

Stadt Dietzenbach

Bebauungsplan Nr.62/1 **„Westlich der Konrad-Adenauer-Allee“**

Begründung

Bearbeitung:

Büro Dr. Ing. Klaus Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Tel: 06101/ 582106
Fax: 06101/ 582108

Projektbearbeitung:

- Dipl.-Ing. Marion Steinbacher
- Dr.-Ing. Klaus Thomas

Bearbeitungsstand: März 2001

Inhaltsverzeichnis:

1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	3
2 LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETS.....	3
3 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
3.1 RAUMORDNUNGSPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	4
3.2 LANDSCHAFTSPANUNG.....	4
3.3 BEBAUUNGSPLAN NR. 62	5
4 GEPLANTE NUTZUNG.....	5
4.1 BEBAUUNGSKONZEPT.....	5
4.2 ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
4.3 BAUWEISE	6
4.4 HÖHENENTWICKLUNG	7
4.5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
4.6 BEGRÜNUNG	7
5 ERSCHLIEÖUNG	8
5.1 ÄÜßERE / INNERE ERSCHLIEÖUNG	8
5.2 WEGE	8
5.3 STELLPLÄTZE	9
6 LANDSCHAFTSPANUNG / BIOTOPWERTBILANZIERUNG.....	9
7 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE.....	10
8 SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	10
8.1 BODENDENKMÄLER.....	10
8.2 ALTLASTEN	10
8.3 IMMISSIONSSCHUTZ.....	10
8.4 FERNHEIZUNG.....	10
9 FLÄCHENBILANZIERUNG	11

1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 18.08.2000 die Änderung des Bebauungsplans 62 in einem Teilbereich an der Ecke Kurt-Schumacher-Allee / Konrad-Adenauer-Allee beschlossen. Der Änderungsbebauungsplan erhält die Bezeichnung 62/1 „Westlich der Konrad-Adenauer-Allee“.

Ziel ist es, diesen bisher nicht bebauten Bereich planungsrechtlich so zu ändern, dass dort eine bereits angedachte Wohnbebauung realisiert werden kann. Gegenwärtig gibt es für den Eigentümer die theoretische Möglichkeit, auf dem Eckgrundstück 52 Geschosswohnungen zu errichten. Dieses Wohnungsangebot ist jedoch auch auf längere Sicht nicht zu vermarkten. Der Geschosswohnungsbau soll deshalb durch eine Reihenhausbauung ersetzt werden.

Damit würde eine der letzten Baulücken im Gebiet geschlossen – woran ein erhebliches öffentliches Interesse besteht.

Ausgangspunkt für die Änderungsplanung war außerdem das Bestreben der Stadt Dietzenbach, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte und baulich bisher nicht hergestellte öffentliche Verkehrs- und Platzfläche in ihrer Größe zu reduzieren und mit Flächen für Wohnbebauung zu überplanen. Die Änderung ist aus städtebaulichen Gründen erstrebenswert und begünstigt die sozialstrukturelle Situation in diesem Bereich. Des weiteren können durch die Änderung die Kosten für den Ausbau und die Pflege des Platzes eingespart werden.

Diese beiden unterschiedlichen Planungsansätze führten dann zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung, bei der die Platzfläche in die Wohngebietsflächen einbezogen wurde.

Ebenfalls in die Planänderung einbezogen wurde die nach Westen verlaufende Wegeparzelle, die im rechtskräftigen Plan als Gartenweg festgesetzt ist. Die Planänderung sieht für diese Parzelle eine nicht überbaubare Grundstücksfläche vor. Diese Fläche wird der südlich angrenzenden Parzelle (Hausnummer 27-29) zugeordnet.

2 Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 0,47 ha.

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Dietzenbach, Flur 12 und beansprucht das Flurstück 575/1, die Wegeparzellen 597 und 574 sowie Teile der Konrad-Adenauer-Allee (Flurstücke 599 und 595/5).

Die Lage und der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets sind in dem beigegeführten Lageplan gekennzeichnet.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Raumordnungsplanung / Flächennutzungsplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROPs) von 1995 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Bestand“ dargestellt.

Dietzenbach ist im RROPs als Mittelzentrum eingestuft. Dazu kommt, dass die Stadt Dietzenbach im RROPs sowohl als Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung und auch als Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung eingestuft ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes für die Stadt Dietzenbach ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Planung entwickelt sich somit aus den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.



Ausschnitt aus dem FNP

3.2 Landschaftsplanung

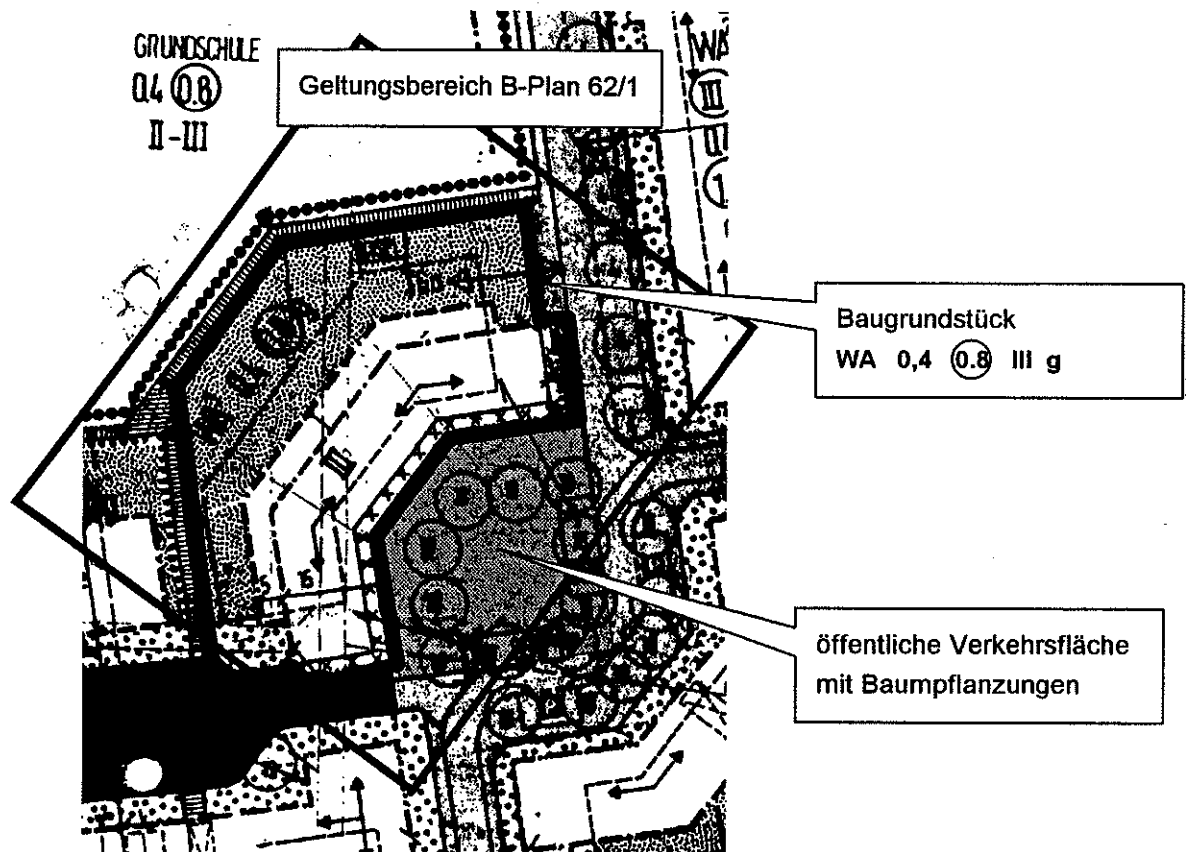
Der gültige Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan macht keine weiteren Aussagen zum Plangebiet.

Der Landschaftsplan wird derzeit auf der Grundlage des Hessischen Naturschutzgesetzes von 1996 fortgeschrieben. Der Entwurf sieht in diesem Bereich ebenfalls Siedlungsflächen vor.

3.3 Bebauungsplan Nr. 62

Der Bebauungsplan Nr. 62 ist seit dem 09.10.1989 rechtskräftig.

Der Gesamtplan hat eine Größe von 9,4 ha und setzt Verkehrsflächen, Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet) und Gemeinbedarfsflächen (Grundschule) fest.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

4 Geplante Nutzung

4.1 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht vor, dass im Änderungsbereich 2 Reihenhauszeilen in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet werden. Diese Ausrichtung ist einerseits wirtschaftlich sinnvoll, da:

- das Grundstück in seiner Tiefe optimal genutzt werden kann,
- durch die Nutzung der an der Ostseite bereits vorhandenen Verkehrsfläche, die zusätzlich neu auszubauenden Erschließungsflächen im Plangebiet auf ein Minimum reduziert werden können.

