



STADT STEINBACH / TAUNUS

Begründung zum Bebauungsplan
"Stadtkern - Teil C"

Bearbeitet: April 1984

Geändert: 06. 12. 1985

Planungsbüro für Städtebau
Dipl.-Ing. Architekt J. Basan
Vermessungs-Ing. H. Neumann
Dipl.-Ing. E. Bauer
6112 Groß-Zimmern

Stadt Steinbach (Taunus)
Bebauungsplan "Stadtkern - Teil C"

B e g r ü n d u n g

1 Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im alten Ortskern der Stadt Steinbach. Die Bahnstraße im Nordwesten des Gebietes ist eine Hauptgeschäftsstraße der Stadt. Südöstlich des Plangebietes ist mit Rathaus, Bürgerhaus und kirchlichen Einrichtungen ein weiterer zentraler Bereich entstanden. Aus dieser Lage heraus entsteht ein gewisser Druck auf das Plangebiet in Richtung auf weitere bauliche Verdichtung.

2 Stand des Planungsrechtes

In dem als Teilplan in der Planungsregion Südhessen weitergeltenden Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Untermain ist die Fläche, wie der gesamte Stadtkern von Steinbach, als Siedlungsfläche ausgewiesen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Steinbach stellt gemischte Baufläche dar, der Entwurf des Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes Frankfurt in der Fassung der Offenlegung vom 16.03.1984 bis 16.04.1984 sieht gemischte Bauflächen an der Bahnstraße vor, ansonsten Wohnbauflächen. Diese allgemeine Aussage des Flächennutzungsplanes wird im Bebauungsplan insofern verfeinert, als der überwiegende Teil der Grundstücksfreiflächen im Bebauungsplan nicht mehr als Baugebiet, sondern als zu erhaltende Grünfläche ausgewiesen wird. Nordwestlich an das Plangebiet schließt sich der Geltungsbereich für den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Stadtkern, Teil A" an. Dieser Entwurf ist insofern für den Planbereich von Bedeutung, als in diesem Plan durch Festsetzungen ein öffentlicher Durchgang vom Zwingerweg zur Bahnstraße gesichert wird, sowie dadurch, daß im Bereich des Grundstücks Nr. 156/1, das unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzt, ein öffentliches Parkdeck entstehen soll.

3 Umfang der baulichen Nutzung

Seit der Phase der Stadterneuerungsplanung in Steinbach durch das Büro Speerplan um das Jahr 1974 besteht die Absicht, die zwischen Gartenstraße und Untergasse liegende Gartenzone beidseits des Teilstücks der Wiesenstraße, das auch als Zwingerweg bezeichnet wird, langfristig als Grünelement im Stadtkern zu erhalten. Derartige Gartenzonen stellen insbesondere in der Nähe der stark belasteten Bahnstraße eine ökologische und kleinklimatische Ausgleichsfläche dar; sie bestimmen wesentlich die Wohnqualität der Randbebauung dieses Blocks mit. Hinter dieser Vorstellung steht die bewußte Entscheidung, die unter Ziff. 1 genannten Aktivitätszentren nordwestlich und südöstlich des Plangebietes nicht etwa durch bauliche Verdichtung und die Ansiedlung weiterer zentraler Funktionen zwischen den beiden Zentren zu verbinden. Der Zwingerweg soll vielmehr als weitgehend autofreie Wegeverbindung zwischen diesen beiden Bereichen der Stadt dienen. Der Zwingerweg ist so auch Teil einer vom Fahrverkehr unabhängigen Fußwegeverbindung, die sich nordwestlich der Bahnstraße (im Kartenbild nördlich der Parzelle Nr. 174 erkennbar) fortsetzt.

