

Stadt Dietzenbach

Begründung zum Bebauungsplan 35 a

'Nördlich des Stiergrabens zwischen Wald und Offenbacher Straße'

1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat am **18.5.1979** gemäß § 2 Abs. 1 BBauG - Bundesbaugesetz - die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet 'Nördlich des Stiergrabens zwischen Wald und Offenbacher Straße' beschlossen. Damit soll ein weiterer Teilabschnitt des gemäß Rechtsverordnung förmlich festgelegten Entwicklungsbereiches erschlossen und einer Bebauung zugeführt werden.

Bei dem Plan handelt es sich um eine Änderung und Arrondierung des vorhandenen, rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 35 'Auf dem Steinberg'. Im wesentlichen werden durch diese Änderung bisherige Flächen für den Gemeinbedarf einer anderen Nutzung zugeführt (Altenwohnungen, Altenclub, Kraftfahrzeugzulassungsstelle des Kreises Offenbach) bzw. an einen anderen Standort verlagert (Kindertagesstätte). Im Nordwesten greift der Geltungsbereich des neuen Plans 35 a geringfügig in Wohngebiete des vorhandenen Plans 35 ein. Damit kann einer notwendigen Veränderung der Verkehrsflächen in diesem Bereich (Lage einer Fernheizleitung) Rechnung getragen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans befinden sich mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan **72** in Einklang und berücksichtigen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Der Flächennutzungsplan sieht für das Planungsgebiet - Gesamtfläche 12,5 ha - Wohnbauflächen vor. Fast 40 % des Baugebietes werden aber durch Flächen für den Gemeinbedarf (Gesamtschule Steinberg, geplante Sonderschule, geplanter Kindergarten) beansprucht. Hinsichtlich der Art und Struktur der Bebauung sind aufgrund des vorliegenden städtebaulichen Strukturplans Zielvorstellungen vorgegeben. Im übrigen wird eine mögliche Bebauung im Gebiet auch durch die Lage zur Offenbacher Straße (L 3001) vorbestimmt, wodurch gemäß DIN 18 005 eine Abschirmung gegen den Straßenlärm erforderlich wird. Zugleich ist dadurch in Teilbereichen eine Beschränkung der Geschößzahlen bedingt.

Das Planungsgebiet steht in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Norden angrenzenden Bereich des Planungsgebiets 35, der bereits erschlossen ist und z.Zt. abschnittsweise bebaut wird. Entsprechend der Lage im Stadtgebiet ist der Gesamtbereich als Wohngebiet geringerer Besiedlungsdichte einzustufen. Wie bereits für das Baugebiet 35 ist deshalb auch für das Baugebiet 35 a - bis auf eine Ausnahme - eine Bebauung ausschließlich mit 1- und 2-geschossigen Familienheimen vorgesehen. Geplant sind etwa zu gleichen Teilen Reihenhäuser und freistehende Häuser bzw. Kettenhäuser. Die typischen Grundstücksgrößen liegen bei ca. 240 qm (Reihenhäuser) bzw. 540 qm (Kettenhäuser). Einige Grundstücke sind so groß, daß eine Bebauung mit 2-Familienhäusern gewährleistet ist. Im Norden des Planungsgebietes bietet sich die Möglichkeit, ein größeres Gebäude, das die zur Versorgung des Gebiets wünschenswerten Läden enthalten kann, zu errichten. Dort sind auch Geschößwohnungen möglich.

Gemeinsam mit dem Baugebiet 35 ist das Planungsgebiet über die Kreuzung Am Steinberg / Limesstraße an die Offenbacher Straße angebunden. Das Planungsgebiet selbst ist durch eine zentrale Haupterschließungsstraße mit Anschluß an die Straße Am Steinberg erschlossen, die entsprechend der Vorgabe des Strukturplans in die südlich anschließenden künftigen Wohngebiete weitergeführt werden kann. Die Sekundärererschließung wird im Osten durch eine Straßenschleife, im Westen durch eine Stichstraße übernommen, - daneben gibt es befahrbare Wohnwege.

Die Stichstraße - gleichzeitig Zufahrtmöglichkeit für die Schulbusse - ist bis an den Eingangsbereich der Gesamtschule herangeführt. Im Bereich des Wendeplatzes sind neben einer Wartespur für die Schulbusse ca. 30 öffentliche Parkplätze angeordnet, die Besuchern der Sportanlagen und Turnhalle zur Verfügung stehen. Die notwendigen Stellplätze für den Schulbetrieb selbst sind auf dem Schulgelände anzulegen.

