichen Bestandsaufnahme und -analyse .....	11
2.1.2 Methoden der sozialplanerischen Analyse .....	12
2.1.3 Beteiligung von Bewohnerschaft und Schlüsselakteuren.....	12
<b>3 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN</b>	<b>22</b>
<b>3.1 Sozialplanerische Analyse und Bestandsaufnahme</b>	<b>22</b>
3.1.1 Bevölkerungs- und Sozialstruktur .....	22
3.1.2 Ausländische Bevölkerung .....	25
3.1.3 Hilfen zur Erziehung .....	26
3.1.4 Soziale Infrastruktur, Bildung und Gemeinwesen.....	27
<b>3.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>35</b>
3.2.1 Stadt Dietzenbach im räumlichen Kontext .....	35
3.2.2 Historie der Stadt Dietzenbach.....	36
<b>3.3 Das Untersuchungsgebiet</b>	<b>38</b>
3.3.1 Lage im Stadtgebiet .....	38
3.3.2 Verkehr, Mobilität und Erreichbarkeit.....	39
3.3.3 Planungsrechtliche Situation.....	45
3.3.4 Eigentumsstruktur.....	50
3.3.5 Nutzungsstruktur .....	52
3.3.6 Ortsbild und Baustrukturen .....	56
3.3.7 Freiräume und Grünflächen .....	60
3.3.8 Umwelt, Klimawandel und Klimawandelanpassung.....	63
3.3.9 (Entwicklungs-)Perspektiven und flankierende Entwicklungen .....	65

<b>3.4 Ergebnisse der Beteiligung von Bewohnerschaft und Schlüsselakteuren</b>	<b>67</b>
<b>3.5 Zusammenfassende SWOT-Analyse</b>	<b>71</b>
3.5.1 Stärken .....	71
3.5.2 Schwächen .....	71
<b>3.5.3 Chancen</b>	<b>72</b>
3.5.4 Risiken .....	72
<b>4 INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT</b>	<b>76</b>
<b>4.1 Ziele</b>	<b>76</b>
<b>4.2 Handlungsfelder</b>	<b>76</b>
4.2.1 Handlungsfeld 1: <b>Gebietsentwicklung und Verkehr</b> .....	<b>78</b>
4.2.2 Handlungsfeld 2: <b>Wohn- und Lebensverhältnisse</b> .....	<b>80</b>
4.2.3 Handlungsfeld 3: <b>Umfeldqualität und Grünstruktur</b> .....	<b>82</b>
4.2.4 Handlungsfeld 4: <b>Soziales Zusammenleben und Integration</b> .....	<b>84</b>
<b>4.3 Vorschlag zum Umgriff des Fördergebiets</b>	<b>86</b>
<b>4.4 Städtebaulicher Rahmenplan</b>	<b>88</b>
<b>4.5 Maßnahmenkatalog</b>	<b>90</b>
4.5.1 HF 1: Gebietsentwicklung und Verkehr .....	92
4.5.2 HF 2: Wohn- und Lebensverhältnisse .....	108
4.5.3 HF 3: Umfeldqualität und Grünstruktur.....	120
4.5.4 HF 4: Soziales Zusammenleben und Integration .....	146
<b>4.6 Projektumsetzung</b>	<b>162</b>
4.6.1 Maßnahmenübersicht und Priorisierung .....	162
<b>4.7 Kosten- und Finanzierungsplan</b>	<b>164</b>
<b>4.8 Projektsteuerung und Beteiligung</b>	<b>170</b>
<b>4.9 Unwägbarkeiten und Ausblick</b>	<b>173</b>
<b>5 ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>176</b>
<b>6 VERZEICHNISSE</b>	<b>180</b>

# 1 EINFÜHRUNG

## 1.1 Das Programm „Sozialer Zusammenhalt“

Das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ ist ein gemeinsames Städtebauförderprogramm von Bund und Ländern. Im Rahmen der Städtebauförderung beteiligen sich Bund und Länder an Investitionen, die zur Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen dienen, in denen sozial und/oder wirtschaftlich benachteiligte Menschen leben und arbeiten. Den rechtlichen Rahmen für den Einsatz der Fördermittel stellt die räumliche Festlegung des Fördergebietes nach § 171e BauGB dar. Des Weiteren erfolgt die Förderung auf Grundlage der „Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE“ in der Fassung vom 2. Oktober 2017. Im Jahr 2020 erfolgte eine Neustrukturierung des bisherigen Programms „Soziale Stadt“, welches nun im neuen Programm „Sozialer Zusammenhalt“ fortgeführt wird.

Die Ziele des Programms beinhalten eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität sowie eine Erhöhung der Nutzungsvielfalt in den Quartieren, eine Unterstützung hinsichtlich der Integration aller Bevölkerungsgruppen und eine Stärkung des Zusammenhalts. Die Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität der Bewohnerschaft soll unter anderem durch Maßnahmen wie Gestaltung des öffentlichen Raumes, Ausbau der sozialen Infrastruktur, Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements und die Entwicklung von integrierten Handlungsansätzen, erzielt werden.<sup>1</sup>

Da das Thema „Sozialer Zusammenhalt“ alle im Quartier betrifft – angefangen von den Bewohnerinnen und Bewohnern über die Politik, die Verwaltung, Gewerbetreibende, Gebäudeeigentümer und Bildungseinrichtungen bis hin zu sozialen Einrichtungen sowie weitere Akteure –, sind auch alle dazu aufgerufen, sich am Entwicklungsprozess zu beteiligen. Der Fokus liegt auf dem Bau von Stadtteil- und Nachbarschaftszentren, Kinder- und Fami-

lienzentren, Kitas und Bildungshäusern, Beratungszentren und der Aufwertung öffentlicher Plätze sowie von Sport-, Spiel-, Freizeit- und Grünflächen.

Die Fördermittel sollen auch nach Ablauf des Förderzeitraums nachhaltig wirken, weshalb ein Konzept zur Verstetigung gefordert wird. Das Konzept soll die besonderen räumlichen, sozialen und politischen Rahmenbedingungen des Quartiers berücksichtigen. Im Fördergebiet werden vorrangig Maßnahmen gefördert, die langfristige und nachhaltige Kooperationen mit Dritten vorsehen.

Eine bedeutende Rolle bei der Stabilisierung benachteiligter Quartiere spielt dabei das Quartiersmanagement, welches als Ansprechpartner für die Belange der Bewohnerschaft dient und dessen Aufgaben in der Vernetzung und Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie der Aktivierung von Akteuren liegen. Zudem begleitet es städtebauliche Projekte und koordiniert die Prozesse im Quartier.<sup>2</sup>

Der Zeitraum, in dem Fördermittel im Rahmen dieses Programms beantragt werden können, erstreckt sich in der Regel über zehn Jahre. Das Gebiet Dietzenbach Südost wurde Ende 2019 in das Bund-Länder-Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ aufgenommen.

1 Städtebauförderung - Sozialer Zusammenhalt ([staedtebaufoerderung.info](http://staedtebaufoerderung.info)) (letzter Zugriff am: 27.05.22).

2 Sozialer Zusammenhalt / Nachhaltige Stadtentwicklung Hessen ([nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de](http://nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de)) (letzter Zugriff am: 27.05.22)

## 1.2 Projektbeginn und Untersuchungsgebiet

### 1.2.1 Projektbeginn Dietzenbach Südost

Die Kreisstadt Dietzenbach hat sich mit dem Viertel Südost im Jahr 2018 im Bund-Länderprogramm „Soziale Stadt“, heute „Sozialer Zusammenhalt“, der Städtebauförderung beworben und wurde Ende 2019 aufgenommen. Somit hat Dietzenbach über 13 Jahre nach Start des Programms „Soziale Stadt“ im Spessartviertel wieder ein Fördergebiet.<sup>3</sup>

Vorausgegangen waren seit Jahren zu beobachtende Verschlechterungen der sozialen, aber auch der baulichen Situation im neuen Fördergebiet. Im Zentrum steht dabei die Situation in und rund um die private Wohnanlage an der Robert-Koch-Straße, aber auch die Bedarfe der sozialen Einrichtungen im Gebiet, denn die Herausforderungen der Nachbarschaft schlagen sich dort nieder beziehungsweise sind dort zu bearbeiten. Zuvorderst ist

hier die Dietrich-Bonhoeffer-Schule zu nennen, die von fast allen Kindern aus dem Fördergebiet besucht wird. Als Problem wird die starke Änderung der Bewohnerstruktur in den letzten Jahren wahrgenommen, die sich auch negativ auf das Image des Gebiets niederschlägt. Zur Problemwahrnehmung gehören außerdem der massive Sanierungsstau in der Wohnanlage, Prostitution, zum Teil innerhalb der Wohnanlage, sowie das deutlich vernachlässigte Umfeld der Wohnanlage.<sup>4</sup>

Als die Wohnanlage 2009 zum Verkauf stand, gab es Überlegungen seitens der Stadt, die Anlage zu erwerben, letztendlich blieb die Wohnanlage aber bis heute im Besitz des Eigentümers. Ausschlaggebend für die Entscheidung war unter anderem der schon damals hohe und kostspielige Sanierungsbedarf.<sup>5</sup>

---

3 Dietzenbach geht sozialen Brennpunkt an (fr.de) <https://www.fr.de/rhein-main/dietzenbach-geht-problemviertel-an-90993572.html> 20.09.2021 (Zugriff 19.06.2022)

4 Erneute Bewerbung für Förderprogramm „Soziale Stadt“ in den Startlöchern in Dietzenbach (op-online.de) <https://www.op-online.de/region/dietzenbach/erneute-bewerbung-foerderprogramm-soziale-stadt-startloechern-dietzenbach-9595144.html> 08.02.2018 (Zugriff 19.06.2022)

5 Häuser an der Kochstraße im Internet (op-online.de) <https://www.op-online.de/region/dietzenbach/wohnanlage-verkaufen-60954.html> 19.1.2009 (Zugriff 19.06.2022)

## 1.2.2 Vorläufige Gebietsabgrenzung



Abb. 1: Gebietsabgrenzung „Sozialer Zusammenhalt Dietzenbach Südost“

Das Untersuchungsgebiet umfasst zirka 40 Hektar und ist im Südosten von Dietzenbach gelegen. Die Grenzen des Fördergebietes werden im Wesentlichen durch den Verlauf der Paul-Brass-Straße, die Justus-von-Liebig-Straße, die Kreisstraße K 174, die Messenhäuser Straße und die Bahnlinie markiert. Eine Erweiterung nach Westen erfährt das Untersuchungsgebiet im Bereich der Grenzstraße. Hier wird das Baufeld zwischen Lessingstraße, Wilhelm-Leuschner-Straße und Grenzstraße samt dem

im Quartierszusammenhang bedeutenden Standort der Volkshochschule zwischen Wilhelm-Leuschner-Straße und Neuweg einbezogen. Das Untersuchungsgebiet weitet sich auch im Bereich der Dietzenbacher Feldgemarkung entlang des Gehrengrabens bis zur Verlängerung der Wilhelm-Leuschner-Straße auf, um hier in der zukünftigen Anbindung an den neuen südlichen Ortsrand zur Arrondierung beitragen zu können.

# 2



## 2 METHODIK UND BÜRGERBETEILIGUNG

### 2.1 Methoden der VU und des ISEK

Vorbereitende Untersuchungen sind Bestandteil des integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Sie sind Beurteilungsgrundlage für die Förderfähigkeit im Sinne der angestrebten Städtebauförderung und sind zur Vorbereitung der angestrebten Maßnahmen erforderlich. Als Bestandteil des ISEKs sollen die Vorbereitenden Untersuchungen den Entwicklungsbedarf aufzeigen und damit die Umsetzung der erarbeiteten Maßnahmen vorbereiten. Dabei machen wachsende sozialräumliche Unterschiede und lokale Zielformulierungen „passgenaue“ integrierte Konzepte ebenso erforderlich wie deren Einbindung in übergreifende Strategien. Angesichts begrenzter finanzieller Ressourcen und differenzierter Mitwirkungsbereitschaft von lokalen Interessengruppen und Bewohnerschaft bedarf es geeigneter Kooperationen und Partnerschaften, die Synergien beim Einsatz öffentlicher Mittel und privates Engagement fördern: Stadt(teil)entwicklung wird künftig stärker raumbezogen, kooperativ, vernetzt und aktivierend ausgerichtet sein. Die Vorbereitenden Untersuchungen, wie hier vorgelegt, müssen deshalb stärker als bisher auch Lebenszusammenhänge im Stadtteil mit all ihren Vernetzungen, Abhängigkeiten und Wechselwirkungen aufzeigen. Daraus sollen sie zukunftsbeständige Lösungen ableiten, die neben den baulichen auch ökologischen, ökonomischen, sozialen und sicherheitsspezifischen Ansprüchen gleichermaßen genügen.

Dies setzt voraus, dass neue Handlungsfelder etabliert und eine Vielzahl von Akteuren einbezogen werden. Damit Kommunikation und Partizipation aller Betroffenen auf Stadt- und Gebietsebene gelingen, sind zugleich gute Bedingungen dafür zu schaffen. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept gibt die „Leitplanken der Gebietsentwicklung“ für die kommenden rund zehn Jahre vor und ist Fördervoraussetzung bei Städtebauförderprojekten:

„Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. Das Entwicklungskonzept ist in ein gegebenenfalls bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten, die Aktualität des Entwicklungskonzepts ist sicherzustellen.“<sup>6</sup>

Dazu ist es notwendig, auf Basis der Vorbereitenden Untersuchungen in den zentralen (nicht in allen möglichen) Entwicklungsfeldern Ziele abzuleiten und Maßnahmen zu benennen. Die Integration städtebaulicher sowie sozialer und ökologischer Lösungsansätze und Perspektiven wird als grundlegende Voraussetzung der Förderung im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ gesehen. Dafür gilt es, eine Vielzahl und Vielfalt an Raumnutzenden zu beteiligen.

Daher kamen für eine passgenaue Zielgruppenansprache auch zahlreiche unterschiedliche Beteiligungsmethoden zur Anwendung. Mit dieser Vorgehensweise sollte für die Gutachter ein Informationsgewinn aus möglichst vielen verschiedenen Blickwinkeln erreicht werden, zugleich sollte das frühzeitige Einbinden möglichst vieler Akteure aber auch eine höhere Akzeptanz der Untersuchungsergebnisse und der darauf aufbauenden Handlungsansätze erreichen.

Eine Kosten- und Finanzierungsübersicht, ein Umsetzungskonzept für die Steuerung und die Einbindung des Runden Tisches Südost runden das weitreichende Konzept ab. Gemäß RiLiSE (Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung), Punkt 5.3 ist das ISEK durch die Stadtverordneten zu beschließen. Das Fördergebiet kann gemäß Punkt 5.2 RiLiSE durch einfachen Beschluss festgestellt werden<sup>7</sup>.

Ein ISEK darf allerdings nicht starr ausgelegt und ange-

6 Städtebauförderung 2018, Seite 7

7 Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSe, 2017

wandt werden. Zu schnell verändern sich gesellschaftliche und sonstige Rahmenbedingungen. Es ist daher wichtig, ein ISEK in regelmäßigen Abständen fortzuschreiben, die einzelnen Maßnahmen auf Realisierbarkeit, veränderte Sachverhalte und Notwendigkeit hin zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen sowie neue Handlungsbedarfe und Maßnahmen aufzunehmen.

### 2.1.1 Methoden der städtebaulichen Bestandsaufnahme und -analyse

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden auf Grundlage eines breiten Methodenkonzepts durchgeführt. Zu den Methoden gehören eine umfassende Datenaus-

#### Auswertung vorhandener Daten

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden folgende Planungen, Erhebungen und Veröffentlichungen als allge-

- Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)
- Bebauungspläne
- Radwegenetzkarte
- Wolfgang Schabert, Julia Thurn: Sport und Bewegung in Dietzenbach. Abschlussbericht zur kommunalen Sportentwicklungsplanung. Institut für kooperative Planung und Sportentwicklung, 2021

Zum Zeitpunkt der ISEK- Aufstellung befanden sich mehrere gesamtstädtische Untersuchungen und Entwicklungskonzepte in Aufstellung, die hier noch nicht berücksichtigt werden konnten: Klimaschutzkonzept, Starkregengefahrenkarte, Klimaanpassungskonzept, Radfahr- und Fußverkehrskonzept sowie Nahmobilitätskonzept.

Aufgabe der städtebaulichen Bestandsaufnahme und -analyse ist die Identifizierung von Missständen mit dem Ziel, eine Aufwertung und Stabilisierung herbeizuführen. Die Datenauswertung diente als Grundlage für alle wei-

- Soziale Infrastruktur, Bildung und Gemeinwesen
- Verkehr und Mobilität, Wegeverbindungen
- Nutzungsstruktur, Gewerbe

Auch hierbei ist es wichtig, die Akteure frühzeitig einzubinden. Da die Umsetzung des ISEKs generell hohe Anforderungen (personell und finanziell) stellt, ist eine kontinuierliche Prozesssteuerung wichtig. Sie kann durch die Einrichtung eines Quartiersmanagements sichergestellt werden (siehe Kap. 4.8).

wertung, Begehungen, Befragungen und Interviews mit ausgewählten Schlüsselpersonen sowie weitere unterschiedliche Beteiligungsformen.

meine Datengrundlage gesichtet und ausgewertet:

- Grünflächen und Sportflächen im Stadtgebiet 2018
- Integrierter Schulentwicklungsplan
- Eigentumsstruktur
- Baulücken- und Leerstandskataster
- Luftbild und Katasterpläne
- Sozialdaten (Altersstruktur, Migration)

teren methodischen Planungen und Erhebungen. Hinzu kamen zwischen Februar und Mai 2022 ausführliche eigene Begehungen zu Fuß mit Fotodokumentationen.

Weitere Erkenntnisse zur Bestandssituation ließen sich im Austausch mit lokalen Akteuren und der ansässigen Bevölkerung im Zuge verschiedener Beteiligungsschritte gewinnen. Alle gesammelten Informationen sind in einer systematischen städtebaulichen Bestandsaufnahme zusammengefasst. Dabei wurden folgende Teilaspekte genauer untersucht:

- Eigentumsstruktur
- Bautypologien, Geschossigkeit und Raumkanten
- Freiraumqualität

Die zentralen Ergebnisse sind in Bestands- und Analysekarten eingeflossen. Diese dienen im Planungsprozess als allgemeine und zusammenfassende Informationsbasis.

Als nächster Schritt wurde die Lage hinsichtlich der vorliegenden Potenziale und Chancen sowie Missstände und Herausforderungen beurteilt. Neben der fachplane-

rischen Auseinandersetzung mit den vorhandenen Gegebenheiten spielten hierbei auch die Erkenntnisse aus den Beteiligungen eine Rolle. Diese Ergebnisse dienen wiederum als Grundlage zur Ableitung von Zielen und Handlungsfeldern für die Gebietsentwicklung. Die Ergebnisse der Lagebeurteilung werden in Kap. 3.3 dargestellt.

### 2.1.2 Methoden der sozialplanerischen Analyse

Eine sozialplanerische Analyse hat zum Ziel, ein definiertes Gebiet (Stadtteil, Stadtbezirk, Gesamtstadt) hinsichtlich der Sozialstruktur möglichst vollständig zu erfassen und zu beschreiben. Dies erfolgt hier in Form der beschreibenden Statistik, das heißt, vorliegende Daten werden in geeigneter Weise beschrieben, aufbereitet und zusammengefasst. Quantitative Daten werden in Hinblick auf bestimmte Fragestellungen zu Tabellen,

grafischen Darstellungen und Kennzahlen verdichtet. Die Ausführungen zur Sozialstruktur des Programmgebiets des „Sozialen Zusammenhalts Dietzenbach Südost“ stützen sich auf die Daten der Kommunalstatistik. Je nachdem, wie kleinräumig die jeweiligen Daten verfügbar sind, können diese exakt auf das Programmgebiet oder auf die Stadtteil- beziehungsweise Gesamtstadtebene ausgewertet und interpretiert werden.

### 2.1.3 Beteiligung von Bewohnerschaft und Schlüsselakteuren

Vorbemerkung – Notwendigkeit und Zielsetzung von Beteiligungsprozessen

Städtebauliche Maßnahmen im Rahmen des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ gehen mit vielen Veränderungsprozessen einher und können nur gelingen, wenn die Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner sowie strategische Überlegungen wichtiger Akteure in ausreichendem Maße berücksichtigt werden. Methodisch gesehen sollen durch innovative und breit angelegte Beteiligungsformen möglichst viele Bevölkerungs- und Akteursgruppen in den Stadtentwicklungsprozess mit einbezogen werden. Zudem muss sichergestellt werden, dass die durchgeführten Aktivitäten tatsächlichen Einfluss auf das Planungsergebnis haben.

Zu einem gelungenen Beteiligungsprozess gehört auch eine gute Öffentlichkeitsarbeit, so dass die Themen des geplanten Fördergebiets präsent bleiben und die bereits erreichten Ergebnisse dokumentiert werden. Der Eindruck, dass sich vor der Haustür etwas bewegt und dass eine Verbesserung der Situation bereits im Prozess spürbar ist, ist gerade für Bewohnerinnen und Bewohner von

Quartieren mit Entwicklungsbedarf sehr wichtig.

Die Bürgerbeteiligung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde durch die extern beauftragten Büros Stadtberatung Dr. Sven Fries und BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten konzipiert und gemeinsam mit dem Fachbereich Soziale Dienste umgesetzt. Sie hatte das Ziel, eine Planung zu entwickeln, die die Sichtweise und die Wünsche der lokalen Bevölkerung widerspiegelt. Dafür sollten Informationen aus möglichst vielen verschiedenen Blickwinkeln generiert werden. Außerdem sollten im Rahmen des Beteiligungsprozesses die Vorarbeiten und ersten Projektvorschläge aus dem Fachbereich Soziale Dienste beziehungsweise der beauftragten Büros öffentlich vorgestellt, überprüft und ergänzt werden.

Die Beteiligungsangebote erfolgten in Form von qualitativen Befragungen. Bei der Konzeption der jeweiligen Veranstaltungen und Angebote wurden folgende Prinzipien zugrunde gelegt:

- Gezieltes Abfragen von Stärken und Schwächen, Lieblingsorten oder als negativ empfundenen Orten.
- Raum für eigene Ideen ohne Vorgaben seitens des Planungsteams.
- Niedrigschwellige Ansätze: Veranstaltungen sollten

### Schlüsselpersonenworkshop und Einzelgespräche

Im Zuge der sozialplanerischen und städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden sogenannte Schlüsselpersonen miteinbezogen. Dabei handelte es sich beispielsweise um Personen, die beruflich in sozialen Einrichtungen arbeiten, das Quartier als Ehrenämter oder als Mitarbeitende der Stadtverwaltung seit teilweise vielen Jahren kennen und die die Entwicklung mit allen Verän-



Foto 1: Schlüsselpersonenworkshop im April 2022

Um neben den Einzelansichten der Schlüsselpersonen auch Ideen aus einer gemeinschaftlichen Arbeitssituation heraus zu generieren, veranstaltete die Stadt Dietzenbach am 5. April 2022 einen etwa dreistündigen Schlüsselpersonenworkshop im Haus der Integration. Neben Informationen zu den Rahmenbedingungen des Städtebauförderprogramms und der spezifischen Situation in Dietzenbach-Südost wurden in zwei Arbeitsrunden Ideen und Hinweise zu den beiden Themen „Städ-

leicht zu erreichen, an bekannten Orten und gut verständlich sein. Dazu gehörte auch eine breit gestreute Werbung im Quartier und über die sozialen Einrichtungen.

derungen zum Guten oder Schlechten selbst miterlebt haben. Sie wurden nicht nur als sehr gute Kennerinnen und Kenner des Fördergebiets befragt, sondern auch als „anwaltliche Sprecher“ von Personen, die nicht in ausreichender Zahl erreicht werden konnten oder die nicht selbst zu Wort kommen.



Foto 2: Arbeitstisch zur städtebaulichen Entwicklung

tebauliche Stärken und Schwächen im Quartier“ und zu „Soziale Einrichtungen und ihre Bedarfe“ erarbeitet.

Mit den Stadtwerken und Städtischen Betrieben (12.5.2022, mit Nadja Lubrich und Markus Krallinger) sowie mit der Volkshochschule Dietzenbach (3.6.2022, mit Dr. Marc Urlen und Emilia Knöffel) fanden Einzelgespräche statt, da die Akteure nicht am Workshop anwesend sein konnten.

Name	Institution - Funktion
Imad Uddin	Pro Arbeit – Kreis Offenbach – (AÖR) / Jobcoaching Beratung
Martina Riebling	Kreisstadt Dietzenbach / Sachgebietsleitung Sachgebiet Schule und Sozialarbeit an der Helen-Keller-Schule
Dr. Sigita Urdze	Kreisstadt Dietzenbach / Stabsstelle Klimaschutz
Florian Bartels	Kreisstadt Dietzenbach / Abteilungsleitung Bürgerservice
Gabi Guddat	Kreisstadt Dietzenbach / Abteilungsleitung Stadtentwicklung
Dagmar Dörner	Kreisstadt Dietzenbach / Informationsstelle Südosteuropa
Benn Schürmann	Kreisstadt Dietzenbach / Abteilung Stadtplanung
Abdelali Ettahri	Förder- und Kulturverein Dietzenbach e. V. / Vorstandsvorsitzender
Ola Gussmann	Diakonisches Werk Offenbach-Dreieich-Rodgau / Migrationsberatung für erwachsene Zuwanderer (MBE) Beratungszentrum Mitte
Hossein Mehranfard	Kreisstadt Dietzenbach / Leitung Boxprojekt
Michael Krtsch	Kreisstadt Dietzenbach / Leitung Wirtschaftsförderung
Petra Dinger	Kreis Offenbach / Bereichsleitung Fachdienst Jugend und Familie – Allgemeiner Sozialer Dienst
Nadine Schläfke	Pro Familia Beratungsstelle Dietzenbach
Husnije Jusufova	Ausländerbeirat der Kreisstadt Dietzenbach / Stellvertretende Vorsitzende
Dr. Lisa Öz	Kreisstadt Dietzenbach / Jugendbeteiligung
Elke Pithan	Sportgemeinschaft Dietzenbach 1945 e. V. / 1. Vorsitzende
Gisela Zeller	Kreisstadt Dietzenbach / Jugendbeteiligung
Carolin Titze	Rektorin Dietrich-Bonhoeffer-Schule
Markus Hockling	Kreisstadt Dietzenbach / Fachbereichsleitung Sicherheit und Ordnung
Ersan Özdemir	DITIB – Türkisch-Islamische Gemeinde zu Dietzenbach e. V.
Markus Richter	Wohnanlage Richter
Michael Schäfer	Wohnanlage Richter, Hausverwaltung
	<b>Veranstalter:</b>
Dieter Kliem	Kreisstadt Dietzenbach / Abteilungsleitung Jugendhilfe und Soziale Arbeit
René Bacher	Kreisstadt Dietzenbach / 1. Stadtrat
Margot Acht	Kreisstadt Dietzenbach / Koordinierungsstelle Gemeinwesenarbeit Dietzenbach Südost
Fabian Adler	BIERBAUM.AICHELE.Landschaftsarchitekten
Anna Pohling	Stadtberatung Dr. Sven Fries
Marina Stanic	Stadtberatung Dr. Sven Fries
Lisa Doll	Stadtberatung Dr. Sven Fries

Tab. 1: Teilnehmende am Schlüsselpersonenworkshop

Die Auswahl der Schlüsselpersonen wurde in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber und der Koordinationsstelle Gemeinwesenarbeit getroffen. Die Erkenntnisse aus dem Workshop flossen in den weiteren Partizipationsprozess sowie in die städtebauliche und sozialplane-

### Aufsuchende Bürgerbeteiligung

In Bürgerbeteiligungsprozessen zeigt die Erfahrung, dass verschiedene Gruppen in sehr unterschiedlichem Maße angesprochen werden. Klassische Abendveranstaltungen sind wichtig als offiziell und medial sichtbare Beteiligung, die eine große Anzahl von Menschen erreicht. Einige Gruppen sind auf solchen Veranstaltungsformaten jedoch häufig unterrepräsentiert. Hierzu zählen Jugendliche, Eltern jüngerer Kinder, Menschen mit Migrationshintergrund sowie weniger gebildete oder politisch engagierte Menschen. Genau diese Gruppen bilden jedoch laut Voranalyse den Großteil der Bewohnerschaft in Dietzenbach-Südost (siehe Kap. 3.1.1).



Foto 3: Befragung am Skatepark

Die aufsuchende Beteiligung fand am 28. April, 29. April, 3. Mai und 5. Mai 2022 statt. Es wurden mehrere Orte im Untersuchungsgebiet mehrfach aufgesucht: rund um die Wohnanlage sowie auf dem Spielplatz und dem Treffpunkt mit Tischtennisplatten an der Messenhäuser Straße / Grenzstraße, vor dem Supermarkt/Fischgroß-

rische Bestandsaufnahme ein. Auch dienten sie, neben den im weiteren Prozessverlauf generierten Informationen, als Grundlage für das Ableiten von Zielen und Maßnahmen für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept.

Ein Schwerpunkt der Beteiligung lag daher auf der aufsuchenden Beteiligung. An insgesamt vier Nachmittagen / frühen Abendstunden waren Interviewerinnen und Interviewer im Untersuchungsgebiet unterwegs und befragten die Menschen vor Ort in ihrem Umfeld zu den Stärken, Schwächen, Ängsten und ihren Hinweisen für die zukünftige Gebietsentwicklung. Als Gesprächsleitfaden diente ein Fragebogen, der im gemeinsamen Gespräch ausgefüllt wurde und so auch zur Dokumentation diente.



Foto 4: Wo hakt es im Quartier? Jugendliche zeigen es am Luftbild

handel, im Boxclub und an der Skateranlage an der Paul-Brass-Straße. Insgesamt nahmen 107 Personen an der Beteiligung teil. Gelegentlich waren mehrere Personen an einem Gespräch beteiligt, in diesem Fall wurde ein einziger Fragebogen ausgefüllt und ausgewertet.

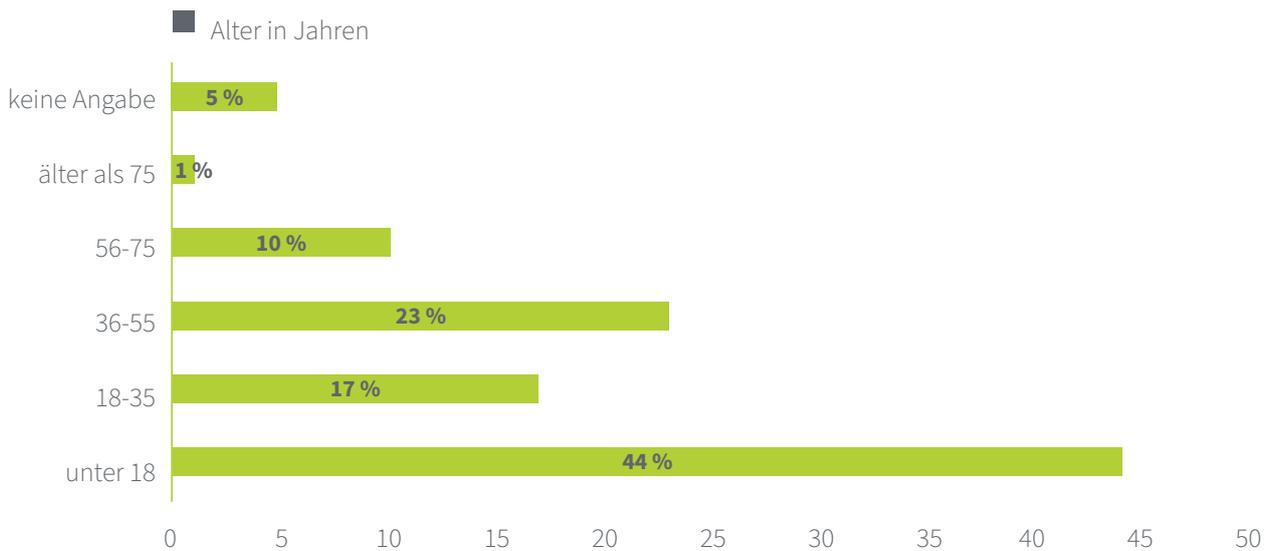


Abb. 2: Befragte während der aufsuchenden Beteiligung nach Altersgruppen

Fast die Hälfte der Befragten war jünger als 18 Jahre. Neben der Altersstruktur im sehr „jungen“ Quartier (siehe Kap. 3.1.1) liegt dieser Umstand auch darin begründet,

dass Kinder und Jugendliche aufgrund ihres Schulbesuchs deutsch sprechen.



Abb. 3: Interviewleitfaden zur aufsuchenden Beteiligung

### Auftakt auf dem Spielplatz

Unter dem Motto „Spaß und Spiel rund um den Spielplatz“ wurde am 7. Mai 2022 zur Beteiligungsaktion am Spielplatz Messenhäuser Straße eingeladen. Die Veranstaltung war als kleines Straßenfest gemeinsam mit

Akteuren aus dem Gebiet konzipiert. Jugendliche aus dem Boxprojekt waren mit mobilem Boxsack vertreten und unterstützten tatkräftig beim Auf- und Abbau. Die Koordinierungsstelle Gemeinwesenarbeit war mit meh-

renen Honorarkräften vor Ort, die die Beteiligungsaktion mit ihren Sprachkenntnissen in Berberisch und Englisch unterstützten. Das Fest war als bunter Nachmittag ohne festes Programm zwischen 15 und 18 Uhr gestaltet. Beteiligt wurde zu zwei Themen: Zum einen ging es um Stärken und Schwächen sowie Hinweise für die Quartiersentwicklung. Dazu lag ein begehbare Banner mit aufgedrucktem Luftbild des Untersuchungsgebiets auf dem Boden. Hinweise wurden auf Klebekarten doku-



Foto 5: Gespräche am Luftbild

Am Auftaktfest nahmen etwa 200 Personen teil. Ein buntes Rahmenprogramm mit Boxangebot, Popcorn, Musik, Spielmobil und Luftballonclownin lockte insbesondere Kinder, Jugendliche und Familien an. Der nördliche Ab-



Foto 7: Mal- und Bastelaktion zur Spielplatzgestaltung

mentiert und an der entsprechenden räumlichen Stelle aufgeklebt. Zum anderen richtete sich die Beteiligung zur Neugestaltung des Spielplatzes speziell an Kinder und Jugendliche. Für sie wurde ein Mal- und Basteltisch angeboten. Hinweise für den Spielplatz konnten auch ohne große Deutschkenntnisse schriftlich, als gemaltes Bild oder mithilfe aufzuklebender Piktogramme von verschiedenen Spielmöglichkeiten oder Spielgeräten abgegeben werden.



Foto 6: Großer Andrang auf dem Spielplatz

schnitt der Messenhäuser Straße war während der Aktion gesperrt und wurde sofort begeistert als Spielfläche angenommen.



Foto 8: Angebot des Boxprojekts beim Auftaktfest

## Befragung der Gewerbetreibenden

Da ein Großteil des Untersuchungsgebiets ein Gewerbegebiet ist, gab es ein Beteiligungsangebot für alle Gewerbetreibenden im Gebiet. Die Befragung fand in Form einer Onlineumfrage statt. Eingeladen wurde über großformatige Postkarten, zusätzlich wurde ein Teil (bei vorliegender Telefonnummer) der Betriebe telefonisch eingeladen und per E-Mail mit dem Link zur Umfrage

versorgt. Während des Umfragezeitraums von Mitte April bis Ende Mai 2022 nahmen aber lediglich drei Betriebe an der Befragung teil, womit die Stichprobe zu klein für eine Auswertung und Aufnahme in die Auswertung der Beteiligungsergebnisse (Kap. 3.4) ist.

## Jugendworkshop

Als zielgruppenspezifisches Angebot speziell für ältere Jugendliche fand am 20. Mai 2022 ein Jugendworkshop im Haus der Integration statt, an dem 19 Jugendliche im Alter von 11 bis 20 Jahren teilnahmen. Veranstalter war die Koordinierungsstelle Gemeinwesenarbeit. Als Teil des Workshops absolvierten die Jugendlichen eine digi-

tale Stadtrallye durch ihr Quartier. Mittels der durch das beauftragte Planungsteam gestalteten Rallye gaben sie Anregungen und Hinweise für die Stadtentwicklung im Fördergebiet ab und generierten somit ebenfalls Input für das hier vorliegende ISEK.



Foto 9: Jugendworkshop

## Lenkungsrunde

Neben der Bewohnerschaft, die informell beteiligt worden war, wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB beteiligt. Die betroffenen Ämter und Institutionen der Kreisstadt Dietzenbach sind Teil der ämter-

übergreifenden Lenkungsrunde „Sozialer Zusammenhalt Dietzenbach-Südost“. In der Lenkungsrunde sind folgende Institutionen vertreten:

- Herr René Bacher, 1. Stadtrat
- Peter Amrein, Fachbereichsleitung Soziale Dienste
- Margot Acht, Koordination Gemeinwesenarbeit Südost
- Sandra Homberg, Fachbereichsleitung Fachbereich Bau und Kultur
- Ursula Becking-Noller, Abteilungsleitung Abteilung Stadtplanung
- Markus Hockling, Fachbereichsleitung Sicherheit und Ordnung
- Sigita Dr. Urdze, Stabsstelle Klimaschutz
- Sonja Hoffmann, Stabsstelle Integration
- Michael Krtsch, Wirtschaftsförderung
- Thomas Vollmuth, Städtische Betriebe Dietzenbach
- Dieter Kliem, Projektleitung Sozialer Zusammenhalt Dietzenbach Südost

Die Fachämter wurden über die Inhalte und Ergebnisse des ISEKs informiert und brachten sich mehrfach ein. Neben der Lenkungsrunde fanden weitere vertiefende oder projektbezogene Abstimmungen mit einzelnen Fachämtern statt. Im weiteren Verlauf des Projektes „Sozialer Zusammenhalt Dietzenbach-Südost“ können weitere Lenkungs- runden nach Bedarf einberufen und um weitere Ämter und Institutionen ergänzt werden.



# 3



## 3 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

### 3.1 Sozialplanerische Analyse und Bestandsaufnahme

#### 3.1.1 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Zur Beschreibung der Sozialstruktur im Fördergebiet wird es mit der Gesamtstadt Dietzenbach verglichen. Der Analyse liegen Daten der Stadt zugrunde (Stichtag 31.12.2021). Im gesamten Untersuchungsgebiet (siehe Abb. 3., lilafarbene Linie) leben etwa 1.250 Personen. Die Daten beziehen sich jedoch innerhalb des Gebiets auf das Mischgebiet Robert-Koch-Straße, Max-Planck-Straße und Messenhäuser Straße mit der Wohnanlage,

wo mit etwa 900 Personen die Mehrheit der Gebietsbewohnerschaft lebt. Somit schließen die ausgewerteten Daten zwar den Großteil der Gebietsbewohnerschaft in den Hochhäusern, jedoch nicht die gesamte Bewohnerschaft des Untersuchungsgebiets ein. In der folgenden Sozialstrukturanalyse bezieht sich „Fördergebiet“ stets auf die vorliegenden Daten zu den Hochhäusern.

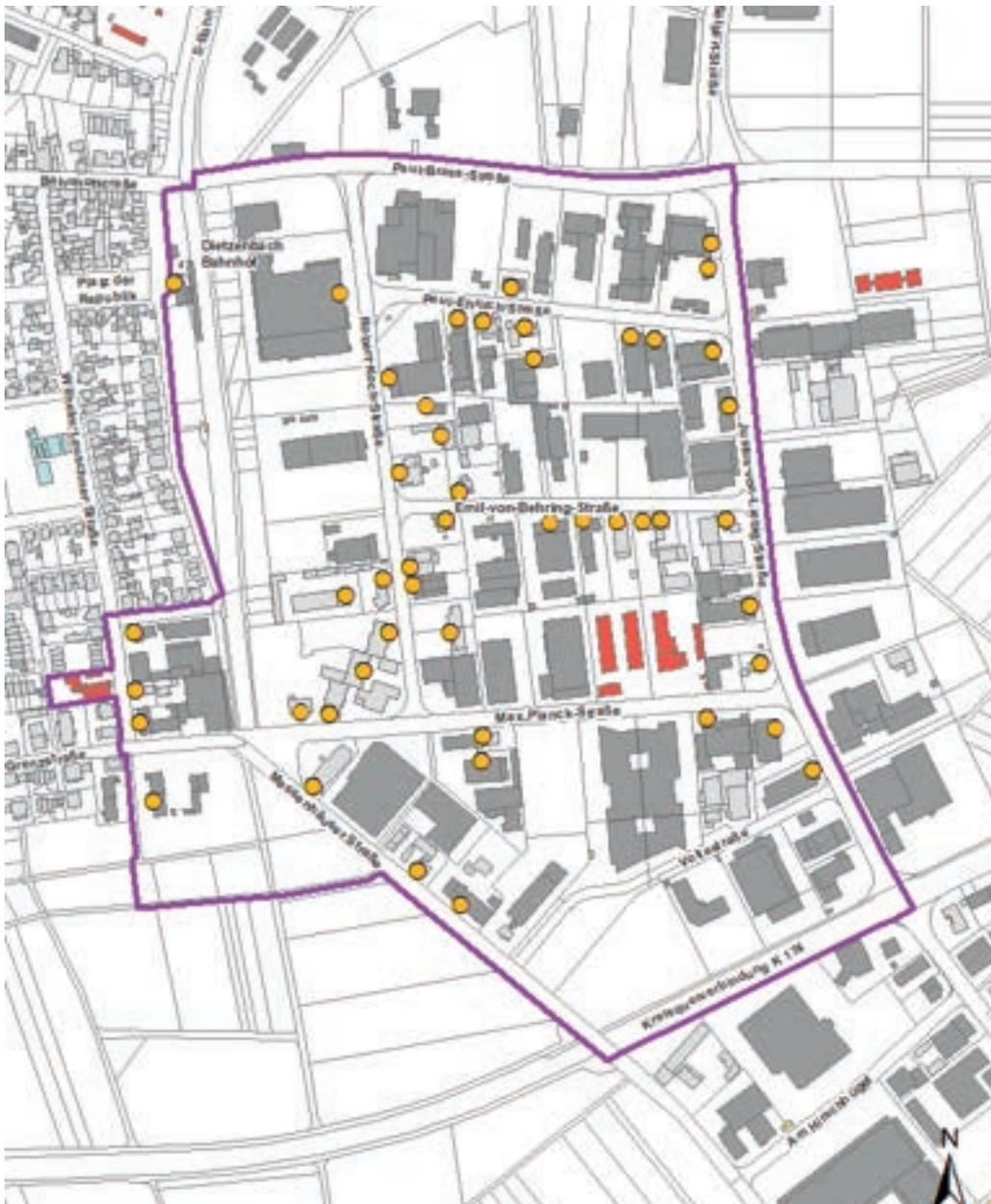


Abb. 4: Bevölkerungsstruktur, Mobilitätstendenz und Wohnsitz

Zum Stichtag am 31. Dezember 2021 verzeichnet die Stadt Dietzenbach 36.268 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Untersuchungsgebiet leben 896 Menschen und somit 2,47 Prozent der Dietzenbacher Bevölkerung.<sup>8</sup> Dabei zeigt sich eine leicht negative Mobilitätstendenz im Untersuchungsgebiet: Im Vergleich zum Jahr 2016 zeigt sich ein Rückgang der Bevölkerung um 4,7 Prozent. Die Gesamtstadt verzeichnet im Jahr 2021 dahingegen 1,3 Prozent mehr Einwohnerinnen und Einwohner als noch im Jahr 2016.

Im Hinblick auf das Geschlecht zeigen sich Einwohner im Untersuchungsgebiet stärker vertreten; so sind 61,6 Prozent der hier lebenden Bevölkerung männlich und 38,4 Prozent weiblich. Dahingegen ist das Geschlechterverhältnis in der Gesamtstadt ausgeglichen (m = 50,5 %, w = 49,5 %) 894 der Einwohnerinnen und Einwohner im Untersuchungsgebiet haben hier ihren Hauptwohnsitz (99,8 %). An dieser Stelle zeigt sich nur ein sehr geringer Unterschied zur Gesamtstadt (99,3 %).

	Männlich	Weiblich
Fördergebiet Dietzenbach Südost	552	344
% EW-Geschlecht	61,6	38,4
Gesamtstadt Dietzenbach	18.331	17.937
% EW-Geschlecht	50,5	49,5

Tab. 2: Einwohnerinnen und Einwohner (EW) nach Geschlecht

## Altersstruktur

Mit Blick auf die Altersstruktur zeigt sich, dass es sich beim Untersuchungsgebiet um einen relativ „jungen“ Stadtteil handelt. Das Fördergebiet weist einen vergleichsweise hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen und einen geringeren Anteil an Seniorinnen und Senioren auf. Wie die Abbildung zeigt, leben im Gebiet 5,9 Prozentpunkte mehr Kinder und Jugendliche und 15,5 Prozentpunkte weniger Bewohnerinnen und Bewohner im Alter von 65 Jahren und älter als in der Gesamtstadt. Die einzelnen Altersgruppen werden im Folgenden genauer beleuchtet:

Zum Stichtag am 31. Dezember 2021 leben 328 unter 21-Jährige im Fördergebiet. Der Anteil der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen ist damit im Vergleich zur Stadt deutlich überdurchschnittlich hoch (36,6 % im Gebiet gegenüber 24,2 % in der Gesamtstadt). Hiervon sind 155 Kinder unter 10 Jahren. In dieser Alters-

gruppe ist der Unterschied zur Gesamtstadt weniger ausgeprägt als in der Altersgruppe der 10- bis 20-Jährigen (19,3 % im Gebiet gegenüber 12,8 % in der Gesamtstadt): 11,4 Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Dietzenbach sind Kinder unter 10 Jahren; im Vergleich dazu sind 17,3 Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner des Fördergebiets in dieser Altersgruppe.

Auch die 21- bis 44-Jährigen sind im Fördergebiet häufiger vertreten: 30,2 Prozent der Bevölkerung der Stadt Dietzenbach sind in dieser Altersgruppe, im Vergleich dazu gehören 36,6 Prozent der Bewohnerschaft des Untersuchungsgebiets dieser Gruppe an. Dahingegen sind die 45- bis 64-Jährigen in der Gesamtstadt stärker vertreten (23,2 % im Gebiet gegenüber 26,5 % in der Gesamtstadt).

Zudem leben 27 Seniorinnen und Senioren (zwischen 65 und 89 Jahre alt) im Fördergebiet; im Verhältnis sind dies

<sup>8</sup> Im gesamten Untersuchungsgebiet leben 1.144 Einwohnerinnen und Einwohner und somit 3,15 Prozent der Dietzenbacher Bevölkerung.

15,4 Prozent weniger als in der Gesamtstadt. Der geringste Unterschied (0,1 Prozentpunkte) zwischen Untersuchungsgebiet und Gesamtstadt besteht im Hinblick auf

den prozentualen Anteil an Hochbetagten ab 90 Jahren (0,6 % bzw. 0,7 %) (vgl. Abb. 1).

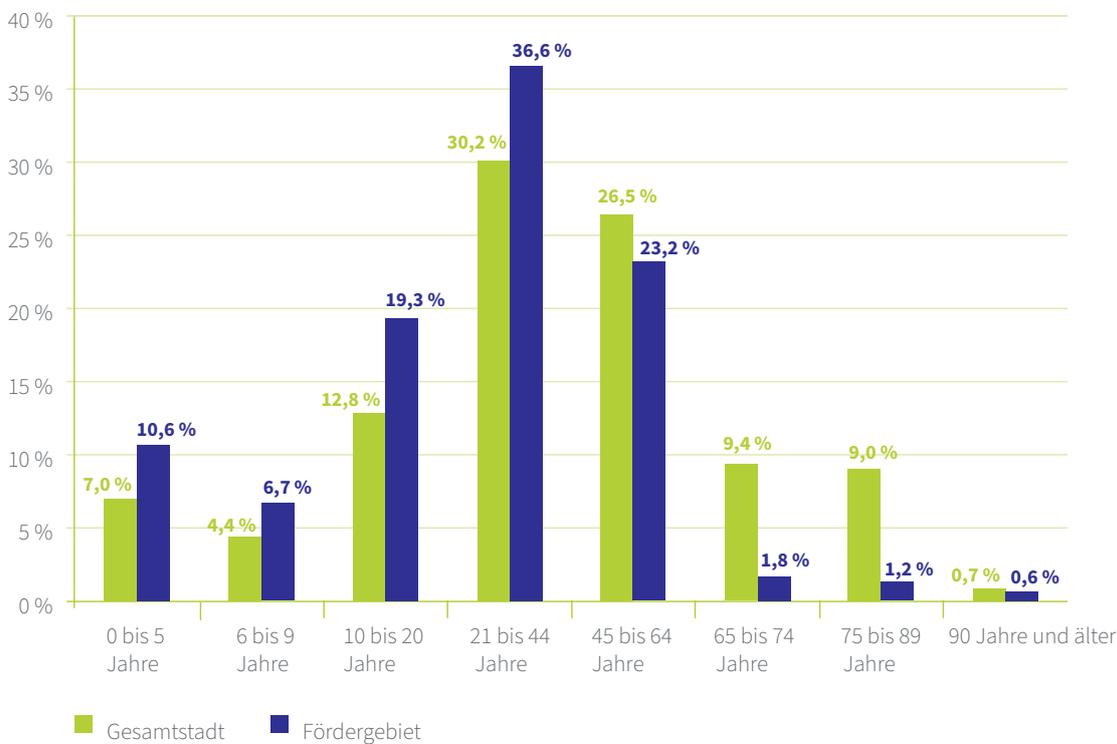


Abb. 5: Verteilung der Altersgruppen in der Gesamtstadt und im Fördergebiet (Angaben in Prozent)

Darüber hinaus können der Jugend- und Altenquotient näher beleuchtet werden. Dabei handelt es sich um zwei Indikatoren aus der Demografie, die der Beschreibung des Generationenverhältnisses dienen. Sie geben Auskunft über das Verhältnis der nicht erwerbstätigen zur erwerbstätigen Bevölkerung. Der Jugendquotient beschreibt das Verhältnis der jungen Bevölkerung zur Bevölkerung im Erwerbsalter. In den letzten Jahren wurde die Abgrenzung der Altersgruppen, aufgrund längerer Ausbildungszeiten und späterem Renteneintritt, angepasst. Früher wurde die junge Bevölkerung im Regelfall nur bis unter 15 Jahre definiert und die Erwerbsbevölkerung von 15 bis unter 60 Jahren; mittlerweile ist eine Abgrenzung von unter 20 Jahren beziehungsweise unter 65 Jahren üblich.<sup>9</sup>

Aufgrund der Daten, die im Hinblick auf das Fördergebiet

vorliegen, gibt der Jugendquotient an dieser Stelle an, wie viele Menschen unter 21 Jahren auf 100 Personen von 21 bis unter 65 Jahren kommen. Da die Altersgruppe der Jüngeren demnach nur 21 Jahrgänge umfasst, die der Bevölkerung im Erwerbsalter hingegen 45, sind die Jahrgänge im Durchschnitt gleich stark besetzt, wenn der Jugendquotient bei 46,7 liegt ( $21/45 \cdot 100$ ). Der errechnete Jugendquotient von 61,2 liegt deutlich über 46,7 und besagt damit, dass die nachwachsende Generation im Fördergebiet wesentlich stärker besetzt ist als die derzeitige Bevölkerung im Erwerbsalter. Im Vergleich ist der Jugendquotient im Fördergebiet zudem deutlich höher als in der Gesamtstadt; hier liegt dieser bei 42,8.

Der Altenquotient beschreibt dahingegen das Verhältnis der älteren Bevölkerung zur Bevölkerung im Erwerbsalter, sprich der 65-Jährigen und Älteren zu den 21- bis

9 Vgl. [https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/PDF/Beitrag15\\_05\\_03.pdf](https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/PDF/Beitrag15_05_03.pdf)

unter 65-Jährigen. Der errechnete Altersquotient von 6,0 zeigt demnach, dass im Fördergebiet 6 ältere Menschen auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter kommen. Ver-

glichen mit der Gesamtstadt sind dies ungefähr 28 Personen weniger; so liegt der Altersquotient hier bei 33,6.

### 3.1.2 Ausländische Bevölkerung

Zur ausländischen Bevölkerung zählen alle Personen, die nicht Deutsche im Sinne des Art. 116 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) sind. Dies können direkt zugezogene Personen mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit sein oder auch deren im Land geborene Nachkommen, die selbst keine Migranten sind, sofern sie nicht die deutsche Staatsangehörigkeit erhalten. Zur ausländischen Bevölkerung gehören auch die Staatenlosen und Personen mit ungeklärter Staatsangehörigkeit. Deutsche, die zugleich eine fremde Staatsangehörigkeit besitzen, gehören nicht zu den Ausländerinnen und Ausländern.

Aus den vorliegenden Daten lassen sich keine Aussagen dazu treffen, zu welchem Anteil Menschen mit Migrationshintergrund in der Vergleichsgruppe, die der Gruppe der Ausländerinnen und Ausländer gegenübergestellt wird, vertreten sind. Die Bestimmung des Migrationshintergrundes einer Person orientiert sich an der definitorischen Abgrenzung des Statistischen Bundesamtes: „Zu den Menschen mit Migrationshintergrund zählen alle nach 1949 auf das heutige Gebiet der Bundesrepublik Deutschland Zugewanderten sowie alle in Deutschland geborenen Ausländer und alle in Deutschland als Deut-

sche Geborenen mit zumindest einem zugewanderten oder als Ausländer in Deutschland geborenen Elternteil.“

Personen, die während des Dritten Reiches oder in den Jahren nach Ende des Zweiten Weltkrieges als Folge von Umsiedelung, Flucht oder Vertreibung nach Deutschland kamen, werden demnach nicht zu den Personen mit Migrationshintergrund hinzugerechnet.

Bezüglich der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner weisen die Daten deutliche Unterschiede des Untersuchungsgebietes zur Gesamtstadt auf. Die unten abgebildete Tabelle zeigt, dass von den 36.268 Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Dietzenbach 11.478 Menschen ausländischer Bevölkerung sind, was einem prozentualen Anteil von 31,6 Prozent entspricht. Im Untersuchungsgebiet ist der Anteil gemessen an der gesamten Einwohnerschaft im Gebiet deutlich höher und liegt bei 85,4 Prozent (vgl. Abb. 16). Hinsichtlich der Staatsangehörigkeiten sind Bulgarien, Italien, Rumänien und Türkei die häufigsten Herkunftsländer der im Untersuchungsgebiet lebenden Ausländerinnen und Ausländer.

