

Kreisstadt Dietzenbach

Bebauungsplan Nr. 82

**„Blockinnenbereich
Frankfurter Straße / Feldstraße / Westendstraße“**

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
basan_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33
telefax (0 60 71) 4 93 59
mail bnb@gelis.de

Auftrags-Nr.: PA60039-P
Bearbeitet: Mai 2007

Inhaltsverzeichnis

1 Ziel der Planung	1
2 Räumlicher Geltungsbereich.....	1
3 Planungsrechtliche Situation	1
3.1 Regionalplan Südhessen 2000.....	1
3.2 Flächennutzungsplan	1
3.3 Landschaftsplan	2
3.4 Schutzausweisungen	2
4 Städtebauliche Situation.....	2
4.1 Lage des Plangebietes.....	2
4.2 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung	2
5 Planung.....	4
5.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung.....	4
5.2 Grünordnerische Festsetzungen	6
5.3 Verkehrserschließung	7
5.4 Öffentlicher Personennahverkehr.....	8
5.5 Immissionsschutz.....	8
6 Städtebauliche Daten.....	9
7 Ver- und Entsorgung.....	10
7.1 Stromversorgung.....	10
7.2 Fernwärme.....	10
7.3 Wasserversorgung	10
7.3.1 Trinkwasserversorgung.....	10
7.3.2 Löschwasserversorgung	10
7.3.3 Wasserbilanz	10
7.3.4 Abwasserbeseitigung	10
7.3.5 Regenwassernutzung.....	10
8 Altablagerungen.....	11
9 Eingriffs-/Ausgleichsregelung	11
10 Erschließungskosten	12

1 Ziel der Planung

Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um auf dem innerstädtischen Grundstück Flur 7 Nr. 161/1 Wohngebäude errichten zu können. Dieses wurde ehemals gewerblich als Sägewerk genutzt und ist nach der Stilllegung des Betriebes brach gefallen. Ein großer Teil der Fläche dient aber auch heute noch als Lagerfläche.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Gemarkung Dietzenbach, Flur 7 Nr. 161/1. Er wird begrenzt:

- im Norden durch die Anwesen Westendstraße 2, 4, 6 und 8 sowie durch das Anwesen Frankfurter Straße Nr. 36,
- im Westen durch das Anwesen Feldstraße Nr. 15 sowie durch das Grundstück Flur 7 Nr. 167, welches zwischen dem o. g. Anwesen und den Anwesen Westendstraße Nr. 10 und 12 liegt,
- im Süden durch das Anwesen Frankfurter Straße Nr. 32 und
- im Osten durch die Frankfurter Straße.

Zum Geltungsbereich gehört zudem das Grundstück Flur 7 Nr. 173/1 (Anwesen Westendstraße Nr. 8).

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,68 ha.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan Südhessen 2000

Der Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) stuft die Stadt Dietzenbach als Mittelzentrum ein.

Das Plangebiet ist, wie der gesamte Ortskern von Dietzenbach, als Siedlungsbereich - Bestand ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt weist das Plangebiet, wie die gesamten bebauten Bereiche östlich und westlich der Frankfurter Straße, als Wohnbaufläche aus.

3.3 Landschaftsplan

Der geltende Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main stellt die zukünftigen Bauflächen in der Entwicklungskarte als bebauter Bereich dar. Zudem sind sie mit der Signatur „Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen - Bestand Juli 1991“ überlagert.

3.4 Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlagen „Wasserwerke Hintermark, Pattershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Da gemäß der entsprechenden Schutzgebietsverordnung in dieser Schutzzone u. a. lediglich das Versenken radioaktiver Stoffe oder die Errichtung von abwassergefährdeten Betrieben verboten ist, ergeben sich hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung keine Konsequenzen.

Schutzausweisungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Forstrecht sind im Plangebiet nicht gegeben.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Einzeldenkmäler oder Gesamtanlagen vorhanden. Auch das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Hinsichtlich der entsprechenden Bestimmungen des § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (Vorgehen beim Fund von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten) ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

4 Städtebauliche Situation

4.1 Lage des Plangebietes

Die geplante Baufläche liegt am Rand der Altstadt von Dietzenbach. Während im Norden die Bebauung beiderseits der Westendstraße und im Süden die bebauten Grundstücke der Feldstraße liegen, bildet im Osten die Frankfurter Straße eine eindeutige Grenze.

