

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr.49 "Nördlich des Starkenburgringes zwischen der Offenbacher Straße, Velizystraße und Bahn"

1. Erläuterung

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr.49 umfaßt eine Fläche von 9,6 ha. Es liegt südlich der anbaufreien Velizystraße und östlich der ebenfalls anbaufreien Offenbacher Straße und wird im Süden durch den Starkenburgring und im Osten durch die Bahn begrenzt. Westlich angrenzend an das Plangebiet steht ein 16-geschossiges Wohnhochhaus mit dazugehörigem Parkdeck.

Nördlich angrenzend jenseits der Velizystraße ist das zukünftige Stadtzentrum Dietzenbachs vorgesehen. In etwa 400m Entfernung ist ein S-Bahn Haltepunkt geplant. Bis jetzt ist in diesem Bereich das Rathaus, ein Verbrauchermarkt und eine Ladenpassage mit mehreren kleinen Läden vorhanden. Im Süden und Westen anschließend liegt stark verdichtete Wohnbebauung. In diesem südlichen Bereich gibt es folgende Infrastruktureinrichtungen: das evangelische Gemeindezentrum Rodgaustraße 40, das Jugendhaus südlich der Rodgaustraße, ein Kindergarten auf der südöstlichen Seite des Starkenburgringes und in diesem Bereich eine Kindertagesstätte.

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß Rechtsverordnung förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs nach Städtebauförderungsgesetz. Der Flächennutzungsplan von 1977 sieht Wohnbauflächen vor. Der Bebauungsplan ist aus den Zielen des Flächennutzungsplans entwickelt und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt. Die für diesen Bereich vorgesehenen Festlegungen des städtebaulichen Rahmenplans vom Frühjahr 1979, die die Nutzungsverteilung, die räumliche Gestaltung und die Verkehrsführung umfassen, sind übernommen.

Die Kabelkanaltrasse der Deutschen Bundespost muß im Bereich der vorgesehenen Bebauung verlegt werden. Zu den übrigen im Plangebiet liegenden und bekannten Ver- und Entsorgungleitungen wird ein ausreichender Abstand gewahrt.

Der Bebauungsplanbereich liegt in der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlagen, Wasserwerk Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die besonderen Bedingungen und Auflagen bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe sind zu beachten. Die Lagerung dieser Stoffe ist gemäß §26 HWG anzuzeigen.

Der Bebauungsplan gehört zu den Bereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne 8B und 8JA. Beide Pläne sehen 3 bis 4-geschossige Wohnbebauung vor, wie sie weiter südlich im Gebiet des Starkenburgrings vorhanden ist. Der östliche Bereich ist für eine Schule vorgesehen. Da diese Planungen mit den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen nicht mehr übereinstimmen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans 49 notwendig.

2. Begründung

2.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das überörtliche Straßennetz (Offenbacher- und Velizystraße) erfolgt über den Starkenburgring und die Verbindungsstraße zwischen Starkenburgring und Velizystraße. Diese Verbindungsstraße durchquert den östlichen Teil des Plangebietes in nordsüdlicher Richtung. Sie wird später jenseits der Velizystraße in nördlicher Richtung zur Erschließung des neuen Stadtzentrums weitergeführt. Der Starkenburgring, die Verbindungsstraße und eine neben der Offenbacher- und Velizystraße parallel laufende Straße übernehmen die äußere Erschließung des Baugebietes. Entlang dieser äußeren Erschließungsstraßen sind beiderseitig Parktaschen angeordnet. Diese Straßen sind alleenartig mit Bäumen bepflanzt.

Die innere Erschließung des Gebietes soll durch Wohnstraßen erfolgen. Diese Wohnstraßen verbinden den Starkenburgring mit der zur Velizystraße parallel laufenden Erschließungsstraße. Die Wohnstraßen haben gleichzeitig die Funktionen Fuß- und Radweg als auch Spielstraße zu übernehmen. Sie sind entsprechend verkehrsberuhigt zu gestalten.

Für die äußere Erschließungsstraße entlang des vorhandenen Parkdeckes ist eine Höhenangabe zwingend vorgeschrieben. Durch diese Festlegung bleibt das Niveau dieser Straße und der anschließenden Wohnbebauung im Verhältnis zum Parkdeck auf einer vertretbaren Höhe. Das Gelände muß folglich in diesem Bereich aufgeschüttet werden.

