

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr.72

Gesetzliche Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl. I S.2253), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO), in der Fassung vom 15.9.77 (BGBl. S.1763) zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.1.90 (BGBl. S.133ff), das Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht in der Fassung vom 28.5.90 (BGBl. I S.926).

1. Erläuterungen zum Plangebiet

Der Bebauungsplan gehört zum Rahmenplan "Neue Stadtmitte Dietzenbach" westlich der Offenbacher Straße.

Der Geltungsbereich schließt nördlich an den Stadtpark an; er liegt westlich der Offenbacher Straße, südlich des Bebauungsplans 53 und östlich der Bebauungspläne 68 und 71.

In dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan ist der Geltungsbereich dargestellt.

Die folgenden Flurstücke gehören ganz oder teilweise zum Baugebiet:

von der Flur 13: die Flurstücke
1/1, 2, 3, 4, 16, 17/18/1, 19, 20, 21, 22, 23, 52/27, 53/1, 55/1, 57/1.

Die Fläche des Gebietes beträgt ca. 5,2ha, es wird z.Z. noch landwirtschaftlich genutzt.

2. Begründung

2.1 Zweck der Planung

Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aufgrund §166 BauGB, demnach die Gemeinde für den städtebaulichen Entwicklungsbereich unverzüglich Bebauungspläne aufzustellen hat.

Der Bebauungsplan dient zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs der Bevölkerung, die entsprechenden Vorschriften des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sollen angewandt werden.

Der seit dem 7.7.87 rechtskräftige Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt weist für den Bereich entlang der Offenbacher Straße gemischte Bauflächen aus, der übrige Teil ist als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der städtebauliche Rahmenplan vom Februar 1990 (als Anlage der Begründung beigelegt) für die neuen Baugebiete westlich der Offenbacher Straße enthält Vorgaben hinsichtlich der Dichte, Nutzung und Verkehrserschließung.

Der Bebauungsplan entspricht sowohl dem Flächennutzungsplan als auch dem o.g. Rahmenplan; die gemischten Bauflächen sind als Mischgebiet ausgewiesen, die Wohnbauflächen als allgemeine Wohngebiete.

2.2 Ziele der Planung

2.2.1 Art der Nutzung

- Mischgebiet entlang der Offenbacher Straße

In den Erdgeschoßbereichen des Mischgebietes sind Geschäfts- und Büronutzungen vorgesehen. Diese Nutzungsanordnung entspricht den Zielsetzungen des Rahmenplans; die Versorgungsfunktionen und Arbeitsplätze sollen möglichst über das Plangebiet verteilt werden und dort angesiedelt werden, wo eine günstige Erreichbarkeit gegeben ist, wie in diesem Bereich entlang der Offenbacher Straße.

In den oberen Geschossen können auch Wohnungen vorgesehen 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 8.2 genannt sind, entspricht einem akustischen Gutachten, das für einen vergleichbaren Fall erstellt worden ist.

- Allgemeine Wohngebiete

Der übrige Teil des Baugebietes ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Bereich des zentralen Platzes sind private und öffentliche Einrichtungen zulässig (WA¹), die zur Versorgung des Plangebietes und der angrenzenden Wohnbaugebiete dienen. Die anderen Baugrundstücke sind ab dem 1.Obergeschoß allein für Wohnzwecke vorgesehen (WA²).

Spielmöglichkeiten für Kinder sind, abgesehen von den privaten Grünflächen in den Blockinnenhöfen, in der verkehrsberuhigten Wohnstraße, auf der entsprechend zu gestaltenden Platzfläche und im Stadtpark.

Ein Kindergarten im Bereich des Baugebietes 53 dient zur teilweisen Versorgung des Plangebietes, im Baugebiet 70 ist ein weiterer Kindergarten geplant. Eine Grundschule ist im nahe gelegenen Ortsteil Steinberg vorhanden, im Baugebiet 70 ist eine weitere geplant.

