

Stadt Dietzenbach

## **Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan 17e „Friedensstraße / Marktstraße / Karlstraße / Hügelstraße“**

---

**Begründung  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**November 2005**

*(Kursiv: Änderungen im Vergleich zum Entwurf Fassung April 2005)*

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Ulf Begher  
Dipl.-Ing. Tim Schwarz  
Dipl.-Ing. Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDa.de

9.7	Nebenanlagen	29
9.8	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten	29
9.9	Flächen für Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf	29
9.10	Flächen für die Abfallentsorgung	30
9.11	<i>Leitungsrecht</i>	30
9.12	Öffentliche Grünfläche	30
9.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
9.14	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
9.15	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
9.16	Mindestanforderungen an Baum-, Strauch und sonstige Anpflanzungen	31
<b>10.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>31</b>
10.1	Gestaltung der Dächer	31
10.2	Fasadengestaltung	32
10.3	Einfriedungen	32
10.4	Dachbegrünung	32
<b>11.</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>32</b>
11.1	Bodendenkmäler	32
11.2	Dachbegrünung	32
11.3	<i>Nisthilfen</i>	32
11.4	Artenempfehlungen	32
<b>12.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung</b>	<b>33</b>
12.1	Bestehende Wohnbebauung	34
12.2	Geplantes Altenwohnheim	34
12.3	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	35
<b>13.</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>37</b>
13.1	Prüfung von Möglichkeiten zur Vermeidung des Eingriffes	38
13.2	Minimierung negativer Eingriffsfolgen	38
13.3	Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen und Verluste	38
<b>14.</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>39</b>
14.1	Hausformen, Anzahl der Wohneinheiten (WE), Wohndichte	39
14.2	Flächenstatistik	39

## 1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Stadt Dietzenbach beabsichtigt den Neubau von seniorengerechten Wohnungen in der Marktstraße, durch die eine bestehende Seniorenwohnanlage in der Friedensstraße 38 ersetzt werden soll. Durch den Neubau sollen ca. 30 Wohneinheiten und zusätzlicher Raum für soziale Nutzungen geschaffen werden. Das Grundstück, auf dem der Neubau realisiert werden soll, wird derzeit als Grünfläche mit Kinderspielplatz genutzt und grenzt unmittelbar an das bestehende Seniorenwohnheim an. Um die Versorgung des Quartiers mit Grünflächen weiterhin zu sichern, ist vorgesehen, die bestehende Seniorenwohnanlage nach der Erstellung des Neubaus abzurechen und hier eine Grünfläche mit Kinderspielplatz anzulegen.

Um eine einheitliche städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird daher für den Bereich zwischen Friedensstraße, Marktstraße, Karlstraße und Hügelstraße ein Bebauungsplan aufgestellt.

Damit berücksichtigt der Bebauungsplan die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie das Ziel der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Da vorgesehen ist, die zu erstellende Wohnanlage nach den Förderrichtlinien des sozialen Wohnungsbaus zu erstellen, trägt der Bebauungsplan nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB insbesondere den sozialen Bedürfnissen älterer Frauen mit einem geringem Einkommen Rechnung.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.

Der Geltungsbereich hat folgende räumliche Begrenzung:

- Im Norden: Hügelstraße
- Im Osten: Karlstraße
- Im Süden: Marktstraße
- Im Westen: Friedensstraße

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 1,7 ha.

Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 2, der Gemarkung Dietzenbach die Parzellen: 79/1, 80, 81, 82/1, 83/1, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97/1, 98/1, 99, 104/1 und 383.

### 3. Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Rechtsgrundlagen

(Stand Oktober 2005)

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I 2005, S. 1224)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I 2005, S. 662)
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** i. d. F. vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 II, S. 331-1).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2004 (BGBl. I 2005, S. 186)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG)** i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1746)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, 2002, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2004 (BGBl. I 2004, S. 3704)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1794)
- **Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (DSchG)**, i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31.10.2001 (GVBl. I S. 434)

#### 3.2 Planungsrechtliche Situation

##### 3.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) vom 22.12.2000, neu bekannt gemacht am 13.09.2004 (St. Anz. 37/04), ist das Plangebiet als Siedlungsfläche-Bestand dargestellt.