Die Höhenfestlegung des Wohnweges nördlich der mit "b" gekennzeichneten Wohnbebauung ist notwendig, um den Niveauunterschied zwischen Tiefgaragendeck und Wohnweg gering zu halten.

2.2 Stellplatznachweis

Der Stellplatznachweis erfolgt in einem gesonderten Plan, der der Begründung als Anlage beigelegt ist. Dieser Stellplatzplan geht von bestimmten Annahmen aus, z.B. 100qm Geschoßfläche je Wohneinheit im Geschoßbau, je eine Wohneinheit pro Reihenhaus. Soweit diese Annahmen durch die spätere Bebauung nicht eingehalten werden, sind auf der Grundlage des Stellplatzplans die entsprechenden Stellplätze nachzuweisen. Reserveflächen für weitere Stellplätze sind im Bereich der Tiefgaragen vorhanden.

Die folgenden Richtwerte sind dem Stellplatzplan zugrunde gelegt:

- Geschoßbau, 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, davon 10% für Besucher
- Reihenhäuser, 2,0 Stellplätze je Haus, davon ein Stellplatz als Garage und ein weiterer im Straßenraum.

2.3 Bebauung

Aufgrund der besonderen Lagegunst dieses Gebietes - angrenzend an das zukünftige Stadtzentrum - ergibt sich eine notwendige Geschoßflächenzahl von 0,8 bis 1,0. Die tatsächlich im Bebauungsplan ausgewiesene Geschoßflächenzahl beträgt für die Bebauung entlang der Offenbacher- und Velizystraße 1,2. Dieser höhere Wert kommt zustande, da die zu diesen Bauten gehörenden Stellplätze entlang der äußeren Erschließungsstraße als Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen sind, die bei der Berechnung der zulässigen Geschoßfläche und Grundfläche nicht berücksichtigt werden. Rechnet man diese Flächen mit zur Grundstücksfläche, ergibt sich eine Geschoßflächenzahl um 1,0. Eine Beispielrechnung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Die 3 bis 5-geschossige Bebauung entlang der Offenbacher- und Velizystraße schützt die dahinterliegende Wohnbebauung vor dem Verkehrslärm der beiden Straßen. Für diese 3 bis 5-geschossige Bebauung sind die folgenden Vorgaben notwendig, um für ihre Bewohner einen ausreichenden Schallschutz herzustellen:

- durch die zur Offenbacher- und Velizystraße parallelen Erschließungsstraßen, die breite baumbestandene Parkstreifen erhalten, wird ein möglichst großer Abstand zu den Emissionsquellen gewahrt;
- durch bautechnische Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) sind die Lärmeinwirkungen für die Bewohner zu vermindern;
- durch die Grundrißanordnung ist die Lärmbelästigung zu verringern; so sind die wenig lärmempfindlichen Räume wie Eingangsbereich, Küche und Bad zur Straße zu legen, während die ruhebezogenen Wohn- und Freibereiche zum ruhigen straßenabgewandten Innenhof anzuordnen sind (beispielhafte Grundrisse sind in der Anlage dargestellt);
- es ist eine geschlossene Bauweise einzuhalten.

Die Bemessung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen, wie sie in der Festsetzung 7.1 genannt sind, ist aufgrund eines akustischen Gutachtens erfolgt, das im Januar 1985 erstellt worden ist.

Die Treppenhäuser der mehrgeschossigen Bebauung sind im Erdgeschoß durch einen Ausgang mit dem Innenhof zu verbinden. In den Innenhöfen liegen die Gärten, Buddelplätze für Kleinkinder (mit Sicht und Hörkontakt zu den Wohnungen) und gemeinschaftliche Freiflächen.

Im Bereich der Kreuzung Starkenburgring - Offenbacher Straße ist als Einzelbauwerk ein viergeschossiges Haus vorgesehen, in dem Flächen für freiberuflich Tätige, Verwaltungen oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes angeboten werden können. Insbesondere im Erdgeschoß bietet sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage eine Büronutzung o.ä. an. Wohnungen sind, da sie entsprechend der Besonnung zum Starkenburgring und Offenbacher Straße zu orientieren sind, an diesem Standort weniger gut geeignet.