Bei diesen Überlegungen ist in die Abwägung auch einzubeziehen, inwieweit ein mögliches Interesse der Grundstückseigentümer beidseits des Zwingerwegs an einer Bebauung dieser Flächen den geschilderten grundsätzlichen Absichten entgegenstehen. Für zumindest zwei dieser Grundstücke, die Parzellen Nr. 131/4 und 131/2, sind derartige Absichten akut. Auf den Grundstücken 143 und 141 besteht bereits ein größeres Wohnhaus in der Gartenzone, das allerdings von der Gartenstraße aus erschlossen ist. Auf dem Grundstück Nr. 130/1 ist ebenfalls ein Einfamilienhaus vorhanden, das sowohl für den Fußgänger- als auch für den Kraftfahrzeugverkehr über den Zwingerweg erschlossen ist. Die in der Planzeichnung erkennbare vorhandene Bebauung im Bereich der Grundstücke Nr. 148, 145 7/10, 135 und 157 besteht aus Nebengebäuden und früher landwirtschaftlich genutzten Hallen und Scheunen; nur in einem untergeordneten Bauteil auf dem Grundstück Nr. 145 7/10 befindet sich auch Wohnnutzung.

Zwischen den beiden extremen Planungsalternativen - der Verbreiterung des Zwingerweges als Erschließungsstraße mit Ausbau eines Wendehammers zum Zwecke einer beidseitigen Bebauung einerseits und der Möglichkeit andererseits, die im Innenblockbereich bestehende Bebauung lediglich auf den Bestandsschutz zu verweisen - wird ein Mittelweg eingeschlagen, so daß lediglich die beiden neueren Häuser im Bereich der Grundstücke Nr. 130/1 sowie 143 und 141 planungsrechtlich abgesichert werden.

Für die Grundstücke zwischen Gartenstraße und Zwingerweg mit einer Tiefe zwischen 55 m und 40 m wird, mit der für die Grundstücke Nr. 141 und 143 geschilderten Ausnahme, lediglich eine Erweiterung der vorhandenen Randbebauung ermöglicht, da sonst der Grundgedanke der Erhaltung des grünen Innenblockbereichs nicht mehr aufrechtzuerhalten wäre. Da einerseits eine weitere Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen aus diesem Grunde ausgeschlossen ist, andererseits aber die vorhandenen Garagen und Stellplätze zum Teil außerhalb dieser Flächen liegen, wurde unter weitestgehender Berücksichtigung des Bestandes eine separate Fläche für Garagen und Stellplätze ausgewiesen, so daß mit den überbaubaren Grundstücksflächen, in denen Garagen und Stellplätze ohnehin zulässig sind, und den sich anschließenden Flächen für Garagen und Stellplätze ein ausreichender Spielraum für den einzelnen Bauherrn besteht, Garagen und Stellplätze auf dem Grundstück anzuordnen.

Für die Grundstücke zwischen Zwingerweg und Untergasse wird eine Bebauung der "Scheunenreihe" ermöglicht. Somit können Erweiterungsabsichten in diesem Bereich für mehrere Grundstücke, so auch die akuten Bauwünsche auf den Grundstücken Nr. 131/2 und 131/4 verwirklicht werden, wenn auch mit Abstrichen, die sich aus dem Vorrang der grünordnerischen Überlegungen an dieser Stelle ergeben. Mit diesen Erweiterungsmöglichkeiten in Form von rückwärtigen Anbauten, vereinzelt aber auch als sogenannte Zweitbebauung, wird der Zielvorstellung entsprochen, die überkommenen, in der Tiefe gestaffelten Bauformen im alten Ortskern zu erhalten. Diesem Ziel würde eine generelle Zweitbebauungsmöglichkeit mit separaten rückwärtigen Erschließungsanlagen ebenso widersprechen wie die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Untergasse mit der in Neubaugebieten üblichen, geringen Tiefe.

4 Art der baulichen Nutzung

Die Randbebauung an der Gartenstraße und der Wiesenstraße ist geprägt von einer Durchmischung von Wohnnutzung, kleineren nicht störenden Gewerbetrieben und Ladengeschäften. Diese Nutzung wird festgeschrieben, es soll jedoch im Sinne des besonderen Wohngebietes gem. § 4a BauNVO die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. An der Untergasse überwiegt eindeutig die Wohnnutzung, so daß dort ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

5 Stellung der baulichen Anlagen / Maß der Nutzung

Die Blockrandbebauung an der Gartenstraße ist geprägt durch eine gewisse Einheitlichkeit der Gebäudehöhen und -proportionen. Die Festsetzungen stellen auf die Erhaltung dieses Zustandes ab und bieten Erweiterungsmöglichkeiten in die Tiefe des Grundstücks. Der Straßenraum der Gartenstraße ist durch streng in einer Flucht ausgerichtete Gebäude geprägt. Auch dieses Element soll erhalten bleiben, woraus sich die Verwendung einer Baulinie an dieser Stelle rechtfertigt.

