

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr.53 "Südlich des Stiergrabens zwischen Kleingartenanlage Schilflache und Offenbacher Straße"

=====

1. Erläuterung zum Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.53 umfaßt die südlich an den Bebauungsplan Nr.35a anschließenden Flächen zwischen der Offenbacher Straße und der Kleingartenanlage Schilflache (Bebauungsplan Nr.39). Die Fläche des Gebietes beträgt einschließlich der Offenbacher Straße 11ha. Südlich und östlich (jenseits der Offenbacher Straße) liegen z.Z. noch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß Rechtsverordnung förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs.

Der gemäß Aufstellungsbeschluß vorgesehene Geltungsbereich ist um die Offenbacher Straße erweitert worden. Die Einbeziehung der Offenbacher Straße ist notwendig, da von dieser Straße aus die Erschließung des Baugebietes geplant ist.

2. Begründung

2.1 Zweck der Planung

Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aufgrund des §54(1) Städtebauförderungsgesetz, gemäß dem die Gemeinde für den städtebaulichen Entwicklungsbereich unverzüglich Bebauungspläne aufzustellen hat.

Planerische Voraussetzungen sind bereits durch die Verabschiedung des städtebaulichen Rahmenplans für die neue Stadtmitte vom Frühjahr 1979 geschaffen worden. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes vom März 1985 orientiert sich an den Festsetzungen dieses Rahmenplanes.

Vom genehmigten Flächennutzungsplan (1977) weichen der Bebauungsplan, der städtebauliche Rahmenplan und der Entwurf des Flächennutzungsplan des Umlandverbandes an den folgenden Stellen ab:

- Mischgebiet entlang der Offenbacher Straße
- öffentliche Grünfläche entlang Stiergraben.

Diese Abweichungen sind zwingend erforderlich, um eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche entlang der vorhandenen Bachläufe - Bieberbach und Stiergraben - zu erhalten.

Außerdem soll, statt einer Konzentration der Dienstleistungseinrichtungen zwischen Rathaus und S-Bahnhaltestelle (wie sie der genehmigte FNP von 1977 vorsieht), eine Verteilung dieser Einrichtungen insbesondere entlang der Offenbacher Straße erreicht werden, um eine Mischung der verschiedenen Funktionen zu erhalten.

2.2 Ziele der Planung

2.2.1 Art der Nutzung

Für den größten Teil des Baugebietes weist der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen aus. In dem Bebauungsplan sind diese Flächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden je nach Zweckbestimmung vier differenzierte Nutzungen ausgewiesen:

- a) Wohngebiete in denen ausschließlich Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen werden (WA¹). Diese Nutzungsfestsetzung beschränkt sich auf solche Teile des Baugebietes, die einerseits besonders für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihen- oder Kettenhäuser) geeignet sind und wo andererseits Mehrfamilienhäuser u.a. aufgrund der Verkehrserschließung ungeeignet sind.
- b) Wohngebiete, in denen auch Mehrfamilienhäuser zugelassen sind (WA²). Diese Nutzungen sind vor allem da erlaubt, wo eine günstige Verkehrserschließung möglich ist (Blockecken, Platzflächen).
- c) Wohngebiete, in denen im Erdgeschoß Läden vorgeschrieben sind (WA³). Im Bereich des zentralen Platzes bietet es sich an, Flächen für gewerbliche Einrichtungen vorzuschreiben, die zur Versorgung des Gebietes dienen.
- d) Wohngebiete, in denen Altenwohnungen vorgeschrieben sind (WA⁴). Für eine derartige Nutzung, die auch im Hinblick auf einen zukünftigen Bedarf anderer Baugebiete des Rahmenplans zu sehen ist, ist im Bereich des zentralen Platzes ein günstiger Standort vorhanden. Dieses gilt sowohl im Hinblick auf die Versorgung - Läden in unmittelbarer Nachbarschaft -, als auch auf die Verkehrserschließung.

Für den Bereich der Offenbacher Straße sieht der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen vor. Im Bebauungsplan sind diese Flächen als Mischgebiet festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes sind entsprechend §1(4) Baunutzungsverordnung unterschiedliche Nutzungsfestsetzungen getroffen. Für die verkehrsgünstig gelegenen Eckbauten sind im Erdgeschoß gewerbliche Nutzungen vorgeschrieben (MI²). Für die übrige Bebauung ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig. (MI¹).

Durch den relativ großen Abstand dieser Wohnbebauung zur Offen-

bacher Straße, eine geschlossene Bauweise, technische Lärmschutzmaßnahmen und Grundrißfestlegungen wird die Lärmbelastigung durch den Straßenverkehr auf ein zulässiges Maß reduziert.