	<b>ausländische EW</b>	<b>EW gesamt</b>	<b>% ausländische EW</b>
Fördergebiet Dietzenbach Südost	765	896	85,4
Gesamtstadt Dietzenbach	11.478	36.268	31,6

Tab. 3: Ausländische Einwohnerinnen und Einwohner (EW) in der Gesamtstadt und im Fördergebiet (Angaben in absoluten Zahlen und Prozent)

### 3.1.3 Hilfen zur Erziehung

Die Grundgesamtheiten der vorliegenden Daten hinsichtlich der Inanspruchnahme von Hilfen zur Erziehung nach SGB VIII unterscheiden sich geringfügig von den vorhergehenden, da ein etwas anderes Gebiet sowie ein anderer Stichtag zugrunde liegen. So werden an dieser Stelle die Daten von allen Straßen, die sich im Fördergebiet befinden, einbezogen.

Zum Stichtag am 1. April 2022 nehmen 16 Personen aus dem Fördergebiet Hilfen zur Erziehung in Anspruch, was einem Anteil von 7,2 Prozent im Verhältnis zur Gesamtstadt ( $n = 221$ ) entspricht. Hinsichtlich der Hilfeform

unterscheidet sich das Fördergebiet deutlich von der Gesamtstadt Dietzenbach; so finden die Hilfen im Fördergebiet zu 87,5 Prozent ambulant und zu 12,5 Prozent stationär statt. In der Gesamtstadt werden mit 36,7 Prozent deutlich mehr stationäre Hilfsangebote in Anspruch genommen (vgl. Abb. 5 und 6). Innerhalb der ambulanten Hilfeformen handelt es sich im Fördergebiet bei 71,4 Prozent ( $n = 10$ ) und in der Gesamtstadt bei 52,9 Prozent ( $n = 74$ ) um das Angebot der Sozialpädagogischen Familienhilfe.

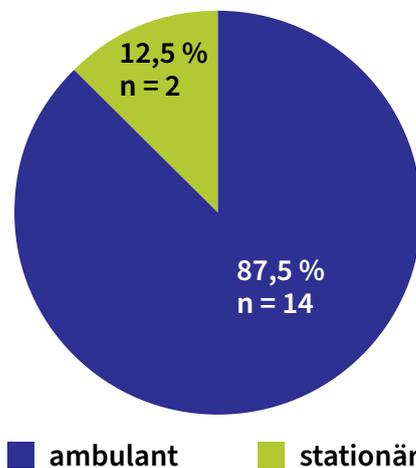


Abb. 6: Hilfen zur Erziehung (HzE) im Fördergebiet (Angaben in Prozent und absoluten Zahlen)

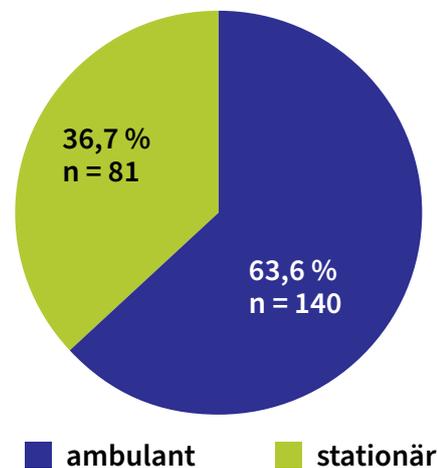


Abb. 7: HzE in der Gesamtstadt Dietzenbach (Angaben in Prozent und absoluten Zahlen)

Auch hinsichtlich der Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen, für die Hilfen zur Erziehung in Anspruch genommen werden, zeigen sich Unterschiede zwischen Fördergebiet und Gesamtstadt. Während im Fördergebiet die Altersgruppe der Kinder unter 6 Jahren mit 31,3 Prozent (Gesamtstadt: 13,1 %) deutlich häufiger vertre-

ten ist, befinden sich in der Gesamtstadt (57,5 %) deutlich mehr Kinder und Jugendliche zwischen 6 und 14 Jahren im Hilfebezug nach SGB VIII (Fördergebiet: 31,3 %) (vgl. Abb. 7).

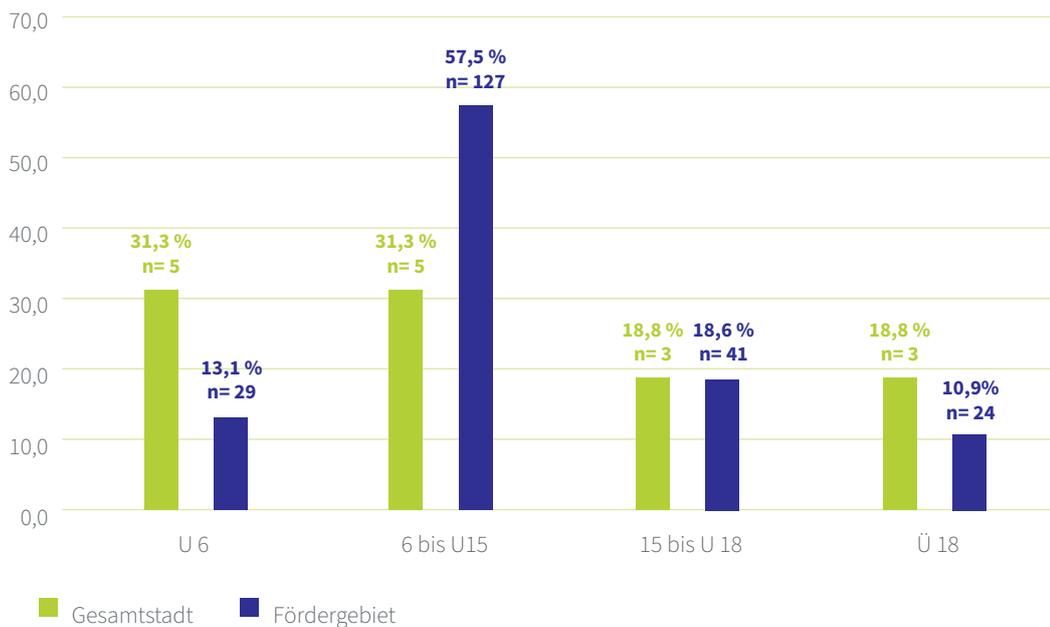


Abb. 8: Altersgruppen HzE im Fördergebiet sowie in der Gesamtstadt (Angaben in Prozent und absoluten Zahlen)

### 3.1.4 Soziale Infrastruktur, Bildung und Gemeinwesen

Im Handlungsfeld soziale Infrastruktur, Bildung und Gemeinwesen wird das Angebot an Schulen, Kindergärten sowie öffentlichen und sozialen Einrichtungen betrachtet. Dietzenbach Südost verfügt über die Helen-Keller-Schule. Die Dietrich-Bonhoeffer-Schule (DBS) wurde

aufgrund ihrer engen sozialen Verflechtung mit dem ursprünglichen Untersuchungsgebiet (alle Kinder aus dem Quartier besuchen eine der beiden Schulen) nachträglich zum Fördergebiet hinzugefügt.

#### Schulen

Die Helen-Keller-Schule (HKS) ist eine von drei Förderschulen im Kreis Offenbach mit dem Schwerpunkt Lernen. Seit dem Schuljahr 1997/1998 wird die Helen-Keller-Schule als Ganztagschule geführt. Die zirka 118 Schülerinnen und Schüler stammen überwiegend aus der Stadt Dietzenbach. Etwa 80 Prozent der Schülerschaft besitzen einen Migrationshintergrund. Die Schülerinnen und Schüler stammen aus 20 Nationen. Es gibt zehn Klassen der Jahrgänge 1 bis 9 sowie eine Berufsorientierungsklasse und eine Praxisklasse. Das Kollegium setzt sich aus 20 Lehrerinnen und Lehrern, einer Schulsozialarbeiterin und der Schulleitung zusammen. Aufgrund von Bauschäden wurde das alte Gebäude in der Arminiusstraße 45 abgerissen und die HKS befindet

sich nun im Übergangsbau in der Voltastraße 6 im Fördergebiet Südost. An dieser Schule gibt es seit dem Schuljahr 2002/2003 eine Schulsozialarbeit. Schulsozialarbeit in der Schule (SiS) ist eine Einrichtung der Jugendhilfe am Ort Schule und in Trägerschaft des Magistrats der Kreisstadt Dietzenbach. SiS bietet unter anderem Soziales Lernen und Soziale Trainings in Klassen, Einzelbetreuung und Einzelberatung sowie individuelle Förderangebote für Kinder und Jugendliche, Vermittlung in Konfliktsituationen und Mediation, Angebote zur Unterstützung im Übergang Schule und Beruf sowie Kooperation mit Trägern der Jugendhilfe.<sup>10</sup> Langfristig wird die HKS wieder an einen anderen Standort umziehen und das Fördergebiet verlassen.

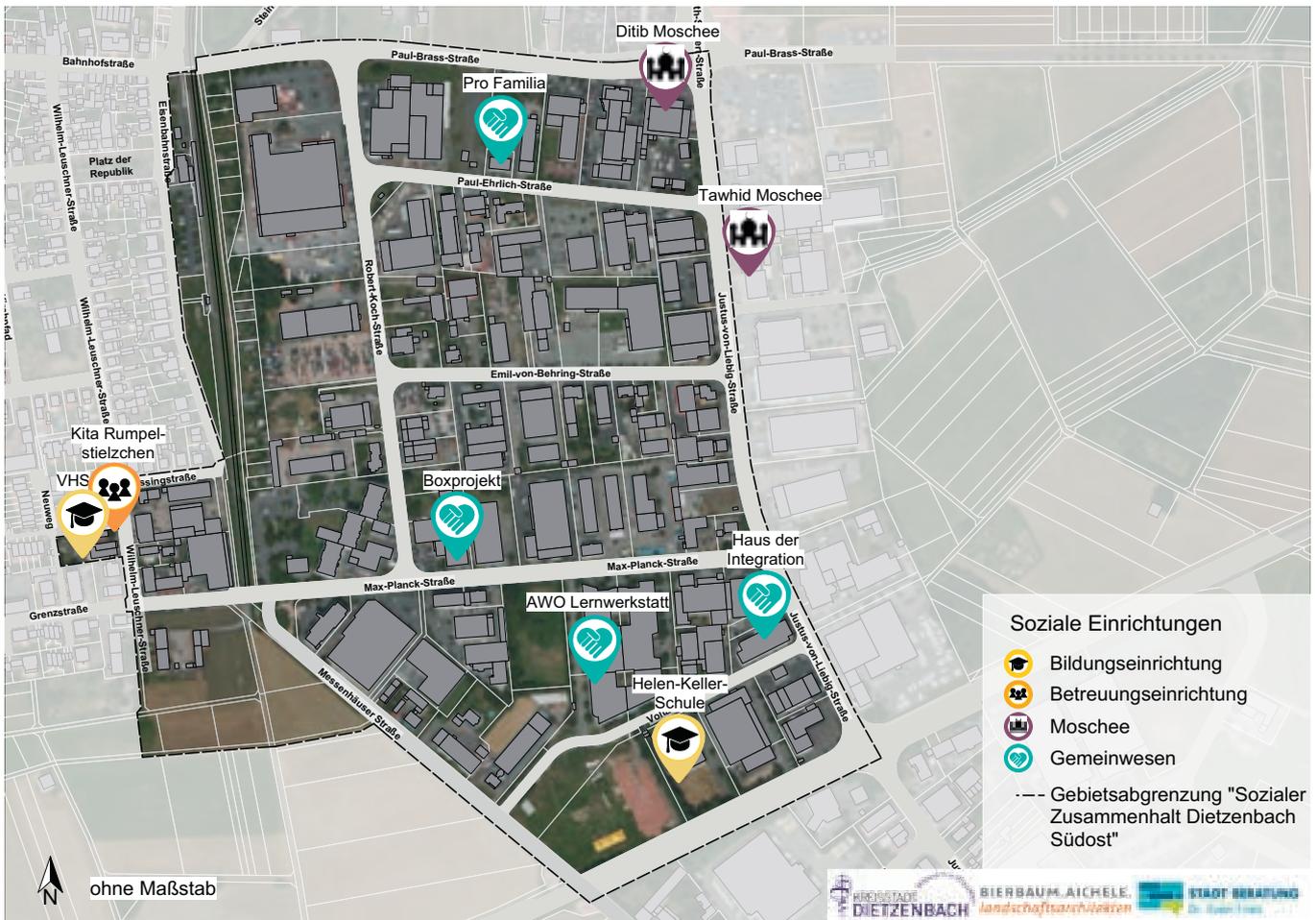


Abb. 9: Soziale Einrichtungen im Gebiet



Foto 10: Helen-Keller-Schule in der Voltastraße 6



Foto 11: Dietrich-Bonhoeffer-Schule

Die Dietrich-Bonhoeffer-Schule (DBS) ist eine Grundschule in der Schulstraße in Dietzenbach. Laut Schulentwicklungsplan hat die DBS 2020/2021, 2021/2022 und als Prognose auch 2022/2023 ca. 330 Schülerinnen und Schüler aus verschiedenen Nationen. Die DBS hat eine

Nachmittagsbetreuung, eine Hausaufgabenhilfe, einen Schulleiternbeirat, ein Schülerparlament, einen Streitschlichter, einen Förderverein sowie außerschulische Partner. Die Lehrerschaft besteht aus 16 Lehrerinnen, die in der Vorklasse, in den Jahrgängen 1 bis 4 und den In-

tensivklassen unterrichten. Außerdem gibt es noch zwei Referendarinnen, fünf weitere Lehrkräfte, fünf Beratungs- und Förderlehrkräfte, zwei Lehrende für den herkunftssprachlichen Unterricht in Griechisch und Türkisch, fünf außerschulische Lehrende, eine Schulsozialarbeiterin und eine UBUS-Kraft (unterrichtsbegleitende Unterstützung durch sozialpädagogische Fachkräfte). Die DBS verfolgt das Ziel, die Kinder in ihrem Selbstwertgefühl und in ihrer Selbstständigkeit zu stärken sowie Leistungsbereitschaft, Verantwortungsbewusstsein, Teamfähigkeit und Kreativität zu fördern. Außerdem unterstützt die DBS die Kinder darin, Einfühlungsvermögen, Hilfsbereit-

schaft, Konfliktfähigkeit und Toleranz zu entwickeln.<sup>11</sup> An der DBS befindet sich außerdem die städtische Kita 1. Räumlichkeiten der Kita werden teilweise für die Nachmittagsbetreuung genutzt. Sowohl DBS als auch Kita 1 sind sanierungsbedürftig und hoch ausgelastet beziehungsweise an ihrer Kapazitätsgrenze; für beide Einrichtungen ist ein Ausbau erforderlich. Die Schule benötigt Räumlichkeiten für Nachmittagsbetreuung, Familienangebote und Hausaufgabenhilfe. Die Kita 1 kann den Bedarf an Betreuungsplätzen in ihrem Einzugsgebiet aufgrund ihrer räumlichen Ausstattung nicht mehr decken.

### Volkshochschule/Kita

Die Volkshochschule (VHS) befindet sich in der Wilhelm-Leuschner-Str. 33 in Dietzenbach. Die VHS bietet ein vielfältiges Kursangebot in den Bereichen: Gesellschaft, Politik, Psychologie; Kultur gestalten, Mode; Gesundheit, Bewegung, Kochen; Deutsch als Fremdsprache; Fremdsprachen (Englisch, Französisch, Türkisch, Spanisch, Italienisch), Integrationskurse sowie berufliche Weiterbildung / Bildungsurlaube und Reisen an. Die VHS ist zudem Träger der Hausaufgabenhilfen an der Dietrich-

Bonhoeffer-Schule und des Jugendtreffs. Die Elterninitiative „Rumpelstilzchen e. V.“, welche Kinder im Alter von zwölf Monaten bis zu drei Jahren aufnimmt, befindet sich ebenfalls im Gebäude der VHS. Der gemeinnützige Verein besteht seit vierzig Jahren und beschäftigt drei Erzieherinnen, eine Auszubildende, eine Praktikantin sowie eine Koch- und Putzhilfe. In der Einrichtung werden zwölf Kinder betreut.<sup>12</sup>



Foto 12: Gebäude der VHS



Foto 13: Hof der VHS

<sup>11</sup> <https://www.dietrich-bonhoeffer-schule.de/> (letzter Zugriff am: 02.06.22)

<sup>12</sup> <https://www.vhs-dietzenbach.de/index.php> (letzter Zugriff am: 02.06.22)

Im durch die VHS genutzten Gebäude sind insbesondere die Schulungsräume stark sanierungsbedürftig und sie entsprechen nicht mehr den aktuellen Brandschutzvorschriften. Aufgrund der Nichterfüllung von Brandschutzauflagen können die vorhandenen Schulungsräume nicht voll ausgelastet werden. Auch bei Erfüllung aller Brandschutzauflagen reicht die räumliche Ausstattung

### Pro familia

Träger der Beratungsstelle in Dietzenbach ist pro familia Deutsche Gesellschaft für Familienplanung, Sexualpädagogik und Sexualberatung Hessen gGmbH. Das Zuständigkeitsgebiet der Beratungsstelle erstreckt sich über den gesamten Landkreis Offenbach. Die Beratungsstelle der pro familia liegt in der Paul-Ehrlich-Straße 5 in Dietzenbach und bietet Angebote im Bereich Beratung und Pädagogik. Es gibt Angebote zu Beziehungs- und Sexualthemen, Schwangerenberatung, Schwangerschaftskonfliktberatung, Verhütungsberatung, Beratung zur Wochenbettdepression, Online-Beratung für Jugendliche und Online-Beratung für Erwachsene. Zudem bietet pro familia Fortbildungen für pädagogische Berufsgruppen zu den Themen Sexualaufklärung und Sexualerziehung

### Boxprojekt mit Hausaufgabenbetreuung

Das Boxprojekt in der Max-Planck-Straße 9 in Dietzenbach ist ein präventives Angebot für Jugendliche, die negative Erfahrungen in ihrer persönlichen Sozialisation wie beispielsweise Erziehungsdefizite, Schwierigkeiten im schulischen Bereich oder mit delinquentem Verhalten erfahren haben. Das Projekt möchte die Jugendlichen aus der Perspektiv- und Orientierungslosigkeit holen und ihnen einen gewalt- und drogenfreien Raum bieten. Die Jugendlichen sollen sich über schulische, sportliche und berufliche Erfolge Anerkennung „erarbeiten“. Zum Einstieg bietet das Boxprojekt zwei Trainingseinheiten pro Woche an. Weitere Termine kann man durch verbesserte Schulnoten bekommen.

Das Boxprojekt dient im langjährigen Mittel 50 – 70 Teilnehmenden als feste Anlaufstelle. So zählten kurz vor

jedoch nicht aus, um den Bedarf an Bildungsangeboten zu decken. Teilweise werden andere Räume genutzt, zum Beispiel im Haus der Integration. Nachverdichtungspotenziale auf dem bestehenden Grundstück sind weitestgehend ausgeschöpft.

sowie Elternabende an Schulen, Kitas und anderen pädagogischen Einrichtungen zu den Themenfeldern psychosexuelle Entwicklung von Kindern im Vorschulalter, Pubertät/Vorpubertät, Sexualentwicklung von Jugendlichen, Medienkompetenz und anderen Themen. Darüber hinaus versuchen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von pro familia, Jugendlichen das Wissen über Beziehungen und Verhütungsmethoden zu vermitteln, damit diese positive Beziehungserfahrungen in ihrem Leben machen können.<sup>13</sup> Die Beratungsstelle befindet sich in angemieteten Räumlichkeiten in der Paul-Ehrlich-Straße. Die Räume sind zu klein, außerdem ist die Beratungsstelle von außen kaum wahrnehmbar.

der Pandemie 50 bis 60 Jungen und 25 Mädchen zum festen Kreis der Teilnehmenden. Aufgrund der Pandemie bedingten Einschränkungen musste die Zahl der Teilnehmenden reduziert werden, so dass aktuell 15 Jungen und 10 Mädchen im Alter von 10 bis 21 Jahren teilnehmen. Die Anzahl der Teilnehmenden steigt analog zu den möglichen Lockerungen wieder an. Der Boxclub bietet ein extra Mädchenzimmer, das sich die Jugendlichen selbst einrichten konnten. Er wird über das Amt 50 (Soziale Dienste) finanziert und besteht seit 2009. Über den Boxclub werden Ausflüge für Jugendliche angeboten. Es besteht eine Kooperation mit dem Sportverein SG und der Polizei Dietzenbach. Das Projekt hat es sich zum Ziel gesetzt, den Jugendlichen soziale Kompetenzen zu vermitteln, an der Gruppenfähigkeit zu arbeiten, die Leis-

tungsbereitschaft zu fördern und mit den Teilnehmenden Zukunftsaussichten zu entwickeln. Zudem findet in der Boxhalle an jedem zweiten Donnerstag im Monat um 17 Uhr eine Jugendbeteiligung „Creative-Change-Treffen“ statt. Bei dieser Beteiligung werden Projekte für die Jugendlichen ins Leben gerufen, die das Zusammenleben in Dietzenbach fördern sollen. Die Ideen für die Projekte stammen von den Jugendlichen selbst. Sie übernehmen außerdem die Planung und Organisation der Projekte. Die Betreuerinnen und Betreuer helfen bei der Ausarbeitung. In der Vergangenheit konnte die Bewohnerschaft



Foto 14: Halle Max-Planck-Straße 9, die im vorderen Bereich durch das Boxprojekt genutzt wird

### Haus der Integration

Im Haus der Integration in der Justus-von-Liebig-Straße 19 sind verschiedene soziale Einrichtungen wie die Projektstelle Integration, die Pro Arbeit, die Flüchtlingshilfe Dietzenbach, der AWO Kreisverband OF Land, das Diakonische Werk Offenbach-Dreieich-Rodgau sowie Unterkünfte für Geflüchtete untergebracht. Im Haus der Integration befindet sich unter anderem die Koordinie-

aus Dietzenbach so zum Mitmachen aktiviert werden.<sup>14</sup> Das Boxprojekt befindet sich in angemieteten Räumen, die zwar räumlich günstig gelegen sind, aber dem Bedarf nicht mehr gerecht werden. Sowohl Trainingshalle als auch angrenzende Räumlichkeiten wie Hausaufgabenraum oder Mädchenzimmer sind zu klein, um die Nachfrage zu erfüllen. Wachstumsmöglichkeiten innerhalb der Immobilie bestehen nicht, da sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Betrieb befindet, der unter die Seveso-III-Richtlinie fällt. Zudem sind die Räume sanierungsbedürftig.



Foto 15: Trainingshalle des Boxprojekts

rungsstelle Gemeinwesenarbeit für das Gebiet Dietzenbach Südost, welche seit März 2020 von Margot Acht geleitet wird. Die Koordinierungsstelle übernimmt die Funktion als Anlaufstelle im Quartier und bietet verschiedene Angebote und Projekte für die Bewohnerschaft, wie beispielsweise die Formular- und Behördenhilfe oder die Bildungsintegration für Kids. Des Weiteren ist die

14 <https://www.dietzenbach.de/boxprojekt> (letzter Zugriff am: 02.06.22)

Koordinierungsstelle für die Entwicklung neuer Projektideen mit den Netzwerkpartnern zuständig.<sup>15</sup> Das Konzept der Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete sieht eine gemischte Nutzung als Notunterkunft im 2. OG und für Mikroapartements im 1. OG vor. Im Erdgeschoss befinden sich Büros, Schulungs- und Besprechungsräume. In dem Haus der Integration finden auch Beratungs- und Betreuungsangebote sowie Schulungen und Veranstaltungen statt.<sup>16</sup> Trotz seiner vielfältigen Angebote konnte sich das Haus der Integration bislang nicht zu einem

lebendigen Quartierszentrum entwickeln. An seinem Standort liegt es weit abgelegen von der Wohnanlage. Zudem bildet es als umgenutzte Büroimmobilie keine Adresse zur Straße hin aus. Mit einem größeren und einem kleineren Seminarraum bietet es die einzigen zwei für Veranstaltungen nutzbaren Räume im Fördergebiet. Für private Feiern oder Sport sind die Räume jedoch nicht geeignet. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig, der Außenbereich ist weitgehend ungestaltet.



Foto 16: Eingang Haus der Integration an der Ecke Justus-von-Liebig-Straße/Voltastraße



Foto 17: Haus der Integration von der Voltastraße aus gesehen

### AWO Lernwerkstatt

Jugendliche zwischen 14 und 27 Jahren ohne Schulabschluss, ohne Ausbildungsplatz oder Arbeitsstelle beziehungsweise junge Menschen, die eine Ausbildung abgebrochen haben, können in der AWO-Lernwerkstatt in der Max-Planck-Straße 10 mit der Maßnahme „Qualifizierung und Beschäftigung“ in einem Jahr den Hauptschulabschluss erlangen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden die Jugendlichen von Sozialpädagogen unterstützt und begleitet. In den zwölf Monaten der Förder- und Qualifizierungsphase werden die Jugendlichen für die Berufswelt vorbereitet. An zwei Tagen in der Woche erhalten

die Teilnehmenden allgemeinbildenden Unterricht, um den Hauptschulabschluss zu erwerben. An drei Tagen in der Woche erhalten sie praktische Erfahrungen im Bistrotbetrieb der AWO-Lernwerkstatt oder in einem Kurzpraktikum in anderen Unternehmen. Diese Bildungseinrichtung wendet folgende Methoden wie Gruppenarbeit, Einzelgespräche, Beratung und Information, Erstellung von Qualifikationsprofilen, Mitarbeit bei der Erstellung der Förderpläne sowie Kooperation mit der Bundesagentur für Arbeit und anderen Trägern oder Behörden.<sup>17</sup>

15 <https://www.dietzenbach.de/index.phtml?sNavID=1799.1933> (letzter Zugriff am: 02.06.22)

16 <https://fluechtlingshilfe-dietzenbach.de/aktivitaeten/gemeinschaftsunterkuenfte/> (letzter Zugriff am: 02.06.22)

17 <https://www.awo-hs.org/kinder-jugend-einrichtungen/awo-jugendberufshilfe/jugendberufshilfe-dietzenbach/> (letzter Zugriff am: 02.06.22)



Foto 18: Eingangsbereich zur AWO-Lernwerkstatt

## Moscheen

Im Fördergebiet Dietzenbach-Südost gibt es zwei Moscheen: die marokkanische Tawhid-Moschee in der Justus-von-Liebig-Straße 8 und die türkische DITIB-Moschee in der Justus-von-Liebig-Straße 1. Es kommen etwa 1.500 Menschen zu den Freitagsgebeten.

Die Tawhid-Moschee oder „Marokkanischer Islamischer Freundschaftskreis Tawhid-Moschee Dietzenbach e. V.“ richtet sich an sunnitische Musliminnen und Muslime marokkanischer Herkunft und beinhaltet einen Frauenbereich im Gebäude. Der Tawhid-Moscheeverein wurde etwa 1992 gegründet, um vor allem gemeinsame Gebete zu verrichten, Koranlesungen abzuhalten und um die islamische Glaubenslehre zu unterrichten. So-

wohl Mitgliedern als auch Nicht-Mitgliedern wird heute Unterricht und Nachhilfe auf Arabisch, Deutsch und Englisch erteilt. Kinder können dort das Angebot einer Hausaufgabenhilfe erhalten und Vorschulkinder werden auf die Schule vorbereitet. Der Verein unterstützt zudem drogenabhängige Jugendliche mit Unterkünften, welche außerhalb von Dietzenbach liegen. Außerdem können die Jugendlichen Unterstützung der Vorbeter durch Gespräche erhalten. Durch den gestiegenen Bedarf an größeren Räumlichkeiten erwarb der Verein im Jahr 1998 das Anwesen in der Justus-von-Liebig-Straße 8 in Dietzenbach. Die Gemeinde begann 2012 mit einem erweiterten Neubau für Frauen, Kinder, Schulungs-,



Foto 19: Tawhid-Moschee an der Justus-von-Liebig-Straße



Foto 20: DITIB-Moschee an der Paul-Brass-Straße

Fortbildungs- und Geselligkeits- sowie für Verwaltungszwecke.<sup>18</sup> In der Bürgerbeteiligung wurde auf einen Mangel an Parkplätzen für die Moschee hingewiesen sowie

auf eine fehlende Querungshilfe auf Höhe der Moschee über die Justus-von-Liebig-Straße.

Die DITIB Türkisch Islamische Gemeinde zu Dietzenbach e. V. – Fatih Moschee wurde in der Dietzenbacher Altstadt 1978 gegründet und zog im Jahr 1992 aufgrund des wachsenden Bedarfs an größeren Räumlichkeiten an den jetzigen Standort im Fördergebiet um. DITIB wurde 1984 als bundesweiter Dachverband gegründet. Heute sind dem Dachverband 896 Vereine angeschlossen. DITIB ist heute die mitgliederstärkste Migrantenorganisation in der Bundesrepublik Deutschland. Zweck der DITIB-Moschee ist die Förderung der islamischen Religion durch Abhaltung von Gottesdiensten, Religionsunterricht, Beerdigung und die Pflege des Andenkens der Toten, die Vorbereitung der Muslime auf die Pilgerfahrten,

die Begehung der islamischen Feiertage, Förderung des Dialoges mit den nicht-islamischen Religionsgemeinschaften und Weltanschauungen sowie Förderung des religiösen Lebens in der Gemeinde. Zudem unterstützt die Gemeinde die Kinder- und Jugendarbeit sowie die familiäre, schulische und religiöse Erziehungsarbeit.<sup>19</sup>

Auf dem Gelände der Moschee befinden sich außerdem ein türkisches Restaurant, eine Bäckerei und ein Supermarkt. Für die DITIB-Moschee bestehen Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück sowie ein Parkplatz gegenüber der Skate-Anlage an der Paul-Brass-Straße.

---

18 <https://ardietzenbach.de/wordpress/marokkanisch-islamischer-freundeskreis/> (letzter Zugriff am: 31.05.22)

19 <https://ardietzenbach.de/wordpress/ditib-tuerkische-islamische-gemeinde/> (letzter Zugriff am: 31.05.22)

## 3.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 3.2.1 Stadt Dietzenbach im räumlichen Kontext

Die Stadt Dietzenbach liegt geographisch zentral im Landkreis Offenbach, dessen Kreisstadt sie ist. Der Landkreis ist im direkten Südosten der Städte Frankfurt und

Offenbach und damit sehr zentral innerhalb des Rhein-Main-Gebietes, das auch als Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bekannt ist, gelegen.

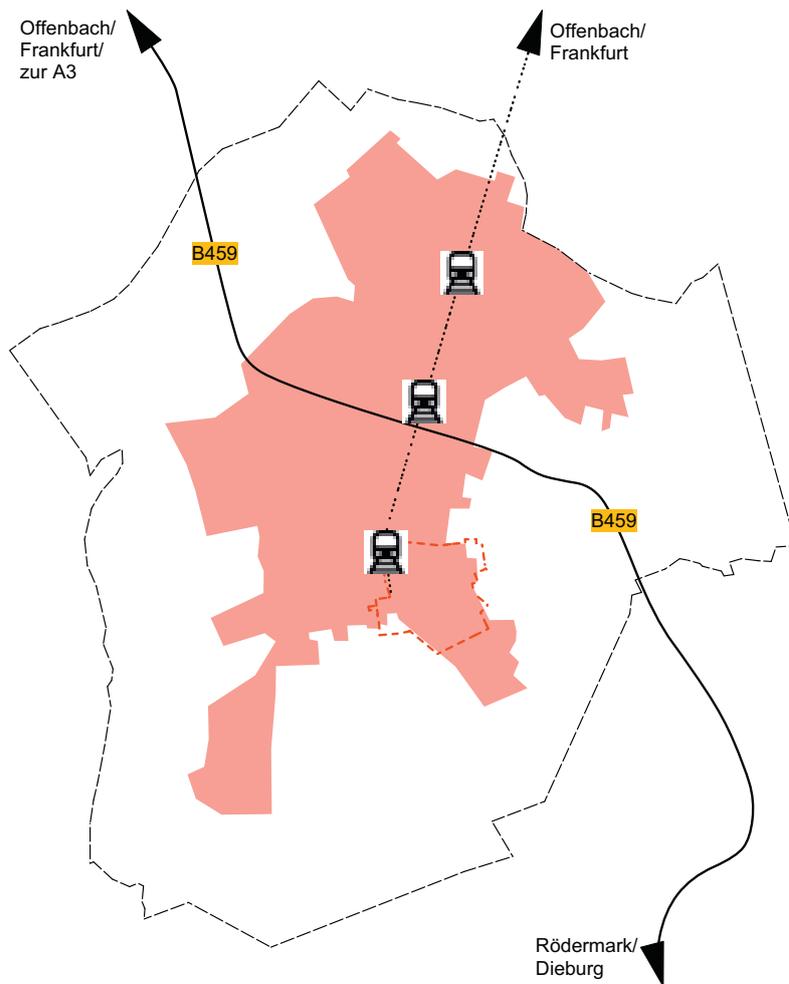


Abb. 10: Lage des Fördergebiets im gesamtstädtischen Kontext

Mit rund 350.000 Einwohnern bildet der Landkreis Offenbach einen der bevölkerungsreichsten Landkreise der Region. Lediglich der Main-Kinzig-Kreis ist als Landkreis innerhalb der Metropolregion insgesamt etwas bevölkerungsreicher, wenn auch viermal flächengrößer. Ansonsten vereint in der Region nur die Stadt Frankfurt am Main als Gebietskörperschaft mehr Einwohner auf sich. Die übrigen Großstädte des Rhein-Main-Gebietes rangieren bereits hinter dem Landkreis Offenbach.

In der Bevölkerungsdichte erreicht der Landkreis Offenbach mit rund 1.000 Einwohnern pro Quadratkilometer dicht hinter dem Main-Taunus-Kreis den zweiten Rang aller Landkreise in der Metropolregion. Gefolgt werden die genannten Landkreise vom Landkreis Groß-Gerau mit zirka 600 Einwohnern pro Quadratkilometer. Alle weiteren Landkreise sind weniger dicht bevölkert. In der Dichte rangiert der Landkreis Offenbach hinter den Großstädten der Metropolregion. Die Städte Wiesbaden

und Darmstadt sind als Vergleichsräume mit rund 1.300 Einwohnern pro Quadratkilometer bevölkert. Noch dichter bevölkert sind Mainz mit etwa 2.200 sowie Frankfurt am Main und Offenbach mit jeweils rund 3.000 Einwohnern pro Quadratkilometer bewohnt.<sup>20</sup>

Der Bevölkerungsreichtum und die zugehörige Bevölkerungsdichte ergeben sich auch aus der Zusammensetzung des Landkreises. Dieser ist aus zehn Städten und drei Gemeinden zusammengesetzt. Alle Städte im Landkreis sind in ihrer raumordnerischen Bedeutung als Mittelzentren eingestuft. In Hinsicht auf Versorgungsfunktionen und Bevölkerungsanteile sind die Städte zueinander vergleichbar. Die drei Gemeinden des Landkreises haben kleinstädtischen Charakter. Der Charakter des Landkreises ist demnach von den Mittel- und Kleinstädten mit jeweils eigenständigen Profilen geprägt. Diese Struktur kann als polyzentral begriffen und der Kreis

dem suburbanen Raum zugeordnet werden.

Die besonders zentrale Lage in der Region, die vergleichsweise hohe Bevölkerungsdichte und die in sich polyzentrale Zusammensetzung sind die Alleinstellungsmerkmale des Landkreises Offenbach, die räumlich wie auch funktional eine Positionierung zwischen den Großstädten der Region einerseits und dem weiteren Umland innerhalb der Region andererseits charakterisiert.

Der Stadt Dietzenbach kommt als Kreisstadt mit Sitz der Kreisverwaltung eine besondere Funktion zu. Auf die Stadt Dietzenbach fallen etwa 35.000 Einwohner des Landkreises. Die zentrale Lage in Kreis und Region führt eine verkehrsgünstige Lage für Dietzenbach nach sich. Frankfurt ist in zwölf, Offenbach in zehn, Darmstadt in zwanzig und Aschaffenburg in dreißig Kilometern Entfernung gelegen.<sup>21</sup>

### 3.2.2 Historie der Stadt Dietzenbach

Die Stadt Dietzenbach ist in Folge raumordnerischer Planungen der späten 1960er und frühen 1970er Jahre im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, die im Jahr 2018 durch die entsprechende Landesverordnung beendet wurde, maßgeblich zur heutigen Gesamtausdehnung und Struktur herangewachsen.

Noch im Jahr 1946 war Dietzenbach mit einer Einwohnerzahl von zirka 3.760 Einwohnern ein eher landwirtschaftlich geprägtes Dorf und wuchs bis 1966 allmählich auf rund 10.000 Einwohner, bevor die Überlegungen zur koordinierten Gesamtentwicklung festgeschrieben und in den folgenden Jahrzehnten umgesetzt wurden.

Der festgesetzte Entwicklungsbereich machte die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach dem Städtebaufördergesetz zu einer der größten Entwicklungsmaßnahmen in Deutschland. Das ursprüngliche Ziel von rund

60.000 Einwohnern wurde in der Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht erreicht. Erste sprunghafte Bevölkerungszuwächse von rund 2.000 Einwohnern pro Jahr waren Anfang der 1970er zu verzeichnen, was insbesondere durch den Bau von Hochhäusern ermöglicht wurde. Ab Mitte der 1970er Jahre wurden Hochhäuser nicht weiterverfolgt und es sollte eine stadträumlich qualitativere Bebauung entstehen. Der „Städtebauliche Rahmenplan 79 für das neue Stadtzentrum“ wurde zur maßgeblichen Planungsgrundlage der folgenden Bautätigkeit rund um die Neue Mitte.<sup>22</sup> Stadtbildprägend wurde groß strukturierte Blockrandbebauung rund um die heutige Stadtmitte errichtet.<sup>23</sup>

Für die Altstadt wurde im Februar 1979 durch die Verabschiedung des städtebaulichen Rahmenplans „Alte Ortsmitte Dietzenbach“ eine Neubewertung im Umgang mit

20 *Landkreis Offenbach – Wikipedia und Rhein-Main-Gebiet – Wikipedia*

21 *Vorhabenskizze Dietzenbach Südost*

22 *Stadt Dietzenbach; Stadtentwicklung; Informationen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietzenbach - Historie und Rechtshintergrund; [www.dietzenbach.de](http://www.dietzenbach.de); Aufruf am 19.05.2022, sowie Kreisstadt Dietzenbach - Geschichte*

23 *Dietzenbach 2030 – Definitiv unvollendet | stadtteilarbeit.de*

den Beständen im alten Ortskern erreicht, so dass entgegen der ursprünglich eingeschlagenen Entwicklungstendenzen ein Anteil an historischen Fachwerkhäusern bis heute erhalten und saniert werden konnte.<sup>24</sup>

Die beiden vormals getrennten Stadtteile Dietzenbach mit den heute noch erhaltenen Teilen der Altstadt und dem Stadtteil Steinberg wurden durch die gemeinsame neue Stadtmitte nur allmählich verbunden, wobei noch in den 2010er Jahren einige freie Baufelder die Mitte lückenhaft erschienen ließen und im Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main dokumentiert wurden. Es bestehen heute nur noch wenige Lücken in der zentrumsnahen Bebauung. Im Jahr 2007 ersetzte das Rathaus-Center die wenig geschätzte Zentrumsbebauung aus den 1970er-Jahren.

Durch das Nebeneinander der verschiedenen baulichen Bestände ist Dietzenbach insgesamt sehr heterogen geprägt. Anhand der Maßstäblichkeit und Dichte der Baustrukturen lassen sich im Luftbild und Schwarzplan wesentliche Entwicklungsphasen der Stadtentwicklung herausdeuten. Die zum Teil sehr deutlichen Sprünge in der Maßstäblichkeit sorgen auch heute noch für eine eher zergliederte Gesamtwahrnehmung Dietzenbachs. Die Ungleichheit der Wohn- und Lebensverhältnisse der Quartiere spiegelt sich auch in der sozialen Struktur, die sich in Folge des raschen Wachstums in den betreffenden Beständen ergeben hat.

Namentlich zu erwähnen ist hier das Spessartviertel, das sich nicht zuletzt durch die Durchführung des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ ab dem Jahr 1999 heute jedoch als weit weniger problematisch als zuvor darstellt. Dennoch sind Wahrnehmung und Image von Dietzenbach noch immer vorbelastet.

Die vorherrschenden Problemlagen, die in den vergangenen Jahren zu verzeichnen waren, wären typischerweise eher im großstädtischen Kontext als im mittelstädtischen Hintergrund zu erwarten. Insbesondere die Wohnkomplexe der 1970er und 1980er Jahre funktionieren auch heute noch als Anziehungspunkt für wirtschaftlich schwach gestellte Bewohnerschaft, die auf niedrige Mieten oder geförderten Wohnraum angewiesen sind. Eine angestammte stabile Bewohnerschaft konnte sich in diesen Beständen auch über die Jahrzehnte hinweg nicht immer ausbilden. Die Gebiete sind geprägt von hoher Fluktuation und dienen vielfach dazu, ein Ankommen in der Region überhaupt erst zu ermöglichen. Den Potenzialen zur gesellschaftlichen Teilhabe und der persönlichen Selbstverwirklichung sind innerhalb dieser Quartiere vielfach engere Grenzen gesetzt als dies andernorts möglich wäre. Dies betrifft Bildungs- und Aufstiegschancen, gesunde Lebensverhältnisse sowie die Möglichkeit zur Aneignung und (eigenverantwortlichen) Gestaltung des Wohnraums und Umfeldes. Betreffende Gebiete haben einen besonderen Unterstützungsbedarf. Mit den Problemen und Herausforderungen ist die Stadt Dietzenbach als Abbild der Region im Kleinen beispielhaft.

---

24 [https://de.wikipedia.org/wiki/Dietzenbach#Stadtteil\\_Steinberg](https://de.wikipedia.org/wiki/Dietzenbach#Stadtteil_Steinberg)

## 3.3 Das Untersuchungsgebiet

### 3.3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Untersuchungsgebiet ist im Südosten von Dietzenbach am derzeitigen Ende der Schienenstrecke und schwerpunktmäßig östlich der Bahnlinie gelegen. Die Lage ist insofern bemerkenswert, da der dicht bewohnte Mischgebietsstandort im Untersuchungsgebiet Dietzenbach Südost eine auffällige Ausnahme in der sonst vorherrschenden Nutzungsverteilung innerhalb der

Stadt bildet. Bis auf wenige Ausnahmen ist für das Stadtgebiet von Dietzenbach sonst eine klare Teilung durch die Bahnlinie in einen bewohnten Westteil und einen gewerblich genutzten Ostteil erkennbar. Alle Stadtteile, die einen eigenen Namen tragen, und die in der Gebietsgeschichte beschriebenen Entwicklungsabschnitte liegen westlich der Bahnlinie.



Foto 21: Blick von der Kreisstraße K 174 nach Norden zum Untersuchungsgebiet

Östlich der Bahnlinie sind nur drei nennenswerte nicht gewerbliche und zusammenhängende Flächennutzungen vorhanden, die in dieser Form auch im Regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesen sind:

Im Nordosten liegt die Waldstraße, die einen kleinteiligen Wohnstandort in Ortsrandlage direkt benachbart zum Wald ausbildet. Nördlich des Untersuchungsgebietes liegt rund um den Steinkautenweg eine Mischgebietsfläche. Diese Flächen zwischen Rodgau-Straße und Paul-Brass-Straße sind im Bestand als landwirtschaftliche (Betriebs-)Flächen zu charakterisieren. Sie setzen als grüngeprägte Bestände die nördlich vorhandenen Grünflächen fort, in denen wohnungsferne Gärten festgesetzt sind.

Abweichend von der vorherrschenden Gewerbenutzung östlich der Bahnlinie ist an dritter Stelle sonst nur der Mischgebietsstandort als zentraler Bereich des Untersuchungsgebietes Dietzenbach Südost zu nennen. Das Untersuchungsgebiet wird im Rahmen des Konzepts als Quartier bezeichnet. Nicht nur die abgerückte Wohnlage begründet eine Wahrnehmung als eigenes Quartier. Eine detaillierte Charakterisierung des Gebietes folgt in den nachfolgenden Kapiteln nach verschiedenen städtebaulichen Betrachtungsebenen. An verschiedenen Stellen wird hierbei auf Begründungszusammenhänge hingewiesen, die es rechtfertigen, den Dietzenbacher Südosten als Streulage von Wohnen in einer überwiegend gewerblich genutzten Umgebung zu begreifen, und die eine Ansprache als Quartier ermöglichen.

### 3.3.2 Verkehr, Mobilität und Erreichbarkeit

Der überwiegende Anteil der Bewohnerschaft, vor allem jedoch jüngere Personen aus dem Gebiet, bewegen sich im Alltag primär zu Fuß. Dies stellt eine wichtige Fortbewegungsart dar und prägt im Zusammenhang mit den Angeboten des ÖPNV die Mobilität und das Verkehrsverhalten der Bewohnerinnen und Bewohner. Dem-

#### Langsamverkehr (Fuß- und Radverkehr)

Für das Quartier stellt die Verbindung zwischen Max-Planck-Straße und Grenzstraße die bedeutendste Verbindung dar. Diese Wegebeziehung bindet in Richtung der übrigen Stadt an. Sie stellt für den fußläufigen Verkehr die kürzeste Anbindung zur Erreichung des Dietzenbacher Bahnhofs dar. Wie Trampelpfade belegen, wird jedoch auch regelmäßig unerlaubt über das Gleis hinweg gequert. Dabei wird das Wegestück westlich der Bahnstrecke, das sich entlang des Baufeldes zwischen Lessingstraße und Wilhelm-Leuschner-Straße erstreckt,



Foto 22: Fußweg von der Bahnstraße nach Süden zur Grenzstraße

Für den Langsamverkehr ist in Höhe der nördlich begrenzenden Paul-Brass-Straße eine Brücke zur Querung der Gleise vorhanden. Diese quert in direkter Nähe des S-Bahn-Halts Dietzenbach Bahnhof und stellt eine gute Anbindung des Gebietes sicher. Die Brücke ist durch schwach geneigte, vermutlich barrierefreie Rampen und

gegenüber steht ein hoher Anteil von motorisiertem Individualverkehr im Gebiet, der insbesondere von den gewerblichen Teilen des Gebietes ausgeht und für den dieses in weiten Teilen vorrangig erschlossen und ausgelegt ist.

abgekürzt. Eine Verstetigung der unerwünschten Querung durch bauliche Anpassungen ist aus betrieblicher Perspektive ausgeschlossen. Auch planerisch erscheint dies angesichts der nur kurzen Umwege und insgesamt guten Erreichbarkeit nicht angezeigt. Der Weg zwischen Grenzstraße und Bahnstraße ist allerdings im Bestand mit Mängeln versehen. Im Übergang des Weges zum Straßenraum liegt der die Fahrbahn begrenzende Hochbord rückseitig frei. Damit ist ein großer Höhenunterschied zu überwinden.



Foto 23: Brücke als Querung der Gleise auf Höhe der Paul-Brass-Straße

westlich ergänzt durch eine Treppenanlage komfortabel erschlossen. Wegen der zum Wohnstandort abgerückten Lage ist die Verbindung für das Quartier von weniger großer Bedeutung als die direkte Verbindung über die Grenzstraße.

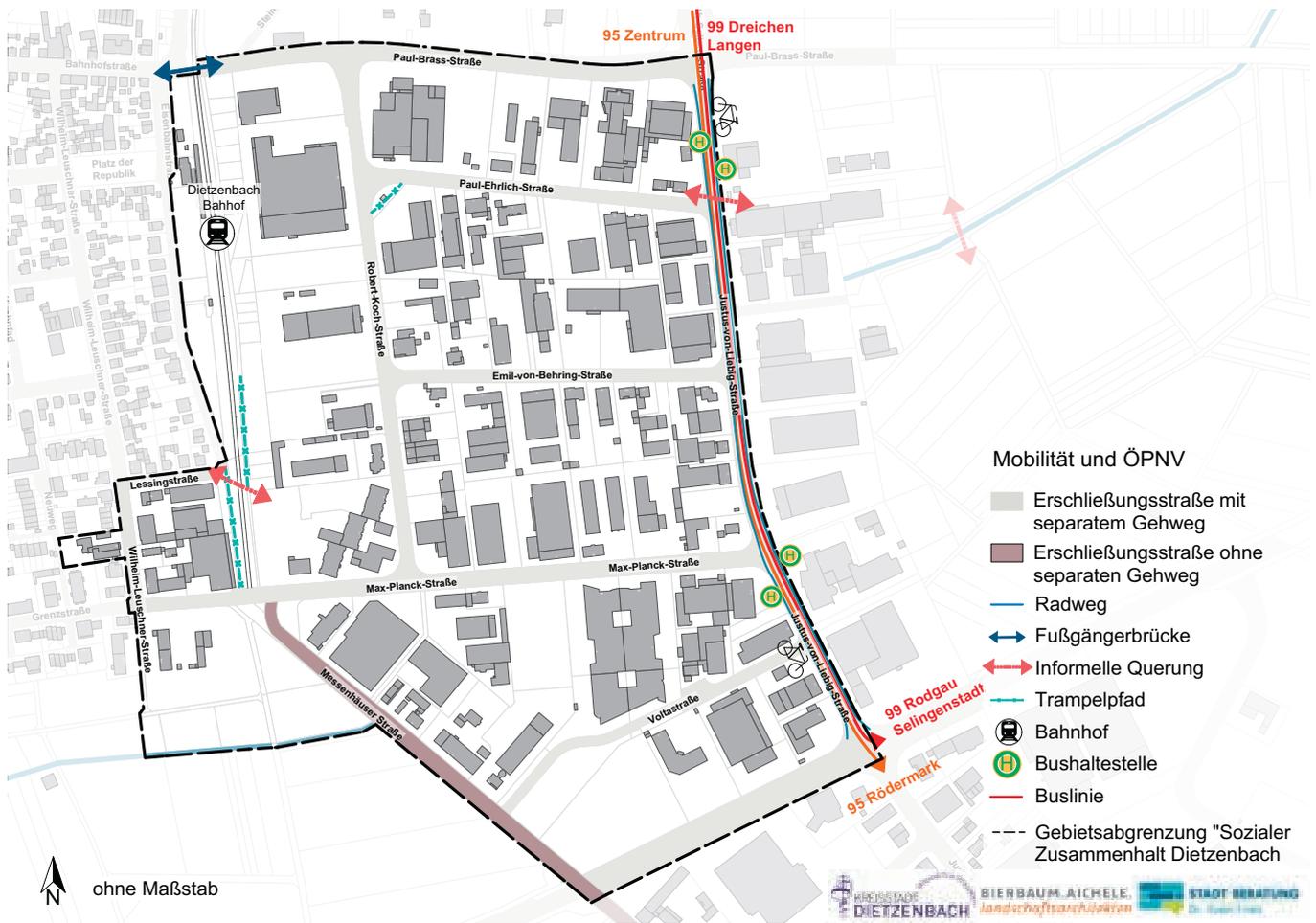


Abb. 11: Langsamverkehr und ÖNV

Östlich der Bahnlinie verläuft unter Einbeziehung des Geländes der Wohnanlage ein Weg durchgängig zwischen Fußgängerbrücke und Max-Planck-Straße. Von Norden kommend ist die Verbindung auch für die hier gelegenen Kleingärten von Bedeutung. Die gelegentliche Befahrung durch Pkws ist für Pflegezwecke und Andienung erforderlich. Sie hinterlässt auf dem nicht befestigten Weg deutliche Spuren und führt zu starker Pfützenbildung durch Vertiefung und Verdichtung des Bodens. Durch Umfahren der Pfützen wird an den betreffenden Stellen eine ständige Verbreiterung des Wegequerschnitts begünstigt. Im Ergebnis werden die seitlichen Bankette beziehungsweise Wiesenflächen über Gebühr stark beeinträchtigt und der Weg verdriftet. Ob der Weg aus Wartungs- und Kontrollzwecken auch für den Bahnbetrieb relevant ist, ist nicht bekannt.

Die Straßen im Untersuchungsgebiet sind mit Gehwegen ausgestattet. In Teilen werden diese durch den ruhenden Verkehr blockiert oder abgestellte Fahrzeuge beeinträchtigen die Nutzbarkeit. Insbesondere in der Paul-Brass-Straße, die in Verlängerung der Fußgängerbrücke einen Zubringer zur Regionalparkroute darstellt, war dies im Rahmen der Begehungen negativ aufgefallen. Auffällig ist auch die Messenhäuser Straße, deren Querschnitt nicht gegliedert ist. Es sind keine Gehwege vorhanden. Die Fahrbahn wird durch den Langsamverkehr mitgenutzt und ist auch durch den ruhenden Verkehr belegt. Die Verkehrsführung ist als unübersichtlich und unsicher einzuschätzen.



Foto 24: Max-Planck-Str. In Richtung Westen

Die Justus-von-Liebig Straße wurde ab 2019 grundhaft erneuert und führt als einzige Straße separate Radschutzstreifen auf der Fahrbahn. Entlang der Straße wurden die Stellplatzzonen aufmarkiert. Die Straße wirkt damit im Gesamtbild geordnet. Die Justus-von-Liebig Straße ist stark befahren und wirkt für den Langsamverkehr trotz der Neuerungen weiter herausfordernd. Fußgänger meiden die Abschnitte entlang der stark befahrenen Straße. Ein Queren ist außer auf den vorhandenen Übergängen nur bei gewisser Risikobereitschaft möglich. Die Straße stellt für Kinder oder Mobilitätseingeschränkte eine Barriere dar. Radfahrende müssen sich im mitunter schnell fließenden und dichten Verkehr trotz der Schutzstreifen behaupten. Radfahrende sind im Gebiet insgesamt unterrepräsentiert und gegebenenfalls auch mangels ge-

## ÖPNV

Der S-Bahn-Halt Dietzenbach Bahnhof ist am westlichen Rand noch innerhalb des Untersuchungsgebiets gelegen und innerhalb des Gebietes in Gehstrecken von bis zu einem Kilometer fußläufig gut erreichbar. Über den Anschluss an die S2 ist eine Verbindung in Richtung Of-



Foto 25: Stark befahren: Justus-von-Liebig-Straße mit Radschutzstreifen

eigneter Abstellanlagen im öffentlichen Raum oder auf privaten Grundstücken wenig sichtbar.

Zum Zeitpunkt der ISEK-Erstellung waren ein stadtweites Radfahrkonzept und ein Nahmobilitätskonzept in Erarbeitung. Ergebnisse dieser Konzepte lagen zum Redaktionsschluss noch nicht vor und konnten in das ISEK nicht einfließen. Es ist denkbar, dass sich in der Zusammenschau weitere Maßnahmen für den Untersuchungsraum ableiten lassen oder inhaltliche Anpassungen oder Präzisierungen der enthaltenen Maßnahmen angestellt werden sollen. Im Rahmen einer Fortschreibung wären die Ergebnisse zueinander in Abgleich zu bringen.

fenbach und in Richtung Frankfurt, als Verteilerkreuz mit allen maßgeblichen Umsteigebeziehungen im Rhein-Main-Gebiet, gegeben. Die Taktung ist in Hauptverkehrszeiten im 15-Minuten-Takt, sonst im 30-Minuten-Takt organisiert.



