

STADT DIETZENBACH

Bebauungsplan Nr. 48 - Zwischen Kreisquerverbindung und Erbacher Straße

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf

Ziele und Zwecke der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 48 umfaßt die noch unbebauten Flächen südlich des Lärmschutzwalls der neuen Kreisquerverbindung K 174 zwischen Offenthaler Straße und den Grünflächen im Osten, die durch den Bebauungsplan Nr. 58 überplant werden. Südlich an das Plangebiet grenzt die Wohnbebauung des Stadtteils Hexenberg.

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs. Im Norden/Nordwesten wird es vom Bebauungsplan Nr. 43 angeschnitten. Dieser Plan wurde am 10.4.1976 rechtswirksam und diente ausschließlich der Flächensicherung für die neue Kreisquerverbindung.

Für die jetzt zu überplanenden Flächen sieht der Flächennutzungsplan '77 Wohnbauflächen vor. Ebenso die neuen Entwürfe des Umlandverbandes zum Flächennutzungsplan.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Folgen des Neubaus der Kreisquerverbindung planerisch zu regeln und dabei zu einer Arrondierung der Wohnbebauung am Hexenberg zu kommen. Im Zuge der Planung soll außerdem der Wunsch von Anwohnern der Erbacher Straße nach Vergrößerung ihrer Grundstücke berücksichtigt werden.

Aufgrund der Höhenverhältnisse kann das Plangebiet lediglich über die Gießener Straße erschlossen werden. Von der verlängerten Gießener Straße wird je eine Stichstraße nach Westen und Osten geführt. Diese Erschließungsstraßen sind als befahrbare Wohnwege auszubauen und entsprechend dimensioniert. Wendemöglichkeiten ergeben sich in Verbindung mit den jeweiligen Grundstückszufahrten. Größere Fahrzeuge haben am Ende der Gießener Straße bzw. am Anfang der Stichstraßen die Möglichkeit, zu rangieren.

Für Fußgänger und Radfahrer gibt es eine Wegeverbindung zu den Grünflächen, welche sich im Osten des Planungsgebiets befinden (und z.Z. überplant werden).

Die Entwässerung des Gebiets ist gesichert und fügt sich in die Vorgaben des überarbeiteten Generalentwässerungsplans der Stadt Dietzenbach in seiner Fassung von 1983 ein. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird ein baureifer Entwurf zur Entwässerung des Plangebiets ausgearbeitet.

Durch die Stichstraßen wird das zu bebauende Gebiet in zwei Grundstücksstreifen mit einer Tiefe von jeweils um 30 Meter geteilt.

Im Hinblick auf die Nachbarschaft sowie die Erschließungssituation sieht die Planung überwiegend eine lockere Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken (Größe über 500 qm) vor. Damit wird im übrigen den Vorstellungen von Bauinteressenten und Grundstückseigentümern (deren Flächen getauscht werden sollen) entsprochen. Zwei der Grundstücke sind so groß, daß darauf die Möglichkeit zum Bau von Doppelhäusern o.ä. eingeräumt wird. Bei der übrigen Bebauung wird die Zahl der Wohnungen je Haus auf maximal 2 begrenzt.

Lediglich für die Baufläche im Westen wird eine intensivere Nutzung - zwei Vollgeschosse und Möglichkeit des Dachgeschoßausbaus - vorgesehen. Damit wird der mit der Bebauung Ecke Berliner Straße/Erbacher Straße vorgegebene Maßstab aufgegriffen. Auch erscheint es richtig, die anschließenden, im "Tal" gelegenen Einfamilienhäuser so gegen störende Einflüsse abzusichern. Durch den Höhensprung zwischen dem Mündungsbereich Berliner Straße/Offenthaler Straße und dieser Baufläche, der etwa einer Geschoßhöhe entspricht, kann hier eine Bebauung von der Stichstraße im Osten auf "Keller"- bzw. Souterrainniveau erschlossen werden (und dort sind dann auch die Stellplätze zu schaffen). Die Wohnebenen beginnen dann auf dem Niveau der im Westen vorgelagerten Flächen (s. Skizze S. 6).

