

DREIEICH - DREIEICHENHAIN

**Bebauungsplan Nr. 4/79, "Im Dietrichsroth",
2. Änderung**

Begründung

Planungsstand: Mai 1993

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Planungsrechtliche Vorgaben Flächennutzungsplan**
2. **Anlaß und Erfordernis der Planung**
3. **Planungsziele**
4. **Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer gem. § 13 BauGB**
5. **Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**
6. **Durchführung des Hessischen Naturschutzgesetzes**

Bearbeitung:

Planungsamt der Stadt Dreieich

1. Planungsrechtliche Vorgaben Flächennutzungsplan

Die Stadt Dreieich gehört zum Verbandsgebiet des Umlandverbandes Frankfurt, dem durch Gesetz des Landes Hessen die Aufgabe übertragen wurde einen Flächennutzungsplan für das gesamte Verbandsgebiet aufzustellen. Dieser vorbereitende Bauleitplan wurde am 06.03.1985 beschlossen und durch Erlaß des Hess. Ministers des Innern am 31.03.1987 genehmigt; mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger am 06.07.1987 ist er rechtswirksam geworden. In ihm ist der zu ändernde Planbereich als "Fläche für den Gemeinbedarf" dargestellt; durch die Planzeichen "Jugendeinrichtung bzw. Alteneinrichtung" werden einzelne Bereiche dieser Fläche näher konkretisiert. Im Hinblick auf die geplante Festsetzung "Fläche für den Gemeinbedarf - Altenwohn- und Pflegeeinrichtung" wird das Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten.

Hierzu hat der Umlandverband Frankfurt im Rahmen der Beteiligung nach § 13 Abs. 1 BauGB weder Bedenken erhoben noch Anregungen vorgebracht.

2. Anlaß für die Änderung des Planinhaltes

Mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 01./02. Juni 1989 (Drucksache Nr. X/29-1) für den Bau von "pflegegerechten Altenwohnungen mit angeschlossener Sozialstation" wurde der Magistrat beauftragt, einen geeigneten Standort für ein solches Projekt vorzuschlagen. In Gesprächen mit dem Verein Bürgerhilfe Dreieich e. V. zeigte sich deren Bereitschaft, auf dem Gelände des Hauses Dietrichsroth weitere Altenwohnungen zu errichten. Die genannte Liegenschaft liegt im Geltungsbereich des seit 19.12.1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4/79 "Im Dietrichsroth".

Die von der Bürgerhilfe beauftragten Architekten legten am 27.03.1990 ein Planungskonzept vor, wonach auf dem derzeitigen Parkplatz an der Taunusstraße ein dreigeschossiger Baukörper mit ca. 20 Altenwohnungen errichtet werden sollte. Die dadurch entfallenden Kfz-Stellplätze sollten in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht werden.

Diese Planungskonzeption für den Bereich Taunusstraße ist in der Folgezeit abgeändert worden. Im Erdgeschoß soll ein Tagespflegeheim mit 20 Plätzen sowie eine Kurzzeitpflege für ca. 7 Personen entstehen. In drei Obergeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoß sind insgesamt 24 pflegegerechte Eineinhalb- und Zwei-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Einstellmöglichkeiten für Besucher, Bedienstete und Bewohner (auch für die bestehenden Gebäude) werden ebenerdig im Bereich der Taunusstraße angeboten bzw. es besteht die Möglichkeit, teilweise unter dem neuen Gebäudekomplex zu parken. Zu einem späteren Zeitpunkt sollen weitere Altenwohnungen im Bereich des Jugendzentrums an der Hainer Chaussee errichtet werden.

Da diese Planungen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4/79 widersprechen, muß ein Änderungsverfahren durchgeführt werden. Es wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB angestrebt, da die Flächen im Bebauungsplan Nr. 4/79 bereits als Gemeinbedarfflächen festgesetzt sind und lediglich die Zweckbestimmung der entsprechenden Grundstücksteile verändert werden muß. Im Zuge einer vorweggenommenen "Betroffenenbeteiligung" im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB sollte zunächst geklärt werden, auch unter Abwägung des im Wohnungsbauerleichterungsgesetz bei der Bauleitplanung besonders zu beachtenden "qualifizierten öffentlichen Belanges" zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes ob und inwieweit ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt werden kann.

3. Planungsziele

Ziel der Änderung ist es, auf den Grundstücken Gemarkung Dreieichenhain, Flur 1, Flurstücke 938/5, 938/7 und 938/11 u.a. die Errichtung zusätzlicher pflege- und altengerechten Wohnungen zu ermöglichen.

Die Planung sieht in einem 1. Bauabschnitt die Errichtung von 24 neuen Wohneinheiten vor, die den Bedürfnissen älterer Menschen in geeigneter Weise entsprechen. Die an diesem Standort vorhandene und genehmigte Gemeinschaftsgarage muß den Planungen der Architekten zufolge entfernt werden. Stellplätze für die bestehenden und neu geplante bauliche Anlage können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den hierfür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen untergebracht werden.