Foto 26: S-Bahnhof Dietzenbach von Osten gesehen



Foto 27: Blick von der Grenzstraße nach Norden auf das Gleisende mit S-Bahnhof im Hintergrund

Entlang der Justus-von-Liebig-Straße befinden sich die beiden Bushaltestellen „Max-Planck-Straße“ und „Justus-von-Liebig-Straße“, über die das Gebiet an die beiden Buslinien 95 und 99 angebunden ist. Die Buslinien binden direkt in Richtung Dietzenbach Mitte an, von wo aus alle Dietzenbacher Buslinien und auch der S-Bahn-

Halt Mitte erreichbar sind. Über die Linie 99 besteht eine Direktanbindung in Richtung Dreieich und Langen sowie Rodgau und Seligenstadt. Die Linie 95 verkehrt direkt in Richtung Rödermark.

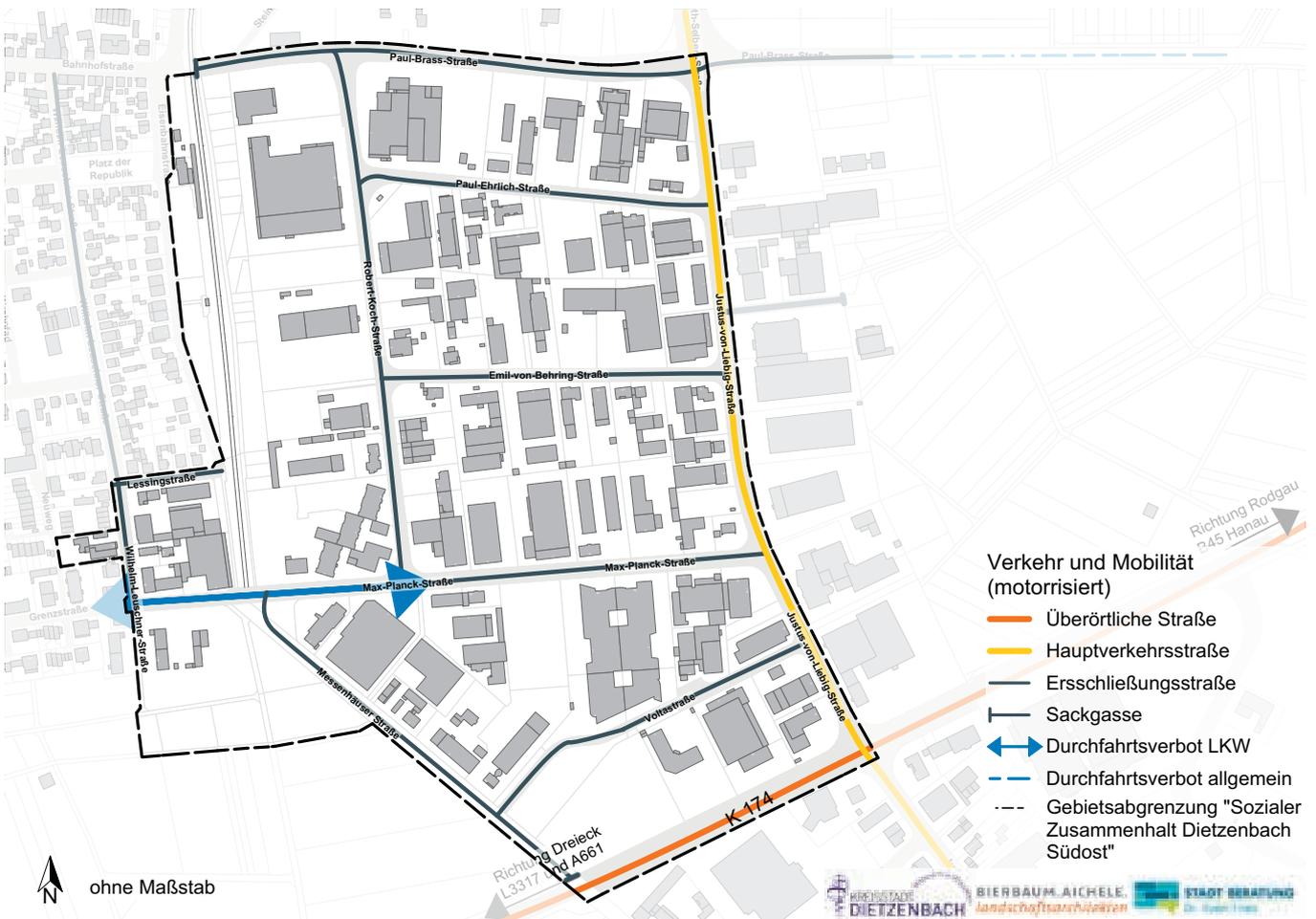


Abb. 12: Motorisierter Individualverkehr

## Motorisierter Individualverkehr

Die Straßenerschließung gliedert das Gebiet in Baufelder. Die Gebietswahrnehmung wird maßgeblich vom Straßenraum ausgeprägt. Erschließung ist allgemein

Die Erschließung des Gebiets erfolgt für den motorisierten Verkehr über die Nord-Süd-gerichtete Justus-von-Liebig-Straße. Diese ist eingespannt zwischen Kreisstraße K 174 im Süden und die B 459 im Norden gelegen und stellt damit die Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz sicher. Die Bundesautobahnen A 3 und A 661 sind in etwa 15 Fahrminuten erreichbar.

Mit der Rodgaustraße, die als Unterführung die Bahnlinie unterquert und in Verlängerung als Lise-Meitner-Straße geführt wird, besteht in Nähe des Gebietes eine Straßenverkehrsanbindung in Richtung der Dietzenbacher Altstadt und zum übrigen Stadtgebiet. Diese Verbindung besteht jedoch nicht für LKW, für die ein Durchfahrtsverbot angeordnet ist.

Auch innerhalb des Untersuchungsgebietes ist mit der direkten Verbindung zwischen Max-Planck-Straße und Grenzstraße ein Übergang ins schwerpunktmäßig westlich der Bahnstrecke gelegene bewohnte Stadtgebiet gegeben. Im Quartiersbezug wird diese Stelle als stark konfliktträchtig betrachtet, da hier überhöhte Fahrgeschwindigkeiten und Überlastung beim ruhenden Verkehr, insbesondere an Wochenenden, zu verzeichnen sind. Diese Verbindung ist ebenfalls für den LKW-Durch-



Foto 28: Der für den Schwerlastverkehr gesperrte Übergang von der Grenzstraße (vorne) zur Max-Planck-Straße

auf gewerbegebietstypische Anliefer- und Schwerlastverkehre ausgelegt und dafür angemessen dimensioniert.

fahrtsverkehr gesperrt, wobei es hier immer wieder auch zu Fehlnutzungen kommt. Zu den Verursachern des Verkehrs liegen keine konkreten Daten vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass vielfach die im Gebiet gelegenen gewerblichen Nutzungen ursächlich sind und ein gewisser Anteil an Abkürzungsverkehr in Richtung Kreisverbinder das Gebiet zusätzlich belasten. Der gesamte Kreuzungsbereich wird durch die Anwohnerinnen und Anwohner als Gefahrenbereich wahrgenommen. Die Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich sind zum Teil durch hohe, blickdichte Zäune erschwert.

Anhand der genannten Durchfahrtsverbote für Schwerlastverkehr ist erkennbar, dass das Gebiet für die gewerbliche Anbindung über die beiden Knoten der Justus-von-Liebig Straße vollwertig erschlossen ist. Die fünf in West-Ost-Richtung verlaufenden Straßen Voltastraße, Max-Planck-Straße, Emil-von-Behring-Straße und Paul-Brass-Straße dienen der Unterverteilung innerhalb des Gebietes und bilden zusammen mit der von Nord nach Süd gerichteten Robert-Koch-Straße den Rahmen für die im Gebiet gelegenen Baufelder. Ruhender Verkehr am Fahrbahnrand stellt sich in den dafür vorhandenen Bereichen in beachtlichem Umfang ein.



Foto 29: Gepflasterter Abschnitt der Voltastraße

Die Voltastraße weicht auf etwa der Hälfte der Straßenstrecke mit einem leicht geschwungenen Verlauf und abweichendem Straßenbild vom übrigen Bestand ab. Über einen Wendehammer hinweg wechselt man in einen Abschnitt, in dem die Fahrbahn gepflastert ist und ein abweichender Querschnitt mit seitlich angeordneten privaten Stellplätzen vorhanden ist. Im Bereich der privaten Stellplätze sind regelmäßig massive Müllablagerungen und Ansammlungen von Unrat festzustellen.

### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im Gebiet ist insgesamt beträchtlich und prägt den Straßenraum. Hierbei sind auch parkende Lastwagen und Schwerlastfahrzeuge, die Pausenzeiten im Gebiet verbringen, zu nennen. Für die Übersichtlichkeit im Straßenraum ist dies zum Teil nachteilig und auch die Nutzbarkeit von Gehwegen wird in Bereichen beeinträchtigt. Parkdruck ist im gesamten Gebiet zu verzeichnen. Unter anderem haben die Stadtwerke als direkte Anlieger von der herausfordernden Situation berichtet.



Foto 30: Parkplatz der privaten Wohnanlage

Auch im übrigen Gebiet werden Kraftfahrzeuge immer wieder über längere Zeiträume unbewegt abgestellt. Durch einen hohen Anteil ansässiger Unternehmen der Kfz-Branche ist zu vermuten, dass auch diese zeitweise den öffentlichen Straßenraum zur Abstellung von Ankauf- oder Kundenfahrzeugen nutzen und zu den erwart-

Die Justus-von-Liebig-Straße wurde ab 2019 grundhaft erneuert. Es sind Radschutzstreifen auf der Fahrbahn sowie Parkbereiche entlang des Fahrbahnrandes markiert. Durch den hohen Anteil von Grundstückszufahrten, die sich zum Teil über sehr lange Anteile der Grundstückslängen erstrecken, sind diese stellenweise aber nur in sehr reduziertem Umfang möglich.

Die Stellplätze im Bereich der Wohnanlagen wirken ebenfalls meist ausgelastet. Dies lässt vermuten, dass viele Haushalte mit einem privaten Pkw ausgestattet sind. Nicht immer sind tageszeitabhängige Wechsel, die auf Pendlerbeziehungen hinweisen, zu beobachten. Es ist zu vermuten, dass Stellplätze direkt oder auch an Externe außerhalb der Mieterschaft vergeben werden.



Foto 31: Abgestellte Lkws an der Paul-Brass-Straße

baren Pendelströmen als Belastung hinzutreten.

Die Beurteilungen stützen sich auf die Beobachtungen vor Ort und Gespräche mit Anwohnern und den Akteuren des Gebietes. Vertiefende Untersuchungen oder Verkehrszählungen lagen zur Konzepterstellung nicht vor.

### 3.3.3 Planungsrechtliche Situation

Zur Übersicht der Gebietsstruktur und zur Vorbereitung der Analyse der Nutzungsstruktur ist die planungsrechtliche Situation geeignet.

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main ist ein übergeordnetes Planwerk vorhanden, das die Funktionen eines Regionalplans und eines Flächennutzungsplans in sich vereint und damit generelle Funktions- und Flächenverteilungen, bekannte Planungsvorhaben und Erfordernisse regelt und in Übersicht bringt. Als unverbindliche Bauleitplanung sind die Darstellungen vor allem in der behördlichen Bewertung und Planung zu berücksichtigen.

#### Regionaler Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main ist für das Gebiet überwiegend gewerbliche Bau-

Im Planstand vom 31. Dezember 2015 ist als nachrichtlicher Vermerk eine geplante Schienenverkehrsstrecke in Verlängerung der bestehenden Strecke dargestellt. Hier ist die geplante Verlängerung der S2 bis Dieburg respektive bis Darmstadt gemeint, zu der im Dezember 2020 eine umfassende Vorstudie angestoßen wurde. Zum Zeitpunkt der Konzepterstellung lagen noch keine weitergehenden Erkenntnisse vor. Ein Hochwasserrückhaltebecken ist südlich des Gehrengrabens vermerkt und

In der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet über verschiedene Bebauungspläne mit Festsetzungen beplant. Art und Maß von baulicher Nutzung sind in den als kommunale Satzung beschlossenen Planwerken geregelt. Für Bauvorhaben in dem Gebiet sind sie maßgeblich. Die verschiedenen Bebauungspläne geben rückblickend auch Hinweise auf die Gebietsentwicklung und städtebaulichen Herausforderungen der Erstellungsphasen, die in dem vielfach durch Altbestände geprägten Gebiet auch heute noch in der Gebietsbeurteilung relevant scheinen.

fläche – Bestand ausgewiesen. Lediglich die Baufelder, die an das Ende der Schienenstrecke angrenzen, sind als gemischte Baufläche dargestellt.

stellt eine weitere erwartbare zukünftige Maßnahme im Umfeld des Untersuchungsgebietes dar.

Im Plangebiet ist eine Lage von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, vermerkt. Ebenso ist ein flächenhafter Eintrag zum Denkmalschutz im Bereich Paul-Ehrlich-Straße und Emil-von-Behring-Straße vorhanden.

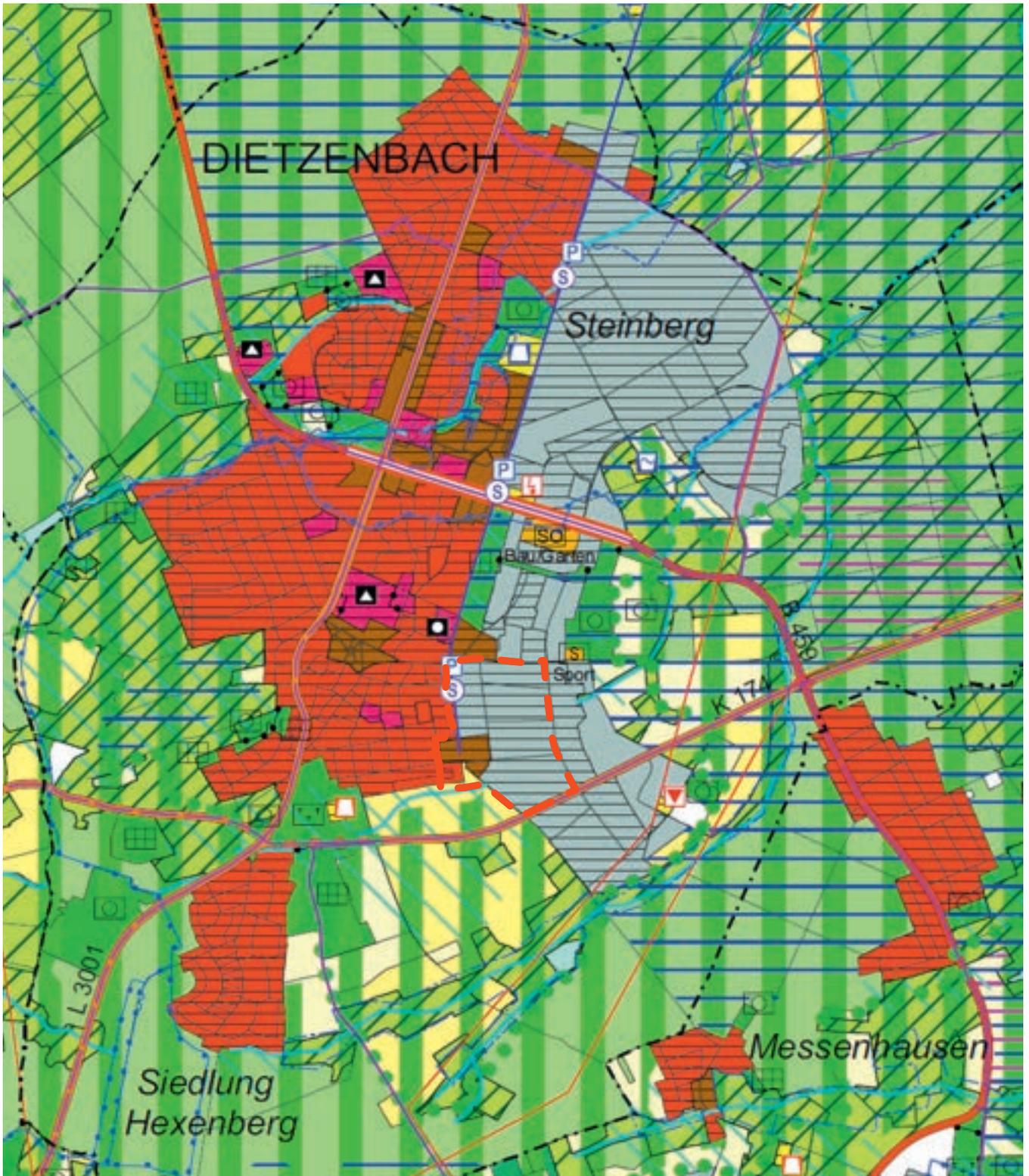


Abb. 13: Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main, mit eingezeichneter Gebietsabgrenzung, Quelle: Kreisstadt Dietzenbach; eigene Darstellung

## Bebauungspläne

Es ist eine Reihe von Bebauungsplänen vorhanden, die in der Zusammenschau Gültigkeit haben und die Zulässigkeit von Neubauvorhaben regeln.

Der Bebauungsplan 14/3 von 1993 ist rechtskräftig. Er ersetzt einige Vorgänger und auf ihn bauen nachfolgende Planstände auf. Im Abgleich mit den im Plan enthaltenen baulichen Beständen von vor 1993 und den heutigen Be-

ständen wird sichtbar, dass der B-Plan damals schon im Wesentlichen bereits bebaute Bereiche regelte. Für seither unveränderte Bestände entfaltet er damit keine Wirksamkeit. Die Darstellung belegt außerdem, dass Neubautätigkeit in den letzten rund dreißig Jahren fast nicht zu verzeichnen ist. Es ist zu vermuten, dass viele Bestände noch die Erstbebauung am Standort<sup>25</sup>

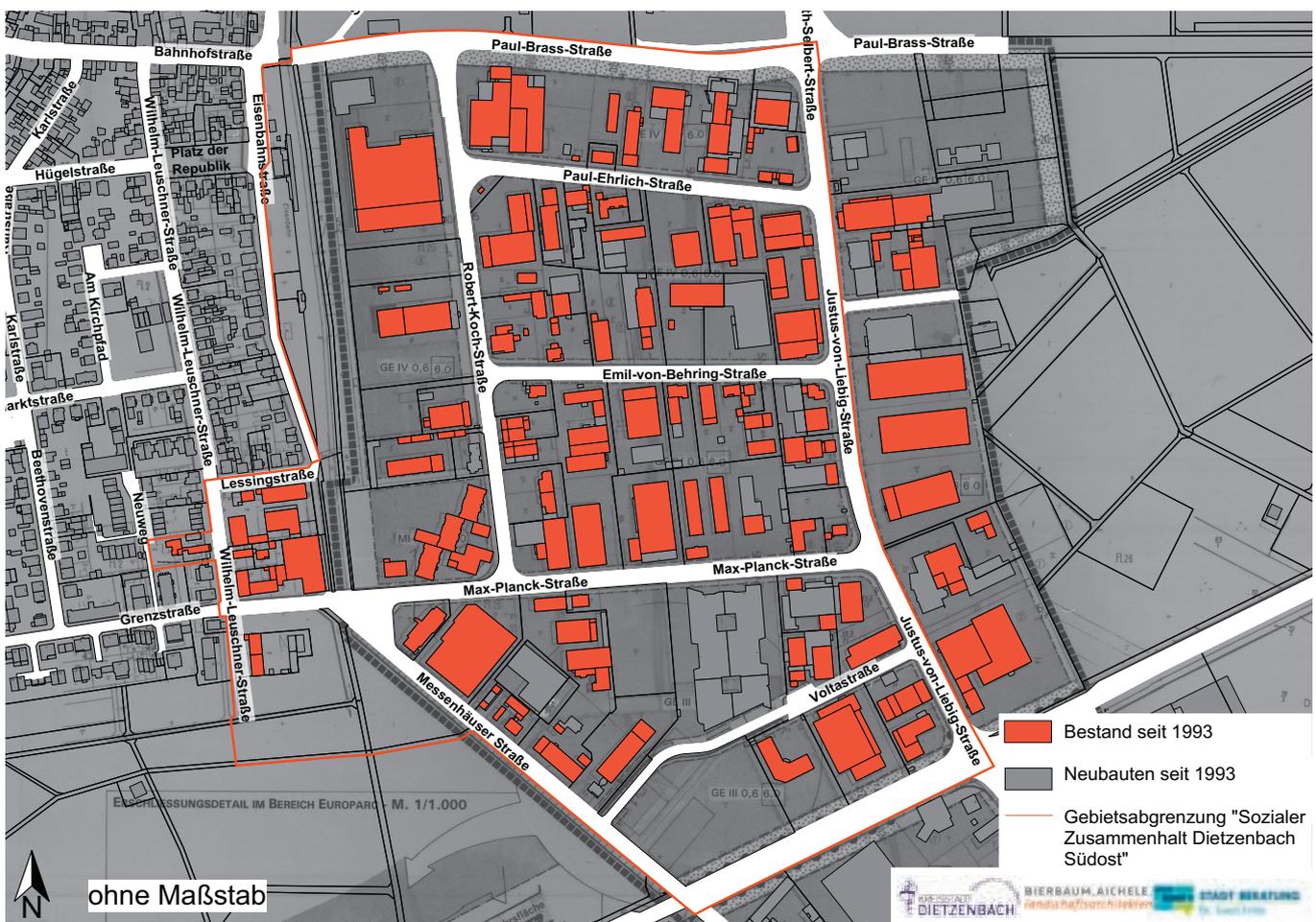


Abb. 14: Überlagerung des B-Plan 14/3 auf aktuelle Bestände

Der B-Plan 14/3 von 1993 regelt auf der Grundlage der BauNVO von 1990 im Wesentlichen zwei Teilbereiche: das Gewerbegebiet und das Mischgebiet im Untersuchungsgebiet. Als qualifizierter Bebauungsplan setzt er Art und Maß der baulichen Nutzung fest. Für das flächen-

mäßig überwiegend als Gewerbegebiet ausgewiesene Gebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf nur eine Wohnung je Betrieb eingeschränkt. Zudem sind im gesamten

Plangebiet Speditionen und Transportunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig. Im damaligen Begründungszusammenhang wurden diese als eher mit schwachen Beschäftigungsimpulsen und großen Flächenbedarfen versehenen Betriebe für den Standort als nicht passend bewertet und wurden entsprechend ausgeschlossen.

Das Gebiet entspricht in wesentlichen Teilen den zugehörigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Deutlich abweichend zeigt sich die achtgeschossige Wohnbebauung im Mischgebiet. Diese ist vom geltendem Planungsrecht nicht eingeschlossen und genießt Bestandsschutz.

Die Rechtmäßigkeit des Baubestandes im Mischgebiet geht auf die B-Plan Änderung 14b Ende der 1960er Jahre zurück, deren Begründung im B-Plan 14/3 wie folgt zitiert wurde (der B-Plan 14b lag im Original nicht vor):

*„Südlich der Max-Planck-Straße ist bereits ein Mischgebiet bebaut vorhanden. Im Anschluss daran sollen auf dem*

Aus Sicht der Bearbeiter deutet der zitierte Begründungszusammenhang auf eine Bauweise mit geschossweise gemischter Nutzung innerhalb des oder der jeweiligen Gebäude hin. In Bewertung des Verfassers entspricht die vorhandene Baustruktur auf den betreffenden Parzellen 55/52 und 55/51 diesem Zielgefüge nicht. Es handelt sich nicht um eine Erdgeschossnutzung mit darüber befindlicher Wohnnutzung, sondern um zwei voneinander baulich getrennte Baukörper: Drei kettenförmig gereihete, achtgeschossige Wohnhäuser prägen die Parzellen

Als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO sind die betreffenden Anwesen Robert-Koch-Straße 9 und 11, Max-Planck-Straße 1 und 3 sowie Messenhäuser Straße 2 ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wurde hinsichtlich der Nutzungen dem damaligen Bestand entsprochen. Jedoch wurde das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung der Geschossigkeit auf maximal vier Vollgeschosse in der Entwicklungsperspektive limitiert.

Da der bauliche Zustand durch den rechtskräftigen B-Plan nicht gedeckt ist, erscheinen auch vergleichsweise kleinteilige Anpassungen, zum Beispiel im Bereich der gewerblichen Bestandsbauten, herausfordernd, da formal Anpassungserfordernisse für die gesamte Anlage drohen.

*vorliegenden Grundstück neue Läden und evtl. eine Wirtschaft speziell für den Bedarf im Gewerbegebiet errichtet werden. Dazu sollen in den Obergeschossen Wohnungen kommen. Eine Änderung der ursprünglichen Ausweisung (Gewerbegebiet) für dieses Grundstück erschien daher gerechtfertigt.“<sup>26</sup>*

als dominierende Baukörper. Angelegt unterhalb der Schwelle zum Hochhaus, waren die dann gesteigerten brandschutztechnischen Anforderungen nicht zu erfüllen. Diesen Wohngebäuden sind (baukonstruktiv nicht erforderliche) angebaute eingeschossige Baukörper für gewerbliche Zwecke vorgelagert. Aus Sicht des Verfassers wurde der ohnehin fragliche Begründungszusammenhang – ohne Kenntnis über die weiteren Festsetzungen des B-Plan 14b – damit übermäßig stark ausgedehnt, eigentlich fast schon verkehrt.



Foto 32: Panoramafoto der Wohnanlage mit umgebendem Einzelhandel

In der Fortschreibung des Bebauungsplans 14-3 A wurde 2005 die Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsbetriebe geregelt. Ziel war es, die Altstadt und die neue Mitte zu stärken und zentrumstypische und nahversorgungsrelevante Angebote hier zu bündeln und folglich im Untersuchungsgebiet auszuschließen. Es wurden Ausnahmen für solche Betriebe mit Sortimenten für Bau- und Heimwerkerartikel, Gartenbedarf und Möbel getroffen. Diese

Im Änderungsbebauungsplan 14-4 wurden 2017 Regelungen getroffen, die einer ungerichteten Ausbreitung von Vergnügungsstätten entgegenzutreten sollen. Dieser Änderungsbebauungsplan ist als inhaltliche Fortführung beziehungsweise als räumliche Ergänzung des Bebauungsplans 97 zu sehen, der die zuvor genannten Zwecke für den bis dahin ungeplanten Innenbereich und hier insbesondere den Altstadtbereich regelt. Damit sind für die Stadt Dietzenbach die unerwünschten Auswirkungen von sich unkontrolliert ausbreitenden Vergnügungsstätten umfassend geregelt. Im Untersuchungsgebiet scheinen die Regelungen zu greifen beziehungsweise ihre steuernde Wirkung zu entfalten, da Vergnügungsstätten im Gebiet vorhanden sind, jedoch im Stadtbild keinen den Gebietscharakter übermäßig prägenden Anteil ausmachen. Die gesellschaftliche Problematik von Prostitutionsstätten und Glücksspiel ist im Quartierszusammenhang dennoch relevant, auch weil Glücksspiel kleinteilig

B-Plan 14/3 umfasst einige Begrünungs- und Gestaltungsziele mit entsprechenden Festsetzungen, die nach

Regelung öffnet den Standort beispielsweise für den heute ansässigen Einzelhandel mit dem Sortiment Gartenbau und das ansässige Wohn- und Einrichtungshaus. Im Gebiet sind an einigen Stellen Lebensmittel(groß)händler vorhanden, die in den Vertriebswegen in der Hauptsache an gewerbliche Kunden richten. Es ist jedoch auch eine direkte Endkundenfrequenz zu verzeichnen.

stattfindet, zum Beispiel durch aufgestellte Automaten oder auch Wettbetrieb abseits der als Vergnügungsstätten bauleitplanerisch relevanten Betriebsgrößen. Insbesondere der jungen Gebietsbewohnerschaft, die in Teilen auch als Ankunftsgesellschaft zu charakterisieren ist, bieten diese Angebote vermeintliche Chancen, die sich vielfach aber in Abhängigkeitsverhältnisse umkehren. Zugehörige Mechanismen führen in diesem, aber auch anderen Gewerbebereichen wiederum auch zu städtebaulich relevanten Erscheinungen im Gebiet. So findet beispielsweise Unterbringung nicht innerhalb genehmigter Wohnräume statt. Aus den eigentlich überkommenden Baubeständen wird überproportionaler wirtschaftlicher Nutzen gezogen, der die Baubestände weiter tragfähig hält. Entsprechende Berichte der zuständigen Ordnungsstellen liegen vor, konnten im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen aber weder kapazitätsmäßig noch methodisch untersucht werden.

planerischer Beurteilung für einen gefälligeren Gebietscharakter, einen erhöhten Anteil der Begrünung und

einen im Hinblick auf Klimaanpassungsstrategien insgesamt wirkungsvollen Rahmen grundsätzlich geeignet erscheinen. Leider zeigt das weitläufige Fehlen der verschiedenen Festsetzungen (Dach- und Fassadenbegrünung, begrünte Freiflächenanteile ...) auf, dass in dem überwiegend von Altbestand geprägtem Gebiet auch die verbindliche Bauleitplanung für sich allein und über einen potenziellen Entwicklungszeitraum von rund dreißig Jahren hinweg keinen wirksamen Rahmen bieten konnte. Neben dem Greifen der Festsetzung, sprich der erstmaligen Umsetzung in Folge von relevanten Änderungen, treten gerade bei Begrünungsmaßnahmen immer auch der Erhalt und die Dauerhaftigkeit als fragliche Faktoren hinzu. Begrünungserfolge sind immer auch von standortgerechter und fachlich korrekter Planung, Ausführung und dauerhafter Pflege abhängig. Eine Überprüfung ist behördlich nicht leistbar. Hinweise auf den nachträglichen Entfall von Begrünungsfestsetzungen bieten sich aber zum Beispiel aus dem Abgleich von Luftbildern. Es sind Fälle zu vermuten, in denen 2009 begrünte Dächer sich mittlerweile unbegrünt beziehungsweise auch frei von entsprechenden Substraten mit bloßer Dachhaut darstellen (aktive Entfernung statt bloß Ausbleiben des Wuchserfolges). Stellenweise weisen

auch verwaiste Ranelemente an Fassaden auf ehemalige Begrünungsabsichten (respektive -Erfordernisse) hin. Auf eine detaillierte Prüfung einzelner Anwendungsfälle im Rahmen der VU wird verzichtet, da die Recherche zu den jeweiligen Einzelgrundstücken, deren Entstehung, relevanten Änderungen et cetera müßig erscheint. Nach fast dreißig Jahren Rechtskraft kann im Ergebnis jedoch festgehalten werden, dass die grünordnerischen Festsetzungen für das Untersuchungsgebiet nicht oder nur kaum sichtbar wirksam werden. Eine Festsetzung des B-Plans 14/3 fiel in der planerischen Bewertung dabei besonders auf: Der B-Plan zeigt entlang der nördlichen Grundstücksbereiche entlang der Paul-Brass-Straße einen 20 Meter breiten Streifen mit nicht überbaubarer, als Grünfläche zu gestaltende Grundstücksfläche. In der Realität ist dieser Streifen nur auf einem der fünf anliegenden Parzellen vorhanden. Als gestalterisches Prinzip ist der Grünstreifen im Ergebnis damit nicht erkennbar. Der verbliebene Grünanteil wirkt im Gegenteil eher zufällig. Planerisch wirkt die damalige Festsetzung auch heute noch gut nachvollziehbar und wäre zur gestalterischen Fassung dieser Randlage zu begrüßen und in der aktiven Umsetzung ortskonkret zu befördern.

### 3.3.4 Eigentumsstruktur

Die Grundstücke im Untersuchungsgebiet sind mit Ausnahme der Straßenparzellen alle in privatem Eigentum. Einige kleine Parzellen, die als Kleingärten entlang der Bahnlinie genutzt sind, und die bahnbegleitenden Wege befinden sich ebenfalls in städtischer Hand. Im funktionalen Verständnis des Weges östlich der Bahnlinie ist zu beachten, dass die Wegfunktion nicht vollständig durch die vorhandene Parzelle getragen wird, sondern in Höhe der Max-Planck-Straße 3 über die Privatparzelle und den dortigen Parkplatz fortgeführt wird. Die öffentliche Par-

zelle verläuft in einer Breite von etwas weniger als zwei Metern Breite an der Privatparzelle vorbei, führt im Bestand aber keinen Weg.

Bebaute Grundstücke in städtischem Besitz sind das Haus der Integration und das Gelände der Städtischen Betriebe mit Wert- und Altstoffannahme. Für die Erweiterungsabsichten am Standort wurde ein freies Baugrundstück in der Max-Planck-Straße erworben.

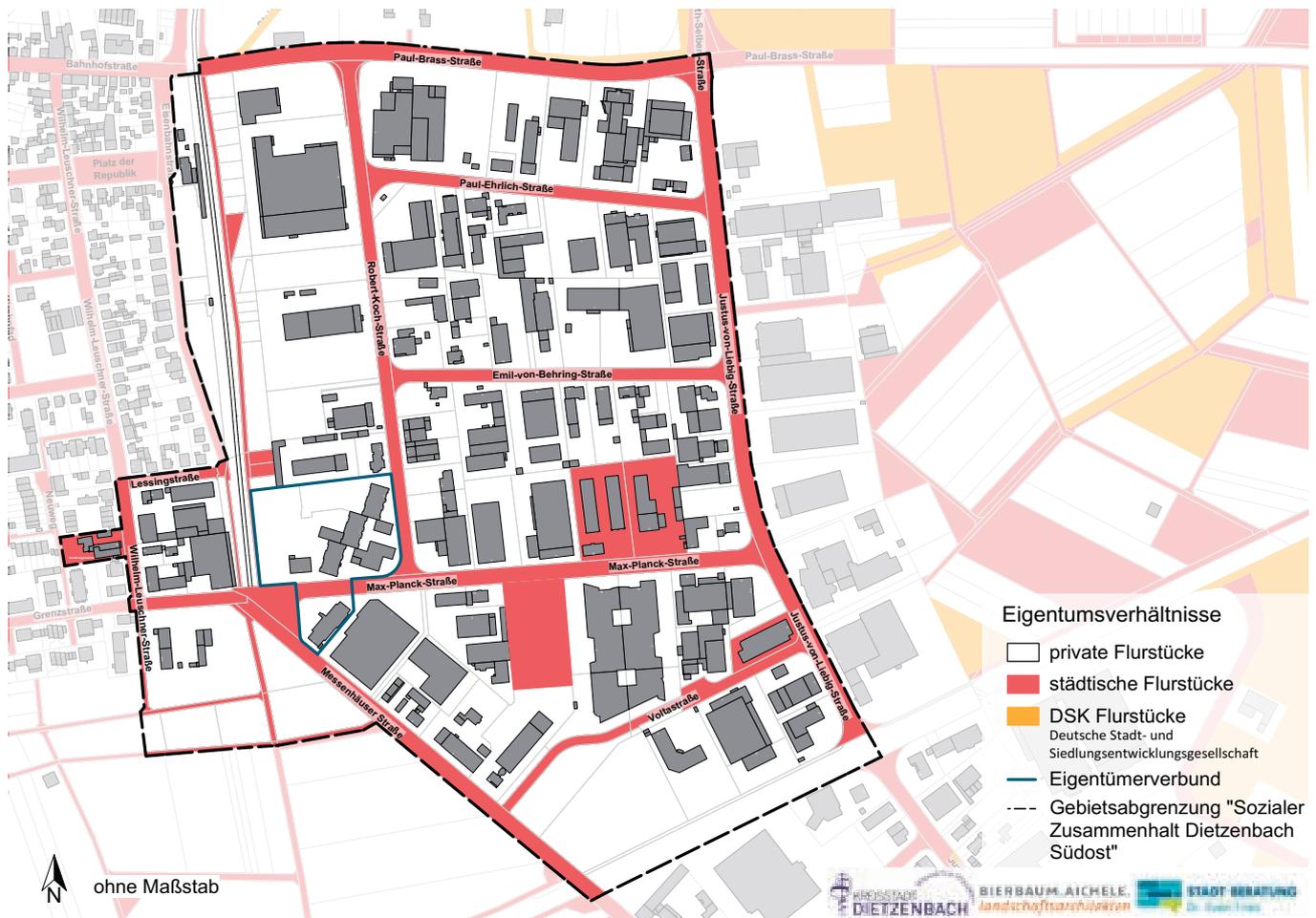


Abb. 15: Eigentumsverhältnisse im Stadtteil; Quelle Kreisstadt Dietzenbach; eigene Darstellung

In der östlich angrenzenden Feldgemarkung sind städtische Parzellen vorhanden ebenso wie Parzellen, für welche die DSK im Grundbuch geführt wird.

Die auf drei Parzellen aufgeteilten Bestände Messenhäuser Straße 2, Max-Planck-Straße 1 sowie Robert-Koch-Straße 9 und 11 sind in Besitz eines Einzeleigentümers und sind damit nicht nur hinsichtlich des Planungsrechts und der Nutzungs- und Bebauungsstruktur, sondern auch eigentumsrechtlich als zusammengehöriger Komplex zu bewerten. Der betreffende Komplex ist Ausgangspunkt dafür, das Gebiet in einem Quartierszusammenhang zu bewerten. Aus der im Rahmen der planungsrechtlichen Situation beschriebenen Entstehung heraus steht der Standort seit jeher städtebaulich in der Kritik und in einem gewissen Grundkonflikt zum umgebenden

Gewerbe. Er wurde bereits früh als problematisch wahrgenommen (dokumentiert u. a. durch die Bewertung im Bebauungsplan 14/3 von 1993). Diese Wahrnehmung hat sich über die Jahre hinweg verfestigt. Ein negatives Image, das eng mit dem Gebiet im Gesamten verbunden wird, eilt der Anlage voraus. Die Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers ist bisher noch nicht abschließend zu bewerten und war weder in Vorbereitung noch in Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen klar zu erkennen. Der Kontakt zwischen der Verwaltung und dem Eigentümer besteht. Ein direkter Austausch auch mit den Verfassern des ISEKs und anderen Schlüsselpersonen war im Rahmen einer der Beteiligungsformate möglich. Dies sind Ansätze, die im weiteren Prozess ausgebaut und intensiviert werden müssen.



stand und der Außendarstellung von Betrieben getätigt. Von der konkreten Nennung von Fallbeispielen, die zur Identifizierung von Einzelbetrieben dienen können, wird hier und auch bei Beschreibung der Baustrukturen in

## Wohnen

Aus der konzentrierten Lage der Wohnanlage ergibt sich das Verständnis als Quartier, auch für das gesamte Untersuchungsgebiet. Wohnen ist auf den betreffenden



Foto 33: Wohnblöcke Robert-Koch-Straße

Aufgrund von Hinweisen aus der Bewohnerschaft ist davon auszugehen, dass die Wohnbestände überbelegt sind. Der Anteil der Gebietsbewohner ist auf heute zirka 900 gestiegen. Da der Standort schon immer auch Wohnlage für kinderreiche Familien war, ist es als unwahrscheinlich anzunehmen, dass dies durch reguläre Zuzüge, Geburten- und Sterberaten begründet ist. Es häufen und verdichten sich dagegen Erkenntnisse darüber, dass Wohnungen zunehmend als Unterkünfte für Werksarbeiter genutzt werden. Es sind Hol- und Bringverkehre mit Bussen zu beobachten, die Menschen zu ihren vorwiegend dem Baugewerbe zuzuordnenden Arbeitsstätten befördern. Wie berichtet wird, sind die Beschäftigungsverhältnisse teilweise fragwürdig im Rahmen von Werkverträgen ausgestaltet. Die überwiegend aus Südosteuropa stammenden Männer sind dabei oft projektbezogen mit nur kurzer Aufenthaltsdauer von etwa einem halben Jahr am Standort. Daraus folgt weder eine Bleibeperspektive noch der Identifikationswunsch mit dem Stadtgebiet oder dem Stadtteil. Am Wohnstand-

nachfolgendem Kapitel abgesehen. Eingefügte Berichte und Aussagen sollen vielmehr stellvertretend erläuternd für die zum Teil problematische Gemengelage betrachtet werden.

Parzellen die vorrangige Nutzung, die sich auch baulich markant durch den mehrgeschossigen Wohnungsbau präsentiert.



Foto 34: Wohngebäude Messenhäuser Straße 2, rechts der Eingang zum Spielplatz

ort, der bereits in den 1990er Jahren überwiegend von Zuwandererfamilien bewohnt wurde, sind zunehmend interkulturelle Spannungen zu verzeichnen, da die Belegung stärker als damals verschiedene Herkunftsgebiete mischt. Die einst vor allem türkisch geprägte Bevölkerung ist am Wohnstandort fast nicht mehr vertreten. Es ist davon auszugehen, dass viele der ehemaligen Bewohnerinnen und Bewohner andernorts in der Stadt, Region oder im Land wohnen, was vorsichtig als Erfolg des Standorts im Sinne seiner Funktion als Arrival City gedeutet werden kann. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde von einigen Vitae berichtet, die stellvertretend dokumentieren, wie aus dem problematischen Umfeld heraus die persönlichen Lebensverhältnisse verbessert werden konnten.

Direkt am Standort befindet sich dem Mischgebietscharakter entsprechendes Gewerbe in Form eines kleinen Einkaufsmarktes, zwei Gastronomieangebote und ein Kiosk.



Foto 35: Wohnen in der Voltastraße

Wohnen findet auch in Streulage über das Gebiet verteilt statt. Zu nennen sind hier betriebszugehörige Wohnungen, die insbesondere bei kleineren Gewerbeeinheiten (ehemals) inhabergeführter Betriebe anzutreffen sind. Baurechtlich sind betriebszugehörige Wohnungen am Standort geregelt. Es sind am Standort aber auch Wohnnutzungen anzufinden und zu vermuten, die nicht den Kriterien entsprechen und als illegal zu bewerten sind. Eine abschließende Erhebung zum Wohnen im Gebiet

### Gewerbe

Das Gewerbe am Standort ist in eher kleinteilig durchmischter Struktur vorhanden. Bereits die Betriebsgelände stehen insbesondere zum Gewerbegebiet im Norden mit markanten, großflächigen Hallenbauten von Spediti- ons- und Logistikbetrieben im Kontrast.

In der Gewerbestruktur ist ein großer Anteil der Betriebe der Kfz-Branche zuzuordnen. Es sind einige Händler für Neu- und Gebrauchtfahrzeuge sowie Werkstätten ansässig. Während sich der Anteil derjenigen Betriebe, die auf einen direkten Kundenkontakt, Ausstellungsflächen und Verkaufsräume angewiesen sind, entlang der Justus-von-Liebig Straße konzentriert, finden sich Werkstätten und Verwertungsbetriebe über das Gebiet verstreut. Auffällig sind hier die Ansammlungen von Alt-Kfz, die auf den Betriebsflächen gelagert werden.



Foto 36: Gewerbenahes Wohnen

konnte nicht erfolgen. Auch in der Masterarbeit „Anforderung an das Gewerbegebiet von morgen“ wurden die Bestände soweit möglich bereits erhoben. Der Autor resümiert hierzu: „Grundsätzlich offenbart sich bei der Bestandsaufnahme das Problem, dass Wohnnutzungen im Gebiet in vielen Fällen erschwert und – vielfach nur annäherungsweise – lediglich in Form von Begehungen vor Ort auszumachen sind.“<sup>27</sup>

Einen weiteren Branchenschwerpunkt stellen metallverarbeitende Betriebe im Gebiet dar. Hier sind einige Unternehmen als hoch spezialisierte Hersteller ihres Leistungsspektrums zu bewerten. Diese entsprechenden Betriebe sind stellvertretend für weitere am Standort zu nennen, die über die Region hinaus erfolgreich sind. Zum Teil sind Betriebe am Standort bereits seit den Gründungsjahren des Gewerbegebietes ansässig.

Mit den genannten Branchen und weiteren Betrieben anderer Branchen ist in dem Gewerbegebiet insgesamt ein recht hoher Anteil an verarbeitendem Gewerbe vorhanden. Entsprechend sind Lieferverkehre für den Warentransport und zum Teil auch Lärm im Gebiet verbreitet.



Foto 37: Metallverarbeitendes Gewerbe

Es bestehen einige Einzelhandelsbetriebe am Standort, die von direkter Endkundenfrequenz abhängig sind. Eine Getränkehandel, ein Möbel- und Einrichtungshaus sowie ein Gartenmarkt sind hier zu nennen. Daneben sind ein regional beliebter Händler für Fischprodukte



Foto 38: Gewerbe in der Max-Planck-Straße in Richtung Osten

und ein Handel für asiatische Lebensmittel im Gebiet ansässig und neben dem gewerblichen Vertrieb auch mit einem Anteil an Kundenfrequenz als gebietsprägende Bausteine zu nennen. An Wochenenden übersteigt das Verkehrsaufkommen zeitweise die Kapazitäten.



Foto 39: Groß- und Einzelhandel für Seafood

Mit den Stadtwerken Dietzenbach ist eine städtische Tochtergesellschaft am Standort vorhanden. Mit dem zugehörigen Wertstoffhof ist ein stadtweiter Frequenzpunkt gegeben. Anfahrende Kfz tragen zum Verkehrsgeschehen bei.

In der stark gemischten Gewerbestruktur sind auch Büronutzungen vorhanden. Vielfach sind diese als betriebszugehörige Verwaltungsbauten für die ansässigen verarbeitenden Betriebe zu nennen. Es sind aber auch Büroeinheiten vorhanden, die ohne Zugehörigkeit zu



Foto 40: Wertstoffhof in der Max-Planck-Straße

verarbeitendem Gewerbe im Gebiet stehen und durch verschiedene Dienstleistungsbetriebe genutzt werden. Mit dem Gewerbepark zwischen Max-Planck-Straße und Voltastraße ist hier eine großflächige Bebauung vorhanden, die jedoch kleinteilig gemischt genutzt wird.

An insgesamt drei Standorten sind Spielhallen im Gebiet vorhanden und als Glückspielangebote baulich präsent. Prostitutionsstätten treten als weitere Vergnügungstätten im Gebiet hinzu.



Foto 41: Prostitutionsstätte und anderes Gewerbe in der Voltastraße

Die Mischung der vorhandenen Gewerbestruktur ist insgesamt vielfältig. In einigen Branchen sind gegenseitige Wechselwirkungen zu vermuten. Die Nutzungsstruktur zeigt, dass der Standort mit einigen seit langer Zeit angesiedelten Betrieben einen zuverlässigen Wert für die Wirtschaftsstruktur Dietzenbachs hat. Gleichzeitig ist aber auch von einer fehlenden qualitätvollen Fortent-



Foto 42: Spielhalle in der Robert-Koch-Straße

wicklung auszugehen, die zu einer anhaltenden Abwertung führt. Die Nischen des Gewerbegebietes sind dabei auch Anziehungspunkt für am Standort nicht gewünschte Nutzungen wie Vergnügungsstätten. In seiner Kleinteilig- und Unübersichtlichkeit wird der Standort seitens der Ordnungsbehörden auch als Betätigungsfeld für kriminelle Milieus beschrieben.

### 3.3.6 Ortsbild und Baustrukturen

Das Gebiet ist durch die Straßenerschließung in Baufelder gegliedert und bietet gute Orientierung anhand der ablesbaren Grundstruktur.

Das nördlichste Baufeld ist etwas enger begrenzt als die übrigen Baufelder. Die Parzellen erstrecken sich hier auf voller Baufeldtiefe über zirka 100 Meter und sind damit von zwei Straßen aus erschlossen. In den mittleren Bau-

feldern nehmen die Einzelparzellen etwa die halbe Baufeldtiefe bei rund 85 Metern Tiefe ein, so dass die Parzellen zueinander rückseitige Grenzen ausbilden und die Erschließung auf eine Straße hin beschränkt ist. Die Baufelder entlang der Justus-von-Liebig-Straße und der Robert-Koch-Straße sind mit etwas über 100 Metern Tiefe am größten geschnitten.



Foto 43: Gewerbekomplex zwischen Voltastraße und Max-Planck-Straße



Foto 44: Kleinteiligere Gewerbeflächen in der Emil-von-Behring-Straße

Zwischen Voltastraße und Max-Planck-Straße bildet der dortige Gewerbekomplex eine Sonderstellung in der Flächengröße. Die Parzelle ist deutlich größer als die der umgebenden Bestände. Die zugehörige Stellplatzerschließung dient auch teilweise der Gebietserschließung und stellt für den fußläufigen Verkehr eine Abkürzung dar.



Foto 45: Kopfbauten mit Stellplätzen in der Vorzone

Gebietsprägend sind für viele Gewerbebestände die Kopfbauten mit Büro und zum Teil Wohnnutzung und die zurückversetzten Hallen und Hofflächen. Dabei bilden die Kopfbauten die Adressseite. Sie stehen in der Regel leicht zurück versetzt auf dem Grundstück und entsprechen damit den planungsrechtlich festgesetzten Baugrenzen. Die verbleibenden Vorzonen auf den Grundstücken sind sehr unterschiedlich gestaltet. Oft sind sie flächig befestigt und dienen als Stellplatz- beziehungsweise Hofflächen. In Teilen sind die Vorzonen auch begrünt. Stellenweise wirken Sie dabei vorgartenartig, häufig aber nur als reines Abstandsgrün.

Die von der Grundstücksgrenze straßenseitig abgerückte Positionierung der Baukörper ist ein gestalterisch ein-

Das Untersuchungsgebiet wird durch verschiedene Baustrukturen geprägt und ist insgesamt sehr heterogen durchmisch. Markant und gebietsprägend tritt die achtgeschossige Wohnbebauung am Standort hervor und ist bereits aus der Ferne sichtbar. In der Vielzahl und der Unterschiedlichkeit der Bestände prägen sonst die anässigen Gewerbebetriebe das Ortsbild am Standort.



Foto 46: Kopfbauten mit Stellplätzen und Begrünung in der Vorzone

heitliches Prinzip, wenngleich Baufluchten im Ortsbild nicht klar gestaltprägend werden. Auch unterschiedlich gegliederte Fassaden, moderate Rücksprünge, Gebäudeabstände und zum Teil stark variierende Vorzonen (Hof, Einfahrt, Vorgarten) und der Wechsel der Typologien stehen einem einheitlichen Ortsbild entgegen.

Das Ortsbild entlang der Westseite der Robert-Koch-Straße ist von vielen Brüchen gekennzeichnet. Es wechseln sich große Hallen, Abstellflächen, kleinere Hallen und unbebaute Grundstücke ab. Am südlichen Ende der Robert-Koch-Straße ist mit der Einmündung zur Max-Planck-Straße der markanteste Bruch vorhanden, der sich im Maßstabssprung und der geringen Einfügung der Typologie der vorhandenen Wohnbebauung ergibt.



Foto 47: Robert-Koch-Straße in Richtung Max-Planck-Straße



Foto 48: Möbelkaufhaus Enzay in der Justus-von-Liebig-Straße

Flächenmäßig sind Hallenbauten die am Standort vorherrschende Bauform. Die Höhe dieser in der Regel eingeschossigen Bauten bewegt sich meist im Bereich von zirka sechs bis acht Metern, stellenweise werden aber auch bis zu zehn Meter Gebäudehöhe erreicht. Das Verkaufsbauwerk in der Justus-von-Liebig Straße ähnelt in der Kubatur den Hallengebäuden, ist jedoch zirka 13 Meter hoch und in drei Geschosse als Verkaufsebenen unterteilt und stellt damit ein Alleinstellungsmerkmal im Gebiet dar.

Flachdächer oder nur flach geneigte Dächer sind die vorherrschende Dachform im gesamten Gebiet. Die Hallenhöhe lehnt sich an vielen Stellen den zugehörigen Bürogebäuden, die straßenseitig vorgelagert sind, an. In der Frontalansicht werden so Teile dieser einfacheren Funktionsgebäude verdeckt. Dieses Erschließungsprinzip ist vor allen in dem von Altbeständen geprägten Teil anzutreffen und kann in gewissem Maß als Erschließungsprinzip, aber auch Ansatz zur Adressbildung gewertet

werden. Der Erhaltungs- und Sanierungszustand dieser straßenseitig angeordneten Kopfbauten, Erschließungszonen und Eingangsflächen ist demnach in der Gesamtwahrnehmung des Gebiets besonders prägend. Nebengebäude, Unterstände, Überdachungen ergänzen den Bestand vielfach und tragen zur hohen Versiegelung im Gebiet bei, sind in der Wahrnehmung jedoch vielfach aufgrund der Positionierung als untergeordnet zu verstehen.

Die Konzentration von Gewerbeangeboten mit Endkundenfrequenz entlang der Justus-von-Liebig-Straße korreliert baulich mit einer insgesamt jüngeren und in Teilen adressbildenden Bebauung. Das Ortsbild ist aber auch hier durch eine hohe Konzentration der Baubestände, weitläufige Hof- und Zufahrtbereiche insgesamt sehr steinern geprägt. Zwei Moscheen sind als weitere stark frequentierte Angebote ebenfalls im Bereich der Justus-von-Liebig-Straße vorhanden.



Foto 49: Liebigstraße in Richtung Norden



Foto 50: Liebigstraße in Richtung Süden

Freistehende Bürogebäude im Gebiet wurden meist zwei- bis dreigeschossig errichtet. An zwei Stellen überragen fünfgeschossige Gebäude die direkte Umgebung und treten damit aus der Umgebung optisch etwas hervor, fügen sich im Gebiet aber ein.

In der kleinteilig gemischten Bestandsstruktur sind vereinzelt auch freistehende Wohnhäuser anzutreffen. Diese sind häufig durch den zugehörigen Gartenanteil zu identifizieren. Hohe Zäune oder Hecken zur Einfriedung weisen auf ein entsprechendes Schutzbedürfnis und den Wunsch nach Privatsphäre hin.

Im Gebietsteil westlich der Bahnlinie ist eine Mischung aus Wohn- und Gewerbebauten in einem kleinen Bau- feld vorhanden. Der Bereich wirkt im Übergang zum von vornehmlich durch Einfamilienhäuser bebauten Wohn- gebiet vermittelnd. Südlich der Grenzstraße ist hier eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofbebauung vor- handen. Gebäudealter sind nicht bekannt, jedoch ist die Anlage als Hinweis auf die ehemals landwirtschaftliche Prägung Dietzenbachs zu verstehen. Die Hofbebauung in Ortsrandlage wirkt zu den übrigen Gebietsteilen stark kontrastierend. Durch den hohen Freiraumbezug und den gefassten Hof wirkt der Bereich spannend. In pla- nerischer Betrachtung ist die Anlage erhaltenswert und könnte perspektivisch Ausgangspunkt für verschiedene Folgenutzungen sein. Die Hofbebauung ist in privater Nutzung.