4.2 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet selbst ist durch unterschiedliche Nutzungsstrukturen gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um das Gelände eines Sägewerks, dessen Betrieb allerdings bereits vor mehreren Jahrzehnten aufgegeben wurde. Mittlerweile ist das Gelände deshalb in großen Teilen brach gefallen bzw. sukzessiert, wobei einzelne Bereiche noch als Lagerflächen genutzt werden. Zudem befindet sich am unmittelbaren Südostrand des Plangebietes, direkt an der Frankfurter Straße errichtet, ein Wohngebäude mit verschiedenen Nebenanlagen. Im Einzelnen sind folgende Strukturen innerhalb des Plangebietes anzutreffen:

- Am unmittelbaren Westrand des Plangebietes, direkt an der Grenze zum Nachbargrundstück Flur 7 Nr. 167, steht ein eingeschossiger, offener Unterstand, der dem Abstellen von Wohnmobilen dient. Die Zufahrtsflächen sind zum Teil asphaltiert, zum Teil auch geschottert oder betoniert. Angeordnet wird dieser Bereich über eine Zuwegung, welche am Ostrand des Grundstücks Westendstraße Nr. 8 verläuft.
- Innerhalb der östlich des o. g. Unterstandes gelegenen Bereiche hat sich im Laufe der Jahre ein großflächiges sukzessiertes Gehölze entwickelt. Dabei sind u.a. Holunder, Weiden, Salweiden, Ebereschen, diverse Obstbäume und Zitterpappeln anzutreffen. Die in diesem Bereich ebenfalls befindlichen Mauer- und Fundamentreste sind bereits teilweise mit Altgrasbeständen und nitrophil geprägten Hochstauden oder auch mit Brombeergehölzen überwuchert. Die übrigen Teilflächen des Grundstücks werden als Lagerflächen für Baumaterialien genutzt, wobei auch diese Bereiche zum Teil bereits von Gehölzen und Brombeeren überwachsen sind. Die Zuwegungen zu diesen Lagerflächen sind überwiegend asphaltiert oder stellen sich als betonierte Flächen dar. Zur Frankfurter Strasse hin ist das Gelände mit einem Zaun abgegrenzt, wobei über ein Tor eine direkte Zufahrt zur Strasse besteht.
- Am Nordostrand, unmittelbar an der Grenze zum Anwesen Frankfurter Straße Nr. 36 stehen zwei Garagen. Am Südostrand befindet sich, wie bereits erwähnt, ein zweigeschossiges Wohnhaus mit mehreren Nebengebäuden. Das Wohnhaus steht dabei unmittelbar an der Grenze zum Straßengrundstück der Frankfurter Straße. Die dem Gebäude direkt zugeordneten Freiflächen und Zuwegungen sind ausschließlich mit Verbundsteinpflaster befestigt.

Die das Plangebiet umgebenden Bereiche sind fast ausschließlich mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Dabei handelt es sich insbesondere bei der Bebauung entlang der Westendstraße und der Wiesenstraße um freistehende Einzelhäuser. Diesen direkt zugeordnet oder freistehend wurden die Garagen zumeist innerhalb der Grenzabstandsflächen errichtet. Die Vorgartenbereiche werden als Ziergärten bzw. als Kfz-Stellplätze oder Garagenzufahrten genutzt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche stellen sich dagegen als Hausgärten dar, innerhalb derer verschiedene Gehölze stehen.

Bei dem Anwesen Feldstraße Nr. 15 handelt es sich um ein landwirtschaftliches Anwesen. Dieses ist durch eine Sandsteinmauer zur Straße hin abgegrenzt. An das zweigeschossige Wohngebäude direkt angebaut ist eine Scheune. Zudem befindet sich, an der Westgrenze dieses Grundstücks ein weiteres Nebengebäude, in dem u.a. Landmaschinen untergestellt sind. Die Grundstücksfreiflächen dienen als Zufahrt zu den o. g. Gebäuden. Die Freiflächen im straßennahen Bereich werden dagegen als Hausgarten genutzt bzw. stellen sich als eine mit mehreren Einzelbäumen bestandene Rasenfläche dar.

Bezüglich der landschaftsplanerischen Bewertung der innerhalb des Plangebietes befindlichen Vegetationsbestände bleibt auszuführen, dass es sich um Vegetationsausprägungen handelt, die durch die innerörtliche Lage und die derzeit noch stattfindende Nutzung des Geländes als Lagerfläche als stark anthropogen überprägt einzustufen sind. Trotz der Sukzessionsdynamik innerhalb des Geländes besteht durch die vorhandene Nutzung ein starkes Störungspotenzial, was zu einer Reduzierung der Aneignungsfähigkeit bzw. der Entwicklung von Flora und Fauna führt. Auch bestehen innerhalb des Gebietes keine Vegetations- und Baumbestände, die unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten einer zwingenden Erhaltung bedürften. Darüber hinaus ist innerhalb des Geländes kein Baum vorhanden, der als ortsbildprägend einzustufen ist. Auch aus tierökologischer Sicht wird das Plangebiet nicht als bedeutender Lebensraum für die Fauna eingestuft (vgl. hierzu auch das dem Umweltbericht beiliegende faunistische Gutachten).

