

Begründung zum Bebauungsplanentwurf "50 C, Alte Ortsmitte - Gebiet südlich der Bahnhofstraße zwischen Schäfergasse und Darmstädter Straße (nördlicher Teil)"

1. Einordnung in vorhandene Planungen

Das Gebiet des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 50 C liegt im gemäß § 5 StBauGF förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Dietzenbach. Im Jahr 1972 wurde im Auftrag der Stadt Dietzenbach ein Sanierungsplan erarbeitet, der eine starke Veränderung der Altstadt vorsah. Zugrunde gelegt 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 übergeleitet und seit 1973 ist das Sanierungsgebiet gemäß § 5 StBauFG förmlich festgelegt. Fortschreibungen und Ergänzungen des Sanierungsgebietes wurden 1982 und 1988 vorgenommen. Für dieses Gebiet gelten seit dem 1. Juli 1987 die Überleitungsvorschriften für das Städtebauförderungsgesetz gem. § 245 BauGB.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Einführung in bestehende Rechtsverhältnisse

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 50 C entwickelt sich aus dem durch das Hessische Ministerium des Innern vom 31.03.1987 genehmigten Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt für den Bereich 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. Die Stadtverordneten-Versammlung beschloß am 17.03.1978 die Bebauungspläne im Sanierungsgebiet aufzuheben und neue Planungsgrundlagen erarbeiten zu lassen, um auf deren Basis neue Teilbebauungspläne erstellen 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 vom 22.02.1979 beschloß die Stadtverordneten-Versammlung der Stadt Dietzenbach die wesentlichen Aussagen des städtebaulichen Rahmenplanes sowohl für Genehmigungen gemäß § 15 StBauFG als auch für die Aufstellung von Bebauungsplänen zugrunde zu legen. Der städtebauliche Rahmenplan wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben, zuletzt im September 1987, und jeweils von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach beschlossen.

3. Begrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich umfaßt das Wohnquartier südlich der Bahnhofstraße, das westlich von der Darmstädter Straße östlich von der Schäfergasse und südlich von der im Volksmund genannten "Judengasse" mit der Parzelle Nr. 764/7 begrenzt wird.

Es umfaßt die Grundstücke mit folgenden Parzellen Nr.:
154, 155, 157/1, 159, 161/1, 162, 163, 164/1, 164/2, 165, 167/1, 168/1

4. Beschreibung Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt im Altstadtbereich der Stadt Dietzenbach. Es wird heute teils zu Wohn- und teils zu Gewerbebezwecken genutzt. Einzelne früher landwirtschaftlich genutzte Anwesen sind noch erhalten.

Doch ein großer Teil der einstigen Gebäude ist abgerissen. Dadurch entstand eine große Freifläche, die heute als Parkplatz für die umliegenden Anwohner bzw. Kunden der umliegenden Geschäfte dient.

Die Bebauung besteht aus 2-geschossigen meist traufständigen Gebäuden mit z.T. ausgebauten Dachgeschossen.

Außer im östlichen Teil des Geltungsbereiches, in dem einige Bäume vorgefunden werden, ist keine Vegetation festzustellen.

Insgesamt umfaßt der Geltungsbereich eine Fläche von 0,46 ha.

5. Planungsabsicht / Planungsziele

Ziel unserer Planung ist die weitestgehende Wahrung des historischen Ortsbildes, besonders in diesem Altstadtbereich. Angestrebt wird eine behutsame Erneuerung der Bausubstanz, die den heutigen Ansprüchen an das Wohnumfeld und den Wohnstandard entspricht. Dabei ist auch an eine Verbesserung der Infrastruktur durch Schaffung neuer Läden gedacht. Die geplante Neubebauung soll in die gewachsene Altstadtsubstanz eingebunden werden. Dabei ist auf einen sensiblen Umgang mit gewachsenen Strukturen, Proportionen und Gestaltungselementen zu achten.