##### 3.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt, Änderungen berücksichtigt bis 31.12.2002 v. PVFRM, wird der bebaute Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Die bestehende Seniorenwohnanlage ist als zentrale Einrichtung mit der Zweckbestimmung Alteneinrichtung gekennzeichnet. Die Freifläche an der Marktstraße ist als öffentliche Grünfläche dargestellt.

## 5.1 Wasserversorgung

### 5.1.1 Derzeitige Versorgungssituation

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und Leitungen gesichert.

### 5.1.2 Löschwasserversorgung

*Nach Aussage der EVO vom 18.02.2005 kann für das Gebiet des Bebauungsplanes die erforderliche Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden.*

### 5.1.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

## 5.2 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt in der Zone III a der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Hinterbach, Partershausen, Martinweh, Jügesheim und Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

## 5.3 Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Es werden folgende Regelungen getroffen:

„Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke und private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, als wasserdurchlässige Flächen anzulegen (z.B.: Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Ausnahmen hierzu sind im Einzelfall bei Zuwegen und Stellplätzen für Wohnungen für Rollstuhlbenutzer nach DIN 18025 zulässig.“

Als Hinweis wird auf die Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) der Stadt Dietzenbach verwiesen.

## 5.4 Abwasser

Das Plangebiet ist an vorhandene Abwasseranlagen (Kanal, Rückhaltebecken und Kläranlage) angeschlossen.

## 5.5 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## 5.6 Altlasten

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Altstandort, erfasst im Altablageungskataster des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) Wiesbaden.*

*Dabei handelt es sich um den Standort Hängelstraße 21 (Schlüssel-Nr. 438 001 000-001242). Bis Dezember 1989 wurde dort eine Metallschleiferei betrieben. Die Wahrscheinlichkeit, dass diese ehemalige Nutzung eine Umweltbeeinträchtigung hervorgerufen hat, wird als "hoch" bewertet.*

## 6. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

### 6.1 Baugeschichte / Gebäudeformen

Das Plangebiet ist geprägt durch eine Bebauung, die überwiegend in der Nachkriegszeit zwischen 1950 und 1960 entstand. Laut Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 aus dem Jahre 1967 wurde die Bebauung nach einem vom Kulturredirektor Offenbach am Main im Jahre 1950 aufgestellten Bauplan vorgenommen. Folgende Gebäudetypen finden sich im Plangebiet:

#### 6.1.1 Wohnhäuser der 1920er und 30er Jahre

Im Bereich der Hängelstraße, die an den älteren Ortsteil von Dietzenbach angrenzt, befinden sich drei Gebäude, die bereits in den 1920er und 30er Jahren errichtet wurden. Hierbei handelt es sich um ein zweigeschossiges Satteldachgebäude mit einer auffälligen Klinkerfassade und zwei für diese Zeit typische zweigeschossige Gebäude mit Walmdach.



Abb. 2: Zweigeschossige Wohngebäude mit Walmdach 1920er und 30er Jahre, Hängelstraße

Die überbaute Grundfläche dieser Gebäude beträgt zwischen 100 und 120 m<sup>2</sup>. Die Gebäude grenzen unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum und sind in halboffener Bauweise auf einer seitlichen Grundstücksgrenze gebaut.

#### 6.1.2 Wohngebäude der 1950er und 60er Jahre

Die Bebauung der Nachkriegsjahre von 1950 bis 1960 ist durch ein- bis zweigeschossige giebelständige Satteldachhäuser mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45° geprägt. Die Gebäude halten einen Abstand von 3,0 bis 5,0 m zum öffentlichen Straßenraum. Diese Abstandsfläche wird als Vorgarten genutzt. Die überbaute Grundfläche der Gebäude beträgt ca. 100 m<sup>2</sup>.



