

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1/79 für den Bereich der
Veränderungssperre im Stadtteil Dreieichenhain zwischen
Fahrgasse und Solmische-Weiher-Straße

Stand: Januar 1983

1. Planungsgrundlage

Die Stadtverordnetenversammlung der ehemaligen Stadt Dreieichenhain hat am 21. 12. 1976 beschlossen, für den Bereich der Altstadt einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

Für die Durchführung der Planung wurde ein Planungsbüro beauftragt, das seinerseits Entwürfe für Teilbebauungspläne ausgearbeitet hat. Aufgrund der am 1. 1. 1977 in Kraft getretenen Gebietsreform wurden diese Planungen zunächst nicht weiterbetrieben, da durch die Bildung der Stadt Dreieich eine Veränderung oder Ergänzung zurückliegender Planungsziele nicht ausgeschlossen werden konnte.

2. Planungserfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29./30.5.1978 zur Sicherung der Beordnung des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt des Stadtteils Dreieichenhain für die Grundstücke Flur 1 Nr. 183/1, 184/1, 185/3, 185/5, 185/6, 188/2, 190/1, 190/2, 193, 653/23 und 1046/2 eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Nachdem diese Satzung nach zweijährigem Bestand am 8. 11. 1980 außer Kraft treten würde und eine Verlängerung nicht beabsichtigt war, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich am 15./16. Okt. 1979 beschlossen, für diesen Bereich einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

3. Planungsziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten innerstädtischen Gebietes des Stadtteils Dreieichenhain.

Im verbindlichen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1956 ist dieser Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Diese Darstellung hat auch der Umlandverband Frankfurt in seinem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan - Oktober 1981 - übernommen.

Der Beschluß für den innerstädtischen Bereich zwischen Solmischer-Weiher-Straße und Fahrgasse eine Veränderungssperre zu erlassen bzw. einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde wesentlich davon bestimmt, den schwierigen Parkierungsverhältnissen abzuhelpfen und eine Fußwegeverbindung zwischen der Solmischen-Weiher-Straße und der Fahrgasse zu schaffen. Der öffentliche Parkplatz für 24 Kraftfahrzeuge kommt dem Besucher der Altstadt und dem Einzelhandel in beiden Straßen zugute und schafft zusätzlich eine der Voraussetzungen, daß in der Fahrgasse später eine verkehrsberuhigte Zone mit Kurzzeit-Parkzonen eingerichtet werden kann.

Darüberhinaus soll sichergestellt werden, daß die rückwärtigen Grundstücke auch zukünftig als Grün- und Freiflächen erhalten bzw. durch Neuanpflanzung von Bäumen ergänzt und keiner baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Insoweit ist es nicht erforderlich, einen besonderen Landschaftsplan aufzustellen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

In der Dreieichenhainer Altstadt hat sich in den letzten Jahrzehnten ein entscheidender Strukturwandel vollzogen. Das Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung ist in vielen Bereichen die Regel; die Zunahme der gegenseitigen Beeinträchtigung, insbesondere durch inzwischen unzureichende Erschließung und gesteigerte Erfordernisse für den ruhenden und fließenden Verkehr spürt der Bürger täglich.

An den Gebäuden in der Nachbarschaft des Fußweges sind keine Veränderungen vorgesehen. Die vorhandenen Geschößzahlen, die Dachformen und Gebäudevolumen sollen auch in Zukunft das Aussehen dieses Bereiches bestimmen. Für kleinere Nebengebäude wird, zur Verbesserung der Belichtungs- und Bodenverhältnisse, kein neues Baurecht erteilt. Die bestehenden Nutzungen sollen unverändert fortbestehen. In der Erdgeschoßzone der Häuser können auch weiterhin Gewerbe, Handwerksbetriebe oder auch Einzelhandelsgeschäfte eingerichtet bzw. betrieben werden. Die Obergeschosse sind ausschließlich für das Wohnen bestimmt. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Absicht soll durch die Festsetzung von WB-Gebieten (Besonderes Wohngebiet) gem. § 4 a BauNVO gewährleistet werden.

5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind lediglich für den Bereich der zukünftigen öffentlichen Wegefläche erforderlich.

6. Erschließung

Die für die Gebietserschließung erforderlichen Einrichtungen sind mit Ausnahme der Wegebefestigung, dem Spielplatz und der Beleuchtung vorhanden. Hierfür wurden Kosten in Höhe von ca. 145.000 DM ermittelt.

FORTSCHREIBUNG DER BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BBAUG

Bauleitplanverfahren

Dem Aufstellungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung vom 15./16. Oktober 1979 und dessen Bekanntmachung im Stadtanzeiger Dreieich folgte die eingehende Erörterung der Planungsvorstellungen mit den Bürgern. Hierzu wurden durch das beauftragte Planungsbüro Prof. Dr.-Ing. Romero verschiedene Alternativen aufgezeigt. Zusätzlich zu zahlreichen Einzelgesprächen mit den Bürgern wurde zur Vorbereitung der Bürgeranhörung gem. § 2a Abs. 2 BBauG das Faltblatt "Berichte zur Stadtentwicklung und Bauleitplanung Nr. 6" an alle Haushalte im Stadtteil Dreieichenhain verteilt.

In sachlichem Zusammenhang mit dem Bebauungsplangebiet steht die Verkehrsberuhigung der Fahrgasse. Auch hierzu wurde den Bürgern durch das Faltblatt Nr. 4 der Berichte zur Bauleitplanung und Stadtentwicklung Informationsmaterial an die Hand gegeben.

In einer öffentlichen Veranstaltung am 18. Februar 1982 erhielten sodann die Bürger Gelegenheit, sich zu den Planungsabsichten zu äußern. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden aufgenommen und sofern dies möglich war in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Im Januar 1983 konnte der Bebauungsplanentwurf Nr. 1/79 den Trägern öffentlicher Belange zugeleitet werden. Bedenken und Anregungen gravierender Art wurden nicht vorgebracht. Bei den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange handelt es sich meistens um Hinweise von Versorgungsunternehmen auf unterirdische Leitungen.

Durch die Rückäußerungen der Träger öffentlicher Belange war abzusehen, daß eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes nicht nötig werden wird. Der Bebauungsplanentwurf wurde daher am 7./8. Juni 1983 der Stadtverordnetenversammlung zur Genehmigung vorgelegt.

Nach der Zustimmung zu dem Bebauungsplanentwurf durch die Stadtverordnetenversammlung konnte dieser vom 15. August 1983 bis 15. September 1983 gem. § 2a Abs. 6 BBauG offengelegt werden. Hierbei hatten die Bürger nochmals die Möglichkeit, Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese Möglichkeit wurde jedoch nicht in Anspruch genommen, nicht zuletzt deshalb, weil durch die frühzeitige Darlegung und Erörterung der Planungsziele die Wünsche der Bürger in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurden.

Am 31.1./1.2.84 hat die Stadtverordnetenversammlung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden. Alle vorgebrachten Bedenken konnten ausgeräumt werden, den Anregungen bzw. Hinweisen wurde mit einer Ausnahme gefolgt. Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch nicht berührt. Eine nochmalige Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange war somit nicht mehr notwendig.

In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplan Nr. 1/79 als Satzung beschlossen.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde die Beschlußfassung über ihre vorgebrachten Bedenken und Anregungen mitgeteilt.

Der am _____ von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 1/79 wurde mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom _____ Az.: _____ genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung am _____ im Stadtanzeiger Dreieich ist der Bebauungsplan Nr. 1/79 gem. § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden.