



**Stadt Dieburg**

**Bebauungsplan Nr. 97  
„Zwischen Aschaffener Straße-Ringstraße-  
Häfenweg-Altstadt“**

**Begründung**



Planstand: Entwurf 10/2024

## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele .....	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Planaufstellungsverfahren.....	4
4	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	5
4.1	Ziele der Raumordnung .....	5
4.2	Flächennutzungsplan .....	5
4.3	Städtebauliches Konzept .....	6
5	Festsetzungen .....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	7
5.3	Gestaltung von baulichen Anlagen und Grundstücksfreiflächen .....	7
5.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	8
5.5	Flächen für Gemeinschaftsgaragen.....	9
5.6	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Grünflächen.....	9
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
6	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange .....	10
6.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung.....	10
6.1.1	Gewässerschutz .....	10
6.1.2	Altflächen, Bodenschutz .....	10
6.1.3	Erschließung .....	11
6.2	Verkehr.....	11
6.3	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	11
7	Bodenordnung, städtebauliche Daten .....	12

Wetzlar, Oktober 2024

Planbearbeitung:



KUBUS planung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

## 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Die gewerblichen Nutzung Neu- und Gebrauchtwagenhandel des Herstellers Mercedes Benz auf dem Grundstück Aschaffenburger Straße 1 ist aufgegeben worden. Für diese Bestandsnutzung liegen Genehmigungen sowohl baulicher, wie auch nutzungsrechtlicher Natur vor. Eine Fortführung der Nutzung auf der Grundlage des Genehmigungsstandes ist jederzeit möglich. Der Standort wird heute als Gebrauchtwagenverkauf genutzt. Allerdings gibt es durch die gewerbliche Prägung auch baurechtliche Möglichkeiten der Fortführung eines Gewerbestandortes, welcher von Seiten der Stadt nicht gewünscht ist. Insgesamt soll eine gewerbliche Nutzung des Standortes aufgrund der stadtsensiblen Lage an dieser Stelle zukünftig ausgeschlossen werden.

Das Gelände bietet Potenzial für eine innenstadtnahe höherwertige Nutzung. Städtebauliches Ziel ist es, die durch die gewerblichen Nutzungen aufgebrochenen Blockrandstrukturen wieder zu schließen, um das ortstypische Siedlungsbild zu erhalten und wiederherzustellen.

In den zentralen Bereichen des eingefassten Quartiers sollen die Rahmenbedingungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden, um attraktiven, modernen Wohnraum am Rande der Altstadt, in der Nähe des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Dieburg, entwickeln zu können.

Um einer Fehlentwicklung vorzubeugen und zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

## 2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs



Bildquelle: Geoportal Hessen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Aschaffenburger Straße und die Straße Altstadt begrenzt, im Osten und Süden durch die Ringstraße und im Westen durch den Häfnerweg. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzung geprägt. Im Westen grenzt das Gelände der Justizvollzugsanstalt Dieburg an das Plangebiet an.

Im Planbereich bestehen zwei Autohäuser und zwei Tankstellen. Im Übrigen ist der Bereich durch Wohnbebauung und Hausgärten geprägt.

### 3 Planaufstellungsverfahren

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für eine Nachverdichtung in der Innerortslage von Dieburg geschaffen. Zur Erleichterung und Verkürzung von Verfahrens- und Verwaltungsabläufen wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet (Bebauungsplan der Innenentwicklung), die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die nach dem Bebauungsplan zulässige maximale Grundfläche beträgt in der Summe ca. 14.440 qm. Sie liegt unterhalb des nach § 13a BauGB anzulegenden Grenzwerts von 20.000 qm, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Prüfungen angewendet werden darf.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen.

Bei der maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 qm ist zu berücksichtigen, dass Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen sind (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Unter Heranziehung der Kommentierung zum Baugesetzbuch von Ernst/Zinkahn/Bielenberg (Kommentar zum BauGB, Rn 44 zu § 13a) ist unter der „Kumulation“ folgendes zu verstehen:

1. Eine Kumulation der zulässigen Grundflächen kann grundsätzlich nur zwischen Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in Betracht kommen.
2. Der „enge sachliche Zusammenhang“ bezeichnet eine in mehrere Teilplanungen aufgeteilte Planung, bei der die Teilpläne alle auf ein Vorhaben zielen. In Fällen der im Städtebau üblichen abschnittsweisen Planung (nach Bedarf, Budget, Flächenverfügbarkeit) fehlt es an dem zeitlichen Zusammenhang im Sinne des § 13a BauGB,
3. Als „räumlicher Zusammenhang“ ist ein Nebeneinander, ein Angrenzen der Plangebiete zu verstehen.