Zusammenfassend ist unter landschaftsplanerischen Ansätzen die hier geplante Bebauung als positiver Ansatz im Vergleich zur Ausweisung von neuen Bauflächen am unmittelbaren Ortsrand anzusehen.

5 Planung

5.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung

In Anpassung an die entsprechenden Aussagen des Flächennutzungsplanes (vgl. hierzu Kapitel 3.2) wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Durch den Ausschluss der in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen nutzungsbedingte Störungen (z.B. Erhöhung des Verkehrslärms durch das aus derartigen Nutzungen resultierende vermehrte Kfz-Aufkommen) vermieden werden. Diese planerische Maßnahme wird aber auch mit der Absicht getroffen, um in Anpassung an die benachbarten bebauten Bereiche, die fast ausschließlich durch Wohngebäude geprägt sind, nur solche Nutzungen zuzulassen, die auch zukünftig ein möglichst störungsfreies Wohnen gewährleisten.

Die Bebauung ist im überwiegenden Teil des Plangebietes (Gebiet 1) vom städtebaulichen Entwurf her in der klassischen offenen Bauweise konzipiert. Dabei dürfen neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser erstellt werden, um auch kostengünstigere Wohnformen anbieten zu können. Da allerdings gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO auch bei der offenen Bauweise Gebäudelängen bis maximal 50 m zulässig sind, das Entstehen einer solchen bandartigen Bebauung aber nicht Ziel der hier vorgesehenen städtischen Planung ist, weist der Bebauungsplan lediglich „fensterartige“ überbaubare Grundstücksflächen aus, die durch Baugrenzen näher bestimmt werden. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist die Errichtung von zwei Kettenhäusern geplant. Da diese so konzipiert sind, dass das westliche Gebäude mit der gesamten Gebäudetiefe auf der zukünftigen Grundstücksgrenze steht, das östliche Kettenhaus dagegen nur zum Teil an das o.g. Nachbarhaus angebaut wird und ansonsten einen Grenzabstand von ca. 3,2m einhält, wird für diese Teilfläche (Gebiet 2) die sogenannte abweichende Bauweise festgesetzt. Gleichzeitig soll aber auch die Option offen gehalten werden, bei ggf. sich ändernden Planungsabsichten „klassische“ Einzelhäuser mit

seitlichem Grenzabstand errichten zu können. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Zugrundelegung des städtebaulichen Konzeptes (dieses ist als Anlage der Begründung beigefügt) ausgewiesen. Damit die Gebäude aber nicht direkt an der jeweiligen Erschließungsstraße errichtet werden, sondern unbebaute Vorzonen, die gärtnerisch anzulegen sind, verbleiben, halten die überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand zur jeweiligen Straße ein.

Um die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten auf einen Umfang zu begrenzen, der sich in die bestehende Nachbarbebauung einfügt, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. So kann durch die Möglichkeit, 40 % dieses Baugrundstücks mit den in diesem Gebiet zulässigen Gebäuden bebauen zu können, insbesondere den Bestimmungen des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, Rechnung getragen werden. Außerdem stehen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weitere 20 % des Baugrundstücks für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 19 BauNVO zur Verfügung.

In Anpassung an die Umgebungsbebauung, die durch ein- und zweigeschossige Bebauung geprägt ist, sind auch innerhalb des gesamten zukünftigen Baugebietes Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. In Verbindung mit der festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,8 wird damit die aufgrund der zulässigen zweigeschossigen Gebäude mögliche bauliche Ausnutzung dieser Flächen erreicht.

Bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahlen ist bei den Doppelhäusern die Grund- und Geschossfläche des gesamten Doppelhauses, bezogen auf die gesamte Fläche der beiden dazugehörigen Grundstücke, maßgebend. Bei den Reihenhäusern ist dagegen die Grundstücksfläche der gesamten Reihenhauseinheit als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Gemäß des städtebaulichen Entwurfs (dieser ist als Anlage der Begründung beigefügt) wird für die einzelnen Gebäude bzw. Gebäudegruppen die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Da diese somit überwiegend nach Süden hin orientierte Dachflächen zulässt, wird den zukünftigen Bauherren auch die Möglichkeit eröffnet, zur Nutzung der Sonnenenergie, optimal ausgerichtete Solar- oder Fotovoltaikanlagen auf den Dächern errichten zu können.

Um nur eine solche bauliche Verdichtung zu ermöglichen, die sich in die bereits bestehende Umgebungsbebauung einfügt, wird die Zahl der Wohnungen innerhalb der einzelnen Gebäude begrenzt. So ist je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhaus und je Kettenhaus lediglich eine Wohnung zulässig. Somit wird das Entstehen von Mehrfamilien- oder Appartementshäusern und das daraus resultierende vermehrte Kfz-Aufkommen unterbunden, welches zu vermehrten Belastungen der Erschließungsstraße durch Park- und Fahrverkehr führen würde. Weitere städtebauliche Gründe bestehen darin, dass die Freiflächen auf den zukünftigen Grundstücken nur zu einem gewissen Maß für die Anlage von bauordnungsrechtlich geforderten notwendigen Stellplätzen genutzt werden sollen, wodurch auf den nicht baulich genutzten Teilbereichen auch für sonstige Freiflächenutzungen ausreichend Raum geschaffen wird.

Auf den einzelnen Grundstücken ist auch die Errichtung von Garagen und Stellplätzen zur Unterbringung der Kfz notwendig. Damit es allerdings nicht zu einer Massierung derartiger Anlagen kommt und diese ausschließlich auf bestimmte Grundstücksbereiche beschränkt werden, enthält der Bebauungsplan eine Regelung, wonach Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb speziell dafür ausgewiesener Bereiche errichtet werden können. Diese Flächen sind dabei so dimensioniert, dass den Bauherren auch für den Standort der jeweiligen Garagen ein gewisser Spielraum gegeben wird. Da allerdings gemäß der entsprechenden Bestimmungen der hessischen Bauordnung Grenzgaragen ohnehin nur eine maximale Länge von 9 m aufweisen dürfen (§ 6 Abs. 10 HBO), können keine überlangen Garagen mit den sich daraus ergebenden Negativwirkungen im Bereich des angrenzenden Nachbargrundstücks entstehen. Stellplätze sind ebenfalls innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, dort allerdings lediglich in einer Tiefe von maximal 5,0 m, jeweils gemessen vom Fahrbahnrand der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. innerhalb speziell dafür ausgewiesener Flächen für Stellplätze. Somit wird zwar die Nutzung der Vorgärten bzw. der straßenrandnahen Bereiche als Kfz-Abstellfläche ermöglicht, auf der anderen Seite wird aber innerhalb der rückwärtigen Grundstücksteile das Entstehen zusammenhängender und vom Fahrzeugverkehr freier Grünbereiche sichergestellt. Um neben den auf den Privatgrundstücken zu errichtenden Stellplätzen und Garagen auch in einem gewissen Umfang öffentliche Parkplätze, z. B. für Besucher, zur Verfügung stellen zu können, weist der Bebauungsplan entsprechend dimensionierte Flächen aus.

Damit im zukünftigen Baugebiet eine Bebauung entsteht, die sich hinsichtlich Dachform, -neigung und -eindeckung bzw. hinsichtlich der Fassadenfarben am örtlichen Bestand orientiert, enthält der Bebauungsplan diesbezüglich verschiedene gestalterische Festsetzungen. So sind bei den Hauptgebäuden lediglich rot eingedeckte Sattel- sowie versetzte Pultdächer zulässig. Darüber hinaus ist auch die Dachneigung auf maximal 40° begrenzt. Die Fassaden dürfen lediglich mit hellen Farbtönen versehen werden. Außerdem ist auch die Ausgestaltung und Anzahl von Gauben bzw. die Unzulässigkeit von Zwerchhäusern geregelt.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Für die Bauflächen nennt der Bebauungsplan bezüglich der tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen einen Mindestprozentsatz, der als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten ist. Darüber hinaus sollen diese Flächen eine mindestens 25-%ige Bepflanzung aus ausschließlich einheimischen und standortgerechten Gehölzarten aufweisen. Dadurch wird eine wirksame Durchgrünung des Baugebietes erzielt, die durch eine ausschließliche Verwendung schwachwüchsiger Ziergehölze oder nicht standortgerechter Koniferen kaum erreicht werden könnte. Der Umfang der grünordnerisch zu gestaltenden Flächenanteile auf den jeweiligen Grundstücken wird dabei als ausreichend erachtet, um einerseits eine wirksame Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen, die Bodenversiegelung zu minimieren und andererseits aber auch den zukünftigen Eigentümern auf diesen Flächen, die nicht für Gebäude oder für die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze und Garagen benötigt werden, neben den o. g. Bepflanzungen auch die Anlage von Terrassen, Freisitzen sowie von Wegen zu ermöglichen.

