

8

Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr.8 Hb/1
für das Gebiet " Südlich der Rodgaustraße
zwischen Lehrstraße und Bahn "

1. Erläuterungen: Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat am 11.11.1977 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Südlich der Rodgaustraße zwischen Lehrstraße und Bahn" aufgrund des § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) beschlossen.

Das Planungsgebiet - Gesamtfläche 4,27 ha - liegt innerhalb des gemäß Rechtsverordnung förmlich festgelegten Entwicklungsbereiches. Der Flächennutzungsplan sieht eine Wohnnutzung vor; ebenso sind Standorte für einen Feuerwehrstützpunkt und für die Post ausgewiesen. Etwa ein Drittel der Fläche des Planungsgebiets wird durch diese Gemeinbedarfseinrichtungen beansprucht. Das Planungsgebiet liegt zwischen dem alten Ortskern und den verdichteten Neubaugebieten an Rodgaustraße und Starckenburgring. Im Norden und Osten wird es von der Rodgaustraße bzw. der Bundesbahnstrecke begrenzt; gemäß DIN 18005 wird damit für eine Wohnbebauung eine Abschirmung gegen Verkehrslärm erforderlich und zugleich eine Beschränkung der Geschößzahlen bedingt. Im Westen grenzt das Gebiet an das Baugebiet 8 H a mit einem kommunalen Jugendhaus und 3-4-geschossigem Geschößwohnungsbau an, im Süden an die Randbebauung des alten Ortskerns entlang der Lehrstraße und Bahnhofstraße, deren bauliche Entwicklung durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 45 geordnet werden soll.

Verkehrsmäßig ist das Gebiet über die Rodgaustraße an die Offenbacher Straße - L 3001 - bzw. über die geplante Überführung auch an die Gewerbegebiete östlich der Bahn sowie über die Lehrstraße an die Bahnhofstraße - B 459 - (Babenhäuser-Straße) und damit auch an den alten Ortskern angebunden.

Die Lehrstraße ist bis an die Kreuzung Rodgaustraße / Starckenburgring verlängert; ergänzt durch eine Stichstraße mit Anschluß an die Lehrstraße im Bereich des Wahlamtes der Bundespost ist damit das Gebiet verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Die einzelnen Baugrundstücke sind über

Wohnwege zugänglich, soweit sie nicht unmittelbar an Erschließungsstraßen angebunden sind.

Zusätzlich zur Straßenerschließung besteht eine Fußwegeverbindung parallel zur Bahnstrecke zur B 459 / Bahnhofstraße sowie eine weitere Fußwegeverbindung durch das Baugebiet 8 Ha zu der Hauptfußgängerstraße zwischen dem alten Ortskern und den Neubaugebieten an Rodgaustraße und Stärkenburgring, für welche ein umfangreicher Ausbau als Grünfläche mit Spiel- und Ruheplätzen vorgesehen ist. Der unmittelbar westlich der Bahnlinie verlaufende Weg wird belassen.

Der Feuerwehrstützpunkt ist im östlichen Teil des Planungsgebietes an der Bahn angeordnet. Die Hauptzufahrt ist von der Rodgaustraße im Norden geplant, eine zweite Ausfahrt ist im Süden zur geplanten Stichstraße bzw. Lehrstraße vorgesehen. Gegenüber früheren Überlegungen und Planungen ist die Fläche des Feuerwehrstützpunktes vergrößert worden; sie entspricht dem inzwischen ausgearbeiteten Raumprogramm und Entwurf unter Einschluß des DRK-Notdienstes.

Für die Bundespost wird eine Fläche ausgewiesen, die dem bestehenden Wählamt hinreichende Erweiterungsmöglichkeiten bietet.

Für die Wohnbebauung sollen abgesehen von den beiden vorhandenen Wohngebäuden im Südwesten des Plangebiets ausschließlich Familienheime in eingeschossiger geschlossener Bauweise vorgesehen werden, insgesamt ca. 27 Wohneinheiten.

Den Baugrundstücken entlang der Stichstraße sind unmittelbar Einzelgaragen zugeordnet; für die übrigen Häuser sind zwei Gemeinschaftsgaragen im Bereich der Lehrstraße vorgeschlagen. Insgesamt wird ein Verhältnis Garagen zu Wohneinheiten von 2,15 : 1 erreicht.

Zur Lärmabschirmung der Wohnbebauung gemäß DIN 18005 ist entlang der Rodgaustraße im Norden, zwischen Feuerwehrstützpunkt und Wohnbebauung im Osten sowie entlang der Bahnstrecke im Süden ein bepflanzter Erdwall von 3,5 m Höhe vorgeschlagen. Damit sind die Wohngebiete zugleich vor Störungen durch den Feuerwehrstützpunkt geschützt.