Die Bemessung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen, wie sie in der Festsetzung 8.1 genannt sind, ist aufgrund eines akustischen Gutachtens erfolgt, das im Januar 1985 erstellt worden ist.

Im Bereich des Stiergrabens sind entsprechend dem Flächennutzungsplan Grünflächen festgesetzt. Diese Grünflächen enthalten einen Spielplatz und einen Fußweg, der den Ortsteil Steinberg mit dem Schrebergartengelände und Wald verbindet.

Ein Kindergarten in der Mitte des Plangebietes dient zur Versorgung des Plangebietes und der angrenzenden neuen Wohngebiete.

Eine Grundschule ist im Nahe gelegenen Ortsteil Steinberg vorhanden.

2.2.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung entspricht den durch den Rahmenplan vorgegebenen Werten. Bei der eingeschossigen Einfamilienhausbebauung ist es erlaubt, die im Bebauungsplan angegebene Anzahl der Vollgeschosse durch den Ausbau des Dachraums um ein Geschöß zu überschreiten. Durch diese Festsetzung wird eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Grundstücke möglich. Durch den Dachausbau darf die zulässige Geschößflächenzahl nicht überschritten werden.

Um ein einheitliches Stadtbild zu erhalten, sind die im Bebauungsplan angegebenen Maßzahlen (z.B. Sockelhöhe, Traufhöhe, Kniestockhöhe, Dachneigung) unbedingt einzuhalten. Dieses gilt besonders im Hinblick auf die aneinandergereihten Kettenhäuser, wo bei der vorgesehenen kleinteiligen Parzellierung eine Abweichung von diesen Maßen eine Beeinträchtigung des Stadtbildes bedeuten würde.

2.2.3 Bauweise, Gestaltung der Bebauung und öffentliche Räume

Entsprechend den Zielsetzungen des Rahmenplans sind alle Straßen und Wege durch Bebauung eingegrenzt. Es entstehen einerseits belebte öffentliche Straßenräume und andererseits abgeschirmte zusammenhängende Gartenbereiche. Soweit Geschößwohnungsbau vorgesehen ist, sind in den Innenhöfen Kinderspielplätze in Sicht- und Hörkontakt zu den Wohnungen als Gemeinschaftsfläche ausgewiesen.

Zur Gliederung der Straßenräume und Platzflächen sind das Pflanzgebot und die Baulinie von entscheidender Bedeutung.

Um für das zukünftige Baugebiet einen möglichst großen gestalterischen Zusammenhang zu gewährleisten, sind neben den Maßvorschriften (Traufhöhe, Sockelhöhe) auch die Gestaltungsvorschriften (Fassade, Dach) unbedingt einzuhalten. Diese Gestaltungsvorschriften enthalten detaillierte Angaben, damit bei der beabsichtigten kleinteiligen Parzellierung, das Nebeneinander der Häuser verschiedener Bauherren, insgesamt zu einem harmonischen Stadtbild führt. Innerhalb dieser gestalterischen Vorschriften bleibt noch ein ausreichender Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Häuser entsprechend den verschiedenen Wünschen der Bauherren. Die benachbarten Bebauungspläne (Nr. 54, 55) haben entsprechende Vorschriften.

Bei der Sockelhöhe, Traufhöhe und Dachneigung ist eine weitestmögliche Einheitlichkeit notwendig, damit die von verschiedenen Bauherren in der Reihe gebauten Häuser insgesamt ein harmonisches Straßenbild ergeben. Diese gewünschte Einheitlichkeit führt dazu, daß sich die jeweils benachbarten Häuser exakt aneinander anpassen müssen, die zuerst gebauten Häuser sind somit maßgebend (Sockelhöhe, Traufhöhe, Dachneigung) für alle benachbarten Häuser. Die Bevorzugung der Erstbauenden wird bewußt in Kauf genommen.

Die besondere Bauweise ist festgesetzt, da sie zum einen für eine kleinteilige Parzellierung eher geeignet ist (im Vergleich zu Reihenhäusern) und zum anderen durch die Orientierung der Häuser (keine Südlagen) eine breitere Parzellierung der Grundstücke notwendig ist. In der Anlage ist ein Grundrißbeispiel für eine Kettenhausbebauung nördlich der Hauptsammelstraße dargestellt. An den im Plan besonders gekennzeichneten Blockecken, soll durch eine Eckausbildung - Erker - ein städtebaulich wichtiger Bereich gestalterisch hervorgehoben werden. Es handelt sich dabei um Blockecken, die aufgrund ihrer exponierten Lage innerhalb eines Straßenraums oder Platzbereichs besonders hervortreten und somit zu einem wichtigen Merkpunkt innerhalb des Stadtraums werden sollen.

