

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 28 Cb III

Industriegebiet Steinberg, südöstlich der Siemens-Straße
zwischen Karl-Benz-Straße und Waldstraße

1. Erläuterungen - Ziele und Zweck der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat am 10.11.1978 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG - Bundesbaugesetz - die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet 'Industriegebiet Steinberg, südöstlich der Siemens-Straße zwischen Karl-Benz-Straße und Waldstraße' beschlossen. Mit der Planung werden die Flächen für die Ansiedlung interessierter Gewerbebetriebe sowie die Neuentwicklung des für die gewerblichen Bauflächen vorgesehenen Erschließungssystems planungsrechtlich gesichert.

Bei dem Plan handelt es sich in weiten Teilen um eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 28 C 'Industriegebiet Steinberg'.

Vor allem wird mit dieser Änderung einer neuen Erschließungskonzeption für das Planungsgebiet Rechnung getragen, u.a. soll der Bahnanschluß nur noch wenig über den heutigen Bestand hinaus ausgebaut werden.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des gemäß Rechtsverordnung förmlich festgelegten Entwicklungsbereiches. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes befinden sich mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in Einklang und berücksichtigen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Eine weiterführende Rahmenplanung wie sie für das neue Stadtzentrum Dietzenbachs auf der Grundlage eines Wettbewerbs entstanden ist, wurde von der Stadt für das Planungsgebiet 28 Cb im Hinblick auf dessen Funktion und Charakter nicht eingeleitet. Planungsüberlegungen, wie sie u.a. von einer Rahmenplanung abgedeckt werden könnten (übergreifendes Verkehrsgutachten, Grünplanung) waren integraler Bestandteil der Planungsüberlegungen zum Bebauungsplan.

Der Flächennutzungsplan sieht gewerbliche Bauflächen vor, im Osten/Nordosten grenzen forstwirtschaftlich genutzt bzw. aufzuforstenden Flächen sowie Flächen der Gemarkung Heusenstamm an.

Südlich schließt sich das Planungsgebiet 28 D an, in dem ebenfalls gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden. Die übrigen

angrenzenden Bereiche sind - wie das Planungsgebiet selbst - teilweise bereits bebaut.

Das Planungsgebiet wird in erster Linie im Süden über die neu zu bauende Gottlieb-Daimler-Straße (Hauptsammelstraße) an das übergeordnete Straßennetz (Velizy-Straße) angeschlossen, um vorrangig durch ordnungsrechtliche Maßnahmen den LKW-Verkehr in der westlichen Waldstraße einzuschränken.

Geplant ist später einmal, die Waldstraße nach Süden bis zur im Bau befindlichen Velizy-Straße zu verlängern und damit eine weitere Anbindung an das übergeordnete Straßennetz zu schaffen. Die früher geplante 'Große Nord-Ostumgehung' ist mit dieser Planung endgültig hinfällig geworden. Da gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 28 C hinsichtlich der zu erschließenden neu zu bebauenden Flächen keine grundsätzliche Änderung eintritt, wird darauf verzichtet, die genannten südlichen Erschließungen gem. § 9 a BBauG zur Bedingung für Neubaumaßnahmen zu machen.

Neben den genannten Straßenanschlüssen besteht eine Erschließung durch ein Industriegleis, dessen Verlängerung bis zu einem Rampenbereich an der Ecke Waldstraße/Gottlieb-Daimler-Straße geplant ist. Dieser Rampenbereich soll zugleich der Versorgung der nicht unmittelbar am Gleis gelegenen Nutzer dienen.

Um der Stadt eine flexible Ansiedlungspolitik zu ermöglichen, sind im Planungsgebiet ausschließlich Industriegebiete ausgewiesen. Im Sinne dieser Flexibilität ist auch der Anschluß luftbelastender und geruchsbelästigender Betriebe, der generell für das Planungsgebiet festgesetzt wurde: es soll gewährleistet bleiben, daß auch für Gewerbebetriebe, welche erhöhte Ansprüche an Umweltbedingungen haben (wie z.B. Büros) hinreichende Ansiedlungsmöglichkeiten im Planungsgebiet vorhanden sind. Die Beschränkung der Lärmentwicklung im nord-östlichen Bereich des Planungsgebiets zielt auf eine Sicherung der Erholungsfunktion des angrenzenden Waldgebiets.

Der Plan berücksichtigt durch eine Ausweisung des Weiskircher-Weges als Verkehrsfläche die Interessen der Forstwirtschaft an der Walderschließung. Diese Festsetzung dient zugleich der Funktion des Weiskircher Weges als Leitungstrasse.

