

Stadt Dietzenbach**Bebauungsplan Nr. 17 d "An der Eisenbahnstraße"****(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Für das Gebiet zwischen Eisenbahn-, Grenz-, Rathenau-, Schul- und Hügelstraße" in einem Teilbereich)****B E G R Ü N D U N G - Änderung gem. § 13 BauGB**

Beschlußlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 16.12.1994 die Aufstellung eines Änderungs-Bebauungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 "Für das Gebiet zwischen Eisenbahn-, Grenz-, Rathenau-, Schul- und Hügelstraße" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch i.V. mit Artikel 2 § 2 Abs. 7 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch beschlossen.

Lage und Größe des geänderten Bereichs

Die Änderung betrifft einen Teil der Fläche zwischen Eisenbahnstraße, Lessingstraße und Wilhelm-Leuschner-Straße. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Bebaubarkeit einer Baulücke in der Eisenbahnstraße herbeizuführen.

Rechtskräftiger Plan

Die überbaubaren Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 durch Baulinien entlang der Straßen und Baugrenzen im hinteren Bereich der Grundstücke festgesetzt. Das Eckgrundstück Lessingstraße / Eisenbahnstraße ist in Richtung Lessingstraße orientiert, was sich durch die Baulinie an der Lessingstraße ausdrückt. Dieses Grundstück hatte ehemals eine Tiefe von ca. 40 m und wurde bereits 1975 zum Zwecke der Bebauung geteilt.

Teilungsgenehmigung von 1975

Für die Grundstücksteilung liegt eine Bodenverkehrsgenehmigung gem. § 19 BBauG vom 23.6.1960 mit Schreiben vom 21. Mai 1975 vor. Als Begründung ist in diesem Schreiben angeführt:

"Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes i.S. des § 30 BBauG und ist bebaut. Seine Bebauung ist genehmigt. Es soll zum Zwecke der Bebauung geteilt werden. Die Teilung bedarf daher nach § 19 Abs. 1 BBauG der Genehmigung."

Die Genehmigung war zu erteilen, weil der Rechtsvorgang und die mit ihm bezweckte Nutzung bei Erfüllung der Auflagen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar ist. Die Genehmigung kann nach § 20 Abs. 2 BBauG unter Auflagen erteilt werden."

Die mit der Genehmigung verbundenen Auflagen betreffen

- lediglich eingeschossige Bebauung
- überbaubare Grundstücksfläche maximal 125 qm
- Nachweis von Garage und Abstellplatz.

Städtebauliche Ziele

Von der Eisenbahnstraße aus betrachtet stellt sich das betreffende Grundstück als Baulücke dar. Es hat eine Größe von 346 qm. Lediglich für dieses Grundstück werden neue Festsetzungen getroffen, die eine Schließung der Lücke zulassen. Dabei war es das Ziel, deutlich unter dem Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Plans zu bleiben. Dies leitet sich im übrigen auch aus der Teilungsgenehmigung ab.

Mit der Vorgabe von 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze bleibt die in der Genehmigung zugestandene Bebauung unter der Festsetzung des rechtskräftigen Plans.

Eine Bebauung mit 1 Vollgeschoß ist städtebaulich ohne weiteres vertretbar. Durch diese moderate Nachverdichtung kann ein erschlossenes Grundstück bebaut und die Baulücke an der Eisenbahnstraße geschlossen werden. Die sonst relativ tiefen Grundstücke sichern einen großzügigen begrünten Innenbereich. Die Erschließung der Baulücke würde ein Pendant zur Bebauung an der Ecke Wilhelm-Leuschner-Straße / Lessingstraße darstellen.

Die Änderung des Bebauungsplanes läßt durch die neue Baulinie an der straßenzugewandten Seite und die Baugrenze im Innenbereich die angesprochene Bebauung zu. Die Baulinie wurde zudem entsprechend der Bebauung Ecke Wilhelm-Leuschner-Straße / Lessingstraße gezogen, um auch in Zukunft diese Ecke als solche städtebaulich zu definieren.

Maß und die Art der baulichen Nutzung wurden für die Parzelle 436/1 entsprechend der Teilungsgenehmigung festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgte auch aufgrund einer sehr intensiven Diskussion mit den betroffenen Nachbarn. Städtebaulich wünschenswert war seitens der Stadt zunächst eine zusätzliche Bebauung entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans angesehen worden. Aufgrund der Bedenken, die von Nachbarn geäußert wurden, wurde lediglich die in der Teilungsgenehmigung vorgesehene Ausnutzung übernommen.

Übergeordnete Ziele

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Bebauung eines Grundstückes in der Eisenbahnstraße planungsrechtlich ermöglicht. Dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung und der Nachfrage nach Baugrundstücken wird somit auf eine schonende Weise, innerhalb des Bestandes, Rechnung getragen, ohne die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu betreffen.

Dieser übergeordnete Gesichtspunkt bleibt auch vor dem Hintergrund von Unangepaßtheiten auf dem Wohnungsmarkt (Leerstände in bestimmten Marktsegmenten) zutreffend. Entsprechend ist es das Ziel der Stadt Dietzenbach, die bebauten Ortslagen baulich möglichst optimal zu nutzen.

Eingriff / Ausgleichsmaßnahmen

Mit der planungsrechtlich ermöglichten Bebauung geht bei Realisierung ein Eingriff in Natur und Landschaft einher, da ein bestehendes Gartengrundstück teilweise bebaut werden kann. Dieser Eingriff ist teilweise ausgleichbar durch eine ökologische Aufwertung der verbleibenden Freiflächen (Nutzung der nicht baulich genutzten Flächen als Hausgarten).

Diese Umgestaltung bzw. Umnutzung der Freiflächen ist rechnerisch nicht erfaßbar, da der Biotopwert für die derzeitige Gartenfläche dem des Hausgartens entspricht (jeweils 14 Punkte auf der Grundlage der Ausgleichsabgabenverordnung - AAV" vom 9. Februar 1995, die im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsplanung in Hessen angewandt wird).

Rein rechnerisch bedeutet der Eingriff für das Grundstück auf dieser Basis einen Biotopwertverlust von ca. 10%. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für diesen nur rechnerisch vorhandenen Verlust würde in keiner Relation zum Planungs- und Verwaltungsaufwand stehen.

Zudem ist zu sehen, daß sich im Baugenehmigungsverfahren noch Verschiebungen durch besondere Maßnahmen ergeben. Denkbar sind hier weitere Optimierungen wie z.B. der Nachweis einer Regenwasserversickerung auf dem Grundstück. Dann wären die versiegelten Flächen mit 6 Wertpunkten anzusetzen.

Zu verweisen ist im übrigen auf die in diesem speziellen Fall vergleichsweise unproblematische Ausgleichsabgabe ("Rekultivierungserfolgsindex" / REI). Auch die Abwägung zwischen den Belangen des Naturschutzes und dem Ziel der Schaffung von Wohnraum bei schonendem Umgang mit Natur und Landschaft durch Ausnutzung von Baulücken läßt die gewählte Verfahrensweise sinnvoll erscheinen.

Büro Dr. Thomas, Februar 1996