Zwischen Berliner Straße/Offenthaler Straße und den neuen Bauflächen verbleibt eine Dreiecksfläche, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird. Um das 'Abfließen' von Autoabgasen in das Baugebiet zu verhindern, ist hier eine Geländemodellierung (bis zu etwa 1 m Höhe) vorgesehen. In Anbetracht der relativ geringen Verkehrsmengen und um die 'Tallage' des Baugebiets nicht noch weiter zu verstärken, wird aber davon abgesehen, den Lärmschutzwall in diesen Bereich zu verlängern. Festgesetzt wird zum Ausgleich eine besonders lärmschützende Ausbildung der straßenseitigen Bebauung.

Eine ganze Reihe von Fragen war in Bezug auf die Nordgrenze des Baugebiets zu klären. Hier befindet sich ein Lärmschutzwall, der zur Kreisquerverbindung hin ca. 3 m, zum Baugebiet hin bis zu 6 m hoch ist (s. Skizze S. 6). An der Südseite des Walls verläuft ein mit dem Bau des Walls neu ausgebauter Graben. Die Darstellung von Wall und Graben im Plan ist eine nachrichtliche Übernahme einer jüngst vorgenommenen Vermessung.

Aufgrund der Höhenverhältnisse ist davon auszugehen, daß die neue Wohnbebauung in bezug auf den Straßenlärm direkt von Norden unproblematisch ist. Und aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastung auf der K 174 (um 350 Fahrzeuge in den Spitzenstunden) erscheint es momentan nicht vertretbar, mit der künftigen Bebauung eine Verlängerung des bisher kurz hinter dem Ostrand des Plangebiets auslaufenden Lärmschutzwalls zu fordern (außerdem würde so die 'Tallage' des Baugebiets weiter verstärkt).

Die Nordgrenze des Geltungsbereichs wurde so gewählt, daß es zu einer sinnvollen Arrondierung der Wohnbebauung kommt und andererseits genügend Flächen verbleiben, um die Pflege, die weitere Bepflanzung und die Renaturierung des Grabens zu ermöglichen. Von einer Regelung solcher Maßnahmen durch die Bauleitplanung wurde abgesehen, da diese zum einen ohnehin in der Kompetenz der Gemeinde liegen, zum anderen hierfür eine sorgfältige und detaillierte Planung erforderlich ist. In Ansatz gebracht wurden in der Kostenaufstellung für den Bebauungsplan aber bereits erhebliche Mittel, um entsprechende Maßnahmen einschließlich einer Begrünung des Lärmschutzwalls durchführen zu können.

Die Planung geht davon aus, daß der Zusammenhang privater Gärten - Graben plus Randstreifen - stärker bepflanzter Lärmschutzwall zu einer Grünzone zu entwickeln ist, die sowohl in bezug auf die gewünschte Arrondierung der Bebauung als auch in ökologischer Hinsicht sinnvoll ist.

Damit wurde davon abgesehen, im Zuge des Grabens (und durch die Bauleitplanung) einen öffentlichen Weg zu sichern (der womöglich durch die begleitende Bepflanzung und einen naturnah ausgebauten Graben eine besondere Qualität haben könnte). Die Gründe hierfür waren:

- Ein großzügiger Grünzug, in den auch eine Wegeverbindung einbezogen ist, ist bereits auf der Nordseite der Kreisquerverbindung, am Südrand der künftigen Friedhofsfläche, geplant. Die Entwicklung tangentialer Grün-

- züge - die ohnehin eine geringere Bedeutung als radiale Grünzüge haben - erscheint damit ausreichend gesichert.
- Da die Verbindung zwischen dem neuen Wohngebiet und den Grünflächen im Osten durch die Verlängerung der östlichen Stichstraße gesichert ist, ist die Verkehrsfunktion einer weiteren Wegeverbindung parallel zum Lärmschutzwall nicht zu sehen.

Landschaftsplanung

Die naturräumliche Gliederung (Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden) ordnet das Plangebiet dem Messeler Hügelland zu und dieses wiederum zum Rhein-Main-Tiefland. daraus resultiert, daß die Bodenverhältnisse durch Rotliegendes bestimmt sind, d.h. Mainsandstein mit dünner Oberbodenschicht.

Das Gebiet ist nach der Standortkarte (Hess. Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten) - natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung - mittel für Grünland geeignet. Die derzeitige Nutzung ist Feuchtwiese.