Für das Gebiet standen gebäudebezogene Einzeldaten zur Auswertung nicht zur Verfügung. Der Bebauungsplan von 1993 zeigt einige der damaligen Bestände in Über- lagerung zu den getroffenen Planzeichen und Festset- zungen. Es wurde ein Abgleich zwischen den damaligen Beständen und den vorgelegten Bestandsdaten durch- geführt. Im Abgleich ist erkennbar, dass die heutigen Be- stände noch in erheblichen Umfängen den Beständen von 1993 entsprechen. Schwerpunktmäßig hatte sich das Gebiet damit bereits vor 1993 entwickelt. Insgesamt zeigt sich für die letzten rund 30 Jahre damit wenig Ent- wicklung im Gebiet. Mehrheitlich handelt es sich bei der Bebauung der Grundstücke um die Erstbebauung.

Im Gebiet präsentiert sich die Bausubstanz häufig in ein- fachen funktionalen Zuständen. Entsprechend der Bau- alter sind vielfach Modernisierungsbedarfe zu vermuten, insbesondere die energetischen Standards betreffend. Die Nutzung von Dächern für Photovoltaik oder Solar- thermie kann über vorliegende Luftbildaufnahmen grob beurteilt werden. Derartige Anlagen sind im Gebiet nicht weit verbreitet und beschränken sich auf einige wenige Immobilien.

In der Gesamtbewertung der Baubestände kann dem Gebiet in Abgleich mit der historischen Gebietsentwick- lung eine nur sehr geringe Dynamik in der baulichen Entwicklung beigemessen werden. Der Zustand ist in Hinblick auf die baulichen Bestände als Stagnation zu beschreiben.

### 3.3.7 Freiräume und Grünflächen

In dem stark versiegelten Gebiet beschränken sich Freiflächen überwiegend auf befestigte Straßen, Hof- und Erschließungsflächen. Es sind nur wenige Grünflächen

vorhanden, die mehrheitlich als private Freiflächen anzusprechen sind.

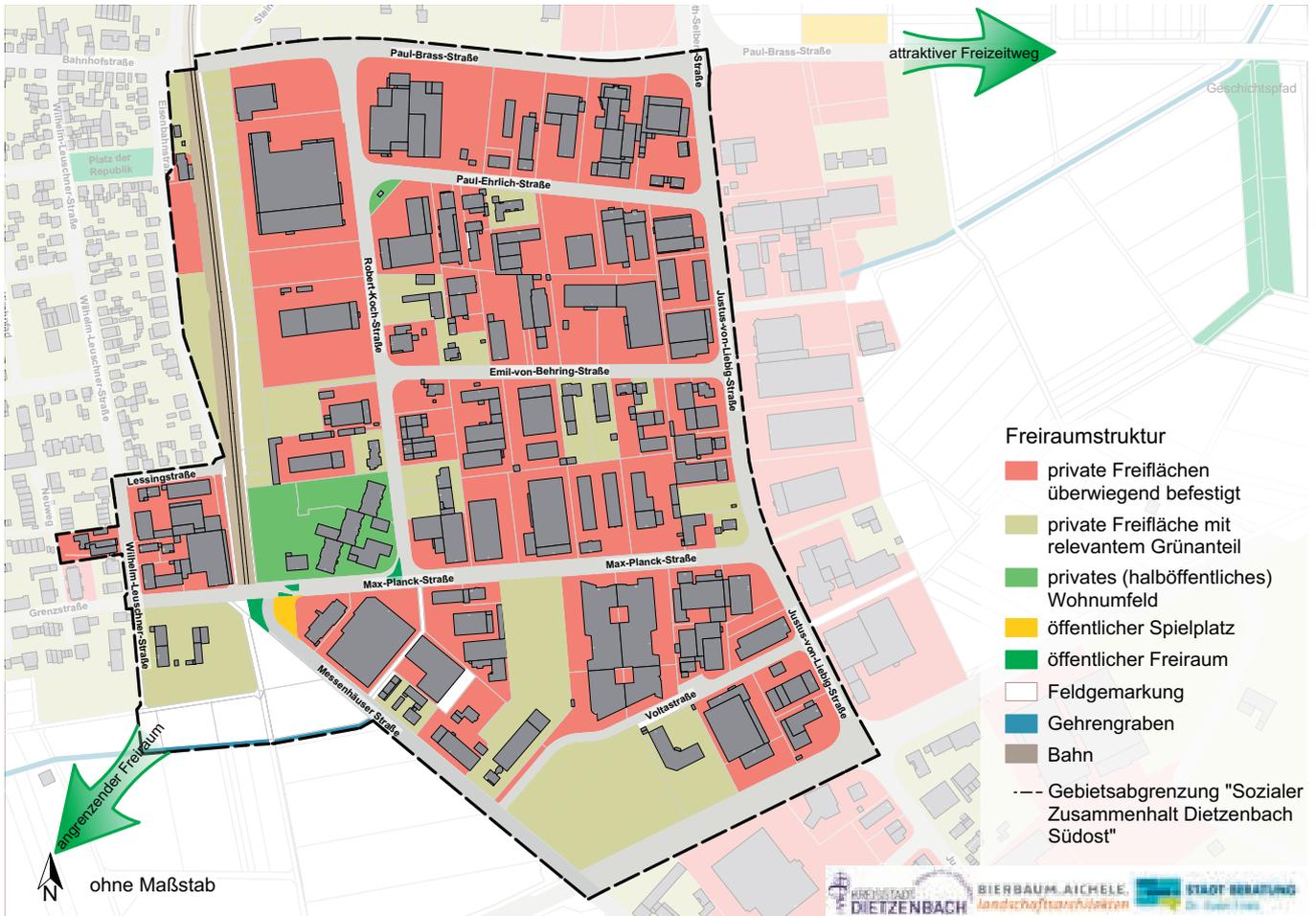


Abb. 17: Analyseplan zu den Freiräumen und Grünflächen im Gebiet

Unter den wenigen öffentlichen Freiflächen ist der Spielplatz an der Messenhäuser Straße in seiner Funktion in direkter Nähe zum Wohnstandort als bedeutendster Freiraum im Gebiet anzusehen. Er ist der einzige öffentliche Spielplatz auch im näheren Umfeld außerhalb der Gebietsgrenze. Da die Wohnanlage selbst über keinen als funktionsfähig zu bewertenden Spielbereich verfügt, wird er als umso wichtiger bewertet. Er ist bis auf den Eingangsbereich allseitig von Palisaden umschlossen. Dies unterstreicht das Schutzbedürfnis gegenüber dem vorhandenen Verkehrsraum. Spielende Kinder dürfen den Spielplatz wegen der Verkehrssituation oft nicht eigenständig aufsuchen. Der Spielplatz ist durch eine große Platane überstellt, aber sonst nicht eingegrünt.

Gestalterisch sind auf der Fläche keine nennenswerten Ansätze vorhanden. Es sind eine kleinere Sandspielfläche, eine große Fläche mit Holzhackschnitzeln und insgesamt sechs veraltete Spielgeräte vorhanden. Diese bieten für sich Möglichkeit zur Beschäftigung, insgesamt als Anlage aber wenig Spielwert und geben kaum Anreiz, zum Beispiel für freies oder kreatives Spiel. Zwei Bänke stellen ein Minimalangebot an begleitende Eltern dar. Der Spielplatz zeigt deutlichen Aufwertungsbedarf und ist bereits zur Programmaufnahme als dringende Maßnahme identifiziert worden.



Foto 51: Spielplatz

Gegenüber dem Spielplatz ist an der Messenhäuser Straße mit zwei Tischtennisplatten unter den vorhandenen Bäumen ein kleiner Treffpunkt gelegen. Als Angebot für größere Kinder oder Jugendliche ist der Bereich jedoch stark vernachlässigt und gestalterisch nicht angebonden.

Im Kreuzungsbereich zwischen Max-Planck- und Robert-Koch-Straße bildet das vorhandene Straßenbegleitgrün in dem begrenzt möglichen Umfang einen grünen Rahmen am Wohnstandort. Hier ist ein Aushangkasten vorhanden, in dem über Angebote der sozialen Infrastruktur, Kontakte zum Ausländerbeirat et cetera verwiesen wird. Öffentliches Grün ist sonst nur an der Ecke zwischen Robert-Koch-Straße und Paul-Ehrlich-Straße rund um den Trafostandort vorhanden. Die Grünfläche zeigt sich unscheinbar mit Rasen, aber mit altem, erhaltenswertem und ortsbildprägendem Baumbestand. Ein Trampelpfad quert die gemähte Rasenfläche, die im aktuellen Zustand sonst nicht weiter nutzbar ist.

Nutzbare oder freizeitrelevantes Grün ist im Gebiet damit nur in Form privater Gärten rund um die eingestreuten Wohngebäude und in Form der Kleingärten entlang der Bahnlinie vorhanden. Diese privaten Gärten stehen nur wenigen Gebietsbewohnern zur Verfügung. Wie der Abgleich einiger Luftbilder der letzten rund zwanzig Jah-



Foto 52: Treffpunkt gegenüber dem Spielplatz

re zeigt, ist im Gebiet ein sukzessiver Trend zu weiterer Flächenversiegelung und Verlust von Grünstrukturen zugehen. Neben der Stagnation in den baulichen Beständen ist diese Entwicklung als Verstetigung bei den Defiziten in der Grünstruktur zu verstehen.

Im Bereich der Mehrfamilienwohnhäuser fehlen nutzbare Grün- und Freiflächen. Selbst die kleinen Balkone sind als schmale Austritte eher Nische, jedoch nicht als vollwertige private Freibereiche zu verstehen. Das direkte Wohnumfeld der Wohnanlage wirkt karg. Es ist im derzeitigen Zustand keine Aneignung möglich. Die Freianlage beschränkt sich auf funktionale Aspekte wie Feuerwehrezufahrt, Müllsammelplätze und Kfz-Stellplätze und zeigt sich in die Jahre gekommen. Zwar ist Grün in Teilen noch vorhanden, wirkt jedoch als Abstands- oder Restfläche nicht nutzbar oder einladend. Neben den vorhandenen Bäumen sind auch abgängige oder entfernte Baumstandorte erkennbar. Reste vorhandener Spielgeräte deuten darauf hin, dass ein Spielbereich einst vorhanden war. Für die Erdgeschosswohnungen ist ein deutlicher Schutzbedarf erkennbar, da diese durch Zäune gesichert sind. Damit entstehen einige wenige nutzbare private Freiräume.



Foto 53: Privates Wohnumfeld

Aus Mangel an Angeboten im direkten Umfeld der Wohnanlage sind für die Freizeitgestaltung besonders die Strukturen und Angebote der etwas weiteren Umgebung von Bedeutung. Hier ist besonders die Skate- und Streetball-Anlage im äußersten Nordosten des Gebietes zu nennen, wobei der Weg insbesondere für jüngere Kinder eine eigenständige Erreichbarkeit eigentlich ausschließt.



Foto 54: Privates Wohnumfeld mit Hauseingängen

Die Anlage ist im Hinblick auf die beiden Sportfunktionen in gutem Zustand. Allerdings fehlen auch hier begleitende Aufenthaltsmöglichkeiten und Verschattung in der sonnenexponierten Lage. Aus der Frequentierung heraus besteht Erweiterungs- beziehungsweise Ergänzungsbedarf insbesondere in Richtung Ballspiel, aber auch andere Spiel- und Sportangebote.



Foto 55: Skateanlage in grüner Umgebung, aber ohne Schatten

Qualitäten für Freizeit und Erholung sind sonst in der umgebenden Landschaft gegeben. Westlich wie auch östlich des Gebietes sind mit einigen landwirtschaftlichen Wegen Bereiche erschlossen, die sich damit prinzipiell auch zum Spazieren oder Radfahren eignen. Entlang der Paul-Brass-Straße verläuft zwischen Bahnhof und der Feldgemarkung der Zubringer zur Regionalpark Rundroute. Der Straßenraum und die Gehwege sind ausreichend dimensioniert, jedoch vom ruhenden und fließenden (Gewerbe-)Verkehr dominiert. Der Strecken-



Foto 56: Freiraum in Richtung Südwesten, links im Bild das Wohnhaus Messenhäuser Straße 2

abschnitt wird vor allem durch das anliegende Gewerbe geprägt und ist insgesamt kaum gegliedert.

### 3.3.8 Umwelt, Klimawandel und Klimawandelanpassung

Die beschriebene Gebietsstruktur macht es deutlich, dass der Standort weitgehend durch die menschliche Tätigkeit überformt ist. Die Umweltqualität kann daher insgesamt als gering betrachtet werden. Natürliche Umweltfunktionen als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen sind dadurch stark gestört, auch für die im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen stellt dies eine hohe Belastung dar.

Mit einem Klimaschutzkonzept, einem Klimaanpassungskonzept und einer Starkregengefahrenkarte waren zum Zeitpunkt der Konzepterstellung gleich drei Arbeiten in der Herstellung, von denen auch für das Untersuchungsgebiet relevante Beurteilungsgrundlagen, Analysen und Handlungsempfehlungen zu erwarten sind. In integrierter Gesamtbetrachtung sollten die Ergebnisse bei Vorliegen auch in die Handlungsempfehlungen des ISEKs einbezogen werden.

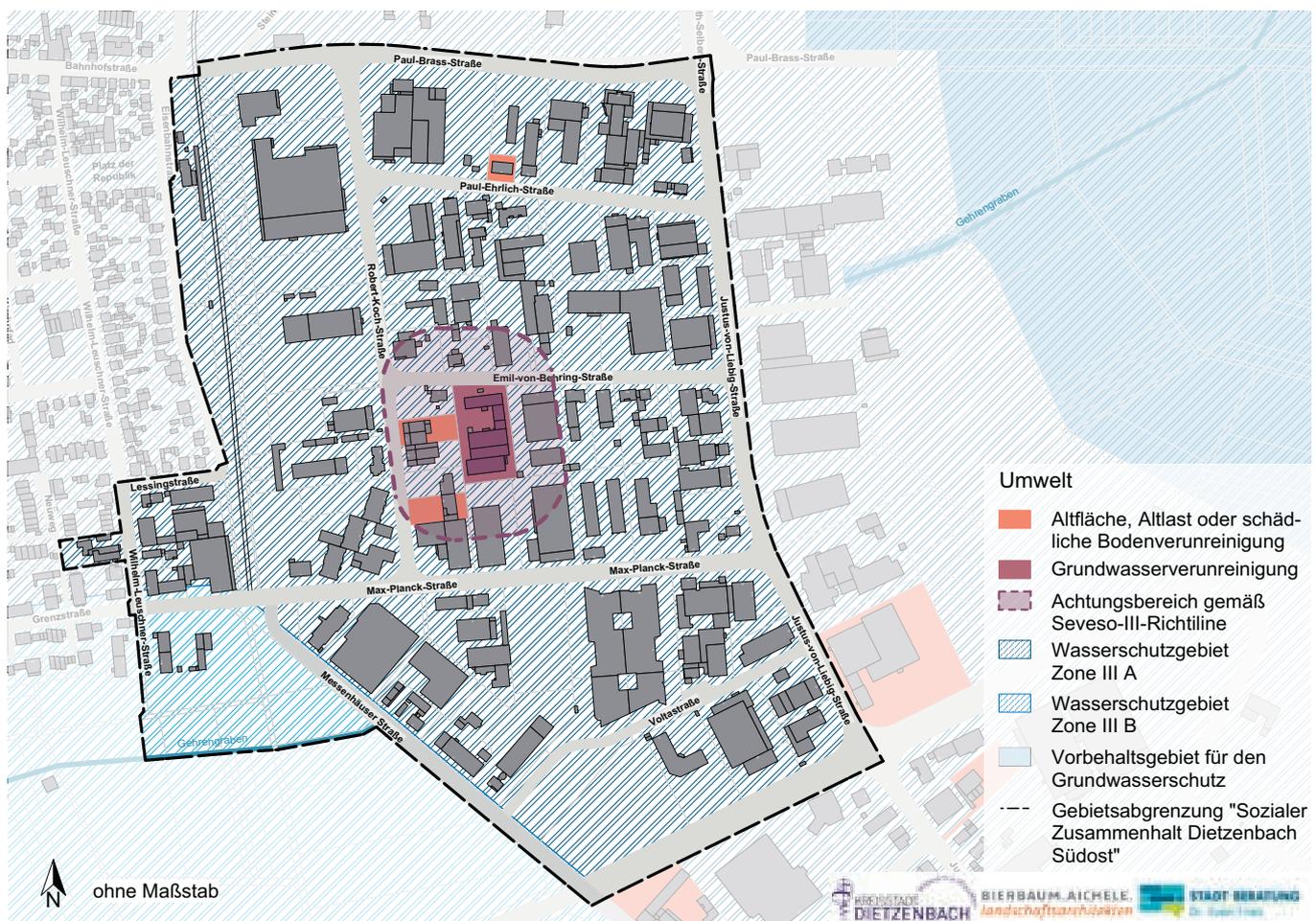


Abb. 18: Analyseplan zu umweltbezogenen Standortfaktoren

Umweltbezogene Standortfaktoren, die in den ausgewerteten Grundlagen benannt wurden, werden nachfolgend benannt. Des Weiteren wird eine grobe Einschätzung zu weiter zu vertiefenden Themen gegeben.

Der Boden im Plangebiet ist gemäß Regionalem FNP auch Lagerstätte für bekannte Bodendenkmäler, die auf frühere Siedlungsbestandteile am Standort hinweisen.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des Wasser-

schutzgebiets der anliegenden Wasserwerke des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Gleichzeitig sind in den Böden zum Teil Altlasten

Entsiegelungsmaßnahmen, die in Hinblick auf den Wasserkreislauf sonst generell zu begrüßen wären, sind am Standort nicht ohne weiteres möglich. „Jegliche Art der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über Mulden, Rinnen, Schächte oder Rigolen ist verboten und erfordert eine Genehmigung seitens der zuständigen Wasserbehörde. Lediglich bei Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster ist kein Antrag zu stellen.“<sup>29</sup>

Die Grundwasserneubildung ist am Standort somit als gering und der natürliche Wasserkreislauf als stark gestört einzuschätzen. Oberflächenabflüsse werden über den Kanal abgeführt. In Vorabbeurteilung zu den vertiefenden Aussagen der Starkregengefahrenkarte lässt der hohe Grad der Bebauung und die Lage am Gehrengaben auf gewisse Gefährdungspotentiale für Überflutungsereignisse folgern. Im Bereich südlich des Gehrengabens vermerkt der Regionale FNP ein Hochwasserrückhaltebecken als zukünftiges Vorhaben.

Der Gehrengaben reicht nur an das Gebiet heran, verschwindet dann im Gebiet und verläuft unterirdisch und durch Rohre gefasst. Er ist damit nicht erlebbar und scheidet als potenzieller Faktor für mehr Aufenthaltsqualität auch in Hinblick auf kleinklimatische Aspekte aus. Das Gebiet ist wegen der Topographie vermutlich nur unzureichend durch nächtliche Kaltluftströme versorgt, die zu einem Austausch der Luftmassen beitragen. Daneben fördert der hohe Grad der Versiegelung die Aufheizung. Verschattung ist durch die eher flachen Gebäude und die Bauabstände hier vermutlich nicht im nennenswerten Umfang gegeben. Im Gebiet tritt eventuell auch Prozessabwärme aus der gewerblichen Tätigkeit

vorhanden oder die Böden sind als Altlastenverdachtsflächen eingestuft.<sup>28</sup>

hinzu, so dass eine Hitzeinsel für den Standort zu vermuten ist. Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach als gesundheitlich belastet zu verstehen.

Wegen des geringen Durchgrünungsgrades sind die wenigen vorhandenen Freiräume in der Klimaresilienz als schlecht aufgestellt zu beurteilen. Es ist vielfach davon auszugehen, dass sich Flächen in Sommermonaten derart aufheizen, dass eine Nutzung in den Mittagsstunden nicht möglich wird. Die Strahlungsenergie der Sonne wird am Standort kaum zur Energiegewinnung genutzt, obwohl Dietzenbach als eine der sonnenreichsten Städte in Hessen gilt.

Das Gebiet ist in der Zusammenschau aller Negativbelastungen vielfach verbesserungswürdig. Leider zeigt sich der auch andernorts wahrnehmbare Zusammenhang zwischen sozial prekären Standorten und deren übermäßig belasteten Umwelt- und Gesundheitsfaktoren. Insbesondere was Klimawandelanpassungsstrategien betrifft, ist ein hoher Handlungsbedarf abzuleiten. Durch die problematische Bodensituation kann man einen Fokus auf nicht bodengebundene Begrünungsformen in Kübeln, an Fassaden oder auf Dachflächen legen. In diesem Zusammenhang kann und sollte auch Regenrückhalt zur Minderung von Spitzenabflüssen, Verdunstung und Kühlung im Sinne der Nutzerinnen und Nutzer des Gebiets erfolgen. Gleichzeitig bieten diese Strukturen als Ersatzlebensräume Ansätze für eine gesteigerte Biodiversität. Es sind mangels echter Angebote im Gebiet Bewegungs- und Erlebnisräume für Kinder als Ausweichräume in der näheren Umgebung zu qualifizieren und deren Erreichbarkeit ist zu verbessern.

28 *Bebauungsplan Nr. 14/4-Begründung, Kapitel 5.4.5*

29 *Quelle: Textteil des Bebauungsplans 14-4 als nachrichtliche Übernahme einer Stellungnahme des Landkreises Offenbach*

### 3.3.9 (Entwicklungs-)Perspektiven und flankierende Entwicklungen

Neben den bestehenden Strukturen und Funktionszusammenhängen im Gebiet ist für die Beurteilung und Entwicklungsperspektive auch ein Blick zu sich abzeichnenden oder möglichen Veränderungen relevant.

Die Städtischen Betriebe hegen schon länger Erweiterungsabsichten. Um diesem Bedarf eine gesicherte Perspektive zu bieten, wurde das unbebaute Grundstück in der Max-Planck-Straße erworben. Das Grundstück soll zur Erweiterung des nahegelegenen Standortes genutzt werden beziehungsweise gegebenenfalls auch mit anderen Funktionen wie der Grünschnittannahme, die derzeit am Friedhof außerhalb des Untersuchungsgebietes verortet ist, belegt werden. Genaue Planungen bestehen nicht. Im Rahmen der Schlüsselpersonengespräche wurde die besondere Bedeutung dieser kommunalen Infrastruktur auch im Hinblick auf das Untersuchungsgebiet besprochen. Aufbauend auf zwei bestehende Ansätze erscheint eine weitergehende Vernetzung zum Quartier zukünftig möglich. Der vorhandene Fuhrpark an Elektrofahrzeugen ist in ein Sharing-Konzept eingebunden, das am Standort ausgebaut und in der Adressierung an die Gebietsbewohnerschaft angepasst werden könnte. Als Standort für die Annahme von Müll sind die Städtischen Betriebe in Themen wie „Richtige Mülltrennung“ und „Müllvermeidung“ aktuell bereits Ansprechpartner zum Beispiel für die Grundschulen der Stadt. Diese Schnittstelle ist als geeigneter Ansatzpunkt zu verstehen, um am Standort im Rahmen der Umweltbildung noch breitere und bessere Angebote zu verorten und einen Mehrwert für den Gebietszusammenhang darzustellen.

Wie im Kapitel zur planungsrechtlichen Situation benannt, besteht der Wunsch, die S-Bahn-Strecke der Linie S2 zu verlängern. Eine Machbarkeitsstudie soll gegen Ende 2022 angestoßen werden. Der zeitliche Horizont bis zu einer möglichen Umsetzung wird auf mindestens zehn Jahre geschätzt. Damit wäre eine mögliche Umsetzung nicht in unmittelbarer zeitlicher Überschneidung zum Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ gelegen. Jedoch würde das Vorhaben als direkte Folgeentwicklung vielfach auch das Förderprogramm tangieren und potenziell eine dauerhafte Wirksamkeit umgesetzter Maßnahmen beziehungsweise die erforderliche Zweck-

bindung der eingesetzten Mittel konterkarieren. Alle Maßnahmen sollten daher möglichst frühzeitig auf erwartbare Folgeentwicklungen hin abgestimmt und passend ausgestaltet werden. Als mögliche Auswirkungen sind ein zweigleisiger Ausbau, Flächen für technische Folgeeinrichtungen, ein zusätzliches Bahngleis gegebenenfalls mit separater Fußgängerunterführung und gegebenenfalls Bahnquerungen für den Straßenverkehr zu nennen.

Für die allgemeine Gebietsbewertung könnte das Vorhaben unterschiedliche Auswirkungen haben. Nachfolgend werden einige mögliche Folgeauswirkungen benannt und ein erster, vorsichtig wertender Ausblick gegeben.

Mit der Verlängerung wäre insgesamt eine verbesserte Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV im Rhein-Main-Gebiet und insbesondere in die neu anzubindenden Zielrichtungen Dieburg respektive Darmstadt gegeben. Diese Entwicklung wäre aus Gebietsperspektive positiv zu bewerten. Von dem Gesamtvorhaben könnten neue Entwicklungsimpulse für das Untersuchungsgebiet ausgehen, was als Chance zu werten ist.

Gleichzeitig kann das Vorhaben auch als Risiko für das Gebiet verstanden werden. Nach aktuellem Kenntnisstand sind das Erfordernis und der bauliche Umfang für eine mögliche Straßenunterführung der Bahn zur Unterquerung der Schienenstrecke für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr im Bereich der Grenz- und der Max-Planck-Straße noch völlig unklar. Die benötigten Flächen, die sich aus der Geometrie eines solchen Bauwerks ableiten lassen, hätten perspektivisch aber erhebliche Auswirkungen auf den gesamten Verbindungs- und Kreuzungsbereich zwischen Grenzstraße, Max-Planck-Straße und Messenhäuser Straße. Angesichts des nahen Fließgewässers und denkbarer Überflutungsszenarien wäre solch ein Bauwerk wohl auch technisch als herausfordernd zu begreifen.

Niveaugleich geführte, beschränkte Bahnübergänge sind in planerischer Vorabanschätzung mit Verweis auf das Eisenbahnkreuzungsgesetz dagegen vorrangig nicht zu erwarten. „Im Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG) ist

unter anderem festgelegt, dass keine neuen Bahnübergänge errichtet werden dürfen.“<sup>30</sup>

In Zusammenhang mit dem unklaren Erfordernis einer Unterführung soll auch das zukünftige Fehlen dieser Verbindung bewertet werden. Voraussetzung für diese Betrachtung wäre eine Straßenbrücke über die verlängerte S-Bahn entlang der Kreisverbindungsstraße K 174. Aus planerischer Sicht wäre das Gewerbegebiet damit insgesamt wenig beeinträchtigt, weil die verkehrliche Erschließung, insbesondere der Schwerlastverkehr, im Bestand bereits vollwertig über die Justus-von-Liebig-Straße abgewickelt wird. Allerdings wäre der Wohnstandort stark

betroffen. Viel deutlicher als bisher wäre der Standort nicht nur abgerückt vom übrigen bewohnten Stadtgebiet, sondern als klar abgeschnitten zu verstehen. Es ist zu befürchten, dass sich die schlecht integrierte Wohnlage mit der zugehörigen Problemlage dadurch weiter verstetigen wird.

Eine Bewertung der Entwicklungsperspektive S-Bahn-Verlängerung ist mangels konkreter Planungen nur in dargelegter Grobeinschätzung, aber nicht abschließend möglich.

### 3.4 Ergebnisse der Beteiligung von Bewohnerschaft und Schlüsselakteuren

Die Hinweise und Rückmeldungen aus den verschiedenen Beteiligungsformaten sind in diesem Kapitel thematisch geclustert wiedergegeben. Die Beteiligungsergebnisse von aufsuchender Beteiligung, Auftaktfest auf dem Spielplatz sowie des Jugendworkshops wurden inhaltlich zusammengefasst. Da bei allen Beteiligungsformaten zum Großteil Kinder und Jugendliche zu Wort kamen, ist eine Zusammenfassung mit den Ergebnissen des Jugendworkshops möglich.

Die Schlüsselpersonen aus dem Gebiet waren in ihrer Funktion als Multiplikatoren und als Sprecherinnen und Sprecher ihrer Zielgruppen eingebunden, hatten aber eine eher fachliche Perspektive. Sie bestätigten die Themen, Wünsche und Hinweise aus der Bürgerbeteiligung.

Es gab keine gegensätzlichen Einschätzungen. Zusätzlich generierten die Schlüsselakteure detailliertere Hinweise zu den Bedarfen der sozialen Einrichtungen. Ihre Hinweise sind an den thematisch passenden Stellen in blau wiedergegeben. Die Beteiligungsergebnisse gingen in die fachliche Gebietsanalyse ein, stellen aber selbst keine Analyse aus fachlicher Sicht dar. Unterschiedliche Einschätzungen zwischen den Befragten als auch zwischen Befragten und ISEK-Autoren kommen vor. Zu allen einzelnen Beteiligungsformaten liegen jeweils Dokumentationen vor. Die Beteiligungsmethoden sind im Kapitel 2.1.3 beschrieben.

#### Die drei häufigsten Hinweise

- In der Nähe der Wohnanlage fehlt eine Ballspielfläche.
- Der Spielplatz benötigt eine Sanierung.
- Das Quartier braucht ein Sport- Jugend- und Familienzentrum als Treffpunkt und um die Angebote der sozialen Einrichtungen (Boxprojekt, Volkshochschule, Haus der Integration, pro familia) ausweiten zu können.

#### Nachbarschaft, Sicherheit und Sauberkeit

Trotz vielfach schwieriger Bedingungen schätzen die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Nachbarschaft. Gute Nachbarschaft, nette Menschen und kulturelle Vielfalt werden zumeist als positiver Aspekt des Lebens im Quartier bezeichnet. Nachbarschaftliche Konflikte werden zwar genannt, die Zahl der positiven Nennungen überwiegt jedoch deutlich. Mehrfach wurde auf Lärm und laute Musik bis in die Nachtstunden hingewiesen, hier wünschten sich die Befragten eine konsequentere Durchsetzung von Ruhezeiten.

Die Befragten fühlen sich in ihrem Quartier sicher. Als einziger Angstraum wird auf Nachfrage der Parkplatz der Wohnanlage genannt, über den die fußläufige Abkürzung zum S-Bahnhof verläuft.

Müll und Sperrmüllablagerungen belasten die Bewohnerschaft sehr. Mehrfach wurde die Bereitschaft geäußert, Müllsammelaktionen zu unterstützen.

Die Supermärkte und Dönerläden im Gebiet sind sehr beliebt bei den Bewohnerinnen und Bewohnern.

Seitens der Schlüsselpersonen wurde darauf hingewiesen, dass es am Wohnstandort eine hohe Fluktuationsrate innerhalb der Bewohnerschaft gibt. Es leben Personengruppen, zum Beispiel Werksarbeiter, nur kurzzeitig dort und haben keinerlei Bezug zum Gebiet. Räume werden teilweise für illegale Nutzungen (z. B. Prostitution) vermietet. Auch die Schlüsselpersonen betonten aber, dass sie die Nachbarschaft als bunt, mit vielen Problemen, aber auch Potenzialen wahrnehmen.

## Angebote für Kinder und Jugendliche

Es fehlt an Angeboten für Kinder und Jugendliche: immer wieder wird der Wunsch nach einem Jugendzentrum geäußert, in dem sich Kinder und Jugendliche begegnen können, eigene Räume für Aktivitäten vorfinden und wo es ein Angebot zur Hausaufgabenhilfe gibt. Auch Eltern-Kind-Angebote sind ein häufig formulierter Wunsch. Ei-

nige der Befragten nannten die „KidsZone“ im Spessartviertel als positives Beispiel, das leider zu weit entfernt liegt. Diese Einschätzungen aus der Einwohnerschaft werden von den Schlüsselpersonen uneingeschränkt geteilt. Der hohe Bedarf an Angeboten für Kinder und Jugendliche ist bei weitem nicht gedeckt.

## Treffpunkte, Spiel und Sport

Das am häufigsten geäußerte Thema der Bürgerbeteiligung ist die fehlende Möglichkeit für Sport und Spiel in unmittelbarer Nähe der Wohnanlage. Meist wird ein Fußballkäfig angeregt, aber auch Basketball oder Calisthenics werden genannt. Insbesondere für jüngere Kinder liegt der Bolzplatz an der Paul-Brass-Straße zu weit entfernt von der Wohnanlage, aber auch ältere Jugendliche wünschen sich einen Bolzplatz an der Wohnanlage. Aus Mangel an Alternativen spielen viele Kinder im Kreuzungsbereich zur Grenzstraße auf der Messenhäuser Straße Fußball, ein Zustand, den sie als gefährlich beschreiben. Seitens der Schlüsselpersonen wurde der Mangel an Spiel- und Bewegungsflächen für alle Generationen ebenfalls als Hauptthema identifiziert. Es fehlen sowohl Angebote im Freien als auch Begegnungsorte in geschlossenen Räumen, wie eine Sporthalle oder Multifunktionsräume.

Der genannte Skatepark mit Bolzplatz an der Paul-Brass-Straße ist bei älteren Jugendlichen sehr beliebt. Er wird sowohl von Jugendlichen aus dem Fördergebiet als auch von Jugendlichen aus anderen Teilen von Dietzenbach und sogar aus Nachbarorten besucht. Der Park ist gut, aber zu klein und zu sonnig. Mehrere Jugendliche wünschten sich eine Skate-Bowl, mit dem Fahrrad befahrbare Rampen und mehr überdachte Sitzplätze.

Der Zustand des Spielplatzes wird mehrfach bemängelt und eine Sanierung des Spielplatzes wird gewünscht: mit mehr Schaukeln, Spielgeräten, Bänken und Begrünung. Die Palisade sollte bunt werden, Eltern regten teilweise einen Zaun anstelle der Palisade an. Häufig sind Eltern mit jüngeren Kindern auf dem Spielplatz, während ihre älteren Kinder auf der Messenhäuser Straße Ball spielen. In dieser Situation verhindert die Palisade die direkte Sichtbeziehung.

Das Boxprojekt ist sehr beliebt und bildet eine zentrale Anlaufstelle im Quartier. Aus Sicht der Befragten sollte es aber noch größer sein: mit größerer Boxhalle, mehr Boxsäcken und mehr Platz für die Hausaufgabenhilfe. Seitens der Schlüsselpersonen wurden die Einschätzungen zum Boxprojekt bestätigt. Aufgrund der großen Nachfrage schlugen sie unter anderem eine Ausweitung des Sportangebots, Kooperationen mit Sportvereinen und größere Trainingsflächen vor. Außerdem wiesen sie auf einen Bedarf an weiteren hauptamtlichen Trainern hin und regten eine Ausweitung von Streetwork und Kontakt zur Einwohnerschaft an.

Treffpunkte mit Sitzplätzen im Freien fehlen im Quartier. Sie sollten aber nicht zu nah an den Wohnhäusern liegen, da Ruhestörungen befürchtet werden.

## Natur, Klima und Begrünung

Die Nähe zur Natur war ein häufig genannter positiver Aspekt des Lebens im Quartier. Im direkten Wohnumfeld, auf dem Spielplatz und an den Treffpunkten wünschten sich die Befragten mehr Bäume und Begrünung. Die vorhandenen Grünanlagen sollten besser gepflegt sein.

Die Schlüsselpersonen bestätigten die Einschätzungen der Einwohnerschaft und bemängelten den allgemeinen Mangel an Grünflächen im Quartier. Treffpunkte im Grünen, Blumeninseln, Ausruhbereiche und Gärten waren genannte Anregungen. Auch „wilde Ecken“ zum Spielen

sollten vorhanden sein. Die Schlüsselpersonen sahen auch viel Potenzial für Dach- und Fassadenbegrünungen

## Mobilität

Die meisten Befragten schätzten die gute Verkehrsanbindung durch die S-Bahn. Einige der Befragten wünschten sich aber auch bessere Busanbindungen zu den Schulen sowie eine bessere Busanbindung in Richtung Ober-Roden. Die Schlüsselpersonen berichteten, dass eine Busverbindung nach Offenbach fehle, insbesondere bei Ausfall der S-Bahn gebe es keine Alternative. Weitere Anregungen waren die Schaffung von Car-Sharing- und Fahrrad-Sharing-Angeboten sowie eine Aufwertung der Fußwegeverbindung zwischen Wohnanlage und S-Bahnhof.

## Kreuzungsbereich Grenzstraße / Max-Planck-Straße / Messenhäuser Straße

Dieser auch als „Buhara-Eck“ bezeichnete Kreuzungsbereich wurde durch die Schlüsselpersonen als verkehrliche Herausforderung mit Änderungsbedarfen identifiziert. Vor allem an Wochenenden, wenn der Buhara-Markt viel überregionale Kundschaft empfängt, funktionieren Verkehrsabwicklung und Parken nicht, so dass seitens des Buhara-Marktes eigene „Verkehrsordner“ eingesetzt werden. Verschärft wird dieser Zustand

## Betreuung, Beratung und Hilfen

Mehrfach wurden Beratungsangebote, auch in verschiedenen Herkunftssprachen, gewünscht: für Familien, bei finanziellen Problemen, bei Problemen mit Gewalt und Aggressionen. Es könnte noch mehr Integrationsarbeit geleistet werden.

Es fehlt an Kinderbetreuung und einem Angebot für Nachhilfe und Hausaufgabenhilfe. Mehrfach wurden Themen zur Ausbildung von Jugendlichen angeregt: Jugendliche ausbildungsfähig machen und bei ihrer Ausbildung unterstützen.

Einige der Befragten wünschten sich eine höhere Polizei-

und Energiegewinnung (Photovoltaik), insbesondere im Gewerbegebiet.

Mehrfach wurden sichere Radwege angeregt. Es werden verschiedene Themen rund um den Straßenverkehr bemängelt: Genannt werden schlechte Verkehrsführung, rasende Autos, fehlende Fußgängerüberwege an der Justus-von-Liebig-Straße und Parkplatzmangel. Illegal abgestellte Autos sollten abgeschleppt werden. Die Schlüsselpersonen wiesen ebenfalls auf gefährliche Situationen für Kinder und Radfahrende an der Justus-von-Liebig-Straße und an der Voltastraße hin.

dadurch, dass der Kreuzungsbereich zwischen Wohnanlage und Spielplatz liegt, so dass der Verkehr eine Gefahr für spielende Kinder darstellt. Zusätzlich kommen die formulierten Bedarfe für weitere Spielflächen an dieser Stelle ins Spiel. Daher regten die Schlüsselpersonen für diesen Bereich eine Verkehrsberuhigung beziehungsweise Neuordnung der Verkehrsbeziehungen an.

präsenz. Prostitution, Welpenhandel und gelegentlich Drogenhandel werden als belastend empfunden.

Die Schlüsselpersonen bestätigten diese Hinweise und wiesen darauf hin, dass Beratungsstellen wie Pro Familia und die AWO geeignetes Personal mit passenden Fremdsprachenkompetenzen benötigen oder einen Pool an bezahlten externen Dolmetscherinnen und Dolmetschern. Allgemeine Angebote zur Sozialberatung sollten ausgeweitet werden, es bestehen Beratungsbedarfe zu Auswegen aus der Prostitution und an Sprachkursen mit gleichzeitiger Kinderbetreuung.

## Quartiersmanagement

Ein zukünftiges Quartiersmanagement sollte bei den genannten Themen ansetzen und entsprechende Angebote machen, zuallererst für Kinder und Jugendliche. Präsenz und gutes Zuhören werden gewünscht. Die Anregungen umfassten verschiedene Angebote und Aktionen wie Müllsammelaktionen, Spielnachmittage wie beim Auftaktfest, Veranstaltungen, einen Flohmarkt oder ein Fußballturnier.

## Wohnbedingungen

Der Zustand der Wohnanlage ist, obwohl nicht explizit abgefragt, immer wieder ein Thema in den Interviews. Der schlechte Zustand der Wohnhäuser und die hohen Mieten werden bemängelt. Es wurde mehrfach der Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum für Familien formuliert. Zu den geäußerten Anregungen gehören die

Aus Sicht der Schlüsselpersonen ist es wichtig, dass ein Quartiersmanagement räumlich in direkter Nähe der Wohnanlage angesiedelt ist. Zu den Aufgaben des Quartiersmanagements sollten Förderung und Ausbau von Kooperationen, Förderung von ehrenamtlichem Engagement und Umweltbildung gehören.

## Soziale Infrastrukturen

Alle Bildungs-, Beratungs- und Sozialeinrichtungen benötigen mehr Räumlichkeiten, um ihr Angebot bedarfsgerecht ausweiten zu können. Dies betrifft die Volkshochschule, die AWO-Lernwerkstatt, das Haus der Integration, das Boxprojekt und pro familia. Die AWO-Lernwerkstatt befindet sich in einer wertigen Büroimmobilie, die weitere Potenziale bietet. Die Volkshochschule kann ihre Potenziale als Begegnungsstätte noch nicht ausschöpfen. Vielfach genannt wurde der Bedarf an Hausaufgabenhilfe, für den keine Räumlichkeiten

Sanierung der Wohnblöcke, neue Türklingeln, abends geschlossene Haustüren und eine verbesserte Beleuchtungsstrategie. Seitens der Schlüsselpersonen wurden der allgemeine Sanierungstau bemängelt und Fassadensanierungen angeregt.

zur Verfügung stehen. Ebenfalls genannt wurden Räume für Eltern-Kind-Angebote, Co-Working-Spaces (auch für Jugendliche), ein Jugendcafé sowie Mädchenangebote – bestenfalls in Form eines Familienzentrums mit Beratungsangeboten, Kita und Café. Seitens der Moscheen wurde eine engere strukturelle Zusammenarbeit angeregt. Einige Hinweise betrafen die Dietrich-Bonhoeffer-Schule, die um die Kita 1 erweitert werden sollte, so dass die Kita als Betreuungsgebäude und zum Essen dienen kann. Auch ein grünes Klassenzimmer wurde angeregt.

## 3.5 Zusammenfassende SWOT-Analyse

### 3.5.1 Stärken

- Das kleinteilige Versorgungszentrum im Mischgebiet ermöglicht Austausch, Begegnung und fußläufige Erledigungen für den täglichen Bedarf.
- Im Gebiet sind etablierte und funktionierende Angebote der sozialen Infrastruktur mit Akzeptanz bei den Bewohnerinnen und Bewohnern vorhanden.
- Es gibt stabile nachbarschaftliche Beziehungen innerhalb der dauerhaft dort lebenden Bewohnerinnen und Bewohner.
- Die Wohnbestände bieten bezahlbaren Wohnraum.
- Der Standort ist im Hinblick auf die Erreichbarkeit des ÖPNV verkehrsgünstig gelegen.
- Es sind einige spezialisierte Gewerbebetriebe im Gebiet vorhanden.

### 3.5.2 Schwächen

- Die Wohnlage kann als Insellage verstanden werden, die räumlich und funktional schlecht in das übrige Stadtgebiet integriert ist.
- Das Image der Wohnlage ist schlecht und hat sich in der öffentlichen Wahrnehmung verstetigt.
- Die den Wohngebäuden vorgelagerten Gewerbebauten wirken städtebaulich ungeordnet.
- Die Gestaltung des Wohnumfeldes ist nicht mehr zeitgemäß und unattraktiv.
- Die Belegungssteuerung durch die private Hausverwaltung ist zu hinterfragen, da im Ergebnis von einer Überbelegung auszugehen ist.
- Die zunehmende Tendenz zur Unterbringung von Arbeitskräften statt zur regulären Vermietung an Mieter führt im Ergebnis zu wenig Bindung an die Wohnanlage oder die Stadtgesellschaft und fördert Spannungen im Nachbarschaftsgefüge.
- Der gewerbliche Gebäudebestand ist vielfach überaltert.
- Das Gebiet ist wenig durchgrünt, stark verdichtet und versiegelt. Die wenigen vorhandenen Grün- und Freiflächen sind in einem verbesserungsbedürftigen Zustand, so dass die Aufenthaltsqualität gering ist (z. B. Spielplatz, Treffpunkt Messenhäuser Straße). Die Angebote reichen nicht aus (z. B. fehlt eine Ballspielfläche).
- Der Grundkonflikt im Gebiet besteht in dem Nebeneinander zweier – nach Einschätzung der allermeisten – nicht verträglichen Nutzungen (Wohnen und Gewerbe). Die Situation ist planungsrechtlich gesichert.

- Der Gehrengaben ist als Landschaftselement im Gebiet nicht wahrnehmbar.
- Es sind kaum öffentliche Räume im Gebiet vorhanden. Umgebende Freiräume sind zum Teil schlecht erreichbar.
- Räumlichkeiten für vielfach benötigte soziale Angebote sind zu klein oder fehlen völlig.

### 3.5.3 Chancen

- Das Quartier erfüllt die Funktion der Arrival City. Dies ermöglicht es Menschen, neu in der Region anzukommen und Fuß zu fassen. Der Standort bietet die Chance zur Weichenstellung in Richtung einer möglichst umfassenden gesellschaftlichen Integration und Teilhabe für die betreffenden Vitae.
- Das recht kleinteilig untergliederte Gewerbegebiet bietet mit unterschiedlichen Strukturen gegebenenfalls Nischen für Betriebsgründer.
- Mit den zahlreichen Dachflächen steht ein hohes Potenzial für die solare Energiegewinnung bereit, die in Gesamtwirkung einen deutlichen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit des Gebietes leisten und positiv imageprägend wirken kann.
- Eine Nachverdichtung ist bei vielen gewerblichen Grundstücken durch eine Aufstockung beziehungsweise einen Neubau bei höherer Geschossigkeit verträglich denkbar.
- In Abhängigkeit verkehrlicher Entwicklungsansätze besteht die Chance, Freiflächen im wohnortnahen Umfeld neu zu strukturieren und zueinander in Bezug zu setzen.
- Durch die langfristige Entwicklungsperspektive der S-Bahn-Erweiterung ist für die Zukunft ein umfassender Transformationsprozesses mit Verlagerung oder Arrondierung der Insellage des Wohnens denkbar. Der Entwicklungsimpuls wäre regionalplanerisch und raumordnerisch als Begründungszusammenhang geeignet, um den Bereich auch bauleitplanerisch gesamthaft neu zu bewerten und damit Entwicklungen einzuleiten.
- Durch die Lage am Stadtrand ist eine langfristige Entwicklung von grünen Spiel- und Freizeitflächen möglich.
- Es gibt eine Bereitschaft von Bewohnerinnen und Bewohnern zur Annahme sozialer Hilfsangebote und gut vernetzte Akteure der sozialen Träger.

### 3.5.4 Risiken

- Es besteht das Risiko zur Verwahrlosung des Wohnstandortes und des direkten Wohnumfeldes, sofern der erkennbare Trading-Down-Prozess anhält und sich potenziell verschärft.
- Bekannte soziale Problemlagen könnten sich verschärfen, wenn auch zukünftig Hilfsangebote (Beratung, Angebote für Familien, Kinder und Jugendliche, Bildungsangebote) aufgrund fehlender räumlicher Möglichkeiten nicht in adäquatem Umfang angeboten werden können.

- Es sind Sicherheitsrisiken (u. a. Brandschutz) durch die Berichte von Ordnungsamt und Feuerwehr im Bestand zu vermuten.
- Es sind Altlasten und Sanierungsanforderungen als Investitionshemmnisse im Gewerbegebiet zu verzeichnen. In Teilen sind auch für den Gewerbebestand Trading-Down-Prozesse erkennbar. Altlasten wirken dabei auch als Umweltrisiko.
- Die unklare Mitwirkungsbereitschaft des privaten Eigentümers der Wohnanlage ist für die Umsetzungsperspektive als Risiko zu werten.
- Durch die S-Bahn-Erweiterung besteht das Risiko zur Verschlechterung des Wohnstandortes bei zusätzlicher Zerschneidungswirkung und Verstetigung der Insellage. Der noch unklare Raumbedarf für die mögliche S-Bahn-Erweiterung (ggf. zweites Gleis, Unterführungsbauwerk o. Ä.) kann darüber hinaus limitierend auf die Maßnahmen des Konzepts wirken beziehungsweise zukünftige Eingriffe in bereits umgesetzte Maßnahmen bedeuten, sofern planerisch steuernd nicht ausreichend Vorleistungen in die Projektumsetzung einbezogen werden können.
- Die Entwicklungsperspektive der S-Bahn-Verlängerung darf im Begründungszusammenhang nicht die kurzfristig machbaren Aufwertungen im Gebiet insgesamt in Frage stellen.
- Der regional angespannte Wohnungsmarkt kann dauerhaft limitierend auf Entwicklungsmöglichkeiten (Herausforderung zur Schaffung von Ersatzwohnraum bei (temporärem) Wohnraumverlust) wirken.
- Glückspiel und andere Vergnügungsstätten sind im Gebiet präsent und im Sinne einer Entwicklung des Wohnstandorts (auch mangels alternativer Freizeitstätten) als ungewünschte Anziehungspunkte zu bezeichnen.
- Durch eine zunehmende Versiegelung und den Mangel an grünen Freiräumen kann das Überwärmungspotenzial des sich immer weiter verdichtenden Gebiets weiter steigen und sich negativ auf das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der dort arbeitenden Personen auswirken.



4



## 4 INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT

### 4.1 Ziele

Für das Gebiet sind aus dem eingangs beschriebenen Quartiersverständnis heraus Ziele entwickelt worden, die auch den Förderhintergrund des Programms sozialer Zusammenhalt spiegeln. Eine Übereinstimmung mit Zielen der allgemeinen Gewerbegebietsentwicklung erscheint vielfach gegeben. Durch die sich stark unterscheidenden Nutzungsbereiche ist in dem Programmgebiet noch stärker als in homogen geprägten Ver-

gleichsgebieten von einer Zielkonkurrenz auszugehen. Im dargelegten Konzept ist der Fokus der Ziele auf den vorhandenen problematischen Zustand gerichtet und schließt perspektivisch den Erhalt der vorhandenen Bestände ein. Sofern abweichende Entwicklungstendenzen erkennbar werden, kann eine Neubewertung und Neuausrichtung daher erforderlich werden.

### 4.2 Handlungsfelder

Handlungsfelder stellen eine inhaltliche Sortierung dar und bilden sowohl die Handlungserfordernisse als auch die Handlungsoptionen in einer Grundstruktur ab. In Anlehnung an die inhaltlichen Handlungsfelder, die der Bund im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Sozialer Zusammenhalt“ beschreibt, definiert das Land Hessen zehn Handlungsfelder, in die sich sowohl investive als auch nicht-investive Maßnahmen einordnen lassen<sup>31</sup>. Gemäß dem integrierten städtebaulichen Ansatz sind inhaltliche Überschneidungen vor dem gemeinsamen

Zielhorizont gewünscht und zu erwarten.

In der Zusammenschau der Ergebnisse aus Analyse und Beteiligung wurde entschieden, sich auf vier Handlungsfelder zu konzentrieren, die als Arbeitsschwerpunkte in der weiteren Projektumsetzung verstanden werden. Um dennoch klar in der durch das Land Hessen definierten Struktur zu bleiben, sind alle zehn „hessischen“ Handlungsfelder jeweils einem der hier verwendeten Handlungsfelder zugeordnet:

---

31 *Leitfaden zur Erarbeitung Integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte in der Sozialen Stadt. Eine Arbeitshilfe für Kommunen. HEGISS Materialien. Servicestelle HEGISS. Wiesbaden 2016.*

## Handlungsfeld ISEK Dietzenbach-Südost

### 1 - Gebietsentwicklung und Verkehr

### 2 - Wohn- und Lebensverhältnisse

### 3 - Umfeldqualität und Grünstruktur

### 3 - Soziales Zusammenleben und Integration

## Definierte Handlungsfelder Land Hessen

- 1 – Städtebauliche Stabilisierung und Entwicklung
- 5 – Umwelt und Verkehr
- 7 – Lokale Ökonomie und Beschäftigung
- 10 – Kriminalprävention und Sicherheit

- 4 – Wohnen, Wohnumfeld

- 8 – Gesundheit und Umweltgerechtigkeit
- 9 – Kultur, Freizeit und Sport

- 2 – Aktivierung und Beteiligung
- 3 – Stadtteilimage und Öffentlichkeitsarbeit
- 6 – Soziale Infrastruktur, Bildung und nachbarschaftliches Zusammenleben

Tab. 4: Handlungsfelder im ISEK Dietzenbach-Südost

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen werden in die Systematik der Handlungsfelder eingeordnet. Auch hier ist zu erwarten, dass die Maßnahmen in gegenseitiger Wechselwirkung zur Zielerreichung beitragen werden und folglich auch eine gewisse Überschneidung der Handlungsfelder bestehen kann.

In jedem der Handlungsfelder sind strategische Unterziele abgeleitet beziehungsweise zugeordnet worden. Diese können zur genaueren Überprüfung der Maßnah-

men dienen und sollen in der Umsetzungsphase auch die notwendige Flexibilität bei sich verändernden Rahmenbedingungen gewährleisten. Anhand des formulierten Zielkanons kann überprüft werden, ob die inhaltliche Ausgestaltung der Maßnahmen der ursprünglichen Zielausrichtung entspricht. Unterziele können zueinander allerdings auch in Konkurrenz stehen, so dass die Maßnahmenumsetzung immer auch aus einer planerischen Gesamtabwägung abgeleitet werden muss.

## 4.2.1 Handlungsfeld 1: **Gebietsentwicklung und Verkehr**

### **Ausgangssituation**

In Dietzenbach Südost haben sich in den letzten Jahrzehnten viele der vorherrschenden Problemlagen verstetigt. Insbesondere in Hinblick auf die gebaute Stadtstruktur ist ein Zustand vorhanden, der zwischen Stagnation (Alt- und Erstbestände) und Abwärtstrend (Sanierungsrückstände, voranschreitende Flächenversiegelung) zu beschreiben ist. Trotz der planungsrechtlichen Rahmengenübungen, zum Beispiel in Form von Festsetzungen aus dem Bebauungsplan, ist in der Summe keine nennenswerte Trendumkehr zu erkennen. Für den Wohnstandort kann die zukünftige verkehrliche

Entwicklung als möglicher Entwicklungsimpuls verstanden werden, um zu einer Verbesserung zu kommen. Im Bestand herrscht ein hoher Parkdruck, viele Flächen im Gebiet sind zu einem hohen Maß versiegelt und es gibt nur wenige öffentliche Freiflächen. Zudem gibt es durch einige Gewerbebetriebe, wie den Fischgroßhandel oder die Städtischen Betriebe (vor allem saisonal), ein hohes Verkehrsaufkommen. Verkehrsflächen trennen vorhandene Freiräume voneinander und limitieren deren Entwicklungsfähigkeit.

