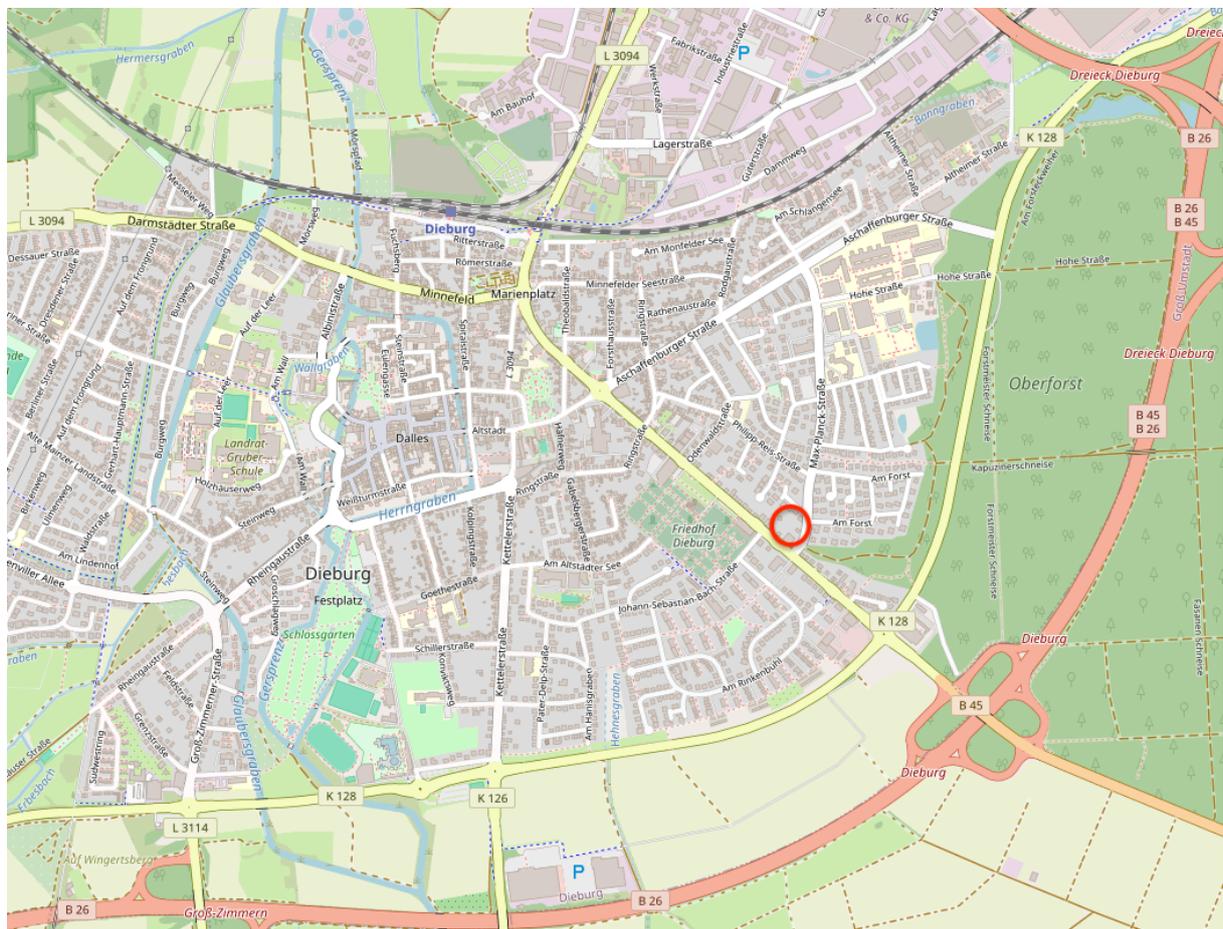


## Begründung

### zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Max-Planck-Straße 71“ 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 Vorhabensgebiets:



(c) www.openstreetmap.org 2024

Vorhabenträger: Janek Riedl  
Wingertsweg 5  
64380 Roßdorf

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek  
Rossdorfer Straße 72  
64287 Darmstadt  
[www.kaczmarek-planung.de](http://www.kaczmarek-planung.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Einführung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsbindungen.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Planungsalternativen.....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Kennwerte.....</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Verfahrensablauf.....</b>	<b>18</b>

## **Quellenverzeichnis**

- [1] Website und Geofachanwendungen (WebGIS) des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- [2] Hessisches Naturschutzinformationssystem (<https://natureg.hessen.de>)

## **Verzeichnis der Anlagen**

- [3] Artenschutzfachliche Potentialanalyse vom 02.07.2024, PlanNatur, Mühlital
- [4] Abschlussbericht zur archäologischen Untersuchung in Dieburg "Max-Planck-Str. 71" vom 27.11.2024, SPAU GmbH, Münzenberg

## **1 Einführung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Vorhabengebiets**

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 km<sup>2</sup>. 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 1 km nordwestlich des Vorhabengebiets.