Topografisch ist das Baugebiet eine schiefe Ebene, die von der vorhandenen Bebauung bis zum Graben vor dem Lärmschutzwall fällt. Im Westen befindet sich eine Böschung von Geschoßhöhe (an welche sich die öffentliche Grünfläche anschließt).

Klimatisch gehört Dietzenbach zum Rhein-Main-Tiefland mit gemäßigten Witterungsbedingungen. Die mittleren Jahresniederschläge betragen 650 mm (dagegen auf dem Großen Feldberg 1.100 mm). Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9°C. Das Kleinklima im Planungsgebiet wird durch das hohe Straßenniveau der Kresiquerverbindung bestimmt, wobei Kaltluft und Immissionen im Osten abfließen können.

Auf Wunsch der Naturschutzverbände wurde der Bestand nach §§ 21-25 HENatG ermittelt. Angetroffen wurden von den auf der Roten Liste Hessen stehenden Arten: Braunkehlchen, Schwarzkehlchen und Schafstelze, außerdem auch Bekassine, Grauammer, Rebhuhn und Wiesenpieper. Als potentiell gefährdete Pflanze kommt Schnittlauch vor. Auszugehen ist davon, daß durch eine Bebauung die Vögel verdrängt werden, die als Bodenbrüter eine weite

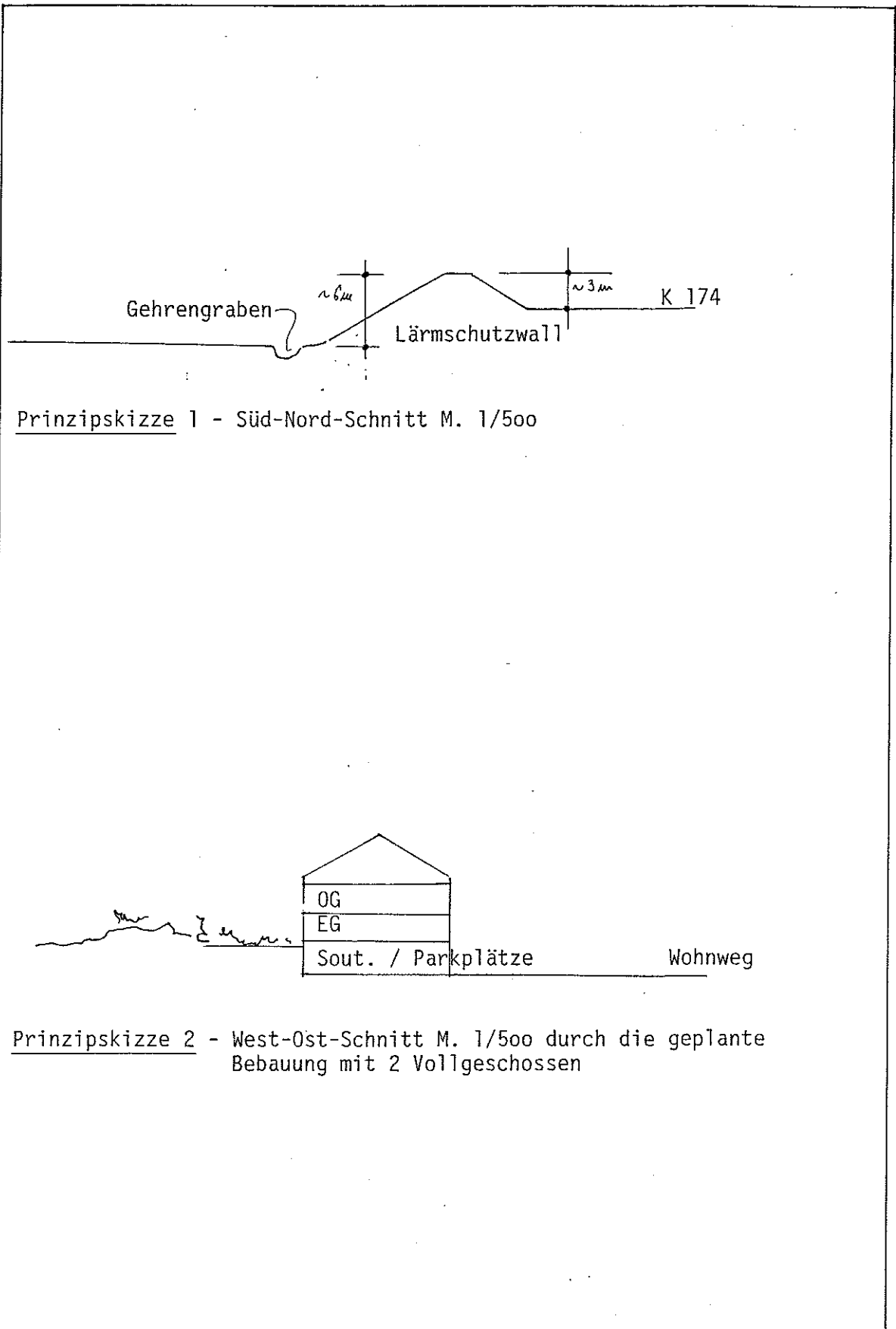
'Einflugschneise' benötigen. Auch der Feuchtwiesencharakter des künftigen Baugebiets wird sich nicht erhalten lassen und im weiteren ist davon auszugehen, daß durch den künftigen Anteil versiegelter Flächen auch die in diesem Abschnitt dem Graben zufließende Wassermenge reduziert wird.

