

6

Begründung und Erläuterungen zum Bebauungsplan Nr. 35 "Auf dem Steinberg"
der Stadt Dietzenbach, Kreis Offenbach.

Der Bebauungsplan 35 besteht außer der vorliegenden Begründung aus zwei Blättern:

Blatt 1: Festsetzungen in Zeichnung und Text gemäß § 9 (1) 1 - 14 BBauG.

Blatt 2: Festsetzungen in Zeichnung und Text gemäß § 9 (1) 15 und 16
BBauG..

Beide Pläne haben den Maßstab 1 : 1.000.

- A. Mit dem Baugebiet 35 "Auf dem Steinberg" wird ein erster Teilabschnitt der Entwicklung nach dem Städtebau-Förderungsgesetz erschlossen und bebaut.

Das Gebiet, Gesamtfläche 304.293,0 qm, ist entsprechend der Lage im Stadtgebiet und der Entfernung von den späteren Haltepunkten der Schnellbahn als Wohngebiet geringerer Besiedlungsdichte vorgesehen. Das bedeutet zugleich, daß hier kein Geschoßbau entsteht, sondern nur der Bau von ein- und zweigeschossigen Häusern zugelassen wird; zum Teil als "dichter Flachbau" (Reihen Häuser, Kettenhäuser, Atriumhäuser etc.), zum Teil als freistehende oder aneinandergebaute Einzelhäuser.

Es ergeben sich sehr unterschiedlich große Grundstücke: durch den vorgeschriebenen Waldabstand von 35 m entstehen dort Grundstücksgrößen bis zu 1.600 qm, für Kettenhäuser und Atriumhäuser haben die Grundstücke 400 bis 500 qm, Reihenhausgrundstücke sind bis hinab zu 120 qm möglich.

Das Gebiet enthält zugleich viele öffentliche Einrichtungen für den Stadtteil Steinberg: die Gesamtschule Steinberg, zwei Kindertagesstätten, ein kommunales Stadtteilzentrum, ein kirchliches Gemeindezentrum, einen Altenclub mit Altenheim und Altenwohnungen.

Erschlossen wird das Gebiet von der Kreuzung Offenbacher Straße/Limesstraße her und durch Anbindung an die bestehenden Straßen in Steinberg. Es wird vom Verkehrslärm der Offenbacher Straße durch einen bepflanzten, 3,5 m hohen Erdwall abgeschirmt, entsprechend der DIN 18005.

Fünf Fußwege, Teil des Wegenetzes im Baugebiet, verbinden mit dem angrenzenden Wald. Der Wald-Randweg wird als öffentlicher Weg erhalten und mit zusätzlichen Flächen ausgestattet. Ein breit und räumlich interessant ausgebauter Hauptweg ist Zugang zur Schule und zur Kindertagesstätte "Süd", er verbindet später auch mit dem dann südlich angrenzenden Wohngebiet. Mit einer Fußgängerbrücke wird die Verbindung zum Wohn- und Geschäftsgebiet östlich der Offenbacher Straße geschaffen.

Das gesamte Baugebiet wird als Teil des Entwicklungsgebietes nach Städtebau-Förderungsgesetz vom Entwicklungsträger der Stadt Dietzenbach, der Deutschen Stadtentwicklungs- und Kreditgesellschaft mbH. in Frankfurt am Main, Am Weingarten 25, erschlossen und mit den auf örtlicher Ebene zu finanzierenden vorgesehenen Einrichtungen für die Bürger ausgestattet.

Die Erschließung des Gebietes ist gesichert. Nach Angaben des Wasserverbandes Stadt und Kreis Offenbach reicht die Frischwasser-Lieferkapazität für die Versorgung des Gebietes aus. Für das Abwasser wird ein zusätzlicher Vorfluter zur Kläranlage angelegt, die auf 40.000 Einwohner-Gleichwerte bereits ausgebaut ist. Ein Generalentwässerungsplan, dessen wesentliche Teile bereits vorliegen, wird zur Zeit in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt ergänzt und fertiggestellt.

Im Anschluß an die Flächenbilanz und die Maßnahmen-Liste sind die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes genauer erläutert, ihr Anlaß und Zweck im einzelnen begründet.

Um einen besseren Vergleich mit dem Plan möglich zu machen, ist dabei die Gliederung der Plan-Legende übernommen worden.

Vorschläge zu Einzelfragen und Hinweise zur Anwendung des Bebauungsplanes stehen am Schluß der Erläuterungen. Dort ist außerdem ein Überblick über Kosten und finanzielle Abwicklung der Erschließung und Ausstattung des Baugebietes zu finden.

B. Flächenbilanz (planimetrische Ermittlung)

1. Gesamtfläche	304.293,0 qm
2. Erschließungsflächen	
2.1 Verbreiterung der L 3001 auf vier Spuren einschließlich der Flächen für den Lärmschutzwall	8.425,0 qm
2.2 Vorhandene Straßenparzelle und Randweg-Parzelle der L 3001	5.317,62 qm
2.3 Erschließungsstraßen im Gebiet einschließlich dazu gehörender Fußwege und öffentlicher Parkplätze	26.064,50 qm
2.4 Nicht befahrbare Wohnwege, Hauptwegenetz einschließlich öffentlicher Plätze und Waldrandweg	23.066,74 qm
(GF) 2.5 Für Anlieger befahrbare Wohnwege	2.971,0 qm
2.6 Lärmschutzwall zwischen Kraftfahrzeugzulassungsstelle und Wohngebiet	1.791,0 qm
2.7 Öffentlicher Parkplatz am Stadtteil-Zentrum	2.051,02 qm
Erschließungsflächen zusammen	69.686,88 qm
3. Flächen für den Gemeinbedarf	
3.1 Stadtteil-Bürgerhaus	1.777,5 qm
3.2 Altenheim, Altenwohnungen und Altenclub	34.309,0 qm

3.3	Kindertagesstätte "Süd"	1.477,5 qm	
3.4	Kindertagesstätte "Nord"	1.845,0 qm	
3.5	Gesamtschule/Sonderschule Steinberg	43.747,0 qm	
3.6	Kraftfahrzeug- zulassungsstelle	10.580,0 qm	
3.7	Kirchliches Gemeinde- zentrum	4.790,5 qm	
	Gemeinbedarfsflächen zusammen		98.526,5 qm
4.	Andere öffentliche Flächen		
4.1	Öffentliche Grünfläche am Altenclub	1.802,5 qm	
4.2	Öffentliche Grünfläche auf dem Steinberg	910,0 qm	
	Sonstige öffentliche Flächen zusammen		2.712,50 qm
5.	Flächen der Versorgung		
5.1	Umspannstation an der Siedlerstraße	42,0 qm	
5.2	Umspannstation an der Schule und auf dem Steinberg in der Schulfläche und Fläche Kita Nord enthalten	----- qm	
	Flächen der Versorgung zusammen		42,00 qm
6.	Private Bauflächen		
6.1	Wohnbauflächen mit GFZ 0,4	24.605,44 qm	
6.2	Wohnbauflächen mit GFZ 0,5	34.312,88 qm	
6.3	Wohnbauflächen mit GFZ 0,6	30.832,25 qm	
6.4	Wohnbauflächen mit GFZ 0,8 und GFZ 0,6 (Atrium)	35.275,93 qm	
	Wohnbauflächen zusammen		125.026,08 qm
6.5	Bürobaufäche	1.352,5 qm	
6.6	Tankstelle	2.715,0 qm	
6.7	Sporthalle und Gaststätte	4.232,5 qm	
	Sonstige private Bauflächen zusammen		8.300,00 qm
	Summe aller Teilflächen		304.293,96 qm

C. Maßnahmen-Liste

Hier sind die Maßnahmen genannt, die der Entwicklungsträger, die Stadt oder andere örtliche Träger im Zusammenhang mit der Erschließung und Besiedlung des Baugebietes 35 im Gebiet durchführen müssen, auch, wenn diese Maßnahmen nicht alleine auf das Baugebiet und seine Bezüge bezogen sind.

1. Kommunales Stadtteilzentrum
2. Kindertagesstätte Nord
3. Kindertagesstätte Süd
4. Fußgängerbrücke über die Offenbacher Straße/L 3001
5. Anlage der öffentlichen Grünfläche am Altenclub
6. Anlage der öffentlichen Grünfläche auf dem Steinberg
7. Anlage des öffentlichen Platzes im Stadtteil-Zentrum
8. Anlage des öffentlichen Platzes vor der Gesamtschule
9. Altenheim, Altenclub und Altenwohnung

Nicht detailliert werden die inneren und äußeren Maßnahmen der Gebiets-Erschließung, deren Umfang aus der Kostenübersicht im Anhang der Begründung zu entnehmen ist.

Einzel-Erläuterungen

1. Reines Wohngebiet: Die Wohnbauflächen sind – bis auf einen kleinen Bereich am Bauernhof Lorenz – als reines Wohngebiet ausgewiesen. Damit soll gesichert werden, daß Anlagen, Einrichtungen und Tätigkeiten, die das Wohnen stören, so sehr wie irgend möglich eingeschränkt werden. Aus diesem Grunde sind die nach § 3 (3) Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässbaren "nicht störenden Handwerksbetriebe" ausgeschlossen, ebenso die Nebenanlagen nach § 14 (1) Baunutzungsverordnung. Die Erfahrung hat gezeigt, daß die Klärung, was "nicht störend" sei, im Streitfalle schwierig ist, daß auch der Ausdehnung und Betriebsveränderung eines einmal als nicht störend zugelassenen Betriebes nur sehr schlecht begegnet werden kann. Die Stadt Dietzenbach kann an verschiedenen Stellen Land für Handwerks- und Gewerbebetriebe bereitstellen. Auch dieses Land wird vom Entwicklungsträger angeboten. Betriebe sind also nicht darauf angewiesen, ihren Standort nach der Zufälligkeit von Grundbesitz oder nach zufällig auf dem Markt angebotenen Grundstücken zu suchen.

Der Ausschluß der nach § 3 (3) Baunutzungsverordnung ebenfalls ausnahmsweise zuläßbaren Läden ist nötig, um der von der Stadt gewollten und geplanten Konzentration von Läden im Stadtteilzentrum (im Bereich direkt östlich der Offenbacher Straße) eine Existenz und Entwicklungschancen zu geben. Die Stadt kann eine Konzentration der Läden in Ladengruppen und kleine Zentren nur verantwortlich betreiben, wenn sie nicht zugleich Läden an anderer Stelle zuläßt und damit dann eine sowohl für den Bürger als auch für die Betreiber der Läden unbefriedigende Situation entstehen läßt.

Die Einschränkung, daß für das gesamte Wohngebiet nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, hat zwei Gründe: Die notwendige und nach den Erfahrungen der Dietzenbacher Stadtentwicklung immer stärker vertretene Forderung, daß zu jeder Wohnung auf dem Grundstück eine ausreichende Zahl vernünftig erreichbarer Stellplätze einzurichten sind, läßt sich nur bei einer Kontrolle und Begrenzung der Wohnungszahl erreichen. Diese Begrenzung ist nicht schon durch die Geschoßflächenzahl, die Zahl der Geschosse oder die überbaubare Fläche gegeben. Um sicher zu stellen, daß die für jedes Grundstück ermittelte und von der Erschließung her sinnvoll erreichbare Fläche hierfür ausreicht, mußte die Zahl der Wohnungen je Gebäude beschränkt werden. Eine Handhabe dazu gibt nur der § 3 (4) Baunutzungsverordnung, der allerdings nur zuläßt, auf "Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen" zu beschränken. Die Vorschrift soll außerdem verhindern, daß mit einer Zusammenlegung von Grundstücken in diesem Gebiet – wie in vielen anderen Baugebieten der Stadt – Geschoßbauten entstehen. Die Erfahrungen, die die Stadt mit diesem Vorgehen von Bauherren bisher gemacht hat, sind überwiegend negativ. Für Geschoßbauten sind bereits in Bebauungsplänen erhebliche Flächen ausgewiesen und werden in der zukünftigen Stadtentwicklung auch zusätzliche Flächen neu ausgewiesen. Es entspräche nicht dem Ziel der Planung, wenn in Flachbaugebieten und Einfamilienhausgebieten wahllos, nur nach den Zufälligkeiten des Grundstückskaufes, Geschoßbauten "eingestreut" würden.

2. Allgemeines Wohngebiet sind nur die Flächen des Hofes Lorenz und der drei westlich an der Siedlerstraße angrenzenden Grundstücke, die für Herrn Lorenz bereits parzelliert wurden. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet schien hier richtiger, weil Art und Zeitpunkt der Nutzungsveränderung für den jetzigen Bauernhof noch nicht übersehbar sind und hierfür ein ausreichender Spielraum gelassen werden mußte. In seiner jetzigen Ausdehnung ist das allgemeine Wohngebiet im Nordwesten und Südosten durch eine Straße, im Süden durch Gaststätte und Turnhalle und im Südwesten durch den öffentlichen Parkplatz begrenzt.
3. Zahl der Vollgeschosse: Die Festsetzung dieser Zahl im Bebauungsplan umfaßt nicht mit ausgebaute Dachgeschosse und Geschosse, die bei einer Lage des Gebäudes am Hang talseitig zum Wohngeschoß ausgebaut werden können. Mit einer Novellierung der Hessischen Bauordnung wird aber der Begriff "Geschoß" neu definiert, die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich laut Baunutzungsverordnung auf die jeweils landesrechtliche Regelung dieser Frage.

Nach der bisher bekannten Novelle zählen die bisherigen Kellergeschosse und Dachgeschosse ebenfalls als Vollgeschoß, wenn sie entsprechend mit Wohn- oder Nutzflächen ausgebaut sind.

Mit einer Novellierung der Hessischen Bauordnung ist während der Zeit zu rechnen, in der das Baugebiet 35 erschlossen und bebaut wird.

Es kann deshalb möglich werden, daß die Festsetzungen im Bebauungsplan über die Zahl der Vollgeschosse ergänzt und korrigiert werden müssen, sobald die Hessische Bauordnung novelliert ist.

4. Geschoßflächenzahl: Für die zusammen ca. 127.200 qm Grundstücksfläche der privaten Wohnbaugrundstücke ergibt sich eine durchschnittliche Geschoßflächenzahl von 0,5. Das entspricht der zum Flächennutzungsplan als Grundlage beschlossenen Besiedlungsdichte für dieses Gebiet.

Durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen und z.T. auch etwas unterschiedlichen überbaubaren Flächen innerhalb einer Gebäudegruppe kann es entstehen, daß die Geschoßflächenzahl innerhalb der überbaubaren Fläche oder die überbaubare Fläche ohne Überschreitung der Geschoßflächenzahl nicht ganz ausgenutzt werden kann. Das wäre nur vermeidbar bei einem genauen Ermitteln der Geschoßflächenzahl für jedes Grundstück und bei einer Festsetzung bis auf drei Stellen nach dem Komma. Die Erfahrung zeigt aber, daß eine solche Genauigkeit und so starke Differenzierung unnötig ist und zudem andere Schwierigkeiten bringt. Um hierüber keine Mißverständnisse entstehen zu lassen und eine rechtlich eindeutige Situation zu schaffen, enthalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschrift "Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen, überbaubare Grundstücksflächen und die Zahl der Geschosse ausgewiesen. Es ist diejenige Festsetzung für die Ausnutzbarkeit maßgebend, die das Maß der Nutzung am stärksten einschränkt".

5. Bauweise: Neben den üblichen Festsetzungen der geschlossenen Bauweise für Kettenhäuser, Atriumhäuser und ähnliche Bauformen und der offenen Bauweise für freistehende Häuser ist nach Abstimmung mit dem Kreis Offenbach für manche Bereiche eine Sonderbauweise festgesetzt. Hiermit soll rechtlich eindeutig die zusammenhängende Bebauung aus Wohnhäusern und jeweils ihren zugehörigen Garagen geregelt werden.
6. Überbaubare Grundstücksfläche: Bei der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche muß immer ein Kompromiß gefunden werden zwischen dem Wunsch, für den Bauherrn möglichst viel Freiheit auf seinem Grundstück zu geben und der Notwendigkeit, eine für alle Bauten einer Hausgruppe sinnvolle Situation entstehen zu lassen und zugleich eine sinnvolle Gliederung der ganzen Bauten, eine sinnvolle städtebauliche Ordnung zu

erreichen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die überbaubaren Flächen in ihren Abmessungen großzügig, ohne daß damit aber auf eine Gliederung der Baukörper verzichtet wird. Dem dient zugleich die Festsetzung von Baulinien, mit der ein Zwang zur Gliederung der Baukörper ausgeübt werden soll. Eine solche Gliederung der Baukörper mag beim Entwurf der Bauten etwas mehr Probleme bringen. Pläne "aus der Schublade" sind hier nicht ohne weiteres zu verwenden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aber keinesfalls so streng und so detailliert, daß qualifizierte Architekten darin nicht sinnvolle Grundrisse und Gestaltungen für die verschiedensten Bauherrenwünsche entwickeln könnten.

7. Stadtteil-Bürgerhaus: Hierunter kann nicht ein "komplettes Bürgerhaus" verstanden werden. Die Untersuchungen zum Flächennutzungsplan und zur Ausstattung der Stadt mit Infrastruktureinrichtungen haben aber gezeigt, daß in den einzelnen Stadtteilen Räume für kleine Veranstaltungen, für Bürgergruppen und politische Gruppen ebenso nötig sind wie gesonderte Räume für Jugendliche und Jugendgruppen. Eine solche Einrichtung im Stadtteil muß nicht geeignet sein, organisatorisch anspruchsvolle oder große Veranstaltungen aufzunehmen, muß nicht bewirtschaftet sein. Diese Einrichtung hat mehr die Funktion "Treffpunkt" und "Verfügungsräume". Das Grundstück dafür ist am öffentlichen Platz im Stadtteil-Zentrum vorgesehen, direkt neben dem Zugang zur Fußgängerbrücke, durch die die öffentlichen Bereiche links und rechts der Offenbacher Straße miteinander verbunden werden. Durch die Lage am abschirmenden Erdwall und die zur Brücke hin notwendige Freitreppe kann das Gebäude direkte Zugänge in zwei Geschosse haben. Es wird auf diese Weise nicht schwierig sein, den Bereich der Jugendräume vom Bereich der übrigen Verfügungsräume abschirmbar zu machen.