Im Bereich der Hauseingänge ist zur jeweiligen Erschließungsstraße hier eine mindestens 3 qm große Vorgartenfläche gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen von dieser Regelung sind allerdings die Mittelhäuser von Reihenhaushausgruppen, da bei diesen wegen der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze und den

notwendigen Flächen für die Hauseingänge keine ausreichend dimensionierten Freiflächen im Vorgarten mehr für derartige Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Da allerdings aufgrund der im Bebauungsplan ausgewiesenen „Baufenster“ die Errichtung von Hausgruppen mit ökonomisch sinnvollen Grundrissen lediglich in zwei Bereichen des Plangebietes möglich ist (vgl. dazu auch das beiliegende städtebauliche Konzept), kann trotz dieser einschränkenden Regelung die vorgesehene Vorgartenbegrünung auf dem Großteil der geplanten Bauflächen gewährleistet werden. Mülltonnenabstellplätze sind zur optischen Abschirmung gegen Einblicke entweder im Bauteile zu integrieren, durch Hecken zu umpflanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen.

Um auch innerhalb des Straßenraums eine ansprechende Gestaltung sowie eine ausreichende Durchgrünung zu erreichen, weist der Bebauungsplan - innerhalb der Bauflächen - entlang der Erschließungsstraße Standorte für hochstämmige Einzelbäume aus. Dabei darf von dem festgesetzten Pflanzstandort bis zu 3m, parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche, abgewichen werden. Von einer direkten Festsetzung der Einzelbaumstandorte wird allerdings abgesehen, da erst zum Zeitpunkt der Ausbauphase und der Grundstückseinteilung die genaue Lage der Grundstückszufahrten sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum festgesetzt und damit auch erst dann die Baumstandorte sinnvoll bestimmt werden können. Diese Bäume können in Verbindung mit den auf den privaten Grundstücken festgesetzten Gehölzpflanzungen, über die gestalterischen Gesichtspunkte hinaus, durch Schattenwurf, Wasserverdunstung, Staubbindung und Sauerstoffproduktion eine Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bewirken.

Um zukünftig eine optische Abschirmung der Neubebauung zu den bestehenden Wohnbaugrundstücken zu ermöglichen, werden entlang den äußeren Grenzen der zukünftigen „Randgrundstücke“ maximal 1,80 m hohe begrünte Mauern, Hecken bzw. in diese integrierte Maschendrahtzäune zugelassen.

Eine zusätzliche Festsetzung zur Regenwassernutzung ist innerhalb des hier vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich, da die Stadt Dietzenbach über eine Satzung zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser verfügt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes die Gewährleistung einer Durchgrünung, Minimierung der Bodenversiegelung sowie Einbringung von einheimischer und standortgerechter Vegetation übernommen wird. Gleichzeitig bleibt dem Grundstückseigentümer allerdings ein ausreichender Spielraum zur freien Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der gesamten Grundstücksnutzung.

5.3 Verkehrserschließung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch eine ca. 5 m breite Stichstraße erschlossen, die in einer entsprechend dimensionierten Wendeanlage mündet. Die Bemessung des Straßenquerschnitts orientiert sich dabei an dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen, wobei ein Ausbau als Mischfläche vorgesehen ist, d.h. höhengleiches Niveau von Fahrbahn und Gehwegbereichen.

Die o. g. Erschließungsstraße ist an die Frankfurter Straße angebunden, über die somit ein direkter Anschluss an das sonstige innerstädtische Straßennetz der Stadt Dietzenbach bzw. auch an überörtlichen Kreis-, Landes- und Bundesstraßen gewährleistet ist. Da die o.g. Straße durch den Bauträger errichtet werden und im privaten Eigentum verbleiben soll, wird zwischen der Stadt und dem

Bauträger ein sogenannter Erschließungsvertrag geschlossen. In diesem müssen u.a. die Standards für den Bau der Strasse, die Kostentragung u.ä. geregelt werden.

