

Gemeindevorstand der Gemeinde
Dietzenbach

Dietzenbach, den 14.8.1966

Innovationskreis
Gemeindevorstand



Begründung und Erläuterung zum
Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Frankfurter-Str.
und Bahn (§ 9 Abs.6 BBauG)

=====

Gemeindevorstand:

Bürgermeister

Bearbeitet:

Dipl. Ing. K. Schirmer, Architekt
6051 Dudenhofen, Hauptstrasse 130
Telefon (06106) 3858
Mitarbeiter: Dipl. Ing. H. Mettin und
Dipl. Ing. B. v. Perbandt

1. Lage und Programm

Die Entwicklung der Gemeinde Dietzenbach ergibt sich aus dem Region.Raumordnungsplan und findet eine ausführliche Begründung in den Erläuterungen zum Flächennutzungsplan.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist das Kernstück der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Baugebiete der Gemeinde.

Es liegt:

Am Rande des alten Ortes, angrenzend an die zukünftigen Sanierungsgebiete.

Im Schwerpunkt der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächenentwicklung des Ortes.

Die geplante Hauptzufahrt des Ortes und die Lage des vorgesehenen Schnellbahnhofes sind bereits auf die besondere Bedeutung des Gebietes abgestimmt. Aus dieser besonderen Situation ergeben sich die Grundzüge der Planung:

Das notwendige Verwaltungs- und Geschäftszentrum kann nur hier sinnvoll angelegt werden. Es bildet den Übergang zwischen dem alten Ort und den neuen Baugebieten, zugleich ist es Verbindung der Ortsteile untereinander.

Für das Schulzentrum ist ebenfalls die Lage im Schwerpunkt der Baugebiete besonders wichtig. Hier bietet sich die enge Verbindung zu den Einrichtungen des Gemeindezentrums und zum historischen Ortskern an.

Daneben sind wichtige öffentliche Einrichtungen auf eine Lage am Ortsmittelpunkt angewiesen. Es wird daher in diesem Baugebiet ein ungewöhnlich hoher Flächenanteil für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt.

Das hat jedoch seine Berechtigung in der Möglichkeit, einen allen Ansprüchen genügenden Ortsmittelpunkt für Dietzenbach zu schaffen. Das an das Zentrum angrenzende Wohngebiet soll in seiner Dichte und Gestaltung der Lage im Mittelpunkt einer immer städtischer sich entwickelnden Gemeinde entsprechen.

2. Das Zentrum

Für das Ortszentrum waren mit den Vorarbeiten zum Flächennutzungsplan bereits die Lagebedingungen und der Flächenbedarf untersucht worden (S. Flächennutzungsplan und Erläuterungsbericht). Ein genaues Programm war aber nicht vorhanden. Auch für die geforderten öffentlichen Bauten wie Rathaus, Bürgerhaus und Post waren Unterlagen über den Flächenbedarf noch nicht vorhanden. Es war darum notwendig, vor Beginn der Entwurfsarbeit am Bebauungsplan eine Untersuchung über den genauen Flächenbedarf, Einzugsbereich, Lagebedingungen, Parkplatzbedarf und über die ungefähr für die einzelnen Geschäftssparten und öffentlichen Bauten erforderlichen Geschossflächen durchzuführen.

Diese Arbeit ist zugleich als Wirtschaftlichkeitberechnung aufgestellt worden und bezieht die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Ladenflächen in den Wohngebieten und Nebenzentren mit ein.

Durch die notwendige Genauigkeit und Ausführlichkeit hat die Untersuchung einen Umfang angenommen, die eine Einbeziehung in diesen Bericht ausschliesst und deshalb gesondert vorgelegt wird.

Sie bildet die Grundlage für die Festlegungen des Bebauungsplanes. Zugleich kann sie Grundlage für die Detailplanung des Zentrums und für Verhandlungen mit Interessenten sein.

