

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr.62 "Nördlich der  
neuen Stadtmitte zwischen Offenbacher Straße und Bieberbach"

=====

1. Erläuterungen zum Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.62 umfaßt die nördlich des neuen Stadtzentrums liegenden Flächen zwischen dem Bieberbach und der Offenbacher Straße. Die nördliche Grenze bildet das Baugebiet 54, die östliche das Baugebiet 55 und die südliche das Baugebiet 51. Der nördliche Teil der Offenbacher Straße gehört zum Baugebiet 53. Die Fläche des Bebauungsplans 62 beträgt 9ha. Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß Rechtsverordnung förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs nach Städtebauförderungsgesetz.

## 2. Begründung

### 2.1 Zweck der Planung

Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplans 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 vom März 1984 hat die Nutzungsverteilung übernommen. Der Bebauungsplan Nr.62, der mit zu dem zentralen Teil des Rahmenplangebietes gehört, berücksichtigt die Vorgaben des Rahmenplans.

Abweichend vom Entwurf des Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes und vom Rahmenplan wird im Baugebiet 62 eine Grundschule ausgewiesen. Die Abweichung von diesen Plänen ist notwendig geworden, da die Klassengröße in den Jahrgangsstufen 1 bis 6 gesenkt worden ist. Die Kapazität der vorhandenen Grundschulen im Einzugsbereich reicht entsprechend nicht mehr aus. Der Einzugsbereich der Grundschule umfaßt die Neubaugebiete östlich der Offenbacher Straße.

### 2.2.1 Art der Nutzung

Für den westlichen Teil des Baugebietes, entlang der Offenbacher Straße, weist der Entwurf des Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen aus. In dem Bebauungsplan sind diese Flächen als Mischgebiet festgesetzt. Hier sind im Erdgeschoß Geschäfts- und Büronutzungen vorgesehen. In den oberen Geschossen können auch Wohnungen untergebracht werden. Aufgrund der Lärmbelästigung durch die Offenbacher Straße werden hier für die Wohnungen die folgenden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen: geschlossene Bauweise, technische Maßnahmen zur Lärmdämmung an den Fenstern und Fassaden, Grundrißfestlegungen. 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, die als allgemeine Wohngebiete im Bebauungsplan dargestellt sind. Die Beschränkung auf jeweils zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude in den WA<sup>1</sup>-Gebieten ist notwendig, da die Breite der dort vorgesehenen Wohnstraßen für die Erschließung einer noch größeren Anzahl Wohnungen nicht ausreicht. An der nordwestlichen Seite des zentralen Platzes ist im Erdgeschoß Ladennutzung vorgeschrieben - WA<sup>3</sup>-Gebiet. Hier sollen Läden, die zur Versorgung des Baugebietes dienen, entstehen.

Die im Rahmenplan weiterhin vorgesehenen Läden - im nördlichen Teil an der Platzaufweitung zur Hauptsammelstraße, im südlichen Teil an den zum Baugebiet 51 zugewandten Blockseiten - werden im Bebauungsplan nicht übernommen. Bei der weiteren Durchdetailierung des Rahmenplans hat sich gezeigt, daß Ladenflächen in diesem Umfang zu groß dimensioniert sind.

Ein Kindergarten ist im benachbarten Baugebiet 55 geplant. Zu dem Einzugsbereich des großen öffentlichen Spielplatzes im Baugebiet 51 gehört auch der Bebauungsplan 62.

Die Fläche des Grundschulgrundstücks ist entsprechend den Vorgaben des Kreises Offenbach ausgewiesen. Die zur Grundschule gehörenden Sport- und Spielfreiflächen können nur im Rahmen des Schulbetriebs genutzt werden; eine Nutzung außerhalb dieser Zeiten, insbesondere in den Abendstunden, würde zu einer Belästigung der Wohnbebauung entlang der Offenbacher Straße führen. Ausreichend Sportanlagen sind im Bereich der Kläranlage vorhanden.

### 2.2.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung entspricht hinsichtlich der Dichte (Geschoßflächenzahl) den im Rahmenplan vorgegebenen Werten. Im Hinblick auf die Geschoßzahl werden die Vorgaben des Rahmenplans z.T. um ein Geschoß unterschritten - entlang der Offenbacher Straße (statt 4 bis 5 Geschosse nur 3 bis 4 Geschosse) und bei der Reihenhausbauung (statt 3 bis 4 Geschosse nur 2 bis 3 Geschosse). Diese niedrigeren Geschoßzahlen entsprechen der Marktentwicklung, wie sie sich seit Aufstellung des Rahmenplans ergeben hat.

