

Betr.: Bebauungsplan für das Gebiet "HEXENBERG II"

Begründung gemäss § 9 Ziff.6 BBAuG
zum Bebauungsplan der Gemeinde Dietzenbach für
das Baugebiet "HEXENBERG II"

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dietzenbach sieht eine Erweiterung und städtebauliche Abrundung des Baugebietes Hexenberg und Vogelsberg vor. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im jetzigen Zeitpunkt ist erforderlich geworden, weil

- 1.) die Gemeinde die Bauplatznachfrage (es liegen über 100 Anträge von in Dietzenbach wohnenden Bürgern vor) mit dem derzeit vorhandenen Bauland einfach nicht befriedigen kann.
- 2.) Im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes zwischen Frankfurter-Str. und Bahn (Dietzenbach-Nord) ist die Ausweisung eines Kerngebietes vorgesehen.

Dieses Kerngebiet enthält: ein Schul-, Verwaltungs- und Geschäftszentrum. Das Raumprogramm für eine Hauptschule mit 35 Klassen ist bereits von der Landesregierung in Wiesbaden genehmigt. Ausserdem ist die Gemeinde gezwungen ein neues Verwaltungsgebäude zu errichten, da die Dienststellen über den ganzen Ort verteilt sind.

In diesem Gebiet befinden sich sehr viele Kleinparzellen. Die Gemeinde kann die dort liegenden Grundstücksbesitzer nicht mehr in diesem Baugebiet ausweisen, da diese die Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht erfüllen können.

Um wenigstens einem Teil der anspruchsberechtigten Umlegungsteilnehmer Bauplätze zuweisen zu können ist es notwendig, den Bebauungsplan "Hexenberg II" aufzustellen. In diesem Gebiet besitzt die Gemeinde bereits 30% des in den Bebauungsplan fallenden Geländes. Sie erhält also hier in einem noch durchzuführenden Umlegungsverfahren mehr als 1/3 aller ausgewiesenen Bauplätze.

Der Bebauungsplan für das Baugebiet HEXENBERG II umfasst ein Gesamtgebiet von 17.959 ha. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gebildet im Westen von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der östlich der Berliner-Str. entlangführenden Grundstücke. Im Norden von einer Linie, die die Grundstücke Flur 31, Nr.14 - 22, in West-Ost-Richtung durchschneidet. Im Osten von dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grassen-Wiesen-Weg und im Süden von einem Weg, der entlang der Waldgrenze von Ost nach West verläuft.

Von dem gesamten Gebiet von 17.959 ha entfallen

auf Strassen einschl. Fusswege	2.280 ha =	12,8 %
Wohnwege und Bandwege	1.200 " =	6,7 %
Sonderbaugebiet Läden und Kindergarten	0,300 " =	1,7 %
verbleiben somit an reiner Wohnbaufläche	14.179 " =	78,8 %

Der Bebauungsplan sieht vor, die Errichtung von

Einzelhäusern	1 -geschossig	49	
Einzelhäuser	1 1/2-geschossig	9	
Einzelhäuser	2 -geschossig	45	
Ketten-u. Reihenhäuser	1 -geschossig	115	
	zusammen	218	Baueinheiten

Berechnet man mit einer Wohnung in jedem Haus, so werden in diesem Baugebiet ca. 700 - 750 Personen wohnen. In vielen Häusern werden der möglichen Ausnutzung nach aber 2 Wohnungen entstehen. So muss mit einer Einwohnerzahl von ca. 900 Personen für dieses Gebiet gerechnet werden.

Da das Baugebiet von Westen nach Osten und von Süden nach Norden teilweise starke Höhenunterschiede aufweist, wurde das gesamte Gebiet der Höhe nach vermessen. Es wurden über 60 Höhenpunkte in den Bebauungsplan eingetragen. Das Ergebnis dieser Vermessungen beweist, dass das gesamte Baugebiet kanalisiert und an das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde angeschlossen werden kann. Die Aufstellung eines Kanalisationsplanes wurde in Auftrag gegeben.