Besondere Sorgfalt widmet die Planung der Grünordnung des Gebietes. Pflanzstreifen entlang der Straße mit Bindungen für die dort anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume und Sträucher sowie Bindungen für die Grünordnung der nicht überbauten Flächen sind wesentlicher Bestandteil des Planes. Sorge getragen ist auch dafür, daß die Flächen zum Waldrand hin begrünt werden.

2. Flächenspiegel, Planungsstatistik

Größe des Planungsgebietes	29,4 ha = 100 %
Industriegebiete	25,6 ha = 87 %
Flächen für Bahnanlagen	0,9 ha = 3,1 %
öffentliche Verkehrsflächen	2,5 ha = 8,5 %
öffentliche Grünstreifen an den Straßen	0,4 ha = 1,4 %

3. Kosten

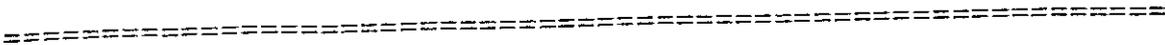
die der Stadt für die Verwirklichung des Bebauungsplanes nach überschlägiger Ermittlung voraussichtlich entstehen werden, betragen ca. für:

- Straßenneubau	1.500.000,00 DM
- Beleuchtung	80.000,00 DM
- Entwässerung	480.000,00 DM
- Wasserversorgung	280.000,00 DM
- Grünpflanzungen	350.000,00 DM
- Rampenanlage + Verlängerung des Industriegleises + 2 Weichen	700.000,00 DM
- Planung	90.000,00 DM
- Umlegung	300.000,00 DM
	<hr/>
	3.780.000,00 DM

Dietzenbach, den 17.3.1981

Kestl
15.7.81

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr.28 Cb II
"Gewerbegebiet Steinberg, südöstlich der Siemensstraße
zwischen Karl Benz-Str. und Waldstraße "



1. Erläuterungen - Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat am 10.11.78 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG - Bundesbaugesetz - die Neuaufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet "Gewerbegebiet Steinberg, süd östlich der Siemensstraße zwischen Karl-Benz-Straße und Waldstraße" beschlossen. Mit der Planung werden die Flächen für die Ansiedlung interessierter Gewerbebetriebe sowie die Neuentwicklung des für das Gewerbegebiet vorgesehenen Erschließungssystemplanungsrechtlich gesichert.

Das Planungsgebiet - Gesamtfläche 28,7 ha - liegt innerhalb des gemäß Rechtsverordnung förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs. Der Flächennutzungsplan sieht eine gewerbliche Nutzung vor. Im Osten/Nordosten grenzen forstwirtschaftlich genutzte bzw. aufzuforstende Flächen an. Die übrigen angrenzenden Bereiche sind - wie das Planungsgebiet selbst - teilweise bereits bebautes Gewerbegebiet.

Das Gebiet ist über eine neu zu bauende Haupt-Sammelstraße für das Gewerbegebiet (südliche Grenze des Planungsgebiets) und - zumindest während einer Übergangszeit - über die verlängerte Waldstraße (östliche/nordöstliche Grenze des Planungsgebietes) an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Zusätzlich besteht eine Erschließung durch ein Industriegleis, das mit seinem am Ende angeordneten Rampenbereich zugleich die Versorgung der nicht unmittelbar am Gleis gelegenen Nutzer übernimmt.

Der Bebauungsplan - Entwurf berücksichtigt eine mögliche Veränderung des übergeordneten Verkehrsnetzes durch eine - im Flächennutzungsplan 1977 nicht enthaltene - Ostumgehung der Stadt Dietzenbach, die - entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans 1972 - zwischen Waldrand und Gewerbegebiet verlaufen würde. Eine Trasse für den möglichen Anschluß der Haupt-Sammelstraße an diese Ostumgehung ist freigehalten.

Der Bebauungsplan - Entwurf sieht eine überwiegende Nutzung des Planungsgebietes als Gewerbegebiet vor. Lediglich in Bereichen an der Siemensstraße sind Industriegebiete angeordnet. Die Trasse der im Zuge des Weiskircher Weges verlaufenden Fernwasserleitung DN 500 und zweier Steuerkabel ist freigehalten.

Angestrebt wird eine angemessene Grünordnung für das Gebiet, die sich an den Festsetzungen für den angrenzenden Bebauungsplan 3 b orientiert. Wesentlichster Bestandteil der Grünfestsetzungen sind mit Sträuchern und Bäumen bepflanzte Streifen entlang der Straßen.