Bedeutend im Planungsgebiet sind daneben zwei Fußwegverbindungen, die als Schulwege fungieren und zum einen zur Kreuzung Limesstraße/Offenbacher Straße, zum anderen zur geplanten Fußgängerunterführung zur Barbarossastraße führen. Es bietet sich an, die nördliche dieser Fußwegverbindungen durch Erweiterung zu Platzbereichen großzügiger auszubauen. Ergänzend zur Straßenerschließung ist außerdem die Anlage eines unabhängigen Fußwegnetzes geplant, das vor allem für die Erschließung der Gartenbereiche und für den inneren Zusammenhang des Wohngebietes (nachbarschaftliche Kontakte) vorteilhaft ist.

Entlang der Offenbacher Straße ist ein Lärmschutzwall geplant, der aufgrund der dafür ausgewiesenen Fläche über das Mindestmaß hinaus modelliert und bepflanzt werden soll.

Entsprechend der räumlich-strukturellen Zielvorstellung des städtebaulichen Rahmenplanes wird die Haupterschließungsstraße von einer straffen, raumprägenden Bebauung - 2-geschossige Reihenhäuser - begleitet, während die 'hinteren' Bauflächen eine aufgelockerte Bebauung aufnehmen. Diese knüpft im Osten an die Struktur des angrenzenden Bebauungsplanes 35 an. Der Kindergarten am Endpunkt der Haupterschließungsstraße ist dem Schulgelände zugeordnet.

Bei den freistehenden Einzelhäusern und 1-geschossigen Kettenhäusern sind die notwendigen Stellplätze überwiegend als Einzelgaragen auf den Baugrundstücken selbst ausgewiesen. Für die Reihenhausbauung hingegen sind Gemeinschaftsgaragenanlagen vorgesehen. Entlang der Haupterschließungsstraße, an den Endpunkten der Wohnwege, sowie bei der 3-geschossigen Bebauung sind zusätzlich öffentliche Parkplätze für Besucher und Kurzparker ausgewiesen. Insgesamt wird ein Verhältnis Stellplätze/Garagen zu Wohneinheiten von über 2 : 1 erreicht.

Zur Gestaltung der Straßen- und Wegeräume ist eine raumbildende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Dabei ist im wesentlichen für die Haupterschließungsstraße eine alleenartige Wirkung mit Betonung der Kreuzungsbereiche angestrebt, in den übrigen Wohnstraßen hingegen analog zur Bebauung - eine individuelle und großzügige, durch offene Vorgartenflächen geprägte Begrünung. Durch die entsprechenden Festsetzungen soll auf eine nachbarschaftliche Abstimmung der Freiflächengestaltung hingewirkt werden.

2. Flächenspiegel / Planungsstatistik

| | | | |
|--|---------|---|---------|
| Größe des Planungsgebietes | 12,5 ha | = | 100 % |
| Wohnbauland | 5,1 ha | = | 41 % |
| Flächen für den Gemeinbedarf | | | |
| - Schulen | 4,7 ha | = | 38 % |
| - Kindergarten | 0,3 ha | = | 2 % |
| Verkehrsfläche und Grünfläche | 1,9 ha | = | 15 % |
| Lärmschutzwall | 0,5 ha | = | 4 % |
| Vorgeschlagene Reihenhaushausgrundstücke | | | 41 |
| Vorgeschlagene Kettenhaus-/Einzelgrundstücke | | | 49 |
| Öffentliche Parkplätze | | | ca. 100 |

3. Kosten

Die Kosten für die Verwirklichung des Bebauungsplanes, die der Stadt nach überschlägiger Ermittlung voraussichtlich entstehen werden, betragen voraussichtlich für

| | |
|--|-----------------|
| - Entwässerung | 690.000,00 DM |
| - Wasserversorgung | 400.000,00 DM |
| - Straßenbau | 1.900.000,00 DM |
| - Lärmschutzmaßnahmen (einschl. Anpflanzungen) | 260.000,00 DM |
| - Beleuchtung | 150.000,00 DM |
| - Planung | 50.000,00 DM |
| - Umliegung | 125.000,00 DM |
| | <hr/> |
| | 3.575.000,00 DM |
| | ===== |

Mit der Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt kann gerechnet werden.