Hinsichtlich der Grünflächen siehe Kapitel dieser Begründung.

2.2.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung entspricht den durch den Rahmenplan vorgegebenen Werten, so wie sie bereits auch in den anderen Bebauungsplänen des Rahmenplangebietes, insbesondere im Baugebiet 62, festgesetzt sind.

Entlang der Offenbacher Straße ist für das MI-Gebiet eine 3 - 4-geschossige Bebauung vorgesehen; im mittleren Abschnitt im Bereich des Gebäuderücksprungs sind vier Geschosse zwingend festgesetzt. Der mehrgeschossige Gebäudeteil hat eine maximale Bautiefe von 15m, erdgeschossig - wo Laden- und Gewerbenutzungen vorgeschrieben sind - ist eine maximale Bautiefe von 20m erlaubt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 die Geschoßflächenzahl im mittleren Bereich 1,2 (mit der zwingend 4-geschossigen Bebauung), sonst 1,1.

Für das rückwärtige WA-Gebiet ist einheitlich eine zwingend dreigeschossige Bebauung festgesetzt, mit einer GFZ von 1,0 und GRZ von 0,4.

Um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten, sind die im Bebauungsplan angegebenen Maßzahlen (Sockelhöhe, Traufhöhe, Dachneigung) unbedingt einzuhalten, dieses gilt auch im Hinblick auf eine möglichst geringe Verschattung der Hofinnenflächen.

Da auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Baugebiet 62 eine ähnliche Bebauung vorgesehen ist, ist die Einhaltung dieser Maße von besonderer Bedeutung, eine Abweichung von diesen Maßen würde zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes führen.

Gewächshäuser und Gartengerätehütten sind in begrenztem Ausmaß zulässig. Um das Bild der privaten Hausgärten nicht durch Gartengerätehütten und Gewächshäuser zu stören, sind sie nur auf der rückwärtigen Grundstücksfläche zulässig, ihr Material und Umpflanzung sind zwingend vorgeschrieben.

Bei der Vielzahl der heutzutage anwendbaren Materialien und Architekturdetails besteht die Gefahr, daß bei der kleinteiligen Parzellierung ein sehr unruhiges Stadtbild entsteht, und zumindest optisch das gewünschte Zusammenwachsen der Stadt nicht stattfindet. Ähnlich wie im traditionellen Städtebau ist daher in diesem Bebauungsplan die Vielzahl der möglichen Formen (stehendes Format der Fenster und Türen) und der möglichen Materialien eingeschränkt worden. Grundlage für die Auswahl der zulässigen Materialien sind ökologische Kriterien, die auch für zahlreiche andere kommunalpolitische Entscheidungen die Grundlage sind. In diesem Sinn sind für die Außenwände natürliche Materialien vorgeschrieben, die Fensterrahmen und Außentüren sind aus einheimischen Hölzern herzustellen.

Im Hinblick auf ökologische Zielsetzungen enthält der Bebauungsplan eine Reihe von Ausnahmen zu den Gestaltungsvorschriften, die zugelassen werden sollten, sofern sie ökologischen Zielen entsprechen:

Außenwände: Die helle Gestaltung der Außenwände soll vorherrschend bleiben; nur in den Fällen, wo zur zusätzlichen Energieeinsparung ein anderer Wandaufbau (rote Ziegel) sinnvoll ist, können Ausnahmen zugelassen werden.

Dächer: Aus technischen Gründen sind bei der Verwendung von Solaranlagen bzw. Gründächern steilere bzw. flachere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig. Vom max.. Dachüberstand können zum Sonnenschutz der Südfassaden Ausnahmen zugelassen werden. Um komplizierte Dachanschlüsse zu vermeiden, können bei Grasdächern die Gauben auch bündig zur Außenwand zugelassen werden. Grundsätzlich ist aus klimatischen Gründen mindestens eine Wand pro Haus zu begrünen.