2. Flächenspiegel, Planungsstatistik

Größe des Planungsgebietes	28,7	ha	=	100	%
Gewerbegebiete	22,0	ha	=	76,7	%
Industriegebiete	2,9	ha	=	10,1	%
Flächen für Bahnanlagen (einschl. Rampenbereich)	0,9	ha	=	3,1	%
Öffentliche Verkehrsflächen	2,5	ha	=	8,7	%
Öffentliche Grünflächen (=Grün- streifen der Straßen)	0,4	ha	=	1,4	%
				<hr/>	
				100	%

3. Kosten

Die der Stadt entstehenden Kosten betragen voraussichtlich ca. für

- Straßenbau	1,50 Mio DM
- Entwässerung	0,90 Mio DM
- Wasserversorgung	0,15 Mio DM
- Grünpflanzungen	0,35 Mio DM
- Rampeanlage + Verlängerung des Industriegleises + 2 Wei- chen	0,70 Mio DM
Summe ca.	<hr/> 3,60 Mio DM

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

Dietzenbach, den 9. Februar 1979
Stadtplanungs- und Hochbauamt

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.28 , Teilplan C der Stadt Dietzenbach
" Erweiterung des Industriegebietes Dietzenbach-Steinberg"

Im Zuge der Erweiterung des Industriegebietes Steinberg (ältere Bebauungspläne Nr.3 und 4, neue Bebauungspläne Nr.28 A und 28 B) haben sich weitere Industriebetriebe für eine Neuansiedlung in Dietzenbach interessiert. Es handelt sich zum Teil um Betriebe erheblicher Größe, die ihre Ansiedlung von der Schaffung eines Gleisanschlusses abhängig machen. An einer weiteren Ausdehnung und besseren Ausnutzung des in Übereinstimmung mit der Bundesbahn vorgesehenen Gleisanschlusses (s.Bebauungsplan Nr.28 A und 28 B) ist die Stadt Dietzenbach ebenso wie die Bundesbahn sehr interessiert.

Mit der Ausweisung dieser zusätzlichen Flächen wurde es nötig, das Straßennetz entsprechend der Vorplanung für die gesamte Industriegebietserweiterung bis zur geplanten Querstraße zwischen Römerstr. und verlängerter Waldstraße zu ergänzen und diese Querstraße mit in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die voraussichtliche Verkehrsbelastung nach Besiedlung der bisher und jetzt ergänzend ausgewiesenen Flächen macht den Bau dieser Querstraße erforderlich.

In seinem südwestlichen Teil greift der Bebauungsplan 28 C in den Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes Nr.3 ein. In dieser Zone mußte die Erschließung im Zusammenhang mit der Gebietserweiterung und mit der Veränderung einiger Grundstücke ergänzt werden.

Straßennetz und Gleisführung lassen einen abschnittweisen Ausbau und eine spätere Erweiterung zu. Sie entsprechen dem bereits in den städtischen Gremien diskutierten Vorentwurf für die gesamte Industriegebietserweiterung Steinberg.

Der Bereich dieses Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (1967) der Stadt Dietzenbach nur zum Teil als Baugebiet ausgewiesen. Für den restlichen Bereich des Bebauungsplanes hat die Stadt zugleich mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan die Teiländerung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Teiländerung ist bereits im Verfahren.

Die Gestaltung und Bemessung der Flächen für das Industrie-Stammgleis entspricht den von der Bundesbahn der Stadt zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Die Führung von Leitungen der Stromversorgung und die Ausweisungen für die vorhandene Hochspannungs-Freileitung sind bereits mit den Stadtwerken Offenbach abgestimmt.

Die Flächen:

Gesamtgebiet:	29,70 ha	=	100 %
davon:			
Grundstücksfläche	25,60 ha	=	86 %
Straßenflächen	3,80 ha	=	13 %
Bahngelände	0,30 ha	=	1 %

Dietzenbach, den 3.3.1971

gez. Kocks
Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 28 Cb **I**

Industriegebiet Steinberg, südöstlich der Siemens-Straße
zwischen Karl-Benz-Straße und Waldstraße

1. Erläuterungen - Ziele und Zweck der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat am 10.11.1978 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG - Bundesbaugesetz - die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet 'Industriegebiet Steinberg, südöstlich der Siemens-Straße zwischen Karl-Benz-Straße und Waldstraße' beschlossen. Mit der Planung werden die Flächen für die Ansiedlung interessierter Gewerbebetriebe sowie die Neuentwicklung des für die gewerblichen Bauflächen vorgesehenen Erschließungssystems planungsrechtlich gesichert.

Bei dem Plan handelt es sich in weiten Teilen um eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 28 C 'Industriegebiet Steinberg'.

Vor allem wird mit dieser Änderung einer neuen Erschließungskonzeption für das Planungsgebiet Rechnung getragen, u.a. soll der Bahnanschluß nur noch wenig über den heutigen Bestand hinaus ausgebaut werden.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des gemäß Rechtsverordnung förmlich festgelegten Entwicklungsbereiches. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes befinden sich mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in Einklang und berücksichtigen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Eine weiterführende Rahmenplanung wie sie für das neue Stadtzentrum Dietzenbachs auf der Grundlage eines Wettbewerbs entstanden ist, wurde von der Stadt für das Planungsgebiet 28 Cb im Hinblick auf dessen Funktion und Charakter nicht eingeleitet. Planungsüberlegungen, wie sie u.a. von einer Rahmenplanung abgedeckt werden könnten (übergreifendes Verkehrsgutachten, Grünplanung) waren integraler Bestandteil der Planungsüberlegungen zum Bebauungsplan.

