

Stadt Dietzenbach

Bebauungsplan Nr. 8JEa/1 "Kita am nördlichen Starkenburgring" Änderung in einem Teilbereich gem. § 13 BauGB

B E G R Ü N D U N G

1. Ziele und Zwecke der Planung allgemein

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 26.4.1991 die Änderung des o.g. Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 beschlossen.

Ziel der Planung ist es, den geplanten Bau eines Kindergartens zu ermöglichen, für den 1992 ein Architektenwettbewerb durchgeführt wurde.

Der Bau dieses Kindergartens ist aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in der Nachbarschaft dringend erforderlich. Ein anderer Standort ist nicht verfügbar.

2. Planungsrechtliche Situation

Der zu ändernde Teilbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8JEa, der am 8.5.81 Rechtskraft erlangte. Die für den Kindergarten ausgewählte Fläche ist nach diesem Plan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3. Bestand

Der zu ändernde Teilbereich ist derzeit Brachland. Die angrenzenden Flächen sind mit Geschosswohnungsbauten und zugeordneten Tiefgaragen bebaut.

Nach der rechtskräftigen Planung war im nicht bebauten Bereich eine niedrige Wohnbebauung mit maximal 2 Vollgeschossen vorgesehen. Diese war nach den seinerzeitigen Entwurfskonzepten in Form von "Stadthäusern" oder "Kettenhäusern" mit jeweils zugeordneten Grundstücken konzipiert.

Diese Bebauung hat sich zunächst aus konjunkturellen Gründen nicht realisiert. Mit Fertigstellung der angrenzenden Bebauung hat inzwischen aber auch die praktische Basis einer solchen Integration von individuellen Häusern in Bereiche mit Geschoßwohnungsbau keinen Bestand mehr. Beidseitig an die noch zu bebauenden Flächen grenzen die "Tiefgaragen" des Geschoßwohnungsbaus, die jedoch ca. 3 m über das derzeitige Geländeniveau herausragen. De facto ist die unbebaute Fläche also mit gut eingeschossiger Bebauung umbaut.

Diese Situation hat sich mit den Bemühungen der Stadt Dietzenbach um einen Kindergartenstandort überschnitten.

Da die skizzierten ungünstigen Bauverhältnisse im Prinzip auch für eine Kindertagesstätte Gültigkeit haben, wurde 1992 ein Architektenwettbewerb durchgeführt, der die Bebauungsmöglichkeiten grundsätzlich klären sollte. Die Entwürfe der beteiligten Büros haben gezeigt, daß die zunächst schwierige Grundstückssituation letztendlich zu sehr reizvollen Lösungen führen kann.

Dies betrifft zum einen die Kindertagesstätte selbst. Zum anderen erweist es sich aber auch, daß die in den Geschoßwohnungsbau integrierte Kindertagesstätte auch städtebaulich sinnvoll ist. Die ursprünglich ins Auge gefaßten Ziele der alten Bauleitplanung

- funktionale Durchmischung
- abwechslungsreiche Bebauung

werden somit doch noch umgesetzt.

Insofern ist der Bau des Kindergartens an dieser Stelle eine Umsetzung der städtebaulichen Planung - wenn auch mit anderen Mitteln als ursprünglich gedacht.

4. Erschließung

Der Kindergarten soll unter Ausnutzung der bereits ausgebauten Wohnwege im Süden und über den Starkenburgring im Norden für Kraftfahrzeuge erschlossen werden.

Die am westlichen Grundstücksrand bestehende Wegeverbindung wird für Fußgänger offen gehalten. Eine Befahrbarkeit soll durch ordnungsrechtliche Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Die derzeitige Breite der Wegeparzelle reduziert sich jedoch durch eine Teilüberbauung mit der Kindertagesstätte um 1,25 m. Um diese Nutzungsänderung planungsrechtlich zu sichern, ist der betreffende Abschnitt des Weges in den Geltungsbereich einbezogen worden.

5. Geplante Nutzung

Mit der Festsetzung als "Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten" wird der geplanten Nutzung entsprochen. Andere Nutzungen sind nicht möglich.

Planungsrechtlich fügt sich die geplante Nutzung in jeder Hinsicht in das Umfeld ein und steht nicht im Widerspruch zum dort festgesetzten Gebietstyp WA. Vielmehr ist davon auszugehen, daß mit diesem Gebietstyp grundsätzlich auch die geplante Kindertagesstätte genehmigungsfähig wäre. (Vergl. hierzu Fickert / Fieseler, BauNVO, 7. Aufl., § 4 BauNVO, TN 6.5 und Vorbem. §§ 2-9, 12-14 BauNVO, TN 11.6).

Die einfache Planänderung ist insofern eine Verdeutlichung ohne grundsätzliche Verschiebung des Gebietscharakters.

6. Landschaftsplanung

Gesonderte Aussagen zur Landschaftsplanung sind mit dieser einfachen Planänderung nicht verbunden. Die Vorgaben der alten Planung werden im Prinzip nicht berührt. Mit der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche erscheint zwar ein schmaler Grünstreifen im Süden des geänderten Teilbereichs nicht mehr als zeichnerische Festsetzung. Andererseits bietet die Bebauung mit einer öffentlichen Einrichtung, die konzeptionell aus einem Wettbewerb hervorgegangen ist, alle Voraussetzungen für eine, den städtebaulichen Zielen entsprechende, Begrünung des Kindergartengrundstücks.

7. Versorgung / sonstige Rahmenbedingungen

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Nutzung ist durch vorhandene Einrichtungen gesichert.

Im westlich der Kindertagesstätte verlaufenden Weg liegt eine Fernheizleitung. Diese wird in Abstimmung mit dem Leitungsträger durch die Kindertagesstätte überbaut.

Für die Fernheizung besteht Anschluß- und Benutzungszwang.

8. Flächenbilanz

Größe des geänderten Teilbereichs: ca. 2.660 qm

Aufgestellt: Planungsbüro Thomas