

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 50 A

Alte Ortsmitte, Gebiet westlich der Darmstädter Straße zwischen der Borngasse und der Evangelischen Kirche

Gebietsbeschreibung:

Der Geltungsbereich des Entwurfs zum Bebauungsplan 50 A umfaßt die Flächen zwischen

nördliche Grundstücksgrenze der ev. Kirchengemeinde Dietzenbach/

die Darmstädter Straße/

die Borngasse/

sowie einige Teilflächen zwischen der Borngasse, der verlängerten Brunnengasse und der Lindenstraße.

1. Einordnung in vorhandene Planungen

Das Gebiet des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 50 A liegt im förmlich gem. § 5 StBauFG ausgewiesenen Sanierungsgebiet der Stadt Dietzenbach. Im Jahr 1972 wurde im Auftrag der Stadt Dietzenbach ein Sanierungsplan erarbeitet, der eine starke Veränderung der Altstadt vorsah. Zugrundegelegt wurde eine erhebliche Erweiterung Dietzenbachs mit einem neuen Stadtzentrum zwischen Steinberg und Dietzenbach. Man ging davon aus, daß der Ortskern eine solche Gesamtstadt nicht mehr versorgen könnte. Zunächst wurden die Sanierungsmaßnahmen nach Bundesbaugesetz durchgeführt, später in Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz übergeleitet und seit einigen Jahren ist das Sanierungsgebiet förmlich gemäß § 5 StBauFG ausgewiesen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Einführung in bestehende Rechtsverhältnisse

Der Entwurf zum Bebauungsplan 50 A entwickelt sich aus dem durch das Regierungspräsidium Darmstadt vom 18.5.77 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Dietzenbach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes liegt in der als Sanierungsgebiet gewidmeten Fläche. Das Planungsgebiet war eines der Teilgebiete, für die zwischen 1971 und 1976 Bebauungspläne für das Sanierungsgebiet aufgestellt worden waren. Diese alten Bebauungspläne sahen eine völlige Umstrukturierung der Altstadt vor, die private und öffentliche Investitionsmittel in Größenordnungen erforderlich gemacht hätten, die 1972 noch als realisierbar angenommen wurden, die aber nicht - wie sich gezeigt hat - aufzubringen waren und die auch im Widerspruch zu den Wünschen der Altstadtbevölkerung von Dietzenbach standen, die die Erhaltung des historischen Ortsbildes immer stärker forderte, je mehr alte Bausubstanz abgerissen wurde.

Die Stadt Dietzenbach reagierte auf diese veränderten Bedingungen; und die Stadtverordneten-Versammlung beschloß am 17.03.1978 die Bebauungspläne im Sanierungsgebiet aufzuheben, neue Planungsgrundlagen erarbeiten zu lassen, um auf deren Basis neue Teilbebauungspläne aufstellen zu können. Mit der Erarbeitung eines Städtebaulichen Rahmenplanes für das förmlich ausgewiesene Sanierungsgebiet wurde im April 1978 das Büro StadtBauPlan, Darmstadt beauftragt. Ende 1978 legte das Büro diese Untersuchungen vor. In seiner Sitzung am 22.2.79 beschloß die Stadtverordneten-Versammlung der Stadt Dietzenbach die wesentlichen Aussagen des Städtebaulichen Rahmenplanes sowohl für Genehmigungen gem. § 15 StBauFG als auch für die Aufstellung von Bebauungsplänen zugrunde zu legen.

Für die östlich angrenzenden Gebiete zwischen Darmstädter Straße und Ratheustraße sind Bebauungspläne (Nr. 50 B und Nr. 50 C) im Aufstellungsverfahren.