Im „zeitlichen Zusammenhang“ werden die Bebauungspläne im Sinne von parallel mehr oder weniger gleichzeitig aufgestellt.

Die Stadt Dieburg hat bereits den Bebauungsplan Nr. 103 „Auf der Leer / Albinstraße“ nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt, welcher sich derzeit in der Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung befindet. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich ca. 980 m westlich des Plangebiets für den Bebauungsplan Nr. 97. Aufgrund der abgesetzten Lage und des fortgeschrittenen Beteiligungsverfahrens bestehen keine Anhaltspunkte für eine planungsrechtlich unzulässige Kumulation.

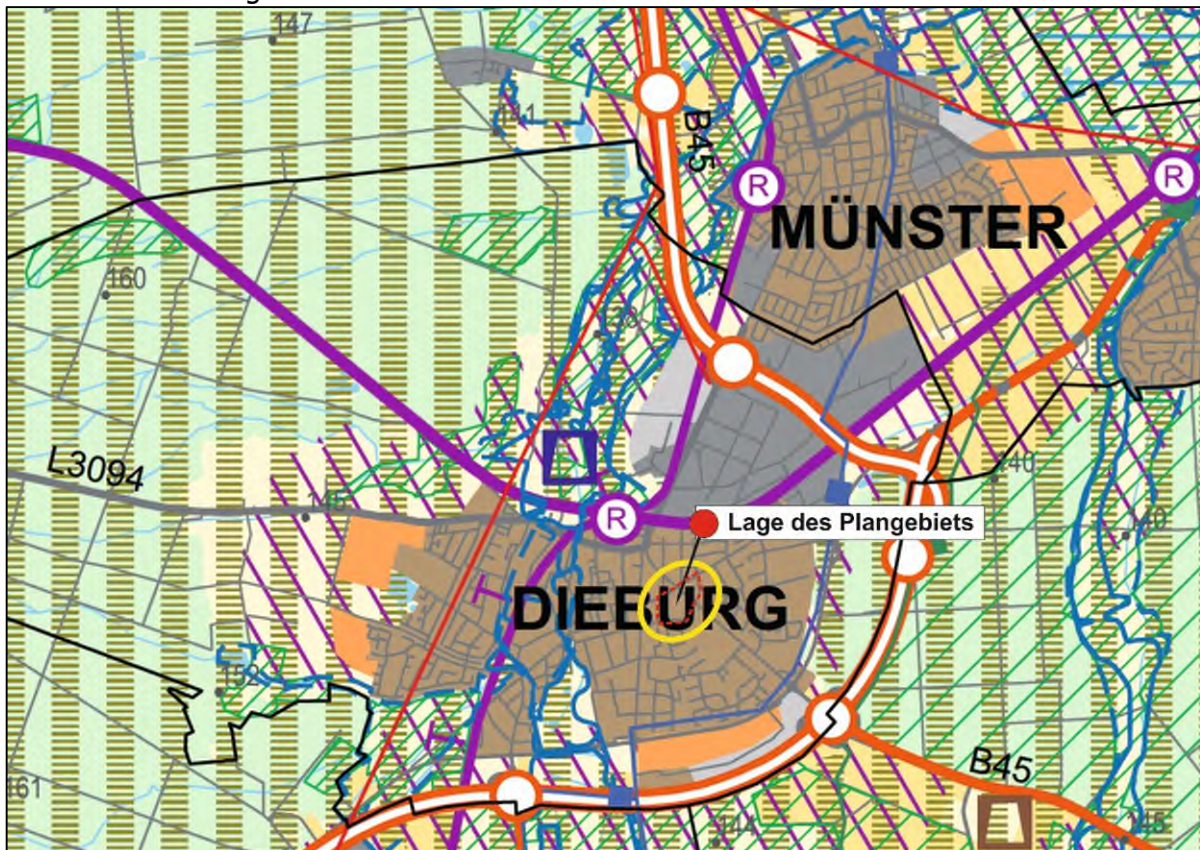
## 4 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

Für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungskonzeption sind verbindliche Rahmenbedingungen für die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Die Neuabgrenzung möglicher Grundstücksflächen und überbaubarer Flächen sowie die Herstellung notwendiger Erschließungsanlagen machen in dem unbeplanten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