In Verbindung mit der angestrebten Wohnnutzung und der damit verbundenen Stärkung der Altstadt ist ein Angebot an Spielfläche zu schaffen. Dieser Forderung kommen wir mit dem geplanten Spielplatz im Blockinnenbereich nach.

Durch den Kinderspielplatz im Blockinnenbereich ist evtl. eine geringe Lärmbelästigung der Anwohner durch spielende Kinder gegeben. Das öffentliche Interesse an Erholungs- und Spielmöglichkeit steht dabei aber im Vordergrund, so daß die Anwohner eine kurzzeitige Belästigung in Kauf zu nehmen haben.

.../

Besonders in innerstädtischen Bereichen mit starker Verdichtung ist eine "grüne Insel" mit einem gewissen Erholungswert durch Abschirmung von Straßenlärm angezeigt.

Durch diesen Spielplatz führt ein Fußweg, der die Bahnhofstraße mit der "Judengasse" verbindet und somit eine Nord-Süd-Verbindung herstellt.

6. Grundzüge der Planung

a. Verkehrsflächen

PKW-Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes ist durch die Bahnhofstraße und die Darmstädter Straße gewährleistet. Die weiteren Erschließungsstraßen die Schäfergasse und die "Judengasse" sollen verkehrsberuhigte Wohnstraßen bzw. -wege werden.

Diese Mischverkehrsflächen sind z.T. schon ausgebaut. Um eine Einheitlichkeit zu gewährleisten, sind die noch zu gestaltenden Mischverkehrsflächen an die bestehenden anzupassen.

Die kleinteilige Pflasterung ist dabei beizubehalten. Sie stellt ein besonderes Gestaltungselement des öffentlichen Raumes dar.

Fußwegeverbindung

Eine Fußwegeverbindung führt durch den Blockinnenbereich. Sie erschließt den dort liegenden Spielplatz und führt auf die parallel zur Bahnhofstraße verlaufende "Judengasse".

Die Oberflächengestaltung dieses Fußweges sollte hauptsächlich unter ökologischen Gesichtspunkten gesehen werden.

Diese Forderung kann durch eine wassergebundene Decke, durch Ökopflaster oder Porensteine erfüllt werden.

Parkierung

Die Parkierung erfolgt auf den eigenen Grundstücken. Einzig im Nord-Westen des Plangebietes stehen noch 4 öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Für das Dietzenbacher Altstadtgebiet ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit gefordert.

Die durch die Wohnnutzung notwendig werdenden Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Der Nachweis der Stellplätze ist im Rahmen der beabsichtigten Wohnnutzung auch möglich.

.../

b. Grünflächen

öffentliches Grün

Der Blockinnenbereich ist geprägt von einer als Spielplatz ausgebauten Grünfläche, die von einem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweg durchzogen wird. Sie ist im westlichen und südlichen Randbereich mit Bäumen überstanden, um sie optisch von den privaten Grünflächen abzugrenzen. Eine Straßenbegrünung im öffentlichen Raum ist nicht vorgesehen. Die bestehende Baumpflanzung Bahnhofstraße/Ecke Schäfergasse ist zu erhalten.

private Grünflächen

Um die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, sind höchstens 25 % der Grundstücksfreifläche zu befestigen. Der Versiegelungsgrad sollte dabei keine 100 % betragen. Durch die Verwendung von ökologisch vertretbaren Materialien wird die Grundwasseranreicherung positiv beeinflusst.

Das Pflanzgebot für einen hochstämmigen Laub- oder Obstbaum soll eine Strukturierung der Innenflächen gewährleisten und verschiedene Lebensräume für die heimische Tierwelt schaffen.

Auf den Grundstücken an der Schäfergasse sind die Bäume an der Grenze zum Spielplatz im Blockinnenbereich zu pflanzen, um eine optische Abgrenzung des öffentlichen Blockinnenbereiches zur privaten Freifläche zu gewährleisten.