Die Max-Planck-Straße ist eine Wohnstraße, die eine radiale Spange zwischen der Aschaffener Straße und der Groß-Umstädter Straße bildet. Sie erschließt hauptsächlich Wohnnutzungen, in ihrem nördlichen Teilbereich auch gewerbliche Nutzungen.

Der Geltungsbereich grenzt westlich an die Max-Planck-Straße an. Er hat eine Größe von rund 1.700 m<sup>2</sup> und besteht aus den Flurstücken 316/2 und 313/1 (teilw.) der Flur 12.

### **1.2 Anlass und Ziel der Planung**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, in der Nähe des Dieburger Stadtzentrums Wohnraum zu schaffen. Hierfür soll das bestehende Wohngebäude an der Straße abgebrochen werden, damit auf dem Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage Platz finden. Die Stadt Dieburg befürwortet die Erschließung der Fläche für Wohnnutzungen, da die Fläche zentrumsnah liegt und auf die vorhandene städtische Infrastruktur zurückgreifen kann.

Ursprünglich bestand das Vorhabengebiet aus zwei Flurstücken; das bebaute straßenseitige Flurstück Nr. 316/1 in Flur 12, und das zugehörige rückwärtige Gartenflurstück Nr. 40 in Flur 12. Zum Zweck einer straßenseitigen Neubebauung mit Tiefgarage wurden die beiden Flurstücke zu einem Grundstück zusammengefasst. Der Vorhabenträger plant nun, das Grundstück mit insgesamt zwei Gebäuden zu bebauen, anstatt (wie bereits genehmigt) mit einem Gebäude. Hierfür soll ein ähnlich großer Baukörper in den rückwärtigen Grundstücksbereich gebaut und die geplante Tiefgarage entsprechend vergrößert werden.

### **1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren**

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 "Zwischen Groß-Umstädter Straße und Bundesbahn" der Stadt Dieburg. Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet. Für das straßenseitige Gebäude gibt es bereits eine Baugenehmigung auf Grundlage des Bebauungsplans. Für den rückwärtigen Grundstücksbereich sieht der Bebauungsplan allerdings keine Bebauung mit einem Hauptgebäude vor, so dass hier für die Zulässigkeit des Bauvorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich ist. Dieser soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

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 520 m<sup>2</sup> 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 Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie mit der Bodendenkmalbehörde.

Da der Planungsabsicht ein konkretes Investitionsvorhaben zugrunde liegt, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (gemäß § 12 BauGB) aufgestellt. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird (gemäß § 12 Abs. 1) ein Durchführungsvertrag geschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird (gemäß § 12 Abs. 3 BauGB) Bestandteil des Bebauungsplans „Max-Planck-Straße 71“.

## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Räumliche Einordnung, Nachbarschaft**

Der Geltungsbereich grenzt an private Wohngrundstücke an. Östlich des Vorhabengebiets liegt in etwa 50 m Entfernung der Eingang zu einem Waldstück. In westlicher Richtung liegt in rd. 150 m Entfernung der Friedhof.



Abbildung: Luftbild der Umgebung des Vorhabensgebiets (Geltungsbereich gestrichelt)  
Quelle Luftbild: Geoserver Hessen

## 2.2 Bebauung und Nutzung

Derzeit ist das Grundstück straßenseitig mit einem Wohngebäude bebaut. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze befindet sich ein Schuppen, der als Hobbywerkstatt und Lagerraum genutzt wird. Dazwischen befindet sich eine Grünfläche mit mehreren Bäumen.

## 2.3 Verkehrserschließung

### Kfz-Verkehr

Die verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit des Vorhabensgebiets erfolgt über die Max-Planck-Straße. Der ruhende Verkehr ist auf dem Grundstück untergebracht.

### Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen in der Max-Planck-Straße (Haltestelle "Hochschule Süd") und in der Groß-Umstädter-Straße (Haltestelle "Friedhof"), beide in rund 300 m Entfernung. Sie bieten ganztägig gute Verbindungen in das Stadtgebiet und in die Region. Der Bahnhof Dieburg liegt etwa 1,5 km entfernt und bietet Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt, Aschaffenburg und Darmstadt.

### Fuß- und Radverkehr

Die Max-Planck-Straße ist fußgänger- und fahrradfreundlich als Tempo 30 Zone ausgewiesen. Mehrere überregionale Radwege sind auf kurzem Wege (ca. 400 m) erreichbar.

## **2.4 Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen**

Im Umkreis von rund 500 m liegen mehrere Nahversorgungseinrichtungen (z.B. Lebensmittelmärkte, Bäckerei). Das Vorhabengebiet liegt etwa 1 km vom Dieburger Stadtzentrum entfernt und somit nahe zu allen erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück ist an bestehende Ver- und Entsorgungsnetze angebunden.

## **2.6 Gebietsentwässerung**

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

## **2.7 Topografie und Baugrund**

Das Vorhabengebiet liegt in der Hanauer-Seligenstädter Senke, einem Teilraum der Untermainenke im Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär. Die Geländeoberfläche im Vorhabengebiet liegt im Bereich der Max-Planck-Straße bei 144,8 m NHN und fällt im rückwärtigen Bereich bis auf 143,5 m ab.

Für ein nördlich angrenzendes Grundstück (Max-Planck-Straße 67) liegt ein Baugrundgutachten vor, welches für die Beurteilung des Vorhabengebiets herangezogen werden kann. Als oberste Schicht des Baugeländes wurde eine geringmächtige Auffüllung von ca. 0,15 bis 0,20 m aufgeschlossen, die einen Oberboden bzw. Mutterboden entspricht. Unter der Auffüllung wurde im Bereich 1,10 - 1,30 m unter Geländeoberkante (GOK) ein gaubrauner Feinsand aufgeschlossen, der z. T. Wurzeln aufweist. Dieser wurde in-situ als locker bis mitteldicht angesprochen. Die Rammsondierung zeigt lediglich Schlagzahlen zwischen Nio = 1 bis 3 Schlägen auf, was einer lockeren Lagerungsdichte entspricht. Darunter folgt zwischen 1,60 bis 1,80 m unter GOK eine feinsandige z. T. tonige Schluffschicht, die in RKS 4 Mangan-Eisen Flecken aufweist. Die Schlagzahlen der Rammsondierung liegen in diesem Bereich zwischen No = 2 bis 4. Die Konsistenz wurde als steif bis halbfest angesprochen. Unterhalb dieser Schluffschicht folgt bis 2,50 - 2,60 m unter GOK eine locker bis mitteldicht gelagerte kiesige Grobsandschicht, die bis zur Endteufe der Erkundung von einem tonigem bis stark tonigem Schluff mit weich bis steifer Konsistenz unterlagert wird. In RKS 2 wird dieser Schluff in 3,80 m bis 4,70 m unter GOK durch eine kiesige Grobsandlinse unterbrochen. Der kiesige Grobsand ist bei RKS 2 nicht horizontbeständig. Die Rammsondierung zeigt ab 3 m unter GOK einen kontinuierlichen Anstieg der Schlagzahlen von N. = 2 auf N. = 17 Schläge bei Erkundungsendtiefe.

Die hydrogeologische Einheit ist geprägt von Terrassenkiesen und -sanden (silikatisch, mittlere bis mäßige Durchlässigkeit). Im Zuge der Baugrunderkundung am 21.06.2019 wurde Grundwasser in einer Tiefe von ca. 141,2 m NHN erkundet. Der Grundwasserleiter liegt demnach in der kiesigen Grobsandschicht. Es ist gemäß der Stichtagsmessung von einer Grundwasserfließrichtung Südost nach Nordwest auszugehen. Nach den Kartierungen des HLNUG ist bei hohen Wasserständen mit ca. 140 - 141,5 m NHN zu rechnen. Versickertes Oberflächenwasser kann auch oberhalb des Grundwassers zumindest lokal und periodisch auftreten. Besonders prädestiniert hierfür ist die Oberkante der Schluffschicht. Zeitweilig kann es Druckwassercharakter annehmen, wenn nicht mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Dränage) dauerhaft entgegengewirkt wird.