<b>Bestand / Gebäudetypologie</b>		<b>STADT DIETZENBACH</b>	
<b>Ein-Zweifamilienhäuser</b>		<b>Bebauungsplan 17 e</b>	
	1920er-30er Jahre II SD		<b>Neubauten</b>
	1920er-30er Jahre II WD		<b>Mehrfamilienhäuser</b>
	1950er-60er Jahre I+D SD		<b>Sonderform</b>
	1950er-60er Jahre II SD		
	1950er-60er Jahre II WD		

Karte 1  
Bestand/  
Gebäudetypologie

0 10 20 30

Mai 2004

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Affenstraße 23 84293 Darmstadt  
Telefon (06151) 69 50 0 Telefax (06151) 69 60 22

Abb. 4: Bestand Gebäudetypologie



<b>Bestand / Anzahl der Vollgeschosse</b>		<b>STADT DIETZENBACH Bebauungsplan 17 e</b>	
	1 Vollgeschoss	Karte 2 Bestand / Anzahl der Vollgeschosse	
	2 Vollgeschosse	0 10 20 30	
	3 Vollgeschosse	Maßstab Mal 2004 <small>(Pg. Nr. 2213)</small>	
	Dachgeschossausbau	<b>PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT</b> Alleenstraße 23 64293 Darmstadt Telefon (06151) 99 50 0 Telefax (06151) 99 50 22	

Abb. 6: Bestand Anzahl der Vollgeschosse



Abb. 7: Bestand Nutzungen

## 6.4 Grün- und Freiflächenstruktur

### 6.4.1 Private Freiflächen

Das Plangebiet wird zum größten Teil durch Einzelhäuser auf relativ großen Grundstücken geprägt. Die Hauptgärten befinden sich hinter den Häusern und bilden einen zusammenhängenden grünen Blockinnenbereich. Die Gärten sind als Zier- oder Nutzgärten angelegt.



Abb. 9: Rückwärtige Gartenbereiche der Grundstücke

In der Friedensstraße und in der Karlstraße befinden sich vor den Häusern Vorgärten, die den Straßenraum prägen. Bei dem Haus Karlstraße 25 ist der Vorgartenbereich zum größten Teil versiegelt und wird zu Parkzwecken genutzt. Die Breite der Vorgartenzone beträgt in der Karlstraße 5 m, in der Friedensstraße variiert die Breite von 3 bis 7 m.

Eine abweichende Freiflächenstruktur ergibt sich im Bereich der Hügelstraße. Hier stehen die Häuser direkt an der Straßengrenze, so dass keine Vorgärten vorhanden sind. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden durch an den Grundstücksgrenzen angeordneten Nebengebäude geprägt. Auf dem Grundstück Hügelstraße 25 wurde ein Gebäude in zweiter Reihe errichtet. Die verbleibenden Freiflächen sind überwiegend versiegelt und werden als Stellplatzflächen genutzt. Auch der Freibereich des Grundstückes Karlstraße 31-33, das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist, wird zum größten Teil zu Parkzwecken genutzt. Das Grundstück Karlstraße 19 ist nahezu komplett überbaut und besitzt keine Freiflächen.

