

STADT DIETZENBACH

Änderungsbebauungsplan Nr. 58/1 mit integriertem Landschaftsplan " Am Urberacher Weg zwischen K 174, Oberröder Weg und Hexenberg"

BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlaß

Im Mai 1992 beschloß die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 "Am Urberacher Weg zwischen K 174, Oberröder Weg und Hexenberg".

Ziel des im Oktober 1986 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes war die Entflechtung und Ordnung von Gartenflächen und landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie die Sicherung ökologisch bedeutsamer Flächen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes hat sich herausgestellt, daß der Plan nicht ausreichend mit dem Bestand abgestimmt ist und zum Teil Festsetzungen trifft, deren planerische Sinnhaftigkeit nicht nachvollziehbar ist und die schlecht handhabbar sind. Insbesondere die Unterteilung in verschiedene Gartentypen (Freizeitgarten, Gartenland, Obstgarten, Tierhaltung) mit sehr differenzierten Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von bestimmten Nutzungen läßt sich aus dem Bestand heraus oder aus ökologischen Anforderungen nicht ableiten, sondern wurde willkürlich getroffen.

Ziel des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes ist somit

- die Überprüfung des Bestandes und der Verträglichkeit mit der im B-Plan vorgesehenen Nutzung und
- die Angleichung der verschiedenen Gartentypen in den Punkten, in denen der rechtskräftige B-Plan nicht nachvollziehbare Differenzierungen getroffen hat. Dabei ist zu beachten, daß durch die Angleichung keine ökologisch nachteiligen Auswirkungen vor allem bezüglich Art und Größe von baulichen Anlagen entstehen.

Die Planzeichen und die textlichen Festsetzungen wurden an das mittlerweile geltende Baugesetzbuch angepaßt. Soweit möglich und sinnvoll wurde dabei eine Verlagerung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen durchgeführt.

2. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich ist gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan nicht verändert worden.

3. Grundzüge der Planung in Abweichung vom alten B-Plan

3.1 Verkehrsflächen

- Die Feldwege werden entsprechend ihrer Erschließungsfunktion den Verkehrsflächen zugeordnet (bisher Flächen für die Landwirtschaft)
- Es erfolgt eine Differenzierung in Haupteerschließungswege und Feldwege; die untergeordneten Gartenerschließungswege sind im Plan wie die Feldwege dargestellt und aus ökologischen Gründen mit einer textlichen Festsetzung "als Grasweg zu erhalten" versehen worden.
- Die zur Erschließung notwendigen Wegeparzellen im Nordwesten des Plangebiets (Nr. 191 teilweise, 146, 99) wurden im alten B-Plan irrtümlicherweise der extensiven Obstwiese bzw. der privaten Grünfläche zugeschlagen. Der Plan wurde entsprechend berichtigt.
- Die entlang des Urberacher Weges eingezeichneten Parkplätze in Längsaufstellung sind im Zuge des Änderungsbebauungsplanes zugunsten eines ruderalen Wegraumes entfallen, da erfahrungsgemäß die Nutzer eines derartigen Gartengebiets ihren PKW an ihrem Grundstück abstellen. Dafür wird pro Nutzungseinheit ein unbefestigter, mit Hecken eingefasster Stellplatz auf den jeweiligen Gartengrundstücken als zulässig festgesetzt.

3.2 Grünflächen

- Die privaten Grünflächen werden in nur noch zwei Kategorien unterteilt.
 - Freizeit- und Nutzgarten (Typ A); flächengleich mit "Freizeitgarten (Typ A)" des alten Bebauungsplanes
 - Freizeit- und Nutzgarten (Typ B); flächengleich mit "Gartenland (Typ B)", "Obstgarten (Typ C)", "Tierhaltung (Typ D)" des alten Bebauungsplanes. Entsprechend der aktuellen Nutzung werden die Parzellen 42 /43, 58 (bisher "extensive Obstwiese") und 60 (bisher "vorhandene Obstgehölzflächen") gleichfalls der Gartennutzung (Typ B) zugeschlagen.
- Änderungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich gegenüber der alten Planung nicht. Für Typ A (alt) war schon bisher die max. Hüttengröße über einen Rauminhalt von 50 cbm festgesetzt; dieser bleibt für den Typ A (neu) beibehalten.

