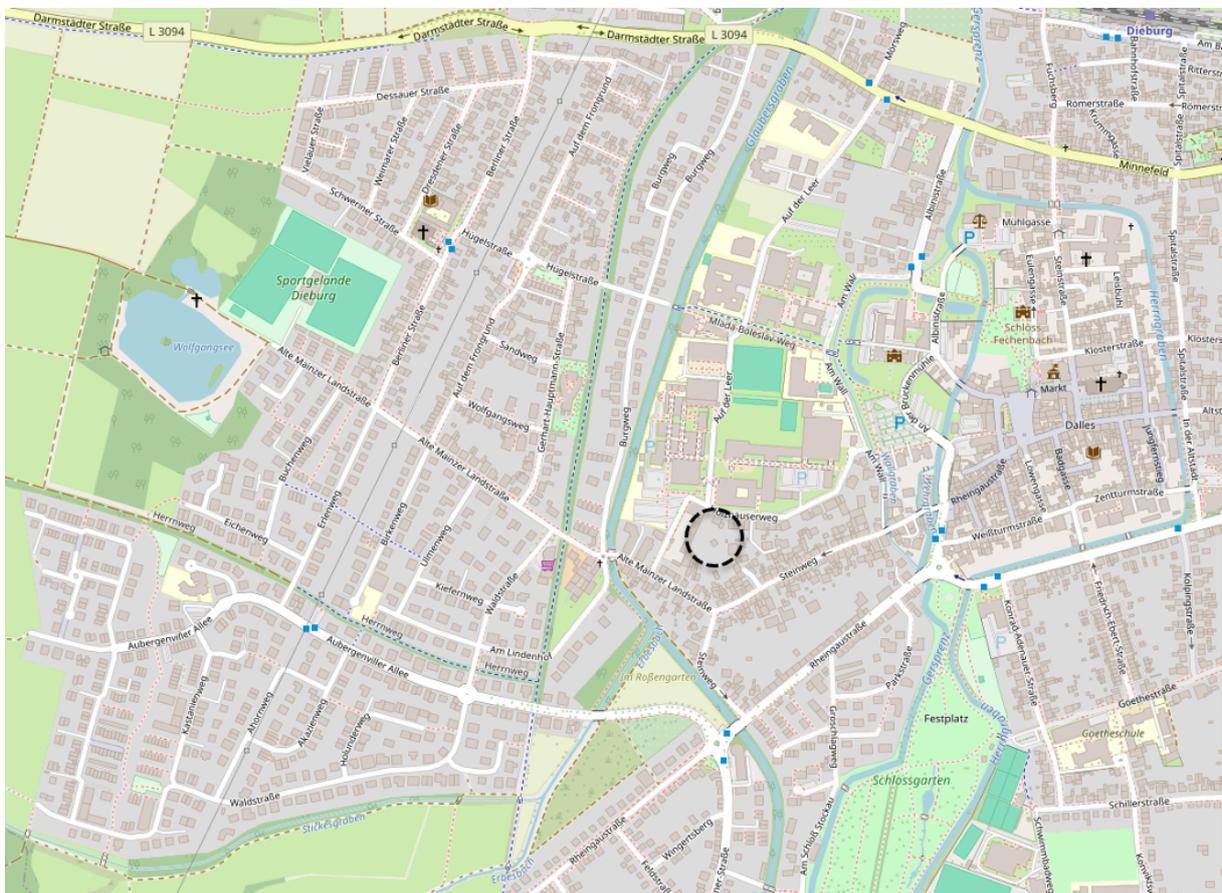


Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Holzhäuser Weg 5" in Dieburg

Planungsstand: Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Lage des Plangebiets:



(c) www.openstreetmap.org 2024

Vorhabenträger: Martin Lipinski
Albrecht-Dürer-Straße 8
64859 Eppertshausen

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek
Rossdorfer Straße 72
64287 Darmstadt
www.kaczmarek-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	3
2	Ausgangssituation	4
3	Planungsbindungen	6
4	Planungskonzept	8
5	Planungsalternativen	10
6	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans	11
7	Auswirkungen der Planung	14
8	Kosten und Finanzierung	17
9	Städtebauliche Kennwerte	18
10	Verfahrensablauf	18

Quellenverzeichnis

- [1] Website und Geofachanwendungen (WebGIS) des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- [2] Hessisches Naturschutzinformationssystem (<https://natureg.hessen.de>)
- [3] Hochwassergefahrenkarte im Hochwasserrisikomanagementplan Main - Gersprenz, Regierungspräsidium Darmstadt, Stand Mai 2015

Verzeichnis der Anlagen

- [4] Geotechnische Stellungnahme zur Beurteilung der Allgemeinen Bebaubarkeit (Baugrundvorgutachten), ISK Rodgau, August 2024

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Dieburg ist Mittelzentrum und gehört zum Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die „historische Stadt im Grünen“ liegt unmittelbar am Rande des Verdichtungsraumes Darmstadt - Frankfurt am Main - Aschaffenburg und somit direkt im Herzen der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main-Neckar. Mit ihren etwa 16.200 Einwohnern (Stand 2024) hat Dieburg eine Bevölkerungsdichte von rund 700 Einwohnern pro km². Die Bundesstraßen B26 (Darmstadt-Dieburg-Aschaffenburg) und B45 (Dieburg-Hanau-Fulda) binden die Stadt direkt an die Verkehrsinfrastruktur der Region an. Im Schienennetz der Deutschen Bahn AG liegt Dieburg an der Strecke Darmstadt-Babenhausen-Aschaffenburg; über Rödermark/Ober-Roden lassen sich Offenbach am Main und Frankfurt am Main schnell erreichen. Das historische Stadtzentrum liegt rund 500 m östlich des Plangebiets.

Der Holzhäuser Weg erschließt hauptsächlich Wohn- und Gemeinbedarfsflächen. Dem Vorhabengebiet gegenüber liegt die Landrat-Gruber-Schule, eine berufliche Schule. Der Geltungsbereich grenzt südlich an den Holzhäuser Weg an. Er hat eine Größe von rund 1.600 m² und besteht aus den Flurstücken 474/1, 473/4, und 470/3 (teilw.) der Flur 18 sowie 1045/1 der Flur 1. Bisher ist nur das Flurstück 474/1 mit einem Hauptgebäude bebaut.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, in der Nähe des Dieburger Stadtzentrums Wohnraum zu schaffen. Die drei zusammenhängenden Flurstücke sollen hierfür in drei Baugrundstücke aufgeteilt und ein Erschließungsweg für die beiden rückwärtigen Grundstücke angelegt werden.

Die Stadt Dieburg befürwortet die Erschließung der Fläche für Wohnnutzungen, da die Fläche sehr zentrumsnah liegt und an die vorhandene öffentliche Erschließung auf kurzem Wege angebunden werden kann.

1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Für das Bauvorhaben lag bereits ein positiver Bauvorbescheid vor, der jedoch von der Bauaufsichtsbehörde nicht verlängert wurde. Grund hierfür ist die Lage im Bereich der Überflutungsfläche eines hundertjährigen Hochwassers mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (Hochwassergefahrenkarte HQ₁₀₀) für die Gersprenz. Es soll berücksichtigt werden, dass Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind; durch die geplante Baumaßnahme geht Retentionsraum verloren, der zeit- und ortsnahe auszugleichen ist. Die hierfür erforderliche Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche ist eine wertende Entscheidung, die planungsrechtliche Belange berührt. Eine Verlängerung des Bauvorbescheids unter den gleichen Bedingungen und Auflagen war daher nicht möglich.

Um die Auswirkungen des erforderlichen Eingriffs in die natürliche Geländeoberfläche sachgerecht beurteilen und abwägen zu können, ist die Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Dieser wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Der Bebauungsplan dient der Errichtung von Gebäuden als Maßnahme der Innenentwicklung. In ihm wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt rund 400 m² begründet. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 59 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt. Durch die geplante Innenentwicklung wird neuer Wohnraum im Innenbereich der Stadt Dieburg geschaffen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Zur sachgerechten Ermittlung des umweltbezogenen Untersuchungsbedarfs erfolgte eine frühzeitige Beteiligung einzelner Fachbehörden.

Da der Planungsabsicht ein konkretes Investitionsvorhaben zugrunde liegt, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (gemäß § 12 BauGB) aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird somit Bestandteil des Bebauungsplans „Holzhäuser Weg 5“.

2 Ausgangssituation

2.1 Räumliche Einordnung

Der Geltungsbereich grenzt im Westen, im Osten und im Süden an private Wohngrundstücke; nördlich des Holzhäuser Wegs schließt sich ein Schulgelände an. Weiter westlich befindet sich ein teilweise gewerblich genutztes Grundstück.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das vorhandene Wohngebäude (Holzhäuser Weg 5) wurde 1977 errichtet. Der rückwärtige Vorhabenbereich wurde bisher als Hausgarten genutzt; hier befindet sich ein großer offener Unterstand, der vor der Umsetzung des Bauvorhabens abgebrochen wird.

2.3 Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr

Die verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit des Plangebiets erfolgt über den Holzhäuser Weg. Der ruhende Verkehr ist auf dem Grundstück untergebracht.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle in der Aubergenviller Allee ist ca. 300 m entfernt und bietet ganztägig gute Verbindungen in das Stadtgebiet und in die Region. Der Bahnhof Dieburg liegt etwa 1 km entfernt und bietet Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt, Aschaffenburg und Darmstadt.

Fuß- und Radverkehr

Der Vorhabenbereich liegt unmittelbar am Rand der historischen Innenstadt. Mehrere überregionale Radwege sind auf kürzestem Wege erreichbar.