Im übrigen Plangebiet sind 2 bis 3-geschossige Reihenhäuser vorgesehen. Ihre Anordnung orientiert sich an dem Verlauf der wichtigen Hauptfußwege innerhalb des Gebietes. Der Verlauf dieser Wege ist durch den Rahmenplan vorgegeben. Sie verbinden die südlich gelegene stark verdichtete Wohnbebauung mit dem nördlich gelegenen Stadtzentrum, S-Bahnhof und Stadtpark. Grundrißbeispiele für diese Bebauung sind in der Anlage dargestellt.

Um der großen Nachfrage nach Einfamilienhausähnlichen Wohnformen einerseits zu entsprechen und andererseits eine ausreichende Verdichtung in diesem zentrumsnahen Wohngebiet zu erreichen, ist bei der zwei- und dreigeschossigen Bebauung eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten sinnvoll.

Hinzu kommt, daß die Wohnstraßen aufgrund ihrer geringen Breite - im Vergleich zu den Erschließungsstraßen - nur die Erschließung von einer begrenzten Anzahl von Wohnungen zulassen.

Die besondere Bauweise - Gartenhofhäuser - ist an der ausgewiesenen Stelle notwendig, um für die Bewohner dieser Häuser ausreichend abgeschirmte nach Süden orientierte Freibereiche zu erhalten. Einen möglichen Grundriß zeigt die Anlage.

Um die in diesem zentralen Bereich städtebaulich unerwünschte Ausbildung von Garagenhöfen zu vermeiden, sind die Garagen der niedriggeschossigen Bebauung den Häusern direkt zuzuordnen.

Das gesamte Plangebiet wird durch ein Fernheizwerk mit Wärme versorgt.

Die vorhandene 16-geschossige Bebauung mit zugehörigem Parkdeck ist aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan ausgespart. Die Geschossflächenzahl dieser Bebauung geht weit über das zulässige und städtebaulich zu vertretende Maß hinaus (GFZ 1,5) und sollte daher nicht mehr in diesem Bebauungsplan als Festsetzung übernommen werden.

Die Feuerwehrezufahrt für dieses Gebäude von der Offenbacher Straße aus, ist auf die äußere Erschließungsstraße zu verlegen. Hierdurch ist ein entsprechender Tausch der Grundstücksflächen notwendig. Als Ersatzfläche für die Feuerwehrezufahrt wird das Grundstück um eine entsprechende Grünfläche erweitert.

2.4 Plätze, Fuß- und Radwege

Durch ein Netz von Fuß- und Radwegen ist das gesamte Gebiet erschlossen. In nordsüdlicher Richtung verlaufen diese Fuß- und Radwege entlang den Wohnstraßen, in ostwestlicher Richtung auf nicht befahrbaren Wegen durch die Innenhöfe. Die Eingänge dieser nicht befahrbaren Wege sind mit Tordurchgängen oder Lauben zu gestalten. An den Kreuzungen wichtiger Wege sind Straßenaufweitungen und Plätze vorgesehen. Diese Plätze sind durch Bäume, Bänke und Kinderspieleinrichtungen zu gestalten, so daß sie zum Treffpunkt für die Bewohner einer Nachbarschaft und größerer Kinder werden können. Zur Überquerung der Velizystraße dient eine Fußgängerbrücke.

Die Giebel der platzbegrenzenden Häuser sind zur Straße zu orientieren. Damit wird eine gestalterische Hervorhebung des Platzraumes erreicht.

Das Pflanzgebot für die Bäume entlang den Straßen ist einzuhalten, um eine einheitliche Gestaltung des gesamten zukünftigen Stadtzentrums zu erhalten. Zur besseren Eingrünung des Parkdecks und des Bolzplatzes im Westen des Plangebietes dient ein breiter Pflanzstreifen. Weiterhin ist der breite Verkehrsgrünstreifen entlang der Offenbacher- und Velizy-Straße zur sicheren Abschirmung der Erschließungsstraße notwendig. Dieser Grünstreifen ist zum Schutz vor Tausalzen mit einem erhöhten Kantenstein einzugrenzen.