Verkehrsmässig ist das Baugebiet von Süden nach Norden orientiert, drei Anschlüsse von 10,50 m an die Berliner-Strasse und 2 Anschlüsse von 6,50 m Breite ebenfalls an die Berliner-Strasse. Nach Osten sind 4 Offenhaltungen vorgesehen. Im nördlichen Teil des Baugebietes, in Richtung zum Ortszentrum der Gemeinde hin orientiert, befindet sich eine Ladengruppe und ein Gelände für eine Kindertagesstätte. Die Ladengruppe und die Kindertagesstätte sind in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan HEKENBERG I und Vogelsberg zu betrachten. Alle 3 Bebauungspläne zusammen ergeben eine mögliche Einwohnerzahl von rund 2000 Menschen.

Im übrigen wird auf die Erläuterungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen.

Zu den in den Anlagen beigefügten Behördenäusserungen gibt der Gemeindeverstand folgende Stellungnahme ab:

1.) Hess. Strassenbauamt, Darmstadt

- a) Die geplante Kreisverbindungsstrasse, Dudenhofen-Dietzenbach-Offenthal bzw. Stützenhain, wird durch den Bebauungsplan HEKENBERG II nicht gestört. Die räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes wurde so getroffen, dass jede nur denkbare Knotenpunktgestaltung möglich ist.
- b) Eine zusätzliche Anbindung an die L 3001 ist nicht beabsichtigt.
- c) Ein Anschluss des Urberacher Weges ausserhalb des Knotenpunktbereiches auf die Berliner-Str. ist vorgesehen.

2.) Regierungs-Präsident in Darmstadt, Abt. III/7

- zu a) Der Plan wurde geändert. Der Gebäudeabstand zum Waldrand beträgt in allen Fällen mindestens 35 m.
- zu b) Die vorgesehene Wohnwege erhalten bei einer Ausbaubreite von 3,50 m einen entsprechenden Unterbau und Belag, der eine Benutzung durch Zubringerfahrzeuge ermöglicht. Die Wege selbst sollen nicht von den Anliegern benutzt werden, deswegen auch die Anlage der Sammelgaragen ausserhalb dieser Wege.

3.) Kreis Ausschuss Offenbach/Main

- 1.) Die Ansicht des Kreisbauamtes bezüglich der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, kann die Gemeinde aus grundsätzlichen und rechtlichen Erwägungen heraus nicht teilen.
- 2.) Die Gemeinde schickt den Trägern öffentlicher Belange zusammen mit dem Bebauungsplan-Entwurf einen Erläuterungsbericht zu. Eine Begründung nach § 9 Ziff. 6 BBauG wird nach Beschlussfassung des Planes als Satzung dem Herrn Reg. Präsidenten beim Genehmigungsverfahren vorgelegt.
- 3.) Die Bezeichnung 80 ist nach der Planzeichnerverordnung richtig.
- 4.) Bezüglich der Bettenhäuser bzw. Gartenhofhäuser wurde der Plan geändert.
- 5.) Der § 12 wurde in § 17 geändert.
- 6.) Die Festsetzung 1 1/2-Geschoosse wurde geändert.
- 7.) Die Länge der Hausgruppen wurde nicht mehr festgesetzt.
- 8.) Die entsprechende Bestimmung über die öffentlichen Verkehrsflächen wurde gestrichen, da die Gemeinde sowieso alle öffentlichen Flächen in ihrem Eigentum behält.
- 9.) Der § 23 Baunutzungsverordnung besagt: " Die überbaubaren Grundstücksteile können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. " Diese Festsetzungen sind, soweit sie zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung notwendig erschienen, getroffen worden. Es war Grundsatz der Planung, die Gestaltungsfreiheit so wenig einzuschränken, wie das bei der dichten Bebauung des Gebietes möglich war. Die Bestimmungen des Planes sind nicht unnötig kompliziert. Auch die Abstandsregeln der Hess. Bauordnung können bei der Prüfung der Bauvorhaben leicht angewendet werden. Eine Abgrenzung der überbaubaren Flächen nach allen Seiten durch Baugrenzen hätte mit Sicherheit bei dem bewegten Gelände und den vielfältigen Baumöglichkeiten eine Einengung der Freiheit mit sich gebracht. Der Gemeindevorstand vertritt die Ansicht, dass eine leichtere Prüfbarkeit nicht als Prinzip Vorrang vor der erwünschten Gestaltungsfreiheit haben darf. Im Übrigen wird hier ein unpräziser Vorwurf erhoben, auf den die Gemeinde nicht mehr eingehen möchte.
- 10.) Die Schaffung einer Ortsbauatzung für das gesamte Ortsgebiet ist wegen der Verschiedenartigkeit der Baugebiete wenig sinnvoll. Sie wäre zu kompliziert und zu wenig eindeutig. Eine besondere Ortsbauatzung für das vorstehende Plangebiet wird nicht für erforderlich gehalten, da die Festsetzungen und Ausweisungen des Bebauungsplanes den Vorstellungen des Gemeindevorstandes entsprechen und damit denselben Dienst tun wie eine gesonderte Ortsbauatzung.