Der Flächennutzungsplan sieht gewerbliche Bauflächen vor, im Osten/Nordosten grenzen forstwirtschaftlich genutzte bzw. aufzuforstenden Flächen sowie Flächen der Gemarkung Heusenstamm an.

Südlich schließt sich das Planungsgebiet 28 D an, in dem ebenfalls gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden. Die übrigen

angrenzenden Bereiche sind - wie das Planungsgebiet selbst - teilweise bereits bebaut.

Das Planungsgebiet wird in erster Linie im Süden über die neu zu bebauende Gottlieb-Daimler-Straße (Hauptsammelstraße) an das übergeordnete Straßennetz (Velizy-Straße) angeschlossen, um vorrangig durch ordnungsrechtliche Maßnahmen den LKW-Verkehr in der westlichen Waldstraße einzuschränken.

Geplant ist später einmal, die Waldstraße nach Süden bis zur im Bau befindlichen Velizy-Straße zu verlängern und damit eine weitere Anbindung an das übergeordnete Straßennetz zu schaffen. Die früher geplante 'Große Nord-Ostumgehung' ist mit dieser Planung endgültig hinfällig geworden. Da gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 28 C hinsichtlich der zu erschließenden neu zu bebauenden Flächen keine grundsätzliche Änderung eintritt, wird darauf verzichtet, die genannten südlichen Erschließungen gem. § 9 a BBauG zur Bedingung für Neubaumaßnahmen zu machen.

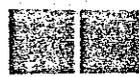
Neben den genannten Straßenanschlüssen besteht eine Erschließung durch ein Industriegleis, dessen Verlängerung bis zu einem Rampenbereich an der Ecke Waldstraße/Gottlieb-Daimler-Straße geplant ist. Dieser Rampenbereich soll zugleich der Versorgung der nicht unmittelbar am Gleis gelegenen Nutzer dienen.

Um der Stadt eine flexible Ansiedlungspolitik zu ermöglichen, sind im Planungsgebiet ausschließlich Industriegebiete ausgewiesen. Im Sinne dieser Flexibilität ist auch der Anschluß luftbelastender und geruchsbelästigender Betriebe, der generell für das Planungsgebiet festgesetzt wurde: es soll gewährleistet bleiben, daß auch für Gewerbebetriebe, welche erhöhte Ansprüche an Umweltbedingungen haben (wie z.B. Büros) hinreichende Ansiedlungsmöglichkeiten im Planungsgebiet vorhanden sind. Die Beschränkung der Lärmentwicklung im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets zielt auf eine Sicherung der Erholungsfunktion des angrenzenden Waldgebiets.

Der Plan berücksichtigt durch eine Ausweisung des Weiskircher-Weges als Verkehrsfläche die Interessen der Forstwirtschaft an der Walderschließung.

Diese Festsetzung dient zugleich der Funktion des Weiskircher Weges als Leitungstrasse.

Besondere Sorgfalt widmet die Planung der Grünordnung des Gebietes. Pflanzstreifen entlang der Straße mit Bindungen für die dort anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume und Sträucher sowie Bindungen für die Grünordnung der nicht überbauten Flächen sind wesentlicher Bestandteil des Planes. Sorge getragen ist auch dafür, daß die Flächen zum Waldrand hin begrünt werden.



2. Flächenspiegel, Planungsstatistik

Größe des Planungsgebietes	29,4 ha = 100 %
Industriegebiete	25,6 ha = 87 %
Flächen für Bahnanlagen	0,9 ha = 3,1 %
öffentliche Verkehrsflächen	2,5 ha = 8,5 %
öffentliche Grünstreifen an den Straßen	0,4 ha = 1,4 %

3. Kosten

die der Stadt für die Verwirklichung des Bebauungsplanes nach überschlägiger Ermittlung voraussichtlich entstehen werden, betragen ca. für:

- Straßenneubau	1.500.000,00 DM
- Beleuchtung	80.000,00 DM
- Entwässerung	480.000,00 DM
- Wasserversorgung	280.000,00 DM
- Grünpflanzungen	350.000,00 DM
- Rampenanlage + Verlängerung des Industriegleises + 2 Weichen	700.000,00 DM
- Planung	90.000,00 DM
- Umlegung	300.000,00 DM
	<hr/>
	3.780.000,00 DM

Frankfurt am Main, den 17. Juli 1980