Für die weitere Bepflanzung der Freiflächen wird aus ökologischen Gründen die Verwendung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen und Stauden (potentiell natürliche Vegetation) vorgeschrieben. Die Beschränkung von Koniferenpflanzungen erfolgt, um die stadtegestalterisch und ökologisch unbefriedigenden Hecken- und Gruppenpflanzungen von Nadelgehölzen (Fichte, Lebensbaum u.ä.) auszuschließen.

c. Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich. Hier ist eine Nachfrage nach Flächen für gewerbliche Nutzungen erkennbar. Soweit hiervon keine unververtretbaren Störungen für die Wohnnutzung ausgehen, ist eine gewerbliche Nutzung in Teilen des Gebietes städtebaulich durchaus sinnvoll. An der Bahnhofstraße und teilweise entlang der Darmstädter Straße ist daher eine Mischung von Gewerbe und Wohnen vorgesehen. Die Ausweisung eines Besonderen Wohngebietes berücksichtigt die Eigenart dieses Bereiches, erhält und fördert aber gleichzeitig die Wohnnutzung.

Entlang der Schäfergasse und "Judengasse" soll dagegen der Charakter der Altstadt mit kleinteiliger Wohnbebauung beibehalten werden, wobei die Gebäude in der Schäfergasse durch zurückversetzte Garagen bzw. car-ports untergliedert sind.

Alle Gebäude im Planungsbereich sind 2-geschossig ausgeführt oder zu planen. Dies entspricht der altstadttypischen Maßstäblichkeit.

Die in einzelnen Baugebieten erhöhten Geschößflächenzahlen beruhen auf der schon vorhandenen Bebauung und der versuchten Beibehaltung der altstadttypischen Struktur dieses Gebietes.

Eine relativ enge Bebauung ist hier vorgegeben und gewünscht.

Bezugnehmend auf den Erlaß vom 11.10.1989 des Hessischen Ministeriums des Innern über "den Ausbau bestehender baulicher Anlagen zu Wohnzwecken" wurden die GFZ-Werte nur auf die Vollgeschosse bezogen. Die Dachgeschößflächen bleiben unberücksichtigt.

Das Gebäude Schäfergasse 3 steht unter Denkmalschutz und ist dementsprechend zu gestalten.

Aufgabe der Planer ist es, dieses Gebäude in die Neubebauung zu integrieren. Die Kleinteiligkeit der Fassadengestaltung und der Charakter der Straße mit seinen durch kleine Höfe getrennten Wohnhäusern ist bei der Gestaltung der Neubauten fortzuführen.

Die Altbebauung in der Darmstädter Straße soll in ihren Grenzen nicht verändert werden. Einzig auf dem Grundstück Darmstädter Straße/ "Judengasse" sind Anbaumöglichkeiten an die bestehende Bebauung vorgesehen.

Um eine sinnvolle Nutzung der alten und neuen Gebäude zu gewährleisten wurde in einigen Bereichen des Plangebietes auf einen Bauwuch verzichtet.

7. Ortsbausatzung

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

Zur Zeit wird eine Überarbeitung der Ortsbausatzung vorgenommen.

8. Versorgung

a. Wasser- und Gasversorgung

Die Wasserversorgung ist im Planungsgebiet durch den Zweckverband Wasserversorgung in Seligenstadt und die Gasversorgung durch den Gasversorgungsverband Obertshausen gewährleistet.

.../

b. Stromversorgung

Die Stromversorgung im Planungsgebiet ist durch die Energieversorgung Offenbach gewährleistet.

9. Entsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Netz der Stadt Dietzenbach.

10. Bodenordnung

Die Bodenordnung ist durch großflächigen Besitz des Bauträgers (Stadt Dietzenbach) gesichert.

11. Flächenbilanz

Überbaubare Fläche	1.495 m ²
Private Freifläche	1.877 m ²
Straßenverkehrsfläche	805 m ²
Öffentliche Freifläche	423 m ²
Geltungsbereich insgesamt	4.600 m ²

12. Kosten und Beiträge

a. Erschließungskosten

(wird von der Stadt Dietzenbach errechnet)

b. Straßenbaukosten

(wird von der Stadt Dietzenbach errechnet)

Stand: Januar 1990

.../