Andererseits erhalten bei dieser Anordnung alle Baugrundstücke eine Westlage für die Hausgärten. Da hierdurch auch keine gegenseitige Verschattung von Süden her entsteht, sind die Gärten optimal ausgerichtet.

Die Stellplätze werden zum Teil auf den Baugrundstücken und zum Teil durch Stellplatzanlagen nachgewiesen.

Die Begrünung der Baugrundstücke ist einerseits durch textliche Festsetzungen gesichert. Andererseits gibt es im Plangebiet auch zeichnerische Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet sind als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Um die angestrebte Entwicklung im Gebiet zu steuern und auch eine an die Umgebung angepasste Nutzung zu erzielen, sind die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Der Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO entspricht ebenfalls den in vergleichbaren Gebieten getroffenen Festsetzungen. Um die städtebauliche Ordnung und die Gleichbehandlung im Gesamtgebiet zu sichern sind Nebenanlagen bis auf folgende Ausnahmen ausgeschlossen: Gewächshäuser und Gartengerätehütten können in begrenztem Umfang zugelassen werden wenn eine Grundfläche von 6 qm und ein Bauvolumen von 15 cbm nicht überschritten werden. Um einer massiven Grundstücksüberbauung in allen Grundstücksteilen durch Nebenanlagen vorzubeugen befinden sich die Bereiche in denen diese Anlagen zulässig sind nur in den rückwärtigen Grundstücksteilen.

Mit der geplanten Reihenhausbauweise reduziert sich das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem Geschosswohnungsbau. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal 2 begrenzt. Die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl bleiben unverändert bei 0,8 bzw. 0,4. Auch diese Festsetzungen orientieren sich an den umgebenden vergleichbaren Baugebieten.

4.3 Bauweise

Im Plangebiet wurden Baugrenzen und an einer Seite auch eine Baulinie festgesetzt. Um - nicht zuletzt im Sinne der Nachbarschaft - einen gewissen Spielraum für gestalterische Differenzierungen der Bebauung offen zu halten, wird eine geringfügige Überschreitung der überbaubaren Flächen zugelassen. Unterschieden wird dabei noch zwischen transparenten Wintergärten und sonstigen Gebäudeteilen.

Mit der Festsetzung einer Baulinie soll im nordöstlichen Bereich, wo keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft zu erwarten ist, eine geringfügige Unterschreitung von Abstandsflächen nach HBO ermöglicht werden. Hier wurde der Abstand der überbaubaren Fläche zur Grundstücks-/Gebietsgrenze auf 2,50 m reduziert.

Die Festsetzung und somit Beibehaltung der geschlossenen Bauweise ermöglicht eine Bebauung über 50 m Länge und entspricht somit auch dem geplanten Baukonzept.

4.4 Höhenentwicklung

Durch Festsetzungen zur zulässigen Traufhöhe und zur Sockelhöhe soll die Höhenentwicklung im Änderungsbereich gesteuert werden. Eine den bestehenden Baugebieten entgegenstehende Entwicklung kann somit vermieden werden.

4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine Reihe von bauordnungsrechtlichen Vorschriften soll gewährleisten, dass sich der vergleichbar kleine Teilbereich des Bebauungsplans harmonisch in die bestehende Umgebung einfügt. Zum Teil wurden bei anderen Baugebieten bauordnungsrechtliche Standards per Sammelbeschluss den Festsetzungen der Bebauungspläne aufgesattelt. Unter Berücksichtigung der Umgebung und dieser Standardfestsetzungen wurden vor allem Festsetzungen zur Farbe der Fassade und der Dacheindeckung in die Bauleitplanung aufgenommen. Auch die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dachgauben entsprechend den Regelungen in anderen Dietzenbacher Baugebieten. Hierbei spielt insbesondere die Einheitlichkeit der Hausgruppen eine große Rolle, so dass über die Sicherung der einheitlichen Gestaltung auch Ausnahmen zulässig sind.

