

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplanentwurf Nr.28 D

"Gewerbegebiet Steinberg, südöstlich der Gottlieb Daimler-Str.
zwischen der Brunnenkette und Wald "

1. Erläuterungen - Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat am 10.11.1978 gemäß § 2 Abs.1 BBauG - Bundesbaugesetz- die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Gewerbegebiet Steinberg, südöstlich der Gottlieb-Daimler-Straße zwischen Brunnenkette und Wald" beschlossen. Damit sind rechtzeitig die Flächen für die Ansiedlung interessierter Gewerbebetriebe sowie die Neuentwicklung des für das Gewerbegebiet vorgesehenen Erschließungssysteme planungsrechtlich zu sichern. Die Planung umfaßt zugleich die Randzone der künftigen Grünflächen im Bereich der Brunnenkette.

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

Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet gewerbliche Bauflächen aus. Im Osten grenzen forstwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden-Südwesten die als Wasserschutzzone II eingestuftene Bereiche um die Brunnenkette an, die im Flächennutzungsplan als allgemeine Grünflächen festgesetzt sind.

Das Planungsgebiet wird im Norden über die neu zu bauende Gottlieb Daimler-Straße (Hauptsammelstraße) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Um eine erhöhte Belastung der im nordwestlichen Bereich der heutigen Waldstraße befindlichen Wohngebiete zu vermeiden und um sicherzustellen, daß vor der Bebauung des Planungsgebietes die Erschließung von Süden realisiert ist, werden die Vorschriften des § 9a Abs.1 Bundesbaugesetz über die Sicherung der Infrastruktur angewendet.

Geplant ist später einmal die Waldstraße nach Süden zu verlängern und damit eine weitere Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Velizy-Straße) zu schaffen.

Eine zeitweilige geplante "Große Nord-Ostumgehung" Dietzenbachs ist damit endgültig hinfällig geworden.

Entgegen früherer Planungen ist das Gebiet 28 D nicht mehr durch ein Industriegleis erschlossen, u.a. deshalb nicht, weil ein solcher Anschluß aus verkehrstechnischen Gründen praktisch nicht realisierbar und mit der Straßenplanung in Einklang zu bringen ist, abgesehen von dem enorm hohen Kostenaufwand.

Der größte Teil der Baugebiete im Planungsgebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung ist im Zusammenhang mit der ausschließlichen Ausweisung von Industriegebieten im Planungsgebiet 28 Cb zu sehen. Im südlichen Bereich, zur Brunnenkette hin, befinden sich Sondergebiete für Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mit dieser Ausweisung soll ein angemessener Übergang zwischen Grünflächen /Wasserschutzzone II und Gewerbegebiet geschaffen werden; auch das extrem niedrig angesetzte Maß der baulichen Nutzung trägt dem Rechnung.

Der Schmidtsgraben ist in dem gesamten Plangebiet zu verrohren und im Bereich des Sondergebietes zu verlegen und in seiner Eigenschaft als Vorfluter zu erhalten.

Die Fläche für ein Umspannwerk ist unmittelbar an der nord-südlich verlaufenden 110 KV-Freileitung angeordnet. Die Trasse der im Zuge des Weiskircher Weges verlaufenden Fernwasserleitung DN 500 ist freigehalten und, soweit sie nicht in den Bereich von Verkehrsflächen fällt, durch ein Leitungsrecht gesichert.

Angestrebt wird eine angemessene Grünordnung, die sich an den Festsetzungen des nördlich anschließenden Bebauungsplanes 28 Cb orientiert. Wesentlicher Bestandteil der Grünfestsetzungen sind mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Streifen entlang der Straße sowie Pflanzgebote /Einschränkung befestigter Flächen für die nicht überbauten Grundstücksbereiche . Nach Süden, zum Wasserschutzgebiet hin, sind Anpflanzungen vorgesehen, welche die tatsächlich freigehaltene Schutzzone beträchtlich über das Mindestmaß hinaus vergrößern.

2. Flächenspiegel, Planungsstatistik

Größe des Planungsgebietes	40,90 ha =	100 %
Gewerbegebiete	32,00 " =	78,2 %
Sondergebiete	4,50 " =	11,0 %
Versorgungsflächen (Umspannstation)	0,75 " =	1,8 %
öffentliche Verkehrsflächen	3,00 " =	7,3 %
öffentliche Grünstreifen an den Straßen	0,65 " =	1,6 %

3. Die der Stadt bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten betragen nach überschlägiger Rechnung ca. für :

- Straßenneubau	DM 3.000.000,--
Beleuchtung	" 245.000,--
Entwässerung	" 1.470.000,--
Wasserversorgung	" 857.000,--
Grünpflanzungen	" 650.000,--
Versetzen einer Grundwassermeßstelle	" 10.000,--
Planung	" 120.000,--
	<hr/>
	DM 6.352.000,--
	=====

Dietzenbach, den 17.3.1980
Stadtplanungs- und Hochbauamt