### **Strategische Ziele**

#### **Stärkung des Gewerbebestandes im Einklang mit dem Wohnstandort und der Umwelt**

Im Programmgebiet „Sozialer Zusammenhalt Dietzenbach Südost“ herrscht ein grundsätzlicher Zielkonflikt – in direkter Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet ein entsprechend der dortigen Nutzung ansprechendes und den Bewohnern gerechtes Wohnumfeld zu schaffen. Ziel des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist es, den benachteiligten Wohnstandort zu verbessern. Dazu soll auch das als Umfeld zu verstehende Gewerbe eine Aufwertung erfahren. Idealerweise sollen die am Standort vorhandenen Kräfte aktiviert und die Fluktuation, gepaart mit neuen belebenden Impulsen von außen gesteuert werden. Ziel ist es, im Gewerbegebiet eine bestmögliche Ausnutzung und Auslastung der Bestände zu erzielen. Alle am Standort Wirtschaftenden sollen dies in den für Sie geeignetsten Rahmenbedingungen tun. Im Ergebnis sollen erfolgreich wirtschaftende Betriebe mit qualifizierten Arbeitsplätzen und einer hohen Identifi-

kation zum Standort stehen. Diese sollen Imagegeber werden und auch in der gebauten Struktur das Gebiet zunehmend adressbildend und zukunftsfähig gestalten. Es ist notwendig den Zustand der Stagnation unter Einzelansprache der Bestände genauer zu untersuchen. Daraus abgeleitet sind Wirk- und Lösungsmöglichkeiten planerisch steuernd zu entwickeln. Mögliche Lärm- oder Geruchsbelästigung und Verkehrsströme können im Hinblick auf den benachbarten Wohnstandort zukünftig optimiert werden. Betriebsverlagerungen könnten der verträglicheren Neustrukturierung dienen. Beratung, steuernde Begleitung und wirtschaftliche Anreize sollen zur Aktivierung der Eigentümer beitragen, auch um dezentral und kleinteilige, aber im Verbund wirksame Gestaltungsmaßnahmen und Klimaanpassung zu erreichen.

#### **Optimierung der Verkehrsanbindung**

In einem Verkehrsgutachten sollen derzeitige Konfliktpunkte wie die Kreuzung Messenhäuser Straße beurteilt und Möglichkeiten zur baulichen Umgestaltung geprüft werden. Hierbei soll vor allem der Fuß- und Radverkehr an den Hauptstrombewegungen gefördert werden und

Situationen so gestaltet werden, dass diese Verkehrsteilnehmer sicher und auf optimalem Weg zum Beispiel die Skateanlage erreichen. Ein E-Mobilitäts-Hub mit Ladestationen für E-Bikes und -Autos sowie Sharing-Angeboten soll die Mobilitätsmatrix fördern. Besonders in

Bezug auf die Verkehrsinfrastruktur ist es erforderlich, gesamtstädtische Entwicklungsperspektiven mit einzubeziehen. Das derzeit in Aufstellung befindliche Nahmobilitätskonzept sowie das Radfahrkonzept müssen auf derzeitige geplante Wegeverbindungen abgestimmt

werden. Es ist erforderlich, die dortigen Entwicklungen im Blick zu behalten und durch einen direkten Austausch die Entwicklungsperspektive zu erörtern und Synergieeffekte aufzuzeigen. Die Anforderungen an den Verkehr aus dem Gewerbegebietsteil sollen weiterhin erfüllt werden.

### Verbesserung der Verkehrssicherheit

Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungen haben die Bürgerinnen und Bürger im Zusammenhang mit dem Projekt „Sozialer Zusammenhalt Dietzenbach Südost“ häufig auch die Verkehrssicherheit im Gebiet bemängelt. Daher ist es ein weiteres Ziel, eine Verbesserung der Verkehrssicherheit zu erreichen. Dazu soll die Einhaltung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit durch geeignete Maßnahmen, wie Fahrbahnverengungen oder wechselseitiges Parken, unterstützt werden. Vorhandene Geh- und Radwege sollen hinsichtlich einer barrierefreien oder barrierearmen Erschließung optimiert werden. Zu vermutende Abkürzungsverkehre durch das Gebiet sollen unterbunden werden. Zudem fehlt es an sicheren Querungspunkten im Gebiet – dies gilt insbesondere für

die Justus-von-Liebig-Straße auf Höhe der marokkanischen Moschee. Ziel ist es, die vorhandenen Querungen zu überprüfen und eine Entschärfung von Gefahrenpunkten einzuleiten, beispielsweise durch bessere Einsehbarkeit sowie Querungshilfen. Die Verbesserung der Verkehrssicherheit soll auch dazu beitragen, dass der Langsamverkehr gefördert wird. Zentral zur Verbesserung der Verkehrssicherheit am Wohnstandort wird eine Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Messenhäuser Straße / Max-Planck-Straße sein. Um alle Maßnahmen zu überprüfen, aufeinander abzustimmen und gegebenenfalls weitere Maßnahmen zu entwickeln, ist zunächst die Erarbeitung eines Verkehrskonzepts für das Quartier vorgesehen.

## 4.2.2 Handlungsfeld 2: **Wohn- und Lebensverhältnisse**

### **Ausgangssituation**

In Dietzenbach Südost wohnen verteilt auf die zwei zentral gelegenen Wohnblöcke fast 1.000 Menschen. Nach den Berichten im Partizipationsprozess weisen die Wohnungen einen erheblichen Sanierungsstau auf. Da die Mieten dennoch sehr hoch sind, werden die Wohnungen häufig überbelegt, so dass inoffiziell von mehr Bewohnenden ausgegangen werden kann. Unterkünfte für Werkarbeiter ohne langfristige Bindung an den Standort tragen zur Verschlechterung der nachbarschaftlichen Beziehungen bei. Die gemeinschaftlichen Flächen wie die Treppeneingänge sind zum Teil defekt und nicht abschließbar, was ein erhebliches Sicherheitsrisiko bietet. Für die Anzahl an Wohnungen sind die Radabstellmög-

lichkeiten unzureichend und der rückwärtige Spielplatz im privaten Wohnumfeld ist stark veraltet und beschädigt. Im nahen Umfeld ist der Spielplatz in der Max-Planck-Straße / Messenhäuser Straße in der Dimension zu klein und vom Angebot ausbaufähig. Für einen derart großen Wohnstandort bietet das Wohnumfeld kaum einen angemessenen Raum zum Austausch und Begegnen. Die Situation in den Gebäuden konnte im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nicht ausreichend beurteilt werden, um eine zielgerichtete Ansprache aller Sanierungserfordernisse und eine Beurteilung der langfristigen Entwicklungsziele treffen zu können.

### **Strategische Ziele**

#### **Verbesserung der Wohnqualität**

Ziel ist es, die Wohnqualität im Programmgebiet zu verbessern und langfristig zu stabilisieren. Durch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Freiräumen soll dabei die Schaffung von vielfältigen Begegnungsräumen gefördert werden. Der Ruf und die Bürgerzufriedenheit des Wohnstandortes Dietzenbach Südost wird maßgeblich durch die vorhandene Wohnqualität beeinflusst. Das Ziel, die Verbesserung der Wohnqualität, umfasst viele im ISEK aufgezeigten städtebaulichen und sozialen Zusammenhänge. Es soll zur allgemeinen Wohnzufriedenheit beigetragen, jedoch auch die Wohnqualitäten auf baulicher Ebene durch konkrete Gebäudestrukturen, Wohnraumangebote und Wohnformen verbessert werden. Die Wohnqualität kann im Zuge von Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich zeitgemäßer Wohnausstattung und energetischer Verbesserung gesteigert werden. Hierbei sollen auch die Möglichkeiten

einer Gebäudebegrünung mitgedacht werden, um die Rückhaltung von Oberflächenwasser und eine punktuelle Kühlung der Stadtteile zu optimieren. Eine bedarfsgerechte Differenzierung der Wohnformen kann zudem die Vielfalt im Stadtteil erhalten. Der Eigentümer der Bestände ist verantwortlich für den Zustand und auch in der Umsetzung gefordert. Ziel ist es, durch die im Rahmen der Städtebauförderung möglichen flankierenden Maßnahmen zu einer unterstützenden Aufwertung zu kommen. Der Sanierungsprozess soll über einen offenen Dialog sukzessive in der Verbindlichkeit gesteigert und angegangen werden. Die städtischen Anstrengungen im Gebietsumfeld sollen als verlässliche Bausteine der Stadtstruktur dienen und auch als Signal an den Eigentümer verstanden werden, dass die Bestrebungen dahin laufen, mit ihm und seinen Beständen die Gebietsentwicklung zu begreifen.

#### **Schaffung von Begegnungsräumen**

Attraktive Begegnungsräume im Quartier bieten der lokalen Bevölkerung Möglichkeiten der persönlichen Interaktion. Sie tragen damit entscheidend zur individuellen

Zufriedenheit mit dem Wohnstandort sowie zur Integration im Stadtteil bei (vgl. Ziel „Verbesserung der Integration im Quartier“). Begegnungsräume können bei Bedarf

auf unterschiedliche Arten im städtischen Gefüge integriert werden. Einen wichtigen Baustein stellen die kaum vorhandenen Freiräume des Gebiets dar, deren geringe Aufenthaltsqualität diese Funktion bislang jedoch stark einschränkt. Ziel ist es deshalb, dort mehr Aufenthaltsqualität zu schaffen und durch Flächenankauf neue

beziehungsweise größere Aufenthaltsflächen zu schaffen. Zielgruppe sind vor allem Kinder und Jugendliche im Quartier, die aufgrund der räumlichen Situation der Wohnungen und fehlender privater Freiräume auf eine Angebotsstruktur angewiesen sind.

### Implementierung bedarfsorientierter Angebote

Die vorgelagerten Räumlichkeiten an der Wohnanlage für den kleinen „Dietzenbacher Markt“ sind für die Bürgerinnen und Bürger ein wichtiger Nahversorger, durch die begrenzten Räumlichkeiten können hier allerdings nicht alle Güter des täglichen Bedarfs abgebildet werden. Bei der Entwicklung des Gebiets soll darauf geachtet werden, die wohnortnahe Nahversorgung zu stärken und in der Funktion grundsätzlich zu halten. Obwohl die baulichen Bestände in der planerischen Ansprache als städtebaulich störend bewertet werden, ist die Angebotsstruktur an sich im Quartierszusammenhang als enorm wichtig und erhaltenswert einzuschätzen. Durch eine

stärkere Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Fördergebiet, aber auch durch gemeinsame (Image-) Kampagnen und Werbeaktionen kann die Nahversorgung gefördert werden. Wohnortnahe Versorgungsmöglichkeiten sind sehr bedeutsam, da diese nicht nur das Einkaufen vereinfachen, sondern auch als Treffpunkte sozialer und gesellschaftlicher Art den Alltag erleichtern und die Lebensqualität steigern. Neben den bereits vorhandenen Strukturen sind auch neue Impulse denkbar und wünschenswert, so dass eine enge Verflechtung auch mit den strategischen Zielen der anderen Handlungsfelder gegeben ist.

### 4.2.3 Handlungsfeld 3: **Umfeldqualität und Grünstruktur**

#### **Ausgangssituation**

In Dietzenbach Südost gibt es derzeit kaum öffentliche Freiflächen. Zudem ist flächenanteilig die größte Fläche des Gebietes versiegelt. Nur wenig private Wohnhäuser besitzen einen relevanten Grünanteil, was hinsichtlich der klimatischen Veränderungen für die Anwohnenden durch die starke Aufheizung in den Sommermonaten belastend sein kann, da es auch kein Straßenbegleitgrün gibt, das Schatten spenden könnte. Die einzige relevante öffentliche Freifläche ist der Spielplatz Ecke Messenhäuser Straße / Max-Planck-Straße mit den Tischtennisplat-

ten auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Messenhäuser Straße. In der Beteiligung wurde dieser häufig für seine Größe und das geringe Angebot gegenüber einem so großen Wohnstandort bemängelt. Die jungen Familien und Kinder haben die Skate- / Streetsoccer-Anlage im Osten des Gebiets zwar als beliebte Anlage genannt, allerdings zählt diese nur bedingt als wohnortnahe Freizeitanlage, da vor allem die Kinder diese nicht selbstständig erreichen können.

#### **Strategische Ziele**

##### **Verbesserung der Umfeld- und Umweltqualität**

Ein Ziel besteht in der Verbesserung der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume im Stadtgebiet Dietzenbach Südost. Für die gemeinschaftlich geprägten Freiräume im Projektgebiet sind für verschiedene Nutzergruppen differenzierte Angebote zu integrieren, so dass die Anwohnerinnen und Anwohner sich diese Freibereiche besser aneignen können. Die Beteiligung der Bürger hat ergeben, dass Plätze, die zum Verweilen und als Treffpunkte fungieren, weitgehend fehlen. Die Erstellung eines Freiraumkonzeptes soll das Ortsbild und den Frei-

zeitwert sowie Umfeld- und Umweltqualität verbessern. Ziel ist es dabei, Flächen zum Beispiel für temporäre Begrünung und Baumpflanzungen zu identifizieren und in einem nächsten Schritt die Umsetzung zu planen. Die Verbesserung der Umfeldqualität schafft eine höhere Frequentierung der Freiräume und somit mehr Gelegenheit zur persönlichen Begegnung. Damit trägt sie auch entscheidend zu einem guten Gelingen der Integration im Stadtteil bei.

##### **Ausbau des Freizeitwerts**

Die Neugestaltung und der Ausbau von Spiel-, Sport und Freizeitanlagen soll unmittelbar an die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers adressiert werden und als ein Angebot für Begegnung und Austausch im nachbarschaftlichen Zusammenhang dienen. Bei einer Neugestaltung der Kreuzung Messenhäuser Straße / Max-Planck-Straße und damit verbundenem Freiflächengewinn soll eine hohe Akzeptanz bei den Gebietsbewohnerinnen und Gebietsbewohnern erlangt werden und als Identifikationspunkt dienen. Die Wohnortnähe

stellt hierbei ein besonderes Potenzial dar. Bei den wenigen Freiflächen in unmittelbarer Nähe zum Wohnstandort müssen die Potenziale genutzt werden, den Anwohnenden die gewünschten, aktuell fehlenden Angebote zu schaffen. Ein erhöhter Freizeitwert soll dazu beitragen, sinnvolle Betätigungsmöglichkeiten wie Sport-, ruhige Erholung und Begegnung zu ermöglichen. Angebote, die auch gesamtstädtisch adressiert sein sollen wie die Skate- und Streetsoccer-Anlage, bieten Gelegenheit zum Austausch auch über die Gebietsgrenze hinaus.

## Vernetzung ins Stadtgebiet stärken

Für die Stärkung des Bezugs zur Gesamtstadt sollen Wegeverbindungen ausgebaut werden. Ziel ist es nicht nur, durch die Verknüpfung sozialer Angebote eine Integration des Stadtteils an die Gesamtstadt zu erreichen, sondern auch die vorhandenen Wegeverbindungen barrierearm zu gestalten und optische Verbindungsachsen zu bauen. Sport- und Freizeitangebote, die im Quartier implementiert werden, sollen auch aus städtischer Per-

spektive gut erreichbar sein, so dass eine Segregation des Stadtteils langfristig verhindert wird. Eine Arrondierung der an den Gebietsrändern gelegenen Freiräume als Übergangsbereiche zur umgebenden Landschaft ermöglicht attraktive Verbindungsbereiche. Diese steigern die Erreichbarkeit für den Langsamverkehr und tragen zur positiven Wahrnehmung des Gebietes bei.

## 4.2.4 Handlungsfeld 4: **Soziales Zusammenleben und Integration**

### **Ausgangssituation**

Wie in der sozialplanerischen Analyse aufgezeigt wurde, hat Dietzenbach Südost mit 85,4 Prozent einen sehr hohen Anteil an Menschen mit ausländischem Pass. Zudem bestehen unter den verschiedenen Staatsangehörigkeiten Diskrepanzen, wobei es häufiger zu Auseinandersetzungen zwischen den verschiedenen Gruppen kommt – so ein Hinweis aus dem Schlüsselpersonenworkshop. Während der aufsuchenden Beteiligung wurden außerdem Vorbehalte gegenüber unterschiedlichen Staatsangehörigkeiten aufgezählt. Neben den Herausforderungen in diesem Bereich fehlt es im Quartier an

Treffpunkten für Jugendliche, Familien und Erwachsene zum Austausch im Stadtteil, oder diese sind von den Räumlichkeiten zu klein beziehungsweise bieten nur Angebote für bestimmte Interessen. Aufgrund der raschen Transformation in der Bevölkerung wird dieses Handlungsfeld in Zukunft stetig an Bedeutung gewinnen. Für eine gelungene Integration ist es von zentraler Bedeutung, die Bürgerinnen und Bürger im Stadtteil von Anfang an in die bestehenden Verflechtungen im Gebiet einzubinden sowie diese auszubauen.

### **Strategische Ziele**

#### **Verbesserung der Integration im Quartier**

Durch das Schaffen von neuen multifunktionalen Räumlichkeiten sowie von Angeboten für die Bewohnerinnen und Bewohner aller Altersgruppen soll das Ziel verfolgt werden, das soziale und interkulturelle Zusammenleben und den gesamtgesellschaftlichen Zusammenhalt nachhaltig zu verbessern. Niederschwellige Sportangebote und eine kultursensible Ansprache sind hierbei unerlässlich. Insbesondere Aktionen mit informellem Charakter, wie beispielsweise Sport- und Stadtteilsterben, sollen das Zusammenleben aller positiv beeinflussen.

Insgesamt gilt es, bei der Verbesserung des interkulturellen und sozialen Zusammenhalts darauf zu achten, geeignete Strukturen für ein gutes soziales Zusammenleben im Alltag zu erzielen. Ziel ist es dabei auch, für mehr Berührungspunkte zwischen verschiedenen Teilen der Bevölkerung in Dietzenbach Südost zu sorgen. Ziel der Gebietsaufwertung ist es, den Anteil der sich positiv identifizierenden Gebietsbewohner zu erhöhen und zu einer Stabilisierung der nachbarschaftlichen Beziehungen beitragen.

#### **Soziale Strukturen beleben, ausbauen und vernetzen**

Ziel ist es, die sozialen Infrastrukturen im Programmgebiet zu stärken. Sie eröffnen die Möglichkeiten zu Begegnung und Austausch, bieten Unterstützung im Alltag, schaffen Zugänge zu Informationen, Bildung und Arbeit. Hier wird das strategische Zusammenspiel von baulichen und sozialen Maßnahmen besonders wichtig sein – nur so können tatsächlich neue Orte der Begegnung und der Kommunikation geschaffen werden. Einen guten Anfang bieten dafür die Angebote der Dietrich-Bonhoeffer-Schule, die der Volkshochschule sowie des außerschulischen Boxprojekts, die nicht nur die Bewohnerschaft des Stadtteils miteinander vernetzen, sondern

auch Anknüpfungen über den Stadtteil hinaus bieten. Nicht zuletzt fehlt es den genannten Institutionen aktuell an räumlichen Kapazitäten, um ein erweitertes Angebotsportfolio zu bieten. Die Bündelung der vorhandenen Angebote hat die Optimierung der bestehenden Ressourcen in Form von geeigneten Kooperationen sowie Synergieeffekten zwischen verschiedenen Einrichtungen und Institutionen zum Ziel. Neue Angebote sollen zielgruppenspezifisch, bedarfsgerecht und realisierbar entwickelt werden. Es sollen für alle Bevölkerungsgruppen Teilhabe- und Mitwirkungsmöglichkeiten geschaffen werden. Ebenso sind die Förderung passgenauer An-

gebote für Jugendliche, differenzierte Jugendarbeit und die Einbindung der Familien erstrebenswert. Dabei gilt es stets auf eine kultursensible Ansprache zu achten. Die genannten Anforderungen entsprechen maßgeblich dem Profil des Quartiersmanagements: Eine regelmäßige Vor-

Ort-Präsenz, eine gute Vernetzung und hohe Steuerungskompetenz sind hierbei entscheidende Erfolgsfaktoren. Die Angebotsstruktur ist auch als klarer Gegenpol zu den unerwünschten Nutzungen im Gebiet wie Vergnügungstätten und zugehörigen Milieus zu sehen.

### Vernetzung und Aktivierung sozialer Akteure

Ganz im Sinne des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ muss es ebenfalls Ziel sein, Teilhabe und Mitwirkungsmöglichkeiten im Stadtteil zu schaffen. In Bezug auf den weiteren Planungsprozess bedeutet dies, dass nicht „von oben herab“ über die Entwicklung des Stadtteils entschieden wird, sondern unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Menschen vor Ort sind als Expertinnen und Experten ihres Stadtteils zu sehen, die fortlaufend informiert, mitgenommen und einbezogen werden sollen. Des Weiteren sollen projektbezogene Beteiligungsmöglichkeiten geschaffen und das bürgerliche Engagement gefördert werden. Folglich soll der bereits

im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gestartete Partizipationsprozess fortgeführt werden. In diesem Zusammenhang sollen, ebenfalls gemeinsam mit der Bewohnerschaft, Möglichkeiten und Strategien entwickelt werden, um die Identifikation der im Quartier lebenden Menschen mit dem Stadtteilentwicklungsprozess und letztlich mit ihrem Stadtteil zu fördern – entscheidend wird es dabei sein, auch die neu zugezogenen, häufig wechselnden Bürgerinnen und Bürger mitzunehmen. Eine wichtige Rolle in diesem Prozess spielt das Quartiersmanagement, dessen wesentliche Aufgabe die Verfolgung dieses Ziels ist.

### 4.3 Vorschlag zum Umgriff des Fördergebiets

Die Überlegung einer Gebietserweiterung war bereits in einem frühen Stadium der Voruntersuchungen zum Gebiet des „Sozialen Zusammenhalt Dietzenbach Südost“ aufgekommen, da es innerhalb der Gebietsabgrenzung nur wenige öffentliche Flächen zur Entwicklung integrierter Maßnahmen gibt (siehe Abbildung 13). Im Zuge der Erarbeitung des ISEKs sollte über die genaue Gebietsabgrenzung entschieden werden. So wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Die Paul-Brass-Straße soll künftig attraktiver für den Langsamverkehr ausgebaut werden. Hierzu sollen Baumreihen (im Idealfall eine Allee) entstehen, die die Funktion als wichtige Verkehrsachse in den Landschaftsraum sowie zu der Freizeitanlage unterstützen soll. Die Verschattung dient dazu, einen Beitrag zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz zu leisten. Durch Baum- und Bepflanzung der Skate- und Streetsoccer-Anlage könnte man die Aufenthaltsqualität optimieren. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist nur durch eine Erweiterung nördlich der Paul-Brass-Straße möglich.

Südlich der Freizeitanlage wurde im Jugendparlament festgehalten, dass der Standort der Freizeitanlage ausgebaut werden soll und weitere Angebote hinzukommen sollen. Angedacht durch den Jugendbeirat ist die

Bereits vor Beginn der Voruntersuchungen galten die ursprünglich außerhalb des Untersuchungsgebiets gelegene Dietrich-Bonhoeffer-Schule und die Kita 1 als soziale Akteure sowie als Bildungsakteure im Quartier: Die beiden Einrichtungen sind von zentraler Bedeutung für die Menschen des Fördergebiets, denn die meisten Kinder und Jugendlichen aus dem Stadtteil besuchen diese beiden Einrichtungen. Dietzenbach Südost ist Einzugsgebiet der Dietrich-Bonhoeffer-Grundschule und mit der Nähe zum Fördergebiet ist die Kita 1 die zentrale Betreuungseinrichtung für die Kinder aus dem Gebiet. Eine

Erweiterung der Fläche um ein Multifunktionssportfeld (Basketball, Volleyball), Calisthenics-Geräte, Tischtennisplatten et cetera. Im Partizipationsprozess zum „Sozialen Zusammenhalt“ wurde die Skate-Anlage bereits als beliebter Treffpunkt für Kinder, Jugendliche und Familien aus dem Gebiet genannt. Allerdings wurde die bisherige Anlage als zu klein empfunden. Ein weiterer Begründungszusammenhang ergibt sich aus den Potenzialen für eine Wegeverbindung durch den grünen Freiraum östlich der Bebauung und über den Gehrengaben.

Die Gebäude östlich der Justus-von-Liebig-Straße sind räumlich gesehen, wie auch in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans von 1993, dem derzeitigen Fördergebiet Dietzenbach zuzuordnen. Neben diesem Punkt soll unter den Gewerbetreibenden kein Unmut gefördert werden durch Maßnahmen (z. B. Anreizförderungen oder die „Beratungsstelle Energie-, Umwelt- und Gestaltqualität“), die durch dieses Konzept den Betrieben auf der gegenüberliegenden Straßenseite bewilligt werden und dem eigenen Betrieb verwehrt bleiben, zumal diese Maßnahmen das Ziel verfolgen, das gesamte Gewerbegebiet zu ordnen, zu stabilisieren, wirtschaftlich zu fördern sowie innovativ und zukunftsfähig auszugestalten.

nachhaltige Verbesserung der Betreuungs-, Lebens- und Bildungsbedingungen für Kinder, Jugendliche und Familien im Quartier kann nur unter Einbeziehung und Stärkung des Schul- und Kitastandortes geschehen. Folglich sind die Kontakte zu anderen im Quartier tätigen sozialen Einrichtungen gut und selbstverständlich etabliert. Schule, Kita und Schulsozialarbeit betrachten sich als Akteure im Gebiet und arbeiten eng mit der Koordinationsstelle Gemeinwesenarbeit Südost zusammen. Von Beginn des ISEK-Prozesses an haben Schule, Schulsozialarbeit und Kita den Beteiligungsprozess unterstützt.

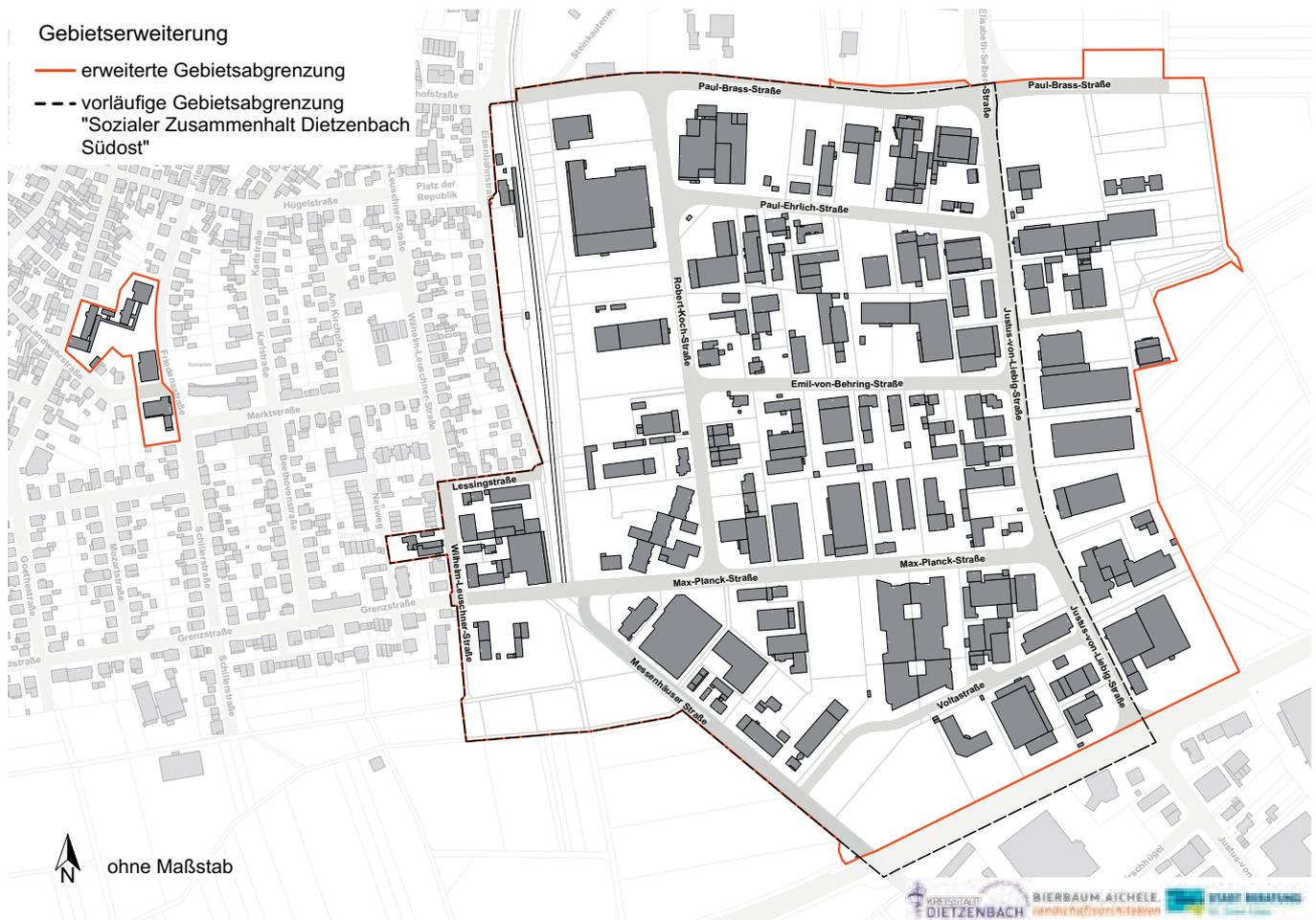


Abb. 19: Gebietserweiterung

Die Kita benötigt dringend erweiterte räumliche Kapazitäten, ebenso die Schule. Für die Schule ist es notwendig, deutlich erweiterte räumliche Möglichkeiten für Nachmittagsbetreuung und Hausaufgabenhilfe zu schaffen. Für beide Einrichtungen sind daher bauliche Maßnahmen notwendig. Die Kita verfolgt das Ziel zum Ausbau als Familienzentrum, welches Anlaufstelle auch

für die Familien aus dem Quartier werden soll. Dies sind zentrale Funktionen und Angebote, an denen es derzeit im Quartier mangelt und die in dieser räumlichen Vertretung für das Quartier notwendig sind. Aufgrund der genannten Gründe ist es nur folgerichtig, die Gebietsabgrenzung um den Schul- und Kitastandort zu erweitern.

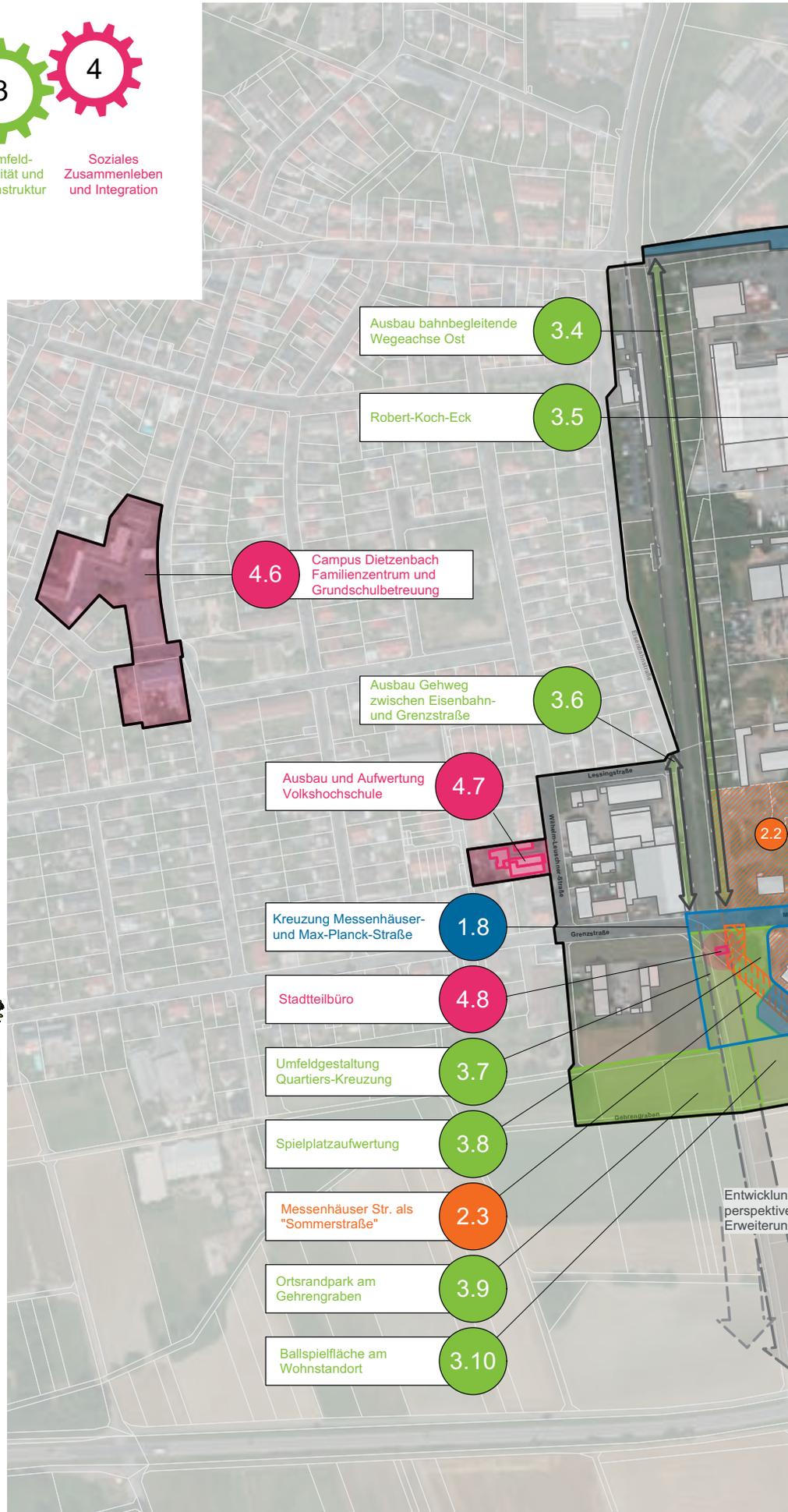
## 4.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Handlungsfelder:



nicht oder nicht abschließend verortete Maßnahmen:

- 1.1 Verkehrsgutachten und Umsetzung
- 1.2 E-Mobilitäts-Hub
- 1.3 Gewerbeflächenmonitoring
- 1.4 Betriebsverlagerungen und Altlastensanierung
- 1.5 Beratungsstelle Energie-, Umwelt- und Gestaltqualität
- 1.6 Förderrichtlinie, Anreizförderung für Private
- 1.7 Ordnungsmaßnahmen und Flächenankäufe
- 2.1 Gutachten Wohnimmobilien
- 2.2 Aufwertungsmaßnahmen im privaten Wohnumfeld
- 3.1 Erstellung eines Freiraumkonzepts
- 3.2 Temporäre Begrünung, Zwischennutzungen und Urban Gardening 
- 3.3 Radabstellplätze dezentral
- 4.1 Quartiersmanagement
- 4.2 Beirat Sozialer Zusammenhalt
- 4.3 Öffentlichkeitsarbeit 
- 4.4 Stadtteiffonds 
- 4.5 Sport-, Jugend- und Familienzentrum





1.11 Neuordnung ruhender Verkehr Paul-Brass-Straße

3.13 Baumpflanzungen Paul-Brass-Straße

3.12 Ausbau Skate/ Streetsoccer-Anlage

3.11 Grün- und Freizeitnetz Ost

1.10 Querung Justus-von-Liebig-Str.

4.10 Räumliche Erweiterung Boxprojekt

4.9 Lernort Umweltbildung und Ressourcen

2.6 Aufwertung Haus der Integration

2.5 Konzept Nachnutzung Helen-Keller-Schule

2.4 Neuordnung Einzelhandel im Mischgebiet

1.9 Ausbau Messenhäuser Straße

**Sozialer Zusammenhalt Dietzenbach Süd-Ost  
Rahmenplan mit Maßnahmen**

Stand 20.06.2022 M 1:4.000



## 4.5 Maßnahmenkatalog

<b>Handlungsfeld 1: Gebietsentwicklung und Verkehr</b>	
1.1	Gutachten Verkehr und Umsetzung
1.2	E-Mobilitäts-Hub
1.3	Gewerbeflächen-Monitoring
1.4	Betriebsverlagerung und Altlastensanierungen
1.5	Beratungsstelle Energie-, Umwelt- und Gestaltqualität (Beratungstopf)
1.6	Anreizförderung für Private
1.7	Ordnungsmaßnahmen und Flächenankäufe
1.8	Kreuzung Messenhäuser Straße
1.9	Ausbau Messenhäuser Straße*
1.10	Fußgängerüberweg Justus-von-Liebig-Straße
1.11	Neuordnung ruhender Verkehr Paul-Brass-Straße

<b>Handlungsfeld 2: Wohn- und Lebensverhältnisse</b>	
2.1	Gutachten Wohnimmobilien
2.2	Aufwertungsmaßnahmen im privaten Wohnumfeld
2.3	Messenhäuser Straße als „Sommerstraße“
2.4	Neuordnung Einzelhandel im Mischgebiet
2.5	Konzept Nachnutzung Helen-Keller-Schule
2.6	Sanierung Haus der Integration

\*Eine Umgestaltung der Kreuzung Messenhäuser Straße / Max-Planck-Straße mit Neugestaltung der Spiel- und Freizeitflächen würde sich aus diesen ISEK-Maßnahmen zusammensetzen:

1. 1.8 Ausbau Messenhäuser Straße
2. 1.9 Kreuzung Messenhäuser Straße
3. 3.8 Spielplatzaufwertung
4. 3.10 Ballspielfläche
5. 3.7 Umfeldgestaltung Quartiers-Kreuzung

<b>Handlungsfeld 3: Umfeldqualität und Grünstruktur</b>	
3.2	Erstellung Freiraumkonzept
3.2	Temporäre Begrünungsmaßnahmen, Zwischennutzungen und Urban Gardening
3.3	Radabstellplätze dezentral
3.4	Ausbau bahnbegleitende Wegeachse Ost
3.5	Robert-Koch-Eck
3.6	Ausbau Gehweg zwischen Eisenbahn- und Grenzstraße
3.7	Umfeldgestaltung Quartiers-Kreuzung*
3.8	Spielplatzaufwertung*
3.9	Ortsrandpark am Gehrengraben
3.10	Ballspielfläche am Wohnstandort*
3.11	Grün- und Freizeitnetz Ost
3.12	Ausbau Skate- / Streetsoccer-Anlage
3.13	Baumpflanzungen Paul-Brass-Straße

<b>Handlungsfeld 4: Soziales Zusammenleben und Integration</b>	
4.1	Quartiersmanagement
4.2	Temporäre Begrünungsmaßnahmen, Zwischennutzungen und Urban Gardening
4.3	Öffentlichkeitsarbeit
4.4	Stadtteiffonds
4.5	Sport-, Jugend- und Familienzentrum
4.6	Campus Dietzenbach – Familienzentrum und Grundschulbetreuung
4.7	Ausbau und Aufwertung Volkshochschule
4.8	Stadtteilbüro
4.9	Lernort Umweltbildung – Integration sozialer Bedarfe in die Entwicklung der Städtischen Betriebe
4.10	Boxprojekt

Tab. 5: Übersicht der Maßnahmen je Handlungsfeld

## HANDLUNGSFELD 1: GEBIETSENTWICKLUNG UND VERKEHR

## 1.1 Verkehrsgutachten und Umsetzung

Standort:	Gesamtgebiet, Schwerpunkt Messenhäuser Straße, Max-Planck- und Grenzstraße
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach, Städtische Betriebe, Fachbereich 10 Stadtplanung und Stadtentwicklung
Nutzer der Maßnahme:	Dietzenbacherinnen und Dietzenbacher
Ausgangssituation:	<p>Das Untersuchungsgebiet ist wegen der zahlreichen Gewerbebetriebe mit einem hohen Anteil an Logistik erheblich durch motorisierten Individualverkehr belastet.</p> <p>Für das Quartiersverständnis und die Belange der Gebietsbewohner zeigt sich der Standort für Fußgänger und Radfahrende in einer stark benachteiligten Situation. Meist schmale Gehwege, zahlreiche Einfahrten, breite Straßenquerschnitte ohne Querungshilfen und fehlende Radwege stellen ein erhebliches Gefährdungspotenzial für die schwächeren Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer dar. Insbesondere von Familien wird diese Situation als mangelnde Sicherheit im öffentlichen Raum wahrgenommen, die dazu führt, dass viele Kinder nicht allein auf die Straße gelassen werden. Hier bedarf es einer Aufwertung des öffentlichen Straßenraums und insbesondere im Interesse der Wohnnutzung einer Untersuchung und Änderung der Verkehrsführung des Schwerlastverkehrs.</p> <p>Einige Maßnahmenansätze und besonders dringliche Verbesserungsbedarfe wurden bereits im ISEK als Einzelvorhaben identifiziert und benannt. So ist die Messenhäuser Straße in einem schlechten baulichen Zustand und ohne ausgewiesenen Gehweg nicht zeitgemäß. Ein Ausbau ist vorgesehen. Um den Anforderungen durch Fußgänger, Radfahrende, Andienungsverkehr und ruhenden Verkehr zu genügen, ist ein konventioneller Ausbau denkbar.</p> <p>Gerade im Kreuzungsbereich zur Max-Planck-Straße wird jedoch ersichtlich, dass hier im Verflechtungsbereich der angrenzenden Nutzungen der Verkehr stark konfliktträchtig ist. Der Wohnstandort, der nicht ursächlich für den aufkommenden Verkehr ist, wird ungebührlich stark durch den Verkehr belastet. Nach ersten Beobachtungen und Gesprächen im Quartier sind Abkürzungsverkehr zwischen Stadt, Gewerbegebiet und Kreisverbinder ebenso zu nennen wie Fehlnutzungen der Straßen durch (eigentlich gesperrten) Schwerlastverkehr. Auch Verkehrsspitzen durch starke Frequentierung des örtlichen Fischhändlers am Wochenende verschärfen die Problematik enorm.</p> <p>Es bestehen erste Überlegungen, den Bereich gesamthaft neu zu ordnen und den verschiedenen Bedarfen entsprechend zu gestalten. Daraus resultierend sollen Potenziale der umgebenden Freiräume aktiviert und das Quartier nachhaltig gestärkt werden.</p> <p>Mit der Entwicklungsperspektive der S2 tritt ein weiterer Faktor hinzu, der für die Gebietsentwicklung maßgeblich sein kann. Je nach baulicher Lösung könnte der Standort durch die Gleise vom übrigen Stadtgebiet abgeschnitten werden und sich die problematische Insellage verstärken. Die Entwicklungen sind noch nicht greifbar und deshalb bislang als Unwägbarkeit oder Risiko zu verstehen.</p>

Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsberuhigung im Bereich des Wohnortes</li> <li>• Erhalt der Leistungsfähigkeit für den gewerblichen Verkehr</li> <li>• Stärkung des Langsamverkehrs</li> <li>• Vermeidung von Fehlentwicklung, proaktive Formulierung der Ansprüche der zukünftigen Gebietserschließung</li> <li>• Einbindung bzw. Wahrung der Umsetzungschancen übergeordneter Gesamtentwicklungen</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Für die Realisierung einer an die Bedarfe angepassten und zukunftsfähigen Mobilität soll für das Fördergebiet ein Verkehrsgutachten erstellt werden. Durch die im Gebiet durchaus konträren Ansprüche an den Verkehr ist diese Aufgabe in der Betrachtung verschiedener Szenarien und Varianten durchzuführen.</p> <p>Ziel ist es, die im Rahmen des ISEK-Prozesses von den Bürgerinnen und Bürgern genannten Schwächen durch Verkehrsdatenerhebungen und -zählungen zu belegen, ganzheitlich zu betrachten und auch in Abgleich zu der Entwicklungsperspektive S2-Verlängerung zu bewerten. Die Untersuchungsergebnisse bilden dabei die sowohl rechtliche als auch technische Grundlage für die anschließende Planung. Zu den Schwerpunkten im Rahmen der Gutachtenerstellung zählen die Verkehrsanalyse, ein Verkehrskonzept und ein Gutachten für die Machbarkeitsanalyse.</p> <p>Insgesamt ist auch eine bessere städtebauliche Anbindung des Wohnquartiers an die Gesamtstadt ein zentrales Anliegen, für das im Rahmen des Verkehrsgutachtens eine Lösung gefunden werden soll. Es soll darin auch proaktiv das Entwicklungsszenario der S2-Verlängerung durchdacht werden. Es soll aufgezeigt werden, wie sich das Quartier ohne und mit verschiedenen denkbaren Querungsbauwerken (Überführung, Unterführung, für alle oder nur nicht-motorisierte Verkehrsarten, ggf. auch niveaugleiche Querung, also beschränkte Bahnübergänge (nur als Ausnahme gem. Eisenbahnkreuzungsgesetz möglich)) zukünftig darstellen würde. Wie ist der Flächenbedarf für die entsprechenden Anlagen einzuschätzen? Wie würden sich diese limitierend auf die Gebietsentwicklung auswirken und welche Bereiche können auch zukünftig unbeeinträchtigt und in der Folge gesichert beplant und neu strukturiert werden?</p> <p>Ein weiteres zu untersuchendes Thema ist das derzeitige und künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Weiterentwicklung der Städtischen Betriebe und der Stadtwerke im Fördergebiet. Ein Wendehammer bei den Städtischen Betrieben ist zu prüfen.</p> <p>Die Ergebnisse dienen der zielgerichteten Einschätzung der Gesamtentwicklungsperspektive und sind in die weiteren Planungsüberlegungen und Konzepte einzuspeisen. In der Folge sind konkrete Maßnahmen zu formulieren, die in Abstimmung mit den zu beteiligenden Fachämtern baulich umzusetzen wären.</p>
Geschätzte Gesamtausgaben:	500.000 €
Priorität:	1
Umsetzungshorizont:	kurzfristig
Herleitung Kostenansatz:	Schätzwert, 50 T€ Gutachten (2020 wurden 30.000,- bewilligt)

## 1.2 E-Mobilitäts-Hub

Standort:	offen
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach, Städtische Betriebe, Stadtwerke Dietzenbach
Nutzer der Maßnahme:	Dietzenbacherinnen und Dietzenbacher
Ausgangssituation:	<p>Wenn man einen vielfältigen Mobilitätsmix zum Ausgangspunkt einer zeitgemäßen Mobilität macht, ist das Untersuchungsgebiet bislang noch unzureichend ausgestattet. Zwar ist mit dem S-Bahn-Halt am Dietzenbacher Bahnhof eine gute Anbindung an den regionalen ÖPNV gegeben, insgesamt zeigt sich jedoch der motorisierte Individualverkehr als die bestimmende Verkehrsart. Dies ist auch in dem vorherrschenden Stellplatzmangel an verschiedenen Stellen festzumachen. Sharing-Angebote gelten als Baustein in einem zukunftsfähigen Mobilitätsmix. Besonders für diejenigen, die nicht regelmäßig auf ein eigenes Fahrzeug angewiesen sind, können sie ein sinnvolles Angebot darstellen.</p>
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angebote für E-Mobilität und Carsharing im Gebiet schaffen: Ladestationen, Lastenrad bzw. Carsharing</li> <li>• Fuhrpark der Städtischen Betriebe / Stadtwerke außerhalb der Betriebszeiten öffentlich nutzbar machen.</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Städtischen Betriebe / Stadtwerke ist es vorstellbar, den vorhandenen Fuhrpark noch stärker mit Ansätzen zum Carsharing zu verschränken. Bereits jetzt ist es möglich, Fahrzeuge außerhalb der Dienstzeiten für Private als Sharing-Fahrzeuge zu nutzen. Dieser Ansatz ist zu begrüßen und fortzuentwickeln. Die Städtischen Betriebe sind zentral im Gebiet gelegen und könnten in der Schnittstelle zum Quartier einen noch stärkeren Austausch befördern. In den Erweiterungsabsichten sollte der angebotene Fuhrpark an einer gut sichtbaren Stelle verortet werden, um den Bekanntheitsgrad des Angebotes zu erhöhen und damit einen Beitrag zur Annahme und Auslastung des Angebotes herbeiführen. Idealerweise ist der Stellplatz mit sicheren Radabstellanlagen zu kombinieren, so dass Nutzer, die den Standort mit dem Rad erreichen, über die Nutzungsdauer des Fahrzeuges hinweg einen sicheren Abstellplatz vorfinden.</p> <p>Inwiefern der Fuhrpark außer auf Elektro-PKW ggf. auch auf (Lasten-)Räder oder Kabinenfahrzeuge hin erweitert werden soll, ist zu überprüfen. E-Lastenräder beispielsweise bieten den Vorteil, auch für diejenigen nutzbar zu sein, die keinen Führerschein besitzen. Ob sie in die täglichen Fahrten und die Nutzung durch die Städtischen Betriebe sinnvoll zu integrieren wären, ist daher zu prüfen.</p>
Geschätzte Gesamtausgaben:	50.000 €
Priorität:	3
Umsetzungshorizont:	langfristig
Herleitung Kostenansatz:	Schätzwert, bauliche Anpassungen in der Fläche ca. 30 T€, Lastenrad-Sharing-Station ca. 20 T€

### 1.3 Gewerbeflächenmonitoring

Standort:	Gesamtgebiet
Eigentümer:	Private
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach, Wirtschaftsförderung
Nutzer der Maßnahme:	Gebietsentwicklung
Ausgangssituation:	<p>Das Untersuchungsgebiet ist in weiten Teilen durch gewerbliche Nutzung geprägt. Die baulichen Bestände sind meist noch die Erstbebauung. Die Gebietsentwicklung zeichnet sich in weiten Teilen durch eine stetig voranschreitende Versiegelung, Nachverdichtung und vermeintliche Intensivierung der Flächennutzung aus. Viele Liegenschaften sind dem Augenschein nach aber mindergenutzt und werden z. B. für die Abstellung von Altautos herangezogen. Es scheinen hier wenige Ansätze zu Innovation und Erneuerung vorzuherrschen und eher eine sukzessive Abwertung der vorhandenen Nutzungen einzusetzen. Für umfassende bauliche Erneuerungen können vorhandene Altlasten und Verdachtsflächen als Hemmnisse verstanden werden.</p> <p>Daneben existiert auch eine Reihe von Betrieben, die bereits lange am Standort wirtschaften und als etabliert und im jeweiligen Betätigungsfeld als hochgradig spezifiziert gelten.</p> <p>In der Gesamtbetrachtung kann die Beurteilung zu Vitalität und Zustand des Gewerbegebietes im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen auch mangels Rückläufe der Gewerbeumfrage nicht abschließend erfolgen.</p> <p>Es bestehen die Wünsche, den gewerblichen Gebietsteil in seiner Entwicklung positiv zu bestärken, in den betrieblichen Strukturen Innovation zu ermöglichen, die baulichen Bestände in einem guten Zustand zu halten und bislang nicht ausgeschöpfte Potenziale wie die weitgehend ungenutzten Dachflächen zu aktivieren. Es fehlen Beurteilungsgrundlagen, um planerisch steuernd die Gebietsentwicklung zu unterstützen.</p>
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der Leistungsfähigkeit des Gewerbegebietes</li> <li>• Stärkung von Innovationsfähigkeit</li> <li>• Erhalt von Arbeitsplätzen</li> <li>• Verbesserung der Ausnutzung bzw. Auslastung bestehender Liegenschaften und baulicher Anlagen</li> <li>• Unterstützung im Sinne von Wirtschaftsförderung</li> <li>• Profilierung des gewerblichen Gebietscharakters (z. B. Handlung, Industrie 4.0)</li> <li>• Synergien der Gewerbeentwicklung einleiten</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Es ist vorgesehen, ein Gewerbeflächenmonitoring zu installieren, das in einem ersten Schritt zur Sammlung von Daten und Erhebung weiterer Beurteilungsgrundlagen der gewerblichen Gebietsstruktur beiträgt. Die Erkenntnisse sollen in Leitbildfindungsprozesse eingespeist werden, der Wirtschaftsförderung zur Ansprache von Gründern oder Nutzungsinteressenten dienen und helfen, Verlagerungs- oder auch Erweiterungsabsichten steuernd begleiten zu können. Ebenso sollen Bedarfe der Gewerbetreibenden näher untersucht und dargelegt werden. Die Ansprache und Aktivierung der Gewerbetreibenden für die Umsetzung von gesamtgebietsrelevanten Maßnahmen zur Durchgrünung und Nutzung von Dachflächen soll in der Folge durch eine Beratungsstelle unterstützt werden. Ziel ist es auch, innerhalb der ansässigen Unternehmen eine positive Identifikation mit dem Standort Dietzenbach Südost zu erhalten oder herbeizuführen. Das Gewerbeflächenmonitoring wird dabei als Steuerungsinstrument für die Vernetzung und Ansprache der Gewerbetreibenden für die Sanierungsbemühungen im Allgemeinen verstanden.</p>

	
	Foto 57: Augenscheinlich nicht mehr genutzte Gewerbeimmobilie
Geschätzte Gesamtausgaben:	120.000 €
Priorität:	1
Umsetzungshorizont:	kurzfristig
Herleitung Kostenansatz:	Initiale Untersuchung 40 T€, Pflege und Fortschreibung 8 T€/Jahr * 10 Jahre

## 1.4 Betriebsverlagerungen und Altlastensanierung

Standort:	Gesamtgebiet
Eigentümer:	Private
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach, Wirtschaftsförderung
Nutzer der Maßnahme:	Gebietsentwicklung
Ausgangssituation:	<p>Das Untersuchungsgebiet ist in weiten Teilen durch gewerbliche Nutzung geprägt. Es ist ein Betrieb ansässig, der nach Seveso-III-Richtlinie zu beurteilen ist. Durch die Lagerung einer definierten Stoffmenge ist ein potenziell durch Störfälle beeinträchtigter Bereich in einem recht engen Umkreis von 50 Metern definiert. Genehmigungen von sensiblen Nutzungsänderungen können in diesem Bereich untersagt werden. Für die Entwicklung umgebender Grundstücke wirkt der Rechtsrahmen hier folglich limitierend.</p> <p>Außerdem sind im Gebiet Altlasten zum Teil bekannt und zum Teil als Verdachtsflächen zu vermuten. Bestätigte Fälle wie auch Verdachtsflächen können als Hemmnisse der Gebietsentwicklung verstanden werden, da sie bei baulicher Tätigkeit oder Nutzungsänderung einen Sanierungsbedarf auslösen können und als Kostenfaktor zu einem großen Risiko werden können.</p>
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung von Handlungsspielräumen zur Unterstützung der Gebietsentwicklung</li> <li>• Umweltschutz</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Ohne konkreten Anlassbezug soll die Maßnahme zur Sicherung zukünftiger Handlungsoptionen für potenzielle schwerwiegende Hemmnisse der Gebietsentwicklung verstanden werden und im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept hinterlegt werden. Es soll darauf hingewiesen werden, dass Mittel für die Altlastensanierung oder Kosten für Betriebsverlagerungen zur weiteren Entwicklung erforderlich sein könnten.</p> <p>Wenn dies im unmittelbaren Zusammenhang zur Erreichung der Ziele des ISEKs angezeigt sein sollte, könnten ggf. Fördermittel für die unrentierlichen Investitionen einer Betriebsverlagerung oder der Altlastensanierung herangezogen werden. Die Förderung könnte auch bei einem privaten Vorhaben greifen, wenn über ein Ordnungsmaßnahmenvertrag die Abwicklung sichergestellt wird.</p>
Geschätzte Gesamtausgaben:	200.000 €
Priorität:	3
Umsetzungshorizont:	dauerhaft
Herleitung Kostenansatz:	Schätzwert

