

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54 "Südlich der Nibelungenstraße zwischen Offenbacher Straße und Bieberbach"

1. Erläuterungen zum Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 umfaßt die südlich der sogenannten "Eiwobau-Römer-Siedlung" liegenden Flächen zwischen der Offenbacher Straße und dem Bieberbach. Die östliche Grenze bildet die Erweiterungsfläche für das Regenrückhaltebecken und der Bebauungsplan Nr. 55. Im Westen angrenzend liegt das Baugebiet Nr. 53, das auch den zukünftigen Ausbau der Offenbacher Straße beinhaltet. Die Fläche des Bebauungsplans beträgt 5,0 ha. Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß Rechtsverordnung förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs nach Städtebauförderungsgesetz.

Der gemäß Aufstellungsbeschluß vorgesehene Geltungsbereich ist im Osten um den Bieberbach und darüber hinaus bis zur Erweiterungsfläche des Regenrückhaltebeckens ausgedehnt worden. Die dort vorhandene Vegetation ist als öffentliche Grünfläche dargestellt. Durch eine besondere Ausweisung ist die Erhaltung dieser landschaftlich und ökologisch bedeutungsvollen Vegetation möglich.

2. Begründung

2.1 Zweck der Planung

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

2.2 Ziele der Planung

Der städtebauliche Rahmenplan, der im Frühjahr 1979 vom Stadtparlament verabschiedet worden ist, enthält für das gesamte Gebiet des neuen Stadtzentrums planerische Vorgaben hinsichtlich Dichte, Nutzung und Verkehrserschließung. Der Entwurf des Flächennutzungsplans des Umlandverbandes Frankfurt vom März 1985 hat die Nutzungsverteilung des Rahmenplanes übernommen. Der Bebauungsplan Nr. 54, der im Norden des Rahmenplangebietes liegt, berücksichtigt die Vorgaben des Rahmenplanes.

2.2.1 Art der Nutzung

Für den Bereich entlang der Offenbacher Straße weist der Entwurf des Flächennutzungsplans gemischte Bauflächen aus. In dem Bebauungsplan sind diese Flächen als Mischgebiet festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes sind entsprechend §1(4) Baunutzungsverordnung unterschiedliche Nutzungsfestsetzungen getroffen. Für die südliche, verkehrsgünstig gelegene Eckbebauung ist im Erdgeschoß gewerbliche Nutzung vorgeschrieben (MI²). Für die übrige Bebauung ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig (MI¹).

Durch den relativ großen Abstand dieser Wohnbebauung zur Offenbacher 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.

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

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden für die Bebauung entlang der Hauptsammelstraße Mehrfamilienhäuser zugelassen. Für die übrige Bebauung sind lediglich Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen festgesetzt. Diese Beschränkung ist notwendig, da die relativ schmalen Wohnstraßen nur eine begrenzte Anzahl von Wohnungen zulassen, darüberhinaus würde der Erschließungsverkehr einschließlich der notwendigen Parkplätze die Wohnbebauung stark beeinträchtigen.

Beiderseits des Bieberbachs sind entsprechend dem Rahmenplan und dem Flächennutzungsplan öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Der östliche Rand des Baugebietes ist bis zur Erweiterungsfläche des Regenrückhaltebeckens als öffentliche Grünfläche dargestellt. Dieser Bereich ist als Fläche mit vorhandenen und zu erhaltenden Sträuchern zusätzlich gekennzeichnet.

2.2.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung entspricht den im Rahmenplan vorgegebenen Werten. Entlang der Offenbacher- und Hauptsammelstraße sind 2 bis 3 geschossige Bauten mit einer Geschosßflächenzahl von 0,8 bis 1,0 vorgesehen. Die übrige 1 bis 2 geschossige Bebauung erhält eine Geschosßflächenzahl von 0,4 bis 0,6.

