

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr.55 "Südlich der Sport-  
anlage Steinberg zwischen Bahn und Bieberbach"

=====

1. Erläuterungen zum Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.55 umfaßt die südlich der Sportanlage Steinberg liegenden Flächen zwischen dem Bieberbach und der Bahn. Die nördliche Grenze bildet das vorhandene Regenrückhaltebecken und die Erweiterungsfläche für die zukünftigen Becken. Im Süden schließt sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.51 (neue Stadtmitte) an. Die Fläche des Baugebietes beträgt 8ha. Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß Rechtsverordnung förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs nach Städtebauförderungsgesetz.

Der gemäß Aufstellungsbeschluß vorgesehene Geltungsbereich ist im Norden bis zur Erweiterungsfläche des Regenrückhaltebeckens ausgedehnt worden. Die dort vorhandenen Gehölze sind als öffentliche Grünfläche dargestellt. Durch eine besondere Ausweisung ist eine Erhaltung dieses landschaftlich und ökologisch bedeutungsvollen Gehölzes 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.55, der den nordöstlichen Teil des Rahmenplangebietes umfaßt, berücksichtigt die Vorgaben des Rahmenplanes.

### 2.2.1 Art der Nutzung

Für den östlichen Teil des Baugebietes weist der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen aus. In dem Bebauungsplan sind diese Flächen als Mischgebiet festgesetzt. Hier sind wenig umweltbelastende Gewerbebetriebe und großflächige Geschäftsbauten vorgesehen. In dem oberen Geschosß können auch Wohnungen untergebracht werden. Dieses Mischgebiet dient zur Abschirmung des westlich anschließenden Wohngebietes vor den Emissionen der zukünftigen S-Bahn und des jenseits der Bahn gelegenen Gewerbegebietes.

Das zwischen der Hauptsammelstraße und dem Bieberbach liegende allgemeine Wohngebiet ist für Geschoßwohnungsbau und Reihenhausbebauung vorgesehen. Aufgrund der zu erwartenden Lärmbelästigung durch die S-Bahn und das Gewerbegebiet jenseits der Bahn werden für die Wohnungen entlang der Hauptsammelstraße die folgenden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen: geschlossene Bauweise, technische Maßnahmen zur Lärmdämmung an den Fenstern und Fassaden, Grundrißfestlegungen.

Beiderseits des Bieberbachs sind entsprechend dem Rahmenplan und dem Entwurf des Flächennutzungsplans Grünflächen festgesetzt.

Der Kindergarten im Südwesten des Plangebietes dient zur Versorgung des Baugebietes und der im Westen und Süden anschließenden geplanten Wohnbebauung. Zu dem Einzugsbereich des großen öffentlichen Spielplatzes im Baugebiet 51 - südlich des Kindergartens - gehört auch der Bebauungsplan 55. Eine Grundschule ist in dem Nahe gelegenen Ortsteil Steinberg vorhanden.

Die Beschränkung auf jeweils zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude in den WA<sup>1</sup>-Gebieten ist notwendig, da die Breite der dort vorgesehenen Wohnstraße für die Erschließung einer noch größeren Anzahl Wohnungen nicht ausreicht.

Der nördliche Rand des Baugebietes ist bis zur Erweiterungsfläche des Regenrückhaltebeckens als öffentliche Grünfläche dargestellt. Soweit Gehölze vorhanden sind, ist die Fläche als Gebiet mit vorhandenen und zu erhaltenden Sträuchern zusätzlich gekennzeichnet. Dieses Gebiet als Feldholzinseln unter Schutz zu stellen kommt nicht in Betracht, da zukünftig die Bebauung bis auf 20m an dieses Gehölz heranreichen wird (Mindestabstand von Feldholzinseln 150m). Der Grünstreifen entlang der Bahn ist als Erweiterungsfläche für einen zukünftigen zweispurigen S-Bahnausbau vorzuhalten.

### 2.2.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung entspricht den im Rahmenplan vorgegebenen Werten. Im südlichen Wohnbaublock ist für die dreigeschossige Bebauung eine Geschoßflächenzahl von 1,0 und eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgeschrieben, im nördlichen für zwei- bis dreigeschossige Bebauung eine Geschoßflächenzahl von 0,8 und eine Grundflächenzahl von 0,4. Für das Mischgebiet entlang der Bahn ist eine Bebauung bis zu drei Geschossen zulässig, die Geschoßflächenzahl beträgt 1,0 und die Grundflächenzahl 0,6. Die Überschreitung der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ist begründet, da hier Ladenbetriebe untergebracht werden sollen, die einen relativ großen ebenerdigen Nutzflächenbedarf haben (z.B. Möbelgeschäfte).