### 4.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind nach § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Stadt Dieburg sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Südhessen aus dem Jahr 2010 (RPS 2010) festgelegt. Der Planbereich liegt vollständig im *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand*, der Bebauungsplan ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

**Abbildung 2:** Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

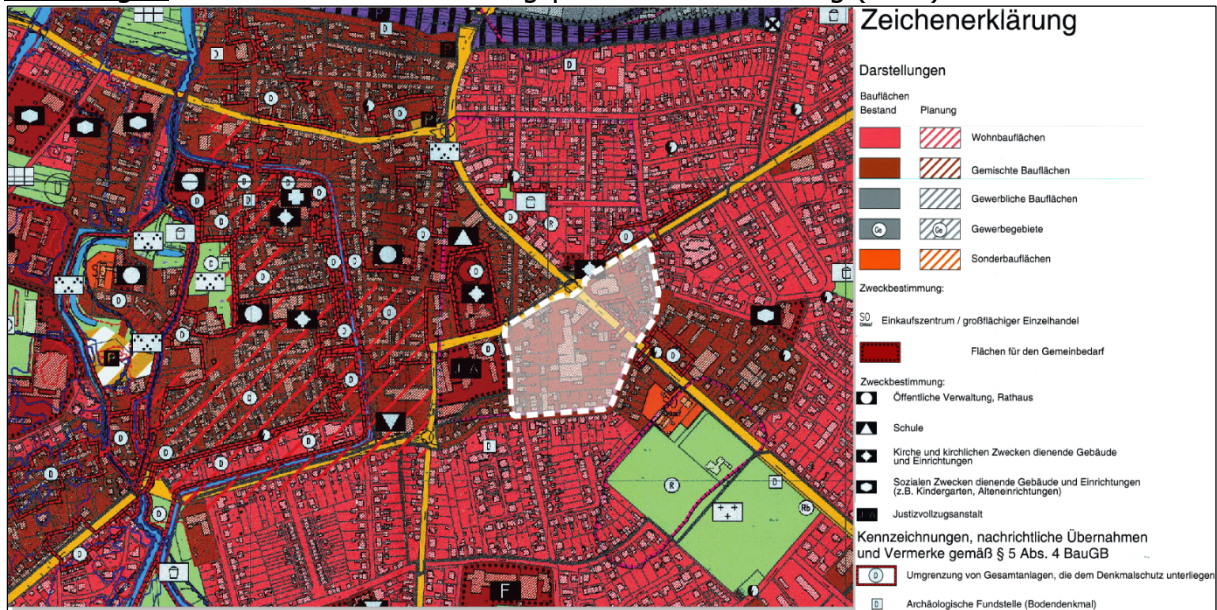


### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist planungsrechtliche Rahmenbedingung.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als „gemischte Baufläche-Bestand“ dargestellt. Mit der Festlegung von „Wohngebiet und Grünfläche“ weicht die städtebauliche Zielsetzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Beide Baugebietstypen (gemischte Baufläche, Allgemeines Wohngebiet) dienen dem Wohnen, die Abweichung ist mit Blick auf die geräumigeren städtebaulichen Strukturen gradueller Natur. Eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt zu gegebener Zeit nach den Vorschriften des § 13a BauGB im Wege der Berichtigung.

Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Dieburg (2018)



### 4.3 Städtebauliches Konzept

Mit dem städtebaulichen Entwurf wird die Ausnutzung des Gebiets und die Einbindung einer ergänzenden Wohnbebauung untersucht. Die Vorplanung ist Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die städtebaulich exponierte Lage des Areals, in direkter Nähe zur evangelischen Kirche und als Zugang zur Altstadt Dieburgs, erfordert eine besondere städtebauliche Gestaltung. Die bisherige gewerbliche Nutzung als Autohaus und Kfz-Werkstatt fügt sich nicht in die umgebende Bebauung ein. Daher ist es das Ziel, durch ein Bauleitplanverfahren den gesamten Bereich aufzuwerten und eine passende Nutzung zu etablieren. Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung soll für das Gebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden, um die städtebaulichen Ziele zu verwirklichen.

Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sowie zur Vermeidung von zusätzlichem Verkehr werden Schank- und Speisegaststätten gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen.

## 5 Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

In Umsetzung von Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, Grundstücke für eine Wohnnutzung auszuweisen, wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

### **Definitionen**

#### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

#### **Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (§ 20(1) BauNVO i.V.m. § 2(6) HBO).

#### **Bauweise**

Die offene und abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO).