Nach der vorliegenden Bodenansprache und dem hohen Grundwasserstand ist mit äußerst ungünstigen Versickerungsverhältnissen zu rechnen.

## **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.

Für das Grundstück wurde im Juli 2024 eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse erstellt (vgl. [3]). Die fachliche Einschätzung und Bewertung erfolgte auf Grundlage einer Datenrecherche sowie einer Geländebegehung. Im Zuge dieser Begehung wurden alle Gehölze im Vorhabenbereich und seinem funktionalen Umfeld auf das Vorhandensein von Nestern, Spechthöhlen oder natürlichen Baumhöhlen sowie das abzubrechende Haus untersucht, wie auch Zufallsbeobachtungen artenschutzrechtlich relevanter Arten dokumentiert und in die nachstehende Bewertung integriert.

Das Untersuchungsgebiet weist unterschiedliche Biotopstrukturen auf. Der überwiegende Teil des Grundstücks besteht aus gärtnerisch und freizeitlich genutzten Grünflächen, die einer intensiven Nutzung unterliegen. Die offenen Bereiche werden durch folgende Baumarten ergänzt: Stech-Fichte (*Picea pungens*), BhD 60 cm bei ca. 6 m gekappt, keine Höhlen (siehe Abbildung 9), fast abgestorbene Zeder (*Cedrus libani*), BhD 90 cm, keine Höhlen (siehe Abbildung 10) sowie eine Baumgruppe aus Fichten die alle bei ca. 6 m gekappt wurden. Dazwischen sind einige Ziersträucher, die nicht näher differenziert wurden, vorhanden und vereinzelt Haselsträucher. Abgeschlossen wird der nördliche Bereich durch eine ausgebaute Garage die freizeitlich genutzt wird

Aufgrund der strukturellen Gebietsausstattung ergibt sich das Erfordernis seiner artenschutzrechtlichen Betrachtung für hausbewohnende Fledermausarten und 17 Vogelarten.

## **2.9 Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche im Vorhabenbereich befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers.

## **3 Planungsbindungen**

### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Vorhabengebiet liegt im Innenbereich der Stadt Dieburg. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach dem Bebauungsplan Nr. 4 "Zwischen Groß-Umstädter Straße und Bundesbahn", rechtskräftig seit dem 13.07.1972. Da der Bebauungsplan keine Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs zulässt, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

### **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 Vorhabengebiet als "Wohnbaufläche, Bestand" dar. Das Vorhaben ist aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt.

### 3.4 Rechtsgültiger Bebauungsplan

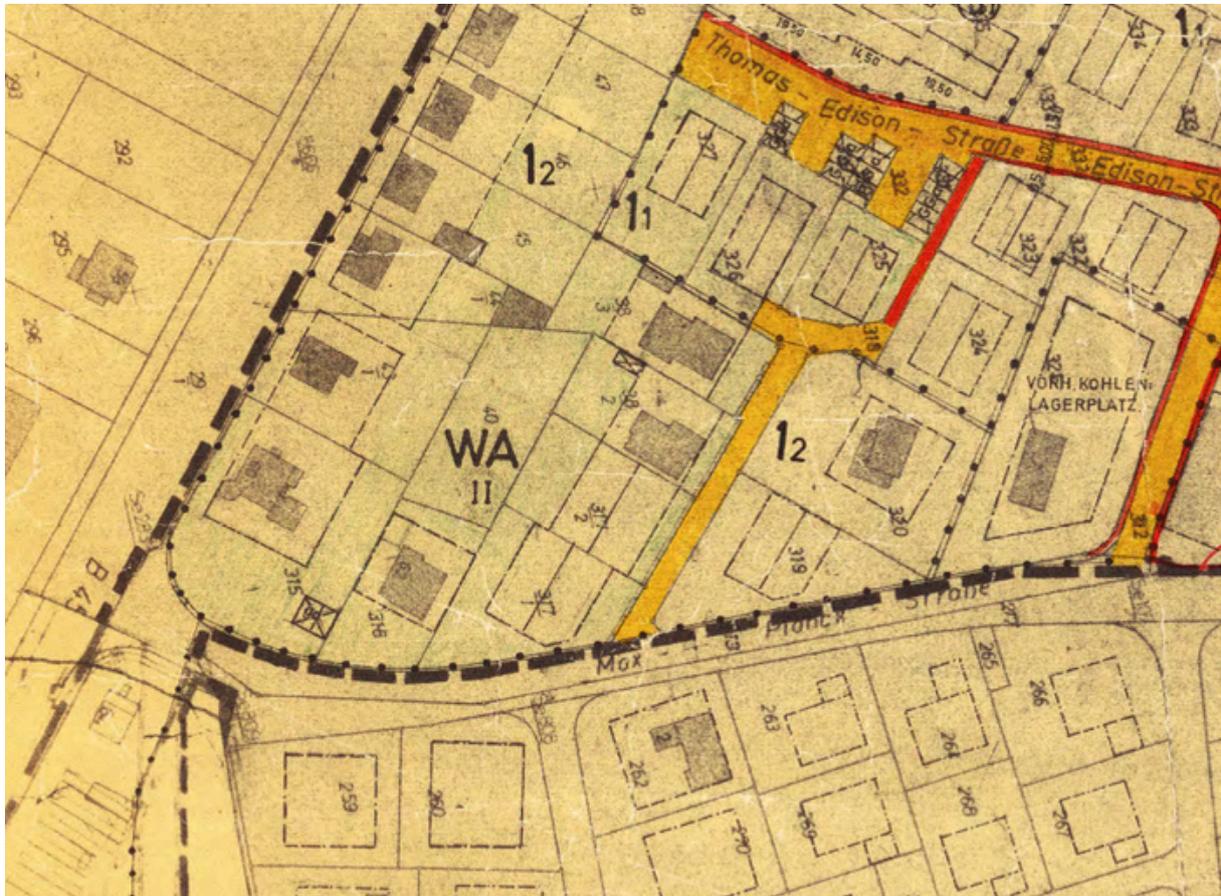


Abbildung: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Zwischen Groß-Umstädter Straße und Bundesbahn", rechtskräftig seit dem 13.07.1972, setzt für das Vorhabengebiet und seine Umgebung Allgemeines Wohnen (WA) mit offener Bauweise und maximal zwei Vollgeschossen fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

Für den Bereich südlich der Max-Planck-Straße setzt der benachbarte Bebauungsplan "Am Forst" reine Wohnbebauung mit 1 bis 2 Vollgeschossen und einer GRZ zwischen 0,3 und 0,4 sowie einer GFZ zwischen 0,4 und 0,6 fest.

### 3.5 Schutzgebiete

#### Hochwasserschutz

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrisikobereiche.

### Trinkwasserschutz (geplant)

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der Zone IIIB des sich Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Brunnen I-XIII des Betreibers Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg (WSG-ID: 432-096). Die möglichen Auswirkungen auf das geplante Trinkwasserschutzgebiet werden in Kapitel 7.5 betrachtet.

### Denkmalschutz

Südwestlich des Plangebiets verläuft unter der Groß-Umstädter Straße die römische Straße in Richtung Odenwaldlimes und liegt an diesem Straßenverlauf eine römische Siedlungsstelle. Beide sind als Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG geschützt.

Die vorliegende Archäologische Untersuchung im Bereich des B-Plan-Gebiets (vgl. [4]) hat ergeben, dass das Bodendenkmal sich nicht bis in den Geltungsbereich des B-Plangebiets ausdehnt. Daher ist der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach § 21 HDSchG ausreichend. Nach Auskunft der Bodendenkmalpflege kann auch die bereits vorliegende Auflage für das Vorhaben im Bereich des Bestandsbaus Max-Planck-Straße 71 (Flst. 316/1) entfallen, da nicht von einer Ausdehnung des Bodendenkmals auch in diesen Bereich auszugehen ist.

## **3.6 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])

### Kampfmittel

Über das Plangebiet liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass 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 geplante Neubebauung besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 14 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage. Das Bauvorhaben wurde im Vorfeld bereits im engen Austausch mit der Bauverwaltung Dieburg abgestimmt. Ein Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde gefasst.

Für den vorderen Bereich des Grundstücks besteht für die geplante Bebauung inklusive dem zugehörigen Teil der Tiefgarage und der Zufahrtsrampe bereits eine Baugenehmigung (AZ: 4102764/2021/E). Die Umsetzung des Bauvorhabens hat allerdings noch nicht begonnen.



