

Betr.: Teiländerung Bebauungsplan Nr. 5 "Südlich der Römerstraße"

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

"Südlich der Römerstraße"

Bei Verhandlungen mit Bauträgersgesellschaften zeigte sich, daß bedingt durch die sehr hohen Erschließungskosten (es ist unter anderem ein Brückenbauwerk über die Bundesbahn vorgesehen) eine Verdichtung des Baugebietes und damit eine höhere Ausnutzung wünschenswert ist.

In Abstimmung mit dem Bauträger "EIWOBAU Frankfurt am Main" wurde eine Neuparzellierung und eine Änderung des Verhältnisses Reihenhäuser / Doppelhäuser / Einzelhäuser vorgenommen. Die Hauptverkehrsstraßen in nord-süd- und west-östlicher Richtung sind erhalten geblieben. Dagegen wurde eine teilweise Änderung der Linienführung der Nebenstraßen vorgenommen und zwar westlich der Nord-Süd-Verbindung. Geändert wurde weiterhin die Breite der Nord-Süd-Straße von 17,50 auf 14,50 m. Die im alten Bebauungsplan im südlichen Teil angeordnete Ladengruppe wurde herausgenommen und soll später im Anschlußplan weiter südlich eingeplant werden. Ebenso herausgenommen wurde die öffentliche Fläche für Altenwohnungen, die an einer anderen Stelle ausserhalb des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Änderungsplanes ausgewiesen werden soll.

Der Änderungsplan wurde bereits mit der neuen Baunutzungsverordnung abgestimmt, d. h. Festsetzungen und Legende sind getrennt. Die Ausnutzung wurde auf 0,8 erhöht. Ausserdem wurde längs der L 3001 ein Erdwall für den Lärmschutz angeordnet und ein Kinderspielplatz eingetragen.

Da die Grundstücksbesitzer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kr. 5 zum überwiegenden Teil ihren Grundbesitz bereits an die EIWOBAU verkauft haben, mit einer Einzelbebauung also nicht mehr zu rechnen ist, war die Gemeindevertretung mit einer Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des Bauträgers einverstanden.

Dietzenbach, den 9. April 1969

Abt. O/O. Ks/Ra

(Kocks)  
Bürgermeister

## 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 Nettobaulandes 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