Das Verbot von offenen Kaminen - Festsetzung 11.1 - ist aus folgenden Gründen festgesetzt:

Bei diesen und den benachbarten Baugebieten ist eine dichte Reihen- und Kettenhausbebauung mit kleinteiliger Parzellierung vorgesehen. Die Erfahrung zeigt, daß besonders im Winterhalbjahr bei austauscharmen Wetterlagen, die im Rhein-Main-Gebiet relativ häufig vorkommen, hohe zusätzliche Luftbelastungen durch Hausbrand entstehen. Der in diesen und den benachbarten Baugebieten vorgesehene Fernwärmeanschluß dient dazu, diese Belastungen zu verringern.

Offene Kamine mit ihrer schlechten Energiebilanz und hohen Abgasbelastung (unvollkommene Verbrennung) sind daher bei der vorgesehenen Verdichtung, den ungünstigen klimatischen Verhältnissen und hohen Luftvorbelastung unzulässig.

2.2.4 Verkehrserschließung

Die Straßenverkehrsanbindung des Baugebietes erfolgt von der Offenbacher Straße aus.

Die Häuserzeile entlang der Offenbacher Straße (MI-Gebiet) wird durch eine zur Offenbacher Straße parallele Anliegerstraße erschlossen, die einen 3,5m-breiten Geh- und Radweg erhält und entlang der beidseitig Stellplätze vorgesehen sind. Um die Erreichbarkeit der Häuser durch die Feuerwehr sicherzustellen, beträgt die Entfernung der Häuserkante zur Straße maximal 9m (3,5m Geh- und Radweg, 5,5m Parkstreifen).

Die rückwärtigen WA- Gebiete werden über die Hauptsammelstraße (Verlängerung des Theodor-Heuss-Rings, geplanter Gustav-Heinemann-Ring) erreicht.

Der Gustav-Heinemann-Ring (Hauptsammelstraße) erschließt ringförmig die Baugebiete westlich der Offenbacher Straße.

An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Fahrbahn (gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 68), der 2m breite Parkstreifen und 2m breite Gehweg des Gustav-Heinemann-Rings ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten.

An der südwestlichen Seite des Bebauungsplans werden die Hauszeilen durch eine Wohnstraße (5,5m breit) erschlossen (Verbindung zentraler Platz - Stadtpark). Diese Straße soll verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Die Südseite des Baugebietes wird von einer Sammelstraße mit einem 3m breiten Geh- und Radweg eingegrenzt, die auch zur Anbindung des Schul- und Kindergartens (Baugebiet 70) und Stadtparks dient und eine direkte Verbindung zur Offenbacher Straße erhält. Auf der Südseite dieser Sammelstraße sind öffentliche Stellplätze ausgewiesen, die auch von den Besuchern des Stadtparks mitbenutzt werden können.

In Ost-West-Richtung verläuft in der Mitte des Baugebietes ein öffentlicher Fußweg, der die Verbindung des zentralen Platzes mit der Offenbacher Straße und den Baugebieten östlich der Offenbacher Straße (neue Stadtmitte) herstellt.

Für den Geschosßbau sind, bis auf die Ostseite der Wohnstraße, ausschließlich Tiefgaragenplätze vorgesehen.

Öffentliche Besucherstellplätze sind entlang den Sammelstraßen und der zur Offenbacher Straße parallelen Anliegerstraße ausgewiesen. Soweit die Anzahl dieser Stellplätze über den tatsächlichen Bedarf hinausgeht - eine genaue Ermittlung der Anzahl ist erst nach endgültiger Erschließung des Baugebietes möglich - können diese Stellplätze auch privaten Bauherren zur Deckung ihres Stellplatzbedarfs angeboten werden.

Die Radwege entlang der Sammelstraßen und das Netz der Wohnstraßen und -wege stehen für den Radverkehr zur Verfügung.

