

Anlage 2

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 589
(Tempelsee Süd/Erfaweg)

Stand: 15.02.2006

Bebauungsplan Nr. 589 „Tempelsee Süd / Erfaweg“

Gliederung

Teil A Städtebauliche Planung

- 1. Planungsanlass und räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Planungsrechtliche Vorgaben**
 - 2.1 Regionalplan
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Bebauungsplan
- 3. Entstehungsgeschichte und Siedlungsstruktur Tempelsees**
 - 3.1 Entstehungsgeschichte
 - 3.2 Siedlungsstruktur
- 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme des Plangebietes**
 - 4.1 Verkehrliche Erschließung
 - 4.2 Grün- und Freiflächen
 - 4.3 Siedlungsstruktur und Gebäudetypen
- 5. Bewertungen und Zielsetzungen**
 - 5.1 Verkehrliche Erschließung
 - 5.2 Grün- und Freiflächen
 - 5.3 Siedlungsstruktur und Gebäudetypen
- 6. Begründung der Festsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung und Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
 - 6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen
 - 6.4 Stellplätze und Garagen
 - 6.5 Verkehrsflächen
 - 6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.7 Anpflanzung und Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 6.8 Gestaltungsfestsetzungen
- 7. Ver- und Entsorgung / wasserwirtschaftliche Belange**
 - 7.1 Technische Erschließung
 - 7.2 Wasserversorgung
 - 7.3 Festsetzungen zum sparsamen Umgang mit Wasser
 - 7.4 Löschwasserversorgung
 - 7.5 Abwasserbeseitigung
 - 7.6 Altlasten

- 8. Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung**
- 9. Flächenbilanz**
- 10. Planverwirklichung und Kosten**

Teil B Grünordnungsplanung

- 1. Anlass und Ziele**
- 2. Bestand und Bewertung**
 - 2.1 Planungsgebiet und umgebende Flächen
 - 2.1.1 Beschreibung
 - Geländeform und Höhen
 - Naturräumliche Gliederung
 - Potentielle natürliche Vegetation
 - Boden
 - Wasser und Feuchtstellen
 - Luft
 - Pflanzen
 - Tiere
 - Schutzgebiete
 - Erholung
 - Raumentwicklung und Geschichte
 - Landschaftsbild
 - 2.1.2 Bewertung
 - 2.2 Das eigentliche Planungsgebiet
 - 2.2.1 Grundstücke am Erfaweg
 - 2.2.2 Grundstücke am Tauberweg und Lohrweg
- 3. Planung**
 - 3.1 Gestaltungskonzept
 - 3.2 Lebensqualität/ Wohnumfeld
 - 3.3 Umweltschutz/ Ökologie

Teil A Städtebauliche Planung

1. Planungsanlass und räumlicher Geltungsbereich

Seit Jahren findet im Stadtteil Tempelsee eine intensive Umbau- und Erweiterungstätigkeit statt, in der die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum zum Ausdruck kommt. Damit diese Entwicklung in einer mit dem Siedlungscharakter verträglichen Form stattfindet, ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

Bereits im November 1982 wurde vom Magistrat der Stadt Offenbach ein Planungsgutachten über Tempelsee mit folgender Begründung in Auftrag gegeben:

„Die Siedlung Tempelsee besteht aus mehreren in Baustruktur und Entstehungszeit unterschiedlichen Teilen und bildet dennoch eine gut funktionierende städtebauliche Einheit. Viele Häuser wurden in den vergangenen 30 Jahren wegen veränderter Wohnbedürfnisse vergrößert und haustechnisch modernisiert. Die sich daraus ergebende Entwicklung verlief in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht zum Teil recht unbefriedigend.

Nun soll auf Wunsch der Siedlergemeinschaft Tempelsee für die Siedlung zur Sicherung ihrer immer noch guten städtebaulichen Qualität untersucht werden... Das Ergebnis der Untersuchung wird der Bauverwaltung wichtige Hinweise geben zur planungs- und bauordnungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben...“

Infolge dieses Gutachtens wurde im Bereich Tempelsee nördlich des Brunnenweges zunächst der Bebauungsplan Nr. 532 aufgestellt, der am 25.2.1994 Rechtskraft erlangte.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 589, der dieser Begründung zugrunde liegt, soll nun auch im südöstlichen Teil von Tempelsee, im Bereich Erfaweg, Tauberweg und Lohrweg, die städtebauliche Entwicklung im Einklang mit der Siedlungscharakteristik gesichert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschuß vom 26.11.1992, der nur den Bereich beidseitig des Erfaweges erfasste, im Osten bis an die Siedlungsgrenze erweitert. Damit sollen die v.g. Planungsziele auch in dem erweiterten Bereich, in dem bereits größere Umbauten stattgefunden haben, unter Berücksichtigung dieses Umstandes definiert und gesichert werden.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Regionalplan

Nach dem am 10.12.1999 durch die Regionalversammlung Südhessen beschlossenen, am 23.08.2004 durch die Hessische Landesregierung neu genehmigten und am 13.09.2004 durch das Regierungspräsidium Darmstadt im Staatsanzeiger Nr. 37/2004 bekannt gemachten REGIONALPLAN SÜDHESSEN 2000 ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „*Siedlungsfläche Bestand*“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan stimmt daher mit den Zielen des Regionalplans überein.

2.2 Flächennutzungsplan

In dem am 31.03.1987 durch die Hessische Landesregierung genehmigten, im Staatsanzeiger Nr. 27/1987 bekannt gemachten und seit 06.07.1997 wirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt, heute Planungsverband Region Frankfurt / Rhein-Main (PVFRM), ist das Plangebiet als „*Wohnbaufläche Bestand*“ dargestellt. Die Rechtsvorschrift des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wurde beachtet.

2.3 Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 589 liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

3. Entstehungsgeschichte und Siedlungsstruktur Tempelsees

3.1 Entstehungsgeschichte

Unmittelbar nach dem Ersten Weltkrieg setzte eine Gründungswelle von Genossenschaften ein, die durch Wohnungsnot und Aufbruchstimmung ausgelöst wurde. Am 16.02.1919 wurde von Mitgliedern des Kleingartenvereins Odenwaldring e.V. die Kleinwohnungsbaugenossenschaft Odenwaldring gegründet. Durch den Bau von Siedlungshäusern wollte man der herrschenden Wohnungsnot und Arbeitslosigkeit begegnen.

Vor diesem Hintergrund entstand die Siedlung Tempelsee zwischen 1924 und 1935.

3.2 Siedlungsstruktur

Tempelsee unterlag den strengsten Vorgaben und Auflagen zur Rationalisierung und Verbilligung des Bauprozesses. Dies hat zu einer Siedlungsstruktur geführt, die bezüglich der Wohngebäude durch Typologisierung der Hausformen – zumeist Doppelhäuser – und Beschränkung der Hausgrößen auf das unbedingt Notwendige gekennzeichnet ist.