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Sie sind definiert durch die Festsetzung von Baugrenzen, ergänzend greifen landesrechtliche Abstandsvorschriften (§ 6 HBO).

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) über der Oberkante Straßenfläche an der Grundstücksmittle.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ), maximal zulässiger Gebäudehöhen (Gebäudeoberkante  $OK_{max}$ ) sowie durch die Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse (Z). Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

In den Baugebieten  $WA_1$  und  $WA_2$  gilt die offene Bauweise. Gebäude sind auf den Grundstücken mit seitlichen Grenzabständen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Hessische Bauordnung) zu errichten. Ziel ist es, in den so geprägten Bestandgebieten und in dem inneren Gebietsteil die Voraussetzungen für eine aufgelockerte Bebauung zu schaffen. Im Baugebiet  $WA_3$  gilt die abweichende Bauweise, Gebäude sind in halboffener oder geschlossener Bauweise zu errichten. Damit werden die historisch gewachsenen Gebäudestrukturen in der Zeilenbebauung entlang der Stadtstraßen aufgegriffen.

Überbaubare Grundstücksflächen werden definiert durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen. Die Baulinien greifen die gewachsenen Baustrukturen/ Baufluchten auf, so dass das Ortsbild erhalten bleibt und fortentwickelt wird.

Die Baugrenzen definieren die mögliche Bautiefe und sichern durchgehende Offenstrukturen im Siedlungsbestand.

## 5.3 Gestaltung von baulichen Anlagen und Grundstücksfreiflächen

Die hessische Bauordnung ermächtigt die Gemeinden zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, die die bauliche Entwicklung beeinflussen und ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des Baugesetzbuchs wirken.

Die auf das ortsspezifische Erscheinungsbild abgestellte Gestaltungssatzung wird nach § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die an die Gestaltungssatzung für die Altstadt angelehnten Bestimmungen dienen der Einbindung des Baugebiets in die gewachsenen Strukturen und einer stadtbildverträglichen Gestaltung.

Eine große Bedeutung für eine stadtbildverträgliche Gebietsentwicklung kommt regelmäßig der Gestaltung von Werbeanlagen zu. Mit den Bestimmungen werden Werbeanlagen sowohl

auf die Stätte der Leistung als auch in ihrem äußeren Erscheinungsbild eingeschränkt. Für die Beschränkung bzw. Zulässigkeit sprechen folgende besondere städtebauliche und gestalterische Gründe:

Das Planungsgebiet liegt in der Nähe des historischen Stadtbereichs mit Gnadenkapelle und evangelischer Kirche. Das Gebiet ist prägend für das städtische Erscheinungsbild. Mit Blick auf die besondere Lage des Gebietes soll durch eine anspruchsvolle bauliche und stadtgestalterische Neuordnung ein gut gestaltetes Erscheinungsbild für das Planungsgebiet entstehen, bei der sich Werbeanlagen in Größe, Lage, Ausführung und Anzahl nicht in den Vordergrund drängen sollten.

Fremdwerbung, die i.d.R. auf Fernwirkung abzielt, würde für das umliegende Gebiet, insbesondere für die Wohnnutzung, eine störende Auswirkung haben. Auch blinkende Werbeanlagen und solche mit bewegten Bildern drängen sich störend in den Vordergrund. Dadurch würde das Ortsbild beeinträchtigt.

Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, großflächige Werbetafeln, Laserwerbung, Wechselanlagen und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten dienen, sind im Planungsgebiet nicht zulässig.

Im WA sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf an der Fassade unterhalb der Fenster des 1. OG zulässig, wenn das Ortsbild und die Fassadengestaltung nicht negativ beeinträchtigt werden. Ihre Länge darf max. 50% der Gebäudelänge betragen.

Werbeanlagen an Tankstellen unterliegen nicht der zulässigen Größe und Lage. Fremdwerbung ist auch an Tankstellen ausgeschlossen.

Eine weitere Maßnahme zur stadtbildverträglichen Gebietsentwicklung trägt die bauordnungsrechtliche Festsetzung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung bei. Damit die aufgeständerten Anlagen zur Solarenergiegewinnung im Straßenbild nicht zu massiv auftreten, wird festgesetzt, dass sie gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um mindestens 0,5 m zurückzusetzen sind.