Entsprechend dem vorliegenden architektonischen Konzept, welches im Erdgeschoß die Einrichtung eines Tagespflegeheims, in drei Obergeschossen die Einrichtung pflegegerechter Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen und in einem zurückgesetzten Dachgeschoß neben Wohnungen auch einen Gemeinschaftssaal vorsieht, werden vier Vollgeschosse festgesetzt.

Gleichzeitig werden die Planinhalte im Hinblick auf eine zukünftige bauliche Erweiterung an der Hainer Chaussee geändert, obwohl zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine konkreten Planungen bestehen, wann und wohin das vorhandene Jugendzentrum verlegt werden soll. Anstelle der Nutzung "Jugendzentrum" werden analog zur geplanten Nutzung an der Taunusstraße "Altenwohnungen" festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird eine "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen vorgegeben, die zulässigen Grundflächen- und Geschosflächenzahlen entsprechend den vorgegebenen Obergrenzen für Wohngebiete nach § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Diese betragen bei vier Vollgeschossen für die GRZ 0,4 und für die GFZ 1,2.

Für die bereits bestehenden Gebäudeteile des Hauses Dietrichsroth werden die Ausnutzungsziffern aus dem seit 19.12.1984 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4/79 übernommen, da hier keine baulichen Veränderungen beabsichtigt sind. Diese betragen für die GRZ 0,4 und für die GFZ 1,1 bei einer viergeschossigen Bauweise.

4. Beteiligung der von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer gem. § 13 Abs. 1 BauGB

Zur frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Grundstückseigentümer i.S. von § 3 BauGB hat der Magistrat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planänderung sowie das auslösende Hochbauprojekt in einem Faltblatt dargestellt und den davon Betroffenen zugeleitet.

Darüberhinaus hatten die betroffenen Grundstückseigentümer Gelegenheit sich in einer öffentlichen Anhörung am 18.08.92 umfassend zu informieren, sowie sich zu äußern und die beabsichtigte Planänderung zu erörtern.

Von den Betroffenen wurde gegen die Art und das Maß der geplanten baulichen Nutzung bzw. gegen die Planänderung keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Es wurde jedoch die Forderung erhoben auf der Fläche für den Gemeinbedarf ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr festzusetzen.

Dieser Forderung wurde durch die Festsetzung einer weiteren Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Planentwurf Rechnung getragen.

5. ~~Beteiligung der von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer und der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 1 BauGB~~

Die von der Planänderung betroffenen Grundstückseigentümer und die davon berührten Träger öffentlicher Belange wurden in schriftlicher Form über die Inhalte der Bebauungsplanänderung informiert und hatten Gelegenheit innerhalb einer angemessenen Frist eine Stellungnahme abzugeben.

Die dabei vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden geprüft und sind Gegenstand der Beratung und Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung.

6. ~~Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes~~

Die im Änderungsbereich liegenden Flurstücke sind teilweise in Privatbesitz, teilweise ist die Stadt Eigentümerin einzelner Flurstücke oder hat ihren Besitz durch Erbbaurecht der Bürgerhilfe e.V. und anderen Institutionen überlassen. Derartige Erbbaurechte sollen auch zur Realisierung der Planänderung gewährt werden. Bodenordnende Maßnahmen etwa in Form einer Baulandumlegung sind nicht erforderlich, bestehende Pachtverträge mit angrenzenden Grundstückseigentümern müssen vorsorglich gekündigt werden. Die Erschließung ist durch das vorhandene Straßennetz und durch die vorhandene technische Infrastruktur gesichert.

7. ~~Durchführung des Hessischen Naturschutzgesetzes~~

Der Verein Bürgerhilfe Dreieich e.V. hat im Februar 1992 beim Kreisbauamt des Kreises Offenbach beantragt auf Teilen der bisher als KFZ-Parkplatz genehmigten und genutzten Parzellen-Nr. 938/5, 938/7 und 964/3 im Bereich der Taunusstraße-Altenwohnungen mit Pflegeeinrichtungen zu errichten.

Der von dieser Maßnahme ausgehende Eingriff in die Natur und Landschaft wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt und ist in einem Eingriffsplan dokumentiert. Die daraus abgeleitete Bilanzierung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach abgestimmt und ist in einem Ausgleichsplan (Freiflächenplan zum Bauantrag) dargestellt.

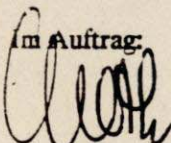
Hierzu hat die Untere Naturschutzbehörde in ihrem Bescheid vom 28.10.92 mit Nebenbestimmungen ihr Einvernehmen zum Bauantrag hergestellt.

Diese Inhalte sollen Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Im Bebauungsplanentwurf sind die im Ausgleichsplan dargestellten Maßnahmen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen gem. § 25 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt.

Für die in Ziffer 3, 4. Absatz beschriebene bauliche Erweiterung des Hauses Dietrichsroth im Bereich der Hainer Chaussee ist in einem späteren Bauantragsverfahren ein analoges naturschutzrechtliches Verfahren vorgesehen.

STADT DREIEICH
DER MAGISTRAT
PLANUNGSAMT

Im Auftrag:


Schork
Baudirektor