

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Dietzenbach für das Wohnbaugebiet südlich der Römerstraße

#### Allgemeines:

Das Konzept für die bauliche Entwicklung Dietzenbachs und damit auch für den Ortsteil Steinberg ist im Flächennutzungsplan und im Gesamtaufbauplan festgelegt. Nach diesem Konzept soll der Ortsteil Steinberg entsprechend seiner Lage eine gewisse Eigenständigkeit erhalten. Voraussetzung ist eine tragfähige Einwohnerzahl. Das Planungsgebiet wird ca. 1.800 Einwohner aufnehmen, so daß sich zusammen mit der jetzigen Bevölkerung Steinbergs ca. 5.000 Einwohner ergeben werden. Etwa 2/3 des ausgewiesenen Netto-baulandes sind für ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser vorgesehen. Geschossbau in höherer Dichte ist im Norden des Baugebietes ausgewiesen und schließt sich an die dort bestehenden dichtere Bebauung an.

#### Erschließung:

Die Straße nach Offenbach (L 3001) ist eine überörtliche Straße und anbaufrei. Um die Zahl der Anschlüsse und Kreuzungen möglichst gering zu halten, wurde die Römerstraße mit einem Wendehammer versehen. Die neue Straße zum Industriegebiet ist ca. 350 m südlich dieses Punktes an die Straße nach Offenbach angeschlossen. Sie soll später als Haupterschließungsstraße in die westlich der Straße nach Offenbach (L 3001) gelegenen zukünftigen Baugebiete fortgeführt werden (Hauptzubringer für Beschäftigte im Industriegebiet). Gleichzeitig werden diese neuen Gebiete damit an das Ladenzentrum in Steinberg angeschlossen. Der vorgesehene Ausbau der Bundesbahn zur Schnellbahn macht eine niveaufreie Führung über die Bahn erforderlich.

#### Ladenzentrum:

Die für den Ortsteil Steinberg erforderlichen Geschäfte und Versorgungsbetriebe sollen weitgehendst zusammengefaßt werden, um

eine für Kunden und Handel gleich attraktive Konkurrenzsituation zu schaffen und zusammen mit den öffentlichen Einrichtungen einen lebendigen Ortsmittelpunkt bilden. Das vorgesehene Ortszentrum weist die erforderlichlich günstigen Standortbedingungen auf. Für das Ladenzentrum ergibt sich die Notwendigkeit eines stufenweisen Ausbaues. Die im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesene Fläche ist berechnet als erste Ausbaustufe mit rd. 30 % der erforderlichen Flächen gemäß dem Gesamtaufbauplan.

Einrichtungen für den Gemeinbedarf:

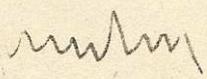
Die öffentlichen Einrichtungen für den gesamten Ortsteil sind ein wesentlicher Bestandteil des zukünftigen Ortsmittelpunktes und in dessen unmittelbarer Nähe ausgewiesen. Für die erste Baustufe wird in Steinberg eine zweiklassige Grundschule erforderlich, die in der zweiten Baustufe auf drei Züge ausgebaut werden muß. Es wurden dafür 13.000 qm Fläche vorbehalten. Die unmittelbar anschließende Sportanlage soll von der Schule mitbenutzt werden. Zur Errichtung eines Kindergartens (Kindertagesstätte) wurde ein ca. 2.000 qm großes Grundstück in unmittelbarer Nähe der Schule ausgewiesen. Für beide Konfessionen wurden Grundstücke in direkter Zuordnung zur Ortsmitte zur Errichtung von Gemeindezentren ausgewiesen. Für die Errichtung von Altenwohnungen (ca. 20 Stück) wurde in der Nähe des Zentrums ebenfalls ein entsprechend großes Grundstück ausgewiesen.

Das Plangebiet umfaßt 23,785 ha. Davon werden als Straßenverkehrsflächen 19,4 % benötigt. Für Wohnwege, Fußgängerverbindungen, Grünflächen zur Abschirmung der Kläranlage, Freihaltungen für die Bundesbahn usw. werden 7,2 % benötigt. An Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Kirche, Kindergarten, Altenwohnheim, Sportplatz usw.) werden 31,8 % benötigt. Als Nettobauland verbleiben nur noch 41,6 %. Hierin sind noch enthalten Ladenzentrum und Gebiet für Tankstelle 4 %.