Die Grundstücke mussten dagegen so groß bemessen sein (ca. 600 m²), dass die Beschaffung des Lebensunterhaltes für Familien von Erwerbslosen durch den Ertrag aus gartenbaulichen Erzeugnissen und Kleintierhaltung, für die Nebengebäude errichtet wurden, gesichert werden konnte.

Das Straßen- und Wegenetz ist streng rechtwinklig angelegt. Dazwischen liegen tiefe Grundstücke mit schmalen Straßenfronten. Der Netzaufbau ist hierarchisch gegliedert und die Straßen- und Wegequerschnitte sind auf ein Minimum reduziert. In der Mitte der Siedlung verläuft die „Hauptstraße“, der Brunnenweg, der die Verbindung nach Bieber und über die Waldstraße (L 3405) zur Innenstadt Offenbachs herstellt.

Vom Brunnenweg zweigen rechtwinklig die Erschließungswege der Wohngebiete ab, die untereinander wieder durch Querwege verbunden sind. Diese Netzhierarchie findet auch ihre Entsprechung in der Bebauung. Die Häuser entlang des Brunnenweges sind abschnittsweise höher und zusammenhängend errichtet. Auch die wichtigen Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen sind hier angeordnet.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme des Plangebietes

4.1 Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über die Buslinien 101 und 101N an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein rasterförmiges Erschließungsnetz, das in Ost-West-Richtung vom Brunnenweg, Sulzbachweg (bis zum Erfaweg) sowie der „Neuen Schneise“ und in Nord-Süd-Richtung vom Erfaweg, Tauberweg sowie Lohrweg gebildet wird. Die Ausbaubreiten der Straßen betragen zwischen 4,0 m und 4,5 m. Der Erfaweg hat an seiner Einmündung zum Brunnenweg und zur „Neuen Schneise“ jeweils eine Aufweitung auf 6,5 m Breite.

Das Flurstück des Sulzbachweges mit einer Breite von 7,0 m ist nur im westlichen Teil bis zum Erfaweg als Straße ausgebaut, im Übrigen aber an die angrenzenden Grundstückseigentümer verpachtet und den jeweiligen Gärten zugeschlagen. Die Zugänglichkeit ist vertraglich geregelt.

Ruhender Verkehr

Das Parken im Plangebiet ist mit wenigen Ausnahmen nur auf den Privatgrundstücken möglich, da die vorhandenen Fahrbahnbreiten der öffentlichen Straßen nicht ausreichend dimensioniert sind, um gleichzeitig das Parken und die erforderliche Zugänglichkeit für Versorgungsfahrzeuge und Notdienste zu gewährleisten.

4.2 Grün- und Freiflächen

Mit der Änderung der Gebietsfunktion vom Kleinsiedlungsgebiet zum Wohngebiet haben sich auch der Charakter und die Nutzung der Grundstücksfreiflächen vom Nutzgarten zum Hausgarten gewandelt. Durch die relativ geringe bauliche Nutzung der Grundstücke bestehen großflächige, zusammenhängende Grünbereiche mit bedeutsamen Baumbeständen. In den Gartenbereichen befindet sich noch eine Reihe von Nebenanlagen (siehe auch Bestandsaufnahme zur Grünordnungsplanung).

4.3 Siedlungsstruktur und Gebäudetypen

Siedlungsstruktur

Die unter Punkt 3 beschriebene Siedlungsstruktur Tempelsees findet sich auch im Plangebiet wider. Dies sind im Einzelnen:

- rasterförmiger Straßengrundriss
- Doppelhäuser mit kleiner Grundfläche und ausgebautem Dach
- große Gärten mit Baumbestand und Nebengebäuden
- durchgängige Vorgartenzone

Im Plangebiet sind zwei Gebäudetypen anzutreffen, die nachfolgend näher beschrieben werden. Der Gebäudetyp, der beidseitig des Erfaweges anzutreffen ist, ist in seiner ursprünglichen Form weitgehend erhalten. Der Gebäudetyp, der am Tauber- und Lohrweg steht, ist dagegen in vielen Fällen bereits verändert und erweitert worden. Häufig wurden seitliche und in die Tiefe der Grundstücke reichende Erweiterungen vorgenommen.

Gebäudetypen

Haustyp Erfaweg

Allgemeine Daten:

- | | |
|--------------------|--------------------------------|
| - Siedlerstellen | 32 |
| - Entstehungszeit | 1935 |
| - Grundstücksgröße | 418 / 500 / 526 m ² |
| - Wohnfläche | 90 m ² |

Bauweise:

- Doppelhäuser mit straßenseitiger Traufstellung

Maß der Nutzung:

- | | |
|--------------------------|-------------------|
| - Grundfläche | 50 m ² |
| - Grundflächenzahl | 0,10 - 0,12 |
| - Geschossflächenzahl | 0,17 - 0,21 |
| - Zahl der Vollgeschosse | II |

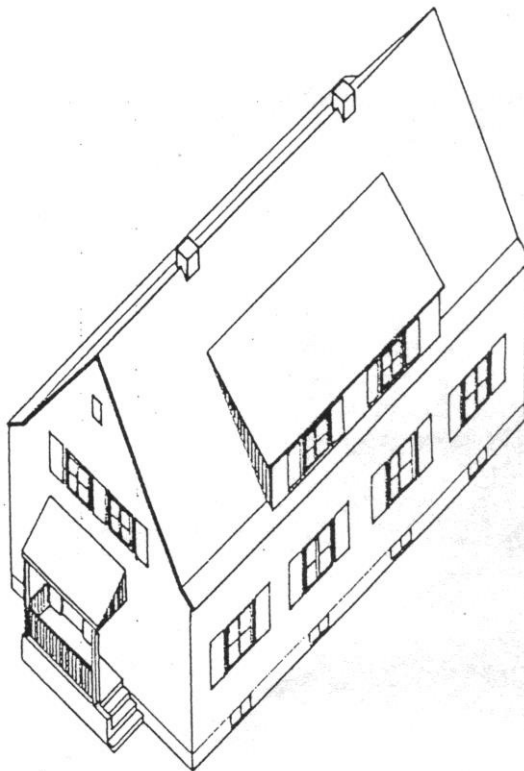
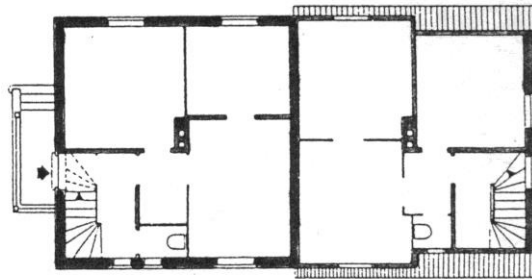
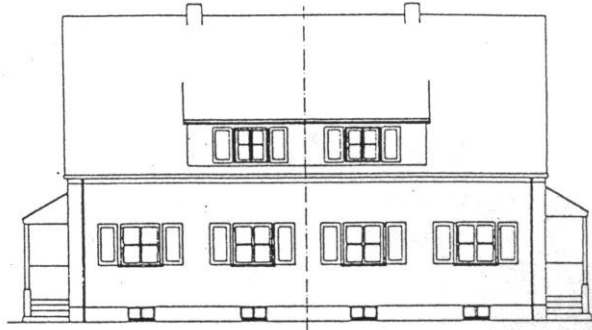
Dachgestaltung:

- | | |
|---------------|------------|
| - Dachform | Satteldach |
| - Dachneigung | ca. 50° |

Beschreibung:

- | | |
|----------------------|--|
| - Eingang und Treppe | seitlich |
| - Erweiterbarkeit | in der seitlichen Verlängerung und in den hinteren Grundstücksbereich im rechten Winkel (als Zweifamilienhaus) |

Abbildung 1: Haustyp Erfaweg



Haustyp Tauberweg / Lohrweg

Allgemeine Daten:

- Siedlerstellen 36
- Entstehungszeit 1935 - 19
- Grundstücksgröße 700 m²
- Wohnfläche ca. 50 m²

Bauweise:

- Doppelhäuser mit straßenseitiger Giebelstellung

Dachgestaltung:

- Dachform Satteldach
- Dachneigung ca.30°

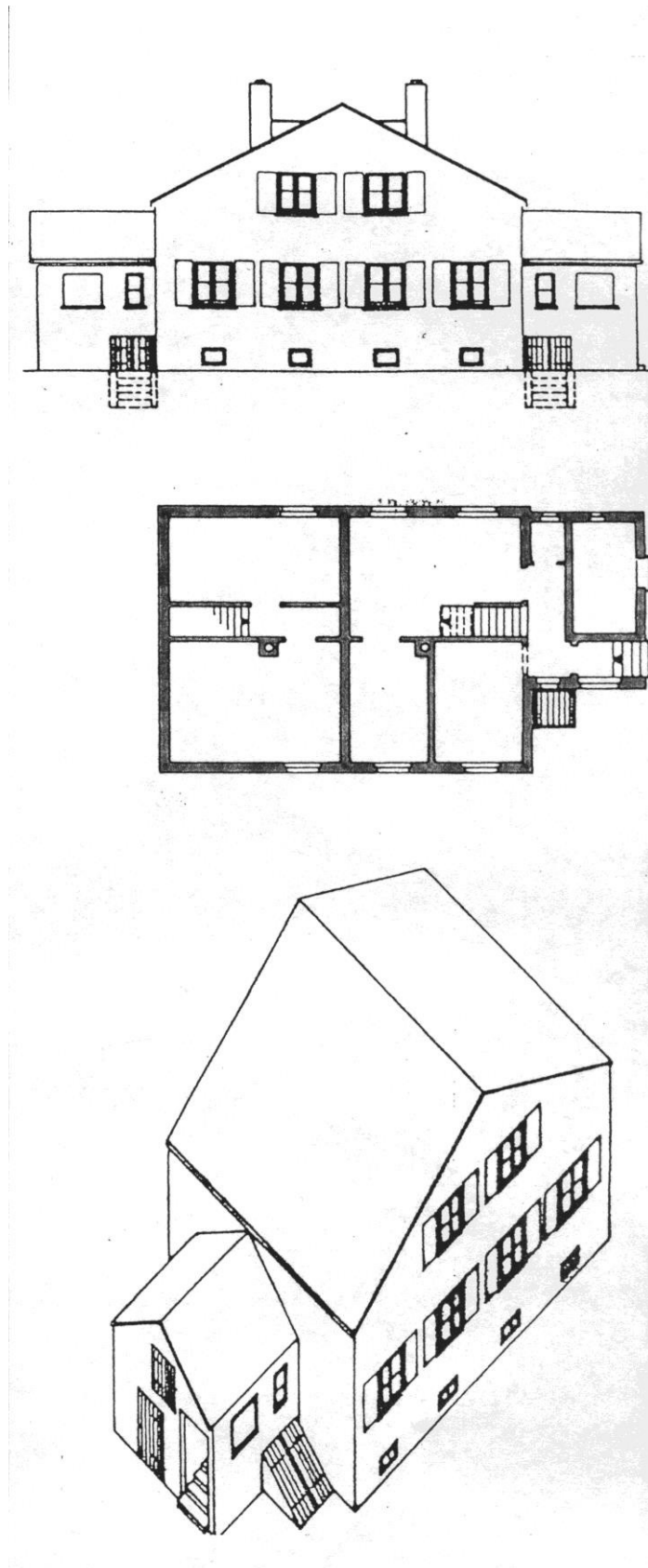
Maß der Nutzung:

- Grundfläche 40 m²
- Grundflächenzahl 0,06
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse I - mit Aufenthaltsräumen im Dach -

Beschreibung:

- Eingang und Treppe seitlich
- Erweiterbarkeit seitlich, im rechten Winkel in den rückwärtigen Grundstücksbereich (als Zweifamilienhaus)

Abbildung 2: Haustyp Tauberweg / Lohrweg



5. Bewertung und Zielsetzungen

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche Verkehrsnetz und an den ÖPNV ist gewährleistet. Die innere Erschließung des Gebietes ist knapp bemessen, eine Verbreiterung der Verkehrsflächen ist auf Grund der vorhandenen Grundstücksbegrenzungen jedoch nur im Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern möglich. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird daher zunächst keine Verbreiterung der Verkehrsflächen festgesetzt.

Ein Ausbau des städtischen Grundstücks in Verlängerung des Sulzbachweges zwischen Erfaweg und Lohrweg als Straße ist nicht erforderlich. Da in der Achse des Flurstücks jedoch ein Abwasserkanal verläuft, ist es geboten, darüber einen öffentlichen Weg auszuweisen, der die Zugänglichkeit zum Kanal sichert. Der Weg stellt außerdem eine für die innere Kommunikation des Gebietes sinnvolle Rad- und Fußwegverbindung her.

5.2 Grün- und Freiflächen

Die großen begrünten Grundstücke tragen wesentlich zur Wohnqualität und zur ökologischen Bedeutung des Gebietes bei. Diese Qualität gilt es soweit wie möglich zu erhalten. Deshalb ist z.B. keine von der ursprünglichen Bebauung losgelöste Zweitbebauung auf den Grundstücken – mit Ausnahme der wenigen bereits vorhandenen Fälle – vorgesehen.

5.3 Siedlungsstruktur und Gebäudetypen

Es ist festzustellen, dass die ursprünglichen Gebäudetypen sowohl vom Raumangebot als auch von der Raumaufteilung nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Daher wurde, um die zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten abzuklären, der gegenwärtige Zustand der Siedlung nach drei Gesichtspunkten untersucht:

- An welchen Stellen und in welchem Umfang sind Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Zustand vorgenommen worden?
- In welchem Umfang gibt es Veränderungen, die der Zielsetzung der Planung zuwiderlaufen (z.B. asymmetrische Dachanhebungen, Bebauung in der 2. Reihe)?
- Gibt es eine Typologie der Erweiterung analog der Typologie der ursprünglichen Siedlerhäuser?