Die Bebauung im Mittelteil der Untergasse hat sich aus landwirtschaftlichen Hofreiten entwickelt. Diese Struktur ist auch heute noch ablesbar. Der Bebauungsplan nimmt dieses Element dadurch auf, daß er durch Baulinien die Anordnung der früheren landwirtschaftlichen Wohngebäude an der Untergasse festschreibt, für diese Baulichkeiten jedoch Neu- bzw. Erweiterungsbauten in die Breite bis zu einem Regemaß von etwa 9 m gestattet. Die Hofräume bleiben als Charakteristikum in diesem Bereich erhalten. Weitere Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich dann, ohne daß es dafür strengerer Festsetzungen im Bebauungsplan bedürfte, in der "Scheunenreihe". Die Absicht, die charakteristische Anordnung der historischen Hauptgebäude an der Untergasse zu erhalten, wird auch durch die Vorschrift im Bebauungsplan für eine Hauptfirstrichtung an dieser Stelle unterstrichen. Durch diese festgesetzte Firstrichtung wird der Einbau von Reflektoranlagen in die Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie zwar erschwert; dies muß aber hingenommen werden im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes. Die technische Entwicklung auf dem Gebiet der richtungsunabhängigen Absorberanlagen gestattet im übrigen auch bei solchen weniger günstig exponierten Dachflächen den Einbau entsprechender Sonnenenergie-Gewinnungsanlagen.

Um den Blockinnenbereich als Grünbereich zu sichern, wird dort im Gegensatz zur bisher in Bebauungsplänen üblichen Praxis nicht "nicht überbaubare Grundstücksfläche" ausgewiesen, sondern "private Grünfläche - Eigentümergeärten". In einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind gewisse Nutzungen möglich, die im vorliegenden Fall nicht erwünscht sind.

So ist die Anlage befestigter Hofflächen durchaus in einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche möglich und sinnvoll, im vorliegenden Fall soll jedoch gerade eine Versiegelung des Bodens verhindert werden. Positiv ist die Weiterentwicklung der Gartennutzung beabsichtigt. Hieraus ergibt sich eine gewisse Schwierigkeit im Bereich des mit Ziff. 4 bezeichneten Hauses. Flächen, die "private Grünfläche - Eigentümergeärten" sind, können nicht Baugrundstück im Sinne der Vorschriften über die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung sein. Die Berechnung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl erfolgt jeweils nur auf der Basis der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Aus diesem Grunde ist Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 1 und § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung im Bereich des Gebiets Nr. 4 nur die überbaubare Grundstücksfläche, in der das Gebäude besteht, sowie die nordwestlich angrenzenden nicht überbaubaren bzw. für Garagen und Stellplätze vorgesehenen Grundstücksflächen. Insofern liegen für das Gebiet 4 die Voraussetzungen des § 17 Abs. 10 Baunutzungsverordnung vor, um die Höchstmaße des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung überschreiten zu können.

6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist durch die umgebenden Straßen voll erschlossen. Auch im Zwingerweg sind Ver- und Entsorgungsleitungen für die dort bereits bestehende Bebauung vorhanden. Da der Bebauungsplan im Vergleich zur derzeitigen Rechtssituation die Bebauungsmöglichkeiten eher einschränkt als erweitert, wird an dieser Stelle im Hinblick auf Ziff. 1.2.1 des Gemeinsamen Erlasses des Hessischen Ministers des Innern und des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten vom 07. September 1983 auf eine ausführliche Darstellung der Ver- und Entsorgungssituation verzichtet.