2.4 Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Dieburger Stadtzentrum und somit nahe zu allen erforderlichen Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Gebäude ist mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen, der rückwärtige Gartenbereich ist bislang nicht erschlossen. Die vorhandene Kanalisation ist im weiteren Verlauf überlastet, der resultierende Wasserspiegel bleibt jedoch deutlich unter der Straßenoberkante.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen des bestehenden Hauptgebäudes wird in die Mischwasserkanalisation eingeleitet. Im rückwärtigen Gartenbereich versickert das Niederschlagswasser auf der Grünfläche.

2.6 Topografie und Baugrund

Das Plangebiet liegt in der Hanauer-Seligenstädter Senke, einem Teilraum der Untermain-senke im Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär. Die Geländeoberfläche im Plangebiet liegt zwischen 141,5 und 142,0 m NHN. Der tiefste Punkt liegt an der westlichen Grundstücksgrenze.

Nach den Angaben in der geologischen Karte Blatt 6118 Darmstadt Ost sind im Bereich des Baufelds zuoberst unter den Oberflächenbefestigungen und den anthropogenen Auffüllungen alluviale bzw. holozäne Ablagerungen aus den Überschwemmungsgebieten der Bäche und Flüsse ("Wiesenlehme") zu erwarten. Darunter dürften diluviale bzw. pleistozäne Bachschotter der Gersprenz als Sande und Kiese folgen. (vgl. [4])

Die hydrogeologische Einheit ist geprägt von Terrassenkiesen und -sanden (silikatisch, mittlere bis mäßige Durchlässigkeit). Da es sich um ein Gebiet mit einer wesentlichen, d.h. weiträumigen Grundwasserstockwerksgliederung handelt, ist es als hydrogeologisch ungünstig zu beurteilen.

2.7 Grundwasserverhältnisse

Auf Basis der Auswertung der "Höhenwasserkarten Hessische Mainebene" bewegt sich der Grundwasserflurabstand in den Jahren seit 2015 etwa zwischen 0,5 und 1,5 m. Aus Projekten im Umfeld sind Grundwasserstände bei ca. 1,5 bis 2,5 m unter Geländeoberkante (u. GOK) festgestellt (vgl. [4]). In einem auf dem Grundstück vorhandenen Pegel wurde das Grundwasser bei ca. 2,33 m unter Oberkante vorhandenen Schacht gemessen. Dies entspricht etwa 2,0 m u. GOK (vgl. [4]).

2.8 Pflanzen und Tiere

Die Vorhabenfläche befindet sich im Innenbereich der Stadt Dieburg. Es handelt sich um eine isolierte Freifläche, die heute als Hausgarten und Erholungsfläche genutzt wird. Ein Vorkommen besonders geschützter Arten ist nicht bekannt. Eine detaillierte Bestandsaufnahme der Flora und Fauna im Vorhabenbereich wurde nicht vorgenommen.

2.9 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche im Vorhabenbereich befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Dieburg. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB. Durch das geplante Vorhaben werden jedoch u.a. wasser- und bodenschutzrechtliche Belange berührt, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens berücksichtigt und abgewägt werden sollen, so dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes zu befürchten ist.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Planung findet in einem Bereich statt, der im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ festgelegt ist. Die Planung ist im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dieburg vom 20.02.1997 stellt das Plangebiet im Anschluss an die Straße als "Wohnbaufläche, Bestand", im rückwärtigen Bereich als "Gemischte Baufläche, Bestand" dar. Das Vorhaben fügt sich hier ein und ist aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt.

3.4 Schutzgebiete

Hochwasserschutz

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete, jedoch teilweise innerhalb des Hochwasserrisikobereichs HQ₁₀₀ des Glaubersgrabens, einem Seitenarm der Gersprenz. Das Plangebiet liegt zwischen Glaubersgraben und Leergraben. Das HQ₁₀₀ Überschwemmungsgebiet gemäß HWRMP-Gersprenz verläuft zwischen den beiden Gewässern. Da der Leergraben einen niedrigeren Wasserspiegel bei einem statistisch einhundertjährigen Hochwasser hat, ist davon auszugehen, dass ein Wasserspiegelgefälle in Richtung Leergraben besteht. Interpoliert man diese Wasserspiegellagen, ergibt sich eine mittlere Hochwasserspiegellage für das Plangebiet von 142,43 m NHN.

Trinkwasserschutz (geplant)

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Brunnen I-XIII des Betreibers Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg (WSG-ID: 432-096).

Denkmalschutz

Nach Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege liegt im Geltungsbereich des B-Plans bzw. dessen direkten Umfeld ein Bodendenkmal (mittelalterlicher Steinweg der Vorstadt, zurückgehend auf das 11. Jahrhundert), das nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt ist.