## 1.5 Beratungsstelle Energie-, Umwelt- und Gestaltqualität

Standort:	gebietsübergreifend
Eigentümer:	diverse
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach
Nutzer der Maßnahme:	private Eigentümer
Ausgangssituation:	Das Untersuchungsgebiet soll im Hinblick auf Klimaanpassungsmaßnahmen grüner und im Sinne einer gelingenden Energiewende unter energetischen Gesichtspunkten verbessert werden. Um gebietsweit Verbesserungen zu erzielen, ist auch die Aktivierung der privaten Akteure nötig. Da ein umfassender Überblick über die baulichen Zusammenhänge, Fördermöglichkeiten und Kostenplanungen neben den eigentlichen Betriebsabläufen oder der Liegenschaftsverwaltung als Herausforderung für private Eigentümer zu verstehen sind, soll eine zentrale Beratungsstelle für den Gebietszusammenhang geschaffen werden.
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zentrale Anlaufstelle mit Übersicht zu Fördermöglichkeiten</li> <li>• Beratung in Planungs- und Abwicklungsthemen</li> <li>• Niederschwelligkeit erzeugen</li> </ul>
Lösungsansätze:	Die Themen, die die Beratungsstelle bedienen soll, sind eng mit den Ansätzen der Förderrichtlinie verbunden. Den Zielen der Gebietsentwicklung entsprechend soll die Beratungsstelle Themen zu Energie-, Umwelt- und Gestaltqualität abdecken. Durch die Fachexpertise sollen initiale Beratungsleistungen rund um Themen wie Dachnutzung für Solarenergie (PV und Solarthermie), Grundstückbegrünung, Gebäudebegrünung sowie Entsiegelung und Regenwassermanagement geleistet werden. In der Umsetzung wäre die Beratungsstelle als Fördertopf für Beratungsleistung von externen Dienstleistern zu verstehen. Der Fördertopf kann in steuernder Funktion in begrenzte Jahresbudgets untergliedert werden, um den Anreiz zur Nutzung bei den Privaten zu erhöhen.
Geschätzte Gesamtausgaben:	100.000 €
Priorität:	2
Umsetzungshorizont:	kurzfristig
Herleitung Kostenansatz:	Initiierung 20 T€, Fortführung 8 T€/Jahr * 10 Jahre

## 1.6 Förderrichtlinie, Anreizförderung für Private

Standort:	gebietsübergreifend
Eigentümer:	diverse
Träger der Maßnahme:	Eigentümer
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach
Nutzer der Maßnahme:	Dietzenbacherinnen und Dietzenbacher
Ausgangssituation:	<p>Das Untersuchungsgebiet ist bislang stark von versiegelten Flächen und Bebauung geprägt und stellt sich damit hinsichtlich gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse als stark nachteilig dar. Einen großen Anteil daran haben private Liegenschaften. Öffentliche Flächen im Gebiet beschränken sich im Wesentlichen auf die Straßenräume, die sich aufgrund erforderlicherer Dimensionierung ebenfalls mehrheitlich voll versiegelt darstellen, aber wenig Potenzial zur Verbesserung bieten. Um zu einer wirksamen Durchgrünung des Gebietes zu kommen, das Ortsbild zu verbessern und Klimaanpassungsmaßnahmen wirksam zu betreiben, ist es unerlässlich, auch die privaten Bestände für eigenverantwortliche Umsetzung von Maßnahmen zu aktivieren.</p>
Zielsetzung:	Gewerbe aktivieren, eigene Beiträge zur Verbesserung der Umfeld- und Umweltqualität zu leisten
Lösungsansätze:	<p>Private Anstrengungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entsiegelungen (Zulässigkeit mit Hinblick auf Grundwasserschutz beim Regierungspräsidium abstimmen)</li> <li>• Bepflanzung/Begrünung</li> <li>• Gebäudebegrünung</li> </ul> <p>sollen kommunal und vor dem Hintergrund der Städtebauförderung bezuschusst werden, um einen Anreiz für die Umsetzung zu bieten.</p> <p>Das Instrumentarium zur Umsetzung ist eine zugehörige Förderrichtlinie. Die Stadt erarbeitet eine mit der RiLiSE konforme Förderrichtlinie aus, in der Fördergegenstände, Förderhöhen und ggf. räumliche Fokussierungen festgeschrieben werden. So sind Zuschüsse bis 20.000 € je Objekt bei maximal 85 % der Gesamtkosten möglich. Die Festlegungen können innerhalb des genannten Rahmens auch niedriger gewählt werden. Es erscheint zweckmäßig, die Förderung an einen Mindestinvestitionsbetrag, z. B. ab 3.000 € (Bagatellgrenze), festzulegen und verbindliche Regelungen zu Beantragung, Vergleichsangeboten, Verwendungsnachweis und Zweckbindungsfristen zu treffen. Die Mittel sind an Zweckbindungsfristen gekoppelt, um den dauerhaften Erfolg und die Wirksamkeit der Maßnahme sicherzustellen.</p> <p>Die Höhe der insgesamt zur Verfügung gestellten Mittel kann die Stadt jährlich selbst festlegen. Die Anreizförderung kann auf Ergebnissen der Maßnahme 1.3 Gewerbeflächenmonitoring und ggf. auch 3.1 Erstellung eines Freiraumkonzepts aufbauen und in hier identifizierten Zusammenhängen Anwendung finden. Bei der Ansprache der privaten Eigentümer ist das Quartiersmanagement involviert, Anlaufstelle für Umsetzungswillige ist die Beratungsstelle 1.5.</p>
Geschätzte Gesamtausgaben:	500.000 €
Priorität:	2
Umsetzungshorizont:	mittelfristig
Herleitung Kostenansatz:	politisch zu beschließen, denkbar z. B. 100 T€/Jahr (= 5 * maximale Fördersumme von 20 T€/Jahr gem. RiLiSE oder bis zu 40 T€ in begründeten Ausnahmefällen) * 5 Jahre ab Erstellung Förderrichtlinie

## 1.7 Ordnungsmaßnahmen und Flächenankäufe

Standort:	offen
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach
Nutzer der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach zu Zwecken der Gebietsentwicklung
Ausgangssituation:	Das Untersuchungsgebiet ist bis auf die Straßenparzellen und wenige Einzelgrundstücke in privatem Eigentum. Damit sind die Flächen, auf denen die Stadt direkten Zugriff hat, begrenzt. Folglich sind auch die Möglichkeiten zur eigenverantwortlichen Planung und Durchführung notwendiger Maßnahmen begrenzt.
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherstellung von Handlungsoptionen</li> <li>• Situationsgerechte Anwendung ordnungsrechtlicher Möglichkeiten</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Im Rahmen der Städtebauförderung ist Grunderwerb potenziell förderfähig, wenn der Erwerb für die Erreichung der Ziele des ISEKs notwendig ist und Maßnahmen umgesetzt werden, die als Gemeinbedarf anzuerkennen sind.</p> <p>Auch Ordnungsmaßnahmen können zur Umsetzung der Maßnahmen des ISEKs erforderlich werden und sind beispielsweise dann förderfähig, wenn sie der Bodenordnung dienen oder zur Freilegung von Grundstücken genutzt werden.</p> <p>Mit vorliegendem ISEK sind im Gebiet an verschiedenen Stellen noch Unwägbarkeiten für die zukünftige Entwicklung gegeben. Insbesondere die Mitwirkungsbereitschaft im Bereich der bewohnten Schlüsselobjekte ist als noch nicht gesichert zu betrachten. Die Maßnahme soll im Gesamtkonzept hinterlegt werden, um bedarfsweise aktiviert werden zu können. Ohne den weiter zu verfolgenden Abstimmungen mit dem Eigentümer vorzugreifen, soll damit der Rahmen ordnungsrechtlicher Möglichkeiten aufgezeigt und als Handlungsoption in der nachhaltigen Stadtentwicklung dokumentiert werden.</p>
Geschätzte Gesamtausgaben:	1.000.000 €
Priorität:	2
Umsetzungshorizont:	dauerhaft
Herleitung Kostenansatz:	

## 1.8 Kreuzung Messenhäuser Straße und Max-Planck-Straße

Standort:	Kreuzung Messenhäuser Straße und Max-Planck-Straße
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach, Städtische Betriebe
Nutzer der Maßnahme:	Dietzenbacherinnen und Dietzenbacher
Ausgangssituation:	<p>Zwischen Robert-Koch- und Max-Planck-Straße bildet sich in dem Quartiersverständnis des Untersuchungsgebietes der Mittelpunkt des Gebietes aus. Es grenzen mit der Wohnlage und vorgelagerten Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, dem Kfz-Gewerbe und dem großteiligem Gewerbebestand mit verschiedenen Untereinheiten, darunter auch ein regional beliebter Fischhändler, eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen aneinander.</p> <p>Der Straßenraum ist sowohl durch Kfz als auch die Nutzerinnen und Nutzer der anliegenden Wohn- und Gewerbeimmobilien stark frequentiert. Insgesamt wird der Bereich als positiv identitätsprägend betrachtet. Planerisch wird er jedoch vor allem im Hinblick auf die Verkehrsverhältnisse, aber auch die städtebauliche Gesamtqualität als stark belastet wahrgenommen.</p> <p>Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Kreuzung zwischen Messenhäuser Straße und Max-Planck-Straße als direkt angrenzender Bereich identifiziert, den es in Hinblick auf die räumliche und verkehrliche Gesamtsituation aufzuwerten gilt. Hier wird ein großes Potenzial in der Verbesserung der Freiraumstruktur einerseits und einer Neuordnung der Verkehrsbeziehungen andererseits gesehen. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens soll die verkehrliche Perspektive genauer untersucht werden.</p>
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schulwegesicherheit</li> <li>• Reduzierung der allgemeinen Verkehrsbelastung</li> <li>• Gebietsentwicklung stärken</li> <li>• Freiraumbeziehungen stärken</li> </ul>
Lösungsansätze:w	<p>Die Maßnahme ist als bauliche Umsetzung der im Rahmen des Verkehrsgutachtens favorisierten Lösung für die Kreuzung zwischen Messenhäuser Straße und Max-Planck-Straße zu verstehen. Der Kreuzungsbereich ist im Rahmenplan mit einem erweiterten Umgriff markiert, der in Abhängigkeit der verkehrlichen Erschließung auch die Neuordnung und Verbesserung der anliegenden Freiräume ermöglichen soll.</p> <p>Ohne Vorgriff auf die Ergebnisse der verkehrlichen Untersuchungen zu nehmen, erscheint es beispielsweise denkbar, die Wegebeziehungen für den motorisierten Verkehr zu beschränken. Dies könnte durch die Erstellung eines Wendehammers in der Messehäuser Straße erfolgen. Die Messenhäuser Straße wäre in der Folge priorisiert für die Andienung des Gewerbebestandes Messenhäuser Straße 4 und Max-Planck-Straße 2 zu nutzen, um eine Verkehrsentslastung in der Max-Planck-Straße westlich der Einmündung Robert-Koch-Straße zu erreichen.</p> <p>Der ggf. vorgezogene Ausbau der Messenhäuser Straße sollte eine Ausbaugrenze einhalten, die dem definierten Verflechtungsbereich entspricht und einen zukünftigen Anschluss ermöglicht. Die Maßnahmenabhängigkeit zeigt, dass das Verkehrsgutachten in der zeitlichen Priorisierung sehr weit vorne in der weiteren Projektumsetzung stehen muss.</p>



Foto 58: Augenscheinlich nicht mehr genutzte Gewerbeimmobilie

Geschätzte Gesamtausgaben:	450.000 €
Priorität:	1
Umsetzungshorizont:	mittelfristig
Herleitung Kostenansatz:	300 €/m <sup>2</sup> Ansatz vergleichbar Stadtplatz (sonst 250 €/m <sup>2</sup> Straße) * 1.200 m <sup>2</sup> (Mindestumfang in Abhängigkeit 1.1 Gutachten Verkehr) zzgl. 25 % Baunebenkosten

## 1.9 Ausbau Messenhäuser Straße

Standort:	Messenhäuser Straße
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach
Nutzer der Maßnahme:	Dietzenbacherinnen und Dietzenbacher
Ausgangssituation:	Die Messenhäuser Straße liegt im östlichen Teil von Dietzenbach im Industriegebiet Süd angrenzend an ein Wohngebiet und ist Bestandteil des vorläufigen Fördergebietes „Sozialer Zusammenhalt Dietzenbach-Südost“. Der oben genannte Teilabschnitt (zwischen K 174 und Grenzstraße – 400 m lang und 14 m breit) wurde gemäß Emi-Erhaltungsmanagement für Innerortsstraßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen des Bundes mit mangelhaft bewertet. Die zur Bewertung führenden erheblichen Fahrbahnschäden, vorrangig große Schlaglöcher und breite Risse im Asphalt und ein nach heutigen Vorgaben der RStO nicht ausreichender und vertretbarer Deckenaufbau, machen eine Instandsetzung mittels Vollausbau dringend notwendig. Ebenso dringend notwendig ist die bisher fehlende Schaffung eines Gehweges als sicherer Bereich für Fußgänger.
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau samt Gehwegen</li> <li>• Förderung Langsamverkehr</li> <li>• Sicherheit</li> <li>• Handlungsspielraum für die Gebietsentwicklung</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Die Arbeiten umfassen bituminösen Aufbruch, Aushub der durchbrochenen Tragschichten aus Gestück, Einbau von Mineralbeton als Unterbau für Gehweg und Fahrbahn, neue Asphaltdeckschichten und Pflasterdecken sowie die Einfassungen durch Hoch- und Tiefbordsteine. Im Zuge der Oberflächenentwässerung sind neue Straßeneinläufe mit den Rohrleitungen zum Hauptkanal vorgesehen, die aufgrund der neuen Straßenstruktur an neuen Stationen errichtet werden müssen. Gemäß der Bauweise nach RStO 12 (aktuelle Version Richtlinien für Straßenoberbau) ist der sinnvolle Ausbau mindestens mit Bauklasse II herzustellen, um die Tragfähigkeit auch für Schwerlastverkehr sicherzustellen. Kreuzungen sind nach den Richtlinien für barrierefreies Bauen vorzusehen.</p> <p>Aufgrund der Straßenbreite soll ein Grünstreifen mit neuen Baum- und Strauchbepflanzungen auflockern. Die ökologische Erneuerung der Beleuchtung mit LED-Ausstattung und modernen Glasfasermasten auf dem aktuellen Stand der Technik wird vorgenommen.</p> <p>Am Anfang der Messenhäuser Straße im Kreuzungsbereich zur Grenzstraße befindet sich der einzige Spielplatz im Quartier. Im Rahmen des ISEKs bestehen Ansätze, diesen Bereich gesamthaft neu zu ordnen und angrenzende Freiräume besser miteinander in Bezug zu setzen. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens werden Lösungsansätze für den Kreuzungsbereich erwartet, die in die Ausbauperspektive der Messenhäuser Straße einzubeziehen sind.</p>



Foto 59: Messenhäuser Straße in Richtung Nordwesten

Geschätzte Gesamtausgaben:	1.500.000 €
Priorität:	3
Umsetzungshorizont:	mittelfristig
Herleitung Kostenansatz:	Kosten gem. Antrag 1,5 Mio. € sonst 250 €/m <sup>2</sup> Straße * 6.100 m <sup>2</sup> inkl. Randbereiche zzgl. 25 % Baunebenkosten

## 1.10 Querungshilfe Justus-von-Liebig-Straße

Standort:	Justus-von-Liebig Straße
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach
Nutzer der Maßnahme:	Dietzenbacherinnen und Dietzenbacher
Ausgangssituation:	Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Verkehrsverhältnisse im Fördergebiet im Hinblick auf Fußgänger und Radfahrer als z. T. negativ betrachtet. Entlang der grundhaft sanierten Justus-von-Liebig Straße fehlen nach planerischer Einschätzung und gemäß den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung gesicherte Straßenquerungen für Fußgänger. Die Justus-von-Liebig-Straße ist die verkehrliche Haupteinschließung für das Gebiet, bindet im Süden direkt an die Kreisverbindungsstraße K 174 und im Norden an die Elisabeth-Selbert-Straße an und führt demnach viel Verkehr.
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrssicherheit</li> <li>• Förderung des Langsamverkehrs</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Es soll eine sichere Querung der Justus-von-Liebig Straße, z. B. in Form eines Fußgängerübergangs/Zebrastrreifens errichtet werden. Im Rahmenplan ist ein möglicher Standort, ohne Vorgriff auf Ergebnisse des Verkehrsgutachtens, auf Höhe der Tawhid-Moschee eingetragen. Den Zielen des Rahmenplans entsprechend, könnte der Standort auch den Fußgängerverkehr in Richtung des Grün- und Freizeitnetzes Ost fördern. Der vorgeschlagene Standort wäre etwa mittig zwischen dem Verkehrskreisel zur Paul-Brass-Straße, an dem ein Queren durch Fahrbahnteiler erleichtert ist, und dem vorhandenen Fußgängerüberweg im Bereich der Bushaltestelle Max-Planck-Straße gelegen und würde damit einer ausgewogenen Verteilung von Querungsstellen entsprechen.</p>  <p>Foto 60: Justus-von-Liebig-Straße in Richtung Süden</p>
Geschätzte Gesamtausgaben:	75.000 €
Priorität:	3
Umsetzungshorizont:	mittelfristig
Herleitung Kostenansatz:	Erfahrungswert

## 1.11 Neuordnung ruhender Verkehr Paul-Brass-Straße

Standort:	Paul-Brass-Straße
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach, Ordnungsamt
Nutzer der Maßnahme:	Dietzenbacherinnen und Dietzenbacher
Ausgangssituation:	<p>Im Norden des Untersuchungsgebiets ist die Paul-Brass-Straße gelegen. Sie wird stark durch ruhenden Verkehr genutzt. Im Kreuzungsbereich zur Robert-Koch-Straße parken auf der stellenweise fast 12 m breiten Fahrbahn auch Lkw. Die Verkehrssituation ist insgesamt je nach Belegung recht unübersichtlich. Die Paul-Brass-Straße wirkt ungegliedert und vermittelt ein vernachlässigtes Ortsbild. Der ruhende Verkehr drängt in Teilbereichen auch auf die Gehwege und erschwert hier die Nutzung. Der ausgewiesenen Funktion als Zubringer zu einer Regionalparkroute wird die Strecke damit nicht gerecht. Auch die vorhandene Skate- und Streetsoccer-Anlage ist damit in der Erreichbarkeit durch die überwiegend jungen Nutzerinnen und Nutzer beeinträchtigt.</p>
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung des Ortsbildes</li> <li>• Verkehrssicherheit</li> <li>• Förderung des Langsamverkehrs</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>In Zusammenhang mit den vorgeschlagenen Baumpflanzungen entlang der Paul-Brass-Straße ist eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs anzustreben. Ziel ist es, eine übersichtliche Gliederung und bedarfsgerechte Ausnutzung des verfügbaren Fahrbahnquerschnitts zu erzeugen. Gerade im Bereich überdimensionierter Fahrbahnquerschnitte sind hier planerisch Ansätze zu einer Neuordnung gegeben. Gehwege sind von ruhendem Verkehr komplett freizuhalten. Je nach Planungsansatz können Stellplatzzonen durch neu zu schaffende Baumstandorte gegliedert werden. Von städtischer Seite erscheint auch die Anordnung wechselseitiger Parkverbote vertretbar, um trotz des zahlenmäßigen Verlusts an Stellplätzen zu einer Neuordnung für den Bereich zu kommen.</p>



Foto 61: Parkende Kfz und Lkw in der Paul-Brass-Straße

Geschätzte Gesamtausgaben:	100.000 €
Priorität:	2
Umsetzungshorizont:	kurzfristig
Herleitung Kostenansatz:	Schätzwert

## HANDLUNGSFELD 2: WOHN- UND LEBENSVERHÄLTNISSE

## 2.1 Gutachten Wohnimmobilien

Standort:	Wohnanlagen Max-Planck-Straße 3, Robert-Koch-Straße 9 und 11 sowie Messenhäuser Str. 2
Eigentümer:	Private
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Private, Kreisstadt Dietzenbach
Nutzer der Maßnahme:	Bewohnerinnen und Bewohner, Private
Ausgangssituation:	<p>Die baulichen Bestände in den beiden Mischgebietsteilen sind einem Einzeleigentümer zuzuordnen. Aus den hier in konzentrierter Lage vorhandenen Wohnbeständen begründet sich die Ansprache des Untersuchungsgebietes als Quartier und die insgesamt problematische Lage. Den baulichen Beständen wird eine Reihe von Sanierungsrückständen nachgesagt. Die Belegungssteuerung der Wohnungen wird als problematisch wahrgenommen. Die Unterbringung von Werkarbeitern bei zahlenmäßiger Überbelegung der Bestände gilt als problematisch und befördert kulturelle Spannungen im Gebiet.</p> <p>Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen konnten die Verdachtsmomente, die sich u. a. aus Berichten der Bewohner, des Ordnungsamtes und anderer Stellen zusammengetragen haben, nicht in eigenen umfassenden Erhebungen belegt werden. Eine zielgerichtete Ansprache der Sanierungserfordernisse ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht möglich. Der Aufbau von Kontakten zum Eigentümer war im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen vordergründig und wird verhalten optimistisch als Teilerfolg für den weiteren Umgang mit den Beständen bewertet.</p>
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erkenntnisgewinn zu Gebäudebestand und vordringlichen Bedarfen</li> <li>• Zielgerichtete Ansprache und Abstimmungen mit dem Eigentümer zu Entwicklungsperspektiven, geplanten Maßnahmen und Fortentwicklung des Bestandes</li> <li>• Grundlage zur Aufklärung über Rechte und Pflichten des Eigentümers</li> </ul>

Lösungsansätze:	<p>Ein immobilienwirtschaftliches Fachgutachten mit Entwicklungsszenarien zur Wohnanlage soll erstellt werden.</p> <p>Das Gutachten soll alle vordringlichen Bedarfe am Gebäudebestand ermitteln und Handlungsempfehlungen entwickeln, die zur Abstellung von Mängeln Verbesserungsansätze in Komfort- sowie energetischen Effizienzfragen enthalten. Eine Finanzierungsübersicht im Sinne eines idealisierten Investitionsplans ist in Abhängigkeit der Gesamtperspektive zu erstellen.</p> <p>Themen des Gutachtens können auch Empfehlungen sein, die aus bekannten Fallbeispielen transferiert werden können. Mögliche Aussagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung</li> <li>• Brandschutz</li> <li>• Sanierung Aufzüge, Klingelanlagen, Briefkästen, Treppenhäuser, Flure</li> <li>• Neugestaltung Hauseingänge und Zuwege</li> <li>• Barrierefreiheit</li> <li>• Concierge-Service</li> <li>• Belegungssteuerung</li> <li>• Wohnumfeld-Maßnahmen</li> <li>• Radstellplätze</li> <li>• Grünflächen</li> <li>• ggf. Lastenrad-Sharing-Station</li> <li>• Neuordnung Müllsammelplätze</li> <li>• Umnutzung Schwimmbad</li> </ul>
Geschätzte Gesamtausgaben:	30.000 €
Priorität:	1
Umsetzungshorizont:	kurzfristig
Herleitung Kostenansatz:	Kosten gem. Antrag

## 2.2 Aufwertungsmaßnahmen im privaten Wohnumfeld

Standort:	alle Wohnanlagen mit halböffentlichem Freiraumanteil
Eigentümer:	Private
Träger der Maßnahme:	Privat
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach
Nutzer der Maßnahme:	Bewohnerinnen und Bewohner
Ausgangssituation:	<p>Die im Gebiet befindlichen Wohngebäude konzentrieren sich im Bereich der festgesetzten Mischgebiete. Es handelt sich um Bestände, die einem Einzeleigentümer zugeordnet werden können.</p> <p>Die negative Wahrnehmung der Wohnbestände resultiert auch aus dem Zustand des halböffentlichen Wohnumfeldes. Dies ist geprägt durch Stellplätze und Vorzonen, die insbesondere in der Nutzungsmischung mit den Versorgungs- und Gastronomieangeboten z. T. unaufgeräumt, schlecht gegliedert und als Wohnadresse nicht einladend wirken. Die Grundstücke sind durch die Anreicherung zu erfüllender Funktionen wie Feuerwehruzufahrten, Müllabstellplätze und Pkw-Stellplätze überladen. Dagegen fehlen Angebote wie sichere Radabstellanlagen, Spiel- oder Aufenthaltsbereiche. Auch Eingangsbereiche machen mit den zugehörigen Briefkästen und Klingelanlagen keinen einladenden Eindruck. Eine positive Adressbildung erfolgt nicht. Die Hauseingänge sind alle mit einem Podest versehen und nicht barrierefrei erschlossen. Obwohl das Wohnen die prägende und überwiegende Nutzung der Grundstücke darstellt, treten die Eingänge hinter den vorgelagerten Baukörpern zurück und müssen sich auch in der Adressbildung diesen völlig unterordnen.</p>
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der Aufenthaltsqualität</li> <li>• erhöhte Durchgrünung, Strukturierung der Grünflächen</li> <li>• Schaffung von Aneignungsräumen mit Spiel- oder anderen Nutzungsangeboten</li> <li>• Förderung einer positiven Adressbildung</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Unter Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers sollen Verbesserungen im Wohnumfeld herbeigeführt und unter vertraglicher Sicherung dauerhaft umgesetzt werden.</p> <p>Denkbare Ansätze, die alle fallbezogen mit dem Eigentümer festzulegen und mit dem Fördermittelgeber abzustimmen sind, könnten sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassadenbegrünung</li> <li>• Ersatz der Briefkästen/Haustüren</li> <li>• Einrichtung von Spielbereichen (insb. für Kleinkinder)</li> <li>• Schaffung von Treffpunkten und Aufenthaltsbereichen</li> <li>• Verbesserung von Wegebeziehungen, die in Anknüpfung an die bahnbegleitenden Wege im öffentlichen Interesse stehen und ggf. mittels Gehrechten baurechtlich zu sichern sein werden</li> <li>• Neuordnung der Müllsammelplätze</li> <li>• Schaffung von Radabstellplätzen</li> </ul> <p>Eine Verbundwirkung soll das Projekt in der flankierenden Maßnahme 2.4 durch die Option der Neuordnung des Einzelhandels am Standort oder im näheren Umfeld gewinnen.</p>



Foto 62: Privates Wohnumfeld

Geschätzte Gesamtausgaben:	300.000 €
Priorität:	1
Umsetzungshorizont:	mittelfristig
Herleitung Kostenansatz:	90 €/m <sup>2</sup> Freianlagen Wohnbau * 8.500 m <sup>2</sup> , als Maximalumfang, im öffentlichen Interesse vermutlich anteilig 20 % zzgl. 25 % Baunebenkosten

### 2.3 Messenhäuser Straße als „Sommerstraße“

Standort:	Messenhäuser Straße
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach
Nutzer der Maßnahme:	Anwohnende, Kinder und Jugendliche
Ausgangssituation:	<p>Die Messenhäuser Straße trennt den Spielplatz und die kleine öffentliche Freifläche im Umfeld voneinander. Der Kreuzungsbereich hin zur Max-Planck- und später auch Robert-Koch Straße bildet in dem Quartiersverständnis des Untersuchungsgebietes den Mittelpunkt des Quartiers. Hier grenzt eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen aneinander. Die Verkehrsverhältnisse werden als insgesamt problematisch wahrgenommen, wobei die Belastung von unterschiedlichen Quellen zu stammen scheint und zur zielgerichteten Ansprache separat erhoben werden soll.</p> <p>Es bestehen Überlegungen, die Kreuzung zwischen Messenhäuser Straße und Max-Planck-Straße grundsätzlich neu zu ordnen, um zu einer Entlastung des Standortes und zu einer besseren öffentlichen Freiraumausstattung zu gelangen. Insbesondere Fehlnutzungen durch gewerblichen Schwerlastverkehr und Abkürzungsverkehr sollen damit in der Perspektive reduziert werden.</p>
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Testläufe zur Verkehrsabwicklung an der Kreuzung Messenhäuser Straße / Max-Planck-Straße</li> <li>• Schaffung von Spielangeboten im Wohnumfeld</li> <li>• Öffentlichkeitsarbeit im Sinne von Ankündigung einer Maßnahmenumsetzung, Bespielung des Umfeldes mit Aktionen und Verstetigung von Austausch und Begegnung</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Es ist vorgesehen, eine Sperrung des nördlichen Abschnitts der Messenhäuser Straße bei Belegung mit temporärer Aufwertung, z. B. Soccer Cage, durchzuführen. Der Anwendungszeitraum könnte sich über die Sommerferien oder Sommermonate erstrecken und wiederholend für die Jahre bis zur Umsetzung einer Maßnahme durchgeführt werden. Als nach außen hin sichtbarer Maßnahme wird dem Vorhaben eine hohe Öffentlichkeitswirksamkeit beigemessen. Das Vorhaben scheint auch als Testbetrieb für eine mögliche zukünftige Verkehrsführung interessant und könnte durch entsprechende Erhebungen (automatisierte Verkehrszählungen) auch entsprechend verkehrstechnisch untersucht und begleitet werden.</p>



Foto 63: Nutzung der gesperrten Messenhäuser Straße als Spielfläche während einer Beteiligungsaktion 2022

Geschätzte Gesamtausgaben:	125.000 €
Priorität:	3
Umsetzungshorizont:	kurzfristig
Herleitung Kostenansatz:	Schätzwert, Initialangebot 80 T€, je Wiederholung 15 T€/Jahr * 3 Jahre, ggf. Überschneidungen mit Ballspielfläche 3.10 möglich

## 2.4 Neuordnung Einzelhandel im Mischgebiet

Standort:	Vorgelagert zu den Wohnanlagen, Max-Planck-Straße 2 und 3, Robert-Koch-Straße 9 und 11
Eigentümer:	Private
Träger der Maßnahme:	Private
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach, Private
Nutzer der Maßnahme:	Privat, Anwohnende, Gewerbetreibender (bei Verlagerung)
Ausgangssituation:	<p>Die dem Wohngebäude vorgelagerten eingeschossigen Bauten wirken städtebaulich ungeordnet. Gleichzeitig trägt das vorhandene Nahversorgungsangebot als funktional wichtiger Baustein zur Nutzungsmischung am Standort bei.</p> <p>Städtebaulich wirken die eingeschossigen Baukörper in der Summe störend und nicht integriert. Insbesondere der Nahversorgungsmarkt stört durch die Flächenausdehnung von rund 400 m<sup>2</sup> zuzüglich der zugeordneten Funktionsbereiche im Freiraum und wirkt sich limitierend hinsichtlich der Qualität des direkten Wohnumfeldes bzw. negativ auf die Adressbildung aus. Er blockiert Sichtbeziehung zu einem Gebäudeeingang und prägt durch die Funktionsbereiche wie Müllsammel- und Andienungsbereich den Straßenraum negativ.</p> <p>Eine Nutzungsmischung mit Erdgeschossnutzung und darüber befindlicher Wohnnutzung, wie sie aus innerstädtischen Lagen bekannt ist, liegt nach planerischer Auffassung mit der vorhandenen Baustruktur nicht vor. Die bauliche Gliederung ist eher ein Nebeneinander bzw. Hintereinander der beiden Nutzungsarten.</p> <p>Baulich konstruktiv bestehen keine Merkmale, die eine Bewertung als zusammenhängender Baukörper rechtfertigen.</p> <p>Die Vorzüge von typisch urbanen bzw. innerstädtischen mischgenutzter Baustruktur, die oft als grenzständige Blockrandbebauung anzutreffen ist (z. B. geschützte Innenhöfe, Wohngeschosse oberhalb der belebten und frequentierten Straßenebene, die klare Adressierung des Gesamtgebäudes zum Straßenraum) sind am Standort nicht geben.</p>
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• städtebauliche Aufwertung</li> <li>• verbesserte Adressbildung für den Standort</li> <li>• Eröffnung von Handlungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven</li> <li>• Erhalt der Funktion des Nahversorgers im direkten Umfeld oder in abweichendem baulichem Kontext</li> </ul>

<p>Lösungsansätze:</p>	<p>Im Zusammenhang des Gutachtens mit der betreffenden Immobilie muss auch die Bausubstanz der vorgelagerten Bauten untersucht werden. In der Vorabeinschätzung und städtebaulichen Bewertung wird der Bestand in Frage gestellt.</p> <p>Es ist aus städtebaulicher Sicht denkbar, einen Teil oder mehrere Teile der vorgelagerten Struktur zurückzunehmen, um Handlungsoptionen für die weitere Entwicklung des Standortes zu liefern.</p> <p>Die derzeitige baulich räumliche Konstellation scheint derart von funktionalen Abhängigkeiten eingeschnürt, dass keine echte strukturelle Verbesserung des Bestandes möglich ist. Handlungsspielraum ist ansonsten vor allem im Sinne von Reparatur, Aufwertung und Gestaltung denkbar.</p> <p>Kern der städtebaulichen Problemlage ist jedoch die seinerzeit schlecht konzipierte Baustruktur, die unter großzügiger Auslegung der Mischgebietscharakteristika entstehen konnte. Nachhaltige Verbesserungen sind am Standort nur dann erwartbar, wenn nicht nur im Sinne einer Verstetigung gewirkt wird, sondern auch ein Aufbrechen der Situation initiiert wird. Die eingeschossigen Baukörper sind in der Vorabeinschätzung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten und in Hinblick auf die Betroffenheitslage dabei der kleinstmögliche Eingriff.</p>  <p>Foto 64: Den Wohnblöcken vorgelagerter Einzelhandelsstandort</p>
<p>Geschätzte Gesamtausgaben:</p>	<p>80.000 €</p>
<p>Priorität:</p>	<p>1</p>
<p>Umsetzungshorizont:</p>	<p>langfristig</p>
<p>Herleitung Kostenansatz:</p>	<p>120 €/m<sup>2</sup> Abbruch * 650 €/m<sup>2</sup>; zzgl. Kosten für Betriebsverlagerung offen; sonst Drittmittel</p>

## 2.5 Konzept Nachnutzung Helen-Keller-Schule

Standort:	Volta-Straße 6
Eigentümer:	Privat
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach, andere
Beteiligt:	Eigentümer
Nutzer der Maßnahme:	offen
Ausgangssituation:	Die Helen-Keller-Schule hat in der Volta-Straße 6 einen Standort zum Ersatzbetrieb gefunden. Der Umzug an den eigentlichen Schulstandort wird weiterhin angestrebt. Das ehemalige Bürogebäude wird für den Schulbetrieb und zugehörige Freianlagen werden als Pausenhof genutzt. Eine Fortführung dieser Zwischennutzung ist für die nächsten rund fünf Jahre noch absehbar.
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Findung einer adäquaten und dem Gebiet dienlichen Folgenutzung</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Die Folgenutzung für das Gebäude ist noch unklar. Im Rahmen des ISEKs ist es jedoch vorstellbar, dass es für die formulierten Handlungserfordernisse genutzt werden könnte, wenngleich es durch die dem Quartierszentrum etwas ferne Lage in vielerlei Hinsicht nicht die erste Wahl wäre. Ein mögliches Thema könnte ein zukünftiger Bildungscampus sein.</p> <p>Auch die Koordinierung einer gewerblichen Folgenutzung könnte im Aufgabenverständnis dieser Maßnahme erfolgen.</p> <p>Die Maßnahme könnte ggf. im Zusammenspiel von Quartiersmanagement und Wirtschaftsförderung mitsamt den Ausstattungen über die Maßnahme des Gewerbeflächenmonitorings abgewickelt werden.</p>



Foto 65: Helen-Keller-Schule in der Voltastraße

Geschätzte Gesamtausgaben:	20.000 €
Priorität:	3
Umsetzungshorizont:	mittelfristig
Herleitung Kostenansatz:	Schätzwert

## 2.6 Aufwertung Haus der Integration

Standort:	Parz. 153/32 Justus-von-Liebig Straße 19
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach, Fachbereich 50 soziale Dienste, Stabsstelle 16
Nutzer der Maßnahme:	Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers, Geflüchtete, soziale Institutionen
Ausgangssituation:	<p>Das im Fördergebiet liegende Haus der Integration ist eine wichtige lokale Einrichtung und Anlaufstelle im Quartier. Das dreigeschossige Haus dient als Unterkunft für Flüchtlinge und verfügt hierfür im ersten Obergeschoss über 15 Mikroappartements und im zweiten Obergeschoss über weitere Gemeinschaftsunterkünfte.</p> <p>Im Erdgeschoss befinden sich die Büros der städtischen Projektstelle Flüchtlinge, des Fachbereichs Bau- und Immobilienmanagement sowie der städtischen Projektstelle Gemeinwesenarbeit und die der städtischen Mädchen- und Frauenarbeit.</p> <p>Darüber hinaus gibt es jeweils ein Büro für die Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter der AWO, der ProArbeit des Kreises Offenbach sowie für die ehrenamtliche Flüchtlingshilfe Dietzenbach.</p> <p>Das ca. 1.000 qm große Flachdach des Gebäudes ist sanierungsbedürftig. Es besteht aus drei Einzeldachflächen, von denen die beiden Dachflächen an den Gebäudeenden (je ca. 19 m * 15 m) eine Stahlbetondecke als Primärkonstruktion und die mittlere Dachfläche (ca. 24 m * 19 m) eine Trapezblechkonstruktion aufweisen. Das Dach ist nicht bekiest.</p>
Zielsetzung:	Sanierung unter ökologischen und energetischen Aspekten
Lösungsansätze:	<p>Die Sanierung soll nachhaltig als Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahme ausgeführt werden. Es ist geplant, das Dach mit einem Gründach (Klimaanpassung) und einer Photovoltaikanlage (Klimaschutz) auszustatten.</p> <p>Bei der Gründachkonstruktion wurde in Abstimmung mit dem Dachdeckermeisterbetrieb, der das Dach seinerzeit gedeckt hat und derzeit die Wartungsarbeiten ausführt, folgender Aufbau berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzlage aus Bitumen-Selbstklebebahn</li> <li>• Dachabdichtung mit Durchwurzelungsschutz</li> <li>• 3-schichtige Schutz- und Drainmatte</li> <li>• Extensivdachgartensubstrat, Schütthöhe 80 mm</li> </ul> <p>In der Kostenschätzung wurde berücksichtigt, dass vorhandene Dachaufbauten, wie Dunstrohre, Gullys, Lüftungsschächte, Dachabläufe und Lichtkuppeln, sowie die Attika zu erhöhen sind. Ebenso ist der Blitzschutz zu demontieren und wieder zu installieren.</p> <p>Das Dach soll auf den Stahlbetonflächen mit einer ca. 65-kWp-PV-Anlage aus langlebigem Glas / Glas-Modulen belegt werden. Für die Anlagengröße werden zwei Wechselrichter (50 und 10 kVA) benötigt.</p>



Foto 66: Haus der Integration in ehemaliger Gewerbeimmobilie

Geschätzte Gesamtausgaben:	600.000 €
Priorität:	1
Umsetzungshorizont:	mittelfristig
Herleitung Kostenansatz:	Kosten gem. Antrag; zzgl. weitere Aspekte (Ansatz für Sanierung ca. 20 % der Neubaukosten)

## HANDLUNGSFELD 3: UMFELDQUALITÄT UND GRÜNSTRUKTUR

## 3.1 Erstellung eines Freiraumkonzepts

Standort:	gebietsumfassend, Schwerpunktbereiche sind der Südwesten und der Nordosten des Untersuchungsgebietes
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach, Private
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach, Fachbereich 10 Stadtplanung und Stadtentwicklung
Nutzer der Maßnahme:	Politik und Verwaltung
Ausgangssituation:	<p>Im Gebiet mangelt es an Grün, die Versiegelung ist enorm hoch. Die Standortverhältnisse für Wohnen, aber auch für eine gesunde Arbeitsumgebung können im Hinblick auf Klimawandel und dessen Folgen als stark belastet und weitestgehend unangepasst betrachtet werden. Bestehende Defizite sollen durch eine stärkere Durchgrünung gemildert werden. Hierzu bedarf es vielfach der Aktivierung der privaten Akteure, die sich einer planbaren kommunalen Umsetzung entzieht. Ein Ansatz, um dem zu entgegen, ist es, Anreize durch Beratung und finanzielle Förderung zu setzen.</p> <p>Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden verschiedene freiraumplanerische Potenziale identifiziert. Ansätze für Vorhaben sind in den Maßnahmenvorschlägen des ISEKs formuliert. Eine stärkere Durchgrünung des Gebietes und die bessere Ausstattung, Zugänglichkeit und Erreichbarkeit von grün geprägten und mikroklimatisch vorteilhaften Räumen ist demnach angestrebt und in Abgleich kommunaler Handlungsspielräume als strategischer Ansatz des Gesamtkonzepts gewählt worden.</p> <p>Um konkrete Zielaussagen für die grünordnerischen Überlegungen herbeiführen zu können, sind vertiefende Planungen oder Studien notwendig. In Abhängigkeit zu einer erweiterten Erkenntnislage bei der verkehrlichen Beurteilung des Planungsraumes sind Beiträge zur Gestaltprägung und städtebaulichen Aufwertung abzuleiten und zu entwickeln. Erforderliche Abstimmungen wie etwa mit den Trägern öffentlicher Belange waren im Rahmen der ISEK-Erstellung nicht möglich und sind im Rahmen der Konzepterstellung durchzuführen.</p>
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserter Freizeitwert und Ortsbild</li> <li>• Stärkung der Umfeld- und Umweltqualität</li> <li>• Wohnortnahe Grünversorgung</li> </ul>

Lösungsansätze:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Freiraumkonzept soll das Untersuchungsgebiet im gesamten vertiefend planerisch untersuchen.</li> <li>• Alle öffentlichen und privaten Freiflächen sollen mit Blick auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die sozialen und kulturellen Bedürfnisse</li> <li>• der Menschen in den Fokus genommen werden.</li> <li>• Vertiefungsräume ergaben sich im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen in den beiden Ortsrandlagen im Südwesten und Nordosten des Gebietes. Im Sinne einer grünordnerischen Rahmenplanung sind die Maßnahmenansätze zu konkretisieren. Im Ergebnis soll ein umsetzungsorientiertes Planwerk entstehen, das zur Beauftragung einzelner Bausteine der grünordnerischen Maßnahmen im städtischen Verantwortungsbereich geeignet ist. Die Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement ist zur Einbeziehung der lokalen Akteure und für Beteiligungsvorhaben erforderlich.</li> </ul>
Geschätzte Gesamtausgaben:	30.000 €
Priorität:	1
Umsetzungshorizont:	kurzfristig (Erarbeitung Konzept)
Herleitung Kostenansatz:	25.000,- € bewilligt

### 3.2 Temporäre Begrünung, Zwischennutzungen und Urban Gardening

Standort:	Gesamtgebiet
Eigentümer:	divers
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach, Private
Nutzer der Maßnahme:	Anwohnende, Besucherinnen und Besucher, Gewerbetreibende
Ausgangssituation:	Im gesamten Gebiet fehlt es an Begrünung. Die Gebietsentwicklung zeigt in der Dokumentation durch Luftbilder der letzten rund zwanzig Jahre einen stark voranschreitenden Grad der Versiegelung und Überbauung der Grundstücke. Entsiegelungsmaßnahmen sind zum Schutz des Trinkwassers durch das Regierungspräsidium genehmigungspflichtig. Dies ist neben den finanziellen Aufwendungen ein weiteres ortsspezifisches Hemmnis für eine Umkehr des Entwicklungstrends.
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wirksame Begrünung</li> <li>• kurzfristige Umsetzbarkeit</li> <li>• Angebot zur Aneignung und Mitwirkung</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Durch temporäre Begrünungen, grün geprägte Zwischennutzungen und ggf. Urban-Gardening-Projekte sollen dezentral und vielfältig Ansätze zur stärkeren Durchgrünung verfolgt werden. Temporäre Begrünungsmaßnahmen sollen auch repräsentativ und adressbildend gestaltet werden.</p> <p>Dabei können vorhandene Brachflächen ebenso bespielt werden wie öffentliche oder halböffentliche Räume. Es sollen ortsfeste, aber zerstörungsfrei reversible Pflanzbehälter aufgestellt und begrünt werden. Die Pflege ist durch entsprechende Nutzungsvereinbarungen zu regeln. Alle Pflanzbehälter, die in Folge sich ändernder Ansprüche versetzt werden sollen, müssen als Zweckbindung im Quartier verbleiben. Innerhalb der Maßnahme sollen auch einfache Maßnahmen zur Unterstützung einer dauerhaften Pflege und Bewirtschaftung gefördert werden. Als Beispiel ist das Aufstellen von Regentonnen zur Gewinnung von Gießwasser zu nennen. Im Zusammenhang mit der Maßnahme 1.5 Beratungsstelle Energie-, Umwelt- und Gestaltqualität könnten gezielt geeignete Standorte identifiziert werden.</p> <p>Obwohl noch keine konkreten Standorte herausgedeutet wurden, ist es gut denkbar, dass sich Ansammlungen dieser Pflanzmodule an einer Stelle zukünftig unter dem Thema Urban Gardening konzentrieren werden, da aus der Bewohnerschaft eine deutliche Nachfrage nach Gartenflächen erkennbar war.</p> <p>Als strategisches Mittel können grüne Zwischennutzungen auch als Vorbereitung oder Ankündigung dauerhafter Begrünungsmaßnahmen eingesetzt werden.</p>



Foto 67: Beispiel für ein kleines Urban-Gardening-Projekt

Geschätzte Gesamtausgaben:	250.000 €
Priorität:	2
Umsetzungshorizont:	dauerhaft
Herleitung Kostenansatz:	Schätzwert, 5 T€/Kübel * 50 Stück

### 3.3 Radstellplätze dezentral

Standort:	Gesamtgebiet
Eigentümer:	divers
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach, Private
Nutzer der Maßnahme:	Anwohnende, Besucherinnen und Besucher
Ausgangssituation:	Im gesamten Gebiet sind insgesamt fast keine Radstellplätze im öffentlichen oder halböffentlichen Raum zu erkennen, an denen Fahrräder sicher abgestellt und angeschlossen werden können. Gleichzeitig wird der öffentliche Raum stellenweise als unsicher wahrgenommen. Für die Etablierung des Radverkehrs im Gebiet kann die Konstellation als Hemmnis verstanden werden.
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung des Langsamverkehrs</li> <li>• Mobilitätsmix fördern</li> <li>• Adressbildung im halböffentlichen Raum, in Vorzonen und Eingangsbereichen</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Es sind dezentral im Gebiet an geeigneten Stellen Radstellplätze zu errichten. Dies kann auf öffentlichen Flächen oder auch unter Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer auf privaten Flächen geschehen.</p> <p>Vorgesehen ist eine Anreizförderung, bei der ein zahlenmäßig limitiertes Kontingent an Stellplätzen als bezuschusste Maßnahme und bei Eigenteil des Maßnahmenträgers gefördert werden. Die Modalitäten sind festzuschreiben. Dies kann als Bestandteil der Maßnahme 1.6 Förderrichtlinie Anreizförderung für Private geschehen. Es ist denkbar, die anzuschaffenden Radständer mit einfachen adressbildenden Maßnahmen zu versehen und in den Gestaltungen einer gemeinsamen Leitidee zu unterstellen. So könnte ein gebiets- oder stadtbezogenes Logo oder ein Slogan die neu errichteten Radstellplätze zieren und gleichzeitig in einer einheitlichen Gesamtabmessung Präsentationsfläche für das jeweilige Unternehmen oder die jeweilige Adresse bereitgehalten werden.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob auch die Ladeinfrastruktur für e-unterstützte Räder Gegenstand der Maßnahme sein soll.</p> <p>Das Radfahrkonzept der Stadt Dietzenbach befand sich zum Zeitpunkt der ISEK-Erstellung noch in Bearbeitung, ein Abgleich etwaiger hier formulierter Bedarfe konnte daher nicht erfolgen und ist entsprechend vorzunehmen.</p>



Foto 68: Ungeordnet abgestellte Räder finden sich an vielen Stellen im Gebiet

Geschätzte Gesamtausgaben:	100.000 €
Priorität:	2
Umsetzungshorizont:	mittel- bis langfristig
Herleitung Kostenansatz:	Schätzwert

### 3.4 Ausbau bahnbegleitende Wegeachse Ost

Standort:	Östlich der Bahnstrecke, im Kern Parz. 170/1 und 55/50
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach, Betreiber und Eigentümer Schienenstrecke, Private
Nutzer der Maßnahme:	Anwohnerende und Nutzerinnen und Nutzer der Kleingärten
Ausgangssituation:	<p>Der Weg östlich der Bahn wurde als wichtige, aber erneuerungsbedürftige Wegestrecke identifiziert. Er ist für die Kleingärten von Bedeutung und muss gelegentlicher Befahrung durch Pkw für Pflegezwecke und Andienung standhalten. Der Weg ist bislang nicht befestigt, stark ausgefahren und durch Pfützen geprägt und stellt keine sichere Anbindung dar. Aus dem Gebiet heraus wird er daher oft nur in Teilstrecken genutzt, um dann über die Gleise abzukürzen.</p> <p>Als Potenzial bietet der Weg für die Zwecke des Langsamverkehrs eine großzügige Umgehungs- oder Umfahrungsmöglichkeit des Gewerbegebietes, z. B. für die Erreichbarkeit der Skate- und Streetsoccer-Anlage. Über die bestehende Bahnbrücke stellt er einen direkten Anschluss zur Altstadt und dem übrigen Stadtgebiet dar.</p> <p>Die Wegeverbindung setzt sich in einem Teilstück über die Parkplätze rückwärtig der Wohngebäude fort.</p>
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umfeldqualität</li> <li>• Wegesicherheit</li> <li>• Verbessertes Freizeitwert</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Die Wegebeziehung ist zu erhalten und als Weg dauerhaft auszubauen. Damit sollen Sauberkeit und Sicherheit verbessert und negative Auswirkungen auf die umliegenden Flächen (Verdriften der Fahrspur durch Umfahrung von Pfützen und Senken) verhindert werden.</p> <p>Die Wegebaumaßnahmen sollten sich auf eine bedarfsgerechte Wegebreite beschränken. Ggf. wäre der Weg auch für die Anwendung von Systemaufbauten mit Geotextil geeignet, die für den Belastungsfall ausreichend robust, bodenschonend und bedarfsweise reversibel herstellbar sind. Die Bauweise ist in Abwägung der Wirtschaftlichkeit, naturschutzfachlichen Aspekten und unter Berücksichtigung der Umsetzungsperspektive der S2-Verlängerung zu wählen.</p> <p>Es ist lediglich die Wegebeziehung entlang der Bahnstrecke gemeint. Eine oberirdische Bahnquerung soll durch die Maßnahme nicht verstetigt oder neu initiiert werden. Sollte sich durch die Erweiterung der S-Bahn zukünftig die Chance zum Bau einer Querung bieten (z. B. zur Erschließung eines weiteren Gleises), wäre dies zu begrüßen. Sofern absehbar, wären Anknüpfungspunkte (z. B. zu einer denkbaren Unterführung) entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Die Mitnutzung der privaten Fläche zur vollständigen Erschließung der Wegeachse bis an die Max-Planck-Straße ist ggf. mittels Gehrechten dauerhaft zu sichern. Sollten sich in den Baufeldern zwischen der Wegeachse und der Robert-Koch-Straße neue Entwicklungen ergeben, wären entsprechend zu regelnde Querverbindungen wünschenswert.</p>



Foto 69: Unzureichend befestigter Weg östlich der Bahngleise, Richtung Süden

Geschätzte Gesamtausgaben:	562.500 €
Priorität:	2
Umsetzungshorizont:	langfristig
Herleitung Kostenansatz:	300 €/m <sup>2</sup> Wege bei Vollausbau * 1.500 m <sup>2</sup> zzgl. 25 % Baunebenkosten

### 3.5 Robert-Koch-Eck

Standort:	Ecke Robert-Koch-Straße und Paul-Ehrlich-Straße
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach, Private (vermutlich Versorgungsträger)
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach, Private
Nutzer der Maßnahme:	Anwohnende, Besucherinnen und Besucher, Gewerbetreibende
Ausgangssituation:	<p>Die Straßenecke zwischen Robert-Koch-Straße und Paul-Ehrlich-Straße bildet die einzige öffentliche Grünfläche zentral innerhalb des Gewerbegebietes. Auf dem städtischen Teil ist Baumbestand vorhanden. Das übrige Grundstück ist Standort für ein Trafogebäude.</p> <p>Die Fläche wirkt insgesamt aufgeräumt, aber ist mangels Angebotsstrukturen nicht nutzbar. Lediglich ein Trampelpfad quert die kleine Grünfläche, was zeigt, dass hier regelmäßig gequert wird.</p> <p>Aufgrund des Baumbestandes ist die Stelle vermutlich einer der kühleren Flecken innerhalb des Gebietes und eignet sich daher für eine kleinteilige Verbesserung als Aufenthaltsort.</p>
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umfeldqualität verbessern</li> <li>• Image</li> <li>• Anpassung an die Klimawandelfolgen</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Es besteht die Überlegung, die kleine Freifläche als „grünes“ Zimmer zu qualifizieren und als Aufenthaltsbereich nutzbar zu machen. Durch Ausstattung mit Möblierung (Sitzgelegenheiten, Papierkörbe) im Schatten der Bäume wäre ein Grundangebot gegeben. Darüber hinaus kann die Fläche durch Bepflanzung (z. B. extensive Staudenflächen) im Erscheinungsbild aufgewertet werden. Vermutlich sind Sicherungs- und Pflegemaßnahmen am Baumbestand erforderlich, um diesen langfristig am Standort zu erhalten, da erste (vermutlich Trockenheits-)Schäden bereits erkennbar werden. Das Angebot könnte ggf. als Mittagspausenplatz für die angrenzend Arbeitenden durch die Einrichtung eines W-Lan-Hotspots aufgewertet werden. Ein öffentlicher Trinkbrunnen oder eine öffentliche Nebeldusche, die auf Anforderung kühlendes zerstäubtes Wasser liefert, könnten als Maßnahmen der Anpassung an die Klimawandelfolgen ergänzend zu dem Schattenbereich angeboten werden.</p> <p>Die Maßnahme muss in Zusammenarbeit mit dem weiteren Flächeneigentümer umgesetzt werden und ist auf die Anforderungen der vorhandenen Infrastruktureinrichtung (Andienbarkeit) hin abzustimmen.</p>