Der nördliche Teil des Plangebietes, in dem die Errichtung von zwei Einzelgebäuden vorgesehen ist, ist nicht über den o. g. Stichweg erschlossen. Die Anbindung dieser Teilflächen erfolgt vielmehr über eine bereits bestehende Zuwegung, die am Südrand des Anwesens Westendstraße Nr. 8 verläuft.

Da, wie bereits erwähnt, die o.g. Strassen als Privatstrasse vorgesehen sind, wird in diesen Bereichen eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dietzenbach und der Versorgungsträger festgesetzt. So kann sichergestellt werden, dass jederzeit die im Straßenraum verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen für Wartungs- und Reparaturarbeiten von den o.g. Unternehmen frei zugänglich sind.

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Auf Höhe der Kreuzung Talstraße / Weiherstraße befindet sich die Bushaltestelle „Frankfurter Straße“, an der die Buslinie OF 95 (Urberach - Neu-Isenburg) hält. Zudem wird sie von der Stadtbuslinie 57 (Steinberg Bahnhof - Bahnhof Dietzenbach) bedient. Eine weitere Haltestelle befindet sich nördlich der Kreuzung Frankfurter Straße / Babenhäuser Straße / Offenbacher Straße / Lindenstraße (Haltestelle „Ernst-Reuter-Schule“). Diese wird von der o. g. RMV-Buslinie OF-95, von der Buslinie OF-96 (Heusenstamm Bahnhof / Dietzenbach / Offenthal) sowie von der Linie OF-99 (Seligenstadt / Dietzenbach / Langen) angefahren. In der Wiesenstraße befindet sich zudem eine Haltestelle der o. g. Stadtbuslinie 57. Da die Grundstücke innerhalb des geplanten Wohngebietes maximal 300 m bis 400 m von diesen Haltestellen entfernt sind, liegen sie durchaus im Einzugsbereich, der fußläufig zumutbar erreichbar ist. Über diese Haltestellen können sowohl Städte und Gemeinden im Umland als auch die S-Bahnhöfe im Stadtgebiet von Dietzenbach erreicht werden.

5.5 Immissionsschutz

Wie bereits erwähnt, befindet sich auf dem Anwesen Feldstraße Nr. 15 ein landwirtschaftlicher Betrieb, wobei dieser bereits seit den 60-er Jahren von der Wohnbebauung im Bereich Westendstraße, Feldstraße und Wiesenstraße umgeben ist. So liegen diese Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 (dieser setzt die maßgebenden Bauflächen in seinem Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet fest) bzw. gehören zum unbebauten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB, der sich in diesem Bereich ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet darstellt. Deshalb wurde im Rahmen der Abwägung auch der sich daraus ergebenden Immissionsschutzproblematik Rechnung getragen. So handelt es sich bei dem o. g. Betrieb um einen Nebenerwerbsbetrieb, dessen Erwerbsschwerpunkt im Ackerbau mit Grünlandbewirtschaftung liegt. Eine Massentierhaltung von Schweinen, Rindern oder Geflügel ist nicht gegeben. Somit werden die betriebsbedingten Immissionen, die auf die bereits vorhandene bzw. zukünftige Wohnnutzung einwirken, nicht als so schwerwiegend eingestuft, als dass es dadurch zu Nutzungskonflikten kommen könnte.

Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung ist der Betrieb bereits seit einigen Jahrzehnten den damit verbundenen Einschränkungen unterworfen und nicht mehr gänzlich frei in seinen Nutzungsentscheidungen. So genießt er zwar hin-

sichtlich der genehmigten Nutzungen Bestandsschutz, sodass auch Veränderungen der Betriebsanlagen und des Betriebes möglich sind, die erforderlich sind, um auch zukünftig in einem ökonomisch sinnvollen Umfang den Betrieb weiterführen und funktionsgerecht nutzen zu können. Auch ist ein Ersatz von Anlagen zulässig, allerdings nur in dem Rahmen, der in quantitativer bzw. qualitativer Hinsicht nicht über den Bestand hinausgeht. Damit ist die betriebliche Nutzung in seiner heutigen Form und den damit verbundenen Immissionen abgesichert.

