

Ac/1

BEGRÜNDUNG - zum Bebauungsplanentwurf Nr. 17c - Teiländerung -

Die Änderung des Bebauungsplans 17c ist notwendig geworden, da eine den Zielen des seit 1976 rechtskräftigen Planes entsprechende Neuordnung bisher nicht zustande kam. Das betrifft in erster Linie die durchgehende innere Erschließung des Baublocks von der Grenzstraße zur Wilhelm-Leuschner-Straße. Hierfür gibt es bisher keine Mitwirkungsbereitschaft aller betroffenen Grundstückseigentümer.

Um bestehenden Bauabsichten Rechnung zu tragen, ist es deshalb nötig, für den inneren Bereich des Baublocks ein Bebauungskonzept zu entwickeln, das für sich allein, ausschließlich über die südliche Erschließung von der Grenzstraße her, funktioniert.

Wesentlicher Teil des neuen Konzepts ist die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an heutige Erkenntnisse und aktuelle Baubedürfnisse (realisierbar sind vor allem kleine Einfamilienhäuser). Vorgesehen ist deshalb, die Zahl der Vollgeschosse von zwei auf eins und die Geschößflächenzahl um 25% von 0,8 auf 0,6 herunterzusetzen. (Die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GFZ von 0,5 bei 1 Vollgeschoß im allgemeinen Wohngebiet wird damit zwar noch überschritten - städtebauliche Gründe oder öffentliche Belange, welche dem entgegenstehen würden, sind aber nicht zu sehen, zumal die Bebauungsmöglichkeiten durch die Zuordnung der Garagen zu den einzelnen Häusern ohnehin begrenzt sind.)

Möglich und sinnvoll erscheint es im weiteren, auf die Anlage eines größeren öffentlichen Spielplatzes, wie ihn die alte Planung vorsah, zu verzichten. Da solch eine Anlage eigentlich erst dann ihren vollen Wert hat, wenn Konflikte mit der Nachbarschaft nicht zu erwarten sind, erscheint der bisherige Standort für diesen Spielplatz, der über den Bedarf der engeren Nachbarschaft hinausgeht, problematisch.

So ist einerseits eine Vergrößerung der privaten Grundstücksflächen möglich - andererseits sind die verbleibenden öffentlichen Flächen so großzügig bemessen, daß die Gestaltung zum angenehmen, dem Bedarf der Nachbarschaft entsprechenden Wohnumfeld möglich ist (Begrünung, Spielecke für Kleinkinder).

Auch mit der jetzt vorgeschlagenen Bebauung wird aktuellen Erkenntnissen Rechnung getragen. Aus der Planung resultieren Haustypen, bei denen die erforderlichen Stellplätze als Garage integriert in das Haus bzw. auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen sind. Auf die Anlage von Sammelgaragen - die formal und als Lärmquelle problematisch sind - kann also verzichtet werden.

Von der Änderung betroffen ist schließlich der Bereich im Norden, der bereits bebaut ist. Die dort ausgewiesenen überbaubaren Flächen orientieren sich noch stärker an den vorhandenen Baukörpern als die bisherige Planung. Wie diese verfolgt auch die Änderungsplanung mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung das Ziel, bei Nutzungsänderungen die dort noch bestehende landwirtschaftliche Nutzung, die doch gewisse Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft mit sich bringt, durch Wohnen abzulösen.

Im übrigen wird sichergestellt, daß eine Ergänzung der Erschließung und Bebauung zur Wilhelm-Leuschner-Straße hin im Sinne des alten Planes möglich ist. Damit eröffnet sich nach Abschluß der Neuordnung die Möglichkeit, den Baublock zu durchfahren. Wendemanöver, wie sie nach der alten Planung nötig gewesen wären, können dann entfallen. Eine wesentliche Veränderung der Verkehrssituation für die Nachbarschaft bedeutet das nicht, da bei der alten wie bei der neuen Planung die Fahrzeuge erst einmal ins Blockinnere gelangen müssen und von nennenswerten Verschiebungen bei der Verkehrsmenge keine Rede sein kann.