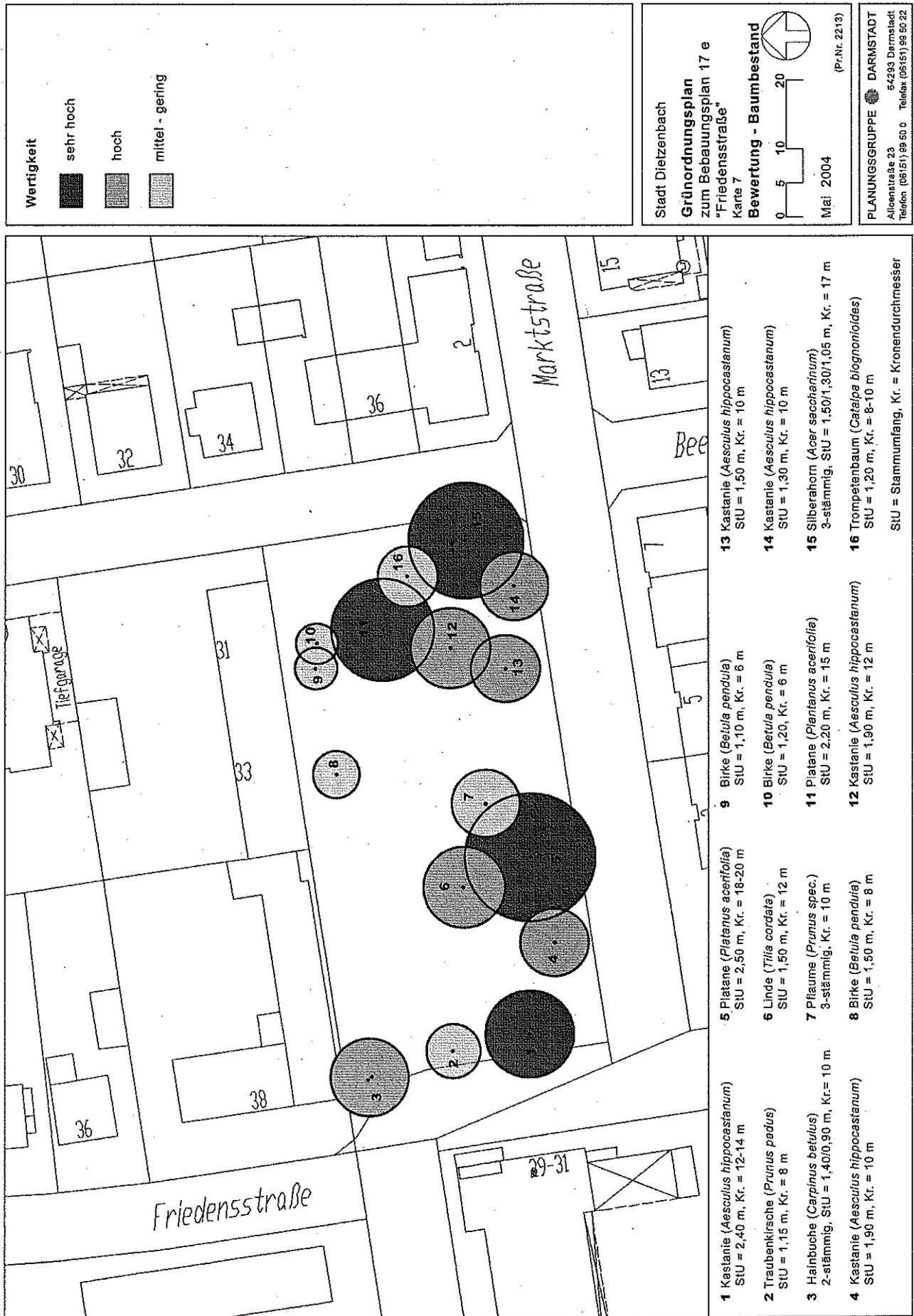


Abb. 11: Bewertung Baumbestand

## 7. Städtebaulicher Entwurf Seniorenwohnheim

### 7.1 Rahmenbedingungen

Die Planung der Stadt Dietzenbach für das Seniorenwohnheim an der Marktstraße sieht die Errichtung von 31 Wohneinheiten sowie Flächen für soziale Nutzungen und Gemeinschaftsräume vor. Die sozialen Nutzungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Büro für Seniorenpflegerin (60 m<sup>2</sup>)
- Büro für Stadtschwestern (100 m<sup>2</sup>)
- Gemeinschaftsraum (100 m<sup>2</sup>)
- Gemeinschaftsküche (35 m<sup>2</sup>)
- Nebenräume (50 m<sup>2</sup>)

Gemäß der Stellplatzverordnung der Stadt Dietzenbach sind für die 31 Wohneinheiten 16 Stellplätze, für die sozialen Einrichtungen 4 Stellplätze notwendig. Die insgesamt 20 notwendigen Stellplätze sollen möglichst ebenerdig errichtet werden.

Durch den Bau des Seniorenwohnheimes wird das bisherige Altenwohnheim in der Friedensstraße 38 ersetzt. Sobald der Neubau errichtet ist, wird das alte Wohnheim aus den 1950er und 60er Jahren abgerissen.

