

## BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplanentwurf Nr.35b

" Am Steinberg, zwischen Siedlerstraße und  
Offenbacher-Straße (L-3001) "

---

### 1. Ziele und Zwecke der Planung allgemein

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat am 5.5.1981 die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes beschlossen.

Beim Bebauungsplan 35b handelt es sich um die Änderung eines Bereichs des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Auf dem Steinberg". Mit dieser Änderung wird einer Verlagerung der Nutzungsanforderungen im jetzigen Plangebiet und in den benachbarten Bereichen Rechnung getragen (Bebauungsplan Nr.35a).

Die Festsetzungen des Planes befinden sich im Einklang mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1977 und berücksichtigen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. (Auf die Belange der Landschaftsplanung wird unter 2.gesondert eingegangen).

Das Planungsgebiet wird im Osten durch die Offenbacher-Str. (L-3001) begrenzt. Gemäß der Forderung der Straßenbauverwaltung wurde ein Gutachten über diese Straße eingeholt. Danach ist die Offenbacher-Straße mit je einer Richtungsfahrbahn = zweispurig ausgewiesen.

Entsprechend dem Charakter der im Süden anschließenden Baugebiete ist auch im Plangebiet 35b eine parallel zur Offenbacher-Straße verlaufende Erschließungsstraße mit zahlreichen Parkplätzen vorgesehen. Entlang der verlängerten Limesstraße sind großzügige Fußwegbereiche angeordnet - das entspricht der Bedeutung der dortigen Fußgängerverbindungen und dient der Aufwertung der Wohnsituation. Anzustreben ist hier die Gestaltung von Spiel- und Ruhezonen.

Ein Teilgebiet des Bebauungsplanes im Norden ist bereits bebaut. Die Planfestsetzungen laufen darauf hinaus, die heutige Nutzung dort - auch den gastronomischen Betrieb in Zusammenhang mit einem Verein an der Siedlerstraße - zu sichern.

Für die unbebauten Gebiete sieht der Plan die Ausweisung von Flächen für

- eine Altenwohnanlage
  - ein Gemeindezentrum der katholischen Kirche
  - allgemeine Wohngebiete
- vor.

Soweit es sich um WA-Gebiete handelt, ist für die Randzonen des Planungsgebietes eine geschlossene Bebauung mit 2-3 Vollgeschossen geplant. Das hat den Sinn, die inneren Bereiche des Planungsgebietes gegen störende Einflüsse - insbesondere gegen Lärm von der Offenbacher-Straße - abzuschirmen. Die Zone an der Offenbacher-Straße ist prädestiniert für den Bau von Büros usw., und optimal wäre es, wenn an der verlängerten Limesstraße Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf entstehen würden. Soweit in der Randzone an der Offenbacher-Straße Wohnungen entstehen, ist dafür zu sorgen, daß die Lärmeinwirkung durch

- bautechnische Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) und
- eine entsprechende Grundrißgestaltung, welche die weniger lärmempfindlichen Bereiche (Bäder, Küchen, Eingangszonen) zur Straße und die ruhebedürftigen Wohnbereiche zur straßenabgewandten Seite orientiert minimiert wird.

Etwa 1/3 des Planungsgebietes ist für die Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern gedacht. Die typische Grundstücksgröße liegt unter 350 qm. Diese Bebauung beansprucht den ruhigen inneren Bereich des Planungsgebietes. Die Festsetzungen des Plans sollen den Bauherren die Möglichkeit bieten, individuelle Wünsche durch Anbauten an einen zweigeschossigen Hauskern zu realisieren. Das soll im Ergebnis zu einem lebendigen, differenzierten Erscheinungsbild des Quartiers führen.

Für die Erschließung des Baugebietes im Innern sind ausschließlich befahrbare Wohnwege vorgesehen. Textliche Festsetzungen haben das Ziel, daß diese Wohnwege im Zusammenhang mit offenen Vorgärten und ebenfalls nicht einzufriedigenden Grundstückszufahrten (im gleichen Material wie die Wohnwege) dem Quartier eine besondere Qualität geben.

Die Größe der Altenwohnanlage ist mit ca. 100 Wohneinheiten angenommen. Als Standort ist der westliche Eckbereich des Planungsgebietes ausgewiesen. Hier ergibt sich zum einen ein günstiger Grundstückszuschnitt, zum anderen kommt die Standortqualität der Nutzung entgegen: relativ ruhige, aber nicht "abgehängte" Lage, guter Zusammenhang zum Fußwegenetz und zu einem als Sitz- und Spielzone zu gestaltenden Platzbereich an der verlängerten Limesstraße.