Da die Grundzüge des alten, am 13.3.1976 rechtskräftig gewordenen Plans nicht berührt werden - die ursprünglich geplanten Einfamilienhausbebauung im Blockinnern wird lediglich aktualisiert und so modifiziert, daß der jetzt geänderte Bereich für sich zu erschließen ist - soll die Planänderung als vereinfachte Änderung gem. § 13 BBauG durchgeführt werden.

Planungsdaten

5.000 qm = Größe des geänderten Bereichs

1.050 qm = öffentliche Erschließungsflächen

3.950 qm = private Grundstücksflächen

Anzahl der vorgeschlagenen Neubaugrundstücke: 13

Dietzenbach, den 29.5.1984
Stadtplanungs- und Hochbauamt

Stadt Dietzenbach - Änderung des Bebauungsplans 17c - Begründung

Die Änderung des Bebauungsplans 17c ist notwendig geworden, da eine den Zielen des seit 1976 rechtskräftigen Planes entsprechende Neuordnung bisher nicht zustande kam. Das betrifft in erster Linie die durchgehende innere Erschließung des Baublocks von der Grenzstraße zur Wilhelm-Leuschner-Straße. Hierfür gibt es bisher keine Mitwirkungsbereitschaft aller betroffenen Grundstückseigentümer.

Um bestehenden Bauabsichten Rechnung zu tragen, ist es deshalb nötig, für den inneren Bereich des Baublocks ein Bauungskonzept zu entwickeln, das für sich allein, ausschließlich über die südliche Erschließung von der Grenzstraße her, funktioniert.

Wesentlicher Teil des neuen Konzepts ist die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an heutige Erkenntnisse (wonach eine allzu massive Bebauung im Blockinnern nicht wünschenswert ist) und aktuelle Baubedürfnisse (realisierbar sind vor allem kleine Einfamilienhäuser). Vorschlag deshalb:

- die Zahl der Vollgeschosse von zwei auf eins
- die Geschößflächenzahl um 25% von 0,8 auf 0,6 herunterzusetzen.

Möglich und sinnvoll erscheint es im weiteren, auf die Anlage eines größeren öffentlichen Spielplatzes, wie ihn die alte Planung vorsah, zu verzichten. Da solch eine Anlage eigentlich erst dann ihren vollen Wert hat, wenn Konflikte mit der Nachbarschaft nicht zu erwarten sind, erscheint der bisherige Standort für diesen Spielplatz, der über den Bedarf der engeren Nachbarschaft hinausgeht, problematisch.

Möglich erscheint so eine Vergrößerung der privaten Grundstücksflächen - wobei die verbleibenden öffentlichen Flächen so zu gestalten sind, daß ein angenehmes, dem Bedarf der Nachbarschaft entsprechendes Wohnumfeld entsteht.

Auch mit der jetzt vorgeschlagenen Bebauung wird aktuellen Erkenntnissen und Baubedürfnissen Rechnung getragen. Vorgeschlagen werden Haustypen, bei denen die erforderlichen Stellplätze als Garage integriert in das Haus bzw. auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen sind. Auf die Anlage von Summelgaragen kann also verzichtet werden.

Von der Änderung betroffen ist schließlich der Bereich im Norden, der bereits bebaut ist. Die dort ausgewiesenen überbaubaren Flächen orientieren sich noch stärker an der bereits vorhandenen Bebauung.

Im Übrigen wird sichergestellt, daß eine Ergänzung der Erschließung und Bebauung zur Wilhelm-Leuschner-Straße hin im Sinne des alten Plans möglich ist.

Planungsdaten

5.000 qm = Größe des geänderten Bereichs

4.300 qm = Bereich der Einfamilienhausbebauung mit GFZ 0,6

1.050 qm = öffentliche Flächen in diesem Bereich

3.250 qm = private Flächen in diesem Bereich

Anzahl der Neubaugrundstücke: 13

Frankfurt, den 9.8.1983/Thomas