2.2.5 Gehrecht

Die privaten Gartenwege dienen zur rückwärtigen Erschließung der Hausgärten der aneinandergereihten Bebauung. Das städtebauliche Konzept sieht eine relativ dichte Straßenrandbebauung vor, so daß die meisten Häuser keinen direkten Zugang von der öffentlichen Straße zum rückwärtigen Hausgarten haben. Der Gartenweg ist daher größtenteils die einzige Verbindung Hausgarten - Straße. Um den öffentlichen Erschließungsaufwand gering zu halten, sind diese Wege mit einem Gehrecht zugunsten der Anwohner zu belasten.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung des Baugebietes

2.3.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird durch den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach versorgt. Hinsichtlich der notwendigen Wasserqualität, Aufbereitungsanlagen, Druckverhältnisse, mengenmäßige Verteilung, Löschwasserversorgung und Kosten liegt durch den generellen Entwurf zur Wasserversorgung der Stadt Dietzenbach eine Planungsunterlage vor, die bereits durch das Wasserwirtschaftsamt Hanau geprüft wurde. Die Wasserversorgung des Baugebietes ist entsprechend dieser Planung vorgesehen. Dieser Plan, der auch die Bebauungspläne 53, 54 55 und 62 in die Wasserversorgung einbezieht und die zukünftige Wasserversorgung nach Mängel, Qualität und Betriebsdruck beinhaltet, wurde im Mai 1974 vom Zweckverband Stadt und Kreis Offenbach aufgestellt. Ein prüffähiger, baureifer Entwurf für die Wasserversorgungsanlage wird der Unteren Wasserbehörde zur gegebenen Zeit vorgelegt.

2. Gebiet für die Grundwassersicherung

Das geplante Baugebiet liegt im Gebiet für die Grundwassersicherung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen sicher, daß die Grundwasserneubildung nicht wesentlich eingeschränkt wird (vergl. u.a. Vorschrift 3.4 und 3.5).

3. Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III, der Wassergewinnungsanlagen, Wasserwerk Dietzenbach, des Zweckverbandes Stadt und Kreis Offenbach. Eine entsprechende Festsetzung ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

4. Heilquellenschutzgebiete

Das geplante Baugebiet liegt nicht in einem Heilquellenschutzgebiet.

5. Überschwemmungsgebiete

Das geplante Baugebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

6. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt gem. den Vorgaben des Generalentwässerungsplanes der Stadt Dietzenbach. Der Generalentwässerungsplan wurde unter Berücksichtigung der neuesten Richtlinien überarbeitet. Die Vorflutverhältnisse wurden hydrologisch-hydraulisch untersucht. Der Generalentwässerungsplan (Regenrückhaltung, Vorfluterverhältnisse, Sanierung etc.) wurde im Oktober 1984 genehmigt. Zu gegebener Zeit wird ein prüffähiger, baureifer Entwurf für die zu erstellenden Abwasseranlagen der Unteren Wasserbehörde vorgelegt werden.

- Kläranlage:

Der Entwurf zur Erweiterung der Kläranlage auf die von der Aufsichtsbehörde geforderte hydraulische Leistung von 500 l/sec. liegt zur Genehmigung vor.

7. Vorfluter

In dem geplanten Baugebiet selbst befinden sich keine Gewässer.

