

B e g r ü n d u n g
zum
Bebauungsplan - Entwurf Nr. 46
"Östlich der Bahn zwischen Velizy-Straße (Ost-West-Str.)
und Verlängerung der Rodgaustraße

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 20.6.1975 den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf Nr.46 zur Aufstellung beschlossen, um geordnete Kleingartenanlagen in Dietzenbach ausweisen zu können.

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten der Altstadt der Stadt Dietzenbach und östlich der geplanten Stadterweiterung zwischen der Velizy-Str. (Ost-West-Straße) und verlängerter Rodgaustraße und umfaßt die Grundstücke Flur 21, Flurstück-Nr. teilweise aus 57/1, 115, 58 bis 65, 116 und Flur 25, Flurstück-Nr. 31 bis 32.

Das Gebiet wird im Norden von dem Hauptfußweg begrenzt, der aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr.8 JD zum künftigen Sportpark Brunnenkette führt, im Süden von der geplanten verlängerten Rodgaustraße, im Westen von dem erweiterten Bundesbahngelände und im Osten von dem Erschließungsweg Flurstück Nr.157 und 104/1.

Die Größe des Planungsgebietes umfaßt eine Fläche von 4,82 ha, das Gelände fällt leicht gegen Nord-Osten mit ca. 0,8% natürlichem Gefälle. Es weist keine topographischen Besonderheiten auf. Derzeitige Nutzungen sind Obstbaumwiesen und Wiesen.

A - Planungskonzept:

Es wird versucht, sich von der herkömmlichen Gestaltur von Kleingärten (Aneinanderreihen von rechteckigen Grundstücken, völlig abgeschlossene, vereinseigene Anlagen), zu lösen. Angestrebt wird eine wagenburgähnliche Anordnung von 7 bis 10 Grundstücken um einen gemeinsamen grünen Anger (gemeinsame Spiel-, Tratsch- und Kommunikationsfläche ausgebildet als Schotterrasendecke). Diese Gruppen sind durch Stichwege (Schotterrasendecke) an den Hauptweg (Asphaltdecke) angeschlossen, können aber durch ein Tor gegenüber der allgemeinen zugänglichen Zone abgeschlossen werden. Durch die Aneinanderreihung der einzelnen Gruppen ergibt sich eine gelockerte Führung für den Hauptweg mit platzartigen Aufweitungen.

Durch Spielplätze, eine Festwiese etc. entlang dem Hauptweg ergibt sich eine vielseitig nutzbare öffentliche Freizeitzone. Zum Schutz des nach Westen geöffneten angrenzenden Wohngebietes ist der Bahn entlang ein Lärmschutzwall geplant.

Der Hauptweg mit den Freizeitanlagen und Stellplätzen ist der Öffentlichkeit zugänglich. Die Gesamtanlage wird jedoch mit einem 1,50 m hohen Zaun und Toren versehen, so daß sie bei Bedarf nachts geschlossen werden kann.

B - Verkehr:

Die Zufahrt zur Kleingartenanlage erfolgt im Süden von der Ober-Rodener-Straße über den Steinkautenweg.

Der Zufahrt zugeordnet sind 64 Stellplätze. Als Richtwert wird ein Stellplatz für 3 Kleingärten angenommen. Es sind mehr Stellplätze vorgesehen, um der allgemeinen Motorisierung entgegenzukommen.

Der Hauptfußweg, der aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr.8 JD zum Sportpark Brunnenkette führt, bildet die Nordgrenze des Gebietes. Der Hauptweg durch die Kleingartenanlage schließt an ihn an und bildet die Verbindung zu den Stellplätzen und dem Steinkautenweg (später verlängerte Rodgaustraße).

C - Ver- und Entsorgung :

Die Erschließung dieses Gebietes mit Trinkwasser bereitet keine Schwierigkeiten. Der Anschluß erfolgt von der Bahnhofstraße über den Steinkautenweg zur Kleingartenanlage.

Die Anschlußmöglichkeit an den Abwasserkanal innerhalb des Kleingartengeländes ist möglich, da eine Abwasserleitung dieses Gebiet durchquert.

Elektroversorgung:

Die Elektroversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Offenbach, die Leitung wird als Erdkabel verlegt.