Zwischen den Gärten der niedriggeschossigen Bebauung sind Düngewege als private Wege zur Erschließung der Gärten anzulegen (Breite 1,5m - 2,0m).

Die entlang der Bahn vorgesehene Schutzpflanzung soll das Betreten der Bahnanlagen verhindern und die Aufgabe eines Blendeschutzes erfüllen.

Um eine enge Vernetzung des Baugebietes sowohl für den Fuß- und Fahrverkehr als auch im Hinblick auf die Ver- und Entsorgungsleitungen zu erreichen, gilt das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.

3. Landschaftsplanung

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört der Planungsraum zum Messeler Hügelland und dieses wiederum als Geländebruch zum Rhein-Main-Tiefland. Das beinhaltet, daß die Bodenverhältnisse durch Rotliegendes bestimmt sind, nämlich Mainsandstein mit dünner Oberbodenschicht.

Das Baugebiet ist nach der Standortkarte - natürliche Standort-eignung für landbauliche Nutzung (Herausgeber: Der Hessische Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten) - z.T. gut, z.T. mittel für Grünland geeignet.

Daher gibt auch die Agrarstrukturelle Vorplanung die Flächen für andere Nutzungen frei, da der Landwirtschaft als primärer Nutzung keine Bedeutung zukommt. So erweitert denn auch die Stadt Dietzenbach in Vollzug von Landesplanung und Raumordnung (RPU und Umlandverband) ihren Siedlungsraum in diesen schmalen Streifen zwischen vorhandener Bebauung und wachsendem Ortszentrum.

Ein Wasserlauf ist infolge von Verkehrsmaßnahmen zerschnitten worden, wobei der verbleibende Rest keine Bedeutung hat, da die Vorflut nicht mehr gegeben, das Einzugsgebiet stark reduziert und somit die Abflussspende gering geworden ist. Die Vegetation entlang des Baches ist eine antropogen bedingte Ruderal-Gesellschaft, die in der Folgenutzung (Bebauung) wertlos ist, da kein erhaltenswerter Baumbestand vorliegt. Die anstehenden Weidenbüsche sind für öffentliches Grün und für Wohn-gärten nicht verwendbar, da sie keinerlei Kulturwert aufweisen; sie würden auch bei der vorgesehenen künftigen Nutzung in der Sukzession der potentiell natürlichen Vegetation verdrängt.

Die anstehenden Kräutergesellschaften des östlichen Teiles weisen auf frisch- aber flachgründigen, mäßig gelüfteten Boden hin, der als nährstoffreich zu bezeichnen ist. Die Bodenart reicht von sandig-kiesigem Lehm (Anzeiger Rainfarn) zu sandig-tonigem Lehm (Anzeiger Wegwarte, wärmeliebend). Die standortanzeigende Vegetation gehört zu den Allergeweltanzeigern (Euri-Ök): *Tanacetum vulgare* (Rainfarn), *Achillea millefolium* (Schafgarbe), *Artemisia vulgaris* (Beifuß), *Cichorium intybus* (Wegwarte). Insgesamt handelt es sich um z.T. saure Wiesen (westliches Baugebiet), teils aufgelassene Ackerflächen (östliches Baugebiet).

Topographisch ist der Bereich des Bebauungsplanes fast eben (140m über NN), wobei die gesamte Gemarkung von Westen her nach Nordosten abfällt.

Klimatisch gehört Dietzenbach zum Rhein-Main Tiefland mit gemäßigten Witterungsbedingungen: Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 9,2°C, die mittleren Jahresniederschläge 650mm. Kleinklimatisch wird der Planungsraum von der hohen Bebauung im Südosten bzw. Westen beeinflusst (Fallwinde bzw. Windschleusen); andererseits ist der Abstand zu der rundum z.T. vorhandenen, z.T. geplanten Bebauung so groß, daß kein Mangel an Frischluftzufuhr entstehen kann. Emissionen von den angrenzenden Durchgangsstraßen werden durch das Verkehrsgrün weitgehend aufgefangen.

Phaenologische Daten sind für den Planungsraum ohne Bedeutung.