Foto 70: Ecke Robert-Koch-Straße / Paul-Ehrlich-Straße

Geschätzte Gesamtausgaben:	125.000 €
Priorität:	2
Umsetzungshorizont:	langfristig
Herleitung Kostenansatz:	90 €/m <sup>2</sup> * 660 m <sup>2</sup> , zzgl. Sonderbauwerk 35 T€ zzgl. 25 % Baunebenkosten

### 3.6 Ausbau Gehweg zwischen Eisenbahn- und Grenzstraße

Standort:	Westlich der der Bahnstrecke, Parz. 55/48
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach, Betreiber und Eigentümer Schienenstrecke, Private
Nutzer der Maßnahme:	Anwohnende, Besucherinnen und Besucher sowie Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Quartier
Ausgangssituation:	<p>Der Weg östlich der Bahn ist in Fortsetzung der Grenzstraße sowie der Eisenbahnstraße die direkteste Anbindung für die Gebietsbewohner zum S-Bahn-Halt Dietzenbach Bahnhof. Der Weg ist nicht sicher und nicht barrierefrei nutzbar. Im Übergang des bestehenden Weges zum Straßenraum der Eisenbahnstraße liegt der die Fahrbahn begrenzende Bordstein rückseitig frei. Damit ist ein großer Höhenunterschied zu überwinden, so dass die Anbindung derzeit als mangelhaft verstanden werden kann. Die Wegestrecke ist derzeit als wassergebundene Decke hergestellt, insgesamt erneuerungsbedürftig und von Pfützen geprägt. Seitlich des Weges ist eine Mauer des angrenzenden Grundstücks vorhanden. Die Zwischenbereiche sind von Aufwuchs geprägt, der wiederkehrende Pflegeeinsätze erfordert. Wie Trampelpfade belegen, wird der Bereich im Bestand gemieden und es wird über die Gleise gequert und abgekürzt, was als Sicherheitsrisiko bewertet wird. Der Weg verfügt über keine eigene Beleuchtung.</p>
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung des Langsamverkehrs</li> <li>• Wegesicherheit</li> <li>• Mobilitätsmix fördern</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Der Weg ist instand zu setzen. Insbesondere der Übergang zur Eisenbahnstraße ist klar mangelhaft und muss zur Wahrung barrierefreier Höhenverhältnisse mit ausreichendem Anlauf erneuert werden. Eine dauerhafte Wegebaumaßnahme erscheint angemessen.</p> <p>Auch eine Wegebeleuchtung erscheint notwendig. Ob dies ggf. in Verbund mit der den Schienen zugewandten Leuchten durch ergänzende Strahler möglich ist, wäre abzustimmen.</p> <p>In Abstimmung mit dem privaten Eigentümer könnte ggf. auch die Gestaltung der Mauer durch Jugendliche z. B. im Rahmen des Verfügungsfonds ein Projekt zur optischen Aufwertung darstellen. Ebenso denkbar ist eine Direktbegrünung mittels selbstklimmender Pflanzen wie Efeu oder Wildem Wein. Entsprechende Vereinbarungen zur Pflege und Nutzbarkeit (Pflanzstandort vermutlich auf öffentlicher Parzelle, Mauer im privaten Eigentum) wären zu treffen.</p>



Foto 71: Blick nach Norden



Foto 72: Blick nach Süden

Geschätzte Gesamtausgaben:	218.750 €
Priorität:	2
Umsetzungshorizont:	kurzfristig
Herleitung Kostenansatz:	500 €/m <sup>2</sup> * 350 m <sup>2</sup> zzgl. 25 % Baunebenkosten

### 3.7 Umfeldgestaltung Quartierskreuzung

Standort:	Kreuzung zwischen Messenhäuser Straße und Max-Planck-Straße sowie etwaig anliegende private Grundstücke
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach, Private
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach, Städtische Betriebe, Abteilung 60.30 Tiefbau, Private
Nutzer der Maßnahme:	Anwohnende und Nutzerinnen und Nutzer anliegender Nutzungen, Besucher
Ausgangssituation:	<p>Der Kreuzungsbereich an der Schnittstelle zwischen den bebauten Stadtgebieten westlich und östlich der Bahn ist zeitweise sehr stark befahren und wird regelmäßig auch mit überhöhter Geschwindigkeit befahren. Als zu querender Bereich zwischen Wohnbebauung und Spielplatz wird die Situation durch die Bewohnerinnen und Bewohner als gefährlich eingeschätzt. Zur Unübersichtlichkeit trägt der ruhende Verkehr bei. Trotz lagemäßiger Nähe dürfen Kinder den Weg häufig nicht eigenständig zurücklegen.</p> <p>Umliegende öffentliche Freiflächen sind bis auf den Spielplatz fast nicht gestaltet, bieten in planerischer Betrachtung jedoch das Potenzial, als Aufenthalts- und Kommunikationsort gestärkt und gestaltet zu werden. Der Kreuzungsbereich soll nach vorliegendem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept verkehrsplanerisch neu bewertet und nach Möglichkeit gesamthaft umgestaltet werden. Der kleine straßenbegleitende öffentliche Freiraum mit den Tischtennisplatten ist in jedem Fall aufwertungswürdig. Sofern die Verlängerung der S2 umgesetzt werden sollte, wird der Bereich der „Quartierskreuzung“ durch Ausbaumaßnahmen tangiert werden.</p>
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserter Freizeitwert und Ortsbild</li> <li>• Stärkung der Umfeld- und Umweltqualität</li> <li>• Wohnortnahe Aufenthalts- und Kommunikationsorte</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Je nach verkehrsplanerischer Gesamtkonzeption sind verschiedene Maßnahmenumfänge für das Umfeld der Kreuzung denkbar.</p> <p>Mindestumfang wäre eine Aufwertung des Grünstreifens seitlich der Messenhäuser Straße. Hier sind unter Baumbestand zwei Tischtennisplatten und einige Bänke vorhanden. Der Bereich soll gestalterisch aufgewertet werden. Eine Anreicherung mit anderen Angeboten zu Freizeitbetätigung und Aufenthalt ist wünschenswert. Sofern im Ergebnis ein Rückbau bzw. eine Verlagerung der Kreuzung vorgesehen sein sollte, erweitern sich die inhaltlichen wie auch räumlichen Voraussetzungen entsprechend. Insbesondere der vorhandene Spielplatz kann dann neu in Bezug gesetzt und funktional verknüpft werden. Die „Sommerstraße“ soll diesen Zustand im Probetrieb simulieren. Der neu geschaffene Bereich wäre geeignet als Freiraum für den (nicht abschließend) vorgeschlagenen Standort für ein Stadtteilbüro, das als umzugsfähiges Tiny House oder als Container hier platziert werden könnte. Hieran könnten sich wiederum Urban-Gardenig-Projekte anlehnen. Ein Übergang an den vorgeschlagenen Ortsrandpark entlang des Gehrengrabens ist konzeptionell zu entwickeln. Die Entwicklung soll eine Erweiterung der S2 im Blick behalten, ohne angesichts der unsicheren Umsetzungsperspektive und des zeitlichen Horizonts diese als vollständig limitierend zu begreifen. Eine mögliche Trassenachse kann beispielsweise nur extensiv grüngestalterisch in das Konzept einbezogen werden und von kostenintensiven Einbauten etc. freigehalten werden. Sofern aus den Erweiterungsplanungen neue Erkenntnisse gewonnen werden, wie mögliche Bahnquerungen greifbarer werden, können diese in die Konzeption vorausschauend einbezogen werden.</p>



Foto 73: Blick nach Süden, links im Bild die Messenhäuser Straße

Geschätzte Gesamtausgaben:	225.000 €
Priorität:	1
Umsetzungshorizont:	mittelfristig
Herleitung Kostenansatz:	175 €/m <sup>2</sup> Sport-/Grünfläche parkartig * 500 m <sup>2</sup> + 40 €/m <sup>2</sup> Grünfläche extensiv * 2.000 m <sup>2</sup> , inkl. Puffer für Ankauf landwirtschaftlich genutzter Fremdparzellen (5,50 € gem. BORIS) zzgl. 25 % Baunebenkosten

### 3.8 Spielplatzaufwertung

Standort:	Ecke Max-Planck-Straße und Messenhäuser Straße, Bestand Parz. 153/13
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach, Fachbereich 10 Stadtplanung und Stadtentwicklung, Städtische Betriebe, Abteilung 60.30 Tiefbau, Private
Nutzer der Maßnahme:	Kinder und Anwohnende
Ausgangssituation:	<p>Der Spielplatz an der Ecke Max-Planck- und Messenhäuser Straße ist der einzige öffentliche Spielplatz im Untersuchungsgebiet und in der näheren Umgebung. Nur hier ist ein geschützter öffentlicher Raum mit Adressierung als Spielort gegeben. Im direkten Wohnumfeld dagegen fehlen Angebote komplett. Allseitig wird der Spielplatz von hohen Palisaden begrenzt, was als Antwort auf das Schutzbedürfnis in der von Verkehrsflächen umgebenen Lage zu verstehen ist. Der Spielplatz ist mit einer kleineren Sandfläche und einer ausgedehnten Fläche mit Holzhack-schnitzel versehen. Es sind verschiedene Bewegungs- und Klettergeräte vorhanden. Mit Rutsche, Karussell und zwei Schaukeln sind drei Geräte mit vorgegebenen Bewegungsabläufen vorhanden. Diese motivieren nur vorübergehend zur Nutzung. Die drei hölzernen Kletterelemente sind frei bespielbar und lose über den Spielplatz verteilt. Die Geräte sind insgesamt in die Jahre gekommen und wenig einladend. Eine große Platane überstellt einen Teil des Spielplatzes. Zwei Bänke ermöglichen das Warten begleitender Eltern, aber sorgen für keine echte Aufenthaltsqualität.</p> <p>Die Ausstattung ist eher funktional und veraltet. Die Geräte sind mehr oder weniger frei in der Fläche verteilt. Aus heutiger Sicht fehlen Spielanreize, die ein kreatives und freies Spiel auf der Anlage fördern und Kinder zu Spielabläufen einladen. Kindern wird hier Möglichkeit zur Beschäftigung, aber wenig Anreiz zur spielerischen Entfaltung geboten. Grünbestand ist auf dem kleinen Flächenzuschnitt nicht vorhanden. Es fehlt eine gestalterische Einbindung und Zonierung oder Gliederung der Anlage, die auch in Spielabläufe integriert werden könnte oder die Bereiche z. B. für Kleinkinder von denen für größere Kinder abgrenzt.</p>
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umfeldqualität, Verbesserter Freizeitwert, Image</li> <li>• wohnungsnaher Ort für Kinder und Familien</li> </ul>

<p>Lösungsansätze:</p>	<p>Der Spielplatz ist baulich zu erneuern. Es ist zu prüfen, ob der Bereich im Zuge der Gesamtentwicklung in dem Kreuzungsbereich zukünftig großzügiger dimensioniert und mit der Umgebung stärker in Bezug gesetzt werden kann.</p> <p>Es wird empfohlen, dem Spielplatz einen eigenständigen Charakter zu verleihen, damit er als Ort auch für die gesamtstädtische Wahrnehmung herausragt und im Gedächtnis bleibt. Kinder assoziieren häufig bestimmte Themen und Highlights mit den Spielorten und können diese darüber gut unterscheiden und auch gezielt aufsuchen. Dies fördert Begegnung und Austausch. Der Spielplatz könnte in Zukunft z. B. auf Themen der Umgebung Bezug nehmen. Das Thema Weltmeere könnte in Bezug zu dem örtlichen Fischhändler aufgenommen werden. Es bietet gleichzeitig eine geeignete Schnittstelle zur Umweltpädagogik. Themen wie Gewässerschutz und Plastikmüll, aber auch Artensterben und Klimawandel könnten adressiert werden. Die Historie des Ortes und der Ausblick auf etwaige Entwicklungen bieten auch Ansätze, den Spielplatz thematisch unter den Aspekt Schienenverkehr und Bahn zu stellen. Ebenso denkbar sind die Themen Produktion mit Bezug zum Gewerbe, die sich ebenfalls in eine Spielanlage, z. B. durch Förderbänder und Bagger, übersetzen ließe.</p>  <p>Foto 74: Spielplatz mit wenigen Spielgeräten und nur einer Bank</p>
<p>Geschätzte Gesamtausgaben:</p>	<p>410.000 €</p>
<p>Priorität:</p>	<p>1</p>
<p>Umsetzungshorizont:</p>	<p>kurzfristig (jedoch auf Gesamtentwicklung abgestimmt)</p>
<p>Herleitung Kostenansatz:</p>	<p>Kosten gem. Antrag zzgl. weitere Aspekte? (150 €/m<sup>2</sup> * 1.800 m<sup>2</sup>, hier großer Umgriff je nach Verkehrsgutachten) zzgl. Ansatz für großes Spielgerät 60 T€ + 25 % Baunebenkosten = ca. 410.000 €)</p>

### 3.9 Ortsrandpark am Gehrengaben

Standort:	Nördlich des Gehrengabens
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach, Private
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach, Städtische Betriebe, Abteilung 60.30 Tiefbau, Private
Nutzer der Maßnahme:	Anwohnende, Besucherinnen und Besucher
Ausgangssituation:	Der Gehrengaben verläuft zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und in einem Abstand von rund 100 m zum derzeitigen Ortsrand. Er wird ab der Messenhäuser Straße verrohrt im Untergrund durch das Untersuchungsgebiet geführt. Westlich des Gebietes werden die gemäß Regionalem Flächennutzungsplan verbliebenen Flächenreserven für Wohnbau entwickelt und bilden zukünftig den neuen Ortsrand aus.
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verbesserter Freizeitwert und Ortsbild</li> <li>• Stärkung der Umfeld- und Umweltqualität</li> <li>• wohnortnahe Grünversorgung</li> </ul>
Lösungsansätze:	Je nach Ergebnissen eines Freiraumkonzepts und den verkehrlichen Entwicklungen könnte der Ortsrand zukünftig als Landschaftsraum einer zusätzlichen Funktion zugeführt werden. In erster Einschätzung wäre es denkbar, (unter Wahrung von weiterhin landwirtschaftlich genutzten Teilbereichen) ein auch für Freizeitwecke dienlichen grünen Korridor zu erstellen, der abseits der Straßenverbindungen eine Verknüpfungsmöglichkeit zwischen dem Untersuchungsgebiet und den angrenzenden Stadtteilen bietet. Als Strecke zum Spaziergehen oder Radfahren könnte der Bereich landschaftlich angemessen extensiv gestaltet werden. Dem Gehrengaben könnte eine besondere Bedeutung zukommen. Er könnte gestalterisch in Bezug gesetzt werden und von Renaturierungsansätzen profitieren, zu denen sich ein privater Investor im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen verpflichtete. Auch Ansätze der Entwässerung von Niederschlagswasser könnten konzeptionell einbezogen werden. Die Umsetzung ist sinnvollerweise auf die Konzepte zur Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens hin abzustimmen, das im Regionalen FNP vermerkt ist. Das Konzept des Ortsrandparks wäre aus grünordnerischer Sicht über das Fördergebiet hinaus an der neuen Ortsrandbebauung bis an den Friedhof fortzuführen. Damit könnte ein verbindender Grünraum entstehen.



Foto 75: Blick von der Messenhäuser Straße in Richtung Nordwesten, in der Bildmitte verläuft der Gehrengaben

Geschätzte Gesamtausgaben:	100.000 €
Priorität:	3
Umsetzungshorizont:	langfristig
Herleitung Kostenansatz:	Drittmittel zur Renaturierung Gehrengaben, zzgl. Ansatz 40 €/m <sup>2</sup> Grünfläche extensiv * 2.000 m <sup>2</sup> (ca. ein Drittel der Fläche) zzgl. 25 % Baunebenkosten

### 3.10 Ballspielfläche am Wohnstandort

Standort:	Kreisstadt Dietzenbach oder private Eigentümer
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach (FB Bau und Kultur)
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach (FB Bau und Kultur, FB Soziale Dienste, Städtische Betriebe), QM, Beirat, Kinder und Jugendliche
Beteiligt:	Kinder und Jugendliche, lokale Akteure
Nutzer der Maßnahme:	Anwohnende, Besucherinnen und Besucher
Ausgangssituation:	Im Fördergebiet fehlen Spiel- und Bewegungsräume, vor allem wohnortnahe Ballspielflächen. Für jüngere Kinder ist der Skatepark mit Bolzplatz an der Paul-Brass-Straße zu weit entfernt. Aus Mangel an Alternativen wird die Messenhäuser Straße im Kreuzungsbereich zur Grenzstraße zum Ballspielen genutzt. Hier besteht jedoch erhebliche Gefahr aufgrund fahrender Autos. In der Bürgerbeteiligung war der Wunsch nach einer wohnortnahen Fläche für Ballspiele der am häufigsten formulierte Wunsch.
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung eines Spielflächenangebots für Ballspiele</li> <li>• Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität im Wohnumfeld</li> <li>• Verbesserung des wohnortnahen Freizeitangebots für Kinder und Jugendliche</li> <li>• Förderung des inklusiven Miteinanders und Gesundheitsförderung im Quartier</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Kleiner Bolz- und Basketballplatz bzw. Soccer Cage mit Toren und Ballfangnetz in unmittelbarer Nähe des Wohnstandortes.</p> <p>Diese Maßnahme ist im Zusammenhang mit der Entwicklung des Kreuzungsbereichs Messenhäuser Straße / Grenzstraße zu entwickeln.</p>
	
<p>Foto 76: Beispiel für eine Ballspielfläche in Koblenz-Neuendorf</p>	

Geschätzte Gesamtausgaben:	150.000 €
Priorität:	2
Umsetzungshorizont:	mittelfristig
Herleitung Kostenansatz:	Schätzwert

### 3.11 Grün- und Freizeitnetz Ost

Standort:	Unbebaute Parzellen in Ortsrandlage im Nord-Osten des Gebietes
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach, DSK
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach, sädtische Betriebe, Stabsstelle 17 Klimaschutz, Abteilung 60.30 Tiefbau
Nutzer der Maßnahme:	Jugendliche, Freizeitsuchende
Ausgangssituation:	<p>Es besteht planerisch die Idee, den Ortsrand im Sinne einer grüneprägten Freizeitnutzung zu arrondieren und als weitgehend unbebaute Fläche zu erhalten.</p> <p>Im Regionalen FNP von 2010 sind die betreffenden Parzellen als Gewerbe beplant. Eine Verschiebung des Ortsrandes durch neue Gewerbeansiedlungen an dieser Stelle wird planerisch kritisch hinterfragt. Der Gehrengaben als potenziell prägendes Landschaftselement, Gewässer und Lebensraum wäre durch eine neue Bebauung tangiert. Der eher schmale Streifen noch freier Parzellen ist aus planerischer Sicht ungünstig zu erschließen, was auf ein ineffizientes Verhältnis von Erschließungsflächenanteilen zu Nutzungsanteilen und damit unnötig hohen Flächenverbrauch hinauslaufen würde. Durch zusätzliche Verkehre über die Paul-Brass-Straße wäre die freizeitrelevante Route nachteilig beeinträchtigt. In direkter Nachbarschaft zu der bestehenden Skate- und Streetsoccer-Anlage und zum Haus für Geflüchtete und in lagemäßiger Nähe zur Balanciermeile und dem Geschichtspfad erscheint eine grün- und freizeitbezogene Arrondierung des Ortsrandes angemessen. Freizeitnutzungen sind regionalplanerisch nördlich der Paul-Brass-Straße vorgesehen und könnten am Standort eine sinnvolle Fortsetzung erfahren.</p> <p>Der Bereich ist für Landwirtschaft über die Justus-von-Liebig-Straße und zur Paul-Brass-Straße bzw. Babenhäuser Straße erschlossen. Landwirtschaftlich genutzte Wege bilden ein für den Langsamverkehr geeignetes Erschließungsnetz aus. Eine Brücke als Querung über den Gehrengaben fehlt aber, so dass der identifizierte Bereich bislang keine Verbindungsfunktion erfüllt.</p>
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verbesserter Freizeitwert und Ortsbild</li> <li>• Stärkung der Umfeld- und Umweltqualität</li> <li>• reduzierter Flächenverbrauch (Klimaschutz)</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Es sind unterschiedlich intensive Ansätze zur Maßnahmenumsetzung denkbar.</p> <p>Grundbestandteil wäre die Errichtung einer kleinen Brücke für den Langsamverkehr über den Gehrengaben. Durch kleinere bauliche Eingriffe wie Bänke und abschnittsweise Ertüchtigung vorhandener Wege wäre bereits ein nutzbares Grundgerüst gegeben, das für Erholung, als Wegstrecke und Ausgangspunkt zum Erlebnis des Landschaftsraums an sich bereits funktionsfähig wäre. Darüber hinaus ist es vorstellbar, die derzeitig vor allem als Wiesenfläche genutzten Bereiche mit weiteren Spiel-, Sport- und Freizeitangeboten auszustatten und diese durch eine verbindende Grüngestaltung einzubinden. Damit ließe sich auch der Beschluss der Jugendparlaments aufgreifen, das eine Stärkung und den Ausbau von Freizeitnutzung im Bereich Paul-Brass-Straße fordert. Im Randbereich des Areals sind Ausgleichsmaßnahmen eines privaten Investors vorgesehen, die jedoch einen Zugewinn für neue Sport- und Freizeitflächen darstellen. Ob ggf. weitere Renaturierungsansätze am Gehrengaben in Einklang mit Nutzungskonzepten umzusetzen wären (Zugänglichkeit, Spiel am Wasser), ist zu prüfen. Die nach Stand von 2010 ausgewiesenen Gewerbeflächen sind, sofern sie bilanzierend anderweitig auszuweisen wären, zukünftig ggf. besser westlich der Messenhäuser Straße verortet (bei Annahme Ausbau der S2-Strecke). Hier wäre die Erschließung mit der Messenhäuser Straße bereits vorhanden. Baufelder könnten sich zwischen Schienenstrecke und Straßenkörper in geeigneten Ausdehnungen erstrecken.</p>



Foto 77: Südlicher Eingang zur Fläche, Blick nach Osten. Links verläuft der Gehrengaben



Foto 78: Blick von der Skate-Anlage Richtung Süden, rechts im Bild die Unterkunft für Geflüchtete

Geschätzte Gesamtausgaben:	450.000 €
Priorität:	1
Umsetzungshorizont:	kurzfristig
Herleitung Kostenansatz:	ca. 8.000 m <sup>2</sup> Fläche, Ankauf landwirtschaftlich genutzter Fremdparzellen (5,50 € gem. BORIS) * 6.400 m <sup>2</sup> ; 175 €/m <sup>2</sup> Sport-/Grünfläche parkartig intensiv * 1.000 m <sup>2</sup> (geschätzter Anteil) 20 €/m <sup>2</sup> Grünfläche extensiv * 7.000 m <sup>2</sup> (ca. Hälfte der Fläche) Brückenbauwerk 35 T€ zzgl. 25 % Baunebenkosten

### 3.12 Ausbau Skate- und Streetsoccer-Anlage

Standort:	Parz. 114/2 im Nord-Osten des Gebietes
Eigentümer:	DSK
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach, Städtische Betriebe, Stabsstelle 17 Klimaschutz, Abteilung 60.30 Tiefbau
Nutzer der Maßnahme:	Jugendliche, Freizeitsuchende
Ausgangssituation:	Mit der bestehenden Skate- und Streetsoccer-Anlage besteht im äußersten Nordosten des Gebietes ein beliebtes Freizeitangebot für größere Kinder und Jugendliche. Der technische Zustand ist weitgehend in Ordnung. Die Anlagen werden gut genutzt. Es fehlt jedoch an Eingrünung und Verweilmöglichkeiten, die den Ort auch in den Sommermonaten (Beschattung) zu einem angenehmen Aufenthaltsort machen.
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung des bestehenden Angebots</li> <li>• Stärkung der Aufenthaltsfunktion für Begleitpersonen oder nicht aktiv am Sportgeschehen Beteiligte oder für Ruhepausen</li> <li>• Stärkung der Durchgrünung, Verschattung als erforderliche Klimaanpassung, Einfügung im Orts- und Landschaftsbild, Beitrag zu Klimaschutz und zur Biodiversität</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Durch Eingrünungsmaßnahmen und insbesondere Baumpflanzungen ist die Anlage in Hinblick auf Gestaltung und Verschattung aufzuwerten. Es sind Aufenthaltselemente einzubeziehen. Der Aufenthalt und die Nutzbarkeit sollen insbesondere in den Sommermonaten gefördert und gestärkt werden, was auch als Beitrag zur Gesundheitsvorsorge verstanden werden kann. Aus diesem Zusammenhang heraus wäre es auch wünschenswert, einen Trinkwasserspender vorzuhalten, an dem die Nutzerinnen und Nutzer sich versorgen können.</p> <p>Es ist denkbar, einen kleinen Verschlag zu errichten, in dem für die Nutzerinnen und Nutzer Bänke und andere Geräte verfügbar werden. Dies bietet die Möglichkeit zur eigenverantwortlichen Mitwirkung bei der Sauberhaltung und kann bei akuter Verschmutzung z. B. durch Glasscherben oder bei Laubfall (in Folge der Maßnahmenumsetzung) eine schnelle Abhilfe abseits der turnusmäßigen Grundpflege fördern und die Nutzbarkeit damit insgesamt verbessern.</p> <p>Eine Erweiterung der Anlage um zusätzliche Angebote, die andere Nutzergruppen oder Altersklassen adressieren oder bislang fehlende Bewegungsanreize beinhalten, wäre ebenfalls denkbar und ist im Zusammenhang der Maßnahme 3.11 Grün- und Freizeitnetz Ost zu prüfen und zu koordinieren.</p>



Foto 79: Soccerkäfig und Skate-Anlage an der Paul-Brass-Straße

Geschätzte Gesamtausgaben:	150.000 €
Priorität:	1
Umsetzungshorizont:	kurzfristig
Herleitung Kostenansatz:	Schätzwert

### 3.13 Baumpflanzungen Paul-Brass-Straße

Standort:	Paul-Brass-Straße und anliegende Parzellen
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach, Private
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach, Städtische Betriebe, Stabsstelle 17 Klimaschutz, Abteilung 60.30 Tiefbau, Regionalpark
Nutzer der Maßnahme:	Dietzenbacherinnen und Dietzenbacher, Freizeitsuchende
Ausgangssituation:	Die Paul-Brass-Straße im Norden des Gebietes zeigt sich bis auf den äußerst westlichen Teil, begleitend zum Rampenaufgang der Fußgängerbrücke über die Bahngleise, ohne gliedernde Baumpflanzungen. Im Kontext des Regionalparks ist die Straße als Zubringer zu einer Regionalparkroute im Osten des Untersuchungsgebietes ausgewiesen. Die Paul-Brass-Straße wirkt ungegliedert und wird durch den ruhenden Verkehr dominiert. In Abschnitten wird auch auf den vorhandenen Gehwegen geparkt, was die Nutzbarkeit erschwert. Der rechtskräftige Bebauungsplan 14/3 weist für die das Gebiet im Norden begrenzenden Parzellen einen zwanzig Meter breiten Streifen nicht überbaubare, als Grünfläche zu gestaltende Grundstücksfläche aus. Im Bestand ist dieser nicht erkennbar. In Fortsetzung der Paul Brass-Straße als Babenhäuser Straße ist eine bestehende Allee vorhanden.
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung einer durchgehenden Baumreihe, wenn möglich mit Alleecharakter beidseitig der Paul-Brass-Straße</li> <li>• Verbesserung und Arrondierung des Ortsbildes</li> <li>• Gliederung des Straßenraums</li> <li>• Betonung und Unterstützung der Funktion als Verkehrsachse für den Langsamverkehr auch in Hinblick auf die besondere Freizeitfunktion der Route und die Anbindung an den Landschaftsraum sowie die vorhandenen Freizeiteinrichtungen (Skate- und Streetsoccer-Anlage)</li> <li>• Entsiegelung, Stärkung der Durchgrünung als Beitrag zur Biodiversität, Verschattung als Ansatz zur Klimaanpassung, Beitrag zum Klimaschutz</li> </ul>
Lösungsansätze:	Es sind Baumpflanzungen entlang der Paul-Brass-Straße vorzunehmen, die im Verbund als gliederndes und das Ortsbild prägendes Grün- und Gestaltungselement wirken sollen. Idealerweise ist ein Alleecharakter mit gleichmäßig fluchtenden und regelmäßigen Abständen zum Straßenkörper versehenen Baumstandorten zu verfolgen. Die seitlich verfügbaren Flächen sind jedoch zum Teil in privatem Eigentum, versiegelt oder in Nutzung. Auch etwaig vorhandene Leitungsinfrastruktur kann limitierend wirken, so dass gegebenenfalls vom Bild einer vollständigen Allee abgewichen werden muss. Alternierende Anordnung, Baumstellungen direkt im Fahrbahnbereich zur Gliederung von Stellplätzen etc. sind alternative Ansätze zur Umsetzung. Eine Fachplanung ist erforderlich. Die Anlieger sind einzubeziehen. Je nach Baumstandort und Erforderlichkeit von Tiefbau- und Leitungsschutzmaßnahmen sind unterschiedliche Kostenansätze zu erwarten. Es ist eine klimaresiliente Artenauswahl zu treffen, die sich an den GALK-Empfehlungen orientieren sollte. Die Maßnahme steht im engen Zusammenhang mit Maßnahme 1.11 der Neuordnung des ruhenden Verkehrs in der Paul-Brass-Straße.



Foto 80: Paul-Brass-Straße in Richtung Westen

Geschätzte Gesamtausgaben:	250.000 €
Priorität:	2
Umsetzungshorizont:	mittelfristig
Herleitung Kostenansatz:	3.000 – 5.000 €/Baumpflanzung (je nach Standort in Grünstreifen oder ehemaligen Belagsflächen) * ca. 50 Stück zzgl. 25 % Baunebenkosten

## HANDLUNGSFELD 4: SOZIALES ZUSAMMENLEBEN UND INTEGRATION

## 4.1 Quartiersmanagement

Standort:	In unmittelbarer Nähe des Wohnstandortes (s. Stadtteilbüro) sowie aufsuchende Beteiligung an verschiedenen Orten im Fördergebiet
Eigentümer:	-
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach (FB Soziale Dienste)
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach (FB Soziale Dienste), Runder Tisch Südost
Nutzer der Maßnahme:	Bewohnerschaft, lokale Akteure, Fachämter der Kreisstadt Dietzenbach, Runder Tisch Südost, Gewerbetreibende, Grundstücks- und Immobilieneigner
Ausgangssituation:	Im Fördergebiet Dietzenbach-Südost leben Menschen aus verschiedenen, migrantischen Milieus und mit hoher Fluktuation. Interkulturelle Konflikte bestimmen den Alltag und Sprachbarrieren behindern den Kontakt mittels üblicher Wege von Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit.
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung einer zentralen Anlaufstelle des Quartiersmanagements für Kommunikation und Information zum Förderprogramm</li> <li>• Vertrauensaufbau und Rolle als „Kümmerer“ in Abstimmung mit der Gemeinwesenarbeit</li> <li>• Begleitung der investiven Maßnahmen</li> <li>• Aktivierung und Anleitung von privaten Akteuren zur Selbsthilfe</li> <li>• Netzwerkarbeit mit vorhandenen lokalen Akteuren</li> <li>• Vermittlung zwischen Bürgerschaft, Politik und Stadtverwaltung</li> <li>• Geschäftsführung für den „Runden Tisch Dietzenbach-Südost“</li> <li>• Öffentlichkeitsarbeit</li> <li>• Unterstützung bei Anträgen für den Verfügungsfonds</li> </ul>
Lösungsansätze:	Das QM soll in einem eigens dafür eingerichteten Stadtteilbüro mit regelmäßigen Sprechzeiten präsent und ansprechbar sein. Durch das QM sollen ein transparenter Informationsfluss gewährleistet, imagefördernde Maßnahmen durchgeführt und eine öffentlichkeitswirksame Begleitung der investiven Maßnahmen sowie die Rückkopplung in die Stadtverwaltung und Politik erreicht werden. Es unterstützt lokale Akteure dabei, Projekte für das Gemeinwesen umzusetzen. Solche Projekte können z. B. Quartiersfeste, Inklusionsprojekte, Repair-Cafés, Flohmärkte oder Aktionen zur Umweltbildung sein. In Dietzenbach-Südost liegt ein besonderes Augenmerk auf den Themen Müll- und Sperrmüllablagerungen, denen mit nachbarschaftlichen Aktionen zu begegnen ist. Bei allen Themen, die ein QM in Dietzenbach-Südost bearbeitet, ist eine enge Abstimmung mit der Koordinierungsstelle Gemeinwesenarbeit unabdingbar. Das QM ist hier vor allem auch als „Frühwarnsystem“ für die sozialen und städtebaulichen Missstände zu sehen und als „Transporteur“ der Anliegen in die Verwaltung.



Foto 81: Beteiligungsaktion auf dem Spielplatz Messenhäuser Straße

Geschätzte Gesamtausgaben:	1.100.000 €
Priorität:	1
Umsetzungshorizont:	kurzfristig
Herleitung Kostenansatz:	110.000 € pro Jahr * 10 Jahre

## 4.2 Runder Tisch Dietzenbach-Südost

Standort:	Stadtteilbüro
Eigentümer:	-
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach (FB Soziale Dienste), Quartiersmanagement
Beteiligt:	Mitglieder des Stadtteilbeirates (interessierte Bewohnerinnen und Bewohner, Institutionenvertreterinnen und -vertreter), bei Bedarf Fachämter der Kreisstadt Dietzenbach
Nutzer der Maßnahme:	Dietzenbacherinnen und Dietzenbacher, lokale Akteure
Ausgangssituation:	<p>In Dietzenbach-Südost gibt es zahlreiche aktive Akteure und Einrichtungen, die sich außer in punktuellen Beteiligungsveranstaltungen auch kontinuierlich für ihren Stadtteil engagieren möchten. Sie wünschen sich detaillierte Informationen und Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Erarbeitung des ISEKs sowie der Umsetzung von Einzelprojekten während des gesamten Förderzeitraums.</p> <p>Mit dem „Runden Tisch Südost“ ist bereits durch die Gemeinwesenarbeit ein Gremium etabliert, das durch Anwerbung von Bewohnerinnen und Bewohnern als Begleitgremium für Dietzenbach-Südost fungieren soll.</p>
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angebot zur aktiven Mitwirkung für lokale Akteure und Institutionen sowie die Einwohnerschaft im Fördergebiet, die sich langfristig im „Sozialen Zusammenhalt Dietzenbach-Südost“ einbringen möchten und die als Multiplikatorinnen und Multiplikatoren im Stadtteil wirken</li> <li>• Mitwirkung bei Umsetzung der Einzelprojekte</li> <li>• Entscheidungsgremium für Projekte des Verfügungsfonds</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Im Rahmen des Förderprogramms ist die Einrichtung des „Runden Tisches Dietzenbach-Südost“ als Gremium für langfristige und kontinuierliche Beteiligung vorgesehen. Der Runde Tisch ist ein Gremium, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Einwohnerschaft im Fördergebiet sowie verschiedener Institutionen, Vereine und Initiativen. Der Runde Tisch vertritt die Wünsche und Bedarfe der Menschen im Fördergebiet während des gesamten Programmverlaufs und berät über Projektvorschläge sowie notwendige Veränderungen im Stadtteil.</p> <p>Weiterhin dient der Runde Tisch als beratendes Gremium für Politik und Stadtverordnete. Der Runde Tisch trifft sich regelmäßig und tagt öffentlich, um die Anregungen und Wünsche der Einwohnerschaft ins Projekt einzubringen und um über Anträge für den städtischen Verfügungsfonds zu entscheiden.</p> <p>Der Runde Tisch wirkt bei der Umsetzung der Einzelprojekte mit und dient als Multiplikator, der innerhalb der Einwohnerschaft und bei lokalen Akteuren für Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft an der Maßnahmenumsetzung wirbt. Die Geschäftsstelle des Runden Tisches liegt beim Quartiersmanagement Dietzenbach-Südost.</p>
Geschätzte Gesamtausgaben:	30.000 €
Priorität:	3
Umsetzungshorizont:	kurzfristig
Herleitung Kostenansatz:	3.000 € pro Jahr * 10 Jahre

### 4.3 Öffentlichkeitsarbeit

Standort:	gesamtes Fördergebiet
Eigentümer:	-
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach (FB Soziale Dienste)
Beteiligt:	Quartiersmanagement, Runder Tisch Südost, lokale Akteure, Gewerbetreibende, ggf. Fachämter der Kreisstadt Dietzenbach
Nutzer der Maßnahme:	Dietzenbacherinnen und Dietzenbacher, lokale Akteure
Ausgangssituation:	Im Verlauf des Projektes „Sozialer Zusammenhalt Dietzenbach-Südost“ wird der Bedarf an Öffentlichkeitsarbeit stetig steigen. Insbesondere nach der Fertigstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist es wichtig, die konkrete Vorbereitung und Umsetzung der Einzelmaßnahmen zu gegebener Zeit öffentlichkeitswirksam zu begleiten.
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• öffentliche Sichtbarkeit der Themen und Einzelmaßnahmen während der gesamten Förderlaufzeit</li> <li>• kontinuierliche, transparente Information über den aktuellen Sachstand und die Umsetzung des Projekts</li> <li>• stetiges Anwerben von interessierten Personen, die sich einbringen möchten</li> <li>• niedrigschwellige Öffentlichkeitsarbeit in verschiedenen Online- und Offline-Kanälen</li> </ul>
Lösungsansätze:	Es ist zunächst ein Gesamtkonzept für die Öffentlichkeitsarbeit des „Sozialen Zusammenhalts Dietzenbach-Südost“ zu erstellen. Das Konzept soll sicherstellen, dass die Themen und Projekte im „Sozialen Zusammenhalt Dietzenbach-Südost“ niedrigschwellig und multimedial vermittelt werden und dabei alle unterschiedlichen Zielgruppen erreicht werden. Die Kommunikation der laufenden Einzelmaßnahmen und Aktionen soll nach innen, d. h. im Fördergebiet Südost, aber auch nach außen erfolgen. Es sind sowohl analoge als auch digitale Kommunikationskanäle zu bedienen. Eine Abstimmung mit der GWA Südost erfolgt.
Geschätzte Gesamtausgaben:	100.000 €
Priorität:	3
Umsetzungshorizont:	kurzfristig
Herleitung Kostenansatz:	10.000 € pro Jahr * 10 Jahre

#### 4.4 Stadtteiffonds

Standort:	-
Eigentümer:	-
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach (FB Soziale Dienste)
Beteiligt:	QM, „Runder Tisch Dietzenbach-Südost“
Nutzer der Maßnahme:	Dietzenbacherinnen und Dietzenbacher, lokale Akteure
Ausgangssituation:	Mit Städtebaufördermitteln werden maßgeblich bauliche Projekte im Programmgebiet realisiert. Im Sinne einer integrierten Quartiersentwicklung ist es wichtig, Impulse und Bedarfe aus dem Quartier aufzugreifen und lokales bürgerschaftliches Engagement zu fördern.
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anreiz schaffen, sich für die Entwicklung des eigenen Stadtteils einzusetzen</li> <li>• Selbsthilfe, Eigeninitiative und Verantwortung unterstützen</li> <li>• Identifikation mit dem Stadtteil stärken</li> <li>• nachbarschaftliche Aktivitäten und Zusammenhalt fördern</li> <li>• Stärkung des ehrenamtlichen Engagements</li> <li>• besonderer Blick auf imagefördernde Aktionen und Projekte</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Um das bürgerschaftliche Engagement zu aktivieren und zu stärken, bietet das Bund-Länder-Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ die Möglichkeit, einen Stadtteiffonds einzurichten. Daraus können Projektideen der Menschen aus dem Fördergebiet finanziert werden, die der Entwicklung des Fördergebietes dienen und kurzfristig umgesetzt werden können. Förderfähig sind soziale, kulturelle und arbeitsmarktrelevante Projekte.</p> <p>Für die Einrichtung eines Stadtteiffonds sind zunächst Richtlinien zu erstellen, die die Vergabe und Verwendung der Mittel aus dem Verfügungsfonds sowie die verbindliche und transparente Durchführung der Antrags- und Umsetzungsverfahren regeln. Des Weiteren ist ein lokales Gremium zu installieren, das über die Verwendung der Gelder aus dem Fonds entscheidet. Da im Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt Dietzenbach-Südost“ ein lokales Gremium, der „Runde Tisch Dietzenbach-Südost“, installiert wird, kann dieser auch die Aufgabe des Entscheidungsgremiums über die Genehmigung von Stadtteiffondsanträgen übernehmen.</p>



Foto 82: Aktion mit Clownin im Quartier

Geschätzte Gesamtausgaben:	100.000€
Priorität:	3
Umsetzungshorizont:	kurzfristig
Herleitung Kostenansatz:	10.000 € pro Jahr * 10 Jahre

## 4.5 Sport-, Jugend- und Familienzentrum

Standort:	-
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach (FB Soziale Dienste), ggf. freie Träger
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach (FB Soziale Dienste, FB Bau und Kultur), QM, Runder Tisch Südost, SG Dietzenbach, ggf. weitere Vereine
Nutzer der Maßnahme:	Dietzenbacherinnen und Dietzenbacher, Eigentümerinnen und Eigentümer, lokale Akteure
Ausgangssituation:	Im Fördergebiet besteht ein Mangel an wohnortnahen Treffpunkten für die Bewohnerschaft. Kinder, Jugendliche und Familien haben einen hohen Unterstützungsbedarf und benötigen Sprachförderung, es besteht eine große Nachfrage nach Hausaufgabenhilfe. Es fehlt an Räumlichkeiten für Eltern-Kind-Angebote außerhalb von Schule und Kita. Das erfolgreiche Präventionsangebot Boxprojekt wird dem hohen Bedarf nicht gerecht, es fehlt völlig an Treffpunkten für Kinder und Jugendliche, die nicht boxen.
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Treffpunkten und niederschweligen Orten</li> <li>• Ausbau von Bildungs-, Beratungs- und Unterstützungsangeboten (beispielsweise Hausaufgabenbetreuung)</li> <li>• Multifunktional nutzbare Räume für differenzierte Angebote (Geschlecht, Alter etc.)</li> <li>• Räume für Eltern-Kind-Angebote (nicht Kita)</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Die verschiedenen Bedarfe erfordern ein neu zu schaffendes Sport-, Jugend- und Familienzentrum, in dem vorhandene Angebote ausgebaut und neue geschaffen werden können. Ein geeigneter Standort bzw. eine Immobilie für Ankauf, Umbau oder Neubau sind dafür zu finden und zu akquirieren. Unter Umständen bestehen Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Erweiterung der Städtischen Betriebe im Fördergebiet.</p> <p>Anschließend ist eine Machbarkeitsstudie unter Einbezug der Bedarfe der lokalen sozialen Institutionen, Vereine etc. zu erarbeiten. Die Machbarkeitsstudie enthält eine Bedarfsanalyse, ein Betreiber- und Nutzerkonzept, die Erstellung eines Raumprogramms, Erstellung einer Kostenschätzung, die Prüfung der anteiligen Förderfähigkeit und alternativer Fördermöglichkeiten unter Berücksichtigung der Anforderungen eines baufachlichen Prüfverfahrens.</p> <p>Danach Planung sowie Durchführung des Abrisses und Neubaus eines Gebäudes mit Multifunktionsräumen und Gewährleistung der Zugänglichkeit für verschiedene Nutzergruppen</p>
Geschätzte Gesamtausgaben:	2.500.000 €
Priorität:	2
Umsetzungshorizont:	langfristig
Herleitung Kostenansatz:	Schätzwert (ca. 240 m <sup>2</sup> GF * 3.500 €/m <sup>2</sup> zzgl. 25 % Baunebenkosten) + Puffer

## 4.6 Campus Dietzenbach – Familienzentrum und Grundschulbetreuung

Standort:	Exklave Dietrich-Bonhoeffer-Schule (Schulstraße 20) mit Kita 1 (Friedensstraße 29)
Eigentümer:	Kreis Offenbach (Schule), Kreisstadt Dietzenbach (Kita)
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach, Fachbereich 10 Stadtplanung und Stadtentwicklung, Städtische Betriebe, Abteilung 60.30 Tiefbau, Private, FB 50 Soziale Dienste
Nutzer der Maßnahme:	Kitakinder, Schulkinder und Eltern bzw. Familien
Ausgangssituation:	Das Fördergebiet Dietzenbach Südost wird bezüglich Kita und Grundschule durch die einander direkt benachbarten Kita 1 und Dietrich-Bonhoeffer-Grundschule versorgt. Der Kita 1 fehlen Räumlichkeiten für Elternarbeit und die Entwicklung zum Familienzentrum, der Grundschule fehlen räumliche Kapazitäten für die Mittagessenversorgung und die Nachmittagsbetreuung
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bedarfsgerechter Ausbau der Kita zum Familienzentrum</li> <li>• Ausbau der Betreuungskapazität der Grundschule</li> <li>• konzeptionelle Zusammenarbeit zwischen Kita und Grundschule</li> <li>• wohnungsnaher Ort für Kinder und Familien</li> </ul>
Lösungsansätze:	Im ersten Schritt ist ein bauliches Gutachten einzuholen, um die baulichen Möglichkeiten für eine Erweiterung der beiden Einrichtungen, auch unter Berücksichtigung einer angestrebten verstärkten Kooperation Kita/Grundschule, zu ermitteln. Es ist durchaus gewollt, Gebäudeteile für die Nutzung durch die jeweils andere Einheit zu öffnen oder zur gemeinsamen Nutzung neu zu errichten. Möglicherweise kann die zwischen den Grundstücken liegende Straße, ein Stück der Friedensstraße, für den Durchgangsverkehr gesperrt und in eine Gesamtlösung miteinbezogen werden. Erste Ideen unter dem Titel „Campus Dietzenbach“ fokussieren auch die Elternarbeit und die Familienberatung und verorten den Bedarf in erster Linie im Fördergebiet. In der Umsetzung wären neben konzeptionellen Neuerungen räumliche Ressourcen zu schaffen, die sowohl die Familienzentrumsarbeit der Kita als auch den Grundschulern aus dem Fördergebiet die Mittagessenversorgung und die Nachmittagsbetreuung ermöglichen.



Foto 83: Kita 1



Foto 84: Dietrich-Bonhoeffer-Schule

Geschätzte Gesamtausgaben:	250.000 €
Priorität:	1
Umsetzungshorizont:	Mittel- bis langfristig
Herleitung Kostenansatz:	Schätzwert pauschal

## 4.7 Ausbau und Aufwertung Volkshochschule

Standort:	-
Eigentümer:	-
Träger der Maßnahme:	Kreis OF, Kreisstadt Dietzenbach (FB Soziale Dienste), weitere Fachbereiche, ggf. freie Träger
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach (FB Soziale Dienste)
Nutzer der Maßnahme:	Dietzenbacherinnen und Dietzenbacher, lokale Akteure
Ausgangssituation:	<p>Im Fördergebiet besteht ein hoher Bedarf an Bildungsangeboten sowie an Kinderbetreuung. Die Volkshochschule mit Jugendtreff, Hausaufgabenhilfe und Elterninitiative mit 12 Betreuungsplätzen wird diesen Bedarfen nicht mehr gerecht.</p> <p>Es sind sieben stark sanierungsbedürftige Schulungsräume vorhanden, die jedoch aufgrund von Brandschutzbestimmungen nicht voll ausgelastet werden dürfen. Weiterhin besteht Bedarf an kleineren Beratungsräumen, Beratung findet daher in Büros der Mitarbeitenden oder in Schulungsräumen statt.</p> <p>Die Nachverdichtungspotenziale auf dem Grundstück sind nahezu ausgeschöpft.</p>
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hausaufgabenbetreuung</li> <li>• erweitertes Bildungsangebot, z. B. Integrationskurse, Angebote für Jugendliche, Angebote für Ältere (Sport, Gesundheit, Sprache)</li> <li>• Ausbau Kinderbetreuung</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Machbarkeitsstudie inkl. Nutzerkonzept zur Klärung, welche Akteure und Angebote ggf. andersorts untergebracht werden können (z. B. Jugendtreff, AWO, Rumpelstilzchen, Kindertagespflege).</p> <p>Sanierung des Gebäudes mit Schwerpunkt auf Kursräumen, Brandschutzsanierung durch u. a. Anbau einer Feuerleiter, um vorhandene Räume voll nutzen zu können.</p> <p>Anbau bzw. Umbau am Gebäude zur Erweiterung der Kapazitäten.</p> <p>Schaffung neuer Schulungs- und Beratungsräume an einem weiteren Standort im Gebiet. Vernetzung und Bildung eines Raumpools mit anderen Institutionen, z. B. Haus der Integration.</p> <p>Fassadensanierung sowie Neugestaltung der Außenanlagen, um das Bildungsangebot ausweiten zu können.</p>



Foto 85: Standort der Volkshochschule in der Wilhelm-Leuschner-Straße

Geschätzte Gesamtausgaben:	250.000 €
Priorität:	2
Umsetzungshorizont:	mittelfristig
Herleitung Kostenansatz:	Schätzwert pauschal (20 % Neubaukosten = Sanierungskosten, konkreter Bedarf Fluchttreppe ca. 30 T€)

## 4.8 Stadtteilbüro

Standort:	Umfeld von Wohnanlage und Spielplatz
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach (FB Soziale Dienste)
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach (FB Soziale Dienste)
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach (FB Soziale Dienste), QM, Runder Tisch Südost, Gemeinwesenarbeit Südost
Nutzer der Maßnahme:	Bewohnerschaft im Fördergebiet, lokale Akteure, Runder Tisch Südost
Ausgangssituation:	Im gesamten Projektverlauf des „Sozialen Zusammenhalts Dietzenbach-Südost“ gilt es, die Bewohnerschaft kontinuierlich zu informieren und Beteiligungsaktionen anzubieten. Um ein niedrigschwelliges Informations- und Beratungsangebot im Stadtteil zur Verfügung zu stellen, wird im Fördergebiet ein Stadtteilbüro eingerichtet.
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlaufstelle für Informationen und Fragen rund um das Förderprogramm</li> <li>• Beratung und Aktivierung zur Beteiligung am Projekt „Sozialer Zusammenhalt“</li> <li>• Treffpunktmöglichkeit für Nachbarschafts- und Selbsthilfegruppen</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Geeignete anmietbare Immobilien für ein „niederschwelliges“ Stadtteilbüro sind im angrenzenden Wohnumfeld um die Wohnblöcke kaum vorhanden. Auf die Bestandsimmobilien besteht entweder kein Zugriff oder diese sind vermietet. Das Haus der Integration in der Justus-Liebig-Straße 19 bietet zwar genügend Räumlichkeiten, aber keine passgenauen für die Einrichtung und Etablierung eines Stadtteilbüros. Ferner ist es zu weit „vom Schuss“.</p> <p>Bei der Standortsuche für das Stadtteilbüro ist die unmittelbare Nähe zu den Wohnanlagen, die Nähe zu den Bewohnerinnen und Bewohnern wichtig. Glasfenster sollen die Sichtbeziehungen nach innen, aber auch nach außen herstellen. Der Spielplatz und die gegenüberliegende Tischtennisplatten-Fläche bieten die Möglichkeit, das Stadtteilbüro an einen zentralen Treffpunkt zu platzieren, gleichzeitig Präsenz im öffentlichen Raum zu zeigen und besonders Kinder und Jugendliche zu erreichen, die aufgrund von Sprachkenntnissen die wichtigste und erste Kontaktgruppe im Quartier sind. Nur an diesem Standort kann das Stadtteilbüro ein Kommunikationsort und Kristallisationspunkt im Sinne des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ werden. Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort bietet sich für ein Stadtteilbüro in der gewünschten Lage ein Tiny House an. Es ist vom Baukörper kompakt und grundsätzlich mobil, so dass der Standort bei veränderten Rahmenbedingungen geändert werden kann. Durch die flexible Raumausgestaltung bieten sich auf ca. 25 qm Nutzfläche ausreichend Optionen der freien Ausgestaltung als Arbeits-, Austausch- und Begegnungsort an. Eine gemeinsame abgestimmte Nutzung mit dem Quartiersmanagement wird geprüft und umgesetzt.</p>



Foto 86: Beispiel für ein Stadtteilbüro in einem „Tiny House“

Geschätzte Gesamtausgaben:	200.000 €
Priorität:	2
Umsetzungshorizont:	kurzfristig
Herleitung Kostenansatz:	Schätzwert

#### 4.9 Lernort Umweltbildung - Integration sozialer Bedarfe in die Entwicklung der städtischen Betriebe

Standort:	Max-Planck-Straße 8 oder anderer Standort
Eigentümer:	Kreisstadt Dietzenbach, Städtische Betriebe
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach (FB Soziale Dienste bzw. Städtische Betriebe)
Beteiligt:	Kreisstadt Dietzenbach (FB Soziale Dienste), Städtische Betriebe, Klimaschutzmanagement
Nutzer der Maßnahme:	Städtische Betriebe, Dietzenbacherinnen und Dietzenbacher, Institutionen wie Schulen, Kitas, Vereine, Initiativen
Ausgangssituation:	Die Städtischen Betriebe bzw. der Wertstoffhof benötigen größere Kapazitäten an Besprechungs- und Ausbildungsräumen. Es besteht eine große Nachfrage an Umweltbildungsangeboten des Wertstoffhofs für z. B. Schulklassen, Kita- und Jugendgruppen. Im Fördergebiet besteht ein Mangel an nutzbaren Räumlichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner für Bildungsangebote, Hausaufgabenhilfe, Umweltbildung oder als Treffpunkt. Im Fördergebiet stellen Müll- und Sperrmüllablagerungen ein Problem dar, dem mit verschiedensten Umweltbildungsangeboten zu begegnen ist.
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• räumliche Möglichkeiten für Umweltbildungsangebote und Sensibilisierung für Themen des Klimaschutzes und der Klimawandelfolgenanpassung</li> <li>• Raumnutzung durch Städtische Betriebe, aber auch durch Akteure sowie Bewohnerinnen und Bewohner</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Städtischen Betriebe / Stadtwerke auf dem Grundstück Max-Planck-Straße 8 könnte unmittelbar an der Max-Planck-Straße gelegen ein flexibel nutzbarer Raum inkl. sanitärer Anlagen mit Adressbildung zur Straße hin geschaffen werden, der sowohl für die Städtischen Betriebe als auch für Akteure aus dem Quartier nutzbar ist.</p>  <p>Foto 87: Umweltbildungsworkshop mit Kindern</p>
Geschätzte Gesamtausgaben:	310.000 €
Priorität:	2
Umsetzungshorizont:	langfristig
Herleitung Kostenansatz:	Schätzwert (ca. 100 m <sup>2</sup> GF * 2.500 €/m <sup>2</sup> zzgl. 25 % Baunebenkosten)