Etwa 100 m östlich des Geltungsbereichs beginnt die Gesamtanlage "Steinweg und Stadtmühle", die seitens der Denkmalpflege wie folgt beschrieben wird:

"Von den ehemaligen drei historischen Vorstädten Dieburgs ist der Steinweg in seiner baulichen Struktur am besten erhalten geblieben. Die bandartige Siedlung mit schmalen Hofreiten besitzt nach beiden Seiten noch genügend Freifläche (Obstgärten), um sich deutlich als eigenständige historische Siedlungsstruktur von den übrigen abzugrenzen. Im Straßenzug ist eine Reihe teils giebel-, teils traufständiger Fachwerkbauten des 17. und 18. Jhs. vorhanden, die bei entsprechender Pflege ein aus der übrigen Bebauung herausragendes historisches Stadtbild geben. Zur Stadt schließt sich die Stadtmühle, eine langgezogene Mühlenanlage des 19. Jhs., an, umflossen von der Gersprenz. Aus siedlungsgeschichtlichen Gründen liegt die Erhaltung und Pflege dieser Vorstadt im öffentlichen Interesse."

3.5 Sonstige Darstellungen und Untersuchungen

Anfälligkeit für Starkregen

Das Stadtgebiet von Dieburg wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte einen Starkregenindex von „Erhöht“ bis „Hoch“ zugeordnet. Das Vorhabengebiet liegt im Teilbereich mit einem hohen Risiko für Starkregenereignisse. (vgl. [1])

Altlasten

Im Plangebiet wurde eine Altlastenverdächtige Fläche (Altstandort) untersucht. Der Standort wurde aus dem Altflächenkataster ausgeschieden, das Gewerbe auf dieser Fläche nicht betrieben wurde.

Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Vorhabengebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

4 Planungskonzept

Nutzungen und Bebauung

Die Bebauung des Grundstücks "Holzhäuser Weg 5" soll im rückwärtigen Gartenbereich um zwei Gebäude erweitert werden. Die Gebäude sollen primär als Wohngebäude genutzt werden. Im Sinne der Nutzungsflexibilität im Mischgebiet sollen auch andere Nutzungen zulässig sein, die sinnvollerweise an dieser Stelle untergebracht werden können und mit der Wohnnutzung vereinbar sind, insbesondere nicht störende gewerbliche und freiberufliche Nutzungen sowie betreutes Wohnen / Senioren-WG.

Die neuen Gebäude besitzen zwei Vollgeschosse, das westlich gelegene Gebäude zusätzlich ein Staffelgeschoss. Sie fügen sich hinsichtlich ihrer Dimension und Kubatur harmonisch in die Umgebung ein. Es sind begrünte Flachdächer vorgesehen, die bei Bedarf mit zusätzlichem Retentionsraum versehen werden können und so eine effektive, zielgerichtete Rückhaltung des Niederschlagswassers ermöglichen. Eine Unterkellerung der Gebäude ist optional vorgesehen.

Lageplan Maßstab 1:200



Höhenerwicklung Maßstab 1:200

Geländeschnitt ost-west

Bestandshöhen sind geschätzt

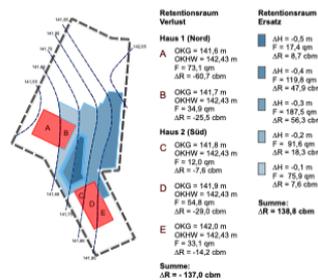


Ansicht von Süden

Bestandshöhen sind geschätzt



Ausgleich des Retentionsraums



Stand Oktober 2023



Abbildung: Planungskonzept, Stand 18.10.2024 – Kaczmarek Stadtplanung

Grün- und Freiflächen

Alle Flächen, die nicht für die Erschließung erforderlich sind, sollen gärtnerisch angelegt werden. Die Grundstücke werden mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Holzhäuser Weg. Ein für die Erschließungsstraße erhebliches Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten. Das bestehende Wohnhaus wird weiterhin direkt vom Holzhäuser Weg aus erschlossen. Für die geplante rückwärtige Bebauung wird ein gemeinsamer privater Erschließungsweg ausparzelliert, der auch die technischen Erschließungsanlagen aufnimmt.

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze und Abstellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich auf dem Grundstück. Neben der bestehenden Doppelgarage des Vorderhauses sind weitere Stellplätze im Anschluss an den Erschließungsweg erforderlich, deren Anzahl sich nach der Zahl der neugeschaffenen Wohneinheiten richtet. Das vorliegende Konzept sieht vier Stellplätze vor; durch eine Verschiebung der Carports könnten bei Bedarf weitere Stellplätze bereitgestellt werden, z.B. für eine Einliegerwohnung.

Ver- und Entsorgung

Das Bestandsgebäude ist bereits an die Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Die geplante Bebauung kann an die bestehende Trinkwasserleitungsstruktur angeschlossen und ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden.

Das im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anfallende häusliche Schmutzwasser kann in den Kanal im Holzhäuser Weg eingeleitet werden.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands kann das anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig auf der Grundstücksfläche versickert werden. Ein Anschluss an den Mischwasserkanal ist nur bei gedrosselter Einleitung (d.h. durch Rückhaltung im Plangebiet) möglich. Die mögliche Einleitmenge von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal wird seitens der Stadtwerke auf ca. 10 l/(s*ha) angegeben. Die detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung.