Schützenswerte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des HENatG § 12-15 wurden nicht festgestellt. Auch der Landschaftsplan des Umlandverbandes vom 2.10.1984 sowie der im Flächennutzungsplanentwurf des Umlandverbandes integrierte Landschaftsplan enthalten keine landschaftsplanerische Aussagen. Reste eines früheren Biotops sind nicht erhaltenswert. Farn- und Blütenpflanzen, die nach der Roten Liste sehr gefährdet, gefährdet oder auch nur selten sind, wurden nicht aufgefunden.

Das Grünkonzept sieht nach §9(1) Nr.25 BBauG Pflanzbindungen und Pflanzgebote vor. Es legt den Anteil der Grünflächen an den nicht überbaubaren Flächen fest. Es gliedert die Straßenräume durch Vorgaben für die Vorgartenflächen und Bepflanzung. Weiterhin wird empfohlen, die Verkehrsflächen der Wohnwege in wasserdurchlässigem Belag herzustellen, um nicht noch mehr Flächen zu versiegeln und Wasserhaushalt und Mikroklima zu verschlechtern.

Für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der Dachflächen ist entsprechend §17 Hessisches Wassergesetz eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Der Planfeststellungsbescheid zur Entwidmung des im östlichen Plangebiet befindlichen Liliengraben wurde am 14.3.1983 erteilt.

Beim Ausbau des Straßennetzes ist darauf zu achten, daß der Schmutzwasserabfluß von den Straßen nicht auf die gepflasterten Parkplatzflächen gelangt.

4. Flächenbilanz

1. Fläche des Plangebietes	9,60ha = 100%
2. Grundstücksgröße der vorhandenen Bebauung	1,94ha
3. Fläche des Starkenburgringes	0,63ha = 6,5%
4. Fläche der Verbindungsstraße Starkenburgring - Velizystraße	0,39ha = 4,2%
5. sonstige öffentliche Verkehrsfläche einschl. Fußwege und öffentliche Grünflächen	1,33ha = 14,3%
6. Nettowohnbauland	7,22ha = 74,9%
7. Bruttogeschoßflächen	5,30ha
7.1 Geschoßbau (4 bis 5-geschossig)	2,73ha
7.2 Reihenhäuser und Gartenhofhäuser	2,18ha
7.3 Eckhaus Starkenburgring/Offenbacherstraße	0,40ha
8. Geschoßflächenzahl unter Einbeziehung der Fläche der Gemeinschaftsstellplätze	0,73
9. Wohneinheiten	437WE
9.1 Geschoßbau (100qm BGF je Wohneinheit)	276WE
9.2 Reihenhäuser	121WE
9.3 Eckhaus Starkenburgring/Offenbacherstraße	40WE
10. Anzahl der privaten Stellplätze	717
10.1 Tiefgaragenstellplätze	37
10.2 Einzelgaragen den Reihenhäusern zugeordnet	121
10.3a Tiefgarage Eckhaus	9
10.3b Parkplatz Eckhaus	26
10.4 Gemeinschaftsstellplätze entlang den Wohn- und Erschließungsstraßen, Starkenburgring	524

5. Kosten

Die voraussichtlich entstehenden Kosten betragen ungefähr für:

- Straßenbau	2.020.000,- DM
- Entwässerung	930.000,- DM
- Wasserversorgung	340.000,- DM
- Beleuchtung	85.000,- DM
- Grünanlagen	280.000,- DM