Nicht leicht gemacht hat es sich die Planung mit der Ausweisung des Standortes für das katholische Gemeindezentrum. Der vorgeschlagene Standort im Südosten des Planungsgebietes nahe dem Kreuzungsbereich Limesstr./Offenbacher-Str. entsprach zunächst nicht dem "Wunschstandort" der Kirche an der Siedlerstraße, er wurde aber aufgrund geführter Gespräche mit dem Bischöflichen Ordinariat Mainz und dem Kath. Pfarramt St. Martin Dietzenbach nunmehr akzeptiert, jedoch soll die benötigte Fläche für die kirchliche Einrichtung auf ca. 2.000 m<sup>2</sup> begrenzt werden. Der ausgewiesene Standort wird aus mehreren Gründen für sinnvoll gehalten:

- die Lage des Gemeindezentrums im Wegenetz erscheint optimal - nämlich hinsichtlich des Zusammenhangs zu den Neubaugebieten (Bebauungsplanbereiche 35a und 35b sowie das bereits bebaute Gebiet um den Steinberg) und den von dort bestehenden Beziehungen zum Gebiet östlich der Offenbacher-Straße, insbesondere zum Einkaufszentrum. Da mit einem geplanten kreuzungsfreien Überweg über die Offenbacher-Straße vorerst nicht gerechnet werden kann, bleibt die Kreuzung Limesstraße/Offenbacher-Straße auch auf absehbare Zeit Schnittpunkt der Fußwegebeziehungen.

- Der Standort bietet den Vorzug der guten Erreichbarkeit mit dem Kfz., die Möglichkeit genügend Parkplätze anbieten zu können (wobei sich als Ausweichparkplatz der an Sonntagen und abends nicht benötigte Parkplatz beim Einkaufszentrum anbietet) und den Vorteil, daß Störungen der Wohnbebauung durch die mit dem Kfz anfahrenden Gemeindemitglieder, insbesondere was die Parkvorgänge angeht, gering gehalten werden.
- Der Standort beinhaltet zugleich eine gute "Darstellungsmöglichkeit" für die Kirche. Die Planung bietet der Kirche hier einen Standort an, der bei einer ungesteuerten Entwicklung mit einiger Wahrscheinlichkeit durch einen Supermarkt oder eine Tankstelle okkupiert würde - was natürlich mit den Standortqualitäten zusammenhängt. Ziel einer verantwortungsbewußten und an anderen Wertvorstellungen orientierten Stadtplanung muß es sein, nach Möglichkeit auch andere wichtige Funktionen eines Gemeinwesens zu begünstigen.
- Natürlich ist ein weiterer Grund für den vorgeschlagenen Standort des Gemeindezentrums die Tatsache, daß das Zentrum als weniger "lärmempfindlich" angesehen wird als z.B. die dahinterliegende Einfamilienhausbebauung.  
Mit der jetzigen überarbeiteten Planung wird durch ein Abrücken des Zentrums vom Kreuzungsbereich und die Möglichkeit, den davor liegenden breiten Fußgängerbereich durch Bepflanzung und ggf. durch eine leichte Modellierung zur Schutzzone zu gestalten, dem Lärmargument Rechnung getragen. Im Hinblick auf Möglichkeiten der Grundrißgestaltung und heutige bautechnische Erkenntnisse sollte das Thema Lärm mit dieser Planung und unter Berücksichtigung der oben vorgetragenen Argumente sekundär sein.

## 2. Zur Landschaftsplanung und zum Grünkonzept

Der Bebauungsplan beansprucht Flächen, die bei allen vorangegangenen Planungen (Landesplanung und Raumordnung, Flächennutzungsplanung 1977 und Flächennutzungsplanentwurf des Umlandverbandes 1981) zur Besiedlung freigegeben wurden. Die agrarstrukturelle Vorplanung der 70-er Jahre hat die Ausweisung aus landschaftspflegerischen Aspekten untermauert, indem sie bei ihrer Untersuchung zu der Feststellung kam, daß der Landwirtschaft als primäre Nutzung keine Bedeutung zukommt - schlechte Bodenverhältnisse (Mainsande mit dünner Lößlehmüberdeckung, mit undurchlässigem Rotliegendem als geologischer Formation), niedrigen Acker- und Grünlandzahlen, geringen Niederschlägen im Jahresmittel (650 mm) bei einzelnen starken Regenfällen, die Überschwemmungen und Erosionen verursachen. Es handelt sich hier um teils noch genutzte Ackerflächen, teils um Sozialbrache auf sauren Böden, teils um Obstwiesen mit überaltertem Baumbestand.

Von der Inklination her ist die Lage des Baugebietes günstig, eine leichte Hanglage nach Südosten - so daß bei der vorgesehenen niedrigen Bebauung Belichtung, Besonnung und Frischluftzufuhr bei vorherrschenden West-Ost-Winden, trotz der L 3001 - gewährleistet sein dürften.