Eine uneingeschränkte Weiterentwicklung ist aufgrund des o. g. Sachverhaltes (umgebende Wohnbebauung) aber nicht möglich. Dies regelt das so genannte Gebot der „gegenseitigen Rücksichtnahme“. Dieses führt gemäß der einschlägigen Kommentierung zur BauNVO nicht nur zur Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch, i. S. d. „Bildung einer Art Mittelwert“, zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von solchen legalen Belästigungsquellen ansiedeln (Fickert / Fieseler: BauNVO-Kommentar, § 1 Rd. Nr. 48). Somit müssen sowohl der landwirtschaftliche Betrieb als auch die Eigentümer der umgebenden Wohngebäude müssen in einem gewissen Umfang Einschränkungen hinnehmen. Dies bedeutet für die Wohnbebauung, dass die o. g. bisherigen betriebsbedingten Emissionen hingenommen werden müssen, gleichzeitig ist eine betriebliche Weiterentwicklung aber nur in dem Umfang möglich, dass keine unzumutbaren und erheblichen Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung entstehen.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich somit, gegenüber der derzeitigen Situation, durch die Ausweisung der geplanten Wohnbauflächen keine zusätzlichen Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass er bereits im Flächennutzungsplan des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt, wie die gesamten Bereiche westlich der Frankfurter Straße, als Wohnbaufläche dargestellt ist. Auch liegen bisher keine Informationen darüber vor, dass betriebsbedingte Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung aufgetreten wären. Daher kann davon ausgegangen werden, dass diese gesamtheitlich als zumutbar und somit als nicht erheblich einzustufen sind.

An dieser Situation ändert auch die geplante Bebauung nichts. So hält sie, insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutzaspekt, gleiche oder ähnliche Abstände zu den landwirtschaftlichen Emissionsquellen ein wie die bereits bestehende Bebauung. Da diese Emissionen, wie bereits erwähnt, für den Wohngebäudebestand bereits heute im Rahmen der Zumutbarkeit liegen, ist dies auch für die neue Wohnbebauung anzunehmen. Bei künftigen Änderungen des landwirtschaftlichen Betriebes ist im Rahmen eines entsprechenden Genehmigungsverfahrens von den zuständigen Fachbehörden zu prüfen, ob die beantragte Änderung oder Erweiterung der baulichen Anlagen und des Betriebes noch durch den Bestandsschutz abgedeckt ist und ob Immissionen entstehen werden bzw. zu erwarten sind, die durch die Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes abgedeckt sind. Dies bedarf allerdings einer entsprechenden Einzelfallprüfung und kann nicht durch das Bauleitplanverfahren vorweg genommen werden.

Im Hinblick auf die landwirtschaftlich bedingten Immissionen bzw. zur Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung wurde auch die mögliche Anordnung und Anzahl der Gebäude, z. B. zur Erreichung größerer Abstände zum landwirtschaftlichen Anwesen hin, in die planerischen Überlegungen eingestellt. Da allerdings der Verzicht auf einzelne Gebäude oder auf Wohneinheiten aus Sicht des Immissionsschutzes keine gravierenden Verbesserungen für die zukünftigen Bewohner mit sich bringt und eine solche Reduzierung der baulichen Dichte in keiner Relation zu den damit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen für die Planung

steht, wird die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Anordnung der Gebäude innerhalb des Plangebietes aus Immissionsschutzaspekten heraus als durchaus verträglich angesehen.

6 Städtebauliche Daten

Bruttobauland ca. 0,68 ha

davon:

Nettobauland: ca. 0,60 ha = 88,2 %

Verkehrsfläche: ca. 0,08 ha = 11,8 %

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Stromversorgung

Das Plangebiet kann durch die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes mit elektrischer Energie versorgt werden. Versorgungsträger ist die Energieversorgung Offenbach AG (EVO) in Offenbach, die auch die Planung übernimmt.

7.2 Wasserversorgung

7.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Energieversorgung Offenbach AG (EVO) in Offenbach.

7.2.2 Löschwasserversorgung

Die vorgeschriebene Löschwasserversorgung kann über die bestehenden Leitungen und Hydranten in der Frankfurter Straße bzw. der Westendstraße erfolgen.

7.2.3 Wasserbilanz

Im Hinblick darauf, dass die vorgesehene Baufläche lediglich eine „geringfügige Siedlungsflächenerweiterung“ im Sinne des Merkblattes zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung darstellt, wird auf die Erarbeitung wasserwirtschaftlicher Nachweise im Rahmen dieses Planverfahrens verzichtet. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser durch Erweiterung des vorhandenen Wasserversorgungsnetzes grundsätzlich möglich ist. So liegen nämlich die zukünftigen Bauflächen innerhalb der bebauten Ortslage, sodass sie an die in der Frankfurter Straße bzw. an die in der Westendstraße verlaufenden Wasserleitungen angeschlossen werden können.

7.2.4 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet soll im Mischsystem entwässert werden. Dabei werden die Baugrundstücke an den Hauptkanal, der in der Frankfurter Straße verläuft, angebunden. Die nördliche Teilfläche des Plangebietes kann über den in der Westendstraße verlegten Kanal entwässert werden.