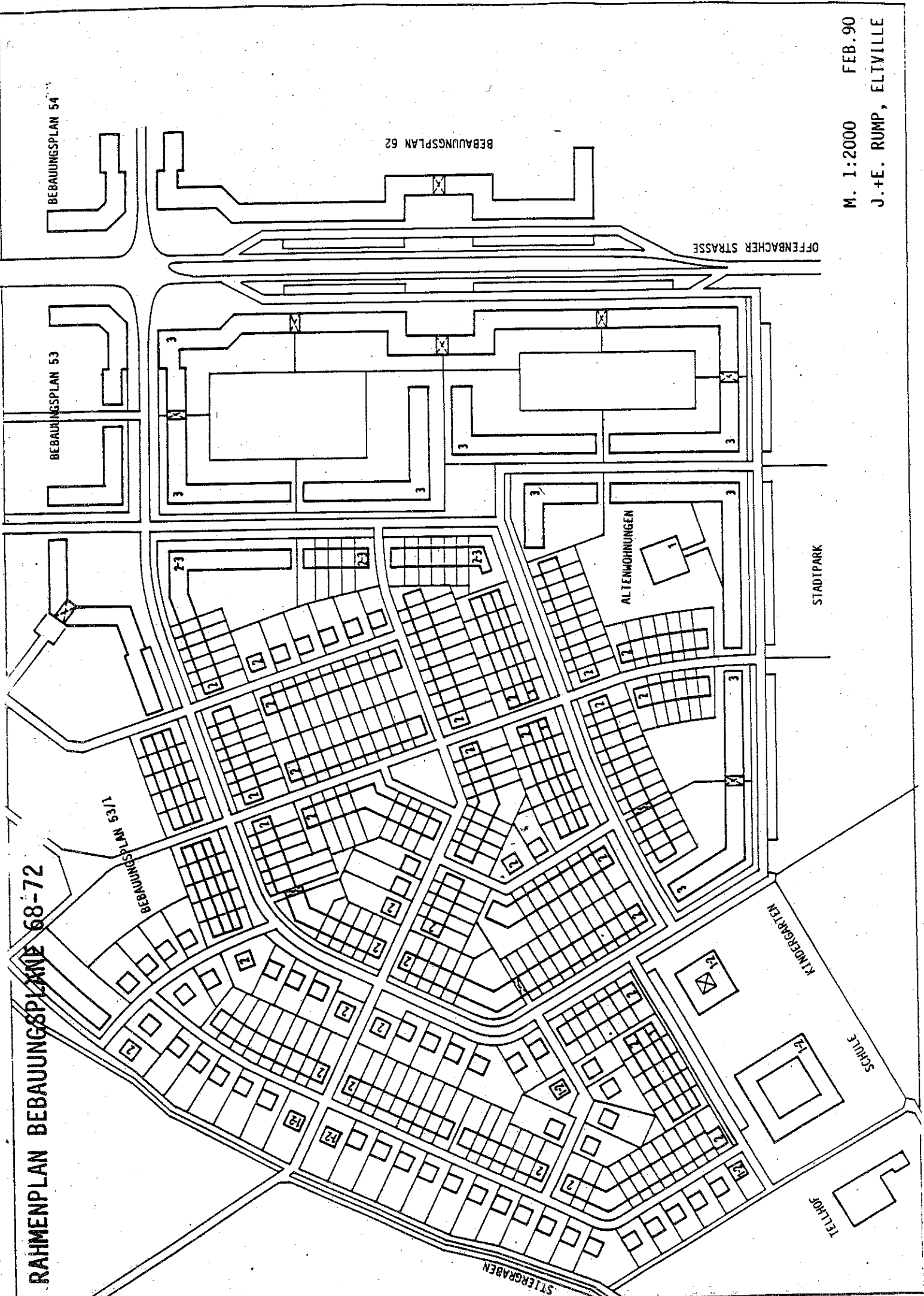
8. Andere wasserwirtschaftliche Belange

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um ein Wohngebiet, das mit Fernwärme versorgt werden wird. Damit ist die Lagerung der Transport oder Umschlag wassergefährdender Stoffe nur im Zusammenhang mit möglichen Laden- und Gtstättennutzungen oder ähnlichem (vergl. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO) denkbar. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde gem. § 31 HWG angezeigt werden..

