

8

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr.2d  
" Südöstlich der Martinstraße für den Geltungsbereich  
der Grundstücke Flur 17, Flurstück Nr.13/7, 13/8, 13/9,  
2/2, 2/6, 2/7, 2/8, 2/12, 2/26 und 2/27.

### 1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.3.1979 gemäß § 2 Abs.1 Bundesbaugesetz (BBauG) die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet " Südöstlich der Martinstraße" beschlossen. Der Geltungsbereich reicht entlang der Waldstraße bis zur Bahn.

Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes ist dringlich geworden, um einmal die im Flächennutzungsplan der Stadt Dietzenbach neu ausgewiesene Mischgebietsfläche voll abzudecken, zum anderen um eine wesentliche Strukturveränderung im Gebiet - den Wegzug des auf den Flurstücken Nr.13/7 und 2/2 angesiedelten Gewerbebetriebes (Betonwerk Claas) - zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan ist aus den Zielen des Flächennutzungsplanes 72 entwickelt, der für das Planungsgebiet gemischte Bauflächen ausweist. Nördlich angrenzend sind gewerbliche Bauflächen, im Westen und Süden Wohnbauflächen ausgewiesen. Das Gebiet ist über die Waldstraße an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Im Gebiet an der Martinstraße befindet sich eine Trafostation.

Die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes entsprechen den tatsächlichen - und erwünschten - Verhältnissen im Gebiet: Nördlich des Planungsgebietes befindet sich ein (eisenverarbeitender) Gewerbebetrieb, im Westen eine Reihenhausbebauung, im Süden ebenfalls Wohnbebauung. Das Planungsgebiet selbst ist in seinem Charakter geprägt durch die Mischung von nichtstörenden Gewerbebetrieben (z.B.Lederverarbeitung), Büros und Wohngebäuden. Das Gebiet macht überwiegend einen sehr gepflegten Eindruck, es ist durchgrünt, insgesamt also ein optimaler Übergang zwischen den Wohnbebauungen im Süden und Westen und dem Gewerbegebiet im Norden. Störend ist bislang das Betonwerk auf den Flurstücken 13/7 und 2/2, das zwar dem "Bebauungsplan für den Ortsteil Steinberg" aus dem Jahre 1963, nicht aber den seither verlaufenen Strukturwandlungen entspricht.

Mit der Aufgabe dieses Betriebes ergibt sich die Möglichkeit, das Gebiet weiter zu einem durch nichtstörende Nutzung geprägten Mischgebiet zu entwickeln, wobei besonders auf die im Westen angrenzende Reihenhausbebauung einzugehen ist. Entsprechende Überlegungen zur Umstrukturierung des Gebietes und dem Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe gab es bereits bei der Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes 72. Die Ausweisung des Planungsgebietes als gemischte Baufläche war damals auch Gegenstand der Forderungen des Regierungspräsidenten.

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht im wesentlichen eine Differenzierung des Planungsgebietes in ein Mischgebiet mit GFZ 0,8 (im Westen) und eines mit GFZ 1,0 (im Osten) vor. Die Festsetzungen im Osten bedeuten im wesentlichen die Festbeschreibung des heute tatsächlich bestehenden Zustandes. Sie leiten sich einerseits von den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes aus dem Jahre 1963 her; hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll den dort Ansässigen keine Nutzungsbeschränkung zugemutet werden. Die Veränderung vom Gewerbegebiet (alter Bebauungsplan) zum Mischgebiet (neuer Bebauungsplan) betrifft die Art der Nutzung und tangiert die heute tatsächlich anzutreffenden Verhältnisse nicht.

Der westliche Teil des Bebauungsplanes geht mit seinen Festsetzungen stärker auf eine Bebauung mit Wohnhäusern ein, die dort wünschenswert wäre, weil damit die in den letzten Jahren westlich der Martinstraße eingeleitete Entwicklung sinnvoll fortgesetzt werden könnte.

## 2. Flächenspiegel, Planungsstatistik

Größe des Planungsgebietes	2,0 ha
- Mischgebiet mit GFZ 1,0	1,2 "
- Mischgebiet mit GFZ 0,8	0,8 "
Erschließung (Wege, Zufahrten)	1.420 qm
Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze	975 qm
Fläche für eine Trafostation	40 qm

## 3. Kosten

Da das Planungsgebiet bereits ausreichend erschlossen ist, sowie keine neuen öffentlichen Flächen ausgewiesen werden, entstehen der Stadt Dietzenbach mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr.2d keine erwähnenswerten Kosten.

Dietzenbach, den 23.März 1979  
Stadtplanungs- und  
Hochbauamt