2.2.4 Verkehrserschließung

Die Straßenverkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt von der Offenbacher Straße aus über eine Hauptsammelstraße. Entsprechend dem Rahmenplan wird diese Hauptsammelstraße im Zusammenhang mit der Erschließung der südlichen Baugebiete in einem weiten Bogen bis zur Kreuzung Velizy-Straße Frankfurter Straße geführt. Das nördlich anschließende Baugebiet und das Schrebergartengelände sind durch Sammelstraßen mit dem Plangebiet verbunden. Diese Sammelstraßen münden an dem zentralen Platz in die Hauptsammelstraße ein. Im übrigen sind Wohnstraßen und Wohnwege vorgesehen, die verkehrsberuhigt gestaltet werden sollen. Die Bebauung entlang der Offenbacher Straße wird durch eine parallele Anliegerstraße erschlossen, die an die Offenbacher Straße durch eine Zu- und Abfahrt angebunden ist. Diese Anbindung ist unverzichtbar, um den Besucher- und Anliegerverkehr für die Geschäftsbauten aus den Wohngebieten herauszuhalten.

Die parallele Anliegerstraße wird in diesem Bereich als Radweg mitbenutzt werden können. Im übrigen stehen der breite Gehweg entlang der Hauptsammelstraße und das Netz der Wohnwege, Wohn- und Sammelstraßen für den Radverkehr zur Verfügung.

Für je zwei Einfamilienhäuser ist ein öffentlicher Stellplatz ausgewiesen.

Im Bebauungsplan sind die Garagen in den Einfamilienhäusern entsprechend der vorgeschlagenen Parzellierung eingetragen. Wird später eine davon abweichende Parzellierung durchgeführt, ist die Anordnung der Garagen sinngemäß beizubehalten.

Die Offenbacher Straße gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Ihr Ausbau ist entsprechend dem Entwurf der DSK vom November 1983 in dem Plan übernommen.

2.2.5 Landschaftsplanung

Der Planungsraum liegt nach der naturräumlichen Gliederung im Übergang vom Messeler Hügelland zur Untermainebene. Es ist z.T. als flachrückiges Hügelland, z.T. als Senke ausgebildet. Der Höhenbereich des Hügellandes erstreckt sich auf 130-230m über NN. Es liegen degradierte Böden auf Rotliegendem vor, die jetzige Nutzung ist z.T. Wiese, z.T. Acker. Der östliche Teil des Planungsraums gehört zur östlichen Untermainebene (Hanau-Seligenstädter Senke) genauer zum "Heusenstammer Sand". Bezeichnend für diesen Teil ist das Fehlen von Löß; daher sind die Böden relativ nährstoffarm.

In der Standortkarte von Hessen, in der die natürliche Standort-eignung für landbauliche Nutzung bewertet ist, wird der Planungsraum z.T. als Grünland (gut), z.T. als Acker (mittel) geeignet ausgewiesen, was auch den örtlichen Gegebenheiten entspricht.

Klimatisch gehört Dietzenbach zum bevorzugten, warmen, niederschlagsarmen Rhein-Main-Gebiet mit einer mittleren Lufttemperatur im Jahr von 9,2°, vorherrschenden Süd-West-Winden und Jahresniederschlägen von 650 - 700mm.

Änderungen des Naturhaushaltes sind infolge der Bebauung zu erwarten.

Aus den natürlichen Gegebenheiten und aus der Lage des Planungsraumes resultiert die Umstrukturierung vom ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebiet zum Siedlungsraum. Der Umlandverband weist in seinem Flächennutzungsplanentwurf das Gebiet als Baufläche aus, wobei der Stiergraben mit einem verbreiterten Grüngürtel eine ökologische Ausgleichsfunktion übernimmt. Dies ist die einzige landespflegerische Festsetzung, auch der Landschaftsplan der früheren RPU trifft keine Aussage, so daß weder nach Bundesnaturschutzgesetz noch nach Hessischem Naturschutzgesetz Unterschutzstellungen zu verzeichnen sind.

In der Biotopkartierung sind keine Vorkommnisse verzeichnet, desgleichen wurden vor Ort keine schützenswerten Pflanzengesellschaften oder seltene Pflanzen festgestellt.

Der ökologisch wertvolle Bereich entlang des Stiergrabens sollte naturnah ausgebaut werden, da der Wasserlauf als Abfluß für ein großes Einzugsgebiet dient. Die Profilierung des Bachlaufs bedarf einer genauen Detailplanung, um sowohl bei Niedrigwasser noch als Fließgewässer zu erscheinen, als auch bei Hochwasser die anfallenden Wassermengen abzuführen.