#### - WA-Gebiet

Die zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung (Reihenhäuser) erhält eine Geschoßflächenzahl von 0,8 und eine Grundflächenzahl von 0,4. Die drei- und viergeschossige Bauung erhält eine Geschoßflächenzahl von 1,0 und Grundflächenzahl von 0,4. Diese Werte entsprechen der zulässigen Ausnutzung nach der Baunutzungsverordnung.

#### - MI-Gebiet

Aufgrund der großzügigen Gestaltung der Offenbacher Straße - vier-spurig mit Grünstreifen, breiter Anliegerstraße einschließlich Geh- und Radweg und beidseitigen Stellplätzen - und den Platzflächen und Blockecken werden für das MI-Gebiet z.T. Ausnutzungswerte zugelassen, die die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung überschreiten. Durch die großen zusammenhängenden Grünflächen auf der Rückseite dieser Bauung wird eine ausreichende Belichtung

der Wohnung gewährleistet. Durch die großzügige öffentliche Ausweisung öffentlicher Freiflächen im räumlichen Zusammenhang mit der geplanten Bauung werden das höhere Maß der baulichen Nutzung ausgeglichen, so daß sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind. Weder die Bedürfnisse des Verkehrs noch sonstige öffentliche Belange stehen dieser Festsetzung entgegen.

Rein rechnerisch würden bei Einbeziehung der großzügigen öffentlichen Flächen in die Grundstücksfläche die zulässigen Werte der Baunutzungsverordnung eingehalten.

#### - Gemeindebedarfsfläche

Die Nutzungsmaße entsprechen der angrenzenden Wohnbebauung.

### 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-bis 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 (Traufhöhe, Sockelhöhe) 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.

Soweit ein geschlossener Straßenzug von verschiedenen Bauherren erstellt wird, ist eine weitestmögliche Angleichung bei der Sockelhöhe, Traufhöhe und Dachneigung notwendig, damit ein harmonisches Straßenbild sichergestellt wird. Diese notwendige 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.

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 des Straßenraums oder Platzbereichs besonders hervortreten und somit zu einem wichtigen Merkpunkt innerhalb des Straßenraums werden sollen.

#### 2.2.4 Verkehrserschließung

Die Offenbacher Straße, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen ist, ist entsprechend der Verkehrsuntersuchung vom Dezember 1978 dargestellt. Ihr endgültiger Ausbau ist zwischen DSK und Straßenbauamt abzustimmen. Die Entwurfsplanung wird dem Straßenbauamt zur Genehmigung vorgelegt.

Die Straßenanbindung des Baugebietes erfolgt gemäß dem Rahmenplan über die Anliegerstraße entlang der Offenbacher Straße und über die Hauptsammelstraße (nördliche Grenze des Baugebietes). Die Hauptsammelstraße ist im Süden im Bereich des Baugebietes 51 an die Velizystraße und im Westen im Bereich des Bebauungsplans 54 an die Offenbacher Straße angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt durch Sammel- und Wohnstraßen. Die in Ost-Westrichtung verlaufende Sammelstraße ist im Bereich des Baugebietes 55 an die Hauptsammelstraße angebunden.

Die Andienung der gewerblichen Einrichtungen des MI-Gebietes geschieht über die Anliegerstraße parallel zur Offenbacher Straße. Eine rückwärtige Erschließungsstraße, wie sie im Rahmenplan vorgesehen ist, ist aufgrund der niedrigeren Bebauung (statt 4-5 Geschosse nur 3-4 Geschosse) nicht mehr vorgesehen.

Zur Erschließung der Reihenhausbauung sind Wohnstraßen vorgesehen, die als gemischte Verkehrsflächen (keine Trennung von Geh- und Fahrverkehr) ausgewiesen sind. Sie sind bei ihrem Ausbau so zu gestalten, daß eine effektive Verkehrsberuhigung erreicht wird.

Entlang den Sammelstraßen sind die Gemeinschaftsstellplätze für den Geschoßwohnungsbau ausgewiesen. Für die Reihenhäuser ist jeweils ein gesonderter Garagenstellplatz dargestellt. Für je zwei Einheiten der Reihenhausbauung ist ein öffentlicher Stellplatz festgesetzt.

Gesonderte Radwege sind entlang der Hauptsammelstraße und Anliegerstraße vorgesehen (3m breite Geh- und Radwege).

### 2.3 Grünkonzert

Der Planungsraum umfaßt die letzte, noch in der ursprünglichen Nutzung befindliche Fläche zwischen dem vorhandenen Baugebiet "Am Steinberg" und dem Rathaus, er ergänzt die Bebauung "Am Bieberbach" und schließt mit dem Streifen die Lücke zwischen Bundesbahntrasse im Osten und Offenbacher Straße im Westen.