Zur Erschließung des Planungsgebietes

Die Darmstädter Straße ist und bleibt eine der wenigen Wohn-Sammelstraßen im Sanierungsgebiet. Sie wird wegen dieser Funktion von der Fahrbahn getrennte Gehwege behalten. Die Borngasse und die Brunnengasse, die im wesentlichen das Planungsgebiet erschließen, sollen verkehrsberuhigte Wohnstraßen werden. Entsprechend den Festsetzungsmöglichkeiten der neuen Straßenverkehrsordnung wird in diesen Straßen bzw. Gassen eine Höchstgeschwindigkeit von 25 km/h vorgeschrieben. Dieser öffentliche Erschließungsraum durchgehend und ohne Höhendifferenz zwischen Fahrfläche und Gehwegfläche gepflastert und soll so dem Autofahrer signalisieren, daß er sich hier auf einer Fläche bewegt, die vorwiegend dem Fußgänger vorbehalten bleiben soll. Durch Einbahn-Straßenregelung, die so angeordnet wird, daß ein Durchfahren für alle Verkehrsteilnehmer außer den Anliegern und Andienern uninteressant wird, soll die Verkehrsbelastung auf diesen Wohnwegen gering gehalten werden. Entsprechend der Beschlußfassung der Stadtverordneten-Versammlung vom 22.5.77 soll die öffentliche Erschließungsfläche zwischen Borngasse und Lindenstraße zwar von jeder Bebauung freigehalten werden, jedoch nicht als Erschließungsfläche für den Fahrverkehr gewidmet werden. Eine Anbindung der Stadtteilgebiete westlich des Planungsgebietes ist somit nur für Fußgänger möglich. Im Bereich der Darmstädter Str. und auf den heutigen Flächen der Sonderschule sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die erforderlichen privaten Pkw-Einstellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücken auszuweisen (siehe erläuternder Beiphan "Bebauungsvorschlag mit öffentlichen und privaten Kfz-Stellplätzen").

Bebauung

Ca. 50 % der bebaubaren Grundstücksflächen stehen nach bereits vorgenommenen Abbrüchen von ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebseinrichtungen für eine Neuordnung zur Verfügung. Ebenso wurde die z.Zt. noch als Sonderschule genutzte Schulgrundstücksfläche in den neu zu ordnenden Bereich einbezogen. Im Bereich um den ehemaligen Herrenhof wurde ein Bebauungsvorschlag erarbeitet, der in den Entwurf zum Bebauungsplan übernommen wurde. Unter Erhaltung des alten Teiles des Wohnhauses Herrenhof sind um einen kleinen, öffentlichen Platz angeordnet 5 weitere 2 bis 2 1/2- geschossige Wohnhäuser vorgesehen. Dieser kleine Platz wird durch einen öffentlichen Fußweg sowohl mit der Brunnengasse als auch mit der Darmstädter-Str. verbunden. Im Bereich der Borngasse (südlicher Abschnitt) ist eine 2-geschossige, traufständige Bebauung vorgesehen, deren Realisierung eine Bodenordnung erforderlich macht. Im Bereich der Brunnengasse (nördliche Seite) bzw. dem südlichen Teil der Darmstädter Str. wird eine Bebauung vorgeschlagen, die im wesentlichen auf der heutigen Baustruktur aufbaut. Neben dem Erhalt alter Wohnhäuser im Bereich der Brunnengasse und der Darmstädter Straße werden die heutigen, rückwärtigen Scheunengebäude so in die Festsetzungen übernommen, daß sowohl der Erhalt und Umbau zur Wohnnutzung möglich ist, als auch der Abriß und Wiederaufbau in ähnlicher bis gleicher Kubatur. Der Bereich westlich der Borngasse ist für sozialen Wohnungsbau in 2-geschossiger Bauweise vorgesehen.

Grünordnung

Neben bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften für private Grundstücksfreiflächen, die den Erhalt bzw. die Wiederherstellung von 50 % der Grundstücksfreiflächen als gärtnerisch gestaltete Flächen sichern soll, werden sowohl im privaten Bereich als auch im Bereich öffentlicher Flächen Pflanzgeböte für hochstämmige Laubbäume festgesetzt.

Unterschreitung von vorgeschriebenen Maßen für Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen

Um die erhaltenswerte städtebauliche Eigenart der Altstadt von Dietzenbach zu erhalten, sind geringere als die in den §§ 7 und 8 HBO vorgeschriebenen Maße für Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen zulässig. Und zwar ist eine Verringerung der Abstände und Abstandsflächen auf die Hälfte der Maße erlaubt. Das Mindestmaß des Abstandes und die Mindestbreite der Abstandsflächen beträgt jedoch 5,00 m. Bei Erhaltung bestehender Gebäude werden Bestimmungen der §§ 7 und 8 HBO nicht angewendet.

Ortsbausatzung

Die Satzung der Stadt Dietzenbach über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung der Eigenart des Orts- und Straßenbildes im Bereich "Alte Ortsmitte" (Teilbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes) gilt für den gesamten Geltungsbereich des Entwurfes zum Bebauungsplanes Nr. 50 A.

Weiter Erläuterungen, Statistik und Kosten

Ca. 40 % der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind im Besitz des als Treuhänder beauftragten Sanierungsmaßnahmeträgers, DSK Frankfurt. Diese Flächen sollen im Verlauf der Bebauung reprivatisiert werden.

Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser werden durch die ~~STADT~~ gesichert. Die geordnete Beseitigung der Abwässer ist durch die Anlagen der Stadt Dietzenbach gesichert.

Dietzenbach, 11.03.1981

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 50 A

" Alte Ortsmitte, Gebiet westlich der Darmstädter-Straße
zwischen der Borngasse und der Evangelischen Kirche "

Gebietsbeschreibung:

Der Geltungsbereich des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 50 A umfaßt die Flächen zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze der ev. Kirchengemeinde Dietzenbach / der Darmstädter-Straße / der Borngasse / sowie einige Teilflächen zwischen der Borngasse, der verlängerten Brunnengasse und der Lindenstraße.

1. Einordnung in vorhandene Planungen

Das Gebiet des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 50 A liegt im gem. § 5 StBauFG förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Dietzenbach. Im Jahre 1972 wurde im Auftrag der Stadt Dietzenbach ein Sanierungsplan erarbeitet, der eine starke Veränderung der Altstadt vorsah. Zugrundegelegt wurde eine erhebliche Erweiterung Dietzenbachs mit einem neuen Stadtzentrum zwischen Steinberg und Dietzenbach.

Man ging davon aus, daß der Ortskern eine solche Gesamtstadt nicht mehr versorgen könnte. Zunächst wurden die Sanierungsmaßnahmen nach Bundesbaugesetz durchgeführt, später in Maßnahmen nach dem StBauFG förmlich festgelegt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Der Entwurf zum Bebauungsplan 50 A entwickelt sich aus dem durch das Regierungspräsidium Darmstadt vom 18.5.77 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Dietzenbach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes liegt in der als Sanierungsgebiet förmlich festgelegten Fläche.

Das Planungsgebiet war eines der Teilgebiete, für die zwischen 1971 und 1976 Bebauungspläne für das Sanierungsgebiet aufgestellt worden waren. Diese alten Bebauungspläne sahen eine völlige Umstrukturierung der Altstadt vor, die private und öffentliche Investitionsmittel in Größenordnungen erforderlich gemacht hätten, die 1972 noch als realisierbar angenommen wurden, die aber nicht, wie sich gezeigt hat, aufzubringen waren und die auch im Widerspruch zu den Wünschen der Altstadtbevölkerung von Dietzenbach standen, die die Erhaltung des historischen Ortsbildes immer stärker forderte je mehr alte Bausubstanz abgerissen wurde.

Die Stadt Dietzenbach reagierte auf diese veränderten Bedingungen und die Stadtverordnetenversammlung beschloß am 17.3.1978 die Bebauungspläne im Sanierungsgebiet aufzuheben, neue Planungsgrundlagen erarbeiten zu lassen, um auf deren Basis neue Teilbebauungspläne aufstellen zu können. Mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes für das förmlich ausgewiesene Sanierungsgebiet wurde im April 1978 das Büro StadtBauPlan, Darmstadt, beauftragt. Ende 1978 legte das Büro diese Untersuchung vor. In seiner Sitzung am 22.2.1979 beschloß die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach die wesentlichen Aussagen des städtebaulichen Rahmenplanes sowohl für Genehmigungen gem. § 15 StBauFG als auch für die Aufstellung von Bebauungsplänen zugrunde zu legen.