Aus den v.g. Untersuchungen haben sich folgende Aspekte ergeben:

- Analog der allgemeinen Entwicklung in Kleinsiedlungsgebieten der Nachkriegszeit hat sich auch Tempelsee in seinem Gebiets- und Nutzungscharakter verändert. Heute sind eher maßgebend die Anforderungen und "Standards" üblicher Eigenheimgebiete.
- Trotz gebietsfremder Erweiterungen in Teilbereichen, die sich in Umbauten ursprünglicher Siedlerhäuser äußern und Erweiterungen auf einzelnen Grundstücken durch Bebauung in der 2. Reihe, ist der ursprüngliche Siedlungscharakter im Bereich Erfaweg noch sehr stark erhalten und im übrigen Plangebiet noch gut ablesbar.

- Analog zur Typologie der Siedlerhäuser hat sich im Bereich Tauberweg und Lohrweg eine Typologie der Erweiterungen ergeben. Da diese Erweiterungen häufig angewendet wurden, ist es zweckmäßig, sie bei der Planung künftiger Erweiterungsformen zu berücksichtigen.

Wichtige weitere Voraussetzung für die Planung künftiger Erweiterungen auf den Siedlergrundstücken ist auch die Bestimmung des Umfangs bereits vorhandener Erweiterungen, weil sich daran auch der Bedarf ablesen lässt. Für das Planungsgebiet hat sich aus diesen Ermittlungen pro Doppelhaushälfte ein Flächenrichtwert von max. 260 m² für 2 Wohneinheiten ergeben.

Auf der Grundlage eines so ermittelten Flächenbedarfes und der vorhandenen vorherrschenden Erweiterungstypologie wurden die nachfolgend beschriebenen Erweiterungsformen entwickelt:

Erfaweg

- Der Baukörper des ursprünglichen Siedlerhauses wird in gleicher Form seitlich verlängert, kann um etwa 2,5 m in der Tiefe angebaut und seitlich in den rückwärtigen Bereich durch einen weiteren Anbau erweitert werden. Hierdurch entsteht für das Doppelhaus eine U-Form. Dies ermöglicht, die ursprüngliche Hausform zu wahren.

Tauberweg /Lohrweg

- Der ursprüngliche Baukörper wird um etwa 2,5 m in der Tiefe erweitert, seitlich angebaut und rückwärtig in die Grundstückstiefe verlängert. Die so entstandene U-Form entspricht von der Typologie her den jetzt schon vorgenommenen Erweiterungen.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im gesamten Plangebiet wird entsprechend dem bestehenden Charakter das Reine Wohngebiet (WR-Gebiet) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Voraussetzungen für eine angemessene bauliche Erweiterung entsprechend den heutigen Bedürfnissen und dem Standard vergleichbarer Wohngebiete zu schaffen. Diese Erweiterung soll jedoch in der Fläche und nicht in der Bauhöhe erfolgen, um den Gebietscharakter so weit wie möglich zu wahren. Deshalb wird durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Verhältnis zu den ursprünglichen Siedlungshäusern sichergestellt, dass die bisherigen Gebäudehöhen als Maßstab für die weitere bauliche Entwicklung angenommen werden. Eine exakte Höhenvorgabe in Metern kann nicht vorgenommen werden, da die Traufhöhen der ursprünglichen Siedlungshäuser zwar nicht zwischen zwei Doppelhaushälften, aber von Doppelhaus zu Doppelhaus differieren. Um Ungenauigkeiten an sol-

chen Stellen auszuschließen, an denen die ursprünglichen Siedlungshäuser nicht mehr als Maßstab dienen können (z.B. aufgrund des gleichzeitigen Abrisses zweier benachbarter Doppelhaushälften), wird hierfür eine maximale Traufhöhe festgesetzt, die der derzeit bei den jeweiligen Haustypen vorkommenden maximalen Traufhöhe entspricht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich über die Festsetzung der Grundfläche baulicher Anlagen (GR) als absoluter Größe definiert. Auf diese Weise wird dem Umstand Rechnung getragen, dass angesichts der unterschiedlichen Grundstücksgrößen (resultierend aus der Grundstückstiefe, teilweise vorhandener rückwärtiger Einzelhausbebauung, Randgrundstücke) bei der Festsetzung einer grundstücksbezogenen Grundflächenzahl (GRZ) die tatsächlich zulässige Grundfläche stark differieren würde. Damit könnten ggf. die festgesetzten Baufenster nicht überall in gleichem Maße ausgenutzt werden.

Aus der Festsetzung der GR leitet sich auch die Vorgabe hinsichtlich der Überschreitung durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ab. Hier wird eine für das gesamte Plangebiet gleichermaßen geltende Maßgabe getroffen, die den im Wesentlichen gleich bleibenden Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken berücksichtigt.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes über die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten leitet sich, einschließlich vorhandener Bebauung, eine Wohnfläche von etwa 260 m² ab. Dies entspricht bei durchschnittlichen Wohnungsgrößen dem Bedarf eines Zweifamilienhauses. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist zur Klarstellung ergänzend festgesetzt, dass nicht mehr als 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte bzw. 1 Wohnung je Einzelhaus zulässig sind. Damit soll auch der begrenzten Leistungsfähigkeit des Erschließungsnetzes Rechnung getragen werden.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, die Siedlungscharakteristik des Baugebietes zu erhalten und die Erweiterungen unter Berücksichtigung der ursprünglichen Bebauung (wie im Bereich Tauberweg und Lohrweg teilweise bereits geschehen) zu entwickeln.

Zur Sicherung dieser Zielsetzung sind die überbaubaren Grundstücksflächen so abgegrenzt, dass die möglichen Erweiterungen eine klare Struktur ergeben. Durch die Stellung der baulichen Anlagen werden im Sinne eines Baukastensystems in sich sinnvolle Erweiterungsabschnitte definiert. Dies hat zur Folge, dass teilweise Baufenster gegenüber bereits erfolgten Erweiterungen kleiner gehalten sind. Die bestehenden Gebäude unterliegen jedoch dem Bestandsschutz. Zudem erlaubt die BauNVO nach § 23 Abs. 2 und 3, dass ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Generell ist es jedoch planerisches Ziel, die Möglichkeiten der Bebauung für die Haustypen einheitlich und damit für alle Grundstücke in gleicher Form zu regeln.