Durch den Neubau wird eine innerstädtische Grünanlage an der Marktstraße mit einer Größe von rund 3.000 m<sup>2</sup> Fläche in Anspruch genommen. Diese dient derzeit vor allem als Kinderspielplatz. Die Planung sieht die Verlagerung des Kinderspielplatzes nach dem Abriss des bestehenden Seniorenwohnheimes auf das Grundstück in der Friedensstraße 38 vor.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft durch den Neubau des Seniorenwohnheimes möglichst gering zu halten, sollen bei der Planung möglichst viele Bäume erhalten bleiben, da gerade der Baumbestand die Wertigkeit der Grünfläche ausmacht.

### 7.2 Bebauungsvorschlag

Der Bebauungsvorschlag sieht einen T-förmigen Baukörper vor, bei dem die Basis durch ein dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss gebildet wird. In diesem Gebäudeteil, der den Haupteingang bildet, befinden sich Sozialräume im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen sowie die Erschließung (Treppen/Aufzüge). Von diesem Gebäudeteil geht in westlicher Richtung ein Flügel mit Wohnungen ab, die über einen nördlich gelegenen Laubengang erschlossen werden. In östlicher Richtung wird ein weiterer Flügel angedeutet. Der westliche und der östliche Flügel des Seniorenwohnheimes bestehen jeweils aus drei Vollgeschossen. Unterschiedliche Baukörper gliedern das Gebäude. Die einzelnen Baukörper werden zusätzlich durch die Fassadengestaltung gegliedert, um trotz der Ausprägung des Baukörpers als dominanter Kopfbau eine Anpassung an die umliegende Umgebung anzustreben.

Die Wohneinheiten werden alle von Süden her belichtet. Der westliche Flügel des Seniorenwohnheimes besitzt zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss.

Das Gebäude hält einen Abstand von ca. 10,0 m von dem Mehrfamilienhaus in der Karlstraße 31 und 33, wodurch eine ausreichende Belichtung des Mehrfamilienhauses gewährleistet wird. Durch die Bebauung müssen auf der Grünfläche eine Linde sowie zwei Kastanien mit hoher Wertigkeit und eine als sehr hochwertig eingestufte Platane entfernt werden.

## 8. Konzept für die weitere bauliche Entwicklung

Mit dem angestrebten städtebaulichen Konzept sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Seniorenwohnheimes.
- Möglichkeiten zur Wohnflächenerweiterung und zur Nachverdichtung im Plangebiet.
- Wahrung des städtebaulichen Charakters des Gebietes.

### 8.1 Nutzungsstruktur

Zum Erhalt der vorhandenen Nutzungsstruktur, die überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bereich entlang der Hügelstraße, der im bisherigen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt ist, wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für die dort vorhandenen gewerblichen Nutzungen gilt der Bestandsschutz. Grundsätzlich sind die in diesem Bereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, weshalb auf eine Ausweisung als Mischgebiet verzichtet wird.

### 8.2 Bebauungsstruktur

Für die Bestandsgebäude wird die Möglichkeit zur Wohnflächenerweiterung geschaffen. Für das neu zu errichtende Gebäude des Seniorenwohnheimes ist eine dem städtebaulichen Entwurf entsprechende überbaubare Fläche vorzugeben. Sowohl bei Anbauten, als auch bei einer Neubauung ist die Erhaltung ausreichender zusammenhängender Grundstücksfreiflächen auf den rückwärtigen Grundstücken zu beachten.

Die vorherrschende Bebauungsstruktur in Form der zweigeschossigen Gebäude in offener und abweichender Bauweise (einseitiger Grenzbebauung) mit Freiflächen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen wird erhalten.

### 8.3 Bebauungsdichte

In dem durch Wohnbebauung geprägten Bereich ist durch die bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 festgesetzte GRZ von 0,3 eine maßvolle Nachverdichtung durch Anbauten oder eine Neubebauung möglich. Eine Anhebung der GRZ erscheint in diesem Bereich nicht notwendig.