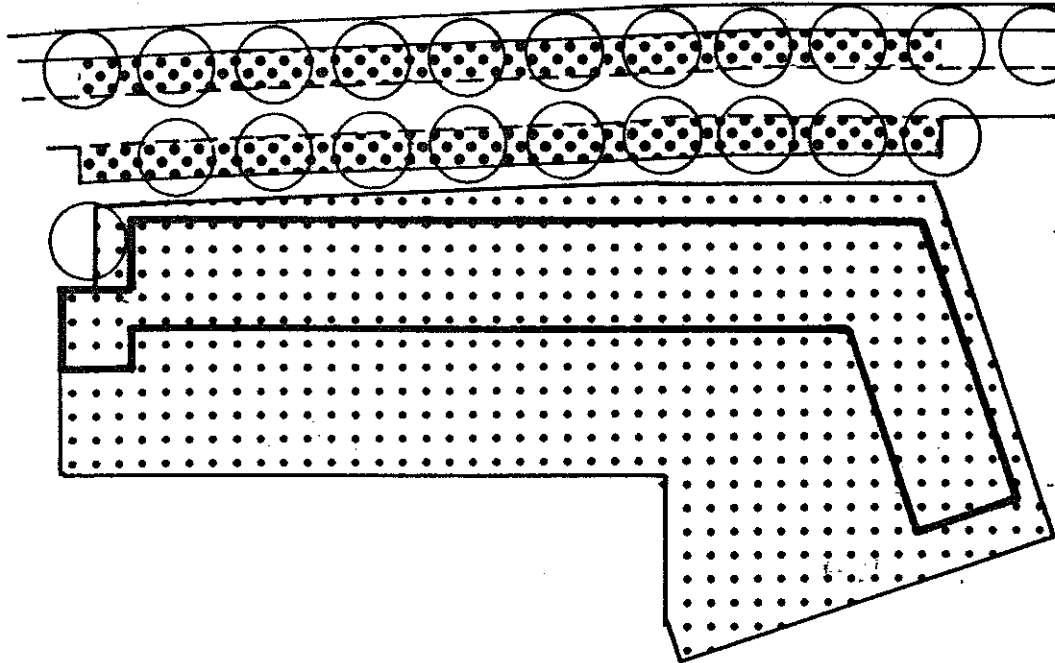
Summe: 3.655.000,- DM

Die vorstehenden Kosten sollen von dem Grundstückseigentümer übernommen werden.

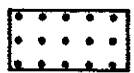
Dietzenbach, Januar 1985
Stadtplanungs- und Hochbauamt

ERLÄUTERUNG DER GFZ-BERECHNUNG

OHNE UND MIT EINBEZIEHUNG DER PRIVAT GENUTZTEN STELLPLÄTZE IM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM



1. GRUNDSTÜCK OHNE PARKPLÄTZE



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

5441 qm

GESCHOSSFLÄCHE 4 GESCHOSSE
(DURCHSCHN. HAUSTIEFE 12 m)

