

5

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr.8 JEa
für das Gebiet " Westlich des Starckenburgringes zwischen
Starckenburgring und Rodgaustraße "

=====

1. Erläuterungen - Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat am 19.10.78 gemäß § 2 Abs.1 BBauG die Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 JE "Zwischen Frankfurter-Straße und Bahn" im bisher noch unbebauten Bereich innerhalb des Starckenburgringes beschlossen.

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von 6,18 ha liegt innerhalb des gemäß Rechtsverordnung förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs. Der Flächennutzungsplan sieht Wohnbauflächen vor. Der Bebauungsplan-Vorentwurf ist aus den Zielen des Flächennutzungsplans entwickelt und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt. Mit der Planung wird eine neueren städtebaulichen Zielen und Entwicklungen angepaßte Bebauung des Gebiets gesichert.

Das Planungsgebiet ist allseitig von Wohnbauflächen umschlossen. Unmittelbare Begrenzungen sind der Starckenburgring und ein am östlichen Rand der Wohnbebauung im Westen verlaufender, gut ausgebauter Fußweg. Etwa in der Mitte dieses Fußweges befindet sich ein der Wohnbebauung im Westen zugeordneter Kinderspielplatz. Wichtige Infrastruktureinrichtungen in der Nachbarschaft sind: das Evangelische Gemeindezentrum Rodgaustraße 40, das Jugendhaus südlich der Rodgaustraße, ein Kindergarten auf der südöstlichen Seite des Starckenburgrings.

Die Erschließung des Gebiets für Kfz erfolgt über den Starckenburgring. Für Fußgänger sind - entsprechend den Vorgaben des Strukturplans für die Stadt Dietzenbach - mehrere wichtige Verbindungen im bzw. durch das Gebiet vorgesehen. Es handelt sich um:

- die Fortführung der Nord-Süd-Verbindung zwischen dem alten Ortskern von Dietzenbach und dem neuen Zentrum beim Rathaus,
- eine in nordöstlicher Richtung verlaufende Verbindung zum geplanten S-Bahnhof,
- eine West-Ost-Verbindung, die einen Zusammenhang der Wohngebiete westlich und östlich des Starckenburgrings bis hin zur Offenbacher Straße gewährleisten soll.

Im Verlauf des an der westlichen Grenze des Planungsgebiets verlaufenden Fußwegs und der Nordöstlich verlaufenden Verbindung zur S-Bahn befinden sich Fernwärmeleitungen.

Mit der Planung wird eine Bebauung des Gebiets angestrebt, die

- sich in die vorhandene Bebauung am Starckenburgring sinnvoll einfügt und dazu beiträgt, das Gebiet um den Starckenburgring nach neueren städtebaulichen Erkenntnissen auszubauen,
- Zielen der gesamtstädtischen Entwicklung - ausgedrückt durch den Strukturplan - entspricht,
- eine hohe Wohnqualität bietet, indem durch entsprechend gestaltete Freiräume dafür Sorge getragen wird, daß die "wohnliche Umwelt" nicht an der Wohnungstür aufhört.

Die vorgeschlagene Bebauung umfaßt:

- eine überwiegend viergeschossige Ringbebauung, die entsprechend dem Bedarf in verschiedene Haustypen differenziert werden kann,
- eine maximal zweigeschossige innere Bebauung mit Reihenhäusern und Gartenhofhäusern mit zugeordneten Privatgärten,
- eine Kindertagesstätte,
- Altenwohnungen nördlich des zentralen Platzbereichs.

Entsprechend den Vorgaben des Strukturplans ist das Planungsgebiet durch Fußgängerverbindungen gegliedert, - daraus leitet sich auch die Struktur der Bebauung ab. Charakteristikum des Bebauungsplans ist die Herausbildung unterschiedlicher Freiräume:

- Starckenburgring: gegen diesen lauten Straßenraum ist das Gebiet durch die Ringbebauung abgeschirmt,
- öffentliche Fußwegverbindungen im Baugebiet: diese sind durch wegbegleitende Bebauung räumlich gefaßt und mehrfach zu Plätzen erweitert, - die wichtigen Wege werden damit hinsichtlich ihres Raumangebotes (und den damit verbundenen Möglichkeiten für die Bewohner), aber auch bewußt formal aufgewertet (entsprechend den Vorgaben des Strukturplans ist z. B. die nördliche Fußweganbindung recht aufwendig gestaltet),
- halböffentliche Grünzonen zwischen innerer Bebauung und Ringbebauung: in diesen durch die Bebauung und Pflanzungen/Einfriedigungen abgeschirmten ruhigen Zonen sind die Spielmöglichkeiten für die Kleinkinder (Sandkisten), Trampelpfade usw. vorzusehen,
- private Gärten, welche der inneren Bebauung zugeordnet sein können.

Das Konzept sieht die Anordnung von Tiefgaragen parallel hinter der Ringbebauung vor. Der niedrigen inneren Bebauung sind überwiegend Einzelgaragen zugeordnet. Bei Ausnutzung der ausgewiesenen Möglichkeiten innerhalb des Baugebietes können bis zu ca. 1,8/1,9 Stellplätze je Wohneinheit realisiert werden.

Öffentliche Grünflächen und Spielmöglichkeiten für größere Kinder sind im Zusammenhang mit dem großzügigen öffentlichen Wege- und Platzsystem anzuordnen.

2. Flächenspiegel, Planungsstatistik

Größe des Planungsgebietes	6,18 ha	=	100 %
Wohnbauland netto	4,04 ha	=	65,4 %
- Flächen für Geschößwohnungen	2,80 ha	=	45,3 %
- Flächen für Einzelhäuser	1,24 ha	=	20,1 %
- Gemeinschaftsgaragen	0,18 ha	=	2,9 %
	<hr/>		
brutto	4,22 ha	=	68,3 %
Flächen für den Gemeinbedarf			
- Kindergarten	0,21 ha	=	3,4 %
öffentliche Verkehrsfläche einschl. Fußwegen und öffentl. Grünfläche im Starkenburgring	0,89 ha	=	14,4 %
öffentliche Wohnweg- und Platzflächen einschl. der im Zusammenhang damit anzu- legende öffentlichen Grün- und Spielflächen im Baugebiet	0,86	=	13,9 %
	<hr/>		
Ungefähre Anzahl der Wohneinheiten			290
- Geschößwohnungsbau (3- bis 4-geschossige Bebauung bei 120 qm BGF je WE)			263
- Einzelhäuser			17
- 2 - 3-geschossige Reihen-/Stadthäuser, bis 2-geschossige Häuser			10
Ungefähre Anzahl der Stellplätze	535		
- in Tiefgaragen	501		
- in Einzelgaragen	34		

Das ist ein Verhältnis von Wohneinheiten/Stellplätzen von 1 / 1,85.
Nicht berücksichtigt sind dabei die Möglichkeiten, Einzelgaragen bei
den einzelnen Hauseinheiten der inneren Bebauung anzuordnen. Die öffent-
lichen Stellplätze im Straßenraum Starkenburgring sind ebenfalls nicht
berücksichtigt.

3. Kosten

Die der Stadt voraussichtlich entstehenden Kosten betragen ca.
für:

- Wohnweitem Baugebiet einschl. der damit im Zusammenhang anzulegenden Grün- und Spiel- flächen	860.000,- DM
- Entwässerung	276.000,- DM
- Wasserversorgung	46.000,- DM
Summe	<u>1.182.000,- DM</u> =====

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

Dietzenbach, den 9. Februar 1979
Stadtplanungs- und Hochbauamt