Die textliche Festsetzung § 3(1) zur Gestaltung von Grundstücksfreiflächen dient dem Ziel, die Versiegelung von Flächen und die negativen Auswirkungen auf das städtische Mikroklima, den Wasserhaushalt und die Biodiversität zu minimieren. Sie steht im Einklang mit den geltenden gesetzlichen Regelungen des Naturschutzgesetzes (NatSchG), insbesondere § 8 Abs. 1 BNatSchG, das die Pflicht zur Erhaltung von Natur und Landschaft sowie zur Begrünung von ungenutzten Flächen betont.

Durch diese Festsetzung wird das Ziel des Naturschutzgesetzes weiter verstärkt, indem explizit die Verwendung von Schottergärten und flächigen Abdeckungen mit mineralischen Materialien untersagt wird. Solche Gestaltungen verhindern die Versickerung von Regenwasser und beeinträchtigen die natürlichen Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Im Gegensatz dazu tragen gärtnerisch gestaltete Flächen zur Förderung der Artenvielfalt und zur Verbesserung des Stadtklimas bei, da sie Regenwasser versickern lassen und das urbane Umfeld ökologisch aufwerten.

Durch diese Betonung wird sichergestellt, dass die Grundstücksnutzung nicht nur im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben erfolgt, sondern auch einen positiven Beitrag zur städtischen Umwelt und zur langfristigen ökologischen Nachhaltigkeit leistet.

#### **5.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die verkehrliche Anbindung ist über die Straßen Altstadt, Groß-Umstädter Straße, Ringstraße, Häfnerweg und Aschaffener Straße gegeben. Zur Binnenerschließung wird der Bau neuer Erschließungsstraßen erforderlich.

Als allgemeine Verkehrsfläche wird der das Plangebiet durchziehende Abschnitt der Groß-Umstädter Straße festgesetzt.



Die neuen Erschließungsstraßen sollen im Mischsystem ohne abgesetzte Gehwege als Wohnstraße gebaut und gestaltet werden, sie werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind ein geplanter Fußweg zwischen neuer Erschließungsstraße und der Straße Altstadt sowie ein bestehender Anliegerweg an der Ringstraße.

## **5.5 Flächen für Gemeinschaftsgaragen**

Im nördlichen und im nordöstlichen Plangebietsteil wird im Straßenraum und an den Gebäuden die Anordnung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nicht möglich sein. Die nicht überbaubaren Flächen sollen weitestmöglich von Nebenanlagen freigehalten werden. Ruhender Verkehr wird mit der Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen auf begrenzte Teilflächen konzentriert.

## **5.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Grünflächen**

Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen entfalten mit ihrer Begrünung positive klimatische Effekte, erfüllen als Abstandsflächen zwischen den Gebäuden städtebaulich - soziale Funktionen und bieten Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche (errechnet nach der GRZ) ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum bewährter regionaler Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorschriften des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes bleiben unberührt. Bestehende Bäume werden angerechnet. Vorgärten sind zu mindestens 60% zu begrünen.

Eingebettet in die Freiflächen im westlichen Gebietsteil ist die Anlage eines innerörtlichen Spielplatzes und einer kleinen Parkanlage für das Quartier vorgesehen, womit die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes gestärkt wird.

## **5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minimierung von Eingriffswirkungen wird festgesetzt, dass Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen sind (z.B. Rasengitter-, Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster).

Dachflächen bis zu einer Neigung von 10° sind zu begrünen, soweit sie nicht für den Aufbau von Anlagen der Gebäudetechnik, oder als Terrasse/Balkon genutzt werden.

Für Anpflanzungen sind standortgerechte Bäume, Sträucher und Ansaaten zu verwenden. Als standortgerecht werden hier auch klimaresiliente Arten verstanden, wobei schwerpunktmäßig Arten verwendet werden sollen, die für Insekten und andere Tiere Nahrung und Lebensraum bieten.

## **6 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus dem Beteiligungsverfahren werden in der Abwägung und Beschlussfassung berücksichtigt

### **6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung**

#### **6.1.1 Gewässerschutz**

##### Gewässer, Grundwasser

Oberflächengewässer und deren Uferbereiche sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone IIIB) des in der Ausweisung befindlichen Trinkwasserschutzgebiets Brunnen I-XIII des Zweckverbands Dieburg.