Abbildung: Planungskonzept, Stand April 2024 – SAM Hochbau Planungs GmbH

### Grün- und Freiflächen

Alle Flächen, die nicht für die Erschließung erforderlich sind, sollen gärtnerisch angelegt werden. Das Grundstück wird mit Bäumen und Sträuchern neu bepflanzt, die vorhandenen Bepflanzungen können voraussichtlich nicht erhalten werden. Es sollen Mietergärten abgeteilt werden.

### Verkehrerschließung

Die Grundstückerschließung erfolgt über die Max-Planck-Straße. Eine für die Erschließungsstraße erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten. Beide Wohnhäuser besitzen eine gemeinsame Tiefgarage, eine Teilung des Grundstücks ist nicht geplant.

### Ruhender Verkehr

Die Stellplätze und Abstellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich auf dem Grundstück. Ihre Anzahl richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dieburg, die Unterbringung erfolgt komplett in der Tiefgarage. Auch die Fahrradabstellplätze sollen nach aktuellem Planungsstand im Kellergeschoss bereitgestellt werden.

Das vorliegende Konzept sieht derzeit 26 Kfz-Stellplätze und 26 Fahrradabstellplätze vor, da auch Kleinwohnungen (im Sinne der Stellplatzsatzung) geplant sind.

### 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 in der Max-Planck-Straße eingeleitet werden.

### Niederschlagswasser

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des hohen Grundwasserstands kann das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht gezielt auf dem Grundstück versickert werden. Ein Anschluss an den Mischwasserkanal ist nur bei gedrosselter Einleitung (d.h. Rückhaltung im Vorhabengebiet) möglich. Die mögliche Einleitmenge von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal wird seitens der Stadtwerke mit ca. 10 l/(s\*ha) angegeben. Die detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung.

Die Errichtung einer Regenwassernutzungsanlage (Zisterne) ist im Bereich des Vorgartens vorgesehen.

### Brandschutz

Das östlich gelegene geplante Gebäude liegt nicht vollständig im 50-m-Abstand zur Max-Planck-Straße. Eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche ist auf dem Grundstück vorgesehen. Die im VEP vorgesehene Durchfahrtsbreite zur Aufstellfläche von 3,20m wurde vom Brandschutzgutachter als ausreichend bestätigt.

Im Bereich des nördlich gelegenen Nachbargrundstücks liegt ein Unterflurhydrant auf einer Trinkwasserleitung DN 200. Damit steht für den Geltungsbereich eine ausreichende Löschwassermenge im Straßenraum zur Verfügung.

### Energieeinsparung, Nutzung erneuerbarer Energien

Die Gebäude sollen im KfW 40-Standard errichtet werden und mit Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien ausgestattet werden. Vorgesehen ist eine Ausstattung mit Wärmepumpen sowie die Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung solarer Energie.

## **5 Planungsalternativen**

### Planung an anderen Standorten

Da es sich um ein konkretes Vorhaben im Siedlungsbereich handelt, wurden keine Alternativstandorte geprüft. Durch das Vorhaben wird an geeigneter Stelle Wohnraum nachverdichtet; dies kommt der Vorschrift des § 1a Abs. 2 BauGB nach.

### Planungsvarianten im Geltungsbereich

Es wurde geprüft, ob der Baumbestand auf dem Grundstück erhalten werden kann. Wegen der zentrale Lage der Bäume auf dem Grundstück ist dies leider nicht möglich.

### Verzicht auf die Umsetzung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Umsetzung der Planung würde eine Möglichkeit zur Nachverdichtung im Innenbereich nicht genutzt, 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 "Max-Planck-Straße 71" 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 Darstellung des 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 betreutes Wohnen sowie nicht störende gewerbliche und freiberufliche Nutzungen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) setzt die Obergrenze für das Bauvorhaben und entspricht der aktuellen Planung. Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke benötigt aufgrund der erforderlichen Feuerwehrezufahrt mehr versiegelte Fläche, daher ist eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (sogenannte GRZ II) bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Für die überdeckte Tiefgarage wird eine weitere Überschreitung der GRZ II bis zu einem Wert von 0,8 zugelassen, sofern die Erdüberdeckung bepflanzt ist und eine Substratdicke von mindestens 30 cm besitzt; damit werden die Umweltauswirkungen der relativ hohen Versiegelung beim Bau einer Tiefgarage gemindert.

