

81

B E G R Ü N D U N G

=====

zur nochmaligen Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes Nr.3b für das "Industriegebiet Steinberg, nördlich der Phil.Reis-Straße zwischen der Bahn und Robert Bosch-Straße / Karl Benz - Straße ".

Der Bebauungsplan Nr.3b wurde mit nachfolgenden Ausnahmen und Auflagen durch den Regierungspräsidenten als zuständige Genehmigungsbehörde genehmigt, die jedoch zur Erlangung der Rechtswirksamkeit von der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen waren.

Für das gesamte Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl im Maße des Höchstwertes des § 17 Abs.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (= 0,8) festzusetzen.

BEGRÜNDUNG für die Auflage:

Im Bebauungsplan wurde keine Grundflächenzahl festgesetzt. Eine derartige Festsetzung ist jedoch nach § 16 Abs.2, 3 BauNVO erforderlich, weil die übrigen getroffenen Festsetzungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen des § 17 nicht ausreichen.

BEGRÜNDUNG für die sachliche Einschränkung der Genehmigung:

Die rot umrandeten Festsetzungen in Textform unter der Bezeichnung "Bepflanzungsvorschrift" sind nicht mit der für satzungsrechtliche Regelungen erforderlichen Bestimmtheit erfolgt.

Die Stadtverordnetenversammlung war jedoch gegen die Aufnahme der vom Regierungspräsidenten vorgeschlagenen Auflage und Einschränkung in den Bebauungsplan Nr.3b mit der Maßgabe, daß der Bebauungsplan Nr.3b in der genehmigten Form keine Rechtswirksamkeit erlangen sollte.

Dafür wurde ein Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.3b gefaßt, insbesondere betreffs der Aufnahme detaillierter Festsetzungen über die Grünflächengestaltung des gesamten Gebietes.

BEGRÜNDUNG und Erläuterung zum Grünkonzept:

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr.3b erfolgte, um eine Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten. Die Aufgaben der Grünplanung sind, auch in besiedelten Bereichen Natur und Landschaft zu schützen, zu pflegen und durch Neuanpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu entwickeln.

Für den Geltungsbereich des vorgenannten Gebietes, das bereits weitgehend bebaut ist, müßte es darauf ankommen, die Gegebenheiten vorhandener Bepflanzungen und mögliche Bepflanzungen vor Ort zu kartieren und in den nicht genehmigten Bebauungsplan einzuarbeiten.

Durch Reihenpflanzung in jeweils einer Baumart innerhalb eines Straßenzuges erhalten die Straßen eine Identität. Die vorhandene Baumpflanzung wurde in der Anordnung der Reihen berücksichtigt. Ebenso wurde darauf geachtet, daß die Straßenbeleuchtung nicht durch die Baumkronen beeinträchtigt wird.

Weiterhin erfüllen die Gehölzpflanzungen Funktionen

- bei der Verbesserung des Lokalklimas
(Beschattung, verdunstende Oberfläche) sowie
- im begrenzten Umfang auch beim Immissionsschutz
(Ausfilterung und Bindung grober Stäube).

Die heckenartigen Abpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen tragen außerdem zur Gliederung des Raumes bei und bilden eine optisch ansprechende Grenze zwischen Straße und Industriegelände. Für die Eingrünung der Grundstücke ist in der Legende zum Bebauungsplan eine Liste der zu verwendenden Gehölze aufgeführt. In dieser Gehölzliste sind hauptsächlich einheimische Gehölze enthalten, die sich für heckenartige Pflanzung eignen.

Die im Plan ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche umfaßt Fahrbahnen, Bushaltestellen, öffentliche Parkflächen, Fußwege, Randstreifen und die zur Gestaltung gehörenden Grünanlagen.

Zwei kleine Bereiche (Straße im Süden des Gebietes), die völlig von Verkehrsflächen umschlossen sind, werden als Verkehrsgrün ausgewiesen, da eine anderweitige Nutzung nicht möglich ist.

An allen Kreuzungen und Einmündungen sind Sichtflächen eingetragen. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine Stellplätze geplant werden.

Weitere Ergänzungen, wie die endgültige Abgrenzungslinie der Freihaltefläche für die Bundesbahn und der "Ladestraße" im Bereich der Verladerampe wurden in dem geänderten Entwurf berücksichtigt.

Kosten der Erschließung für die Stadt entstehen nicht, da die Erschließungsmaßnahme bereits abgeschlossen ist. Lediglich für das Verkehrsgrün müssen Kosten in Höhe von DM 25.000,-- in Ansatz gebracht werden.

Die Bereitstellung dieser erforderlichen Mittel kann aus dem Haushalt erwartet werden.

Dietzenbach, im Dezember 1978
Stadtplanungs- und Hochbauamt