Das Stadtteil-Bürgerhaus soll den öffentlichen Platz direkt begrenzen, d.h., es soll so weit wie möglich mit seinen Außenwänden auf der Grundstücksgrenze stehen, oder der Platz soll einheitlich gestaltet mit auf das Grundstück des Stadtteil-Bürgerhauses ausgedehnt werden.

8. Kirchliches Gemeindezentrum: Fläche und Lage des Grundstückes entsprechen einer Zusage, die die Stadt Dietzenbach der katholischen Kirche im Umlegungsverfahren des Baugebietes 5 gemacht hat. Das Grundstück ist groß genug, um neben dem eigentlichen Gemeindezentrum auch Wohnungen für Bedienstete der Kirche aufnehmen zu können. Diese Wohnungen sollen im westlichen Bereich des Grundstückes, mit Zugang von dem westlich begrenzenden Hauptfußweg bebaut werden. Das Gemeindezentrum kann aus dem Bereich des nordwestlich angrenzenden Parkstreifens an der Siedlerstraße eine eigene Grundstückszufahrt erhalten. Größere Parkplatzanlagen oder Stellflächen sollen aber dort nicht entstehen, für den Stellplatzbedarf des gesamten Stadtteilzentrums ist im Norden des Bereiches ein großer öffentlicher Parkplatz vorgesehen. Das Diözesanbauamt hat mitgeteilt, daß die Kirche für die Gestaltung ihrer Bauten einen Architektenwettbewerb ausschreiben will.

9. **Altenheim, Altenwohnungen und Altenclub:** Das Gelände hierfür begrenzt den öffentlichen Platz des Stadtteilzentrums nach Süden und schließt an den abschirmenden Erdwall an, es ist auch im Westen durch den öffentlichen Hauptfußweg und die darin gelegene öffentliche Grünfläche begrenzt. Ein genaues Bauprogramm liegt noch nicht vor. Wenn mittlere Wohnungs- und Raumgrößen zugrunde gelegt werden, reicht das Gelände für den Bau von ca. 25 Altenwohnungen, ca. 15 Wohneinheiten im Altenheim, für einen größeren Altenclub und für die Anlage von kleinen Wohngärten vor den Altenwohnungen ebenso wie für einen Innenhof und ruhigen Bereich auf dem Grundstück. Die Bauten hier sollen nicht mehr als zwei Geschosse haben, um nicht aus dem Bereich der Lärmabschirmung durch den Erdwall herauszuragen. Der grundstückseitige "Hang" des Erdwalles kann bei geschickter gärtnerischer Gestaltung in die benutzbare Freifläche des Grundstückes einbezogen werden.

10. **Kindertagesstätten:** Hierfür sind zwei Grundstücke vorgesehen, eines angrenzend an das Gelände der Gesamtschule und eines auf dem Steinberg. Die Kindertagesstätte auf dem Steinberg wird in Zukunft als Einzugsbereich auch das schon bebaute Gebiet in Steinberg westlich der Offenbacher Straße haben. Siehe hierzu auch Exposé Kindertagesstätten, März 1974. Auch die Kindertagesstätte Süd wird - wenn das südlich angrenzende Gebiet eines Tages bewohnt ist - einen Einzugsbereich über das Baugebiet 35 hinaus haben. Es war aber nicht möglich, auf eine der Tagesstätten in diesem Baugebiet zu verzichten und einen Standort in benachbarten Gebieten zu suchen, weil außer dem Einzugsbereich auch eine etwa gleichmäßige Verteilung der Standorte und eine Lage am öffentlichen Hauptwegenetz unbedingt wichtig sind.

11. **Gesamtschule und Sonderschule Steinberg:** Der Standort entspricht der Verabredung mit dem Kreis Offenbach, die in der Diskussion um den Flächennutzungsplan 72 für alle Schulstandorte gefunden wurde. Die Fläche entspricht auch etwa den Vorstellungen des Kreises. Eine Flächen-ergänzung von ca. 3.000 qm muß bei Besiedlung der südlich und südwestlich angrenzenden Gebiete in dem dann dafür aufzustellenden Bebauungsplan gefunden werden (Flächenbedarf nach Angabe des Kreises für Sonderschule und Gesamtschule zusammen ca. 46.000 qm). Die Gesamtschule wird einen Einzugsbereich weit über das Baugebiet und auch über den heutigen Stadtteil Steinberg hinaus haben, sie hat die in Zukunft zwischen Steinberg und dem neuen Schulzentrum entstehenden Wohngebiete mit zu versorgen. Die Sonderschule wird vermutlich einen Einzugsbereich über Dietzenbach hinaus haben. Beide Schulen liegen deshalb an einem Hauptfußweg, der aus dem Baugebiet 35 später nach Süden in die angrenzenden Wohngebiete führt. Außerdem wird das Schulgelände von der Straße erschlossen, die das Baugebiet 35 später mit den südlich angrenzenden Gebieten verbindet.

Das Schulgelände ist heute Wald mit einem besonders erhaltenswerten Waldrand-Bestand. Auf einem weiteren Teil stehen erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen. Dem Kreis sollte bei der Übergabe des Grundstückes die Auflage gemacht werden, einen möglichst großen Teil des Baumbestandes zu erhalten.

Bei einem großen Teil der Schulen im Kreise Offenbach war es bisher schon möglich, die Freiflächen des Schulgeländes und Sportanlagen außerhalb der Schulzeiten für die Öffentlichkeit benutzbar zu machen. Diese Regelung muß auch für die Gesamtschule Steinberg angestrebt werden. Dazu ist es besonders praktisch, wenn Zugänge zum Schulgelände und evtl. gesonderte Zugänge zu Freiflächen und Sportanlagen an dem im Nordwesten begrenzenden Hauptfußweg liegen und die Freiflächen und Sportanlagen von da direkt erreichbar sind. Bei geschickter Anordnung der Flächen und Gebäude wird es dann möglich, die Freiflächen und Sportanlagen vom Bereich der Gebäude abzutrennen (dichte Bepflanzung, Zäune, kleine Tore), damit nicht das ganze Schulgelände außerhalb der Schulzeit offensteht und die Gebäude nicht direkt erreichbar sind. Auflagen hierzu können dem Kreis aber nicht im Bebauungsplan gemacht werden, eine entsprechende Regelung ist nur im Grundstücks-Übergabevertrag möglich.