#### **6.1.2 Altflächen, Bodenschutz**

##### Altflächen, Nachsorgender Bodenschutz:

Konkrete Hinweise auf Altlasten liegen derzeit nicht vor. Die ausgeübten gewerblichen Nutzungen stellen Verdachtsflächen dar. Nach Aufgabe der Gewerbenutzung sind im Zuge der Umsetzung der Planung die erforderlichen Erkundungsmaßnahmen und Untersuchungen durchzuführen, aus denen gegebenenfalls notwendige Sanierungsmaßnahmen abgeleitet werden.

Bei Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Stand 1.9.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen.

##### Vorsorgender Bodenschutz:

Dem vorsorgenden Bodenschutz, also der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, kommt durch die Implementierung in das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB - ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) in Form einer Abwägungsdirektive ein hoher Stellenwert zu.

Abgeleitet aus der Bodenschutzklausel sind vorrangig zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern. Instrumente dafür sind Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Vorsorgender Bodenschutz umfasst im Wesentlichen

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Der Bebauungsplan, mit dem die Voraussetzungen für eine Umnutzung gewerblicher Nutzungen vorbereitet wird und der den Rahmen für eine Wiedernutzung bebauter und sonst versiegelter Flächen schafft, erfüllt die Anforderungen an einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden.

Ergänzend werden im Bebauungsplan bodenbezogene Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen getroffen (Festsetzung GRZ, Vorgaben zu Flächenbefestigungen, Festsetzung von Grünflächen und Anpflanzungen).

Auf der Ausführungsebene können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Beispielhaft wird hier auf das Infoblatt „*Boden - mehr als Baugrund*“ des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen. Ergänzend wird auf das Infoblatt „*Bodenschutz für Bauausführende*“ verwiesen.

### **6.1.3 Erschließung**

Die bestehenden Grundstücke sind an die örtlichen Ver- und Entsorgungsanlagen unmittelbar angeschlossen. Die ergänzend ausgewiesenen Grundstücksflächen müssen neu erschlossen werden. Die Erschließungsplanung wird erstellt, wenn die notwendigen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Bebauungsplanes geschaffen sind.

## **6.2 Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung über die Straßen Altstadt, Groß-Umstädter Straße, Ringstraße, Häfnerweg und Aschaffener Straße gegeben. Zur Binnenerschließung des Bereichs zwischen Häfnerweg, Ringstraße, Altstadt und Groß-Umstädter Straße wird der Bau einer Planstraße erforderlich. Die Straße wird als Anliegerweg errichtet. In der gegebenen Breite sind die Anforderungen an Aufstellflächen für die Feuerwehr gewährleistet.

Zwischen der Straße Altstadt und der neuen Planstraße ist die Verbindung über einen Fußgängerweg vorgesehen.

Die Grundstücke sind ausreichend groß dimensioniert, um den ruhenden Verkehr (Stellplatznachweis) auf den einzelnen Grundstücken unterzubringen. Eine Nutzung des öffentlichen Straßenraums zur Unterbringung privater Kraftfahrzeuge soll unterbleiben.

Für Verbindungen im öffentlichen Verkehr ist die nächstliegende Haltestelle die Bushaltestelle Dieburg Kirche. Sie liegt in fußläufig gut erreichbarer Entfernung und ist aus dem Plangebiet heraus in ca. 3 min bis 7 min erreichbar.

## **6.3 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unberührt von diesen Maßgaben des § 13a BauGB ist zu prüfen, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen betroffen sind. Ausgewiesene Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen (Informationsportal „natureg.hessen.de“).

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

## 7 Bodenordnung, städtebauliche Daten

Die Flächenbilanz des Plangebiets (Flächenermittlung aus der CAD des Bebauungsplanes) ergibt folgende Gliederung und Aufteilung zu den jeweiligen Teilflächen:

Teilfläche	Zuordnung BauGB	Fläche	
		Fläche in ca. qm	Anteil
WA (Grundstücksflächen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	36.309	84,1 %
Flächen für Gemeinschaftsgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4	1.305	3,0 %
Allgemeine Verkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	1.816	4,2 %
Verkehrsfläche - Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	1.699	4,0 %
Verkehrsfläche - Anliegerweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	638	1,5 %
Verkehrsfläche - Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	257	0,6 %
Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15	1.129	2,6 %
<b>Gesamt</b>		<b>43.153</b>	<b>100 %</b>

Für die Verwirklichung der Planung wird die Neueinteilung von Baugrundstücken und Verkehrsflächen erforderlich werden. Sofern die Neuordnung nicht über freie Vereinbarungen zwischen Stadt und Eigentümern umgesetzt werden kann, können bodenordnende Verfahren im Sinne des Baugesetzbuchs erforderlich werden