Retentionsraum

Aufgrund der Lage im potenziellen Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ der Gersprenz bzw. des Glaubersgrabens ist der durch die Bebauung in Anspruch genommene Retentionsraum auszugleichen. Die rückwärtigen Erschließungswege sollen einheitlich auf 141,6 m angelegt werden, um das Höhenniveau der bestehenden Baumpflanzungen auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen. Zusätzlich ist auf der zentralen Grünfläche eine große, ca. 30 - 40 cm tiefe Mulde vorgesehen. Diese fügt sich harmonisch in das Gelände ein und trägt zur Qualität der Freiflächen bei.

Niederschlagswasser

Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist aufgrund des hohen Grundwasserstands nicht möglich. Auf Basis der Auswertung der "Höhenwasserkarten Hessische Mainebene" (vgl. [1]) und der Ergebnisse der Baugrundvoruntersuchung (vgl. [4]) liegt der Grundwasserflurabstand etwa zwischen 0,5 und 2 m.

Brandschutz

Für den Bereich steht eine Löschwassermenge von 96 m³ über 2 Stunden bereit. Die Wasserentnahmemenge wird vom ZVG Dieburg nicht uneingeschränkt zugesagt. Aufgrund höherer Gewalt oder geänderter technischer Rahmenbedingungen kann sich die Entnahmemenge erhöhen oder auch vermindern.

Das südlich gelegene geplante Gebäude liegt nicht vollständig im 50-m-Abstand zum Holzhäuser Weg. Es ist vorgesehen, einen zweiten Rettungsweg aus dem südlich gelegenen Gebäudeteil baulich herzustellen. Die Gebäudehöhe ist niedriger als 8 m.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die Gebäude sollen mit Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien ausgestattet werden. Hierfür kommen, neben der Ausstattung mit Wärmepumpen, insbesondere die Flachdächer im Betracht. Ein konkretes Versorgungskonzept liegt noch nicht vor.

5 Planungsalternativen

Planung an anderen Standorten

Da es sich um ein konkretes Vorhaben im Siedlungsbereich handelt, wurden keine Alternativstandorte geprüft.

Planungsvarianten im Geltungsbereich

Es wurden Alternativen für die Erhaltung der Retentionsraums geprüft, insbesondere ob eine Abgrabung des gesamten Gartenbereichs zu einer einfacheren Bebaubarkeit des Grundstücks oder zu einer besseren Freiflächengestaltung führen würde. Viele Gründe sprechen jedoch eher für eine zentrale Mulde, z.B. der Schutz der vorhandenen Bepflanzung auch auf den Nachbargrundstücken, die Verringerung der Höhendifferenz zwischen Erschließungsweg und Erdgeschoss, sowie die verbesserte Evakuierung im Falle von Hochwasser. Durch den hohen Grundwasserstand kann sich in der Mulde eine kleine Wiesenaue entwickeln.

Es wurde geprüft, ob Steildächer nicht zielführender wären als Flachdächer. Für die Steildächer spräche möglicherweise eine bessere Einfügung in die umgebende Dachlandschaft; für die Flachdächer spricht die Möglichkeit, Niederschlagswasser auf einem Gründach zurückzuhalten, sowie die gute Nutzbarkeit eines Staffelgeschosses mit einer Terrasse. Aufgrund der Abwassersituation auf dem Grundstück, es ist keine gezielte Versickerung möglich und der Mischwasserkanal kann nicht mehr stärker ausgelastet werden, wurden Flachdächer gewählt. Zugunsten einer besseren städtebaulichen Einfügung wurde auf die Ausbildung eines Staffelgeschosses im südlich gelegenen Gebäude verzichtet.



Abbildung: Visualisierung der Einfügung des Projekts in die städtebauliche Umgebung

Verzicht auf die Umsetzung der Planung

Ein Verzicht auf die Umsetzung der Planung würde eine Möglichkeit zur Nachverdichtung im Innenbereich nicht nutzen, stattdessen müsste mehr Fläche im Außenbereich für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden.

6 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Holzhäuser Weg 5" besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden eine Begründung mit Anlagen sowie ein Durchführungsvertrag (gemäß §12 Abs. 1 BauGB) erarbeitet.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nach BauNVO, sondern entsprechend der Konzeption des konkreten Planvorhabens bestimmt (§ 12 Abs. 3 BauGB). Neben dem Wohnen werden auch andere Nutzungen ermöglicht, die an diesem Standort sinnvollerweise untergebracht werden können und mit der Wohnnutzung verträglich sind, insbesondere nicht störende gewerbliche und freiberufliche Nutzungen sowie betreutes Wohnen / Senioren-WG.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird für die straßenseitige Bebauung (Bestand) und die rückwärtige Bebauung differenziert. Während die straßenseitige Bebauung den Bestand abbildet, trägt die geringere GRZ für die rückwärtige Bebauung einem gewünschten höheren Freiflächenanteil Rechnung. Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke ist aufgrund des Grundstückszuschnittes aufwändiger, deshalb ist rückwärtig genau wie straßenseitig eine GFZ II von 0,6 zulässig.