Typ B (neu) greift die Festsetzungen der Typen B, C und D (alt) auf, faßt jedoch die gleichlautenden Wiederholungen zusammen.

- Mit der neuen Gartentypisierung ist in allen Gärten Gemüseanbau, Obsterzeugung und private Hobbytierhaltung möglich.
Außer durch die abweichende Hüttengröße unterscheidet sich der Gartentyp B (neu) vom Gartentyp A (neu) jedoch durch die Unzulässigkeit von Zierrasenflächen. Diese Festsetzung fehlte bislang. Zwar wurde der Typ A (alt) in der zeichnerischen Darstellung als "Zier- und Spielgarten" beschrieben, im Unterschied zum Typ B (alt) ("Nutzung zur privaten Gemüseerzeugung") bzw. Typ C ("Nutzung zur privaten Obsterzeugung"). In den textlichen Festsetzungen wurde jedoch als einziges Unterscheidungsmerkmal die Hüttengröße verankert. Die in der Begründung und in der zeichnerischen Darstellung suggerierte Gliederung des Gartengebiets - in Siedlungsnähe intensivere Freizeitgartennutzung, zur freien Landschaft hin extensivere Gemüse- und Obstgartennutzung - fand planungsrechtlich keinen Niederschlag. Darum ist es notwendig, bei der Überarbeitung des B-Planes diese Zielsetzung auszufüllen .
- Das Halten von Hunden wird aufgrund der geringen Nähe zur Wohnbebauung und wegen störepfindlicher Tierarten in den ökologisch wertvollen Bereichen ausgeschlossen (wegen aktueller Problematik neu aufgenommene Festsetzung).
- Weite Bereiche der Gartenflächen weisen im alten B-Plan keinerlei Pflanzfestsetzungen auf, was nach heutigem landschaftsplanerischem Standard nicht haltbar ist. Daher wird der Erhalt bzw. die Pflanzung von Obsthochstämmen in zumutbarer Dichte neu in die Festsetzungen aufgenommen. Die bisher vorgesehenen, vor allem randlichen Begrünungsmaßnahmen bleiben beibehalten. Die Verwirrung stiftende Aufspaltung in verschiedene Festsetzungen wurde bereinigt, indem die entsprechenden Festsetzungen zusammengefaßt wurden .

3.3 Flächen für die Landwirtschaft

- Die hier vorgesehene Eingrünung der Höfe ist entsprechend unter den Pflanzfestsetzungen des alten B-Planes vorgesehen.

3.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Die bislang bei der Landwirtschaft eingeordneten ökologisch wertvollen Bereiche "Extensive Obstwiesen" und "Extensiver Kopfweidenbestand" werden als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz,... " nach § 9 (1) 20 BauGB dargestellt; eine Festsetzung, die nach dem BBauG so noch nicht möglich war.
- Neu aufgenommen wurden Festsetzungen, die den Erhalt und die Entwicklung der ökologisch wertvollen Flächen sichern. Es ist nicht einsichtig, weshalb auf den Gar-

tenflächen vorhandene Gehölze gesichert wurden und auf den ökologisch noch wertvolleren Obstwiesen- bzw. Kopfweidenflächen nicht.

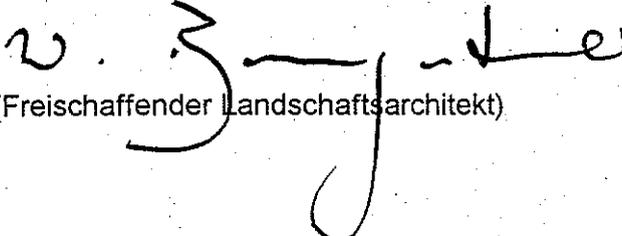
3.5 Fließgewässer

- Die im alten B-Plan enthaltene Darstellung "Fließgewässer" wird ersatzlos gestrichen, da vor Ort kein Graben anzutreffen ist, sondern eine Wegeparzelle, auf der sich aufgrund fehlender Nutzung zu erhaltendes Gehölz ausgebreitet hat.