Die Geschossigkeit beträgt 2 Vollgeschosse und richtet sich damit nach den Festsetzungen des heute zugrundeliegenden Bebauungsplans.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Trauf- und Firshöhen werden gegenüber der tatsächlichen Genehmigungsplanung geringfügig erhöht, um einen Spielraum für ggf. erforderliche Anpassungen zu gewähren.

#### Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise (offene Bauweise, Einzelhäuser) dient zur Sicherstellung der städtebaulichen Einfügung in die Umgebung und entspricht der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der Regelung des derzeit zugrundeliegenden Bebauungsplans.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage der Baugrenzen ermöglicht die Gebäudekubatur entsprechend der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP).

### Verkehrsflächen

Ein Teilbereich der Max-Planck-Straße wurde mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um die vorhandene öffentliche Erschließung des Vorhabens zu verdeutlichen.

### 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. Die Feuerwehrezufahrt wird jedoch aufgrund des auf eine höhere Nutzlast abgestimmten Unterbaus nur eine geringe Versickerungsfähigkeit ermöglichen. 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 festgesetzten Maßnahmen werden im Einzelnen wie folgt begründet:

- Nicht verschlossene Bohrlöcher im Boden sind regelmäßig eine tödliche Falle für Tiere. Die Festsetzung, diese Löcher umgehend zu verschließen, dient vorwiegend dem Schutz von Kleinsäugetieren.
- Die zeitliche Begrenzung der Rodungsarbeiten an Gehölzen dient dem Schutz von Brutvögeln und der Vorbeugung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.
- Der Abbruch von Bestandsgebäuden ist im Zeitraum vom 1. Dezember bis 31. Januar uneingeschränkt zulässig, da die vorgefundenen Spalten nicht frostsicher sind, aufgrund dessen ist eine Überwinterung von hausbewohnenden Fledermausarten ausgeschlossen. Für die übrigen Zeiträume werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festgesetzt.
- Die Festsetzung von Fassadenquartieren für Fledermäuse sowie von Nistkästen für Halbhöhlenbewohner dienen zum Ausgleich des Wegfalls von potenziellen Brutplätzen.
- Die Festsetzungen zu den Glasflächen dienen dem Vogelschutz. Weitere Hinweise können bei der Schweizerischen Vogelwarte abgerufen werden (aktuell unter <https://vogelglas.vogelwarte.ch/de/infothek/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 grüngerestalterische Einbindung in die rückwärtigen Grundstücksbereiche der umgebenden Grundstücke.

### **6.3 Landesrechtliche Festsetzungen**

#### Dachgestaltung

Die Festsetzung der Dachform soll die harmonische Einfügung in die Umgebung sicherstellen.

#### 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

Mit der Nutzung von Niederschlagswasser wird der Frischwasserbedarf reduziert und die Ressource Wasser geschont. Die Festsetzung von Niederschlagswassernutzungsanlagen (Zisternen) entspricht inhaltlich der Musterfestsetzung des Landes Hessen, die Zisternengröße wurde jedoch erheblich reduziert, weil lediglich die Freifläche bewässert werden soll. Eine Nutzung als Brauchwasser in den Gebäuden ist nicht vorgesehen.

### **6.4 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 beachtlich sind.

## **7 Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile**

Mit der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens wird der Bereich südöstlich 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 Grünfläche im Blockinnenbereich wird reduziert, aufgrund der Lage der Neubebauung jedoch nicht zerschnitten. Zur Minderung des Eingriffs ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Vorhabenengebiet vorgesehen.

### **7.3 Verkehr**

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die Wohnstraße "Max-Planck-Straße". 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 36 Einwohnern gerechnet (vgl. Kap.10). Es wird ein Tagesbedarf von 120 l/EW angesetzt. Demnach beträgt der prognostizierte Tagesbedarf für das Vorhabengebiet 4,32 cbm und der Jahresbedarf 1.577 cbm.