Die Gemeinde besitzt bereits in dem neuen Baugebiet erhebliche eigene Grundstücksflächen. Sie erhält über einen Flächenbeitrag im Umlegungsverfahren in Höhe von 30 % so viel Grundfläche, daß der Flächenbedarf gesichert ist. Nach der Satzung der Gemeinde Dietzenbach sind 90 % der Erschließungskosten von Bauträgern oder Bauherren zu bezahlen. Die restlichen 10 % Erschließungskosten gehen zu Lasten der Gemeinde. Die Erschließung ist somit gesichert.

Dietzenbach, den 1. März 1967

Abt. O/O. Ks/Ra



Bürgermeister

Begründung:

Teilaufhebung des B-Planes Nr. 5 "Südlich der Römerstraße"

Der B-Plan Nr. 5 "Südlich der Römerstraße" wird in seinem äußersten südöstlichen Teilbereich aufgehoben.

Der B-Plan Nr. 5, der seit dem 7. 9. 1968 rechtskräftig ist, ist in der Vergangenheit bereits mehrfach geändert worden. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 5, der B-Plan Nr. 5 A "Gebiet südlich der Limesstraße zwischen Karolingerweg und Offenbacher Straße (L 3001)", umfaßt den südwestlichen Teil des Planes. Diese erste Änderung wurde am 07. 10. 1969 rechtswirksam. Die zweite B-Plan-Änderung, der B-Plan Nr. 5 C "Gebiet nördlich der Limesstraße zwischen Römerstraße und Offenbacher Straße (L 3001)", umfaßt die Flächen für das Einkaufszentrum Steinberg und die vier Punkthochhäuser. Der Änderungs-B-Plan Nr. 5 C wurde am 1. 12. 1971 rechtskräftig. Die dritte Änderung des B-Planes, der B-Plan Nr. 5 D "Gebiet nördlich der Karolingerstraße zwischen Nibelungenstraße und Karolingerweg", wurde am 28. 12. 1971 rechtswirksam. Die vierte B-Plan-Änderung, der B-Plan Nr. 5e "Gebiet zwischen Limesstraße und Römerstraße", wurde am 21. 2. 1976 rechtswirksam. Die nun beabsichtigte Teilaufhebung bezieht sich auf den neben den Gemeinbedarfsflächen einzigen nicht geänderten Bereich des B-Planes Nr. 5.

Der Geltungsbereich dieser Teilaufhebung des B-Planes Nr. 5 umfaßt die Fläche zwischen Kläranlage und Karolingerweg, d. h. diejenigen Flächen, die bislang als Grünflächen entlang des Bieberbaches bzw. der Kläranlage als Spielfläche sowie als Straßenverkehrsfläche zur Verlängerung der Karolingerstraße festgesetzt waren. Die Teilaufhebung betrifft damit in der Flur 12 die Flurstücke 72|1, 24, 25, 26, 27, 97/6, 117/2, 96/3, 28 und 93/3 je teilweise.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 26. 04. 1991 beschlossen, für den südöstlichen Teilbereich des B-Planes Nr. 5 einen Änderungs-B-Plan aufzustellen. Der Planbereich sollte zugleich die bislang nicht überplanten südlich angrenzenden Flächen zwischen dem B-Plan Nr. 5 und dem Plan Nr. 55 bzw. 55 A1 sowie zwischen Bieberbach und Regenrückhaltebecken umfassen. Als Ziel der Planung war die Erweiterung der Kläranlage um den benötigten Faulturn sowie dessen städtebauliche Einbindung in Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Festsetzung der westlich angrenzenden Abstandsfläche als Grünanlage formuliert. Die Erweiterung der Kläranlage um den benötigten Faulturn ist dringend erforderlich, um u. a. die zeitweise entstehenden Geruchsbelästigungen der anwohnenden Bevölkerung zu reduzieren. Um die städtebauliche Einbindung dieses Faulturns sicherzustellen und gestalterisch befriedigend lösen zu können, schien es zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses notwendig, das Vorhaben in einen B-Plan-Verfahren einzubinden. Die Fläche zwischen Kläranlage und der bestehenden Wohnbebauung am Karolingerweg bzw. am Bieberbach ist im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt als "Parkanlage, sonstige öffentliche und private Grünfläche" dargestellt. Es war beabsichtigt, diese Grünfläche in die B-Plan-Änderung mit einzubeziehen und im Zusammenhang mit der Einbindung des Faulturns in das Siedlungs- und Landschaftsbild zu setzen.