2.4 Flächenbilanz

- Fläche des Plangebietes	5,15 ha = 100%
- Nettowohnbauland	3,80 ha = 73%
-- MI-Gebiet (ca.10.000qm Gewerbe, 11.400qm Wohnen)	1,95 ha
-- WA-Gebiet (ca.180 WE)	1,85 ha
- öffentliche Verkehrsfläche	1,44 ha = 27%

RAHMENPLAN BEBAUUNGSPLÄNE 68-72



M. 1:2000 FEB. 90
J.+E. RUMP, ELTVILLE

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Dietzenbach

Bauleitplanung der Stadt Dietzenbach - Änderung der Gestaltungssatzung gem. § 87 HBO in Verbindung mit §§ 9 (4) und 10 BauGB sowie § 5 und § 51 HGO, der bauordnungsrechtlichen Vorschrift 1.5 für die Bebauungspläne 53/1, 68, 68/1, 69, 69/1, 71 und 72.

Bebauungsplan Nr. 53/1 „Siedlung für ökologisch orientierte Bauen südlich des Stiergrabens“

Bebauungsplan Nr. 68 „Westlich der Offenbacher Straße - innerhalb des Gustav-Heinemann-Rings, östliche Hälfte“

Bebauungsplan Nr. 68/1 „An der Langgässer Straße westliche Hälfte“

Bebauungsplan Nr. 69 „Westlich der Offenbacher Straße - innerhalb des Gustav-Heinemann-Rings, westliche Hälfte“

Bebauungsplan Nr. 69/1 „An der Ballstraße westliche Seite“

Bebauungsplan Nr. 71 „Westlich der Offenbacher Straße - zwischen Gustav-Heinemann-Ring und Stadtpark, westliche Hälfte“

Bebauungsplan Nr. 72 „Westlich der Offenbacher Straße - zwischen Gustav-Heinemann-Ring und Stadtpark, östliche Hälfte“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 19.01.2001 die Änderung der in den Bebauungsplänen Nr. 53/1, 68, 68/1, 69, 69/1, 71 und 72 aufgenommene Gestaltungssatzung gem. § 87 HBO (i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990 - GVBl I S. 476, 566) in Verbindung mit §§ 9 (4) und 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der genaue Geltungsbereich ist dem nebenstehenden Planausschnitt zu entnehmen.

Die Änderung bezieht sich auf die in den Bebauungsplänen enthaltene bauordnungsrechtliche Vorschrift Nr. 1.5.

In der bauordnungsrechtlichen Vorschrift Nr. 1.5 wird folgende Formulierung gestrichen: „Fensterrahmen und Außentüren der Wohngebäude sind aus einheimischen Holzern herzustellen, Metall und Kunststoffe sind unzulässig“

Der in den Bebauungsplänen Nr. 69, 69/1, 71 und 72 enthaltene zweite Teil der Vorschrift 1.5: „Ein stehendes Format für Fenster und Türen ist vorgeschrieben“ bleibt unverändert erhalten.

Die geänderten Bebauungspläne Nr. 53/1, 68, 68/1, 69, 69/1, 71 und 72 können gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 7 der Hess. Gemeindeordnung und § 9 Abs. 5 der Hauptsatzung der Stadt Dietzenbach mit Wirksamwerden der Bekanntmachung während der Sprechstunden Montag, Dienstag und Donnerstag von 8.00 bis 12.00 Uhr und nach Terminvereinbarung im Stadtplanungsamt der Stadt Dietzenbach, Rathaus, Offenbacher Straße 11, 3. Etage, Zimmer 320, eingesehen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Die geänderte Gestaltungssatzung wird mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Es wird darauf hingewiesen, daß etwaige Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Be-

kanntmachung der Änderung der Gestaltungssatzung in den B-Plänen schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Ebenso ist ein etwaiger Mangel der Abwägungen gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB unbeachtlich, wenn er nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 Baugesetzbuch über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Forderungsansprüche bei Eingriffen dieser Bebauungspläne in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen solcher Ansprüche wird hingewiesen.

Magistrat der Stadt Dietzenbach
Stadtplanungs- und Bauamt, den 13.02.01

(Heide)
Bürgermeister

13.02.01