### Umgang mit Niederschlagswasser

Spezielle Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Boden erfolgten nicht. Nach der vorliegenden Bodenansprache und dem hohen Grundwasserstand ist mit äußerst ungünstigen Verhältnissen zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß der Baugrundgutachten etwa 2 bis 2,5 m. Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist aufgrund der Bodenverhältnisse und 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 und vermerkten Hinweise keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

### Tiere und Pflanzen

Die Fläche wurde zur Vermeidung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auf ein potenzielles Vorkommen streng geschützter Arten hin untersucht (vgl. [3]). Für mehrere geschützte Vogel- und Fledermausarten kann ein Vorkommen im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Mit Einhaltung der aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen entfällt eine spezifische, formale Artenschutzprüfung. Die Maßnahmen wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Für den Grünfink, mit einem in Hessen „ungünstig-unzureichenden“ Erhaltungszustand sowie Girlitz und Türkentaube, mit einem in Hessen „ungünstig-schlechten“ Erhaltungszustand, wurde eine Einzelfallprüfung durchgeführt. Es ist für keine nachgewiesene oder potenziell vorkommende Art eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Die Maßnahmen "Minimierung von Lockeffekten für Insekten und Bewahrung der Dunkelheit", "Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger" und "Verschluss von Bohrlöchern" werden aufgrund ihrer großen Bedeutung für Tiere und Pflanzen verbindlich festgesetzt.

Es werden Hinweise zu Bauzeitenregelungen gegeben, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Empfohlen wird die Aufwertung des neugepflanzten Gehölzbestandes durch Nisthilfen für Höhlenbrüter.

### Fläche

Dieburg ist eine Stadt mit anhaltend hohem Wohnraumbedarf. Durch die Inanspruchnahme der Fläche im Innenbereich werden an anderer Stelle des Stadtgebiets Flächen vor Versiegelung bewahrt.

### Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone IIIB 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.

Auf die Lage des Vorhabengebiets in einem Stadtbereich mit einer hohen Wahrscheinlichkeit für Starkregen wird hingewiesen. Sie wird entsprechend durch die Kapazität der Regenrückhalteanlage und die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen berücksichtigt.

Durch die Bauvorhaben im rückwärtigen Grundstücksbereich wird zusätzliche Fläche versiegelt. Zur Minderung der Auswirkungen werden die Wege versickerungsfähig ausgebildet.

Im Vorhabengebiet ist mit geringen Grundwasserflurabständen zwischen ca. 2,5 m und 2 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.

Für die Herstellung des Kellergeschosses wird eine Baugrube bis ca. 140,6 m NHN benötigt. Es ist von einer Grundwasserhaltung mit einer Absenkung von ca. 100 - 150 cm auszugehen, um ein trockenes Planum zu erhalten. Das Absenkziel kann bei „normalen\* Wasserständen mit einer konventionellen Wasserhaltung erreicht werden. Die Wasserhaltung ist wasserrechtlich anzuzeigen.

### Boden

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

### Luft und Klima

Durch die geplante Bebauung fallen in geringfügigem Maße klimatisch wirksame Gartenflächen weg. Zur Minderung der Auswirkungen werden Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück 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 Vorhabengebiet 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 Hinweise werden zum Umgang mit kampfmittelverdächtigen Gegenständen 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 wohngebietstypisch. 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. Auf das vermehrte Auftreten von Starkregen im Stadtgebiet von Dieburg wird hingewiesen.

## **7.6 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Derzeit ist das Plangebiet mit einem kleineren Wohngebäude bebaut, der rückwärtige Grundstücksbereich dient als Hausgarten. Diese Nutzungen werden mit der Neubebauung aufgegeben; die Wohnnutzung wird erweitert und die gärtnerische Nutzung in reduzierter Form wieder aufgenommen.

## 7.7 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücks- und Flurgrenzen sollen nicht verändert werden.

## 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.

Baufläche:

- Grundstücksfläche (GR) 1.629 m<sup>2</sup>
- Gebäudegrundfläche (GFI) = 0,35 \* GR 570 m<sup>2</sup>
- Geschossfläche (GF) = 2,75 \* GR 1.568 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche (WFI) = 0,8 \* GF 1.254 m<sup>2</sup>
- Zahl der Einwohner (EW): ca. 36 (bei 35 qm WFI/EW)

Erschließungsflächen:

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche 69 m<sup>2</sup> (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 04.07.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Max-Planck-Straße 71" 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 Abstimmung mit einzelnen Fachbehörden.

### Veröffentlichung des Entwurfs

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.11.2024 den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Max-Planck-Straße 71" 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 "Max-Planck-Straße 71" 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.