Der für die Bebauung des Seniorenwohnheimes vorgesehene Bereich sollte mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt werden, um die geplante Bebauung des Wohnheimes zu ermöglichen.

### 8.4 Gebäudehöhen und Vollgeschosse

Durch den Bebauungsplan wird die vorherrschende zweigeschossige Bebauung des Plangebietes gesichert. Zusätzlich wird die Gebäudehöhe festgesetzt, um eine städtebauliche Fehlentwicklung durch übermäßige Aufstockungen oder Dachausbauten zu vermeiden.

### 8.5 Anzahl der Wohneinheiten

Durch den Bebauungsplan wird die vorhandene Wohnungsdichte mit ca. 2-3 Wohneinheiten pro Gebäude gesichert. Damit wird gleichzeitig Einfluss auf die notwendige Anzahl der Stellplätze und die damit verbundene Flächenversiegelung genommen.

### 9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, wenn eine Bebauung an oder auf der seitlichen Grundstücksgrenze ermöglicht werden soll. Dies ist notwendig, da die Bestandsgebäude zum Teil auf der seitlichen Grundstücksgrenze, oder in der seitlichen Abstandsfläche errichtet wurden. Nach § 6 Abs. 11 HBO haben die Vorgaben eines Bebauungsplanes, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen Vorrang vor den Abstandsregelungen der HBO. Durch die Kombination von Baulinie, Bauweise, zwingender Zweigeschossigkeit und der Vorgabe einer Mindestgebäudehöhe wird die Tiefe der Abstandsfläche gemäß § 6 Abs. 11 HBO bestimmt.

Als Ausnahme von der zwingenden Zweigeschossigkeit wird festgesetzt, dass ab einer Bebauungstiefe von 10,00 m, gemessen von der vorderen straßenseitigen Baulinie, auch eingeschossig gebaut werden kann, wenn bis zu dieser Bautiefe ein zweigeschossiges Gebäude errichtet ist. Dadurch soll im vorderen Grundstücksteil die zweigeschossige Bebauung gesichert werden und es dem Einzelnen ermöglicht werden, im hinteren Grundstücksteil auch eingeschossig zu bauen.

Bei den in offener Bauweise errichteten Bestandsgebäuden wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand.

Das vorhandene Mehrfamilienhaus in der Karlstraße 31/33 wird entsprechend dem Bestand mit maximal drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Ebenso wird das Baufenster zwischen dem Mehrfamilienhaus Karlstraße und dem nördlich angrenzenden zweigeschossigen Bestand dreigeschossig festgesetzt, um einen städtebaulichen Übergang zu schaffen.

Das geplante Seniorenwohnheim wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept mit maximal drei- bzw. vier Vollgeschossen festgesetzt. Um zu vermeiden, dass über die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse weitere Geschosse, die nicht als Vollgeschosse angerechnet werden realisiert werden, wird festgesetzt, dass auf der Fläche des geplanten Seniorenwohnheimes keine weiteren Geschosse über die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse zulässig sind.

### 9.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Begrenzung der Außenwandhöhen (Traufhöhen) und der Gebäudehöhen ist notwendig, da alleine durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist.

Bei den Gebäuden, die mit abweichender Bauweise festgesetzt werden, wird eine Mindest-Außenwandhöhe und eine Mindest-Gebäudehöhe festgesetzt. Damit wird die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmt. (s. Kap. 9.2.3)

Das geplante Gebäude des Seniorenwohnheimes wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,50 m (bei drei Vollgeschossen) und 14,00 m (bei vier Vollgeschossen) festgesetzt. Das Gebäude des Seniorenwohnheimes ist mit Pultdach zu errichten (s. bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

Da Gebäude mit Pultdach bei gleicher Anzahl der Vollgeschosse grundsätzlich eine geringere Gebäudehöhe erfordern als Gebäude mit Satteldach wird damit gesichert, dass der Baukörper des Seniorenwohnheimes trotz Festsetzung von drei- bzw. vier Vollgeschossen sich in der Höhenentwicklung den zwei bzw. dreigeschossigen Gebäuden mit Satteldach anpasst. Damit wird eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden.