Der Bebauungsplan fußt auf Untersuchungen, Gutachten und Vorgaben der Landesplanung, wie z.B. den Ergebnissen der Agrarstrukturellen Vorplanung.

Die naturräumliche Gliederung teilt die Region in mehrere Einheiten und Untereinheiten ein, wobei das künftige Baugebiet noch im "Heusenstammer Sand" liegt. Diese Untereinheit gehört zum Rodgau, in der folgenden Ordnung zur Untermainebene und letztlich zum Rhein-Main-Tiefland.

Dem Tiefland entsprechend ist das Klima mild, die mittlere Jahrestemperatur beträgt  $9^{\circ}\text{C}$ , die Jahresniederschläge liegen bei 650-700 mm, so daß vom Klima her sogar Spargelanbau möglich wäre. Die vorherrschende Windrichtung ist Süd-West.

Topographisch stellt sich das Baugelände als geringfügig schiefe Ebene dar, von Südwesten nach Nordosten fallend; eine Kuppe in Rathausnähe bildet bei 145m über NN den höchsten Punkt, bis zum Bieberbach an der Brücke zu den Baugebieten 54 und 55 fällt das Gelände auf 139m, d.h. auf ca. 400m um 6m = 1,5%.

Bedingt durch die Lage in der Untermainebene sind die Böden relativ nährstoffarm - infolge dem Mangel an Löß. So ist denn auch die Bonität des Geländes mit  $A_2$  "für Ackerbau mittel geeignet" angegeben.

Auf der gesamten Fläche wird zur Zeit Ackerbau betrieben, das 9ha große Gelände weist eine völlig ausgeräumte Flur ohne Baum und Strauch auf.

Die anstehenden Krautgesellschaften lassen auf Ton- bzw. Lehm-boden schließen, zuweilen wechseln. Sie zählen zu den Sommerwärme liebenden Kulturbegleitern, in offenen Tritt- und Unkrautfluren vorkommende Tiefwurzler, zuweilen Moderhumuswurzler.

Unterschutzstellungen sind unter diesen Umständen nicht zu erwarten. Die Biotopkartierung im Auftrag des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten von 1979 sieht keine vor.

Die flächendeckende Erfassung aller vorkommenden seltenen Arten in der Gemeinde im Auftrag der Stadt Dietzenbach von 1984 stellte im gesamten Gemarkungsgebiet insgesamt 37 Arten fest. Davon tritt im Plangebiet in der Randzone zum Bieberbach lediglich der Schwalbenschwanz (*Papilio machaon*) auf. Dieser tritt darüber hinaus noch in verschiedenen Bereichen der Gemarkung Dietzenbach auf.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist der Anteil an Freiflächen sehr groß. Mit sparsamer Verkehrserschließung wird ein hoher Anteil an Grünflächen erreicht.

In den Blockinnenhöfen sind die Grünflächen zusammengefaßt, um der Belichtung und Belüftung mehr Raum zu geben und das Kleiklima durch größere zusammenhängende Grünflächen zu verbessern. Es wird auch besonderer Wert auf Großgrün gelegt.

Während das gesamte Areal durch die Baukörper gegliedert wird, wird der Straßenraum vor allem durch die Baumpflanzungen bestimmt. So sind alle Straßenzüge durchgrünt, auch da, wo der Baumstandort nicht optimal ist.

Alle Bepflanzungsformen unterstreichen die Absicht der Stadtplanung: Platzgestaltung, Wegeführung, Raumgliederung. Im Bereich der Stellplätze wird - wie in anderen Baugebieten auch - nach jedem 4. Parkplatz eine Grüninsel mit einem Baum überstellt ausgebildet. Die privaten Gärten werden durch Hecken abgegrenzt.

Die Artenwahl der Bäume beschränkt sich auf heimische Gehölze; auch die Sträucher sollen, vor allem für das Verkehrsgrün, der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen.

Der Bieberbach gehört nicht zum Planungsraum, ist aber ein ökologisch und visuell bereicherndes Landschaftselement im Osten des Baugebietes.



## 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 das Baugebiet 62 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.

Der generelle Wasserversorgungsplan aus dem Jahr 1974 wird zur Zeit seitens der DSK aktualisiert. Erhebungen über Einwohnerentwicklung, Wasserbedarf, Wasserverteilung etc., die Ermittlung und Feststellung der heute und künftig zu versorgenden Flächen, die Verteilung der Einwohner und des Wasserbedarfes auf Grundlage der Versorgungsflächen, die Erstellung der verschiedenen Rohrnetzpläne sowie die damit zusammenhängenden wasserwirtschaftlichen Belange werden im Rahmen dieser Planaktualisierung bearbeitet.