Im Laufe der weiteren Planungsüberlegungen wurde jedoch deutlich, daß es sich empfiehlt, die Erweiterung der Kläranlage ohne die Aufstellung eines Änderungs-B-Planes zu betreiben. Für die Erweiterung der Kläranlage ist in jedem Fall ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren notwendig. In Hessen ist es nicht zwingend erforderlich, für eine Kläranlage darüberhinaus einen B-Plan aufzustellen. Im Sinne einer baldigen Realisierung der dringend notwendigen Kläranlagenerweiterung wird auf die Aufstellung eines Änderungs-B-Planes verzichtet. Würde sowohl ein B-Plan-Änderungsverfahren als auch das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren betrieben, bestünde einerseits eine Klagemöglichkeit gegen den Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidiums für die Kläranlage im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens, andererseits auch die Möglichkeit einer Normenkontrollklage gegen den B-Plan. Dies könnte dazu führen, daß das Verfahren sehr langwierig würde und die Realisierung der Kläranlagenerweiterung u.U. auf unabsehbare Zeit verzögert würde. Wenn sich nämlich der wasserrechtliche Genehmigungsbescheid im Rahmen der gerichtlichen Überprüfung als rechtmäßig herausstellen würde, wäre immer noch das Normenkontrollverfahren anhängig, da dies in der Regel länger dauert als andere Verfahren. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat aus diesen Gründen empfohlen (vgl. Protokoll in der Anlage) für die Kläranlagenerweiterung keinen Änderungs-B-Plan aufzustellen, sondern lediglich die Teilaufhebung des B-Planes Nr. 5 zu betreiben. Die angestrebte städtebauliche Einbindung der Kläranlagenerweiterung durch die Gestaltung der westlich angrenzenden Abstandsfläche als Grünanlage wird über einen landschaftspflegerischen Begleitplan im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgen.

Unabhängig von der Kläranlagenerweiterung ist die Teilaufhebung des B-Planes Nr. 5 für die o. g. Flächen auch deshalb sinnvoll, weil so die planerische Situation in diesem Bereich bereinigt wird. Die in Rede stehenden Flächen des B-Planes Nr. 5 sollten der Erschließung und Einbindung zweier reiner Wohngebiete zwischen Karolingerweg und Kläranlage dienen. Diese Wohnbauflächen wurden jedoch mit dem Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 9.7.1968 von der Genehmigung ausgenommen. Begründet wurde diese räumliche Einschränkung der Genehmigung mit der unmittelbaren Nachbarschaft des reinen Wohngebietes zur Kläranlage, wodurch unzumutbare Beeinträchtigungen für das Wohngebiet entstehen könnten. Wohnungsbau war und ist somit auf dieser Fläche nicht möglich. Die entspricht auch der o. g. Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Verkehrsflächen, die der B-Plan Nr. 5 in diesem Bereich festsetzt, sind damit überflüssig, da sie keinen Erschließungszwecken dienen. Die Grün- und Spielflächen werden im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung zur Kläranlagenerweiterung neu geordnet und zu einer zusammenhängenden Grünanlage zwischen Bieberbach und Kläranlage entwickelt werden. Mit der Teilaufhebung dieses Bereiches des B-Planes Nr. 5 hat der ursprüngliche B-Plan Nr. 5 nur noch im Bereich der Gemeinbedarfsflächen Rechtskraft, da für alle übrigen Flächen des alten B-Planes bereits Änderungs-B-Pläne existieren.

Dietzenbach, Okt. 1991  
Stadtplanungsamt

./.

85  
-44-