

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplanentwurf Nr.39 für das Gebiet
" Kleingartenanlage Schilflache "

ZIEL und ZWECK:

Das Städtebauförderungsgesetz sieht u.a. vor (§ 1), vorhandene Orte zu neuen Siedlungseinheiten zu entwickeln oder zu erweitern. Diese Maßnahmen müssen die Verdichtung von Wohnstätten zum Gegenstand haben. Entwicklungsmaßnahmen sollen dazu beitragen, die bauliche Struktur zu entwickeln.

Es muß Ziel einer Stadtentwicklung sein, hier nicht nur Wohnraum und Arbeitsstätten zu schaffen, sondern auch Funktionen der Freizeitbetätigung parallel und gleichzeitig mit anzubieten.

Das Bedürfnis und der Anspruch nach der Einrichtung einer weiteren Kleingartenanlage ist bereits nach dem derzeitigen Stand der städtebaulichen Entwicklung und aufgrund der zahlreichen Anfragen aus der Dietzenbacher Bevölkerung schon längst gegeben und es ist sicher, daß noch weitere Bebauungspläne für Kleingartenanlagen aufgestellt werden müssen.

Einen Garten als Freizeitbeschäftigung zu bewirtschaften ist gerade in der heutigen Zeit der Arbeitsteilung ein wertvoller Ausgleich. Der Bezug zur Natur wird gefördert, die gärtnerische Arbeit ist körperliches Training und sinnvolle Betätigung. Der Verein fördert das Zusammen- und Zugehörigkeitsgefühl im neuen Wohngebiet.

Darüberhinaus ist durch die Ausweisung einer solchen Kleingartenanlage die Möglichkeit gegeben, eine geordnete Entwicklung des Außenbereiches, bezüglich der Gartenhütten, nicht nur im Interesse der Stadt, sondern vor allem auch im Interesse des Landwirtschaftsamtes und der Bauaufsichtsbehörde, durchzusetzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.39 liegt innerhalb des förmlich festgelegten Entwicklungsgebietes der Stadt Dietzenbach und es gelten neben den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes die des Städtebauförderungsgesetzes. Entsprechend dem Bedarf erfolgte die Einordnung des Geltungsbereiches für die Kleingartenanlage in das städtebauliche Entwicklungskonzept und ist festgeschrieben worden in den Ausweisungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes, des Strukturplanes sowie in den Vorgaben des Grünordnungsplanes der Stadt Dietzenbach und des Landschaftsplanentwurfes (AVP III) als Rahmenplan.

LAGE des PLANUNGSGEBIETES :

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Gemarkung von Dietzenbach, östlich der Frankfurter-Straße und westlich vom Schulzentrum. Es wird im Norden von Wald begrenzt.

Die Größe des Planungsraumes beträgt 5,77 ha. Das Gelände weist keine topografischen Besonderheiten auf; es fällt leicht nach Nordosten. Derzeit wird es fast ausschließlich als Wiese genutzt, nur in der Südwestspitze wird Ackerbau betrieben. Einige kleine Flächen sind Schilffläche und somit nicht nutzbar.

Die Kleingartenanlage ist als allgemeine Grünzone zwischen dem geplanten Baugebiet und dem Wald sowie der alleenartigen Verbindung Stadtpark - Regionaler Grünzug und des einzuhaltenden Waldabstandes ideal placiert.

Der Einzugsbereich ist so groß, daß die Benutzer mit einem Fußweg von max. 30 Minuten die Gärten erreichen.

PLANUNGSKONZEPT :

Bedingt durch die Lage am Waldrand mit den Auflagen der Forstwirtschaft (Bauwerksabstand), den vorhandenen Wirtschaftsweg, die vom Zentrum herführende Raiffeisenstraße und die schmale Grundstücksform, vorgegeben durch den städtebaulichen Rahmenplan 79, sieht das Planungskonzept eine scheibenförmig aneinandergereihte Anlage vor, in der die einzelnen Gärten in kleinen Gruppen von 4 - 6 Stück um eine zentrale Zelle angeordnet sind.

Damit ergeben sich Kommunikationszentren, die gleichzeitig Verteilerfunktion haben. Der Ausnutzungsgrad ist sehr hoch, ohne jedoch in die früher üblichen Rastereinteilungen zu verfallen.

VERKEHR :

Erschlossen wird die Anlage über den vorhandenen Weg zum Wald vom Zentrum über die Raiffeisenstraße von der Offenbacherstraße oder der Frankfurter-Straße (bisher nur frei für die Landwirtschaft).

Ein Parkplatz im nordöstlichen Teil der Kleingartenanlage ist so dimensioniert, daß die notwendige Anzahl der Abstellplätze entsprechend den Stellplatz-Richtlinien vorhanden ist.

In Stoßzeiten können zusätzliche Flächen an der späteren Wohnstraße beansprucht werden oder auf den Parkplätzen der Sonderbaufläche. Parkplatz und Zufahrt bis zum Lagerplatz der Kleingärtner sind in Asphalt vorgesehen, ab Wirtschaftsweg in wassergebundener Decke.

