

STADT DIETZENBACH

Bebauungsplanentwurf Nr.45

" Nördlich der Bahnhofstraße zwischen Lehrstr. und Bahn"

Erläuterungen, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat am 11.11.77 gemäß § 2 Abs. BBauG - Bundesbaugesetz - die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Nördlich der Bahnhofstraße zwischen Lehrstraße und Bahn" beschlossen. Damit soll für dieses Gebiet am Rande des alten Ortskerns, außerhalb des förmlich festgelegten Entwicklungsbereiches die bauliche Entwicklung geordnet werden, nachdem diese in der Vergangenheit teilweise ungeordnet verlaufen ist und zu Fehlentwicklungen geführt hat.

Das Planungsgebiet umfaßt überwiegend bereits bebaute Grundstücke entlang der Bahnhofstraße und Lehrstraße mit rückwärtigen Nebengebäuden - ehemalige Scheunen, Ställe und Schuppen - sowie großen Gartenflächen; die Tiefe der Grundstücke beträgt bis zu 60 m. Einige der Nebengebäude sind in den vergangenen Jahren - mit oder ohne Genehmigung - zu Wohnzwecken hergerichtet worden; vereinzelt sind auch neue Hintergebäude entstanden. Diese ungeordnete Entwicklung birgt die Gefahr in sich, daß in absehbarer Zeit Zustände entstehen, die eine Sanierung erforderlich werden lassen. Ziel des Bebauungsplanes muß es deshalb sein, für diesen Bereich Rechtssicherheit zu schaffen, damit die weitere bauliche Entwicklung in geordneten Bahnen verläuft.

Der derzeitige bauliche Bestand ist durch Begehung eines jeden einzelnen Grundstücks aufgenommen worden. Dabei hat sich gezeigt, daß die vorhandenen Gebäude zu einem großen Teil von den Eigentümern selbst genutzt werden, teilweise - z.B. für die Grundstücke Bahnhofstraße 88 bzw. 90 - liegt jedoch ganz offensichtlich auch eine Renditenutzung vor. Räumlich beengte Verhältnisse sind - neben dem erwähnten Grundstück Bahnhofstraße 90 - insbesondere im Bereich der Einmündung der Lehrstraße in die Bahnhofstraße gegeben. An dieser Stelle bestehen im übrigen offenbar zugleich Erweiterungs-/ Umstrukturierungsabsichten seitens der Metzgerei auf dem Grundstück Bahnhofstraße 74, soweit dies aus einem entsprechenden Grunderwerb abgeleitet werden kann.

Der Flächennutzungsplan sieht für das Planungsgebiet eine Wohnnutzung vor; im Hinblick auf die Nähe zum alten Ortskern mit seiner Einkaufsfunktion werden entlang der Bahnhofstraße jedoch auch geschäftliche Nutzungen zuzulassen sein, d.h. die Grundstücke an der Bahnhofstraße werden als allgemeines Wohngebiet auszuweisen sein. Inwieweit eine Bebauung der rückwärtigen Gartenflächen von den Bewohnern durchweg gewünscht ist, war durch die mit den Betroffenen geführten Gespräche nicht eindeutig zu ermitteln; vermutlich werden die Standpunkte in dieser Hinsicht divergieren. In dieser Frage wird deshalb erst durch die Erörterung des Bebauungsplanvorentwurfes mit den Betroffenen eine Klärung herbeigeführt werden können.

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht eine Erschließung der rückwärtigen Gartenflächen über das Planungsgebiet des parallel aufgestellten Bebauungsplanes 8 Hb/1 bzw. über die Lehrstraße und die in diesem Gebiet geplante Stichstraße vor. Von dieser Stichstraße ist eine Wohnerschließungsstraße entlang der nördlichen Grenze schleifenförmig in das Planungsgebiet geführt, die im Westen in einen befahrbaren Wohnweg übergeht. Eine Fußwegeverbindung von den rückwärtigen Teilen des Planungsgebietes zur Bahnhofstraße mit ihren Einkaufsmöglichkeiten ist über den im Baugebiet 8 Hb/1 geplanten Fußweg an der Bahnstrecke gegeben.