Bei der eingeschossigen Einfamilienhausbebauung ist es erlaubt, die im Bebauungsplan angegebene Anzahl der Vollgeschosse durch den Ausbau des Dachraums um ein Geschosß zu überschreiten. Durch diese Festsetzung wird eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Grundstücke möglich und das Bauvolumen der Häuser wird optimal ausgenutzt. Durch den Dachausbau darf die zulässige Geschosßflächenzahl 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 insbesondere 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 der Zielsetzung des Rahmenplans sind alle Straßen und Wege durch Bebauung eingegrenzt. Es entstehen einerseits belebte öffentliche Straßenräume und andererseits in den Blockinnenhöfen abgeschirmte, zusammenhängende Gartenbereiche. Soweit Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, sind in den Innenhöfen Kinderspielplätze für Kleinkinder (2 - 6 jährige) 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 im Bebauungsplan dargestellten Maßvorschriften (Traufhöhen, 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. 53, 55) haben entsprechende Vorschriften.

Bei der Sockelhöhe, Traufhöhe und Dachneigung ist eine weitestgehende 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 des Erstbauenden wird bewußt in Kauf genommen.

Die besondere Bauweise ist festgesetzt, da sie zum einen für eine kleinteilige Parzellierung eher geeignet ist und zum anderen durch die Orientierung der Häuser (keine Südlagen) eine breitere Parzellierung der Grundstücke notwendig ist.

Die geschlossene und besondere Bauweise sind notwendig, um eine der Lage entsprechende - in fußläufiger Entfernung zur zukünftigen S-Bahnstation - ausreichende Dichte zu erzielen. Entsprechend der vorgeschlagenen Parzellierung und unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften ermöglichen sie, daß die überwiegende Zahl der Grundstücke entlang den Wohnstraßen an einzelne Bauherren vergeben werden kann.

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 besonders hervortreten und somit zu einem wichtigen Merkpunkt innerhalb des Stadtraums werden sollen.

2.2.4 Verkehrserschließung

Die Straßenverkehrserschließung des Baugebietes erfolgt von der Offenbacher Straße aus über eine Hauptsammelstraße. Entsprechend dem Rahmenplan wird diese Hauptsammelstraße durch die Baugebiete 55 und 51 an die Velizystraße angebunden.

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 des Mischgebietes aus dem Wohngebiet herauszuhalten.

Nach Norden erfolgt eine Anbindung des Baugebietes an die Nibelungenstraße. Der Übergang vom Baugebiet 54 zur Nibelungenstraße soll durch die Gestaltung des Platzes verkehrsberuhigt werden, so daß beim späteren Ausbau der Straße kein Durchgangsverkehr von der Offenbacher Straße zur nördlich angrenzenden Eiwbau-Römer-Siedlung entsteht.

Abweichend vom Rahmenplan hat die nördliche Wohnstraße einen durchgehenden Verlauf von der Offenbacher Straße bis zum Bieberbach. Diese Abweichung ist begründet, da diese Straße Wohngebäude erschließt, die nicht im Rahmenplan vorgesehen sind und auch eine bessere Vernetzung des gesamten Baugebietes möglich wird. Zudem liegt unterhalb dieser Straße der Hauptabwassersammler für die Wohngebiete westlich der Offenbacher Straße, so daß auch aus diesem Grund nicht auf diese Straße verzichtet werden kann. Durch gegenläufigen Einbahnverkehr und durch die Gleichberechtigung von Fuß- und Fahrverkehr soll ein Durchgangsverkehr von der Offenbacher Straße zur Nibelungenstraße verhindert werden.

Für den Radverkehr steht der breite Gehweg entlang der Hauptsammelstraße und das Netz der Wohnstraßen zur Verfügung.

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

Für den Geschößwohnungsbau sind Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Soweit diese Gemeinschaftsstellplätze nicht der nach Satzung notwendigen Anzahl entsprechen, sind durch die jeweiligen Bauherren zusätzlich Tiefgaragenstellplätze herzustellen.

Ein Stellplatznachweis ist der Begründung als Anlage beigelegt.

2.3 Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung des Baugebietes

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist entsprechend dem generellem Wasserversorgungsentwurf der Stadt Dietzenbach vorgesehen. Dieser Plan, der auch die Bebauungspläne Nr. 54 und 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.