Die Einzelnen Quartiere (Scheiben) werden durch 3,50 m breite Stichstraßen zugänglich gemacht, von denen aus die Pfade zu den Gevierten abgehen. Durch den gesamten Komplex führt ein Fußweg (auf beiden Seiten der Straße), um dem Besucher die Möglichkeit zu geben, innerhalb der Kleingartenanlage sein Ziel zu erreichen. Jedes Geviert wird von der Wohnstraße aus zugänglich gemacht (fußläufig).

TECHNISCHE VER- und ENTSORGUNG :

Die Versorgung mit Frischwasser ist vom vorhandenen Schulzentrum her vorgesehen, ebenso die Entsorgung der Abwässer. Das in der Dränage und als Oberflächenwasser anfallende Wasser soll in den Stiergraben abgeleitet und somit dem Wasserhaushalt direkt zugeführt oder versickert werden. Die Elektroversorgung für das Gemeinschaftshaus ist nach Aussagen der Stadtwerke Offenbach vom Schulgelände her gesichert. Eine Stromversorgung der einzelnen Gärten ist nicht geplant, kann jedoch berücksichtigt werden. Die Müllabfuhr, die sich nicht zur Kompostierung eignet, ist gesichert.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, SPIEL- und FREIZEITANLAGEN:

Die Anlage wird mit Spielplätzen ausgestattet, wobei sie auch für die Kinder der angrenzenden Bebauung zugänglich sein sollten. Ein Festplatz am Vereinshaus ist vorrangig für Veranstaltungen des Kleingartenvereins gedacht, während die westliche Grünfläche sich sowohl für Rasenspiele als auch für Freilichtaufführungen und sonstige sommerliche Veranstaltungen anbietet.

GEMEINSCHAFTSANLAGEN :

Die Anlage soll in 2 Abschnitten erstellt werden. Dabei ist als Abschnitt I das Gebiet östlich des vorhandenen Weges von der Raiffeisenstraße zum Wald und Abschnitt II das Gebiet westlich des genannten Weges in Richtung Frankfurter-Straße zu sehen.

In Abschnitt I sind ca. 72 Kleingärten vorgesehen, in Abschnitt II 81 Kleingärten, in beiden Fällen ein sehr hoher Ausnutzungsgrad. Die Gärten sind mit 250 - 300 qm ausgewiesen, d.h. eine Durchschnittsfläche, die sich bewährt hat. Die Lauben werden in 3 Typen vorgeschlagen, die den Benutzern in der Gestaltung Spielraum lassen und nur Rahmenvorschläge für Material und Art der Ausführung enthalten. Die Maximalgröße beträgt 30 cbm umbauten Raum. Jedes Karree erhält eine Wasserzapfstelle, von der aus Anschlüsse in die einzelnen Gärten gelegt werden können.

ANPFLANZEN von BÄUMEN und STRÄUCHERN :

Ein vorhandener Pappelbestand wird weitgehend in den Planungsraum übernommen, ferner wird durch Pflanzgebot ein Bestand an Großbäumen festgelegt. Mit einer Heckenpflanzung entlang der Straßen wird die Einfriedigung vervollständigt. Eine Abpflanzung aus Blütengehölzen quartierweise wechselnd soll zur Raumgliederung beitragen, eine Orientierungshilfe bieten und ein wenig eine individuelle Gestaltung gestatten. Einige kleinkronige Bäume betonen die Kommunikationszentren und ergänzen die Staffelung zu den Großbäumen und zum dichten Waldmantel.

Durch die mögliche Verringerung des Wirtschaftsweges nördlich der Kleingartenanlage auf 3,0 bis 3,50 m bleibt der Waldsaum, d.h. der bestehende Waldmantel erhalten. Zusätzlich wird außerhalb des Zaunes der Kleingartenanlage eine grüne Schutzzone mit natürlicher Vegetation angelegt.

FLÄCHENBILANZ :

Fläche des Plangebietes	5,77 ha	=	100 %
Verkehrsflächen: (Parkplatz, Zufahrt, Stichstraßen etc)	0,80 ha	=	14 %
Grünflächen: (Kleingärten, Abpflanzungen etc.)	4,87 ha	=	84 %
Gemeinbedarfsflächen: (Vereinshaus, Kinderspielplatz etc.)	0,10 ha	=	2 %
Stellplätze:	$\frac{\text{Anzahl der Kleingärten}}{3} = \frac{153}{3}$	=	51

KOSTENSCHÄTZUNG :

Erschließung	ca. DM 388.000,--
Ver- und Entsorgung	ca. " 675.000,--
Herstellungskosten u. Sonstiges (ohne Gemeinschaftshaus) ohne Lauben	ca. " 537.000,--
	<hr/>
	ca. DM1.600.000,--
	=====

Die Kosten werden durch Zuwendungen zur Förderung des Kleingartenwesens, durch Erschließungsbeiträge und durch Eigenmittel der Stadt gedeckt, die jeweils in dem Wirtschaftsplan vorgegeben werden.

Dietzenbach, den 30.4.1980
Stadtplanungs- und Hochbauamt