Vorgesehen ist deshalb eine Kompensation durch stärkere Bepflanzung und Renaturierung des Grabenbereichs. Mit Hinweisen auf Zisternen, die Zulässigkeit von Solaranlagen und begrünten Flachdächern sollen die Bauherren zu ökologisch sinnvollen und das Kleinklima verbessernden Maßnahmen angeregt werden.

Im übrigen sieht das Grünkonzept nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b Pflanzbindungen vor. Es legt den Anteil der begrünten Flächen an den nicht überbauten Flächen fest - dem WA-Gebiet entsprechend hoch. Die Straßenräume werden durch Vorgaben für die Vorgartenbereiche und die Einfriedigungen gegliedert. Wie in anderen Baugebieten in Dietzenbach auch, wird die Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans im Zuge einer 'städtebaulichen Oberleitung' sichergestellt werden.

Insofern wurde von der aufgrund der engen Wohnwege ohnehin praktisch nicht möglichen Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen abgesehen.

Sorge getragen ist dafür, daß das Baugebiet zusätzlich zu der angrenzenden Begrünung im Norden (Lärmschutzwall + Bach) und Osten (Gartenflächen im Plangebiet 58) eingepflanzt wird. Im Osten ergibt sich aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan 58 zusammen mit der dortigen Grabenfläche eine 'Ortsrandbegrünung' von über 7 Meter Breite. da sich daran nicht die offene Landschaft, sondern Gartenflächen mit Obstbäumen etc. anschließen werden, wurde auch weitere detaillierte Festsetzungen (Baumgruppen etc.) verzichtet, da ein harmonischer Übergang zur Landschaft gewährleistet erscheint.



Flächenspiegel/ Planungsstatistik

13.100 qm	≡ 100%	≡ Gesamtfläche des Planungsgebiets
687 qm	≡ 5%	≡ öffentliche Grünfläche an der Berliner Straße
1.074 qm	≡ 8%	≡ öffentliche Verkehrsfläche
11.120 qm	≡ 85%	≡ 17 Neubaugrundstücke
219 qm	≡ 2%	≡ Geländestreifen zur Verlängerung der südlich angrenzenden Grundstücke an der Erbacher Straße

Kostenschätzung *

Auf der Basis heutiger Preise werden der Stadt bei der Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

1.	ca. 65.000,-- DM	Freimachen des Baufeldes
2.	ca. 280.000,-- DM	Kanalisation (Mischsystem)
3.	ca. 105.000,-- DM	Wasserversorgung
4.	ca. 20.000,-- DM	Beleuchtung
5.	ca. 260.000,-- DM	Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen
6.	ca. 200.000,-- DM	Begrünung (der öffentlichen Grünfläche sowie des anschließenden - nicht mehr zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehörenden - Lärmschutzwalls einschl. Grabenbereich)
Summe 930.000,-- DM		
=====		

* Den Angaben liegt eine Kalkulation des DSK zugrunde.