Der Antrag zur Änderung des §4 der Satzung des Wasserverbandes Rodau-Bieber ist gestellt, der den Standort des Hochwasserrückhaltebeckens Steinberg (Björnsen) aufhebt. Der Nachweis zur dezentralen Regenrückhaltung ist im o.a. hydrologisch - hydraulischen Gutachten enthalten.

2.4 Landschaftsplanung

Die naturräumliche Gliederung ordnet das künftige Baugebiet unter "Heusenstammer Sand" ein, einer Untereinheit, die mit anderen zum Rodgau und somit zur Untermainebene und zum Rhein-Main-Tiefland gehört. Demzufolge ist auch das Klima mild, die mittlere Jahreslufttemperatur liegt bei 9°C, die Jahresniederschläge betragen 650-700mm, es herrschen Süd-West-Winde vor.

Im Unterschied zum Baugebiet 55 fehlen gliedernde Elemente und vielgestaltige Pflanzengesellschaften. Die derzeitige Nutzung der Flächen besteht westlich des Bieberbachs ausschließlich aus Acker, östlich des Bieberbachs steht ein Streifen Gehölzfläche an, die als Ausgleichsfläche belassen bleibt.

Die Böden sind relativ nährstoffarm, da der fruchtbare Löss fehlt. Daher ist die Fläche in der Nutzungseignung als Acker mittel geeignet eingestuft.

Die anstehenden Krautgesellschaften lassen auf Ton- bzw. Leimboden schließen, nährstoffreich aber zuweilen wechselnaß. Es sind sommerwärmeliebende Kulturbegleiter, mitunter Moderhumuswurzler oder in offenen Tritt- und Unkrautfluren vorkommende Tiefwurzler.

Der Bieberbach ist in diesem Abschnitt breiter, die Ufer flacher, fast ohne Baumbestand und ohne Krautschicht. Flora und Fauna zeigen nach der im Auftrag der Stadt Dietzenbach 1984/85 durchgeführten Kartierung keine Vorkommen der Roten Liste auf.

Die Agrarstrukturelle Vorplanung hält den Bereich vorrangig geeignet für Wohnnutzungen, da der Landwirtschaft nicht primäre Bedeutung beizumessen ist. So ist auch zu erklären, daß in den angrenzenden Bereichen bereits Bebauung vorliegt, nämlich im Norden der Stadtteil Steinberg, weiter östlich das Gewerbegebiet, im Süden das neue Stadtzentrum. Die zur Bebauung herangezogenen Flächen wären Restflächen, die unter dem Fremddruck der angrenzenden Bebauung nur unrationell zu bewirtschaften wären oder sogar Sozialbrache würden.

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 Abgrenzungen zur Gestaltung von Vorhöfen zugelassen werden.

Die Hausgärten sind mit einer Hecke einzufriedigen, die als freiwachsende Gehölzpflanzung geplant ist. Wo platzsparende Lösungen angebracht sind, ist auch eine zu schneidende Hecke denkbar, jedoch keine Nadelgehölzhecke, da Koniferen zur Überwinterung der Schädlinge prädestiniert sind.

Die Satzung der Stadt Dietzenbach, wonach nach jedem 4. - 5. Stellplatz ein Baum zu setzen ist, gilt auch für dieses Baugebiet. Artenlisten für den öffentlichen Straßenraum legen die Auswahl der Bäume fest, die Gehölze sind standortgerecht zu setzen.

Die Grünflächen beiderseits des Bieberbachs sollen im wesentlichen unverändert bleiben, da sie als Vogelschutzhecken und Feldgehölze wertvoll sind und eine Ausgleichsfunktion übernehmen; doch werden sie für die Erholung mit Wanderwegen erschlossen.

Der Bieberbach soll wie auch im Baugebiet 55 nach den Richtlinien des Deutschen Verbandes für Wasserwirtschaft und Kulturbau naturnah ausgebaut werden. Detaillierte Planungen hierzu werden zusammen mit der Erschließungsplanung erarbeitet und auf die anderen Abschnitte abgestimmt.