4.6 Begrünung

Die Begrünung der Grundstücksflächen ist zum Großteil textlich festgesetzt, wodurch eine einheitliche Gestaltung des Änderungsbereichs bzw. auch ein Zusammenhang mit den bereits bebauten Bereichen erreicht werden soll. Dies soll in erster Linie durch folgende Festsetzungen gesichert werden:

- Abgrenzung der Grundstücke durch freiwachsende Hecken (auch zeichnerisch festgesetzt)
- Begrünung der Vorgärten mit Beschränkung der Stellplatzfläche nach der Stellplatzsatzung der Stadt
- Anlage von Garten- oder Grünflächen auf 40% der gesamten privaten Grundstücksfläche mit einer Mindestpflanzung aus standortgerechten Obst- und Laubgehölzen
- Vorgaben zur Grundstückseinfriedung
- Begrünung von Carports und größeren Wandflächen

Im Änderungsbereich wird eine bereits im Gesamtgebiet realisierte Begrünung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen weitergeführt. Hierfür sind an den jeweiligen westlichen Grundstücksgrenzen Festsetzungen zur Anlage einer freiwachsenden Hecke getroffen worden.

Über die Stellplatzsatzung der Stadt ist die Mindestbegrünung der Vorgärten gewährleistet. Darüber hinaus sind als Schutzpflanzung zwischen den Sammelstellplätzen Hochstämme mit Baumscheibe vorgesehen, sowie Baumstandorte zeichnerisch festgesetzt. Diese Bäume werden für die privaten Eingriffe durch Sammelstellplätze erforderlich. Die Fläche auf denen die Bäume gepflanzt werden sollen, ist jedoch als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Sinne einer qualitätvollen Wohnumgebung sind weitere Festsetzungen zur Begrünung, die sicherstellen sollen, dass sich ein relativ großzügiger Zusammenhang von Vorgärten, öffentlichen Grünflächen am südlichen Ende der Reihenhauszellen und raumbildenden Grünelementen wie Hecken und Bäumen herstellt.

Festzuhalten ist, dass durch die getroffenen landschaftsplanerischen Festsetzungen die ökologische Situation im Änderungsbereich im Vergleich zur rechtskräftigen Planung nicht verändert wird. Insgesamt ist zu erwarten, dass die Auswirkungen auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt durch der Änderungsplanung sogar verringert werden.

5 Erschließung

5.1 Äußere / Innere Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt zum Teil über bereits vorhandene Verkehrsflächen (Konrad-Adenauer- und Kurt-Schumacher-Allee) und zum Teil über eine neu herzustellende Stichstraße in der Plangebietsmitte. Diese Stichstraße endet mit einer Wendemöglichkeit im Norden.

Die Erschließung der Reihenhausbauung erfordert eine Verkehrsflächenbreite von 6,50 m, um auch auf die im Bereich der Grundstücke angeordneten Stellplätze einbiegen zu können. Dieser befahrbare Wohnweg ist so dimensioniert, dass auch eine Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge gewährleistet ist. Das gleiche gilt für die im Gebiet befindliche Wendemöglichkeit.

5.2 Wege

Im Norden und Nordwesten sind die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gartenwege festgesetzten Parzellen den Baugrundstücken zugeschlagen worden. Das gleiche gilt für den westlichen Teil der Parzelle 574, der in den Geltungsbereich einbezogen wurde und als nicht überbaubare Grundstücksfläche dem Grundstück 573/1 zugeordnet wird. Dieser Weg ist für die Nutzung auf dem zugeordneten Baugrundstück nicht erforderlich, da sich hier ein Gebäude mit Geschosswohnungen und Gemeinschaftsfreiflächen befindet. Die im rechtskräftigen Plangebiet 62 festgesetzten Gartenwege sollten jedoch in erste Linie die rückwärtige Erschließung von Einfamilien-/Reihenhausgrundstücken sichern.

Als Gartenweg erhalten bleibt dagegen der Weg am westlichen Gebietsrand, der nicht im Geltungsbereich liegt und damit planungsrechtlich unverändert bleibt. Dieser Weg

sichert auch weiterhin die rückwärtige Gartenwegerschließung der westlichen Bauzeile.

Textlich festgesetzt ist, dass beim Bau von Gartenwegen die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken ist. Statt Asphalt ist eine Befestigung mit wassergebundener Decke, Mineralstoffgemisch ohne Bindemittel vorzusehen.

5.3 Stellplätze

Textlich festgesetzt ist, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete Stellplätze und Garagen nur beschränkt in den gesondert zeichnerisch bzw. textlich festgesetzten Bereichen zulässig sind. Die zeichnerischen Festsetzungen betreffen hierbei größtenteils die Sammelstellplätze im Süden des Geltungsbereichs und die Parkplätze im Bereich der Wendeanlage. Ergänzt wird diese Darstellung durch die textliche Festsetzung zur Bepflanzung von Stellplatzanlagen.