12. Kraftfahrzeugzulassungsstelle des Kreises Offenbach: Standort und Fläche der Kraftfahrzeugzulassungsstelle entsprechen dem Ergebnis von Verhandlungen zwischen der Stadt Dietzenbach und dem Kreis Offenbach. Die Zulassungsstelle wird ein erhebliches Verkehrsaufkommen haben, deshalb ist der abschirmende Erdwall nach DIN 18005 nicht zwischen Zulassungsstelle und Straße gelegt, sondern um die Zulassungsstelle herumgezogen worden. Er liegt so zwischen Straße und Zulassungsstelle einerseits und dem Wohngebiet und Schulgelände andererseits. Von dieser Anordnung ist das beste Lärmschutzergebnis zu erwarten. Der Hang der Böschung, der der Kraftfahrzeugzulassungsstelle zugekehrt ist, ist in das Grundstück einbezogen. Anders ist eine sinnvolle Erreichbarkeit für die Pflege und Bepflanzung der Böschung nicht ohne sehr großen Aufwand zu garantieren. Dem Kreis muß im Übergabevertrag die Bepflanzung und Instandhaltung der Böschung und auch das Pflanzen von Bäumen und Büschen entlang der Grundstücksgrenze zur Offenbacher Straße und zur verlängerten Limesstraße zur Auflage gemacht werden.

13. Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen: Diese Ausweisung ist in Bebauungsplänen immer da nötig, wo für eine bestimmte Einrichtung der genaue Standort bekannt ist oder festgelegt werden soll und wo am Vorhandensein dieser Einrichtung ein öffentliches Interesse besteht.

Die Tankstelle sollte im Zusammenhang mit der Kraftfahrzeugzulassungsstelle an der Offenbacher Straße angeordnet werden. Die Gruppierung der Gebäude und Bemessung der überbaubaren Flächen entspricht einem Vorentwurf, den die Deutsche Aral GmbH. vorgelegt hat. Eine Durchfahrt zwischen der Kraftfahrzeugzulassungsstelle und der Tankstelle soll allerdings nicht geschaffen werden, weil damit eine zusätzliche "illegale" Einfahrt zur Kraftfahrzeugzulassungsstelle direkt von der Offenbacher Straße entstünde. Das ist aber aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht vertretbar.

Gastwirtschaft, Vereinshaus und Sporthalle sind für einen Dietzenbacher Verein ausgewiesen, dem die Stadt entsprechendes Gelände zugesagt hatte.

Im Kaufvertrag für das Gelände muß gesichert werden, daß hier eine der Öffentlichkeit zugängliche Gaststätte errichtet und unterhalten wird. Es erscheint wichtig, im Stadtteil-Zentrum Steinberg auch eine Gaststätte zu haben, gerade, weil die kommunalen Einrichtungen in diesem Zentrum keine Gaststätte oder ähnliche Einrichtung enthalten. Es muß auch darauf geachtet werden, daß im Bereich des Baugebietes 35 nicht eine weitere Gaststätte entsteht: es ist unwahrscheinlich, daß zwei Gaststätten in diesem Bereich zugleich wirtschaftlich lebensfähig und damit für Gäste auch attraktiv sein können.

Das Grundstück für Büronutzung ist ausgewiesen, um die erfahrungsgemäß sonst zerstreut in den Baugebieten entstehenden - und durch ihr Verkehrsaufkommen oft sehr störenden - Büros in dem Bereich des Stadtteil-Zentrums zu konzentrieren. Das Grundstück soll als Reserve für diesen Zweck gehalten werden, auch, wenn nicht kurzfristig Interessenten dafür zu finden sind.

14. Straßennetz, Straßenverkehrsflächen: Das Gebiet wird erschlossen von der Kreuzung Offenbacher Straße/Limesstraße her. Zugleich mit dem Anschluß hier wird die Siedlerstraße - einer Verabredung mit dem Straßenbauamt Darmstadt folgend - an der Offenbacher Straße für Fahrverkehr geschlossen und mit einem Wendeplatz als Sackgasse ausgebaut. Mit dem zugleich nötigen Schließen der Römerstraße ist dann die unübersichtliche und gefährliche Verkehrssituation in der Nähe der Fußgängerampel bereinigt.

Die Führung der Erschließungsstraßen im Gebiet folgt den Geländehöhen. Die verlängerte Limesstraße schließt an die Tannenstraße an, die verlängerte Querstraße wird als Straßenschleife um die Kuppe des Steinberges herum bis wieder zur Frankenstraße geführt. Die zwischen diesen Straßen und zum Wald hin gelegenen Gelände sind durch Wohnwege, z. T. durch befahrbare kleine Plätze, erschlossen. Die Siedlerstraße ist an die verlängerte Limesstraße angebunden. Eine Verbindungsstraße zum später südlich angrenzenden Wohngebiet ist zugleich Erschließungsstraße für das Schulgelände und wird auch Erschließungsstraße für später direkt östlich angrenzenden Wohnbau sein.

In den übersichtlichen Bereichen der Straße sind öffentliche Stellplätze (45°-Aufstellung) in ausreichender Zahl angeordnet. Ein Teil der Straßen hat eine asymmetrische Bürgersteig-Anordnung: auf der Seite der breiteren Bürgersteige sollen Alleebäume an der Grundstücksgrenze gepflanzt werden.

Die Anfahr-Sichtwinkel nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST-E) sind freigehalten.

off. wegen?
p. ist
nicht gleich
bedeutend
mit „... dass
Auto nicht
direkt erreich-
bar.“ (!)