2.5 Flächenbilanz

1. Fläche des Plangebietes	5,0ha
2. Öffentliche Grünfläche entlang Bieberbach	0,4ha
3. Bruttowohnbauland (Fläche 1 - Fläche 2)	4,6ha = 100%
3.1 Nettowohnbauland	3,4ha = 74%
3.1.1 Geschosswohnungsbau (einschl. Gewerbe im EG)	0,5ha
3.1.2 Reihen- und Kettenhäuser	2,9ha
3.2 Öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Straßen, Wege, Plätze, Stellplätze, Verkehrsgrün	1,2ha = 26%
4. Anzahl der Wohneinheiten	
4.1 Reihen- und Kettenhäuser (je Haus eine Wohneinheit)	83 WE
4.2 Geschossbau (je 125qm Bruttogeschosfläche eine Wohneinh.)	39WE

2.6 Kosten

Freilegung	50.000 DM
Entwässerung	575.000 DM
Wasserversorgung	355.000 DM
Verkehrsflächen	1.455.000 DM
Straßenbeleuchtung	150.000 DM
Grünanlagen	180.000 DM
sonstige Kosten (Planung, Vermessung u.a.)	<u>493.000 DM</u>
	3.258.000 DM

Stadtplanungs- und Hochbauamt

Dietzenbach

APRIL 85

VVX 25.11.83

Begründung zum Bebauungsplan Nr.54 "Südlich der Nibelungenstraße
zwischen Offenbacher Straße und Bieberbach"

=====

1. Erläuterungen zum Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.54 umfaßt die südlich der sogenannten "Eiwobau-Römer-Siedlung" liegenden Flächen zwischen der Offenbacher Straße und dem Bieberbach. Jenseits des Bieberbachs schließt sich die Sportanlage Steinberg und das zukünftige Baugebiet Nr.55 an. Im Westen angrenzend liegt das Baugebiet Nr.53, das den zukünftigen Ausbau der Offenbacher Straße beinhaltet. Die Fläche des Bebauungsplans beträgt 4,6ha. Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß Rechtsverordnung förmlich festgelegten Entwicklungsbe-
reichs nach Städtebauförderungsgesetz.

2. Begründung

2.1 Zweck der Planung

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

2.2 Ziele der Planung

Der städtebauliche Rahmenplan, der im Frühjahr 1979 vom Stadtparlament verabschiedet worden ist, enthält für das gesamte Gebiet des neuen Stadtzentrums planerische Vorgaben hinsichtlich Dichte, Nutzung und Verkehrserschließung. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans des Umlandverbandes Frankfurt vom Oktober 1981 hat die Nutzungsverteilung des Rahmenplanes übernommen. Der Bebauungsplan Nr.54, der im Norden des Rahmenplangebietes liegt, berücksichtigt die Vorgaben des Rahmenplanes.

2.2.1 Art der Nutzung

Für den Bereich entlang der Offenbacher Straße weist der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes gemischte Bauflächen aus. In dem Bebauungsplan sind diese Flächen als Mischgebiet festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes ist für die südliche, verkehrsgünstig gelegene Eckbebauung im Erdgeschoß gewerbliche Nutzung vorgeschrieben (MI²). Für die übrige Bebauung ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig (MI¹). Durch den relativ großen Abstand dieser Wohnbebauung zur Offenbacher Straße, eine geschlossene Bauweise, technische Lärmschutzmaßnahmen und Grundrißfestlegungen wird die Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr auf ein zulässiges Maß reduziert.

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

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden für die Bebauung entlang der Hauptsammelstraße Mehrfamilienhäuser zugelassen. Für die übrige Bebauung sind lediglich Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen festgesetzt. Diese Beschränkung ist notwendig, da die relativ schmalen Wohnstraßen nur eine begrenzte Anzahl von Wohnungen zulassen, darüberhinaus würde der Erschließungsverkehr einschließlich der notwendigen Parkplätze die Wohnbebauung stark beeinträchtigen.

2.2.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung entspricht den im Rahmenplan vorgegebenen Werten. Entlang der Offenbacher- und Hauptsammelstraße sind 2 bis 3 geschossige Bauten mit einer Geschoßflächenzahl von 0,8 bis 1,0 vorgesehen. Die übrige 1 bis 2 geschossige Bebauung erhält eine Geschoßflächenzahl von 0,4 bis 0,6.