Die Geschossigkeit beträgt straßenseitig 1 Vollgeschoss, rückwärtig 2 Vollgeschosse. Damit wird für die Neubebauung eine der Umgebung angemessene Maßstäblichkeit bei einer guten Grundstücksausnutzung erreicht. Zugunsten einer besseren städtebaulichen Einfügung wird für die südlich gelegene Neubebauung auf ein Staffelgeschoss verzichtet.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Höhen können ausnahmsweise überschritten werden, um eine Anpassung der Erschließung und der Geschoßhöhen zu ermöglichen sowie die Vereinbarkeit des Gründachs mit der Solaranlage zu garantieren.

Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise (offene Bauweise, Einzelhäuser) dient zur Sicherstellung der maßstäblichen Einfügung in die Umgebung.

Überbaubare Grundstücksfläche

Maßgeblich ist die Darstellung des VEP. Um Anpassungen in der Planung zu ermöglichen, ist eine Verschiebung der Gebäudestellung zulässig. Damit kann z.B. auf geänderte Erschließungsanforderungen reagiert werden, insbesondere hinsichtlich der Lage von Carports, Fahrradabstellplätzen und Müllplätzen.

Verkehrsflächen

Ein Teilbereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche "Holzhäuser Weg" wurde mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um die öffentliche Erschließung des Vorhabens zu verdeutlichen. Der planzeichnerisch festgesetzte Privatweg ist dagegen Teil des Vorhabens und dient der dauerhaft gesicherten Erschließung des rückwärtigen Vorhabenbereichs.

Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

Die Festsetzung der Fußbodenhöhe über dem Hochwasserpegel, die Abdichtung des Kellers sowie die Sicherung gegen Auftrieb dienen dem Schutz von Leben und Gesundheit und der Vermeidung erheblicher Sachschäden im Fall eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses der Gersprenz bzw. des Glaubersgrabens. Weitere Hinweise zur Bauausführung sind in den textlichen Hinweisen aufgeführt.

Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen

Die möglichst ungestörte natürliche Versickerung von Niederschlagswasser auf der Fläche dient dem Bodenschutz. Eine zusätzliche gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen des niedrigen Grundwasserflurabstands nicht möglich.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zu den Glasflächen dienen dem Vogelschutz. Weitere Hinweise können bei der Schweizerischen Vogelwarte abgerufen werden (aktuell unter <https://vogelglas.vogelwarte.ch/de/infotek/merkblaetter>). Die Festsetzung für die Außenbeleuchtung dient dem Insektenschutz.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung sichert eine qualitätvolle Mindestbegrünung der Grundstücke und die gestalterische Einbindung in die rückwärtigen Grundstücksbereiche der umgebenden Grundstücke.

6.3 Landesrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

Die Festsetzung der Dachform soll die Rückhaltung von Niederschlagswasser ermöglichen. Die Integration in die vorhandene Dachlandschaft der Umgebungsbebauung erfolgt über die Steuerung der Geschossigkeit, so dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Die Dachbegrünung mindert zudem die negativen klimatischen Wirkungen der Dachflächen im zentrumsnahen Stadtbereich.

Einfriedungen

Die Festsetzung der Einfriedung zur Straße soll die soziale Interaktion zwischen Gebäude / Vorgarten und Straßenraum ermöglichen und damit die Sicherheit im Straßenraum fördern. Öffnungen im Sockelbereich der Einfriedungen ermöglichen die Passierbarkeit für Kleinsäuger wie Igel etc. Die Verwendung von Kunststoffen wird ausgeschlossen, um den Eintrag von Kunststoffen in die Umwelt zu vermeiden.

Nutzung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung von Niederschlagswassernutzungsanlagen (Zisternen) entspricht inhaltlich der Musterfestsetzung des Landes Hessen. Mit der Nutzung von Niederschlagswasser wird der Frischwasserbedarf reduziert und die Ressource Wasser geschont.

6.4 Kennzeichnungen

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

6.5 Hinweise

Die Hinweise sollen dem Vorhabenträger auf Sachverhalte aufmerksam machen, die nicht planerisch festgesetzt werden können oder sollen, im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens jedoch zu beachten sind.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Mit der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens wird der Bereich westlich der Dieburger Ortsmitte nachverdichtet, um neuen Wohnraum zu schaffen.

7.2 Baukultur, Denkmalpflege, Orts- und Landschaftsbild

Die Planung fügt sich gestalterisch und städtebaulich in die Umgebung ein. Die denkmalgeschützte Gesamtanlage "Steinweg und Stadtmühle" wird bei Beachtung der textlichen Hinweise im Baugenehmigungsverfahren angemessen berücksichtigt.

Die Durchgrünung im Bereich der heutigen Hausgärten wird reduziert. Zur Minderung des Eingriffs ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet vorgesehen.

7.3 Verkehr

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die Wohnstraße "Holzhäuser Weg". Aufgrund der geringen Gesamtgröße des Vorhabens sind die Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur vernachlässigbar.

7.4 Ver- und Entsorgung

Erhebliche Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind nicht zu erwarten. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme weisen die erforderlichen Kapazitäten auf.

Wasserverbrauch

Für den überschlägige Wasserbedarf im Vorhabengebiet wird mit 13 Einwohnern gerechnet (vgl. Kap.10). Es wird ein Tagesbedarf von 120 l/EW angesetzt. Demnach beträgt der prognostizierte Tagesbedarf für das Vorhabengebiet 1,56 cbm und der Jahresbedarf 569,4 cbm.

Umgang mit Niederschlagswasser

Auf Basis der Auswertung der "Höhenwasserkarten Hessische Mainebene" (vgl. [1]) und der Ergebnisse der Baugrundvoruntersuchung (vgl. [4]) bewegt sich der Grundwasserflurabstand etwa zwischen 0,5 und 2 m. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist daher aufgrund des hohen Grundwasserstands nicht möglich. Zur Reduzierung der abfließenden Wassermenge bei Starkregenereignissen wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt abgegeben. Die maximale Einleitmenge von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal beträgt ca. 10 l/(s*ha).

7.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens sind bei Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Die Fläche ist zur Vermeidung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände unmittelbar im Vorfeld der Bebauung auf ein Vorkommen streng geschützter Arten hin zu untersuchen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Fläche

Die in Anspruch genommene Fläche wird an anderer Stelle des Stadtgebiets vor Versiegelung bewahrt, da der Wohnraumbedarf im Stadtgebiet Dieburg vorhanden ist.

Wasser

Durch die Bebauung im Plangebiet geht vorhandener Retentionsraum im Hochwasserrisiko-gebiet verloren. Zum Ausgleich werden die Erschließungswege einheitlich auf das tiefere Geländenniveau gelegt (auf ca. 141,6 m NHN) und im zentralen Grünbereich eine Mulde vorgesehen (Sohle auf ca. 141,30 m NHN). Eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsplanung. Die Umsetzbarkeit und Wirksamkeit des Retentionsraums wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens verifiziert und ggf. feinjustiert.

Durch die Lage des Plangebiets in einem Stadtbereich mit einer hohen Wahrscheinlichkeit für Starkregen sowie teilweise innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiets (HQ₁₀₀). Zur Vermeidung von Gefahren für Menschen, der Beeinträchtigung von Wasser und Boden, sowie von Schäden an Gebäuden, werden im Bebauungsplan Hinweise für eine hochwasserangepasste Bauweise gegeben.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der Zone III B (Weitere Schutzzone) des sich Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Brunnen I-XIII des Betreibers Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg (WSG-ID: 432-096). Die Zone III dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen. Eine Vereinbarkeit mit einem Wasserschutzgebiet der Zone III ist bei den zulässigen Nutzungen grundsätzlich gegeben. Es liegt noch keine Schutzgebietsverordnung vor, daher kann keine detaillierte Prüfung stattfinden.

Durch die geplanten Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich wird zusätzliche Fläche versiegelt. Die Flächen für neue Gebäude, Nebenanlagen und Terrassen (ca. 250 qm) sind voll versiegelt; hier sind zur Minderung der Auswirkungen Gründächer und Rückhaltemaßnahmen für Niederschlagswasser vorgesehen. Die neu anzulegenden Wege, Stellplätze und Zufahrten benötigen rund 400 qm Fläche; zur Minderung der Auswirkungen sind diese versickerungsfähig auszubilden.

Im Plangebiet ist mit geringen Grundwasserflurabständen zwischen ca. 2,0 m und 0,5 m zu rechnen. Zur Vermeidung wirtschaftlicher Schäden wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass für künftige Baumaßnahmen geeignete Vorkehrungen gegen Setzrisse bzw. Vernässungen zu treffen sind. Es wird zudem empfohlen, im Rahmen der Erschließungsplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchzuführen. Der Bebauungsplan gibt weitere Hinweise zum Schutz des Grundwassers bei Baumaßnahmen, für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, sowie für die Nutzung von Erdwärme.

Boden

Die bauliche Entwicklung des Plangebiets geht mit Bodeneingriffen einher. Zur Minderung der Auswirkungen und zur Abwehr von Gefahren werden im Bebauungsplan zahlreiche Hinweise zum Bodenschutz gegeben.

Luft und Klima

Durch die geplante Bebauung fallen klimatisch wirksame Grünflächen weg. Zur Minderung der Auswirkungen werden Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück sowie Flachdachbegrünungen für die Hauptgebäude festgesetzt, die eine höhere Verdunstungsrate für das Niederschlagswasser bewirken.

Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Das Plangebiet liegt bereits in einem anthropogen stark überformten Bereich.

Mensch und Gesundheit

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Es werden Festsetzungen getroffen und Hinweise gegeben, die Gebäude, Menschen und Sachgüter vor den nachteiligen Auswirkungen eines Hochwasserereignisses schützen sollen. Weitere Hinweise werden zum Umgang mit kampfmittelverdächtigen Gegenständen sowie zur Herstellung der Rettungswege für den Brandfall gegeben.

Kultur- und Sachgüter

Im Zuge der Baumaßnahmen ist eine Beeinträchtigung von Bodendenkmalen, die im Umfeld des Geltungsbereichs vermutet werden, möglich. Daher wurden die entsprechenden Hinweise der Denkmalbehörde zum Schutz der Kulturdenkmale sowie zur erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigung für das Vorhaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Emissionen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden bzw. auf das Vorhaben einwirken, sind mischgebietstypisch. Durch die Umsetzung des Bauvorhabens sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es werden Festsetzungen getroffen, die den sachgerechten Umgang mit Niederschlagswasser fördern.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen; die Belange werden durch die Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften (Erneuerbare-Energien-Gesetz, Gebäudeenergiegesetz) berücksichtigt.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfordert keine Neubewertung hinsichtlich der Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität durch die Umsetzung des Bauvorhabens vor.

Wechselwirkungen

Eine Veränderung bzw. Verschlechterung durch Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen ist nicht gegeben.

Auswirkungen schwerer Unfälle oder Katastrophen

Die Anfälligkeit der geplanten Nutzungen gegenüber schweren Unfälle oder Katastrophen ist gering. Eine erhöhte Anfälligkeit besteht gegenüber Hochwasser durch Überschwemmungen der Gersprenz bzw. des Glaubersgrabens. Zur Minderung der Auswirkungen wurden Festsetzungen zur baulichen Vorsorge sowie zur Sicherung des Retentionsraums im Plangebiet getroffen.

7.6 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Derzeit wird der Vorhabenbereich als Hausgarten für das Bestandsgebäude genutzt. Dieser wird jedoch in der vorhandenen Größe nicht benötigt.

Die Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt; das westlich gelegene Gewerbe ist durch seine Grenzbebauung mit Brandmauer abgeschirmt.

7.7 Bodenordnende Maßnahmen

Es ist vorgesehen, die Grundstücke im Vorhabenbereich neu aufzuteilen. Insgesamt sollen drei Baugrundstücke und ein Erschließungsgrundstück entstehen.

8 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Dieburg entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine laufenden Kosten. Die einmaligen Kosten für das Aufstellungsverfahren trägt der Vorhabenträger.

9 Städtebauliche Kennwerte

Die angegebenen Werte sind zeichnerisch bzw. rechnerisch ermittelt und stellen keine Planungsvorgaben oder Festsetzungen dar.

Grundstück 1 (Bestand):

- Grundstücksfläche 430 m²
- Geschossfläche (GF) ca. 189 m²
- Wohnfläche (WFI) ca. 142 m²
- Zahl der Einwohner (EW): ca. 4 (bei 35 qm WFI/EW)

Grundstück 2 (Planung West):

- Grundstücksfläche 483 m²
- Geschossfläche (GF) ca. 297 m²
- Wohnfläche (WFI) ca. 223 m²
- Zahl der Einwohner (EW): ca. 5 (bei 42 qm WFI/EW)

Grundstück 3 (Planung Süd):

- Grundstücksfläche 472 m²
- Geschossfläche (GF) ca. 200 m²
- Wohnfläche (WFI) ca. 150 m²
- Zahl der Einwohner (EW): ca. 4 (bei 38 qm WFI/EW)

Erschließungsflächen:

- Privatweg 156 m²
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche 56 m² (Anteil bis Straßenmitte)

10 Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf wird bis zum Satzungsbeschluss vervollständigt. Die Verfahrensvermerke werden im Satzungsdokument eingetragen.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dieburg hat in ihrer Sitzung am 06.03.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Holzhäuser Weg 5" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung einzelner Behörden

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde allgemein von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Zur sachgerechten Ermittlung des umweltbezogenen Untersuchungsbedarfs erfolgte eine frühzeitige Beteiligung einzelner Fachbehörden. Diese wurden mit Schreiben vom 16.02.2024 und mit Fristsetzung bis einschließlich 11.03.2024 um Stellungnahme gebeten.

Veröffentlichung des Entwurfs

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.11.2024 den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Holzhäuser Weg 5" mit Begründung und Anlagen gebilligt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 14.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Anlagen war in der Zeit vom 16.12.2024 bis einschließlich 24.01.2025 im Internet abrufbar und hat zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Förmliche Behördenbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.11.2024 den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Holzhäuser Weg 5" mit Begründung und Anlagen gebilligt und die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 16.12.2024 und mit Fristsetzung bis einschließlich 24.01.2025 um Stellungnahme gebeten.