Für die östlich angrenzenden Gebiete zwischen Darmstädter-Str. und Rathenaustraße sind Bebauungspläne (Nr.50 B und 50 C) im Aufstellungsverfahren.

3. Planungsabsicht

Planungsabsicht ist eine behutsame Erneuerung der Bausubstanz durch Blockentkernung, Modernisierung bzw. Neubau der nicht mehr erhaltenswerten Gebäude. Unter weitestgehender Beibehaltung des historischen Ortsbildes sollen so Verhältnisse geschaffen werden, die den heutigen Ansprüchen an Wohnungen und das Wohnungsumfeld entsprechen.

4. Erschließung des Planungsgebietes

Die Darmstädter-Straße wird schon von der Belastung her als eine der wenigen Wohn-Sammel-Straßen angesehen werden. Ihre endgültige Funktion wird im Zusammenhang mit der Gesamtkonzeption "Verkehrsberuhigung Babenhäuser-Str., Schmidtstr., Rathenaustr., Darmstädter-Straße" zu einem späteren Zeitpunkt zu bestimmen sein. Die Borngasse und die Brunnengasse, die im wesentlichen das Planungsgebiet erschließen, sollen verkehrsberuhigte Wohnstraßen werden. Entsprechend den Festsetzungsmöglichkeiten der neuen Straßenverkehrsordnung wird in diesen Straßen bzw. Gassen eine Höchstgeschwindigkeit von 25 km/h vorgeschrieben. Dieser öffentliche Erschließungsraum durchgehend und ohne Höhendifferenz zwischen Fahrfläche und Gehwegfläche gepflastert soll so dem Autofahrer signalisieren, daß er sich hier auf einer Fläche bewegt, die vorwiegend dem Fußgänger vorbehalten bleiben soll.

Durch eine Straßenregelung, die so angeordnet wird, daß ein Durchfahren für alle Verkehrsteilnehmer, außer den Anliegern und Andienern, uninteressant wird, soll die Verkehrsbelastung auf diesen Wohnwegen gering gehalten werden. Entsprechend der Beschlußfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 22.5.1977 soll die öffentliche Erschließungsfläche zwischen Borngasse und Lindenstraße von jeder Bebauung freigehalten und auch nicht als Erschließungsfläche für den Fahrverkehr gewidmet werden.

Eine Anbindung der Stadtteilgebiete westlich des Planungsgebietes ist somit nur für Fußgänger möglich. Im Bereich der Darmstädter-Straße sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die erforderlichen privaten PKW-Einstellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücken auszuweisen (s. erläuternder Beiplan "Bebauungsvorschlag Parken"). Eine Teilfläche der Schulhoffläche der Helen Keller Schule bleibt für eine noch festzulegende Spielfläche vorbehalten.

5. Bebauung

Ca. 50% der bebaubaren Grundstücksflächen stehen nach bereits vorgenommenen Abbrüchen von ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebseinrichtungen für eine Neuordnung zur Verfügung. Das Gebäude der Helen Keller Schule wird nach ihrer Modernisierung von der Volkshochschule Dietzenbach genutzt werden. Im Bereich um den ehemaligen Herrnhof wurde ein Bebauungsvorschlag erarbeitet, der in den Entwurf zum Bebauungsplan übernommen wurde. Ein Abriß der Schule unterbleibt. Im Bereich der Borngasse (südlicher Abschnitt) ist eine 2-geschossige, traufständige Bebauung vorgesehen, deren Realisierung eine Bodenordnung erforderlich macht. Im Bereich der Brunnengasse (nördliche Seite) bzw. dem südlichen Teil der Darmstädter-Straße wird eine Bebauung vorgeschlagen, die im wesentlichen auf der heutigen Baustruktur aufbaut. Neben dem Erhalt alter Wohnhäuser im Bereich der Brunnengasse und der Darmstädter-Straße werden die heutigen rückwärtigen Scheunengebäude so in die Festsetzungen übernommen, daß sowohl der Erhalt und Umbau zur Wohnnutzung möglich ist, als auch der Abriß und Wiederaufbau in ähnlicher bis gleicher Kubatur. Der Bereich westlich der Borngasse ist für sozialen Wohnungsbau in 2-geschossiger Bauweise vorgesehen.