15. Öffentliche Wegefläche: Ein großer Teil der Grundstücke sind durch öffentliche Wegeflächen erschlossen, also mit dem Auto nicht direkt erreichbar. Für jedes Grundstück an solchen Wegen sind zwei Garagenplätze in den ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsgaragen vorgesehen. Diese Erschließung dient der Wohnruhe und der Sicherheit besonders für Kinder und alte Leute. Zuschnitt der Grundstücke, Lage der Häuser und Breite der Wegefläche sind danach bemessen, daß diese Fläche auf keinen Fall befahrbar ist. Das Befahren darf deshalb auf keinen Fall zugelassen werden: es würde dann eine ganz unsinnige Situation mit erhöhter Verkehrsgefährdung entstehen.

Ein Teil der öffentlichen Wege wird wegen des Geländegefälles Treppen bekommen, vor allem die Wege im Bereich zwischen der verlängerten Limesstraße und der verlängerten Querstraße. Diese Wege werden zugleich als eine Folge von kleinen öffentlichen Plätzen und Gassen gestaltet.

Der Waldrandweg wird als öffentlicher Weg erhalten und um zusätzliche Flächen ergänzt. Das Wohngebiet ist mit dem Waldrand durch fünf Wegeanschlüsse direkt verbunden. Der vorhandene Waldsaum ist zu erhalten.

Im Stadtteilzentrum treffen sich mehrere Hauptfußwege: ein Weg vom Südwesten, der am Schulgelände, Kindergarten, einer öffentlichen Grünfläche und Altenclub entlangführt, ein Weg vom Osten, der aus dem Bereich der Läden östlich der Offenbacher Straße über eine Fußgängerbrücke zum Stadtteil-Zentrum geführt wird, ein Weg vom Nordwesten, der von der Tannenstraße über den Steinberg hinweg am kirchlichen Gemeindezentrum das Stadtteil-Zentrum erreicht, und ein Wegeanschluß von Norden aus dem bereits bebauten Gebiet heraus. Das Wegekreuz im Stadtteilzentrum wird als öffentlicher Platz ausgebaut, hier haben Altenclub und Altenheim, das kirchliche Gemeindezentrum, das kommunale Stadtteilzentrum und die Gastwirtschaft des Vereinshauses ihre Eingänge.

16. Öffentliche Wege, die als Zufahrt zu den Grundstücken für Anlieger befahrbar sind: Vier solche Bereiche sind südwestlich der verlängerten Limesstraße vorgesehen. Sie sind so breit angelegt und übersichtlich als kleine öffentliche Plätze gestaltet, daß das Befahren durch die Anlieger nicht als besondere Gefährdung angesehen werden kann. Bei der Anlage dieser Flächen ist darauf zu achten, daß sie von den Straßen durch Bordsteine getrennt werden, sodaß auch beim Einfahren der Unterschied deutlich wird. Jeder der vier Bereiche dient nur einer kleinen Zahl von Anliegern, sodaß auch keine höhere Verkehrsbelastung zu erwarten ist.
17. Öffentliche Grünflächen: Eine der beiden Grünflächen liegt im Zusammenhang des Hauptfußweges zwischen Stadtteilzentrum und Gesamtschule. Die Fläche soll vorläufig zur Benutzung angelegt werden, sie gilt aber auf lange Sicht als Reservegrundstück für evtl. in Zukunft nötige kommunale Bauten. Die zweite Grünfläche entsteht auf dem Steinberg im Zusammenhang mit der Kindertagesstätte. Die genaue Abgrenzung zwischen dieser Grünfläche und der Kindertagesstätte kann erst im Ausführungsentwurf gefunden werden.
18. Umformerstationen: Nach Verabredung mit den Stadtwerken Offenbach sind im Baugebiet drei Umformerstationen nötig. Für eine der Stationen ist ein Grundstück an der Siedlerstraße im Bereich des kirchlichen Gemeindezentrum ausgewiesen. Die zweite Station soll im Gelände der Gesamtschule angelegt werden, das Kennzeichnen einer besonderen Parzelle war hier nicht nötig. Die dritte Station ist auf dem Steinberg im Bereich der Kindertagesstätte und der öffentlichen Grünfläche anzuordnen, auch hier war es nicht nötig, jetzt schon eine Parzelle genau zu kennzeichnen. Bei der Ermittlung der notwendigen Umformerstationen und bei ihrer Anordnung wurde davon ausgegangen, daß keine Elektroheizung im Gebiet in nennenswertem Umfange angelegt oder zugelassen wird.

19. Garagen und Zufahrtsrichtungen für Garagen: Auf jedem Grundstück, das eine direkte Anbindung an die Straße oder einen befahrbaren Weg hat, ist Platz für zwei Garagen und zwei Abstellplätze vor den Garagen ausgewiesen. Eingezeichnet ist eine überbaubare Fläche von 6 x 6 m für die Garagen, sie ist in die Gruppierung der Bauten mit einbezogen. Zugleich ist für jede dieser Garagen festgelegt, aus welcher Richtung die Garagenzufahrt angelegt werden muß, hier entstehen dadurch zugleich die zusätzlichen Einstellplätze.

Die genaue Eingrenzung der Garagen, bei der sehr viel weniger Gruppierungsspielraum bleibt als für die Häuser, entstand, um nicht unnötig große Grundstücke bilden zu müssen und doch die Möglichkeit zum Bau der Doppelgarage und zur sinnvollen Anordnung der Zufahrt sichern zu können. Lage und Zufahrtsrichtung der Garage war für den Zuschnitt der Grundstücke sehr bestimmend. Hätte man in allen Fällen die Garagenzufahrt von der Grundstücksgrenze her gewählt, hätten enorm große Vorgärten und damit unnötig große Grundstücke entstehen müssen.

Es ist darum nötig, bei der Bebauung des Gebietes auf unbedingte Einhaltung dieser Vorschriften zu achten. Die Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen wird hier kaum möglich sein.