Die für die Gebietscharakteristik wichtigen Gebäudekanten sind zudem durch Baulinien bestimmt. Dabei wird auf die unterschiedlichen Haustypen im Erfaweg einerseits und Tauberweg / Lohrweg andererseits reagiert. Generell sollen die Raumkanten in den einzelnen Straßenzügen erhalten werden und dabei der Übergang zwischen Alt- und Neubebauung durch ein Zurückspringen der vorderen Gebäudekante erkennbar bleiben. Da jedoch die Umorientierung der seitlich gelegenen Hauseingänge im Erfaweg aufgrund der geringeren

Grundstücks- und Hausbreite schwieriger zu bewerkstelligen ist, wird hier darauf verzichtet, die Baulinie entlang der gesamten Straßenfront festzusetzen.

Bebauung in zweiter Reihe ist, mit Ausnahme der vorhandenen Einzelhäuser, nicht vorgesehen. Somit bleiben die zusammenhängenden Gartenbereiche im Blockinnern erhalten.

6.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach errechnet sich der Stellplatzbedarf für ein Zweifamilienhaus auf 2 Stellplätze. Im Bebauungsplan sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür gekennzeichneten Standorten zulässig. Auf diesen Flächen ist der Stellplatzbedarf abzudecken.

6.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Im Bebauungsplan- Vorentwurf sind die vorhandenen Straßenverkehrsflächen in den bestehenden Abgrenzungen festgesetzt.

Durch die Beschränkung auf max. 2 Wohneinheiten und den Verzicht auf eine weitere Wohnbebauung in zweiter Reihe wird den vorhandenen eng bemessenen Verkehrsflächen Rechnung getragen. Es könnte sich darüber hinaus als erforderlich erweisen, über verkehrsordnerische Regelungen, z.B. Parkverbotsregelungen, Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone oder Einbahnregelungen weiteren verkehrlichen Anforderungen Rechnung zu tragen.

Rad- und Fußweg

Neben den Straßenverkehrsflächen ist in Verlängerung des Sulzbachweges auf einem städtischen Grundstück ein Rad- und Fußweg festgesetzt, der die Zugänglichkeit zu dem darunterliegenden Kanal sichern sowie eine innergebietliche Rad- Fußwegverbindung herstellen soll.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzungen über wasserdurchlässige Bodenbefestigungen und zur Sammlung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers tragen dazu bei, die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu mindern.

So führen diese Vorgaben zur Begünstigung des Grundwasserhaushalts und zur Verbesserung des Kleinklimas. Die Wiederverwendung von Regenwasser als Brauchwasser mindert den Wasserbedarf im Plangebiet und hat auch daher eine wichtige ökologische Bedeutung.

(siehe hierzu auch die Grünordnungsplanung in Teil B der Begründung)

6.7 Anpflanzung und Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen orientieren sich an den grünordnungsplanerischen Zielvorstellungen und stellen einen wichtigen Beitrag zur Schaffung eines Ausgleichs für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft dar. Außerdem wird

durch die räumlich konzentrierte Anpflanzung von Laubbäumen im hinteren Teil der Grundstücke eine Gliederung und grüngestalterische Qualität erreicht, ohne die Wohnnutzung z.B. durch Verschattung oder die Nutzung der Grundstücke zu beeinträchtigen.

Auf den straßenseitigen Vorgartenflächen ist jeweils ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Diese Festsetzung trägt, neben der Erhöhung der ökologischen Qualität auch zum Erhalt der Siedlungscharakteristik bei, da die Siedlung früher, wie z.T. auch heute noch erkennbar, von solchen straßenbegleitenden Bepflanzungen geprägt war.

Zur Wohnumfeldqualität und zum ökologischen Wert des Gebietes tragen auch die vorhandenen Bäume bei, die als zu erhalten festgesetzt sind.

6.8 Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen unter Punkt B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - orientieren sich an vorhandenen Gestaltungsmerkmalen im Plangebiet und verfolgen das bereits mehrfach genannte Ziel des Bebauungsplanes, die Gebietscharakteristik zu bewahren.

7. Ver- und Entsorgung / wasserwirtschaftliche Belange

7.1 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist durch vorhandene, ausreichend dimensionierte Versorgungsleitungen technisch erschlossen. Zusätzliche Versorgungsleitungen sind nicht erforderlich.

7.2 Wasserversorgung

Für den Bereich der Wasserversorgung ist die EVO-Energieversorgung Offenbach AG zuständig. Probleme der Wasserversorgung werden nicht gesehen, da die bisher im Plangebiet zulässigen Nutzungen mit ihrem Wasserverbrauch in den Berechnungen der „Prognose Wasserverbrauch“ der Broschüre „Stadtentwicklung -Bauleitplanung -Wasserversorgung“ bereits berücksichtigt sind und sich durch die Planung der Wasserbedarf in Zukunft nicht wesentlich ändern wird. Auf eine Bearbeitung im Sinne des § 50 HWG kann deshalb verzichtet werden.

Der Wassermehrbedarf für das Plangebiet wird aus der prognostizierten Zahl der künftigen Bewohner ermittelt. Es wird von einem Bedarf von 137,5 l / EW täglich ausgegangen. Unter diesen Voraussetzungen ist mit folgendem Wassermehrverbrauch zu rechnen:

$$50 \text{ Einwohner (Zuwachs)} \times 137,5 \text{ l/Tag} = \text{ca. } 6.900 \text{ l/Tag}$$

7.3 Festsetzungen zum sparsamen Umgang mit Wasser

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 16.12.1993 beschlossen, dass in zukünftigen Bebauungsplänen wassersparende Einrichtungen (z.B. Zisternen, Schluckbrunnen etc.) grundsätzlich vorzusehen sind. Im Sinne dieses Beschlusses setzt der Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zur Regenwassersammlung fest.

7.4 Löschwasserversorgung

Für den Grundschatz zur Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt 405 wurde vom Brand - und Katastrophenschutzamt der Stadt Offenbach ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h, der über mind. 2 Stunden gewährleistet sein muss, ermittelt. Unterflurhydranten sind in ausreichender Zahl vorhanden. Durch die oben dargestellten Daten über die Wasserversorgung kann davon ausgegangen werden, dass der Wasserbedarf zur Löschwasserversorgung gesichert ist.

7.5 Abwasserbeseitigung

Nach einer ersten Stellungnahme des für die Abwasserbeseitigung zuständigen Eigenbetriebs der Stadt Offenbach (ESO) bestehen hinsichtlich der Entwässerung keine Bedenken. Die entsprechenden Entwässerungsflächen sind im Entwurf des Generalentwässerungsplanes enthalten.

Durch eine Vereinbarung mit der Stadt Frankfurt ist sichergestellt, dass die vertraglich geregelte Abwassermenge von Offenbach zur Kläranlage Frankfurt-Niederrad eingehalten wird.

7.6 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

8. Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung

Durch die vorliegende Bebauungsplanung werden über die Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Gebäude Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet.