Die festgesetzte überbaubare Fläche für die neue Seniorenwohnanlage orientiert sich weitgehend am städtebaulichen Entwurf. Ziel hierbei ist unter anderem die Erhaltung eines Großteiles des prägenden Baumbestandes auf dem Grundstück.

### **9.3.2 Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen**

Die Ausstattung der Wohngebäude mit verglasten An- und Vorbauten, Wintergärten, Balkonen, Loggien und Terrassen trägt wesentlich zu einem qualitätsvollen Wohnen bei. Deren Bau sollte daher erleichtert werden. Im Bebauungsplan wird aus diesem Grund eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch diese Anlagen um bis zu 3,00 m ermöglicht.

Ungeachtet der Zulässigkeit dieser Anlagen außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen sind diese baulichen Anlagen im allgemeinen bei der Ermittlung der überbauten Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO als Teile der Hauptanlagen anzurechnen. Balkone, Loggien und Terrassen bleiben jedoch gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

### **9.3.3 Abweichen vom Verlauf der festgesetzten Baulinien**

Um rechtwinklige Grundrisse zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass vom Verlauf der Baulinie in geringfügigem Ausmaß zurückgeblieben werden kann.

## **9.4 Bauweise**

### **9.4.1 Offene Bauweise**

Orientiert am Bestand wird im Plangebiet bei den freistehenden Bestandsgebäuden die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### **9.4.2 Geschlossene Bauweise**

Für das Eckgrundstück Karlstraße 19 wird entsprechend dem Bestand die geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird die vorhandene Bebauungsstruktur erhalten.

### **9.4.3 Abweichende Bauweise**

Auf der Fläche für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese wird dahingehend konkretisiert, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind. Dadurch kann das städtebauliche Konzept des Altenwohnheimes umgesetzt werden, das ein Gebäude mit einer Länge über 50 m vorsieht.

Bei den Bestandsgebäuden in der Friedensstraße wird die abweichende Bauweise dahingehend konkretisiert, dass die Gebäude auf der seitlichen Baulinie errichtet werden müssen. Damit wird die vorhandene Bebauungsstruktur gesichert.

Bei den in der halboffenen Bauweise errichteten Gebäuden in der Hügelstraße wird die abweichende Bauweise dahingehend konkretisiert, dass die Gebäude auf der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten sind. Diese Festsetzung dient ebenfalls der Sicherung der vorhandenen Bebauungsstruktur.

## **9.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Um die bestehende städtebauliche Situation zu erhalten, wird die Gebäudestellung in Form der Hauptfirsrichtung vorgegeben.

## 9.10 Flächen für die Abfallentsorgung

Im Bereich Friedensstraße / Marktstraße sind Standorte für Depot-Container vorgesehen. Da der genaue Standort von der zukünftigen Gestaltung der Freiflächen abhängt, wurden die Standorte in der Planfassung nicht präzise verortet, sondern eine Regelung dahingehend getroffen, dass im Umkreis von 30 m vom festgesetzten Standort Depot-Container in ausreichender Anzahl vorzusehen sind. Anlieger in diesem Bereich haben also mit dem Aufstellen von Depot-Containern in diesem Umfeld zu rechnen.

## 9.11 Leitungsrecht

*Die Führung der Leitungen und Kabel der Deutschen Telekom AG, der Energieversorgung Offenbach AG und der Maigau Energie GmbH am nördlichen Rand des Grundstücks der Seniorenwohnanlage wird durch ein Leitungsrecht gesichert.*

## 9.12 Öffentliche Grünfläche

*Die derzeit noch durch das bestehende Altenwohnheim überbaute Fläche wird im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines Spielplatzes für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche zulässig. Da der bestehende Spielplatz auf der jetzigen Grünfläche durch den Neubau des Seniorenwohnheimes entfällt, kann ein Ersatz auf der neu anzulegenden Grünfläche geschaffen werden.*

*Innerhalb der Spielplatzfläche werden neben der Erhaltung des vorhandenen Baumes zusätzlich drei großkronige Laubbäume festgesetzt. Die genaue Lage der Bäume wird nicht festgesetzt, da sich diese erst aus der Grünflächengestaltung des Spielplatzes ergeben wird.*

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

### 9.13.1 Oberflächenbefestigung

Aus der allgemeinen landschaftsplanerischen Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Eine Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen von Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Daher sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke und private Stellplätze, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, als wasserdurchlässige Flächen anzulegen (z.B.: Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Ausnahmen hierzu sind im Einzelfall bei Zuwegen und Stellplätzen für Wohnungen für Rollstuhlbewohner nach DIN 18025 zulässig.

