

Stadt Dietzenbach Änderungs-Bebauungsplan Nr. 35 d "Am Keltenring"

B E G R Ü N D U N G - Änderung gem. § 13 BauGB - 1994

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 16.7.1993 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 35 in einem weiteren Teilbereich im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern.

Die Änderung betrifft die Fläche am Keltenring, die bisher für eine Kindertagesstätte vorgesehen war.

Sinn der Änderung ist die Umwidmung des Teilbereichs in Flächen für den Wohnungsbau, um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken.

Insgesamt fehlen im Stadtgebiet von Dietzenbach zwar Kindertagesstätten, doch ist der Versorgungsgrad in Steinberg mit 71% als gut zu bezeichnen. Mit der Errichtung der Kita XI "Am Stiergraben" wird ein Versorgungsgrad von 96% erreicht werden. Damit sind die vorhandenen Kitas zusammen mit der bereits geplanten Kita XI zur Versorgung des Gebiets ausreichend.

Der Kita-Standort am Keltenring wird daher nicht mehr benötigt. Statt dessen erscheint es notwendig, an anderen Stellen im Stadtgebiet zusätzliche Kita-Standorte auszuweisen.

Der Standort am Keltenring ist jedoch nicht nur für die ursprünglich vorgesehene Nutzung überflüssig geworden, sondern bietet sich aufgrund seiner attraktiven Lage als Fläche für den Wohnungsbau an. Die Fläche ist bereits erschlossen und kann somit leicht einer Bebauung zugeführt werden. Das Ermöglichen von Wohnbebauung in diesem Bereich dient der Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum und bedeutet für die betreffende Fläche eine städtebaulich geordnete Entwicklung.

Die Planung sieht eine künftige Bebauung mit freistehenden Häusern vor, die sich an der Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung orientiert. Wie im Umfeld ist als Nutzung WR - "reines Wohngebiet" festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung, ausgedrückt durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl bleibt bei geringerer Geschoßflächenzahl sogar unter der Ausnutzung im Innenbogen des Keltenrings. Auch die Höhenentwicklung beschränkt sich auf die Bebauung der Umgebung.

Im übrigen wird durch Festsetzungen und Vorschriften auf eine hinreichende Begrünung der Fläche bzw. der dort ermöglichten Bebauung hingewirkt. Festsetzungen und Vorschriften sorgen weiterhin dafür, daß eine ansprechende, der Umgebung angepaßte Gestaltung erwartet werden kann. Dies betrifft auch Details wie z.B. die Beschränkung der Breite von Grundstückszufahrten oder die Dachgestaltung.

Durch die mit der Planänderung ermöglichte Bebauung wird eine wertvolle, erschlossene Fläche einer sinnvollen Nutzung zugeführt.

Büro Dr. Thomas, Juli 1994

Anlagen:

- Loseblattfassung der textlichen Festsetzungen
- Rechtsfähige Fassung der Planänderung