Textlich festgesetzt ist, dass in den als Vorgärten gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze zulässig sind. Diese Zulässigkeit muss auf die Stellplatzsatzung der Stadt Dietzenbach abgestimmt sein. Die hierin enthaltenen Aussagen zum Flächenanteil und zur Begrünung sind zu beachten.

Aus der aktuellen Entwurfsplanung ergibt sich folgende Stellplatzbilanzierung:

- 35 Stellplätze und Garagen sind direkt vor oder neben den Reihenhäusern auf den Baugrundstücken geplant.
- 11 Stellplätze befinden sich als Sammelstellplätze entlang der Kurt-Schumacher- / Konrad-Adenauer-Allee und im Bereich der Wendeanlage.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dietzenbach werden bei 23 Einfamilienhäusern 46 Stellplätze erforderlich (2 Stellplätze je Wohnung). Diese Anzahl ist nach der oben aufgeführten Berechnung im Plangebiet nachweisbar.

Die Verteilung der Stellplätze ergibt sich auch aus den Vorgaben der o.g. Stellplatzsatzung, die u.a. die Mindestbegrünung von Vorgärten regeln.

6 Landschaftsplanung / Biotopwertbilanzierung

Die Festsetzungen zur Landschaftsplanung sind bereits unter geplanter Nutzung beschrieben.

Eine Biotopwertbilanzierung erfolgt nicht, da der Änderungsbereich bereits in der rechtskräftigen Planung als allgemeines Wohngebiet und Verkehrsfläche festgesetzt war. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Eingriffs-/Ausgleichsthematik bereits abschließend behandelt. Eine gravierende Änderung dieser Bilanzierung ergibt sich durch die Änderungsplanung nicht. Die Abweichungen werden sich durch die Reduzierung der Versiegelung (Platzbereich) im Plangebiet eher positiv auf diese Gegenüberstellung auswirken. Die Festsetzungen der Änderungsplanung werden die Wertigkeit des Plangebiets im Vergleich zur rechtskräftigen Planung verbessern.

7 Wasserwirtschaftliche Belange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im bebauten Umfeld. Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden bereits bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans thematisiert und abgearbeitet. Dementsprechend wurde das Grundstück seither bei allen die Wasserver- und entsorgung betreffenden Planungen bzw. Baumaßnahmen berücksichtigt. Das Grundstück ist voll erschlossen. Zudem ist mit der Reihenhausbauung eine geringere Ausnutzung verbunden als im rechtskräftigen Plan, so dass die vorhandenen Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten in jeder Hinsicht ausreichend sind.

Es wird lediglich eine Verlängerung der Ver- und Entsorgungsleitungen ins Baugebietsinnere erforderlich.

Nachrichtliche Hinweise bzw. Übernahmen betreffen im übrigen die zu beachtenden Regelungen der Entwässerungssatzung und der Schutzzone III A der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Zisternensatzung der Stadt Dietzenbach wird in den Allgemeinen Hinweisen zum Bebauungsplan hingewiesen.

8 Sonstige Rahmenbedingungen

8.1 Bodendenkmäler

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Der Umgang mit entsprechenden Funden ist durch einen Hinweis auf der Planzeichnung klargestellt.

8.2 Altlasten

Über das Vorhandensein von Altlasten nichts bekannt. Auf die Meldepflicht evtl. doch auftretender Altlasten wird im Plan hingewiesen.

8.3 Immissionsschutz

In Bezug auf die Luftgüte wird das Plangebiet als hoch bis sehr hoch belastet eingeschätzt (Luftgüteklasse III lt. Stellungnahme Kreis Offenbach vom 17.11.1999). Unterstützt wird diese Einstufung durch die Klimafunktionskarte des UVF.

Um die Belastungssituation im relativ dicht bebauten Plangebiet zu reduzieren, ist die Errichtung offener Kamine ausgeschlossen worden.

8.4 Fernheizung

Textlich wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Satzung über die Fernheizung (Fernwärmeversorgung) in der Stadt Dietzenbach (in der Fassung vom 22.2.1985

zuletzt geändert am 25.10.1991) an die örtliche Fernwärmeversorgung anzuschließen ist. Der Anschluss- und Benutzungszwang ist in § 3 der Satzung geregelt.

9 Flächenbilanzierung

Gesamtfläche Plangebiet	4.739 qm =	100,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen ca.	603 qm =	12,7 %
Stellplätze ca.	285 qm =	6,0 %
Baugrundstücke ca.	3.793 qm =	80,1 %
öffentliche Grünfläche	58 qm =	1,2 %