Bei der 1 bis 2 geschossigen Einfamilienhausbebauung ist es erlaubt, die im Bebauungsplan angegebene Anzahl der Vollgeschosse durch den Ausbau des Dachraums um ein Geschoß zu überschreiten. Durch diese Festsetzung wird eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Grundstücke möglich und das Bauvolumen der Häuser wird optimal ausgenutzt. Durch den Dachausbau darf die zulässige Geschoßflächenzahl 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 insbesondere 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 der Zielsetzung des Rahmenplans sind alle Straßen und Wege durch Bebauung eingegrenzt. Es entstehen einerseits belebte öffentliche Straßenräume und andererseits in den Blockinnenhöfen abgeschirmte, zusammenhängende Gartenbereiche. Soweit Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, sind in den Innenhöfen Kinderspielplätze für Kleinkinder (2 - 6 jährige) 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 im Bebauungsplan dargestellten Maßvorschriften (Traufhöhen, 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. 53, 54) haben entsprechende Vorschriften.

Die geschlossene und besondere Bauweise sind notwendig, um eine der Lage entsprechende - in fußläufiger Entfernung zur zukünftigen S-Bahnstation - ausreichende Dichte zu erzielen. Entsprechend der vorgeschlagenen Parzellierung und unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften ermöglichen sie, daß die überwiegende Zahl der Grundstücke entlang den Wohnstraßen an einzelne Bauherren vergeben werden kann.

An den im Plan besonders gekennzeichneten Blockecken, soll durch eine Eckausbildung - Erker - ein städtebaulich wichtiger Bereich gestalterisch hervorgehoben werden.

2.2.4 Verkehrserschließung

Die Straßenverkehrserschließung des Baugebietes erfolgt von der Offenbacher Straße aus über eine Hauptsammelstraße. Entsprechend dem Rahmenplan wird diese Hauptsammelstraße durch die Baugebiete 55 und 51 an die Velizystraße angebunden.

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 des Mischgebietes aus dem Wohngebiet herauszuhalten.

Nach Norden erfolgt eine Anbindung des Baugebietes an die Nibelungenstraße. Der Übergang vom Baugebiet 54 zur Nibelungenstraße soll durch die Gestaltung des Platzesverkehrsberuhigt werden, so daß beim späteren Ausbau der Straße kein Durchgangsverkehr von der Offenbacher Straße zur nördlich angrenzenden Eiwohnbau-Römer-Siedlung entsteht.

Abweichend vom Rahmenplan hat die nördliche Wohnstraße einen durchgehenden Verlauf von der Offenbacher Straße bis zum Bieberbach. Diese Abweichung ist begründet, da diese Straße Wohngebäude erschließt, die nicht im Rahmenplan vorgesehen sind und auch eine bessere Vernetzung des gesamten Baugebietes möglich wird. Zudem liegt unterhalb dieser Straße der Hauptabwassersammler für die Wohngebiete westlich der Offenbacher Straße, so daß auch aus diesem Grund nicht auf diese Straße verzichtet werden kann. Durch gegenläufigen Einbahnverkehr und durch die Gleichberechtigung von Fuß- und Fahrverkehr soll ein Durchgangsverkehr von der Offenbacher Straße zur Nibelungenstraße verhindert werden.

Für den Radverkehr steht der breite Gehweg entlang der Hauptsammelstraße und das Netz der Wohnstraßen zur Verfügung.

Die nach der Dietzenbacher Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze sind für die Einfamilienhausbebauung auf dem jeweiligen Grundstück als Garage und Stellplatz herzustellen. Im Bebauungsplan sind die Garagen in den Einfamilienhäusern entsprechend der vorgeschlagenen Parzellierung eingetragen, wird eine abweichende Parzellierung später durchgeführt, ist die Anordnung der Garagen sinngemäß beizubehalten.

Für den Geschosßwohnungsbau sind Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Soweit diese Gemeinschaftsstellplätze nicht der nach Satzung notwendigen Anzahl entsprechen, sind durch die jeweiligen Bauherren zusätzlich Tiefgaragenstellplätze herzustellen.