Damit sind Belange des Natur –und Landschaftsschutzes berührt, denen in Abwägung mit anderen Belangen in angemessener Weise Rechnung getragen werden muss. Dies erfolgt insbesondere durch folgende Festsetzungen:

- Festsetzung über die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, über die eine Zweitbebauung auf den Grundstücken ausgeschlossen und zusammenhängende Gartenflächen gesichert werden
- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR)
- Begrenzung der Anzahl der Wohnungen, über die der Stellplatzbedarf innerhalb des Gebietes beschränkt wird
- Festsetzung über wasserdurchlässige Materialien für Stellplätze, Zufahrten sowie Rad- und Fußwege
- Festsetzung über Regenwassersammelanlagen
- Festsetzung über das Anpflanzen von Laubbäumen auf den privaten Grundstücken

(siehe hierzu auch die Begründung zu den Festsetzungen im Abschnitt 6)

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist nicht absehbar, in welchem Umfang und über welchen Zeitraum von den Erweiterungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht wird und damit auch die o.g. eingriffsmindernden Festsetzungen zum Tragen kommen.

Eine rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich kann unter diesen Umständen kein realistisches Bild zeichnen. Dies würde eher von einer sach-

lichen Betrachtung der vorhandenen Gegebenheiten und Entwicklungsmöglichkeiten ab.

Um dies an einem Beispiel zu verdeutlichen:

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfes können ca. 2.400 m² Gartenfläche zusätzlich bebaut werden. Nach den Festsetzungen müssten aber gleichzeitig ca. 6.244 m² durch Platten versiegelte Flächen entsiegelt und zum Teil durch wasserdurchlässige Beläge und zum Teil durch Gartenflächen ersetzt werden. Der Anteil Gartenfläche ergibt sich daraus, dass sich durch die Anordnung der Stellplätze und Garagen direkt an der Straße die Zufahrtswege verkürzen. Hieraus ergäbe sich nach der Biotopwertberechnung eine positive Bilanz. Tatsächlich ist aber weder zu erwarten, dass das gesamte bauliche Erweiterungspotential genutzt wird, noch dass sämtliche Versiegelungen auf den privaten Grundstücken zurückgenommen werden.

Der Verzicht auf die Bilanzierung lässt sich formal auch mit § 1a Abs. 3 BauGB begründen, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im vorliegenden Fall sind, wie bereits in vielen Fällen geschehen, Gebäudeerweiterungen bereits nach § 34 BauGB zulässig. Allenfalls im Bereich Erfaweg könnte der Umfang der Erweiterungen nach § 34 BauGB strittig eingeschätzt werden. Erweiterungen auf der Grundlage § 34 BauGB sind jedoch auch hier bereits entstanden.

9. Flächenbilanz

Bestand

Netto-Bauland		4,30 ha
davon:		
Überbaute Grundstücksfläche	ca. 0,65 ha	
Gartenfläche	ca. 3,65 ha	
Öffentliche Verkehrsfläche		0,50 ha
Gesamtfläche des Plangebietes		4,80 ha

Planung

Netto-Bauland		4,25 ha
davon:		
Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 0,89 ha	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 3,36 ha	
Öffentliche Verkehrsfläche		0,55 ha
Gesamtfläche des Plangebietes		4,80 ha
Brutto-Geschossfläche (BGF)		ca. 20.000 m ²
Wohneinheiten		105 - 136
Einwohner		250 - 330

10. Planverwirklichung und Kosten

Durch die Realisierung des festgesetzten Rad- und Fußweges in Verlängerung des Sulzbachweges zwischen Erfaweg und Lohrweg entstehen überschlägig ermittelt Kosten in Höhe von ca. 12.000 bis 15.000 €. Diese ergeben sich wie folgt:

Weglänge	ca. 160,0 m
Wegbreite	3,0 m
Kostenansatz für wassergebundene Decke	ca. 25,-- - 30,-- €/ m ²

Eine Finanzierung ist möglich über den Verkauf der beidseitig des Weges verbleibenden städtischen Grundstücksfläche an die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke.

Teil B Grünordnungsplanung

1. Anlass und Ziele

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.11.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 589 – Plangebiet südlich des Brunnenweges im Bereich Erfaweg, Tauberweg und Lohrweg – beschlossen. Mit dem Bebauungsplan soll, unter Beachtung der charakteristischen Siedlungsstruktur, die rechtliche Grundlage für die bauliche Erweiterung der kleinen Siedlungshäuser geschaffen werden.

Die Grünordnungsplanung hat Rücksicht auf die Ziele der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung zu nehmen und dabei zu helfen, die freiraumplanerischen und ökologischen Grundstrukturen zu erhalten und zu verbessern.

2. Bestand und Bewertung

2.1 Planungsgebiet und umgebende Flächen

Die im Folgenden beschriebene und untersuchte Fläche erstreckt sich im Osten und Süden über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den Wald hinein und berücksichtigt auch das im Norden und Westen anschließende Wohngebiet. Sie wurde bewußt über das Planungsgebiet hinaus erweitert, um die landschaftlichen Zusammenhänge aufzeigen zu können, deren Kenntnis für die Bewertung notwendig ist.

2.1.1 Beschreibung

Geländeform und Höhen

Das Untersuchungsgebiet fällt kaum erkennbar in Richtung Osten zur Bieber und nach Süden zum Hainbach ab. Es liegt etwa auf der Höhenlinie 122,50 m ü. NN. Da sich auch im Westen die Talauie des Hainbaches erstreckt, bildet sich ein leichtes Höhenplateau aus. Lediglich im Norden ist zur Geländekante des „Sachsenhausen-Offenbacher-Rückens“ ein Anstieg des Geländes deutlich sichtbar.

Naturräumliche Gliederung

In der "Westlichen Untermainebene" liegt das Untersuchungsgebiet in der Grundeinheit „232.120 Heusenstammer Sand“ am Fuß des "232.11 Sachsenhauser-Offenbacher-Rücken" und am östlichen Rande der Teileinheit "232.120 Mönchwald und Dreieich".¹ Typisch für die Grundeinheit „Heusenstammer Sand“ sind die Auflagen aus angeblasenem Sand über meist angeschwemmten Untergrund.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation ist geprägt durch die Auflage von leicht austrocknendem Material über quartären Sanden und Kiesen. Sie erstreckt sich vom "Trockener Eichen-Buchenwald mit Bergseggen" bis zum "Trockener Eichen-Buchenwald".

¹ O. KLAUSING: Die Naturräume Hessens + Karte 1:200.000, Schriftenreihe Hessisches Landesamt für Umwelt Heft 67, 1988

Boden

Während der östlichste Bereich in einem schmalen Streifen Braunerde aus Decksedimenten über tertiärem Mergel aus Tuff und Kalkstein (schluffiger Sand bis sandiger Lehm) aufweist, setzt sich der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes aus Pseudogleye aus Decksediment über tertiären Sedimenten (schwach lehmiger Sand bis schluffiger Sand), fort. In beiden Fällen handelt es sich um Böden mit geringer bis mittlerer Entwicklungstiefe. Pseudogleye deutet auf Staunässe infolge ungenügenden vertikalen Abzuges des Bodenwassers hin. Dagegen sind Braunerden sehr gut wasserdurchlässig.