Die wesentlichen Ergebnisse:

- a) Der im Flächennutzungsplan gewählte Standort für das Zentrum ist auch nach genauer Prüfung der einzig richtige Platz für dieses Vorhaben. Er erfüllt die Anforderungen an ein Zentrumsgelände in fast idealer Weise.

- b) Die für das Zentrum im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche von ca. 14 ha reicht für den überschbaren Flächenbedarf und für eine sinnvolle Anlage des Zentrums aus.
- c) Mit der Lage des Zentrums am Rande des alten Ortes und dem geplanten Anschluss dorthin wird die Möglichkeit geschaffen, das Zentrum durch eine Sanierung in den alten Ortskern hinein weiterzuführen, dadurch notwendige Reserveflächen zu gewinnen, den alten Ortskern durch diese Verbindung in seiner baulichen Substanz zu verbessern und seine Bedeutung aufzuwerten. Diese Erweiterung wird durch einen Sanierungsplan vorbereitet und gesichert, sonst macht eine planlose Erneuerung der Bausubstanz im alten Ort die Sanierung immer schwieriger und teurer.
- d) Eine weitere Ausdehnung des Zentrums soll später über die Bahnlinie hinweg in die dann dort entstehenden neuen Wohngebiete erfolgen. Die Trennung durch die Bahnlinie kann durch verschiedene bauliche Lösungen überwunden werden. Mit dieser Ausdehnungsmöglichkeit erhält das Zentrum Reserveflächen, deren Ausweisung im vorliegenden Baugebiet nicht sinnvoll wäre. Es muss allerdings gesichert werden, dass diese Ausdehnungsmöglichkeit nicht verbaut wird.
- e) Für die Wirtschaftlichkeit und Bedeutung eines Zentrums ist die Verkehrserschließung besonders wichtig. Das geplante Zentrum liegt günstig zum wichtigsten Fernstrassenanschluss. Es wird von einer Haupt- Orts-Strasse erschlossen und hat von allen Seiten direkte Zufahrten zu reichlich bemessenen Parkplätzen und zur Anlieferung. Der zukünftige Schnellbahnhof ist in das Zentrum einbezogen. So führt der Weg zum Bahnhof immer durch das Geschäftsgebiet.

- f) Bei einem Zentrum dieser Art und Grösse ist es unbedingt nötig, die Fussgängerbereiche mit den Ladenfronten vom Fahrverkehr völlig zu trennen.

Im vorliegenden Plan führt eine Folge von kleinen Plätzen und Ladenstrassen vom Schnellbahnhof und der Zentrumserweiterung zum Marktplatz mit Rathaus und Bürgerhaus, führt von dort weiter in das neue Wohngebiet und setzt sich später nach einer Sanierung in den alten Ort fort. Diese Räume bilden die Mitte eines Fusswegnetzes für den ganzen Ort.

- g) Die Erfahrungen mit vergleichbaren Zentren zeigen, dass es nötig ist, in stärkerem Umfang Wohnungen im Zentrum vorzusehen. Das gilt vor allem für Kleinwohnungen im Zusammenhang mit Räumen für gewerbliche Nutzung und freie Berufe.

- h) Die im Bebauungsplan vorliegende organisatorische Form des Zentrums - Entwicklung nur auf einer Ebene, Erschliessung und Parkflächen ebenerdig - ist durch die vorgesehene Form der Verwirklichung bestimmt. Das Zentrum muss in einzelnen Abschnitten, dem Bedarf entsprechend, gebaut werden. Dadurch wird der Bau über eine lange Zeit sich hinziehen. Es ist nicht möglich, mit dem Bau zu warten, bis die Grösse des Ortes eine Wirtschaftlichkeit des Gesamtzentrums gewährleistet.

Fallen durch unvorhergesehene Umstände diese Voraussetzungen fort, werden auch andere bauliche Lösungen für das Zentrum möglich.