Dietzenbach, im Januar 1980
Stadtplanungs- und Hochbauamt

Stadt Dietzenbach - Bebauungsplan 35a - Änderung gem. § 13 BBauG in
Bereichen an der Arminiusstraße und der Straße 'Am Steinberg'

Begründung

Die Änderung betrifft die Bereiche des Bebauungsplans 35a, für die nach der bisherigen Planung Reihenhäuser vorgesehen waren. Notwendig geworden ist die Änderung, da die für diese Bereiche zur Realisierung anstehenden Projekte von 4 Bauträger-Bauherren-Gruppen bei aller Unterschiedlichkeit im Detail aufgrund der gemeinsam verfolgten Zielsetzung:

- besonders kostengünstig und
- unter Mithilfe der Bauherren

zu bauen, nicht in die bei der ursprünglichen Planung zugrundegelegte traditionelle Reihenhausstruktur passen. Zum Teil liegt das auch daran, daß es sich um Haustypen handelt, die ganz unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entstanden sind - wesentlicher ist aber, daß diese Projekte, um den angestrebten Zielen entsprechen zu können, zu neuen Bauformen kommen müssen, bei denen z.B.

- mit Nebenbauteilen gearbeitet
- auf den Keller verzichtet
- von herkömmlicher Unterbringung der Kfz abgewichen wird usw.

Wichtig ist andererseits, daß die Abweichungen vom Bebauungsplan vorwiegend die zum öffentlichen Straßenraum (Arminiusstraße, Straße 'Am Steinberg') gelegene Seite der Grundstücke betreffen und so insgesamt für die Nachbarschaft eher eine 'Entlastung' bedeuten.

Aus städtebaulicher Sicht werden die straßenseitig vorgesehenen Veränderungen (Vorbauten, car-ports, Pergolen) insofern positiv gewertet, als das zu einem maßstabgerechten, einer Wohnumgebung entsprechenden Erscheinungsbild der Straßenräume beitragen kann.

Positiv gesehen wird auch, daß durch die den Konzepten wesentliche Einbeziehung von Nebenbauteilen usw. etwas gesteuert wird, was sich sonst im Laufe der Zeit 'naturwüchsig', unkontrolliert entwickelt und zu problematischen Verbauungen der Grundstücke führen kann.

Die neuen Festsetzungen sind relativ eng auf die vorliegenden Gebäudeplanungen zugeschnitten. Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan betreffen vor allem

- die Verschiebung der überbaubaren Flächen östlich der Arminiusstraße nach Westen, zur Straße hin also,
- geringfügige Veränderungen der überbaubaren Flächen in anderen Bereichen, ohne daß dabei ihre Größe insgesamt wesentlich verändert wird,
- in Teilbereichen das Einräumen der Möglichkeit, im Vorgartenbereich Nebengebäude und car-ports zu errichten,
- in zwei Teilbereichen die Anhebung der Sockelhöhe um 60 cm, weil eine größere Sockelhöhe wesentlicher Bestandteil des dortigen Bebauungskonzepts ist,
- die Zulässigkeit von Dachneigungen zwischen 22 und 40 Grad gegenüber 30 - 40 Grad im bislang gültigen Plan.

Besondere Überlegungen galten Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, welche eine überdurchschnittliche und dem Pilotcharakter der Projekte angemessene Qualität zum öffentlichen Straßenraum sichern sollen. Angestrebt wird eine möglichst einheitliche, ruhige und zurückhaltende Gestaltung der zum Straßenraum orientierten Bereiche. Der Eindruck 'individueller Wildwuchses' soll vermieden werden. Insofern wird in der Bebauungsplanänderung auch bei straßenseitigen Einfriedigungen dann eine Ausnahme gemacht, wenn sich größere Nachbarschaftsgruppen auf eine einheitliche Lösung verständigen, welche dazu geeignet ist, die im Vorgartenbereich gestatteten Baulichkeiten 'zusammenzuziehen' und zur Beruhigung des Straßenbildes beizutragen.

Da inzwischen ein detaillierter Gestaltungsplan für die öffentlichen Wege und Freiflächen im Baugebiet 35a vorliegt, wurde darauf verzichtet, für diese öffentlichen Flächen im Änderungsplan weitere Differenzierungen vorzunehmen.

Dietzenbach, den 11.7.1983