Schützenwerte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des HENatG § 12 - 15 wurden nicht festgestellt, der Landschaftsrahmenplan der RPU sowie der im Flächennutzungsplanvorentwurf des Umlandverbandes integrierte Landschaftsplan enthält keine Ausweisungen; die Biotopkartierung des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten ist zwar abgeschlossen, wird jedoch noch nicht freigegeben. Nach der "Roten Liste" der bestandsgefährdeten Farn- und Blütenpflanzen Hessens, herausgegeben von der Landesanstalt für Umwelt, sind keine Pflanzen zu verzeichnen. Einige wenige Heckenstreifen werden nach Möglichkeit erhalten, sofern sie in die Innenhöfe der Flächen für den Gemeinbedarf fallen.

Das Grünkonzept sieht nach §§ 9.(1)25 und 39.b(8) Pflanzbindungen und Pflanzgebote vor. Es legt den Anteil der Grünflächen an den nicht überbauten Flächen fest und zwar - der Nutzung der Bebauung entsprechend - mit 75% relativ hoch. Ferner gliedert es die Straßenräume durch Vorgaben für die Vorgärtenflächen (keine Einfriedigung, durchgehende Grünflächen) und Zufahrten. Weiterhin wird empfohlen, die Verkehrsflächen zumindest für den ruhenden Verkehr in umweltfreundlichem Belag herzustellen, um nicht noch mehr Flächen zu versiegeln und Wasserhaushalt und Mikroklima zu verschlechtern. Festsetzungen über die Möglichkeiten der privaten Regenrückhaltung sind nicht Inhalt eines Bebauungsplanes nach § 9 BBauG. Solche Vorschriften könnten evtl. in die Satzung über die öffentliche Ortsentwässerung der Grundstücke aufgenommen werden, sie bedürfen jedoch der Genehmigung der Wasserbehörde.

Die öffentlichen Verkehrsflächen am Altenwohnheim sollten als Fußwege mit Grünanteil konzipiert werden, die verlängerte Limesstraße ist als fußläufige Verbindung vom Industriegebiet zum Erholungswald im Norden der Stadt zu sehen und zu gestalten.

### 3. Flächenspiegel / Planungsstatistik

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Größe des Planungsgebietes   | 5,2 ha = 100 % |
| Allgemeine Wohngebiete       | 2,8 ha = 52 %  |
| Flächen für den Gemeinbedarf |                |
| - kath.Gemeindezentrum       | 0,2 ha = 4 %   |
| - Altenwohnanlage            | 0,9 ha = 17 %  |
| Verkehrsflächen              | 1,3 ha = 25 %  |

Die allgemeinen Wohngebiete teilen sich, bezogen auf das gesamte Planungsgebiet auf in:

|                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| - Flächen für Geschößwohnungen         | 0,7 ha = 13 % |
| - Flächen für Familienheime            | 1,7 ha = 33 % |
| - bebaute Flächen an der Siedlerstraße | 0,4 ha = 8 %  |

Die Verkehrsflächen teilen sich, bezogen auf das gesamte Planungsgebiet, auf in:

|                                                                                                                                         |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| - Fahrbahn verlängerte Limesstraße                                                                                                      | 0,3 ha = 6 %  |
| - Verkehrsflächen (einschl. Parkplätzen, Fußwegen und Grünstreifen) entlang Offenbacher-Str., Siedlerstr. und verlängerter Limesstr. ca | 0,8 ha = 15 % |
| - Mischverkehrsflächen innerhalb des Baugebiets ca.                                                                                     | 0,2 ha = 4 %  |

#### 4. Kosten

Die Kosten für die Verwirklichung des Bebauungsplanes, die der Stadt nach überschlägiger Ermittlung auf der Basis heutiger Preise voraussichtlich entstehen werden, betragen ca. für

|                                                                                                                                                                 |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| - Neubau von Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze, Fußgängerbereiche, einschl. der damit im Zusammenhang anzulegenden Grünanlagen)<br>ca. 13.000 qm x DM 100,-- | = DM 1.300.000,-- |
| - Beleuchtung ca. 950 qm x DM 100,--                                                                                                                            | = DM 95.000,--    |
| - Kanalisation (nur Bereich der Wohnwege)<br>ca. 350 m x DM 600,--                                                                                              | = DM 210.000,--   |
| - Wasserversorgung (nur Bereich der Wohnwege)<br>ca. 350 m x DM 350,--                                                                                          | = DM 122.500,--   |
| - Planungskosten                                                                                                                                                | ca. DM 20.000,--  |
| - Umlegung                                                                                                                                                      | ca. DM 70.000,--  |
| Summe ca. =                                                                                                                                                     | DM 1.800.000,--   |

=====

Dietzenbach, den 30.9.1982  
Stadtplanungs-und Hochbauamt