7 Grünordnung

7.1 Bestand

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes werden die Freiflächen als Hof- oder Lagerflächen und Gärten genutzt. Die älteren Bäume dominieren. Es sind dies

- auf dem Flurstück Nr. 160/3 und 112 je ein Walnußbaum,
- auf Nr. 129, an der Untergasse, eine große Trauerweide, die zur Freihaltung der Freileitung öfters zurückgeschnitten wird,
- auf Nr. 129, an der Wiesenstraße, eine prächtige alte Birke, die mit zwei jüngeren Exemplaren auf dem gegenüberliegenden Flurstück Nr. 138 torartig auf die Wiesenstraße wirken,

- auf Nr. 141, entlang der Wiesenstraße, drei jüngere Birken,
- auf Nr. 131/2 eine ca. 15 m hohe Blaufichte,
- auf Nr. 144/1, direkt an der Wiesenstraße, eine herrliche, große Fichte, die von den Anwohnern als alter Hausbaum hoch geschätzt wird, sowie vor den Gebäuden eine etwas jüngere Fichte,
- auf dem gesamten Flurstück Nr. 135 haben sich Baumgruppen aus Fichten und Birken sowie als Einzelexemplare an der Wiesenstraße eine Vogelkirsche und eine zweistämmige Esche entwickelt (die Wuchshöhe liegt zwischen 10 m und 20 m),
- auf der Grenze von Nr. 142 zu Nr. 141 steht bei den Gebäuden eine ca. 20 m hohe, schmale Erle,
- auf Nr. 140 5/10 eine große, alte Birke,
- auf Nr. 137/6, an der Grenze zu Nr. 137/2, eine ca. 15 m hohe, dicht beästete Linde.

Zur Untergasse, zur südöstlichen Wiesenstraße und zur Gartenstraße hin sind die Flächen dicht bebaut. Die Gärten liegen zum Zwingerweg hin.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird von alten, bodenständigen Baumarten geprägt. Ausnahmen sind die Trauerweide und die Blaufichte.

7.2 Entwicklung und Maßnahmen

Der Bebauungsplan sieht entsprechend der ihm zugrundeliegenden Zielvorstellung die Erhaltung sämtlicher Bäume und Sträucher vor, die sich innerhalb der privaten Grünfläche - Eigentümergeärten befinden. Die städtebaulich besonders bedeutsamen Bäume in dieser Grünfläche wie auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden darüber hinaus zeichnerisch festgesetzt. Die übrigen, in Ziffer 7.1 der Begründung aufgeführten Bäume sowie die Ziersträucher werden, soweit sie sich nicht innerhalb der ausgewiesenen Eigentümergeärten befinden, nicht zur Erhaltung festgesetzt, um den Interessen der Grundstückseigentümer und Bauherren an einer möglichst großen Freizügigkeit bei der gärtnerischen und baulichen Gestaltung ihrer Grundstücke Rechnung zu tragen.

Aus dem gleichen Grund enthält der Bebauungsplan auch keine Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen, die zum Teil als Hofflächen, Zufahrten, Zugänge oder für hauswirtschaftliche Zwecke genutzt und benötigt werden. Es besteht außerdem auch kein Erfordernis, diese Nutzungen einzuschränken, da mit der Ausweisung der privaten Grünfläche - Eigentümergeärten im Blockinnenbereich ausreichend für begrünte Freiflächen gesorgt ist.

Andererseits erscheint es aus städtebaulichen Gründen geboten, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Untergasse und dem südöstlichen Teilstück des Zwingerweges die Anpflanzung von Solitär-bäumen festzusetzen. Diese auch der Gestaltung des Straßenraumes zugute kommende Maßnahme dient in Ergänzung der vorhandenen Bäume dazu, die aufgelockerten bzw. zurückspringenden Baufluchten mit traditionellen Mitteln zu schließen. In der Auswahlliste für die anzupflanzenden Einzelbäume sind Baumarten aufgeführt, die sowohl für den genannten Zweck als auch für die Gegend typisch sind.

8 Kosten und Finanzierung

Der Ausbau des Zwingerweges als Fußgängerweg würde etwa Kosten in der Größenordnung

von 20.000,00 DM bis 30.000,00 DM

verursachen. Sofern nicht nach der Straßenbeitrags- und Gebührensatzung Verbesserungsbeiträge erhoben werden können, muß die Finanzierung aus Haushaltsmitteln der Stadt erfolgen.

9 Flächenbilanz

Gesamt-Geltungsbereich	1,93 ha	≅	100 %
Bauflächen	1,27 ha	≅	66 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,06 ha	≅	3 %
Private Grünflächen/Gärten	0,60 ha	≅	31 %