Neben diesen Angaben für das Programm sind einige Untersuchungsergebnisse für die Verwirklichung des Zentrums wichtig.

i) Die einzelnen Geschäfte und Einrichtungen des Zentrums können nicht unabhängig voneinander als Einzelbauvorhaben gesehen werden; sie sind wirtschaftlich und baulich jeweils vom Rahmen abhängig, in dem sie geschaffen werden. Es ist zum Beispiel nicht gleichgültig, ob notwendige Geschäftsflächen z.B. der Lebensmittelbranche als Einzelläden oder als Grossbetriebe entstehen. Eine solche Entscheidung hat Rückwirkungen auf die gesamte bauliche und wirtschaftliche Form.

Zeitpunkt und Zusammensetzung eines Bauabschnittes hängen nicht nur von Wachstum und Entscheidungen der Gemeinde, sondern auch von den Vorstellungen und Wünschen der Interessenten ab. Diese Interessenten, die späteren Geschäftsinhaber, sind aber noch nicht vorhanden. Trotzdem muss auf ihre wirtschaftlichen Bedingungen Rücksicht genommen werden. Darum dürfen die ergänzenden Einzelheiten der Bebauung für jeden Bauabschnitt erst nach sorgfältiger Detailplanung von der Gemeinde festgelegt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist nur das festgelegt, was zur Sicherung des städtebaulichen Rahmens und der Funktionsfähigkeit erforderlich ist.

Ein solches Verfahren hat die notwendige Flexibilität, es ist auch im Bundesbaugesetz ausdrücklich vorgesehen (§ 13 (1)).

k) Die Erfahrung bei der Anlage entsprechender Zentren zeigt die Notwendigkeit, die gesamte Zentrumsfläche in den Besitz der Gemeinde zu bringen. Nur so ist eine wirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Durchführung des Vorhabens zu sichern.

Schwierigkeiten bei der Verteilung der Erschliessungslinien, die sich widersprechenden Interessen vieler Einzelbesitzer, die notwendige Anlage der Zufahrten und Parkplätze und die notwendigerweise sehr verschiedene Ausnutzung von Einzelparzellen machen eine erfolgreiche Durchführung durch Einzelbauherren unmöglich.

Das bedeutet nicht, dass die Gemeinde nicht die Durchführung einem Bauträger übertragen könne, oder nach genauer Planung, mit Eingehen auf die Wünsche der Interessenten die einzelnen Geschäftsparzellen reprivatisieren kann.

- 1) In den Gemeinden der Umgebung besteht bis heute kein grösseres, mit dem Wagen gut erreichbares Einkaufsgebiet. Der erstaunliche Zulauf des kleinen Zentrums in Gravenbruch zeigt gut das Bedürfnis nach solchen Einkaufsmöglichkeiten. Wird in der nächsten Zeit ein grösserer Abschnitt des Zentrums verwirklicht, kann mit einem erheblichen Anteil von Kundschaft aus den Nachbargemeinden gerechnet werden, solange in diesen Gemeinden keine eigenen Zentren entstehen. Damit wird ein relativ grosser erster Bauabschnitt wirtschaftlich sinnvoll.

Der zusätzlich für einen bestimmten Zeitraum auftretende Kundenkreis wird fast ausschliesslich mit dem Wagen kommen. Die dafür notwendigen Parkplätze können auf den später bebaubaren Flächen zwischen dem ersten Bauabschnitt und der Bahn provisorisch geschaffen werden.

3. Wohngebiet

Für die Gestaltung und Erschliessung des Wohngebietes waren folgende Voraussetzungen besonders wichtig:

- a) Das Gebiet liegt direkt anschliessend an das Ortszentrum
- b) Es wird in Zukunft mit dem Geschäftszentrum und dem Schulzentrum zusammen die Ortsmitte bilden.
- c) Es wird auf allen Seiten von Hauptverkehrswegen begrenzt:
im Osten von der Bahnstrecke, später Schnellbahn,
im Norden von der geplanten Umgehungsstrasse,
im Westen von der Hauptzufahrt zum Ort und
im Süden von der Erschliessungsstrasse des Zentrums.