Die Trennlinien dürften etwa identisch sein mit den Vegetationsbereichen der vorgenannten "Potentiell natürlichen Vegetation". Die Darstellungen in der Bodenkarte liegen nur für das Gebiet östlich und südlich des Untersuchungsgebietes, also außerhalb des Siedlungsbereiches, vor.² Die Trennlinien sind aber sehr gut zu verfolgen, da sie mit den Höhengleichen identisch sind.

Wasser und Feuchtstellen

Der bereits erwähnte Graben ist verfüllt. Da er von Nord nach Süd führte, war er vermutlich die Folge von beabsichtigter Abführung der Staunässe zwischen zwei Waldstücken. Eine Notwendigkeit für diesen Graben bestand nach Angaben älterer Bewohnern des Gebietes, welche noch das Ursprungsgelände kannten, bereits zum Zeitpunkt des Siedlungsbeginnes nicht mehr.

Die Straßenbezeichnung „Brunnenweg“ deutet auf historische Einrichtungen zur Wasserversorgung hin und könnte im Zusammenhang mit den „Erdbehältern an der Tempelseemühle“³ stehen. Hier war noch bis 1902 „in unmittelbarer Nähe der früheren Tempelseemühle“ eine Wasserversorgung in Betrieb, die ihr Wasser aus Dränageleitungen in den umgebenden Wäldern bezog (ebenda).

Luft

Im „Umweltbericht Luft und Stadtklima“ wird für das Untersuchungsgebiet, soweit es den besiedelten Teil betrifft, eine merklich geringere Schadstoffbelastung in fast allen Komponenten gemessen als in den innerstädtischen Bereichen. Darüber hinaus ist hier nicht nur der Abkühlungseffekt der Flurwinde aus dem Stadtwald besonders wirkungsvoll, sondern auch die nächtliche Abkühlung über den relativ großen, zusammenhängenden Freiflächen der Gärten deutlich ablesbar.

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Einflugschneise des Flughafens Frankfurt Rhein-Main.

Pflanzen

Schützenswerter Pflanzenbestand in unmittelbarer Nähe zum eigentlichen Plangebiet im Verständnis der "Roten Liste" - Arten ist nicht bekannt. Im Inneren des Waldes stehen teilweise größere Bestände geschützter heimischer Orchideen. Im Osten und Süden grenzt der Stadtwald an. Dieser Wald wurde in der Flächenschutzkarte Hessen 1983 als „Wald mit Klima-, Sicht- und Immissionsschutzfunktion“ bezeichnet. Diese Aufgabe erfüllt er noch heute.

Der Waldsaum auf der der Bebauung zugewandten Seite ist zum großen Teil durch die Dominanz der Schlehe (*Prunus spinosa*) trotz der hohen Belastung noch intakt.

² Bodenkarte von Hessen 1:25.000 - Blatt 5918 Neu-Isenburg

³ „Wasser 59“ – 100 Jahre Wasserwerk Offenbach am Main, S. 52; Hrsg.: Wasserwerke Offenbach am Main, 1959

Tiere

Untersuchungen detaillierter Art in schriftlicher Form liegen nicht vor. Nach Aussagen ortskundiger Zoologen ist hier in diesem Gebiet das Vorkommen der üblichen Spechtarten und Drosseln sowie der Grasmücken offensichtlich. Unter den Faltern ist es die bedrohte Kupferglucke (*Gastropacha quercifolia*), welche (noch?) nachweisbar ist.

Schutzgebiete

Im Osten erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Amerikawald“ und im Süden das LSG „Offenbacher Stadtwald“.

Erholung

Der Wald im Süden dient der Bevölkerung zur Erholung. So können vor allem am Wochenende viele Wanderer, Jogger und Radfahrer beobachtet werden. Ein überörtlicher Radweg führt entlang des Brunnenweges nach Bieber. Der Amerikawald liegt in seiner nördlichen Hälfte im System des „Grünringes von Main zum Main“.

Raumentwicklung und Geschichte

Vor der Jahrhundertwende lag das Untersuchungsgebiet außerhalb der städtischen Bebauung. Es wurde überwiegend forstwirtschaftlich genutzt. Der Bau der ersten Siedlungshäuser begann im Gebiet Tempelsee um 1924.

Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des erweiterten Untersuchungsgebietes wird durch den Waldrand im Osten und Süden geprägt.

2.1.2 Bewertung

Das Untersuchungsgebiet ist auch in seinen landschaftlichen Bereichen stark anthropogen geprägt. Die Landschaftsfaktoren Boden und Wasser spielen keine planungsrelevante Rolle mehr. Die Nähe zum Wald und die relativ großen Freiflächen im eigentlichen Planungsgebiet lassen Festsetzungsmöglichkeiten zum Artenschutz, zur Verbesserung des Stadtklimas sowie des Landschaftsbildes zu.

Die Lage am Rande der Stadt Offenbach in unmittelbarer Nähe zum Wald und die relativ große Entfernung zu den Emissionsquellen der Industrie und des Verkehrs (Ausnahme: Einflugschneise Flughafen) lassen schon auf ein günstiges Wohnumfeld schließen. Beobachtungen zum Erholungsverhalten und die Zahlen aus dem „Umweltbericht Luft und Stadtklima“ belegen diese Vermutung.

2.2 Eigenliches Planungsgebiet

Diese Beschreibung bezieht sich im Gegensatz zu dem vorangegangenen Abschnitt nur auf den eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Beschrieben wird der Zustand im September bis Oktober 1997.

2.2.1 Grundstücke am Erfaweg

Da in diesem Bereich eine deutlich andere Entwicklung stattfand als im später beschriebenen Teil, wird diese Zweiteilung notwendig. Die Anlage und Ausstattung der Gartenflächen ist bis auf Haus Nr. 29 sehr einheitlich. Aus dem Rahmen fällt auch das dem Haus Nr. 18 zugeschlagene Wegflurstück Nr. 34.

Beschreibung

Zustand:

Noch heute ist das ursprüngliche Konzept sowohl der Gebäude als auch der Außenflächen nahezu unverändert. Dieser Zustand ist relativ einheitlich. Die Nutzung als Gemüseanbaufläche ist aber zugunsten von Wiesen und Rasen gewichen. Die Pflege ist meist extensiv. Das führt teilweise bis hin zur Entwicklung von Sukzessionen und Wildwiesen.

In den Vorgärten sind die begrenzenden Ligusterhecken und der Rasen erhalten geblieben, die ursprünglich im Mittelpunkt stehende Süßkirche allerdings an dieser Stelle bis auf ein Exemplar aus Altersgründen gefällt.