Die Planung wird mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und wird Anfang des Jahres 1988 abgeschlossen sein.

Auf der Grundlage dieses Planes wird dann eine Baureifplanung erarbeitet, die zu gegebener Zeit zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt wird.

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.

Der Generalentwässerungsplan wurde durch das Wasserwirtschaftsamt im Mai 1985 geprüft. Ihm wurde seitens des Regierungspräsidenten im Juli 1985 zugestimmt. Die DSK hat in der Zwischenzeit eine Baureifplanung erarbeitet. Diese ist dem Wasserwirtschaftsamt 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.

Im Zusammenhang mit dem HRB "Steinberg" ist auf die im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne 54 und 55 geführten Untersuchungen und Abstimmungsgespräche zu verweisen, da im Bebauungsplan Nr. 62 der gleiche Sachverhalt zugrunde zu legen ist.

Bereits bei den Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne 54 u. 55 wurde auf der Grundlage eines hydrologisch-hydraulischen Gutachtens nachgewiesen, daß das HRB "Steinberg" durch dezentrale Hochwasserrückhalteanlagen ersetzt werden kann.

Die Bebauungspläne 54 u. 55 sind genehmigt und rechtskräftig. Durch die dort gefundene Lösung der dezentralen Regenrückhaltung sind auch die Probleme der Hochwasserrückhaltung im Plangebiet 62 als gelöst anzusehen. Die damit im Zusammenhang stehende Erweiterung des Regenrückhaltebeckens IV steht unmittelbar vor der Realisierung. Innerhalb des Baugebietes wird eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 cbm/h für zwei Stunden sichergestellt. Dieses Löschwasser kann aus mindestens einem Hydranten mit einem Mindestfließdruck von 2 bar entnommen werden.

Die Bebauungspläne 54 u. 55 sind genehmigt und rechtskräftig. Durch die dort gefundene Lösung der dezentralen Regenrückhaltung sind auch die Probleme der Hochwasserrückhaltung im Plangebiet 62 als gelöst anzusehen. Die damit im Zusammenhang stehende Erweiterung des Regenrückhaltebeckens IV steht unmittelbar vor der Realisierung. Innerhalb des Baugebietes wird eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 cbm/h für zwei Stunden sichergestellt. Dieses Löschwasser kann aus mindestens einem Hydranten mit einem Mindestfließdruck von 2 bar entnommen werden.

## 2.5 Brandschutztechnische Maßnahmen

Die Wohn- und Erschließungswege werden so ausgebaut, daß sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von max. 12 t bzw. 10 t Achslast befahren werden können. Die geplanten Durchgänge mit Wegerecht sowohl zugunsten der Allgemeinheit wie auch zugunsten der Anwohner sind so herzustellen, daß sie auch im Brandfall sicher begangen werden können. Sie werden keine Öffnungen zu den jeweiligen Gebäuden haben.

Die Alarmierung der Feuerwehr und Rettungsdienste wird durch die Errichtung eines öffentlichen Münzfernsprechers mit Notrufeinrichtung sichergestellt.

## 2.6 Flächenbilanz

|                                                                                            |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1. Fläche des Plangebietes                                                                 | 9,4ha         |
| 2. Fläche Offenbacher Straße                                                               | 0,5ha         |
| 3. Bruttoauland                                                                            | 8,9ha = 100%  |
| 3.1 Nettowohnbauland                                                                       | 4,5ha = 50,5% |
| 3.2 Nettoaualand im Mi-Gebiet                                                              | 1,5ha = 16,8% |
| 3.3 Gemeinbedarfsfläche (Grundschule)                                                      | 1,0ha = 11,2% |
| 3.4 Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Straßen<br>Wege, Plätze, Stellplätze, Verkehrsgrün | 1,9ha = 21,5% |
| 4. Anzahl der Wohneinheiten                                                                |               |
| 4.1 Reihenhäuser (je Haus eine Wohneinheit)                                                | 42 WE         |
| 4.2 Geschoßbau (je 125qm Bruttogeschoßfl eine Wohneinh.)                                   | 218 We        |

## 2.7 Kosten

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Freilegung         | 75.000, DM   |
| Entwässerung       | 900.000 DM   |
| Wasserversorgung   | 270.000 DM   |
| Fernheizung        | 1.000.000 DM |
| Verkehrsanlagen I  | 720.000 DM   |
| Verkehrsanlagen II | 2.500.000 DM |
| Beleuchtung        | 150.000 DM   |
| Grünanlage         | 50.000 DM    |

Der Magistrat  
der Stadt Dietzenbach  
Stadtplanungs- u.  
Hochbauamt

Okt. 1987

APR. 1988