Der o. g. Hauptsammler führt in die Kläranlage Dietzenbach. Der Planbereich wird durch den gültigen Generalentwässerungsplan abgedeckt.

7.2.5 Regenwassernutzung

Für das Stadtgebiet von Dietzenbach besteht eine Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) vom 11.11.2005. Danach ist jeder Eigentümer oder sonstige dinglich Berechtigte eines baureifen Grundstücks im Stadtgebiet dazu verpflichtet, eine Regenwassersammelanlage zu errichten. Die Größe der Zisterne bemisst sich dabei nach der Größe der neu zu errichtenden und zu entwässernden Dachfläche, gemessen in Quadratmeter. Zudem müssen Nutzungsmöglichkeiten für das Dachflächenabflusswasser vorgesehen werden, wobei das Wasser zweckentsprechend zu verwenden ist.

Um jeden zukünftigen Bauherrn auf diese Zisternensatzung hinzuweisen, enthält der Bebauungsplanentwurf einen entsprechenden Vermerk.

8 Altablagerungen

Gemäß dem Problemflächenkataster (Altablagerungskataster) des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt bzw. aufgrund der Altflächendatei des Landes Hessen befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch in den angrenzenden Bereichen Altablagerungen oder Altlasten. Da das Plangebiet, wie bereits erwähnt, in den früheren Jahren als Betriebsgelände eines Sägewerks gedient hat, ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass auch mit Schmiermitteln (z.B. für Sägen) gearbeitet wurde bzw. dass gelagertes Holz mit Sprühmitteln gegen Insektenbefall behandelt wurde. Informationen über diesbezügliche Bodenverunreinigungen liegen aber nicht vor.

Es ist geplant, im Vorfeld der Bebauung eine orientierende Bodenuntersuchung durchzuführen, um Erkenntnisse über ggf. vorhandene Bodenverunreinigungen bzw. zu möglichen Sanierungsmaßnahmen zu erhalten.

9 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist auch die Frage, inwieweit die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können, in die Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund der Planung sind insbesondere durch die Bebauung bzw. die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen zu erwarten. Allerdings liegt das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage. Auch weist es der Flächennutzungsplan des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt, ebenso wie die umgebenden Bereiche, gesamtheitlich als Wohnbaufläche aus. Auch ori-

entiert sich die ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,4 an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, wobei zudem gemäß § 19 BauNVO weitere 20 % des jeweiligen Grundstücks mit Stellplätzen und ihren Zufahrten, mit Garagen und Nebenanlagen versiegelt werden können, sodass die Bebauungsdichte nicht über das für Wohngebiete übliche Maß hinausgeht.

Resultierend aus dem o.g. Sachverhalt hat die Untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme, die im Rahmen des Scoping-Verfahrens abgegeben wurde, darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Fall von einer rechnerischen Ermittlung der Eingriffsintensität im Rahmen einer gesonderten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden kann. So können von den ca. 0,6 ha Nettobauland (vgl. Kap. 6) maximal 0,24 ha mit Gebäuden und weitere 0,12 ha mit den o.g. Nebenanlagen , Stellplätzen und Garagen versiegelt werden. Dies bedeutet, dass mindestens 0,24 ha des Plangebietes als Grünfläche anzulegen bzw. anteilig mit Gehölzen zu bepflanzen sind.

Zusätzlich hierzu ist bei Betrachtung der als Anlage beigefügten Bestandsdokumentation zu erkennen, dass bereits derzeit ein erheblicher Teil des Plangebietes einer Versiegelung unterliegt und es somit durch die Neuplanung zu keinen erheblichen zusätzlichen Versiegelungen kommen wird.

10 Erschließungskosten

Bei einem vollständigen Ausbau der erforderlichen Erschließungsanlagen ergeben sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende überschlägig ermittelten Erschließungskosten:

Straßenbau:		
ca. 800 m ²	à 125,00 €	100.000,00 €
Straßenbeleuchtung:		
ca. 10 Stück	à 1.600,00 €	16.000,00 €
Straßenbäume:		
ca. 15 Stück	à 1.000,00 €	15.000,00 €
Straßenkanalisation incl. Straßenentwässerung:		
ca. 190 lfd. m	à 600,00 €	114.000,00 €
Summe:		245.000,00 € =====

Anlage

- Städtebauliches Konzept M 1 : 500 (Lageplan)
- Bestandskarte