20. Gemeinschaftsgaragen: Die Gemeinschaftsgaragen mußten genau festgelegt werden, weil sie wegen ihrer Größe wesentliche Elemente der städtebaulichen Gruppierung sind. Die Sicherung einer übersichtlichen Ein- und Ausfahrt ist außerdem bei Gemeinschaftsgaragen besonders wichtig. Wo solche Garagenanlagen an Wohngrundstücke grenzen, ist durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht, daß unbedingt eine Abschirmung vor dem störenden Lärm geschaffen wird. Auch hierauf ist bei der Besiedlung des Gebietes besonders zu achten.
21. Grenzmauern: Im Plan ist festgelegt, an welchen Teilen der Grundstücksgrenzen Grenzmauern errichtet werden müssen und an welchen Teilen Grenzmauern errichtet werden können. Die Pflicht zum Bau einer Grenzmauer ist überall dort festgesetzt, wo nach der Geschoßflächenzahl und dem § 17 (2) Baunutzungsverordnung ein "fremder Sicht entzogener Gartenhof" geschaffen werden muß. Diese Vorschrift kann nach neueren Entscheidungen nicht allein durch das Aneinanderreihen z.B. von Winkelhäusern geschehen. Die Signatur zeigt deutlich, für den Besitzer welches Grundstückes die Pflicht zur Errichtung der Mauer besteht. Diese Mauern sind zugleich Elemente der räumlichen Gestaltung der Wohnwege.

Die Vorschrift "Grenzmauer zulässig" findet sich überall dort, wo zur Abschirmung der Gartensitzplätze an den Häusern, zur Abschirmung von Teilen der Vorgärten (Bildung kleiner Innenhöfe) und aus ähnlichen Gründen der Bau einer Grenzmauer erwünscht sein könnte und auch ohne Bedenken zugelassen werden kann. Durch die Vorschrift ist der Bau einer Grenzmauer in solchen Bereichen von der Zustimmung des Nachbarn unabhängig gemacht. Die Grenzmauer wird auf dem Grundstück desjenigen stehen müssen, der sie bauen möchte, er wird auch die Kosten tragen müssen, solange nicht andere Allgemeinvorschriften diese Frage anders regeln.

22. **Höhenvorschriften:** Der Plan enthält Festlegungen der zulässigen Sockelhöhe und der zulässigen Gesamthöhe des Gebäudes. Die Regelung der Gesamthöhe war vor allem dort nötig, wo Gebäude dicht aneinander stehen und gesichert werden muß, daß nicht durch übermäßige Höhen eines Gebäudes die ganze Umgebung gestört und verschattet wird.

Die Festsetzung der Sockelhöhe dient dazu, die Gebäude auch optisch dem bewegten Gelände anzupassen. Es wird dadurch verhindert, daß Bauherren am Hang geschoßhohe "Sockel" in der Gestaltung der Häuser zeigen, nur um zu kaschieren, daß es sich bei dem sogenannten Kellergeschoß um ein zum Wohnen genutztes Geschoß handelt. Solche Versuche sind in fast allen Baugebieten der Stadt zu beobachten. Die gestalterische Kaschierung solcher "Mogel-Geschosse" bringt aber nach der Novelle der Hessischen Bauordnung in Zukunft sowieso keinen Vorteil mehr.

Alle Höhenfestsetzungen sind auf die Erschließungsstraße oder den Erschließungsweg des Hauses bezogen. In den Straßen- und Wegeflächen sind die geplanten Höhen (über NN) als Bezugswerte angegeben. Zusätzlich sollen im Gelände Höhenpunkte gesetzt werden, um jedem Bauherrn ein einwandfreies Einmessen zu erlauben. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich zugleich auf die Höhenlage der geplanten Abwasserkanäle, sodaß bei normaler Bauweise innerhalb der überbaubaren Flächen eine natürliche Entwässerung gesichert ist. Werden – besonders am Hang – Bauten so geplant, daß sich Räume wesentlich unter der normalen Kellertiefe (von der Eingangshöhe des Gebäudes an gemessen) ergeben, kann für solche Räume eine natürliche Entwässerungsmöglichkeit nicht erwartet werden. Ausnahmen von den Höhenvorschriften können für solche Bauten aber nicht in Aussicht gestellt werden.

23. **Firstlinien:** Für alle Wohnbauten im Gebiet und für das Bürogebäude sind die Firstrichtungen verbindlich vorgeschrieben. Dabei ist für einzelne Gebäude die Wahl zwischen zwei Firstrichtungen oder der gleichzeitige Bau von zwei Firstrichtungen möglich. Diese Festsetzung dient ebenso wie die Festsetzung einer einheitlichen Dachneigung der städtebaulichen Gestaltung des Gebietes. Sie ist besonders in den Bereichen wichtig, in denen auf kleinen Grundstücken relativ große Bauten entstehen können.

24. Grünordnungsplan - Allgemeines: Das Gebiet liegt inmitten von Feldfluren und grenzt an der Nordwestseite an ein großes Waldgebiet an. Um eine starke Zäsur zwischen Landschaft und Bebauung zu verhindern, sollte das geplante Wohngebiet stark durchgrünt werden.

Es wurde daher die Aufstellung eines Grünordnungsplanes vorgenommen, durch dessen Inhalt und Festsetzungen sowohl eine gute Eingrünung und Anbindung des Baugebietes in die angrenzende Landschaft als auch die Schaffung einer angenehmen Atmosphäre innerhalb der Siedlung selbst erzielt werden soll.

25. Straßen: Das gesamte Baugebiet wird von zwei Ringstraßen erschlossen. Die Erschließungsstraßen erfahren eine starke Aufweitung des Straßenraumes durch den ruhenden Individualverkehr. Hier wird versucht, soweit Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze es erlauben, durch Baumpflanzungen wieder eine optische Einengung und Fassung des Straßenraumes zu erzielen. Ferner soll eine Beschattung der Gehwege und Stellplätze bewirkt und eine Kulisse vor die angrenzende Bebauung gestellt werden, zugleich als Schutz vor Staub und Straßenlärm.

26. Fußwege: Ein stark verzweigtes Fußwegenetz erschließt die Bebauung. Dieses Fußwegenetz bindet an das übergeordnete Fußwegenetz zum Zentrum hin an, verbindet aber auch das Wohngebiet mit den in der Nähe beginnenden Wanderwegen, welche eine Erweiterung des Fußwegenetzes als Spazierwegenetz darstellen.

