

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51/1 - "Nördlich der Vélizystraße zwischen Theodor-Heuss-Ring und Bahn"

### 1. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 51/1 als 1. Änderung des B-Plan Nr. 51 stellt einen Teilbereich des neuen Dietzenbacher Stadtzentrums dar. Das Plangebiet umfaßt den südöstlichen Teilbereich des B-Planes Nr. 51 zwischen Theodor-Heuss-Ring und Bahn, nördlich der Vélizystraße.

Südlich der Vélizystraße werden die noch freien Flächen z. Zt. mit 4 - 5 geschossigen Wohnhäusern und Reihenhäusern bebaut. Östlich der Bahn befindet sich das Gewerbegebiet. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden als Mischgebietsflächen z. Zt. mit Geschößwohnungen bebaut, z. T. einer nichtstörenden gewerblichen Nutzung zugeführt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des gem. Rechtsverordnung förmlich festgelegten Entwicklungsbereiches.

### 2. Begründung

#### 2.1 Zweck der Planung

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 51 formuliert die städtebaulichen Zielvorstellungen für das neue Dietzenbacher Stadtzentrum. Er zielt dabei auf die Schaffung eines differenzierten Arbeitsplatz- und Dienstleistungsangebotes und die Mischung von Wohnungen und Arbeitsplätzen. Die vom B-Plan 51 im nördlichen Teilbereich festgesetzten Mischgebietsflächen stehen z. Zt. in Realisierung. Dabei werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes im wesentlichen Wohnungen im Geschößbau errichtet.

Demgegenüber zeigen sich jedoch bei der Umsetzung der im B-Plan 51 enthaltenen Kerngebietsflächen erhebliche Probleme. Diese sind nicht zuletzt auf Festsetzungen des B-Planes zurückzuführen, die den eigentlichen städtebaulichen Zielvorstellungen des B-Planes widersprechen. So zwingt die vom B-Plan 51 für diese Teilflächen vorgeschriebene Geschößflächenzahl bei einer ebenfalls vorgeschriebenen und auch städtebaulich sinnvollen vier- bis fünfgeschossigen Bebauung zu Bautiefen, die selbst weit unter dem liegen, was im Geschößwohnungsbau üblich und wirtschaftlich ist. In diesem Rahmen ist eine kerngebietstypische Bebauung und Nutzung nicht umsetzbar.

Eine Änderung des B-Plans 51 im südöstlichen Teilbereich erscheint daher notwendig, um die betroffenen Teilbaugebiete entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen zentralen Bereich überhaupt einer kerngebietstypischen Nutzung zuführen zu können. Dabei sind jedoch die Grundzüge der bisherigen Planung zu wahren. Der Änderungsbebauungsplan 51/1 beinhaltet daher eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in einer städtebaulich sinnvollen Größenordnung. Er vermeidet dabei jedoch eine Verdichtung, die den Dietzenbacher Verhältnissen nicht mehr angemessen wäre.

Darüber hinaus trägt der Änderungsbebauungsplan Nr. 51/1 den Entwicklungen im öffentlichen Personennahverkehr Rechnung. Aufgrund der starken Verkehrsbeziehungen zwischen Dietzenbach, Offenbach und Frankfurt erscheint in Bezug auf die S-Bahn der Bau einer P + R Stellplatz-

anlage sinnvoll, die über die vom B-Plan 51 vorgesehene Größenordnung hinausgeht.

Neben diesen die Grundzüge der Planung des B-Plan 51 nicht berührenden Änderungen erscheint es rechtlich notwendig, den Änderungsbebauungsplan Nr. 51/1 auch den in jüngerer Vergangenheit geänderten Planungsrechtsgrundlagen anzupassen. Auch hierbei handelt es sich im wesentlichen um eine Konkretisierung der bisherigen Planungsziele und redaktionelle Klarstellungen.

## 2.2 Ziel der Planung

### 2.2.1 Art der Nutzung

Hinsichtlich der Art der Nutzung entspricht der Änderungsbebauungsplan 51/1 dem B-Plan 51 im wesentlichen. Es ist weiterhin beabsichtigt, daß in den Teilbaugebieten des Änderungsbebauungsplanes ein Teil der öffentlichen und privaten Einrichtungen der Stadt Dietzenbach unterzubringen sind. Dabei wird berücksichtigt, daß ein Teil dieser Einrichtungen bereits in den verschiedenen Ortsteilen Dietzenbachs, vor allem in der alten Ortsmitte, vorhanden ist. Es ist jedoch davon auszugehen, daß die Teilbaugebiete des Änderungsbebauungsplanes mit Nutzungen belegt werden, die in Dietzenbach bisher nicht vertreten oder unter repräsentiert sind. Zu denken ist z. B. an Nutzungen wie Kino, Hotel, private und öffentliche Dienstleistungen.

Um den vom Plangebiet umfaßten Kernbereich in seiner nicht unproblematischen Lage jedoch nicht durch negativ wirkende Einrichtungen zu belasten, wird mit dem Änderungsbebauungsplan die Zulässigkeit von Spielhallen, Sexkinos, Videopeepshows und ähnlichen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Negativwirkungen solcher Einrichtungen sind in der Stadtentwicklung der jüngeren Vergangenheit hinlänglich bekannt geworden und sie könnten auch hier in der sozialstrukturell ohnehin belasteten Stadt Dietzenbach zu erheblichen Störungen des Stadtentwicklungsprozesses führen.