Der innere Bereich des nördlichen Wohngebietes erhält entlang der Wohnstraße 1 bis 2-geschossige Kettenhausbebauung mit einer GFZ von 0,6.

### 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 Geschößwohnungsbau 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 Baulinien von entscheidender Bedeutung.

Um für das zukünftige Baugebiet einen möglichst großen gestalterischen Zusammenhang zu gewährleisten, sind neben den im Bebauungsplan dargestellten Maßvorschriften (Traufhöhen, Sockelhöhen) auch die Gestaltungsvorschriften (Fassade, Dach) unbedingt einzuhalten. Innerhalb dieser gestalterischen Vorschriften bleibt noch ein ausreichender Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Häuser entsprechend den verschiedenen Wünschen der Bauherren.

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.

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 Straßenraums werden sollen.

Die Kettenhausbebauung ermöglicht bei einer kleinteiligen Parzellierung eine Vergabe der Grundstücke an Einzelbauherren, eine Bebauung ähnlich wie in traditionellen Einfamilienhausgebieten ist unter Verzicht des jeweiligen 3m breiten Abstandstreifens möglich. Die durch den Rahmenplan vorgegebene untere Grenze der Geschößflächenzahl wird durch diese Art der Bebauung noch erfüllt.

#### 2.2.4 Verkehrserschließung

Die Straßenverkehrsanbindung des Baugebietes erfolgt gemäß dem Rahmenplan über eine Hauptsammelstraße. Diese Hauptsammelstraße ist im Süden durch das Baugebiet 51 an die Velizystraße und im Westen durch den Bebauungsplan 54 an die Offenbacher Straße angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt durch Sammel- und Wohnstraßen. Die in Ost-Westrichtung verlaufende Sammelstraße wird später jenseits des Bieberbachs, zur Erschließung der dort nach dem Rahmenplan vorgesehenen Wohngebiete, fortgesetzt.

Die Andienung der gewerblichen Bauten des MI-Gebietes geschieht über eine Sammelstraße parallel zur Bahn.

Entlang den Sammelstraßen sind die Besucherstellplätze für die Wohnbebauung und Gemeinschaftsstellplätze für den Geschoswohnungsbau ausgewiesen. Für die Reihenhäuser ist jeweils ein gesonderter Garagenstellplatz dargestellt. Die nach Satzung notwendigen Stellplätze für die gewerblichen Betriebe sind auf den eigenen Grundstücken bereit zu stellen.

Für je zwei Wohneinheiten ist ein öffentlicher Stellplatz entlang der Hauptsammelstraße ausgewiesen.

Ein Stellplatznachweis ist der Begründung als Anlage beigelegt.

## 2.3 Grünkonzzept

### 2.3.1 Bestand

Die naturräumliche Gliederung ordnet den Planungsraum dem "Heusenstammer Sand" zu, einer Grundeinheit, die mit anderen zum Rodgau und damit zur Untermainebene und zum Rhein-Main-Tiefland gehört.

Bezeichnend für die Untermainebene ist zumeist das Fehlen von Löß und daher sind die Böden relativ nährstoffarm. Infolge der Lage in der Niederung ist das Klima mild - mittlere Jahreslufttemperatur 9°C, Jahresniederschläge 650-700 mm, vorherrschende Süd-West-Winde - so daß neben Ackerbau auch Obst- und sogar Spargelanbau möglich ist.

Bereits die Agrarstrukturelle Vorplanung weist darauf hin, daß regional dem Wohnen der Vorzug zu geben ist, da der Landwirtschaft als primärer Nutzung keine Bedeutung zukommt.

Die derzeitige Nutzung besteht zu etwa 4/5 aus Acker und zwar im Süden und Osten des Planungsraumes bis an die Bundesbahntrasse bzw. bis an die Grenze des Baugebietes 51. Eine geringfügige Fläche wird von Schutthalden eingenommen, eine Fläche, auf der abgekippter Bau- schutt von anspruchslosen Gehölzen überwuchert wird: Kreuzdorn, Brombeeren, Holunder; in der Kreutschicht auf dünnem A-Horizont Johanniskraut, Wolfsmilch, Feldstiefmütterchen, Rainfarn, Hornkraut, Beifuß, am Felddrain Vogelmiere.