Die an den Wald angrenzenden Grundstücke werden zusätzlich durch einen Fuß- und Wanderweg an der Nordwestseite der Grundstücke erschlossen. Gegen diesen Fuß- und Wanderweg werden die Grundstücke durch eine starke Umpflanzung als Sichtschutz abgegrenzt.

Die Wohnwege bilden teilweise durch Versatz kleinere Plätze. Hier sind besonders Kommunikationspunkte zu sehen, die durch straff angeordnete Baumgruppen akzentuiert werden und eine gezielte Raumbildung bewirken sollen. Weiterführende Baumreihen oder Baumgruppen verbinden diese einzelnen Punkte miteinander.

27. Spielplätze: Im Baugebiet sind zwei öffentliche Spielplätze geplant. Entlang des Waldrandes sollen weitere Spielmöglichkeiten als Ergänzung geschaffen werden. Es wird vorgeschlagen, die Sport- und Spielfläche der Schule nachmittags für den allgemeinen Spielbetrieb zu öffnen, um dadurch das Spielangebot erweitern zu können.

28. Private Grünflächen
Reihenhausgärten: Eine einheitliche Überplanung der Ketten- und Reihenhäuser ist erwünscht. Sie wird im Grünordnungsplan für die Vorgärten gefordert. Besondere Beachtung sollen die Trennungen der einzelnen Parzellen untereinander finden. Wünschenswert wären sichtgeschützte Sitzplätze in unmittelbarer Nähe des Hauses. Als Sichtschutz sollten nach Möglichkeit je Gruppe einheitliche Sichtschutzelemente gewählt werden (siehe Festsetzungen im Bebauungsplan und Grünordnungsplan).

Soweit Parzellen in der gesamten Länge voneinander getrennt werden sollen, sollte auch hier eine Einheitlichkeit angestrebt werden, ohne daß dadurch die persönliche Entfaltung des Einzelnen angetastet oder eingeengt werden sollte.

Hofhausgarten: Die Freiflächen an den Hofhäusern sind entsprechend dem Grünordnungsplan durch Mauern gegen Einsicht geschützt. Eine einheitliche Ausführung bei zusammenhängenden Baumgruppen ist unbedingt erforderlich. Da die Mauern, durch die Geländeverhältnisse bedingt, zum Beispiel zu den öffentlichen Wegen eine Höhe bis maximal 2,00 m erreichen, sind diese Mauern 50 cm von der Grenze abzurücken, um eine außenseitige Begrünung zu ermöglichen.

Vorgärten: Das Bild einer Wohnstraße wird stark durch die Gestaltung der Vorgärten geprägt. Die Vorgärten sollen die zusammenhängenden Baumgruppen betonen. Durchlaufende Pflanz- oder Rasenflächen zwischen Straße und Bebauung, überstellt von einzelnen Bäumen und Strauchgruppen sollen das Bild der Wohnstraße bestimmen. Soweit Höhenunterschiede in den Vorgärten vorhanden sind, müssen diese durch Böschungen oder durch einheitlich ausgeführte niedrige Stützelemente abgefangen werden.

Anlage 1

KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG DES BAUGEBIETES.

Grundstücksnebenkosten	ca. 700.000 DM
Vermessung und Freilegung	ca. 480.000 DM
Entwässerung der öffentlichen Flächen und der Baugrundstücke	ca. 1.300.000 DM
Wasserversorgung	ca. 650.000 DM
Fernheizung	ca. 1.500.000 DM
Ausbau Straßen und Wege einschließlich Fußgängerbrücke und Lärmschutzwall	ca. 4.300.000 DM
Straßen- und Wegebeleuchtung	ca. 250.000 DM
Gemeinschaftsantenne	ca. 250.000 DM
Ausbau der Grünanlagen	ca. 490.000 DM
Sonstige Kosten	ca. 40.000 DM
Erschließung zusammen	9.960.000 DM
Planung, Vorbereitung, Bauleitung etc.	ca. 870.000 DM
Kosten zusammen	10.830.000 DM

Anlage 2

MÖGLICHE BEPFLANZUNG (außer der im Grünordnungsplan festgesetzten Bepflanzung).

Bäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer rufrinerve	- Rostbart-Ahorn
Betula verrucosa	- Weißbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Larix decidua	- europäische Lärche
Liriodendron tulipifera	- Tulpenbaum
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Pinus nigra austriaca	- österreichische Schwarzkiefer
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia euchlora	- Krimlinde

Für freiwachsende Hecken geeignete Gehölze

Cornus alba	- weißer Hartriegel
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Waldhasel
Cotoneaster divaricatus	- Steinmispel
Deutzia scabra "Plena"	- Deutzie
Forsythia intermedia " Spectabilis"	- Forsythie
Ligustrum ovalifolium	- immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Rosa rubiginosa	- schottische Zaunrose
Spirea vanhouttei	- Prachtspiere
Symphoricarpos orbiculatus	- Korallenbeere

Als bodendeckende Gehölze im Vorgartenbereich geeignete Gehölze

Cotoneaster dam. "Skogsholm"
Cotoneaster salic. "Parkteppich"
Cotoneaster dammeri radicans
Cotoneaster microph. melanotrichus
Hypericum calycinum
Hypericum moserianum
Lonicera pileata
Potentilla fruticosa i.S.
Pachysandra terminalis
Teucrium chamaedrys
Symphoricarpus chen. "Hancock"

Als Solitärgehölze im Vorgartenbereich geeignete Gehölze

(
Acer ginnala
Amelanchier canadensis
Berberis candidula
Berberis hockeri
Buddleia alternifolia
Cornus florida
Cornus kousa
Cornus mas
Cotoneaster salicifolius floccosus
Cotoneaster bullatus
Crataegus carrierei
Cytisus praecox
Euonymus alatus
Forsythia intermedia i.S.
Hamamelis mollis
Kolkwitzia amabilis
Laburnum watereri Vossii
Nothofagus antarcticus
Pyracantha i.S.
Syringa chinensis
Syringa swegiflexa
Viburnum burkwoodi
Viburnum rhytidophyllum
Malus sargentii
Prunus laurocerasus