Gehölzausstattung:

Jeweils an den Rändern der Grundstücke sind meist lückige Strauchgruppen erhalten. Der Baumbestand ist dürrtig. Bei den Laubbäumen überwiegen alte Obstbäume aus der Anlagezeit. Der Nadelgehölzanteil ist bis auf den Garten am Haus Nr. 29 und der oben erwähnten Wegparzelle erfreulich gering.

Bewertung

In der Ausstattung des Großgrüns liegen strukturarme Wohn- und Vorgärten mit großer Einheitlichkeit vor, wobei die ursprüngliche Fassung erhalten geblieben ist. Die Flächen sind als ökologisch wertvoll durch die Entwicklung von Ruderal- und Spontanvegetation einzuschätzen.

2.2.2 Grundstücke am Tauberweg und Lohrweg

Beschreibung

Zustand:

Das ursprüngliche Konzept ist stark verändert. Der Zustand ist uneinheitlich. Die Gebäude sind durch An- oder Umbauten vergrößert. In drei Fällen sind Wohngebäude „in der zweiten Reihe“ ergänzt worden.

Die Nutzung als Freizeitgärten mit entsprechenden Einrichtungen bis hin zum Swimmingpool ist durchgängig. Die Gärten werden intensiv gepflegt.

Gehölzausstattung:

Bei der Straucheingrünung und der Vorgartengestaltung dominieren oft buntlaubige Gehölze und Nadelbäume. Die Eingrünung zu den Nachbarn ist unterschiedlich und in einigen Fällen sehr dicht und aus Nadelgehölzen bestehend. Im Baumbestand überwiegen Bäume mit Ziercharakter und sehr viele Koniferen. Einige alte Obstbäume sind erhalten geblieben. Von den einfasenden Ligusterhecken sind nur noch wenige erhalten. Sämtliche Süßkirchen der Vorgärten sind gefällt.

Bewertung

Es liegen strukturreiche Wohn- und Vorgärten mit hohem Anteil an standortfremden Gehölzen und übermäßig hoher Versiegelung vor. Insgesamt ergibt sich ein uneinheitliches Erscheinungsbild. Es findet eine intensive Pflege statt.

3. Planung

Die Grünordnungsplanung hat ein gestalterisches Leitbild aufzuzeigen. In einer Situation wie der vorliegenden, geprägt durch die erhaltenswerte historisch bedingte Siedlungsstruktur, ist es die Aufgabe, ein Konzept zu entwickeln, welches weitestgehend das Ursprungsbild erhält. Dabei sind neben dem Aspekt des Erscheinungsbildes die Gesichtspunkte der Lebensqualität, des Umweltschutzes und der Ökologie zu berücksichtigen.

Planungsübersicht

Die Planung wird also bestimmt von dem Bogenschlag zwischen:

- 1.) Gestaltungskonzept - über die
- 2.) Verbesserung von Lebensqualität / Wohnumfeld - zu
- 3.) Umweltschutz und Ökologie.

In den Festsetzungen sollte die Formulierung der Ziele im Vordergrund stehen. Die Methoden, mit denen diese Ziele zu erreichen sind, sind der späteren Objektplanung zu überlassen.

3.1 Gestaltungskonzept

In der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 589 wird als Planungsziel herausgestellt:

„Wahrung der städtebaulichen und architektonischen Charakteristik der Siedlung.“

Hieraus werden folgende Teilziele abgeleitet:

- *Erweiterungsformen sind aus der baulichen Typologie der ursprünglichen Siedlung heraus zu entwickeln, wobei insbesondere hygienische Belange zu berücksichtigen sind, wie Belichtung, Besonnung und Belüftung.*
- *Die zusammenhängenden rückwärtigen Gartenbereiche, indem sie von störenden Einbauten freigehalten werden, notwendige Einbauten müssen längenmäßig so weit wie möglich reduziert werden. Wohngebäude in der zweiten Reihe dürfen nicht mehr entstehen.*
- *Auf den nicht überbaubaren Flächen ist der Anteil an befestigten Flächen zurückzudrängen. Dies betrifft auch die Vorgartenflächen, die in verschiedenen Fällen zu durchgehend befestigten Vorplätzen umgewandelt wurden.“*

Damit ist die freiraumplanerische Grundstruktur klar und erschöpfend umrissen.

Das heißt für die Vorgärten und den Straßenraum:

- Erhalt der Flächen, zumindest auf der Breite und Tiefe der ursprünglichen Gebäudehälfte als unbefestigte und mit Rasen begrünte Fläche,
- Offene, begrünte Einfriedungen,
- Schaffung eines gärtnerisch eingegrüntes Weges zwischen dem Erfaweg und dem Lohrweg.
- Keine Veränderung des vorhandenen Straßenraumes.

Ein Gestaltungskonzept für die Wohngärten ist nicht erforderlich.

3.2 Lebensqualität / Wohnumfeld

Für die Gartenflächen im rückwärtigen Bereich lauten die Einzelziele:

- Keine Wohnbauten oder sonstigen Bauwerke in der zweiten Reihe,
- Beschränkung der Nebenbauten für Geräte und Freizeitnutzung einschl. Freisitz auf eine Maximalgröße von nicht mehr als 24 m²,
- Lage der Nebenbauten nur innerhalb der überbaubaren, rückseitigen Flächen oder im Bereich des Gehölzstreifens an der rückwärtigen Grenze.
- Begrünung der Gartenflächen oder Nutzung als Grabeland.

Für die Flächen der Wegeparzelle „Sulzbachweg“:

- Verlängerung des ausgebauten Teiles zum Zwecke der fuß- und radläufigen Verbindung zum Wald.

3.3 Umweltschutz / Ökologie

Die Einzelziele sind auch hier nicht nur unter dem Gesichtspunkt der „Ökologie“ zu sehen, sondern überlappen mit den zuvor genannten Aspekten.

Es sind im Einzelnen hier festzulegen:

- Schaffung eines breiten Gehölzstreifens an der rückwärtigen Grenzseite mit dem Ziel
- Verbesserung des Kleinklimas,⁴
- Verbesserung des Landschaftsbildes,
- Vernetzung der Wald- mit den Gartenbiotopen,
- Erhaltung eines Gartenkernbereiches mit möglichst niedriger Vegetation zur
- Verbesserung des Kleinklimas,
- Erhaltung der ökologisch bedeutungsvollen Grenzzonen zwischen Rasen / Grabeland und Gehölzsaum.

- Versickerung des anfallenden Regenwassers durch
- Beschränkung der versiegelten Flächen,
- Verbot der Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation.

⁴ Das Kleinklima wird verbessert durch Luftfiltration (Stäube, Gase), zusätzlicher Sauerstoffproduktion, Schattenwurf und Windberuhigung. Es wird aber dadurch, das mit dem Gehölzstreifen die Möglichkeit des von hohem Bewuchs freigehaltenen Gartenteiles zwischen Gebäude und Gehölzstreifen entsteht die gewünschte höhere Wärmeabstrahlung über den Rasen, die Wiese oder das Grabeland nicht vernachlässigt.