Die anstehenden Krautschichten lassen z.T. auf frische, nährstoffreiche, z.T. versauernde lehmig-sandige Böden schließen. Es handelt sich überwiegend um wärmeliebende, auf frühjahrsfrischen, aber sommertrockenen Standorten wachsende Arten. Zusammengefaßt sind sie als Ruderalgesellschaft, Trocken- und Halbtrockengesellschaft anzusprechen.

Den Planungsraum gliedern mehrere Landschaftselemente: der Bieberbach mit einer Ufervegetation aus Bäumen und Gehölzen, ferner Hecken und Feldgehölze.

Von der Flächenbeanspruchung unerheblich, von der optischen Wirkung dominierend, da der Baumbestand das einzige Großgrün zwischen dem Wald im Nordwesten und dem Wald zwischen dem Gewerbegebiet im Nordosten darstellt, erweist sich der Bieberbach. Ein Fußgängerweg, der an ihm entlang geführt wird, verbindet das Zentrum mit dem Ortsteil Steinberg

Die obere Böschungskrone des Bachs wird von Weiden und Pappeln bestanden, in einigen Bereichen bilden Kreuzdorn und Liguster eine dichte Strauchpflanzung. Zwischen Strauchsaum und Acker weist ein Streifen Brennesseln auf reiche Düngergaben der Ackerbau betreibenden Landwirte hin. Auf der Westseite des Bachs steht kaum ein Baum und Strauch. Eine Pflanzung ist im Rahmen der späteren Maßnahmen vorzusehen, da derzeit der angrenzende Acker ohne Zäsur bis zur Offenbacher Straße weiterführt. Der sonstige vorhandene Baumbestand ist größtenteils abgängig und durch Erlen zu ersetzen.

Der Bieberbach entspringt im Messeler Hügelland. Er nimmt unterhalb des Planungsraums den Stiergraben auf und mündet in die Rodau, die ihrerseits bei Mühlheim in den Main fließt.

Im Bachlauf finden sich unterschiedliche Profile mit verschiedenen Sohlenbreiten (70 - 100 cm), Böschungsneigungen und zuweilen Rinnen für Niedrigwasser. Die Bachbreite schwankt zwischen 4,0 und 6,0 m.

Mit zunehmender Bebauung und damit Versiegelung der Flächen kommt dem Bieberbach und dem geplanten Grünzug in steigendem Maße eine ökologische Ausgleichsfunktion zu. Ein Unterschutzstellung nach dem Hessischen Naturschutzgesetz sieht der Umlandverband nicht vor, auch die RPU hatte kein Schutzgebiet nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesen.

Die Biotopkategorisierung des Hessischen Ministers für Landesentwicklung Umwelt Landwirtschaft und Forsten ist noch nicht ausgewertet. Aufgenommen ist der Bieberbach mit der bachbegleitenden Ufervegetation. Besondere Arten werden nicht festgestellt, allein die hohe Krautschicht mit *Angelica*, *Aruncus silvestris*, *Juncus conglomeratus* u.a. ist bemerkenswert.

Schützenswerte Pflanzengesellschaften liegen nicht vor, jedoch seltene Arten wie *Arnoseris minima* (Lammkraut) und *Corynephorus canescens* (Keulenschmiele). Besondere Vogel- oder Tiervorkommen der Roten Liste Hessen wurden nicht ermittelt, die Flächen sind auch nicht als Rast- oder Brutbiotope bekannt. Entsprechend der Vielfalt der Vegetation ist die Vielfalt der Tagfalter: man findet den kleinen Kohlwießling, den kleinen Fuchs, den kleinen Feuervogel, den Hauhechel-Bläuling.

### 2.3.2 Planung

Die Planung sieht einen hohen Anteil an öffentlichen und privaten Grünflächen vor. Verkehrsgrün entlang der Bahn und im Straßenraum bietet Immissionsschutz. Der Grüngürtel entlang des Bieberbachs gehört zu einem Grüngürtel, der in den benachbarten Baugebieten weiter fortgesetzt wird. Die festgesetzte Baumpflanzung soll ein ausreichendes Maß an Großgrün garantieren. Zur Einhaltung der Auflagen des Landschaftsplanes im privaten Bereich sollten die Bauherren mit dem Bauantrag einen Freiflächenplan einreichen, aus dem zu ersehen ist, ob die Festsetzungen beachtet werden.