#### 4.10 Räumliche Erweiterung Boxprojekt

Standort:	Max-Planck-Straße 9
Eigentümer:	Gebäude angemietet, Eigentümer Familie Köhler
Träger der Maßnahme:	Kreisstadt Dietzenbach (FB Soziale Dienste)
Beteiligt:	Boxprojekt, SG Dietzenbach, QM
Nutzer der Maßnahme:	Kinder und Jugendliche, Boxprojekt
Ausgangssituation:	Das erfolgreiche Präventionsprojekt mit Boxhalle und Hausaufgabenbetreuung befindet sich aktuell in angemieteten Räumlichkeiten in direkter Nähe des Wohnstandortes an der Max-Planck-Straße. Zwar befindet es sich dort am richtigen Standort, allerdings sind die Räume sanierungsbedürftig und zu klein, um die Nachfrage aus dem Quartier zu decken. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Gewerbebetrieb, der unter die Seveso-Richtlinie fällt, was eine Ausweitung des Boxbetriebs innerhalb der vorhandenen Immobilie verhindert.
Zielsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausweitung und Weiterentwicklung des räumlichen Angebots</li> <li>• Erschließung weiterer/neuer Zielgruppen über das Angebot</li> <li>• Verknüpfung mit sozialen und schulischen Themen sowie Ausbau der Vernetzung im Bereich Übergang Schule/Beruf</li> </ul>
Lösungsansätze:	<p>Ein geeigneter Standort bzw. eine Immobilie für Ankauf, Umbau oder Neubau sind zu finden und zu akquirieren. Unter Umständen bestehen Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Erweiterung der Städtischen Betriebe im Fördergebiet oder dem Neubau eines Sport- Jugend- und Familienzentrums.</p>  <p>Foto 88: Innenraum der Boxhalle</p>
Geschätzte Gesamtausgaben:	500.000 €



Priorität:	1
Umsetzungshorizont:	mittelfristig
Herleitung Kostenansatz:	Schätzwert

## 4.6 Projektumsetzung

### 4.6.1 Maßnahmenübersicht und Priorisierung

Nr	Maßnahme	Priorität 1/2/3	Umsetzungshorizont
1.1	Gutachten Verkehr und Umsetzung	1	kurzfristig
1.2	E-Mobilitäts-Hub	3	langfristig
1.3	Gewerbeflächen-Monitoring	1	kurzfristig
1.4	Betriebsverlagerung und Altlastensanierungen	3	dauerhaft
1.5	Beratungsstelle Energie-, Umwelt- und Gestaltqualität (Beratungstopf)	2	kurzfristig
1.6	Anreizförderung für Private	2	mittelfristig
1.7	Ordnungsmaßnahmen und Flächenankäufe	2	dauerhaft
1.8	Kreuzung Messenhäuser Straße	1	mittelfristig
1.9	Ausbau Messenhäuser Straße	3	mittelfristig
1.10	Fußgängerüberweg Justus-von-Liebig-Straße	3	mittelfristig
1.11	Neuordnung ruhender Verkehr Paul-Brass-Straße	2	kurzfristig
2.1	Gutachten Wohnimmobilien	1	kurzfristig
2.2	Aufwertungsmaßnahmen im privaten Wohnumfeld	1	mittelfristig
2.3	Messenhäuser Straße als „Sommerstraße“	3	kurzfristig
2.4	Neuordnung Einzelhandel im Mischgebiet	1	langfristig
2.5	Konzept Nachnutzung Helen-Keller-Schule	3	mittelfristig
2.6	Sanierung Haus der Integration	1	mittelfristig
3.1	Erstellung Freiraumkonzept	1	kurzfristig
3.2	Temporäre Begrünungsmaßnahmen, Zwischennutzungen und Urban Gardening	2	dauerhaft
3.3	Radabstellplätze dezentral	2	mittel- bis langfristig
3.4	Ausbau bahnbegleitende Wegeachse Ost	2	langfristig
3.5	Robert-Koch-Eck	2	langfristig
3.6	Ausbau Gehweg zwischen Eisenbahn- und Grenzstraße	2	kurzfristig
3.7	Umfeldgestaltung Quartiers-Kreuzung	1	mittelfristig
3.8	Spielplatzaufwertung	1	kurzfristig
3.9	Ortsrandpark am Gehrengaben	3	langfristig
3.10	Ballspielfläche am Wohnstandort	2	mittelfristig

<b>Nr</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Priorität 1/2/3</b>	<b>Umsetzungshorizont</b>
3.11	Grün- und Freizeitnetz Ost	1	kurzfristig
3.12	Ausbau Skate- / Streetsoccer-Anlage	1	kurzfristig
3.13	Baumpflanzungen Paul-Brass-Straße	2	mittelfristig
4.1	Quartiersmanagement	1	kurzfristig
4.2	Runder Tisch Dietzenbach-Südost	3	kurzfristig
4.3	Öffentlichkeitsarbeit	3	kurzfristig
4.4	Stadtteiffonds	3	kurzfristig
4.5	Sport-, Jugend- und Familienzentrum	2	langfristig
4.6	Campus Dietzenbach – Familienzentrum und Grundschulbetreuung	1	mittel- bis langfristig
4.7	Ausbau und Aufwertung Volkshochschule	2	mittelfristig
4.8	Stadtteilbüro	2	kurzfristig
4.9	Lernort Umweltbildung – Integration sozialer Bedarfe in die Entwicklung der Städtischen Betriebe	2	langfristig
4.10	Räumliche Erweiterung Boxprojekt	1	mittelfristig

Tab. 6: Maßnahmenübersicht und Priorisierung

## 4.7 Kosten- und Finanzierungsplan

HF Titel	Maßn. Nr.	Maßnahme Bezeichnung	Gesamtkosten sozialer Zusammenhalt	Priori- tät	
					20 21
<b>1. Gebietsentwicklung und Verkehr</b>	1.1	Gutachten Verkehr und Umsetzung	500.000 €	1	
	1.2	E-Mobilitäts-Hub	50.000 €	3	
	1.3	Gewerbeflächen-Monitoring	120.000 €	1	
	1.4	Betriebsverlagerung und Altlastensanierungen	200.000 €	3	
	1.5	Beratungsstelle Energie-, Umwelt- und Gestaltqualität (Beratungstopf)	100.000 €	2	
	1.6	Anreizförderung für Private	500.000 €	2	
	1.7	Ordnungsmaßnahmen und Flächenankäufe	1.000.000 €	2	
	1.8	Kreuzung Messenhäuser Straße	450.000 €	1	
	1.9	Ausbau Messenhäuser Straße	1.500.000 €	3	
	1.10	Fußgängerüberweg Justus-von-Liebig-Straße	75.000 €	3	
	1.11	Neuordnung ruhender Verkehr Paul-Brass-Straße	100.000 €	2	
<b>2. Wohn- und Lebensverhältnisse</b>	2.1	Gutachten Wohnimmobilien	30.000 €	1	
	2.2	Aufwertungsmaßnahmen im privaten Wohnumfeld	300.000 €	1	
	2.3	Messenhäuser Straße als „Sommerstraße“	125.000 €	3	
	2.4	Neuordnung Einzelhandel im Mischgebiet	80.000 €	1	
	2.5	Konzept Nachnutzung Helen-Keller-Schule	20.000 €	3	
	2.6	Sanierung Haus der Integration	600.000 €	1	

Umsetzungshorizont							Kostenansatz	bewilligt, ggf. Anteil (Jahr)
kurzfristig			mittelfristig			langfristig		
20 23	20 24	20 25	20 26	20 27	20 28	20 29 ff.		
							Schätzwert, 50T€ Gutachten (2020 wurden 30.000,- bewilligt) 450T€ Umsetzung (vgl. Antrag)	2020
							Schätzwert, bauliche Anpassungen in der Fläche ca. 30T€, Lastenradsharing-Station ca. 20T€	
							Initiale Untersuchung 40T€, Pflege und Fortschreibung 8T€/Jahr *10 Jahre	
							Schätzwert	
							Initiierung 20T€, Fortführungsschreibung 8T€/Jahr * 10 Jahre	
							politisch zu beschließen, denkbar z.B. 100T€ / Jahr (=5*maximale Fördersumme von 20T€ / Jahr gem. RiLiSE oder bis zu 40T€ in begründeten Ausnahmefällen) * 5 Jahre ab Erstellung Förderrichtlinie	
							300 EUR/m <sup>2</sup> Ansatz vergleichbar Stadtplatz (sonst 250 EUR/m <sup>2</sup> Straße) *1200m <sup>2</sup> (Mindestumfang in Abhängigkeit 1.1 Gutachten Verkehr) zzgl. 25% Baunebenkosten	
							Kosten gem. Antrag 1,5 Mio € sonst 250 EUR/m <sup>2</sup> Straße * 6.100m <sup>2</sup> inkl. Randbereiche zzgl. 25% Baunebenkosten	
							Erfahrungswert	
							Schätzwert	
							Kosten gem. Antrag	2019
							90 EUR/m <sup>2</sup> Freianlagen Wohnbau * 8.500m <sup>2</sup> , als Maximumgriff, im öffentlichen Interesse vermutlich anteilig 20% zzgl. 25% Baunebenkosten	
							Schätzwert, Initialangebot 80T€, je Wiederholung 15€/Jahr * 3 Jahre, ggf. Überschneidungen mit Ballspielfläche 3.10 möglich	
							120 EUR/m <sup>2</sup> Abbruch *650€/m <sup>2</sup> ; zzgl. Kosten für Betriebsverlagerung offen; sonst Drittmittel	
							Schätzwert	
							Kosten gem. Antrag; zzgl. weitere Aspekte (Ansatz für Sanierung ca. 20% der Neubaukosten)	

HF Titel	Maßn. Nr.	Maßnahme Bezeichnung	Gesamtkosten sozialer Zusammenhalt	Priori- tät	
					20 21
<b>3. Umfeldqualität und Grünstruktur</b>	3.1	Erstellung Freiraumkonzept	30.000 €	1	
	3.2	Temporäre Begrünungsmaßnahmen, Zwischennutzungen und Urban Gardening	250.000 €	2	
	3.3	Radabstellplätze dezentral	100.000 €	2	
	3.4	Ausbau bahnbegleitende Wegeachse Ost	562.500 €	2	
	3.5	Robert-Koch-Eck	125.000 €	2	
	3.6	Ausbau Gehweg zwischen Eisenbahn- und Grenzstraße	218.750 €	2	
	3.7	Umfeldgestaltung Quartiers-Kreuzung	225.000 €	1	
	3.8	Spielplatzaufwertung	410.000 €	1	
	3.9	Ortsrandpark am Gehrengaben	100.000 €	3	
	3.10	Ballspielfläche am Wohnstandort	150.000 €	2	
	3.11	Grün- und Freizeitnetz Ost	450.000 €	1	
	3.12	Ausbau Skate- / Streetsoccer-Anlage	150.000 €	1	
	3.13	Baumpflanzungen Paul-Brass-Straße	250.000 €	2	

Umsetzungshorizont							Kostenansatz	bewilligt, ggf. Anteil (Jahr)
kurzfristig			mittelfristig			langfristig		
20 23	20 24	20 25	20 26	20 27	20 28	20 29 ff.		
							25.000,- € bewilligt	2020
							Schätzwert, 5T EUR/Kübel * 50 Stück	
							Schätzwert	
							300 EUR/m <sup>2</sup> Wege bei Vollausbau* 1.500m <sup>2</sup> zzgl. 25 % BNK	
							90 EUR/m <sup>2</sup> * 660m <sup>2</sup> , zzgl. Sonderbauwerk 35T€ zzgl. 25 % BNK	
							500 EUR/m <sup>2</sup> * 350m <sup>2</sup> zzgl. 25 % BNK	
							175 EUR/m <sup>2</sup> Sport- / Grünfläche parkartig * 500m <sup>2</sup> + 40 EUR/m <sup>2</sup> Grünfläche extensiv * 2.000m <sup>2</sup> , inkl. Puffer für Ankauf landwirtschaftlich genutzter Fremdparzellen (5,50€ gem. BORIS) zzgl. 25 % BNK	
							Kosten gem. Antrag zzgl. Weitere Aspekte? (150EUR/m <sup>2</sup> * 1.800m <sup>2</sup> hier großer Umgriff je nach Verkehrsgutachten) zzgl. Ansatz für großes Spielgerät 60T€ +25 % BNK = ca. 410.000€)	
							Drittmittel zur Renaturierung Gehrengaben, zzgl. Ansatz 40 EUR/m <sup>2</sup> Grünfläche extensiv * 2.000m <sup>2</sup> (ca. ein Drittel der Fläche) zzgl. 25 % BNK	
							Schätzwert	
							ca. 8.000m <sup>2</sup> Fläche, Ankauf landwirtschaftlich genutzter Fremdparzellen (5,50€ gem. BORIS) * 6.400m <sup>2</sup> ; 175 EUR/m <sup>2</sup> Sport- / Grünfläche parkartig intensiv * 1.000m <sup>2</sup> (geschätzter Anteil) 20 EUR/m <sup>2</sup> Grünfläche extensiv * 7.000m <sup>2</sup> (ca. Hälfte der Fläche) Brückenbauwerk 35T € zzgl. 25 % BNK	
							Schätzwert	
							3.000 - 5.000 €/ Baumpflanzung (je nach Standort in Grün- streifen oder ehemaligen Belagsflächen) * ca. 50 Stück zzgl. 25 % BNK	

HF Titel	Maßn. Nr.	Maßnahme Bezeichnung	Gesamtkosten sozialer Zusammenhalt	Priorität	20
					21
4. Soziales Zusammenleben und Integration	4.1	Quartiersmanagement	1.100.000 €	1	
	4.2	Runder Tisch Dietzenbach-Südost	30.000 €	3	
	4.3	Öffentlichkeitsarbeit	100.000 €	3	
	4.4	Stadtteulfonds	100.000 €	3	
	4.5	Sport-, Jugend- und Familienzentrum	2.500.000 €	2	
	4.6	Campus Dietzenbach – Familienzentrum und Grundschulbetreuung	250.000 €	1	
	4.7	Ausbau und Aufwertung Volkshochschule	250.000 €	2	
	4.8	Stadtteilbüro	200.000 €	2	
	4.9	Lernort Umweltbildung – Integration sozialer Bedarfe in die Entwicklung der Städtischen Betriebe	310.000 €	2	
	4.10	Räumliche Erweiterung Boxprojekt	500.000 €	1	
	ohne	ISEK	115.000 €	1	
	ohne	weitere Beratungen und Gutachten	200.000 €		
Vorbereitung der Maßnahmen, Steuerung	ohne	ISEK-Evaluation und Fortschreibung	100.000 €		
		laufende Steuerung, Fördergebietsmanagement inkl. finanztechnische Abwicklung	750.000 €		
		Bearbeitungsgebühren HessenAgentur	140.000 €		
	ohne	Abschlussevaluation und Dokumentation	120.000 €		
	<b>Ausgaben</b>		<b>15.536.250 €</b>		
Einnahmen					
		Straßenbeleuchtung und Ausbaubeitrag Messenhäuser Straße	500000		
	<b>Einnahmen</b>		<b>500.000 €</b>		
	<b>Ausgaben</b>		<b>15.536.250 €</b>		
	<b>Einnahmen</b>		<b>500.000 €</b>		
	<b>Städtebaufördermittelbedarf</b>		<b>15.036.250 €</b>		
		Land /Bund	10.024.667,88 €	66,67%	
		Stadt	5.011.582,13 €	33,33%	

Umsetzungshorizont							Kostenansatz	bewilligt, ggf. Anteil (Jahr)
kurzfristig			mittelfristig			langfristig		
20 23	20 24	20 25	20 26	20 27	20 28	20 29 ff.		
							110.000€ pro Jahr *10 Jahre	
							3.000€ pro Jahr *10 Jahre	
							10.000€ pro Jahr *10 Jahre	
							10.000€ pro Jahr *10 Jahre	
							Schätzwert (ca. 240m <sup>2</sup> GF *3.500€/m <sup>2</sup> zzgl. 25%BNK) + Puffer	
							Schätzwert pauschal	
							Schätzwert pauschal (20% Neubaukosten = Sanierung- skosten, konkreter Bedarf Fluchttreppe ca. 30T €)	
							Schätzwert	
							Schätzwert (ca. 100m <sup>2</sup> GF *2.500€/m <sup>2</sup> zzgl. 25%BNK)	
							Schätzwert	
								2020
							ca.75.000,- €/Jahr* 10 Jahre	
							ca.14.000,- €/Jahr* 10 Jahre	

## 4.8 Projektsteuerung und Beteiligung

### Projektleitung

Die Federführung für die Gesamtkoordination zur Gestaltung und Umsetzung des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ liegt bei der Projektleitung im Fachbereich Soziale Dienste der Kreisstadt Dietzenbach. Zur Unterstützung der Programmdurchführung wurde im Februar 2022 die Bietergemeinschaft Stadtberatung Dr. Sven Fries und BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchi-

tekten mit der Erarbeitung des ISEKs beauftragt. Gleichzeitig stellt die Bietergemeinschaft aus Stadtberatung Dr. Sven Fries und Göttner und Partner GmbH auch das Quartiers- und Projektmanagement sowie das Finanzmanagement (von nun an als Quartiersmanagement bezeichnet) für den gesamten Umsetzungszeitraum.

### Quartiersmanagement

Das Quartiersmanagement fungiert als Bindeglied zwischen der Stadtverwaltung und den lokalen Akteuren sowie der Bewohnerschaft vor Ort. Es unterstützt die Programmumsetzung maßgeblich durch eine kontinuierliche Bürgerbeteiligung in aktivierender und moderierender Form (siehe Steckbrief 4.1 Quartiersmanagement). In Abstimmung mit der städtischen Projektleitung und der ämterübergreifenden Lenkungsrunde moderiert das Quartiersmanagement den Umsetzungsprozess des „Sozialen Zusammenhalts“. Dies beinhaltet Treffen der Lenkungsrunde, des „Runden Tisches Dietzenbach-Südost“ und monatliche Abstimmungstermine mit dem FB Soziale Dienste, Projektbeteiligten und politischen

Gremien wie dem Ausschuss für Soziales, Kultur und Integration (SoKI). Diese werden in Absprache mit der Verwaltung vor- und im Sinne einer kontinuierlichen Verbesserungsstrategie nachbearbeitet.

Auf Quartiersebene fungiert das Quartiersmanagement als dauerhaftes Beteiligungsangebot an die Bewohnerschaft. Es setzt Beteiligungsangebote aus der Phase der ISEK-Erarbeitung fort, fördert bürgerschaftliches Engagement im Quartier und unterstützt die Bewohnerschaft dabei, sich an der Gestaltung ihres Sozialraums zu beteiligen. Durch den Betrieb des Stadtteilbüros schafft es einen Kristallisationsort des Miteinanders im Quartier.

### Entscheidungsebene

Die übergeordnete verwaltungspolitische Entscheidungsebene wird durch die Projektleitung mit Unterstützung des Quartiersmanagements über aktuelle Projektabläufe informiert. Sie erhält von der Projektleitung nach Behandlung in der Lenkungsrunde Vorlagen für

Grundsatzentscheidungen. Grundsatzbeschlüsse und übergeordnete Entscheidungen zur Umsetzung des Förderprogramms werden von der Stadtverordnetenversammlung und dem Magistrat getroffen.

### Lenkungsrunde

Der Ämter-Austausch mit allen relevanten Ämtern der Stadtverwaltung Dietzenbach erfolgt verwaltungsintern kontinuierlich während der gesamten Programmlaufzeit. Das Quartiersmanagement organisiert in regelmäßigen Abständen Lenkungsrundentreffen (ein- bis dreimal jährlich). Für alle weiteren, das Projekt betref-

fenden Entscheidungen erhält die Lenkungsrunde Weisungsbefugnis. Sie setzt sich aus den Bereichsleitern (u. a. Soziale Dienste, Stadtplanung, Bau- und Immobilienmanagement, Städtische Betriebe) und weiteren unverzichtbaren Akteuren des Projekts zusammen und tagt nach Einladung durch die städtische Projektleitung

etwa vierteljährlich. Die Lenkungsrunde legt die Prioritäten der Maßnahmen fest. Im Rahmen der Erarbeitung des ISEKs werden Lenkungsrounden zur Bilanzierung des

Projektfortschrittes und zur Abstimmung einzusetzender Haushaltsmittel durchgeführt.

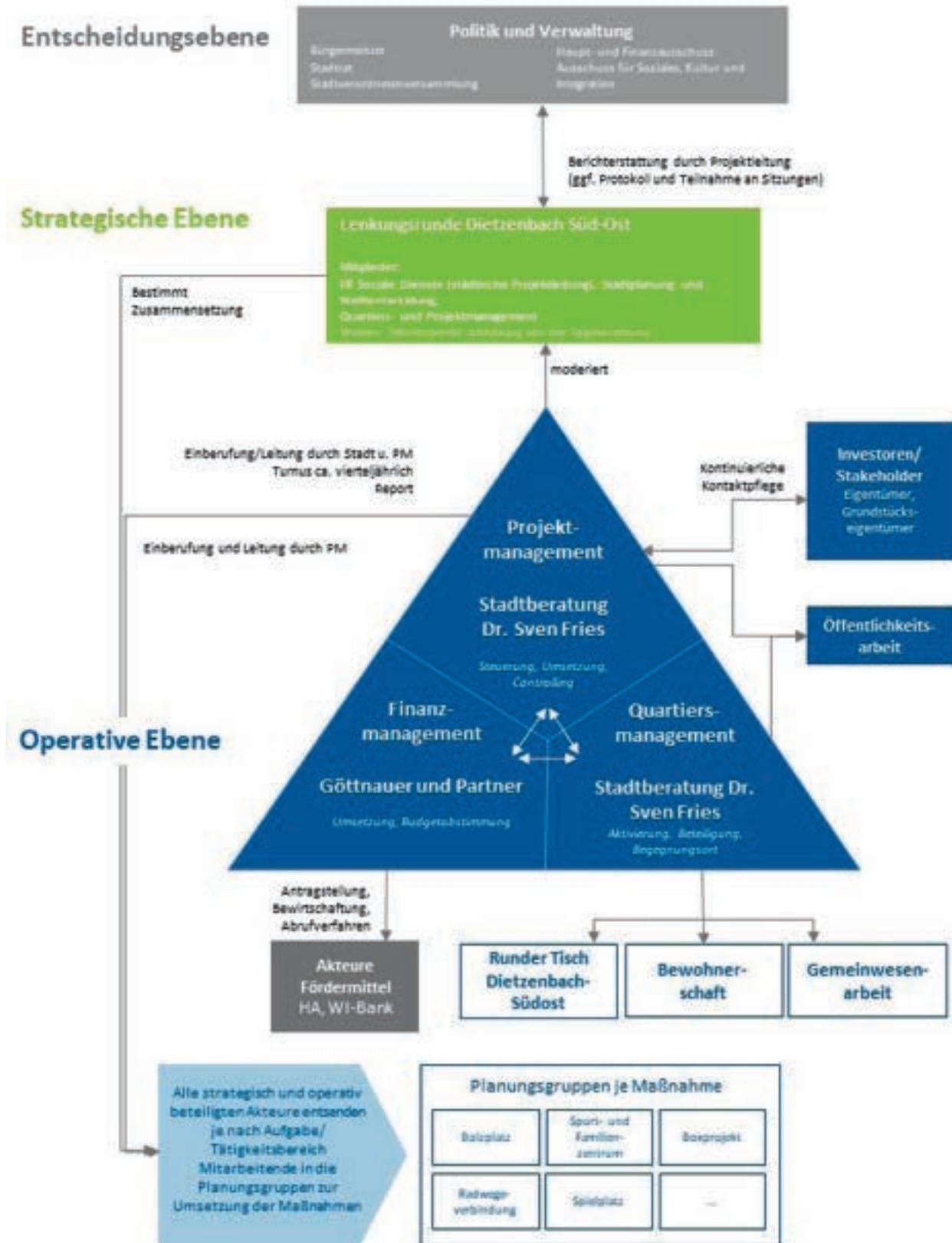


Abb. 20: Organigramm zur Projektsteuerung

## Runder Tisch Dietzenbach-Südost

Der Beirat „Runder Tisch Dietzenbach-Südost“, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Bewohnerschaft sowie lokaler Institutionen und Vereine aus dem Fördergebiet, ist als beratendes Expertengremium vor Ort tätig und setzt sich fortwährend mit der Entwicklung des Fördergebietes auseinander. Durch regelmäßige Sitzungen (etwa viermal jährlich) zusammen mit dem Quartiersmanagement und der Projektleitung im FB Soziale Dienste ist der ständige Austausch und Informationsfluss über den Stand des Programmfortschrittes gewährleistet. Die Mitglieder des Runden Tisches wirken

auch als Multiplikatoren in den Stadtteil hinein (siehe Projektsteckbrief 4.2).

Aufgrund der sozialen und sprachlichen Herausforderungen im Quartier wird damit gerechnet, dass es lange dauert das Vertrauen der Bewohnerschaft zu gewinnen und zur Teilnahme an einem solchen Gremium zu motivieren. Daher erscheint es sinnvoll, mit dem bereits vorhandenen Runden Tisch als Beirat und Entscheidungsgremium für Verfügungsfondsprojekte zu beginnen und nach und nach Bewohnerinnen und Bewohner dazu zu gewinnen.

## Planungsrunden

Die Planungsgruppen sind auf der operativen Ebene für die Planung und Umsetzung jeweils einer Maßnahme (z. B. Spielplatzsanierung) zuständig. Sie werden je nach Bedarf mit den jeweils thematisch involvierten Fachämtern durchgeführt. Projektbezogen eingesetzte externe

Planer oder Berater können bedarfsweise dazu geladen werden. Hier werden sämtliche Projekte und Maßnahmen im Programmgebiet abgestimmt, koordiniert und strukturiert.

## Finanzmanagement

Die Finanzplanung des Finanzmanagements wird über die Lenkungsrunde legitimiert. Die regelmäßigen Lenkungsroundensitzungen gewährleisten zudem, dass die Stadt über alle notwendigen Informationen zu Sachständen oder Fehlentwicklungen verfügt. Sie tragen somit auch zur Absicherung des Projekterfolgs bei. Die Lenkungsrunde legt die nächsten Projektschritte fest, ebenso wie die Strategie der Öffentlichkeitsarbeit und

der Bürgerbeteiligung.

Das QM sowie die Projektleitung im FB Soziale Dienste stehen darüber hinaus in ständigem Austausch mit den Vertretungen von Stadtplanung, Wohnungswirtschaft und Wirtschaftsförderung, um auch deren Belange in die Programmüberlegungen einbeziehen zu können.

## Fortschreibung und Evaluation

Angesichts zahlreicher Unwägbarkeiten und Zielkonflikte im Untersuchungsgebiet ist eine ISEK-Fortschreibung in den nächsten Jahren sehr wahrscheinlich und anzuraten. Insbesondere sind mögliche Kooperationen mit dem Eigentümer der Wohnanlage zu entwickeln. Ebenfalls großen Einfluss auf die Gebietsentwicklung wird die in den nächsten Jahren anstehende Weiterentwicklung

der Städtischen Betriebe haben. Mittels einer Evaluation der bis dann umgesetzten Maßnahmen, der Projektorganisation und einer planerischen Analyse ist dann ein aktiver Umgang mit neuen Realitäten möglich. Nach Abschluss der Projektlaufzeit sind eine Abschlussevaluation und eine Abschlussdokumentation vorgesehen.

## 4.9 Unwägbarkeiten und Ausblick

Wie aus der Analyse ersichtlich wurde, befindet sich das Gebiet in den letzten rund dreißig Jahren in vielerlei Hinsicht in einem Zustand der Stagnation. Stellenweise ist eine zunehmende Abwärtstendenz erkennbar, in einigen Bereichen konnten aber auch bereits dem Gebiet dienliche Einrichtungen geschaffen und etabliert werden. Mit dem vorliegenden ISEK soll das Gebiet nun eine umfassende Aufwertung erfahren, auf bestehende Strukturen aufbauen und Verbesserung im Bereich der vorhandenen Defizite ermöglichen. Das abschließende Kapitel soll die Strategie des Konzepts auch mit einem Ausblick zur Gebietsentwicklung verknüpfen. Die vorhandenen Unwägbarkeiten werden in einer vorsichtigen Vorausschau in den Gesamtkontext bewertet.

Wie aus der Zusammenschau aller Maßnahmenvorschläge ersichtlich wird, wurde mit vorliegendem ISEK ein Gesamtkonzept erarbeitet, dessen strategischer Ansatz auch im gesamten Gebiet und um die „Problemimmobilien“ herum wirksam werden soll und nicht allein auf die dortige Reparatur ausgelegt ist. Mit den Ansätzen, die schwerpunktmäßig Verkehrsverhältnisse verbessern, Freiraumpotenziale heben und soziale Infrastrukturen weiterentwickeln sollen, wird ein großer Anteil der Maßnahmen nur mittelbar an den problematischen Wohnstandort adressiert. Vielen Maßnahmen wird eine Wirksamkeit auch im gesamtstädtischen Kontext beigemessen. Ausgehend von den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen begründet sich dieser Ansatz im Ergreifen von Handlungsspielraum, der unter städtischer Regie zu einer Verbesserung und allgemeinen Gebietsaufwertung beitragen werden kann. Eine zügige und einheitliche Durchführbarkeit kann weitgehend als gegeben angesehen werden. Das Gelingen des Förderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ im Südosten von Dietzenbach ist damit nicht nur von dem Wohnstandort abhängig und im Sinne seiner Verstetigung wirksam, sondern wird auch davon unberührt einen Wert entfalten.

Die private Wohnanlage, die in sich die Rechtfertigung dafür bildet, den Untersuchungsraum als Quartier anzusprechen, wird in dem Konzept dabei keinesfalls ausgeklammert. Alle Maßnahmen sind im Wirkzusammenhang auch auf eine Verbesserung der gesellschaftlichen

Einbeziehung und die Abmilderung negativer Lebensverhältnisse ausgerichtet. Im Konzept wird das Handlungsfeld Wohn- und Lebensverhältnisse benannt, das insbesondere an den problematischen Wohnstandort adressiert wird. Hinterlegt sind in dem Handlungsfeld bislang Maßnahmen, die im Rahmen der Förderkulisse „Sozialer Zusammenhalt“ und innerhalb zugehöriger Regelungen des Baugesetzbuches als durchführbar erscheinen.

Darüber hinaus ist es notwendig und wünschenswert, den Eigentümer in die langfristige Entwicklungsperspektive einzubeziehen und als Akteur für die Umsetzung von Maßnahmen zu gewinnen. In verschiedenerlei Kontext hat sich der Eigentümer bereits als kooperativ gezeigt. Im Sinne der Umsetzung sind dabei auch vor dem Hintergrund des kurzen Zeitraums der Konzepterarbeitung allerdings noch keine greifbaren oder konkreten Vereinbarungen getroffen worden. Es ist seitens der Stadt geplant, den eingeschlagenen kooperativen Prozess weiterzuführen. Dabei soll die Mitwirkungsbereitschaft nicht bloß als Absichtserklärung festgehalten werden. Für die anstehenden Schritte ist ein hohes Maß an Transparenz erforderlich, die gegebenenfalls auch im Rahmen der Auskunftspflicht einzufordern sein wird.

Das Integrierte Entwicklungskonzept kann im aktuellen Bearbeitungsstadium nicht ausreichend Beurteilungsgrundlagen liefern, um passgenaue Maßnahmen im Verantwortungsbereich des Eigentümers zu beinhalten. In der Umsetzungsphase soll ein Gutachten zur Immobilie hier Problemstellungen vertiefend untersuchen und konkrete Handlungs- und Sanierungserfordernisse aufzeigen.

In Abhängigkeit der Erkenntnislage und Entwicklung der Zusammenarbeit ist ein Strategiewechsel nicht auszuschließen. So ist es beispielsweise denkbar, dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nach sukzessive ordnungsrechtliche Möglichkeiten anzuwenden. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind weitere Beratungen hinterlegt, die flankierend zu den Abstimmungen mit dem Eigentümer auch die sanierungsrechtliche Ansprache und Bewertung des Sachverhalts sicherstellen soll. Sollte der Umsetzungsprozess neue Erkenntnisse

liefern, die darauf hinweisen, dass eine Erreichung der Sanierungsziele nur unter Ausnutzung der Instrumentarien des allgemeinen und des besonderen Städtebaurechts möglich ist, ist eine Fortschreibung des ISEKs angezeigt. Innerhalb des dann neu zu bewertenden Rahmens ist eine verstärkte Konzentration und Bündelung der Ressourcen in dem entsprechenden Handlungsfeld denkbar und möglich.

Neben den objektbezogenen Problemstellungen ist es auch erwartbar, dass die flankierenden Rahmenbedingungen und gesellschaftlichen Erfordernisse eine ISEK-Fortschreibung nötig machen. In Zusammenschau der möglichen Entwicklungen ist hierbei insbesondere die Verlängerung der S2-Strecke zu nennen. Durch Erkenntnisgewinne, die im Rahmen der Machbarkeitsstudien oder aus sich anschließender formaler Planungsschritte zu Tage treten, kann eine Neubewertung des Standortes und seiner Entwicklungsperspektive auch eine strategische Neuausrichtung des ISEKs rechtfertigen.

Es ist denkbar, dass von dem Infrastrukturprojekt Entwicklungsimpulse ausgehen, die eine Neustrukturierung über den eingeschlagenen Weg der allgemeinen Verbesserung hinaus rechtfertigen. Hierbei sind auch Investitionsbedarfe für begleitende Infrastruktur wie Tunnel- oder Brückenbauten zur Gleisquerung in Relation zum Begründungszusammenhang zu setzen.

Auch in der städtebaulichen Gesamtentwicklung könnten neue Impulse von der S2-Verlängerung ausgehen.

Im regionalen Kontext könnte eine Aktivierung der eher mindergenutzten Parzellen begleitend zur Bahnlinie sich angesichts aufgebrauchter Flächenreserven, der dann gesteigerten Standortgunst an der Schienenstrecke und weiter anhaltendem Wohnraumbedarf als tragfähiges Gesamtkonzept erweisen. Die Planungspraxis zeigt, dass die städtebaulichen Instrumentarien zur Neubelegung vergleichbarer Standorte bereits erprobt sind. Das Umweltbundesamt veröffentliche hierzu 2020 „Gute Praxisbeispiele kompakter und zugleich lärmarmen städtischer Quartiere“. Eine solche Entwicklung mit einer vorzugsweise „echt“ nutzungsgemischten Struktur wäre in planerischer Vorausschau gegebenenfalls auch zur Arrondierung oder gar Neuordnung des Standortes perspektivisch denkbar. Insbesondere in dem tendenziell mindergenutzten Baufeld zwischen Robert-Koch-Straße und Bahnlinie wäre eine derartige Entwicklung vorstellbar. Sollte eine zeitliche Überschneidung dies erfordern, könnte eine Neuausrichtung des ISEKs notwendig werden und im Sinne der Förderkulisse „Sozialer Zusammenhalt“ beispielsweise in Themen wie der Bereitstellung von Ersatzwohnraum wirksam werden. Angesichts der noch unklaren Entwicklungsperspektive und der erwartbaren Umsetzungszeiträume ist jedoch von keiner derartigen Überschneidung des Förderprogramms und der Infrastrukturmaßnahme auszugehen. Für die langfristige Weichenstellung der Gebietsentwicklung sollten städtebauliche Szenarien jedoch proaktiv in die Planungen der Infrastrukturmaßnahme einbezogen werden.

# 5



## 5 ZUSAMMENFASSUNG

### Gebiet im Überblick

Das im Südosten der Kreisstadt Dietzenbach gelegene Quartier wurde 2019 in das Bund-Länder-Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ aufgenommen. Als Voraussetzung für die Umsetzung des Förderprogramms wurde zunächst ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, welches als umsetzungsorientiertes Planungs- und Steuerungsinstrument für die Entwicklung des Programmgebietes dient. Für die Erstellung des ISEKs wurden mehrere Beteiligungsformate für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie lokalen Akteure angeboten. Mit dem „Runden Tisch Dietzenbach-Südost“ befindet sich bereits ein Gremium im Gebiet, das zukünftig erweitert um Bewohnerinnen und Bewohner die Planungs- und Umsetzungsphase des Städtebauförderprogramms begleitet.

Im Rahmen des ISEKs wurde das finale Fördergebiet für den „Sozialen Zusammenhalt Dietzenbach-Südost“ fest-

gelegt. Es umfasst mit seiner Größe von rund 40 Hektar und etwa 1.200 Einwohnerinnen und Einwohnern das gesamte Misch- und Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie bis zur Kreisstraße K 174 im Süden sowie westlich der Bahnlinie den Bereich bis einschließlich der Volkshochschule sowie den „Campus Dietzenbach“ mit Dietrich-Bonhoeffer-Schule und Kita 1. Sowohl im Nordosten als auch im Südwesten sind angrenzende Freiflächen Teil des Gebiets (siehe Abb. 18: Gebietserweiterung, S. 72).

Ein Gewerbegebiet bildet den weitaus größten Teil des Fördergebiets. Im Südwesten befindet sich an der Robert-Koch-Straße beziehungsweise Max-Planck-Straße eine Wohnanlage, in der etwa 900 Personen leben. Aus dieser Wohnanlage, die in einem kleinen Mischgebiet liegt, entsteht die Wahrnehmung als Quartier: durch die Bahnlinie abgetrennt vom Rest der Stadt Dietzenbach in einer Gewerbeumgebung gelegen.

### Herausforderungen

Die Wohn- und Lebensbedingungen im Quartier bilden den Anlass, ein Städtebaufördergebiet einzurichten. In der im Privatbesitz eines Eigentümers befindlichen Wohnanlage haben sich die Bedingungen in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich verschlechtert. Insgesamt weist die Anlage einen hohen Sanierungsstau sowohl an der Gebäudesubstanz als auch im Wohnumfeld auf. Hinzu treten soziale Herausforderungen und interkulturelle Spannungen. In der Wohnanlage leben deutlich mehr Kinder und Jugendliche als in der Gesamtstadt und nur wenige ältere Menschen. Die breite Mehrheit der Bewohnerinnen und Bewohner hat eine ausländische Staatsbürgerschaft, die Übrigen Migrationshintergrund. Zusätzlich zu normalen Mietsverhältnissen ist bekannt, dass ein Anteil der Wohnungen als Kurzzeitwohnungen an Werksarbeiter vermietet wird. Aufgrund der schnellen Änderungen der Zusammensetzung der Bevölkerung in den letzten Jahren ist davon auszugehen, dass das Quartier Funktionen einer „Arrival City“ erfüllt. Eine

Kooperation mit dem Eigentümer mit dem Ziel der Aufwertung des Wohnstandortes wird angestrebt.

Rund um das Mischgebiet mit Wohnanlage und vorgelagertem, dem Wohnstandort zugeordnetem Einzelhandel und Gastronomie ist der größte Teil des Fördergebiets als Gewerbegebiet definiert. Damit einher gehen ein hoher Versiegelungsgrad, hohes Aufkommen an motorisiertem Kfz- und Lkw-Verkehr und ein Mangel an grünen Freiflächen. Auf flachen Hallendächern und anderen Gewerbebauten werden die großen Potenziale für Photovoltaik oder Begrünung kaum genutzt.

Die einzige öffentliche Freifläche im Gebiet ist der Spielplatz an der Messenhäuser Straße, der trotz zahlreicher Mängel den wichtigsten Treffpunkt in der Nachbarschaft bildet. Gegenüber der Wohnanlage an der Kreuzung Max-Planck Straße / Messenhäuser Straße gelegen, müssen die Kinder aus der Wohnanlage die Straße queren, um den Spielplatz zu erreichen. Aus Mangel an wohnort-

nahen Sport- und Ballspielflächen wird die Messenhäuser Straße zum Ballspielen genutzt.

Die sozialen Einrichtungen des Fördergebiets haben ihre Angebote gut auf die Bedarfe des Quartiers abgestimmt.

Aufgrund schlecht ausgestatteter oder zu weit abgelegener Räumlichkeiten, vor allem aber aus räumlichen Kapazitätsgründen schaffen es die Einrichtungen jedoch nicht, dem tatsächlichen Bedarf gerecht zu werden.

## Handlungsfelder und Ziele der zukünftigen Quartiersentwicklung

### Handlungsfeld 1: Gebietsentwicklung und Verkehr

- Stärkung des Gewerbestandes im Einklang mit dem Wohnstandort und der Umwelt
- Optimierung der Verkehrsanbindung
- Verbesserung der Verkehrssicherheit

### Handlungsfeld 2: Wohn- und Lebensverhältnisse

- Verbesserung der Wohnqualität
- Schaffung von Begegnungsräumen
- Implementierung bedarfsorientierter Angebote

### Handlungsfeld 3: Umfeldqualität und Grünstruktur

- Verbesserung der Umfeld- und Umweltqualität
- Ausbau des Freizeitwerts
- Vernetzung ins Stadtgebiet stärken

### Handlungsfeld 4: Soziales Zusammenleben und Integration

- Verbesserung der Integration im Quartier
- Soziale Strukturen beleben, ausbauen und vernetzen
- Vernetzung und Aktivierung sozialer Akteure

## Entwicklungsmöglichkeiten

Mit dem Maßnahmenkatalog des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts wird eine nachhaltige Stabilisierung und Besserung der Wohn- und Lebensbedingungen im Quartier angestrebt. Dabei stehen – vor allem aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen – unter Umständen einzelne Ziele zueinander in Konkurrenz und müssen aus gesamtplanerischer Perspektive abgewogen werden.

Ein erklärtes Ziel ist die Aufwertung der privaten Wohnanlage in Kooperation mit dem Eigentümer, die bislang jedoch unklar erscheint. Auch außerhalb der Wohnanlage existieren zahlreiche Potenziale und Anknüpfungspunkte, um auch ohne eine Aufwertung der Wohnanlage eine Verbesserung der Lebensbedingungen zu erreichen. Ein Ansatzpunkt sind Ausbau und Stärkung der

Bildungs- und sozialen Einrichtungen, um mehr und bessere Angebote machen zu können. Nicht nur soziale Angebote, sondern auch Treffpunkte in Innenräumen sind neu zu schaffen. Ein weiterer Teil der Maßnahmevorschläge zielt auf die Weiterentwicklung des Gewerbes am Standort ab. Verkehrlich ist vor allem der Kreuzungsbereich Max-Planck-Straße / Messenhäuser Straße neu zu ordnen und gegebenenfalls teils zu beruhigen. Neben der Erhöhung der Verkehrssicherheit soll im gleichen Zuge das Umfeld der Kreuzung neugestaltet werden, um mehr Begrünung, Möglichkeiten für Spiel und Sport und soziale Treffpunkte anbieten zu können. Im übrigen Fördergebiet bieten sich Potenziale für Straßenbegleitgrün, zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs sowie zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs. In den Randbereichen,



am Übergang zur bestehenden Landschaft, sind Maßnahmen zur klimatischen und ökologischen Aufwertung im Zusammenhang mit Sport- und Freizeitangeboten vorgesehen. Eine intensive Rolle wird auch dem Quartiersmanagement zukommen, um in Zusammenarbeit mit bestehenden sozialen Einrichtungen zur sozialen Stabilisierung beizutragen und mit einem Stadtteilbüro einen neuen sozialen Kristallisationspunkt unmittelbar an der Wohnanlage zu erschaffen.

Das nun vorliegende ISEK bildet den strategischen Ansatz für weitere integrierte Planungen. Im Gebiet und auch auf gesamtstädtischer Ebene finden sich jedoch zahlreiche Unwägbarkeiten sowie noch in Aufstellung befindliche übergeordnete Entwicklungskonzepte. Da-

her darf das ISEK nicht zu starr ausgelegt werden, sondern ist auf Grundlage zukünftiger Erkenntnisse weiter anzupassen.

Insgesamt wurden im Rahmen der Erstellung des ISEKs 40 Einzelprojekte erarbeitet, die sich aus den Entwicklungsmöglichkeiten für Dietzenbach-Südost ergeben (siehe Abb. 19: Rahmenplan, S. 73). Die Umsetzung der Projekte ermöglicht es, das Quartier für die Zukunft nachhaltig weiterzuentwickeln und verbessert darüber hinaus die Innen- und Außenwahrnehmung des Stadtteils. Die Projekte weisen über einen Umsetzungszeitraum von zehn Jahren einen Finanzierungsumfang von rund 15,5 Millionen Euro auf.

# 6



## 6 VERZEICHNISSE

### ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Gebietsabgrenzung „Sozialer Zusammenhalt Dietzenbach Südost“ .....	8
Abb. 2:	Befragte während der aufsuchenden Beteiligung .....	16
Abb. 3:	Interviewleitfaden zur aufsuchenden Beteiligung .....	16
Abb. 4:	Bevölkerungsstruktur, Mobilitätstendenz und Wohnsitz .....	22
Abb. 5:	Verteilung der Altersgruppen in der Gesamtstadt und im Fördergebiet (Angaben in Prozent).....	24
Abb. 6:	Hilfen zur Erziehung (HzE) im Fördergebiet (Angaben in Prozent und absoluten Zahlen).....	26
Abb. 7:	HzE in der Gesamtstadt Dietzenbach (Angaben in Prozent und absoluten Zahlen) .....	26
Abb. 8:	Altersgruppen HzE im Fördergebiet sowie in der Gesamtstadt (Angaben in Prozent und absoluten Zahlen) .....	27
Abb. 9:	Soziale Einrichtungen im Gebiet.....	28
Abb. 10:	Lage des Fördergebiets im gesamtstädtischen Kontext .....	35
Abb. 11:	Langsamverkehr und ÖNV .....	40
Abb. 12:	Motorisierter Individualverkehr.....	42
Abb. 13:	Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main, mit eingezeichneter Gebietsabgrenzung, Quelle: Kreisstadt Dietzenbach; eigene Darstellung.....	46
Abb. 14:	Überlagerung des B-Plan 14/3 auf aktuelle Bestände .....	47
Abb. 15:	Eigentumsverhältnisse im Stadtteil; Quelle Kreisstadt Dietzenbach; eigene Darstellung.....	51
Abb. 16:	Analyseplan zur Nutzungsstruktur.....	52
Abb. 17:	Analyseplan zu den Freiräumen und Grünflächen im Gebiet.....	60
Abb. 18:	Analyseplan zu umweltbezogenen Standortfaktoren .....	63
Abb. 19:	Gebietserweiterung .....	87
Abb. 20:	Organigramm zur Projektsteuerung.....	171

## FOTOVERZEICHNIS

Foto 1:	Schlüsselpersonenworkshop im April 2022 .....	13
Foto 2:	Arbeitstisch zur städtebaulichen Entwicklung.....	13
Foto 3:	Befragung am Skatepark .....	15
Foto 4:	Wo hakt es im Quartier? Jugendliche zeigen es am Luftbild .....	15
Foto 5:	Gespräche am Luftbild .....	17
Foto 6:	Großer Andrang auf dem Spielplatz .....	17
Foto 7:	Mal- und Bastelaktion zur Spielplatzgestaltung.....	17
Foto 8:	Angebot des Boxprojekts beim Auftaktfest.....	17
Foto 9:	Jugendworkshop .....	18
Foto 10:	Helen-Keller-Schule in der Voltastraße 6.....	28
Foto 11:	Dietrich-Bonhoeffer-Schule .....	28
Foto 12:	Gebäude der VHS .....	29
Foto 13:	Hof der VHS .....	29
Foto 14:	Halle Max-Planck-Straße 9, die im vorderen Bereich durch das Boxprojekt genutzt wird .....	31
Foto 15:	Trainingshalle des Boxprojekts .....	31
Foto 16:	Eingang Haus der Integration an der Ecke Justus-von-Liebig-Straße/Voltastraße .....	32
Foto 17:	Haus der Integration von der Voltastraße aus gesehen .....	32
Foto 18:	Eingangsbereich zur AWO-Lernwerkstatt.....	33
Foto 19:	Tawhid-Moschee an der Justus-von-Liebig-Straße .....	33
Foto 20:	DITIB-Moschee an der Paul-Brass-Straße .....	33
Foto 21:	Blick von der Kreisstraße K 174 nach Norden zum Untersuchungsgebiet.....	38
Foto 22:	Fußweg von der Bahnstraße nach Süden zur Grenzstraße .....	39
Foto 23:	Brücke als Querung der Gleise auf Höhe der Paul-Brass-Straße.....	39
Foto 24:	Max-Planck-Str. In Richtung Westen.....	41
Foto 25:	Stark befahren: Justus-von-Liebig-Straße mit Radschutzstreifen .....	41
Foto 26:	S-Bahnhof Dietzenbach von Osten gesehen .....	42
Foto 27:	Blick von der Grenzstraße nach Norden auf das Gleisende mit S-Bahnhof im Hintergrund.....	42
Foto 28:	Der für den Schwerlastverkehr gesperrte Übergang von der Grenzstraße (vorne) zur Max-Planck-Straße.....	43
Foto 29:	Gepflasterter Abschnitt der Voltastraße .....	43
Foto 30:	Parkplatz der privaten Wohnanlage .....	44
Foto 31:	Abgestellte Lkws an der Paul-Brass-Straße.....	44
Foto 32:	Panoramafoto der Wohnanlage mit umgebendem Einzelhandel.....	49
Foto 33:	Wohnblöcke Robert-Koch-Straße.....	53
Foto 34:	Wohngebäude Messenhäuser Straße 2, rechts der Eingang zum Spielplatz.....	53
Foto 35:	Wohnen in der Voltastraße .....	54
Foto 36:	Gewerbenahes Wohnen .....	54
Foto 37:	Metallverarbeitendes Gewerbe .....	55
Foto 38:	Gewerbe in der Max-Planck-Straße in Richtung Osten.....	55
Foto 39:	Groß- und Einzelhandel für Seafood.....	55
Foto 40:	Wertstoffhof in der Max-Planck-Straße .....	55
Foto 41:	Prostitutionsstätte und anderes Gewerbe in der Voltastraße.....	56
Foto 42:	Spielhalle in der Robert-Koch-Straße .....	56
Foto 43:	Gewerbekomplex zwischen Voltastraße und Max-Planck-Straße.....	56
Foto 44:	Kleinteiligere Gewerbeflächen in der Emil-von-Behring-Straße .....	56

Foto 45:	Kopfbauten mit Stellplätzen in der Vorzone .....	57
Foto 46:	Kopfbauten mit Stellplätzen und Begrünung in der Vorzone.....	57
Foto 47:	Robert-Koch-Straße in Richtung Max-Planck-Straße.....	58
Foto 48:	Möbelkaufhaus Enzay in der Justus-von-Liebig-Straße.....	58
Foto 49:	Liebigstraße in Richtung Norden .....	58
Foto 50:	Liebigstraße in Richtung Süden .....	58
Foto 51:	Spielplatz .....	61
Foto 52:	Treffpunkt gegenüber dem Spielplatz .....	61
Foto 53:	Privates Wohnumfeld .....	62
Foto 54:	Privates Wohnumfeld mit Hauseingängen .....	62
Foto 55:	Skateanlage in grüner Umgebung, aber ohne Schatten.....	62
Foto 56:	Freiraum in Richtung Südwesten, links im Bild das Wohnhaus Messenhäuser Straße 2.....	62
Foto 57:	Augenscheinlich nicht mehr genutzte Gewerbeimmobilie.....	96
Foto 58:	Augenscheinlich nicht mehr genutzte Gewerbeimmobilie.....	102
Foto 59:	Messenhäuser Straße in Richtung Nordwesten.....	104
Foto 60:	Justus-von-Liebig-Straße in Richtung Süden.....	105
Foto 61:	Parkende Kfz und Lkw in der Paul-Brass-Straße.....	107
Foto 62:	Privates Wohnumfeld .....	111
Foto 63:	Nutzung der gesperrten Messenhäuser Straße als Spielfläche während einer Beteiligungsaktion 2022 .....	113
Foto 64:	Den Wohnblöcken vorgelagerter Einzelhandelsstandort.....	115
Foto 65:	Helen-Keller-Schule in der Voltastraße.....	117
Foto 66:	Haus der Integration in ehemaliger Gewerbeimmobilie .....	119
Foto 67:	Beispiel für ein kleines Urban-Gardening-Projekt.....	123
Foto 68:	Ungeordnet abgestellte Räder finden sich an vielen Stellen im Gebiet .....	125
Foto 69:	Unzureichend befestigter Weg östlich der Bahngleise, Richtung Süden .....	127
Foto 70:	Ecke Robert-Koch-Straße / Paul-Ehrlich-Straße .....	129
Foto 71:	Blick nach Norden.....	131
Foto 72:	Blick nach Süden.....	131
Foto 73:	Blick nach Süden, links im Bild die Messenhäuser Straße .....	133
Foto 74:	Spielplatz mit wenigen Spielgeräten und nur einer Bank .....	135
Foto 75:	Blick von der Messenhäuser Straße in Richtung Nordwesten, in der Bildmitte verläuft der Gehrengaben .....	137
Foto 76:	Beispiel für eine Ballspielfläche in Koblenz-Neuendorf.....	138
Foto 77:	Südlicher Eingang zur Fläche, Blick nach Osten. Links verläuft der Gehrengaben.....	141
Foto 78:	Blick von der Skate-Anlage Richtung Süden, rechts im Bild die Unterkunft für Geflüchtete .....	141
Foto 79:	Socckerkäfig und Skate-Anlage an der Paul-Brass-Straße .....	143
Foto 80:	Paul-Brass-Straße in Richtung Westen .....	145
Foto 81:	Beteiligungsaktion auf dem Spielplatz Messenhäuser Straße .....	147
Foto 82:	Aktion mit Clownin im Quartier.....	151
Foto 83:	Kita 1 .....	154
Foto 84:	Dietrich-Bonhoeffer-Schule .....	154
Foto 85:	Standort der Volkshochschule in der Wilhelm-Leuschner-Straße.....	156
Foto 86:	Beispiel für ein Stadtteilbüro in einem „Tiny House“ .....	158
Foto 87:	Umweltbildungsworkshop mit Kindern.....	159
Foto 88:	Innenraum der Boxhalle .....	160

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	Teilnehmende am Schlüsselpersonenworkshop .....	14
Tab. 2:	Einwohnerinnen und Einwohner (EW) nach Geschlecht.....	23
Tab. 3:	Ausländische Einwohnerinnen und Einwohner (EW) in der Gesamtstadt und im Fördergebiet (Angaben in absoluten Zahlen und Prozent) .....	25
Tab. 4:	Handlungsfelder im ISEK Dietzenbach-Südost .....	77
Tab. 5:	Übersicht der Maßnahmen je Handlungsfeld.....	91
Tab. 6:	Maßnahmenübersicht und Priorisierung.....	163

Alle Fotos sind Eigentum der Bietergemeinschaft BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten und Stadtberatung Dr. Sven Fries, mit Ausnahme der Fotos 83 und 84, die Eigentum der Kreisstadt Dietzenbach sind.