2.3 Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung des Baugebietes

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist entsprechend dem generellen Wasserversorgungsentwurf der Stadt Dietzenbach vorgesehen. Dieser Plan wurde im Mai 1974 vom Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach aufgestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt gemäß den Vorgaben des Generalentwässerungsplans vom April 1975.

Ein Antrag für eine Einleitungserlaubnis nach §17 Hessisches Wassergesetz ist im November 1983 gestellt worden.

2.4 Landschaftsplanung

Die naturräumliche Gliederung ordnet das künftige Baugebiet unter "Heusenstammer Sand" ein, einer Untereinheit, die mit anderen zum Rodgau und somit zur Untermainebene und zum Rhein-Main-Tiefland gehört. Demzufolge ist auch das Klima mild, die mittlere Jahreslufttemperatur liegt bei 9°C, die Jahresniederschläge betragen 650-700mm, es herrschen Süd-West-Winde vor.

Die Böden sind relativ nährstoffarm, da der fruchtbare Löss fehlt. Daher ist die Fläche in der Nutzungseignung als Acker mittel geeignet eingestuft. Die derzeitige Nutzung erfolgt ausschließlich als Acker.

Die anstehenden Krautgesellschaften lassen auf Ton- bzw. Lehmbooden schließen, nährstoffreich aber zuweilen wechselnaß. Es sind sommerwärmeliebende Kulturbegleiter, mitunter Moderhumuswurzeler oder in offenen Tritt- und Unkrautfluren vorkommende Tiefwurzeler.

Die Agrarstrukturelle Vorplanung hält den Bereich vorrangig geeignet für Wohnnutzungen, da der Landwirtschaft nicht primäre Bedeutung beizumessen ist. So ist auch zu erklären, daß in den angrenzenden Bereichen bereits Bebauung vorliegt, nämlich im Norden der Stadtteil Steinberg, weiter östlich das Gewerbegebiet, im Süden das neue Stadtzentrum. Die zur Bebauung herangezogenen Flächen wären Restflächen, die unter dem Fremddruck der angrenzenden Bebauung nur unrationell zu bewirtschaften wären oder sogar Sozialbrache würden.

Entsprechend dem hohen Anteil der Einfamilienhausbebauung erhält der Vorgarten eine besondere Bedeutung, weil er einerseits dem Straßenraum zugeordnet wird, andererseits einer Nutzung durch den Eigentümer unterzogen werden kann. Insbesondere bei den Kettenhäusern, die nach Süden angeordnet sind, sind die Vorgärten vergleichsweise groß dimensioniert, so daß sie auch als Wohnhof genutzt werden können.

Die Hausgärten sind mit einer Hecke einzufriedigen, die als freiwachsende Gehölzpflanzung geplant ist. Wo platzsparende Lösungen angebracht sind, ist auch eine zu schneidende Hecke denkbar, jedoch keine Nadelgehölzhecke, da Koniferen zur Überwinterung der Schädlinge prädestiniert sind.

2.5 Flächenbilanz

1. Fläche des Plangebietes (Bruttowohnbau land)	4,6ha = 100%
1.1 Nettowohnbau land	3,4ha = 74%
1.1.1 Geschoßwohnungsbau (einschl. Gewerbe im EG)	0,5ha
1.1.2 Reihen- und Kettenhäuser	2,9ha
1.2 Öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Straßen, Wege, Plätze, Stellplätze, Verkehrsgrün	1,2ha = 26%
2. Anzahl der Wohneinheiten	
2.1 Reihen- und Kettenhäuser (je Haus eine Wohneinheit)	83 WE
2.2 Geschoßbau (je 125qm Bruttogeschoßfl. eine Wohneinh.)	39 WE

2.6 Kosten

Freilegung	50.000 DM
Entwässerung	575.000 DM
Wasserversorgung	355.000 DM
Verkehrsflächen	1.455.000 DM
Straßenbeleuchtung	150.000 DM
Grünanlagen	180.000 DM
sonstige Kosten (Planung, Vermessung u.a.)	<u>493.000 DM</u>
	3.258.000 DM

Dietzenbach, den 25.11.1983
Stadtplanungs-und Hochbauamt