Entsprechend den Niederschlagsmengen und deren Zusammenführung gibt es verschiedene Abflußspenden im Stiergraben, nämlich am Anfang des Gebietes 1,05 l/s bei Niedrigwasser und 700 l/s bei Hochwasser am Ende des Einzugsgebietes 1,83 l/s bzw. 1220 l/s. Aus diesen Daten ist zu entnehmen, wie differenziert der Stiergraben zu gestalten ist. Die Ufervegetation ist mit Hartholzarten auszubilden und der Grünzug mit heimischen Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation zu gestalten.

Entsprechend der Ausweisung der baulichen Nutzung sind die privaten Freiflächen (mindestens zu 60% der nicht überbauten Flächen) gärtnerisch zu gestalten (nicht versiegelt, nicht gepflastert). Die Grünordnung übernimmt gestalterische Elemente aus den bereits gebauten bzw. geplanten Gebieten des städtebaulichen Rahmenplans.

Da die Bebauung in den wesentlichen Teilen des Plangebietes relativ dicht entlang der Straße angeordnet ist (um möglichst einen großen straßenabgewandten Hausgarten zu erhalten), darf der Straßenraum nicht durch Hecken, Mauern, Zäune zusätzlich eingeengt werden. Entsprechend ist eine offene Gestaltung der Vorgärten vorgeschrieben. Ausnahmen sind nur dort möglich, wo die privaten Hausgärten auf der Nordseite liegen und im Süden die Hauptsammelstraße vorbeiführt. Hier können bei Hausgruppen auch innerhalb des Vorgartens Abgrenzung zur Gestaltung von Vorhöfen zugelassen werden.

Die gewählte Pflanzung besteht vorwiegend aus heimischen Baumarten; Pflanzbindungen nach §§9(1)Nr.25 und Pflanzgebote nach 39.b(8) BBauG sind ausgesprochen worden mit einer Mindestquantifizierung von Großgrün und Bepflanzung. Die Satzung der Stadt Dietzenbach für Eingrünung der Stellplätze ist zu berücksichtigen.

Zur Schonung der natürlichen Wasservorkommen, ist bei der Einfamilienhausbebauung eine Möglichkeit vorzusehen, das Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln und es für die Gartenbewässerung zu nutzen.

2.3 Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung des Baugebietes

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist entsprechend dem generellen Wasserversorgungsentwurf der Stadt Dietzenbach vorgesehen. Dieser Plan, der auch die Bebauungspläne 53, 54, 55 in die Wasserversorgung einbezieht und die zukünftige Wasserversorgung nach Menge, Qualität und Betriebsdruck beinhaltet, wurde im Mai 1974 vom Zweckverband Stadt und Kreis Offenbach aufgestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt gemäß den Vorgaben des Generalentwässerungsplanes. Der Generalentwässerungsplan der Stadt Dietzenbach wurde inzwischen unter Berücksichtigung der jeweils neuesten Richtlinien überarbeitet. Die Vorflutverhältnisse wurden hydrologisch-hydraulisch untersucht und die Entwürfe im Dezember 1983 bzw. im April und Juni 1984 zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Ebenso liegt der Entwurf zur Erweiterung der Kläranlage auf die von der Aufsichtsbehörde geforderte hydraulische Leistung von 500 l/sec zur Genehmigung vor.

2.4 Flächenbilanz

1. Fläche des Plangebietes	11,2 ha
2. öffentliche Grünfläche entlang Stiergraben	0,9 ha
3. Offenbacher Straße	0,6 ha
4. Bruttowohnbauland	9,70ha = 100%
4.1 Nettowohnbauland	6,72ha = 69,3%
4.1.1 Geschoßwohnungsbau	1,57ha
4.1.2 Reihen- und Kettenhäuser	4,06ha
4.1.3 freistehende Einfamilienhäuser	1,09ha
4.2 öffentliche Verkehrsfläche einschl. Straßen, Wege, Plätze usw. ohne Offenbacher Straße	2,73ha = 28,2%
4.3 Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten)	0,25ha = 2,5%
5. Anzahl der Wohneinheiten (WE)	
5.1 Geschoßwohnungsbau (125qm Bruttogeschoßfläche je WE)	100WE
5.2 Altenwohnungen (60qm Bruttogeschoßfläche je WE)	48WE
5.3 Reihen- und Kettenhäuser (je Haus eine WE)	139WE
5.4 freistehende Einfamilienhäuser	22WE

2.5 Kosten

Entwässerung	1.750.000 DM
Wasserversorgung	375.000 DM
Straßenbau	3.300.000 DM
Beleuchtung	150.000 DM
Grünanlagen	650.000 DM
sonstige Kosten	<u>550.000 DM</u>
	6.775.000 DM

Der Magistrat
der Stadt Dietzenbach
Stadtplanungs- u.
Hochbauamt OKT. 1986