

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.8 E als Teiländerung des
Bebauungsplanes Nr.8 B "Zwischen Frankfurter-Str.und Bahn".

Im Ursprünglichen Bebauungsplan Nr.8 war die den Teilplan E nördlich begrenzende neue Führung der B 459 als kreuzungsfrei geführte Durchgangsstraße vorgesehen. Diese Straße sollte über Anschlußrampen mit der Landesstraße 3001 verbunden werden. Entsprechend diesem Konzept waren im Bebauungsplan Nr.8 erhebliche Flächen für Böschungen an der B 459 und für die Anschlußrampen vorgesehen.

In Verhandlungen mit den Straßenbaubehörden und einem abschließenden Gespräch am 9.September 1970 unter Beteiligung aller zuständigen Straßenbaubehörden ist dann folgendes verabredet worden:

Die B 459 wird als "provisorische Umgehung" auf der bereits vorher im Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen vorgesehenen Trasse ausgebaut. Entsprechend der diskutierten Möglichkeit diese Straße später durch eine echte Umgehung der Baugebiete zu ersetzen und dementsprechend abzuzonen und in das Hauptstraßennetz der Stadt zu integrieren, wird die Straße in der Ebene geführt. Damit wird ein plangleicher ampelgeregelter Kreuzungspunkt mit der L 3001 geschaffen.

Durch diese Änderung wurden erhebliche Flächen, die im Bebauungsplan Nr.8 für den Straßenausbau freigehalten worden waren, nicht mehr zu diesem Zweck gebraucht. Diese Flächen konnten dementsprechend mit als Bauland genutzt werden. Zugleich mußte durch Veränderung des Erschließungsnetzes für das Gebiet dafür gesorgt werden, daß auch diese Flächen einen Anschluß an das innere Straßensystem erhielten, da sie weder von der L 3001 noch von der B 459 (anbaufreie Straßen) erschlossen werden können.

Zugleich war aus Gründen, die sich in der Umlegung ergeben hatten, der im Südwesten an diesen Teilbereich angrenzende Kindergarten dort weggefallen und sollte entsprechend im Bebauungsplan Nr.8, Teiländerung E ausgewiesen werden.

Diesen beiden Voraussetzungen entsprechend ist die Bebauungsmöglichkeit und dementsprechend die Erschließung für den Teilbereich neu geordnet worden. Dabei sind sowohl die Grundzüge der städtebaulichen Gestaltung, als auch die Vorschriften über die Ausnutzung etc. unverändert übernommen worden.

Der Flächenaufwand für die nicht zur Erschließung des Gebietes dienenden Straßen (B 459 und L 3001) hat sich erheblich vermindert.

Flächenbilanz:

Gesamtflächen	13,25 ha	100 %
Bauflächen	10,30 ha	77,8 %
Sonderbauflächen (Ladengruppe)	0,26 ha	(2,0 %)
Wohnbauflächen	9,79 ha	(73,9 %)
Flächen f.d.Gemeinbedarf (Kindergarten)	0,25 ha	(1,9 %)
Straßen- und Wegeflächen (davon B 459 und L 3001)	2,95 ha 2,48 ha)	22,2 %

Dietzenbach, den 8.2.1971

gez. Kocks
Bürgermeister