

B e g r ü n d u n g

zur nochmaligen Offenlegung zum Bebauungsplan Nr.40
" Gewerbegebiet östlich der Justus-von-Liebig-Straße"
zwischen der B 459 und der Kreisquerverbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt 6,758 ha
(planimetrierter Wert), davon sind 0,880 ha Straßenfläche
(das sind 13,0 %) und 5,878 ha gewerbliche Bauflächen
(das sind 87 %), andere Flächen enthält der Bebauungsplan nicht.

Die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen in diesem Bereich wurde
nötig zur Ansiedlung mehrerer kleinerer Betriebe und als Sicherung
einer Fläche für die Kraftfahrzeug-Zulassungsstelle des Kreises
Offenbach. Für die Zulassungsstelle kam nur ein Standort infrage,
der vom heute vorhandenen überörtlichen Straßennetz (B 459)
und vom späteren überörtlichen Netz (Kreisquerverbindung) gleich
gut zu erreichen ist.

Erschlossen wird das Gebiet durch eine Stichstraße von der
Justus-v.-Liebig-Straße. Zum Bau dieser Straße ist eine gering-
fügige Inanspruchnahme von Flächen des bereits vorhandenen Bauge-
bietes nötig.

Entsprechend den Forderungen des Kreises Offenbach und des
Gewerbeaufsichtsamtes Offenbach enthält der Bebauungsplan im
Osten eine 20 - 23 m tiefe unbebaubare Zone. Mit einer Bepflanzungs-
vorschrift wird gesichert, daß diese Zone als Teil einer
Abstandsfläche zwischen den gewerblichen Bauflächen und später
östlich angrenzenden Wohnbauflächen geschaffen wird. Eine ent-
sprechende Abstandszone wird in die später aufzustellenden
Bebauungspläne für das östlich angrenzende Wohngebiet aufgenommen.
Es erschien im Moment weder nötig noch sinnvoll, die gesamte Freifläche
zwischen Wohn- und Gewerbegebiet bereits auszuweisen, da in
absehbarer Zeit ein Wohngebiet hier nicht erschlossen wird und
deshalb abschirmende Maßnahmen noch nicht nötig sind.

Zur Kreisquerverbindung ist der erforderliche Abstand von 20 m in der Ausweisung der überbaubaren Flächen berücksichtigt. Zur Bundesstraße 459 ist nur der erforderliche Mindestabstand von 20 m in der Ausweisung der überbaubaren Flächen berücksichtigt. Für diesen Teil der Bundesstraße ist mit einem weiteren Ausbau oder anderen Flächeninanspruchnahmen nicht mehr zu rechnen, weil bei einem stärkeren Verkehrsaufkommen eine Umgehung Dietzenbachs durch die Bundesstraße erforderlich wird und von den Straßenbauverwaltungen vorgesehen ist. Bei Einführung eines Schnellbahnverkehrs auf der Bundesbahnstrecke muß der schienengleiche Bahnübergang der Bundesstraße geschlossen und die bisherige Trasse sowieso durch eine neue Verkehrsführung ersetzt werden.

Entsprechend der Lage zu künftigen Wohnbauflächen sind im Bebauungsplan nur zwei Geschosse und eine Geschoßflächenzahl von 1,0 zugelassen. Diese Ausweisungen entsprechen den Bedürfnissen kleinerer Betriebe.

Aufgrund des Ergebnisses des Anhörungs-Verfahrens sind nachfolgende Ergänzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden:

- a) die textliche Festsetzung " nicht störendes Gewerbe " ,
- b) die textliche Festsetzung über die ausnahmsweise Zulässigkeit bis zu zwei Wohnungen innerhalb des Betriebsgebäudes gem. § 1 Abs. 4 bzw. der Baunutzungsverordnung.
- c) die Erweiterung der Bepflanzungsvorschriften für die innerbetriebliche Durchgrünung um die Vorgartenbereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Bereich des Freihaltestreifens entlang der B 459 und der Kreisquerverbindung.

- d) die Ausweisung eines Grundstückes für die Errichtung einer Ortsnetzstation und die Freihaltung einer Kabeltrasse zum anschließenden künftigen Wohnbaugebiet, die gleichzeitig als Fuß- und Radweg erschlossen werden soll,
- e) die Freihaltung oder grundbuchmäßige Sicherung der Grundstücksfläche für die notwendige Verrohrung des vorhandenen noch offenen Entwässerungsgrabens.

Für den Magistrat der Stadt
Dietzenbach

gez. Kocks
Bürgermeister

Dietzenbach, November 1974