Aus diesen Voraussetzungen ergaben sich eine Reihe von Forderungen:

Die Zentrumsnähe bedingt die bauliche Ausrichtung auf das Zentrum und die direkte Fussgängerverbindung dorthin. Durch die Lage im Ortsmittelpunkt ergibt sich die Forderung nach einer hohen Dichte. Die Nähe zum Zentrum und die Möglichkeit des Einkaufes und der Konzentration der notwendigen Dienste dort erlaubt die Ausweisung eines reinen Wohngebietes.

Durch das Gebiet müssen die Haupt- und Fusswege von anderen Wohngebieten zum Zentrum führen. Die grosse Dichte bedingt eine Erschliessung, durch die kein Durchgangsverkehr in das Gebiet hineingezogen wird.

Die Nähe der grossen Verkehrswege erfordert eine sorgfältige Abschirmung gegen den dort immer entstehenden Lärm, sie begrenzt auch die Erschliessungsmöglichkeiten erheblich.

4.) Bauliche Verwirklichung

Die oben genannten Bedingungen bestimmen die bauliche Gruppierung. Die Betonung der Zentrumsnähe und der dorthin führenden Fusswege werden durch hohe Bebauung erreicht. Die Führung zum Zentrum wird durch eine Staffelung der Baukörper besonders hervorgehoben. Strasse und Bahn werden durch eine geschlossene Baufront im Norden und durch die vorgeschriebene dichte Bepflanzung abgeschirmt.

Die geforderte Dichte führt zu städtischen Wohnformen mit einer Ausnutzung (Geschossflächenziffer) bis zu 1,0. Die Wohnmöglichkeit im Mittelpunkt des Ortes und in der Nähe des Zentrums mit dem Schnellbahnhof soll für möglichst viele Einwohner geboten werden.

In der vorgeschlagenen Bebauung können, einschliesslich der Wohnungen im Zentrum, ungefähr 9.000 Personen wohnen. Trotzdem ergibt diese hohe Dichte keine Nachteile für die Wohnform, Besonnung der Wohnungen und Wohnruhe.

Die Bauten sind in Hofgruppen zusammengefasst, damit wird das Gebiet räumlich gegliedert und eine Wechselbeziehung zwischen öffentlichen Fusswegen und Grün und den privaten Grünflächen innerhalb der Hausgruppen geschaffen. An diesen Grünzügen liegen: Läden für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Spielplätze, Schulen und Kirchen.

Hauptfusswege und Strassen sind völlig getrennt. Von der Wohnsammelstrasse sind die abgedeckten und bepflanzten Garagenanlagen direkt zu erreichen. Damit wird der Fahrverkehr und auch das Parken völlig aus den Wohnhöfen herausgehalten, die Wohnhöfe sind nur für Notdienste (Feuerwehr, Krankenwagen etc.) zugänglich.

5.) Kostenermittlung

Eine Kostenermittlung, selbst mit Annäherungswerten ist sehr schwierig.

Die inneren Erschliessungskosten werden auf 2,5 Millionen geschätzt.

Die äusseren Erschliessungskosten (Hauptsammler zur Kläranlage, Vergrösserung derselben etc.) auf

1,0 Millionen

3,5 Millionen
=====

Die Gemeinde erhebt nach ihrer Satzung 90% der Erschliessungskosten zurück.

Die Folgelasten werden geschätzt auf:

a) Schulen	2,5 Millionen
b) Kindergärten	1,5 "
c) Verwaltung (Rathaus)	1,5 "
d) Feuerschutz	0,5 "
e) Friedhofswesen (ist ausreichend)	

6,0 Millionen
=====

Da die Verwirklichung des Bebauungsplanes sich über Jahre erstreckt, wird es der Gemeinde möglich sein durch geeignete Massnahmen (Grundstücksverkauf, Bildung von Rücklagen usw.) die erforderlichen Eigenmittel aufzubringen. Ausserdem muss erreicht werden, dass die Bauträger sich ^{angemessen} ~~aufgenommen~~ an den Erschliessungskosten beteiligen.