

## Begründung

### zu Bebauungsplan Nr. 55 Ä 1

---

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach beschloß am 08. 07. 1988 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Südlich der Sportanlage Steinberg zwischen Bahn und Bieberbach" im einfachen Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Änderungsbereich umfaßt die Fläche nördlich des Theodor-Heuss-Ringes zwischen öffentlicher Grünfläche am Bieberbach und der Mischgebietsfläche westlich der Bahn.

Zweck der Änderung in diesem Bereich ist es, Anlagen für kirchliche Einrichtungen zuzulassen. Die ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Gemeinbedarfsfläche läßt einen breiten stadtgestalterischen und architektonischen Spielraum offen zur Errichtung einer Versammlungsstätte der Zeugen Jehovas.

Um den geschlossenen Straßenraumcharakter des Theodor-Heuss-Ringes fortzusetzen, schließt sich die überbaubare Fläche an die Mischgebietsfläche an. Da das Gebäude mit einer Hauptfirstrichtung parallel zum Theodor-Heuss-Ring ausgerichtet wird, ist auch eine Eingliederung dieses neuen Baukörpers in die umliegende Bebauung gewährleistet.

Zudem ist damit für die südlich gelegene Wohnbebauung ein Lärmschutz zur Sportanlage Steinberg gegeben.

Die nicht überbaubare Fläche der Gemeinbedarfsfläche ist zu der sich im Westen anschließenden öffentlichen Grünfläche orientiert, so daß eine großzügige Freifläche entsteht.

Um einen Ausgleich für den Verlust von Grünflächen durch die Ausweitung der Gemeinbedarfsfläche zu schaffen, wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche intensiv begrünt: je 150 m<sup>2</sup> Freifläche wird ein Baum gepflanzt. Damit diese Bepflanzung auch von Anfang an schon einen hohen ökologischen Wert hat, müssen die Bäume eine entsprechende Größe haben. Sie sollten mindestens 16 - 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen aufweisen. Auch die Einfriedung der Hausgärten durch Hecken soll dazu beitragen, eine ökologische Vielfalt zu gewährleisten. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um sicherzustellen, daß eine weitere Versiegelung von Grundstücksfreiflächen nicht möglich ist.

Die öffentliche Grünfläche wird zudem entlang des Theodor-Heuss-Ringes erweitert. Damit öffnet sie sich unmittelbar zum Straßenraum und zur südlich angrenzenden Wohnbebauung. Die Straßenverkehrsfläche wird in diesem Bereich umgestaltet. Die öffentlichen Parkplätze entfallen. Die versiegelte Verkehrsfläche wird zugunsten der Erweiterung der Grünfläche reduziert.

Die überbaubare Fläche des Mischgebietes verringert sich zugunsten der Gemeinbedarfsfläche. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das Mischgebiet entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes 55. Somit entsteht kein Bruch zwischen der Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 55 und des geänderten Planes 55 Ä 1.

Die Fußwegeverbindung zwischen dem südlich gelegenen Wohngebiet und der Sportanlage Steinberg nördlich des Bebauungsplanes bleibt erhalten. Es verändert sich lediglich der Verlauf des Weges entsprechend der veränderten Baugrenze des Mischgebietes.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, parallel zu dem Fußweg und der Gemeinbedarfsfläche, wird eine Reihe Sträucher auf dem schmalen Grünstreifen gepflanzt, um eine optische Trennung zwischen bebauten Gebieten und den Sportflächen und der Kläranlage im Norden zu schaffen.

Stadtplanungsamt, den 12. Juni 1989