Durch die geplante Wohnerschließungsstraße sind 8 Grundstücke für eine lockere 1-2-geschossige Einfamilienhausbebauung erschlossen. Über den befahrbaren Wohnweg werden 8 weitere Grundstücke erreicht, die in ihrem rückwärtigen Teil entweder bereits bebaut sind oder nach erfolgter Erschließung zur Arrondierung bebaut werden können. Außerdem können im östlichen Teil der Bahnhofstraße durch Entfall der vorhandenen Tankstelle sowie Neubebauung des Grundstücks Bahnhofstraße 92 noch drei weitere Wohnhäuser errichtet werden.

An der Einmündung der Lehrstraße in die Bahnhofstraße ist eine 3-geschossige Bebauung - ggf. erdgeschossig mit Läden - vorge schlagen, was an dieser Stelle aus dem städtebaulichen Zusammenhang gerechtfertigt erscheint, zum anderen aber auch einen Anreiz zur hier erwünschten baulichen Umstrukturierung - beengte räumliche Verhältnisse - bilden könnte.

Im übrigen sind für die bestehende Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung Festsetzungen in dem der heutigen Situation entsprechenden Umfang vorgesehen, wobei langfristig von einem Entfall der rückwärtigen Nebengebäude ausgegangen wird.

Für die Parzellierung der 8 Baugrundstücke an der geplanten Wohnerschließungsstraße wird eine Umlegung für die rückwärtigen Teilgrundstücksflächen erforderlich.

Dietzenbach, im Mai 1978



Stadt Dietzenbach

Bebauungsplan Nr. 45

"Nördlich der Bahnhofstraße
zwischen Lehrstraße und Bahn"

Flächenspiegel, Planungsstatistik

Größe des Planungsgebiets 1,71 ha = 100 %

Wohnbauland

vorhandene Wohnbauflächen
- einschl. Arrondierung -
geplante Wohnbauflächen

1,11 ha
0,43 ha
1,54 ha = 90 %

öffentl. Verkehrsflächen
Straßen und Fußwege
befahrbarer Wohnweg

0,17 ha = 10 %

Grund- und Geschoßflächenzahl
vorhandene Wohnbauflächen
- einschl. Arrondierung -

GRZ = 0,35
GFZ = 0,70

geplante Wohnbauflächen
-1-geschossige Bebauung
-2-geschossige Bebauung

GRZ/GFZ = 0,35
GRZ = 0,35
GFZ = 0,70

Zahl der Wohneinheiten
neu ohne Arrondierung

8 WE

Zahl der Stellplätze
Einzelgaragen

GA = 16 ST

Verhältnis Stellplätze : Wohneinheiten

16 : 8 = 2,0

Frankfurt, 27. April 1978

Anhang

Flächenspiegel, Planungsstatistik

Größe des Planungsgebiets	1,71 ha = 100 %
Wohnbau-land	
vorhandene Wohnbauflächen	1,11 ha
- einschl. Arrondierung -	0,43 ha
geplante Wohnbauflächen	<u>1,54 ha = 90 %</u>
öffentl. Verkehrsflächen	
Straßen und Fußwege	
befahrbarer Wohnweg	0,17 ha = 10 %
Grund- und Geschößflächenzahl	
vorhandene Wohnbauflächen	GRZ = 0,35
- einschl. Arrondierung -	GFZ = 0,70
geplante Wohnbauflächen	
-1-geschossige Bebauung	GRZ/GFZ = 0,35
-2-geschossige Bebauung	GRZ = 0,35
	GFZ = 0,70
Zahl der Wohneinheiten	
neu ohne Arrondierung	8 WE
Zahl der Stellplätze	
Einzelgaragen	GA = 16 ST
Verhältnis Stellplätze : Wohneinheiten	16 : 8 = 2,0