Müllbeseitigung:

Dem Vereinshaus ist ein Müllplatz angeschlossen. Die Müllbeseitigung erfolgt mittels ortsüblicher Container.

Leitungsrechte:

Für sämtliche bestehenden Leitungen im Gebiet bleiben Leitungsrechte bestehen. Insbesondere wird für die 3 bestehenden Fernwasserleitungen eine Trasse von ca. 6 m Breite von jeder Bebauung freigehalten.

D - Kleingartenanlage:

Kleingärten:

Es sind 13 Gruppen mit 81 Kleingärten von je 200 bis 300 qm mit einer Gesamtfläche von ca. 21500 qm geplant. In jeder Gruppe sind 4 - 8 Kleingärten zusammengefasst. Die Gruppen sind von der allgemein zugänglichen Zone durch einen 1,20 m hohen Maschendrahtzaun getrennt. Jede Gruppe erhält eine Wasserzapfstelle und einen Kanalanschluß.

Kleingartenlauben:

Die in sich abgeschlossenen und gegenüber allgemeinen Zonen eingezäunten Kleingartengruppen lassen eine weitgehend individuelle Gestaltung der Lauben zu, wobei eine Maximalgröße von 30 cbm umbauten Raum und 3 Typen vorgegeben werden.

Vereinshaus:

Das Vereinshaus soll ausschließlich dem Gemeinschaftsleben der Kleingartenanlage dienen und Platz für ca. 100 Personen bieten.

E - Lärmschutzwall:

Die Maximalhöhe über dem angrenzenden Kleingartengebiet wird 3,50 m sein, die durchschnittliche Höhe über dem Bahngelände ca. 1,50 m. Die maximale Hangneigung wird 1 : 1,5 betragen. Zur Auflockerung wird der Wall stellenweise zwischen die Kleingärten vorgezogen. Verschiedene Hangneigungen und einzelne Kuppen bilden eine weitere Auflockerung des langen Walles. Die Pflanzung erfolgt durch standortgerechte Holzarten.

F - Spiel- und Freizeitanlagen:

Dem Hauptweg entlang sind mehrere Spielplätze geplant. Sie werden für die Freizeitgestaltung aller Altersstufen ausgestaltet: Sandspielecke für Kleinkinder, Sand- und Palisadenspielfeld für Kleinkinder und Kinder, Abenteuerspielfeld für Kinder und Jugendliche, Sitzplätze mit Wasser, Schachspiel und Pergolen, ein Forum als Treffplatz.

Die Festwiese beim Vereinshaus ist in erster Linie für Veranstaltungen des Kleingärtnervereins geplant. Sie soll aber auch der Allgemeinheit als Liegewiese dienen.

Die zwei Autowaschplätze bei den Stellplätzen sind der Allgemeinheit zugänglich. Sie werden vom Kleingärtnerverein betrieben.

G - Pflanzung:

Durch Pflanzgebot wird ein Bestand an Grossbäumen für das Gebiet festgelegt. Durch Festlegung von Heckenpflanzung entlang den Kleingärten und durch die Lärmschutzpflanzung wird die Eingrünung vervollständigt.

H - Flächengliederung:

Fläche des Planungsgebietes	4,82 ha
Verkehrsflächen	
Fußwege und Plätze	0,37 ha
Stellplätze	0,135 "
Grünflächen	
parkartige Grünflächen	0,16 "
Lärmschutzwall	0,97 "
Spielplätze	0,3 "
Kleingärten u. Stichwege	
u. Plätze	2,4 "
Wegbegleitungsgrün etc.	0,420 "
Gemeinbedarf	
WC-Anlage	0,008 "
Vereinshaus	0,057 "
	4,82 ha

I - Der Stadt Dietzenbach voraussichtlich entstehende Kosten:

Die Erschließungskosten betragen für das Planungsgebiet voraussichtlich:

Wasserversorgung	DM 86.000,--
Kanalisation	" 104.000,--
Stromversorgung	" 38.000,--
Straßen, Wege etc.	" 372.000,--
	DM 650.000,--

Die Kosten werden durch Zuwendungen zur Förderung des Kleingartenwesens, durch Erschließungsbeiträge und durch Eigenmittel der Stadt gedeckt.

Für den Magistrat der Stadt
Dietzenbach
gez. Dr. Keller
Bürgermeister

Dietzenbach, Juli 1977