Neben diesen Aussagen zur Baugebietsnutzung setzt der Änderungsbebauungsplan im Bereich des S-Bahn-Haltespunktes Dietzenbach Mitte Flächen für die Errichtung einer Stellplatzanlage zur P + R Nutzung fest. Hier ist entsprechend dem zu ermittelnden Bedarf entweder die Errichtung eines Parkdecks oder eines kleineren Parkhauses möglich. Ein Parkhaus sollte jedoch aus städtebaulichen Gründen keinesfalls mehr als 4 Geschosse umfassen, da es ansonsten geeignet wäre, die umliegende Bebauung städtebaulich zu dominieren. Die Ausweisung einer solchen Stellplatzanlage ist jedoch notwendig, da sich abzeichnet, daß die vom B-Plan 51 vorgesehenen P + R Stellplätze bei weitem nicht ausreichen, um den zu erwartenden Bedarf zu decken. Darüber hinaus erscheint es verkehrspolitisch sinnvoll, ein großes Angebot an P + R Plätzen zu schaffen, und damit die Attraktivität des öffentlichen Nahverkehrs zu stärken.

### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Kernpunkt der Bebauungsplanänderung ist eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, um damit eine den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechende kerngebietstypische Nutzung überhaupt realisieren zu können. Bei Beibehaltung der städtebaulich sinnvollen im wesentlichen 4 - 5geschossigen Bebauung ergeben sich für die einzelnen Teilbaugebiete folgende Werte:

Ausgehend von einer erdgeschossigen Bebauung, die in Teilbereichen eine Bautiefe bis zu 25 m erreicht, sowie von einer Bautiefe zwischen 12 und 15 m in den Obergeschossen ergibt sich für das Teilbaugebiet B eine Grundflächenzahl von 0,5 sowie eine Geschößflächenzahl von 1,5. Dieser Wert wird einheitlich für den gesamten Block festgelegt, da die bisher im B-Plan 51 vorgesehene Aufspaltung des Nutzungsmaßes städtebaulich nicht erforderlich ist und in Bezug auf die grundstücksmäßige Umsetzung erhebliche Probleme bereitet.

Bei Zugrundelegung der gleichen Eckwerte wird für das Teilbaugebiet C an der Grundflächenzahl von 0,6 festgehalten, jedoch die Geschößflächenzahl auf 2,2 erhöht. Das aufgrund des Grundstückszuschnittes nicht einfach zu bebauende Teilbaugebiet E behält ebenfalls die Grundflächenzahl von 0,8 bei und erhält eine Geschößflächenzahl von 2,4.

Um den städtebaulichen Anforderungen an diesen für die Stadtentwicklung wichtigen Kernbereich gerecht zu werden, wird im Hinblick auf die Geschossigkeit der Bebauung die Geschößzahl im Eckbereich des Teilbaugebietes E auf 4 Geschosse erhöht. Damit wird hinsichtlich der Höhe der Bebauung am östlichen Ende der Werner-Hilpert-Straße ein städtebaulicher Akzent gesetzt, der für diese Blockecke, die den Endpunkt der Straßenachse zum Rathaus bildet aus stadtgestalterischen Gründen erforderlich ist.

Nach der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 sind Grundflächen von Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. auch Tiefgaragen) bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen. Die Baunutzungsverordnungsnovelle weist dabei dem Bebauungsplan die Aufgabe zu, den städtebaulich vertretbaren Rahmen für eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch solche Anlagen zu setzen. Da ein Großteil des sich aus der Nutzung ergebenden Stellplatzbedarfes durch Tiefgaragen abgedeckt werden wird, sieht der Änderungsbebauungsplan Nr. 51/1 für diese Flächen eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um jeweils 0,2 vor. Dies bedeutet in der Konsequenz, daß das Teilbaugebiet E aufgrund seines schwierigen Grundstückszuschnittes durch eine Tiefgarage völlig unterbaut werden könnte, während in den Baublöcken B und C 30 bzw. 20 % der Grundstücksfläche nicht versiegelt werden darf.

#### 2.2.3 Bauweise, Gestaltung der Bebauung und der öffentlichen Räume

In diesem Punkt entspricht der Änderungsbebauungsplan Nr. 51/1 dem B-Plan Nr. 51.

#### 2.2.4 Verkehrserschließung

Auch die Verkehrserschließung des Plangebietes hat sich gegenüber dem B-Plan 51 nicht verändert.

Allerdings wird durch die Möglichkeit zur Errichtung einer P + R Stellplatzanlage der S-Bahn-Haltestelle Dietzenbach Mitte in seiner verkehrsplanerischen Bedeutung gestärkt.

#### 2.2.5 Private und öffentliche Grünflächen und ihre Bepflanzung

Der Änderungsbebauungsplan modifiziert in diesem Punkte lediglich die hinsichtlich der Art zwingend vorgegebenen Baumpflanzungen. Es hat sich gezeigt, daß eine solche Vorgabe im Rahmen des B-Planes nicht sinnvoll ist und einer gesonderten Gestaltungsplanung für den Straßenraum überlassen bleiben sollte. Insgesamt wird aber an den Arten des B-Planes 51 festgehalten.