6. Landschaftspflege

Neben der Baustruktur soll auch das Wohnumfeld in seiner Funktion zum ökologischen Ausgleich und als Freizeit- und Erholungsreich verbessert werden.

Da es sich beim Planungsgebiet um ein reines innerörtliches Gebiet mit städtischem Charakter handelt, kann auf die Erstellung eines Landschaftsplanes nach § 4 HENatG verzichtet werden.

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen für das Planungsgebiet basieren auf dem von dem Regionalen Raumordnungsplan vorgegebenen Rahmen und sind direkt in den Bebauungsplan eingearbeitet worden. Sie umfassen im wesentlichen den Erhalt oder die Wiederherstellung der unbebauten Grundstücksteile als gärtnerisch gestaltete Flächen und Pflanzgebote für hochstämmige Laubbäume sowohl im öffentlichen Bereich als auch als zwingend vorgeschriebene Pflanzgebote z.B. von Nußbäumen o.ä. in den privaten Hofanlagen der umzubauenden ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Anlagen.

7. Unterschreitung von vorgeschriebenen Maßen für Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen

Um die erhaltenswerte städtebauliche Eigenart der Altstadt von Dietzenbach zu erhalten, sind geringere als die in den §§ 7 und 8 HBO vorgeschriebenen Maße für Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen zulässig. Und zwar ist eine Verringerung der Abstände und Abstandsflächen auf die Hälfte der Maße erlaubt. Das Mindestmaß des Abstandes und die Mindestbreite der Abstandsflächen betragen jedoch 5.00 m. Bei Erhaltung bestehender Gebäude werden Bestimmungen der §§ 7 und 8 HBO nicht angewendet.

8. Ortsbausatzung

Die Satzung der Stadt Dietzenbach über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung der Eigenart des Orts- und Straßenbildes im Bereich "Alte Ortsmitte" (Teilbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes) gilt für den gesamten Geltungsbereich des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 50 A

9. Weitere Erläuterungen, Statistik und Kosten

Ca. 40% der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind im Besitz des als Treuhänder beauftragten Sanierungsmaßnahmeträgers, DSK Frankfurt. Diese Flächen sollen im Verlauf der Bebauung reprivatisiert werden.

Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser wird durch die Stadt gesichert, ebenso die geordnete Beseitigung der Abwässer durch die Anlagen der Stadt.

Die Kosten der Gesamtmaßnahme werden überschlägig wie folgt veranschlagt:

Grunderwerb	DM	---
Nebenkosten des Grunderwerbs	DM	25.000,--
zusammen	DM	25.000,--
		=====

Innere Erschließung:

a) Wasserversorgung	DM	60.000,--
b) Abwasserbeseitigung	DM	115.000,--
c) elektr. Versorgung	DM	10.000,--
d) Gasversorgung	DM	--
e) Straßenbeleuchtung	DM	20.000,--
f) Neugestaltung der Straßen, Gehwege und Fußwege	DM	285.000,--
zusammen	DM	490.000,--
		=====

Größe des Planungsgebietes

Netto-Wohnbaufläche	m ²	8.744,00
Verkehrsfläche öffentlich	m ²	2.353,00
zusammen	m ²	11.097,00
=====		

Dietzenbach, den 14. Juni 1982
Stadtplanungs- und Hochbauamt