2.) Regierungs-Präsident in Darmstadt, Abt. III/7

- zu a) Der Plan wurde geändert. Der Gebäudeabstand zum Waldrand beträgt in allen Fällen mindestens 35 m.
- zu b) Die vorgesehenen Wohnwege erhalten bei einer Ausbaubreite von 3,50 m einen entsprechenden Unterbau und Belag, der eine Benutzung durch Zubringerfahrzeuge ermöglicht. Die Wege selbst sollen nicht von den Anliegern benutzt werden, deswegen auch die Anlage der Sammelgaragen ausserhalb dieser Wege.

3.) Kreisausschuss Offenbach/Main

- 1.) Die Ansicht des Kreisbauamtes bezüglich der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, kann die Gemeinde aus grundsätzlichen und rechtlichen Erwägungen heraus nicht teilen.
- 2.) Die Gemeinde schickt den Trägern öffentlicher Belange zusammen mit dem Bebauungsplan-Entwurf einen Erläuterungsbericht zu. Eine Begründung nach § 9 Ziff. 6 BauG wird nach Beschlussfassung des Planes als Satzung dem Herrn Reg. Präsidenten beim Genehmigungsverfahren vorgelegt.
- 3.) Die Bezeichnung 80 ist nach der Planzeichverordnung richtig.
- 4.) Bezüglich der Bettenhäuser bzw. Gartenhofhäuser wurde der Plan geändert.
- 5.) Der § 12 wurde in § 17 geändert.
- 6.) Die Fortsetzung 1 1/2-Geschosse wurde geändert.
- 7.) Die Länge der Hausgruppen wurde nicht mehr festgesetzt.
- 8.) Die entsprechende Bestimmung über die öffentlichen Verkehrsflächen wurde gestrichen, da die Gemeinde sowieso alle öffentlichen Flächen in ihrem Eigentum behält.
- 9.) Der § 23 Baumutzungsverordnung besagt: " Die überbaubaren Grundstücksteile können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. " Diese Festsetzungen sind, soweit sie zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung notwendig erschienen, getroffen worden. Es war Grundsatz der Planung, die Gestaltungsfreiheit so wenig einzuschränken, wie das bei der dichten Bebauung des Gebietes möglich war. Die Bestimmungen des Planes sind nicht unnötig kompliziert. Auch die Abstandsregeln der Hess. Bauordnung können bei der Prüfung der Bauvorhaben leicht angewendet werden. Eine Abgrenzung der überbaubaren Flächen nach allen Seiten durch Baugrenzen hätte mit Sicherheit bei dem bewegten Gelände und den vielfältigen Baumöglichkeiten eine Einengung der Freiheit mit sich gebracht. Der Gemeindevorstand vertritt die Ansicht, dass eine leichtere Prüfbarkeit nicht als Prinzip Vorrang vor der erwünschten Gestaltungsfreiheit haben darf. Im übrigen wird hier ein unpräziser Vorwurf erhoben, auf den die Gemeinde nicht mehr eingehen möchte.
- 10.) Die Schaffung einer Ortsbauatzung für das gesamte Ortsgebiet ist wegen der Verschiedenartigkeit der Baugebiete wenig sinnvoll. Sie wäre zu kompliziert und zu wenig eindeutig. Eine besondere Ortsbauatzung für das vorstehende Plangebiet wird nicht für erforderlich gehalten, da die Festsetzungen und Ausweisungen des Bebauungsplanes den Vorstellungen des Gemeindevorstandes entsprechen und damit denselben Dienst tun wie eine gesonderte Ortsbauatzung.