6608 qm

GFZ

1.2

2. GRUNDSTÜCK MIT PARKPLÄTZEN



PARKPLATZFLÄCHE

1150 qm

FLÄCHE GRUNDSTÜCK + PARKPLÄTZE

6591 qm

GFZ

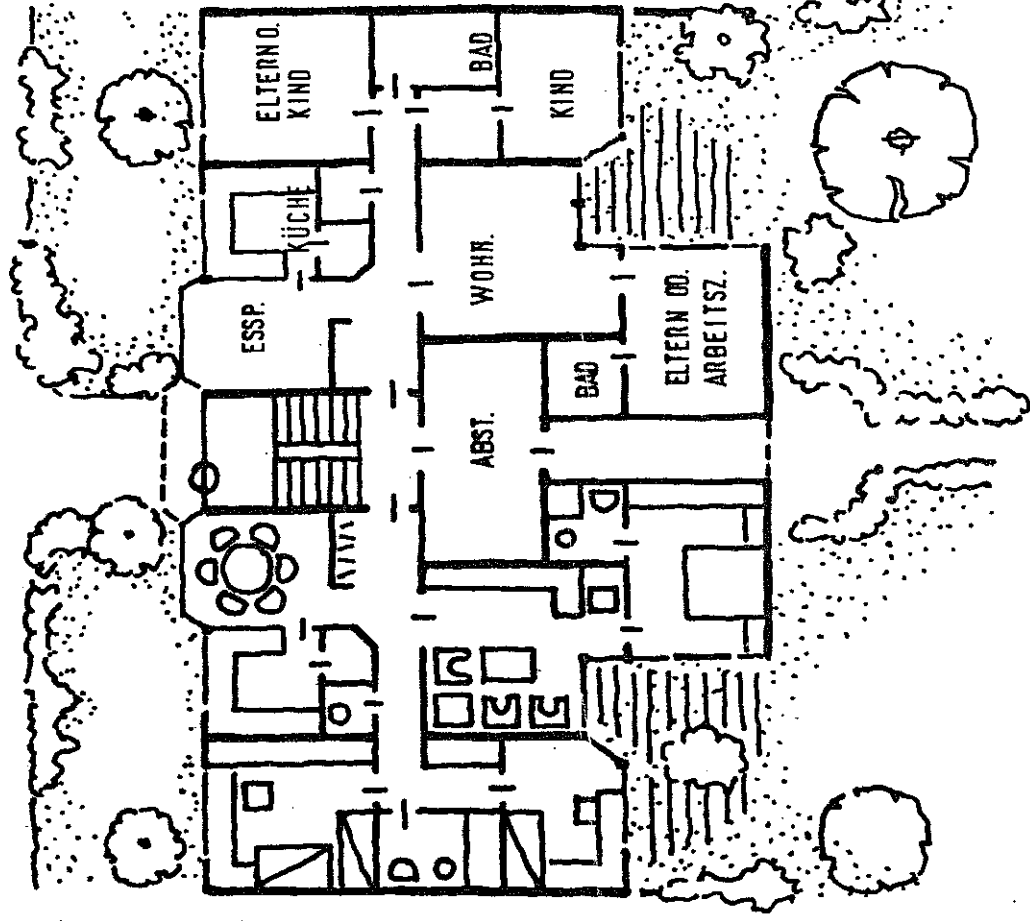
1.0

ANORDNUNG DER RÄUME:

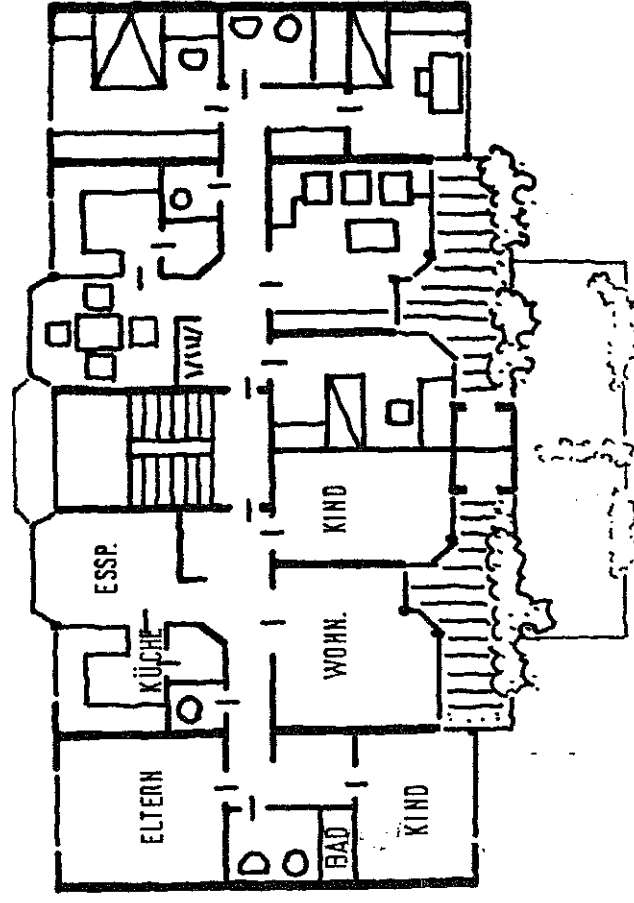
ZUR STRASSE: TREPPENHAUS, KÜCHE, ESSPLATZ, 1 SCHLAFRAUM

ZUM HOF: WOHNRAUM, 2 SCHLAFRÄUME, TERRASSE, BALKON, GARTEN

ERDGESCHOSS 5 PERS. WOHNFL. 107 qm



NORMALGESCHOSS 4-5 PERS. WOHNFL. 98 qm



GRUNDRISSBEISPIELE II-III GESCHOSSIGE REIHENHÄUSER	ERDGESCHOSS M.1:200	I-II GESCH. GARTENHOFHAUS
GRUNDSTÜCK 148 qm WOHNFLÄCHE ca 78-140 qm WOHNRAUM IM 1.OG MIT TREPPE ZUM GARTEN	GRUNDSTÜCK 175.5 qm WOHNFLÄCHE ca 108-162 qm GARAGE IM KELLERGESCHOSS BZW. STELLPLATZ IM VORGARTEN	GRUNDSTÜCK 202.5 qm WOHNFLÄCHE ca 110-180 qm