Der Bieberbach soll nach den Richtlinien des Deutschen Verbandes für Wasserwirtschaft und Kulturbau naturnah ausgebaut werden, d.h. daß aus dem geradlinigen Gerinne ein Bachlauf mit den verschiedenen Formen der Ufergestaltung wird (Mäander, Abbruchkanten, Aufweitungen) mit Störsteinen im Bachbett und anderes mehr. Eine detaillierte Erarbeitung der Ausbaumaßnahmen nach wasserbaulichen und ökologischen Konzepten wird im Rahmen der Erschließungsplanung des Baugebietes erbracht.

Am vorhandenen Baumbestand sind die abgängigen Weiden und Pappeln durch Erlen (*Alnus glutinosa*) zu ersetzen. Der Gehölzsaum ist artengerecht zu vervollständigen. Um eine weitere Eutrophierung des Bachs zu vermeiden, dürfen die angrenzenden Grünflächen nicht gedüngt werden.

Entsprechend den Vorgaben für die bauliche Nutzung sind die Freiflächen als Grünflächen zu gestalten. Dies gilt auch für die Vorgärten. Infolge der Bebauung ist mit einer Änderung des Naturhaushaltes zu rechnen, dem sollte im kleinklimatischen Bereich Rechnung getragen werden.

Die Grünordnung ist dem Rahmenplan entnommen und auf die bereits gebauten bzw. genehmigten Bebauungspläne abgestimmt, z.B. durch Alleen mit einheitlichen Baumarten entlang der Hauptsammelstraßen. Da die Bebauung in den wesentlichen Teilen des Plangebietes relativ dicht entlang der Straße angeordnet ist (um einen möglichst großen straßenabgewandten Hausgarten zu erhalten), darf der Straßenraum nicht durch Hecken, Mauern, Zäune zusätzlich eingeengt werden. Entsprechend ist eine offene Gestaltung der Vorgärten vorgeschrieben. Ferner wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt zurückgegriffen, der zufolge jeder 5. Parkplatz mit einem Baum überstellt werden soll. Besonders vordringlich wird diese Auflage entlang der Hauptsammelstraße weil diese Pflanzung später die Gliederung und Abschirmung von Wohnbebauung, Kleingewerbe übernehmen wird. Die Pflanzung entlang der Bahntrasse hat nur untergeordnete Bedeutung, weil hier nur niedrig bleibende kleinkronige Bäume vorgesehen werden können, damit das Lichtraumprofil der Bahn nicht beeinträchtigt wird.

Für die künftige Pflanzung sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen. In den Festsetzungen sind Angaben über die Menge getroffen, sowohl vom Verhältnis der Begrünung, als auch an Großgrün in den privaten Grünflächen. Der Bieberbach mit seinen bachbegleitenden Uferwegen ist darüberhinaus gestalterisch einzugrünen.

Für die Eingangs- und Platzbereiche sind in der Durchführungsphase besondere Konzepte zu erarbeiten.

#### 2.4 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 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 - hydraulischem Gutachten enthalten.

## 2.5 Flächenbilanz

1. Fläche des Plangebietes	,8,1ha	
2. Öffentliche Grünfläche entlang Bieberbach	,0,6ha	
3. Öffentliche Grünfläche nördlich der Hauptsammelstr.	0,2ha	
4. Bruttobauland	7,3ha = 100%	
4.1 Nettowohnbauland	3,3ha = 45,2%	
4.2 Nettobauland im MI-Gebiet	1,9ha = 26,0%	
4.3 Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten)	0,92ha = 2,8%	
4.4 Öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Straßen, Wege, Plätze, Stellplätze, Verkehrsgrün	1,9ha = 26,0%	
5. Anzahl der Wohneinheiten		
5.1 Reihen- und Kettenhäuser (je Haus eine Wohneinheit)		65 WE
5.2 Geschoßbau (je 125qm Bruttogeschoßfläche eine Wohneinh.)		90 WE

2.6 Kosten

Freilegung	70.000 DM
Entwässerung	960.000 DM
Wasserversorgung	440.000 DM
Verkehrsflächen	2.100.000 DM
Straßenbeleuchtung	200.000 DM
Grünanlagen	500.000 DM
sonstige Kosten (Planung, Vermessung, u.a.)	<u>815.000 DM</u>
	5.085.000 DM

Stadtplanungs- und Hochbauamt  
Dietzenbach  
APRIL 1985