Am südlichen Ende des Lärmschutzwalles, von der Bahnhofstraße über den neuen Weg westlich des Walls zugänglich, ist ein Standort für die Gasregler-Station des Gasversorgungsverbandes Obertshausen ausgewiesen.

2. Flächenspiegel, Planungsstatistik

Größe des Planungsgebiets 4,27 ha = 100 %

Wohnbauland

vorhandene Wohnbauflächen	0,13 ha
geplante Wohnbauflächen -netto-	1,58 ha
Gemeinschaftsgaragen	<u>0,09 ha</u>
brutto	1,80 ha = 42 %

Flächen für den Gemeinbedarf

Wahlamt der Bundespost	0,19 ha
Feuerwehrstützpunkt	<u>1,14 ha</u>
	1,33 ha = 31 %

öffentliche Verkehrsfläche

Straßen, Furwege, Wohnwege	
öffentliche Parkplätze	0,60 ha = 14 %

öffentliche Grünfläche

einschl. Erdwall	0,54 ha = 13 %
------------------	----------------

Grund- und Geschoßflächenzahl

Wohnbauland -netto i.M - GRZ/GFZ	=	0,4
----------------------------------	---	-----

Zahl der Wohneinheiten

vorhanden	3 WE
geplant	<u>27 WE</u>
	30 WE

Zahl der Stellplätze für die geplanten Wohneinheiten

Gemeinschaftsgaragen	36
Einzelgaragen (11 Doppelgaragen)	22
öffentliche Parkplätze	<u>5</u>
	63

Verhältnis Stellplätze / geplante Wohneinheiten ohne öffentliche Parkplätze:

$$58 : 27 = 2,15$$

3. Kosten

Die Kosten der Erschließung für die Stadt betragen voraussichtlich ca.

für die Entwässerung	550 000.-
Wasserversorgung	100 000.-
Straßenbau	500 000.-
Lärmschutzmaßnahmen	
(einschl. Anpflanzungen)	290 000.-
Beleuchtung	40 000.-
	<hr/>
	1 480 000.-
	<hr/> <hr/>

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt kann erwartet werden.

Dietzenbach, im Dezember 1978
Stadtplanungs- und Hochbauamt

4. Ergänzende Begründung

Aufgrund der durchgeführten Anhörung Träger öffentlicher Belange werden nachfolgende Änderungen bzw. Ergänzungen in dem Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

Der geforderten Aussage zur Grünordnung wird durch entsprechende textliche Festsetzungen und Hinweise Rechnung getragen. Zusätzlich werden für die Bereiche der Gemeinschaftsgaragen und das Postgrundstück Pflanzgebote zeichnerisch festgesetzt.

Ein Grundstück für den Bau einer Trafostation wird zusätzlich an der von den Stadtwerken Offenbach vorgeschlagenen Stelle im Gemeinschaftsgaragenbereich ausgewiesen.

Der Parallelweg zur Bahn wird aufgehoben und dem Feuerwehrgrundstück zugeschlagen, da dieser Weg als zweite Ausfahrt (Notausfahrt) zur Bahnhofstraße hin von der Feuerwehr gefordert wird. Ein Hinweis auf die Bahnrichtlinien zur Bepflanzung an Bahnanlagen wird im Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Die Zufahrt bzw. Ausfahrt Lehrstraße entfällt.

Dietzenbach, den 2. April 1979
Stadtplanungs- und Hochbauamt

STADT DIETZENBACH

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes Nr.8 Hb/1 "Südlich der Rodgaustraße zwischen Lehrstraße und Bahn"

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat am 5.2.1982 beschlossen, den Bebauungsplan 8 Hb 1 "Südlich der Rodgaustraße zwischen Lehrstraße und Bahn" gem. § 13 BBauG zu ändern. Der Bebauungsplan war im Januar 1980 rechtskräftig geworden.

Grund für die Änderung sind Optimierungsmöglichkeiten, die in den neu zu bebauenden Wohnbereichen des Plangebiets gesehen werden. Die Änderung betrifft lediglich

- die Erhöhung der GFZ in diesen Bereichen von 0,4 auf 0,5
- die Veränderung einer reinen Flachdachbebauung in eine Bebauung, bei der wesentliche Gebäudeteile mit Satteldächern gebaut werden können.

Durch die Möglichkeit, partiell eine Bebauung mit Satteldach zu realisieren und durch die Erhöhung der Geschoßflächenzahl lassen sich Gebäude-lösungen entwickeln, die sowohl den Grundstücksverhältnissen als auch der Nachfrage (gerade nach individuelleren Baumöglichkeiten) besser entsprechen als die bisherige Planung.

Die Änderung des Bebauungsplans ist als Aktualisierung eines im Prinzip nach wie vor gültigen Planungskonzepts zu sehen,- die Grundlagen der bisherigen Planung werden also nicht berührt.

Dietzenbach, März 1982
Stadtplanungs- und Hochbauamt