3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Soweit die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nicht entsprechend der Möglichkeiten des Baugesetzbuches zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen verlagert wurden, sind sie übernommen worden. Ergänzt wurde eine Festsetzung, die den Mißbrauch der Gartengrundstücke als Lagerfläche ausdrücklich ausschließt.
- Nachrichtliche Übernahmen und Allgemeine Hinweise werden entsprechend der bei aktuellen B-Planverfahren üblichen Anregungen von Trägern Öffentlicher Belange zusätzlich aufgenommen.

Frankfurt, den 10. Mai 1994


(Freischaffender Landschaftsarchitekt)

Anhang:**Geeignete Hochstamm-Obstbaumsorten für den Kreis Offenbach**

Sortenliste für den landschaftsprägenden Streuobstbau

Apfelsorten:

Anhalter
 Bismarckapfel
 Bittenfelder Sämling
 Blerheim
 Boskoop
 Brauner Matapfel
 Brettacher
 Bischofsmütze
 Ditzels Rosenapfel
 Erbachhofener
 Freiherr von Berlepsch
 Geheimrat Oldenburg
 Gelber Edelapfel
 Gewürzluiken
 Goldparmäne
 Graue Französische Renette
 Gravensteiner
 Hilde
 Himbacher Grüner
 Jakob Fischer
 Jakob Lebel
 Kaiser Wilhelm
 Kanadarenette
 Landsberger Renette
 Lohrer Rambour
 Rheinischer Bohnapfel
 Rheinischer Winterrambour
 Roter Eiserapfel
 Roter Trierer Weinapfel
 Schafsnase
 von Blenheim
 Winterrambour
 Winterzitronenapfel

Birnensorten:

Alexander Lukas
 Boscs Flaschenbirne
 Clapps Liebling
 Gellerts Butterbirne
 Gräfin von Paris
 Grüne Jagdbirne
 Gute Graue
 Gute Luise
 Köstliche von Charneu
 Madame Verté
 Mollebusch (derzeit nicht zu empfehlen,
 da extrem feuerbrandgefährdet)
 Neue Poiteau

Nordhäuser Winterforelle
 Oberösterreichische Weinbirne
 Pastorenbirne
 Schweizer Wasserbirne
 Williams Christ

Südkirschen:

Burlat
 Büttners Rote Knorpelkirsche
 Frühe Rote Meckenheimer
 Große Prinzessin
 Große Schwarze Knorpelkirsche
 Haumüller
 Hedelfinger
 Heidelberger
 Kassins Frühe
 Königskirsche
 Napoleon
 Schmahlfelds Schwarze
 Schneiders Späte Knorpelkirsche
 Souvenir de Charne
 Teickners Schwarze
 Viola

Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen:

Hauszwetschge
 Ersinger Pflaume
 Bühler Frühzwetschge
 Wangenheim's Frühzwetschge
 Zimmers Frühzwetschge
 Große Grüne Reneklode
 Nancy-Mirabelle

Außerdem empfohlen:

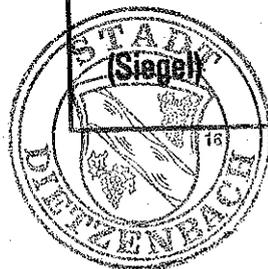
Quitte (*Cydonia oblonga*)
 Mispel (*Mespilus germanica*)
 Speierling (*Sorbus domestica*; Baum des
 Jahres 1993)
 Walnuß (*Juglans regia*)

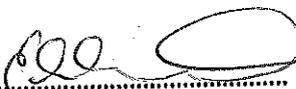
nach Hinweisen des Hess. Landesamtes
 für Ernährung, Landw. u. Landentwickl.
 und Abstimmung mit dem ALL Usingen

Untere Naturschutzbehörde des Kreises
 Offenbach
 Januar 1993

Die Übereinstimmung der auszugweisen
Abschrift/Fotokopie/Lichtpause mit dem
Original wird hiermit beglaubigt.

Dietzenbach, den 09. April 1997




.....
(Behörde und Unterschrift)

(Eckhardt)
Bauberrat