Da Rollstuhlbewohner auf eine leicht befahrbare Fläche angewiesen sind und die Festsetzung zur Oberflächebefestigung hierbei ein Erschwernis darstellen kann, wurden für Zuwege und Stellplätze von Wohnungen für Rollstuhlbewohner Ausnahmen zugelassen.

Auf die Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) der Stadt Dietzenbach wird hingewiesen.

## 9.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzte Grundstücksbepflanzung gewährleistet eine dem Plangebiet adäquate Durchgrünung der Privatgrundstücke.

### 10.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachgauben

Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten und Dacheinschnitten orientieren sich an den Architekturelementen, die im Plangebiet anzutreffen sind. Prägend sind Dachaufbauten, die in Bezug zur Dachfläche zurückhaltend sind. Andererseits sollen in den Dachräumen auch zeitgemäße Wohnungen entstehen können. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte maximal 50 % der Dachbreite und 50 % der Dachhöhe betragen darf.

### 10.2 Fassadengestaltung

Mit einer angemessenen Gliederung wird erreicht, dass sich das Gebäude für Seniorenwohnungen in die Umgebung einfügt. Aus diesem Grund werden Gliederungselemente als gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf werden Vor- und Rücksprünge einzelner Gebäudeteile in dem Gebäude mit einer Länge von über 50 m festgesetzt. Darüber hinaus sind die Fassaden dieses Gebäudes horizontal durch Material, Struktur und/ oder Farbe zu gliedern *und die nördliche Fassade zu mindestens 50 % mit Kletterpflanzen zu begrünen.*

### 10.3 Einfriedungen

Abschließend werden die Höhen der Einfriedungen geregelt. Die Maximalhöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA/N 1) beträgt 1,20 m. Im Bereich der Hügelstraße (WA/N 2) ist eine Einfriedungshöhe von 1,50 m zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich am vorhandenen Bestand und dient damit der Erhaltung des Ortsbildes.

### 10.4 Dachbegrünung

Um die nachteiligen Auswirkungen der Versiegelung durch den Neubau der Seniorenwohnanlage abzumildern, wird eine Dachbegrünung bei Pultdächern zu *mindestens 75% und eine Begrünung der Nebenanlagen der Seniorenwohnanlage festgeschrieben.*

## 11. Hinweise und Empfehlungen

### 11.1 Bodendenkmäler

Auf Anregung der Denkmalbehörden wird in die textlichen Festsetzungen der Hinweis aufgenommen, dass im Plangebiet jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden können. Auf Grundlage von § 20 HDSchG sind diese unverzüglich den zuständigen Denkmalschutzbehörden zu melden.

### 11.2 Dachbegrünung

Aus ökologischen Gründen wird die vollständige Begrünung flach geneigter Dächer empfohlen.

### 11.3 Nisthilfen

*Durch das Anbringen von Nisthilfen, kann der Verlust an Nistmöglichkeiten in den zu fällenden Großbäumen teilweise kompensiert werden.*

### 11.4 Artenempfehlungen

Zur Bewahrung und Schaffung von Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt ist teilweise die Verwendung von heimischen Pflanzen festgesetzt. Die

## 12.1 Bestehende Wohnbebauung

### Schutzgüter Boden und Wasser

Die überbaubare Fläche wird im ursprünglichen Bebauungsplan im Wesentlichen über die GRZ geregelt. Wie im Bebauungsplan Nr. 17 ist im Bebauungsplan 17e eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Zusätzlich werden grundstücksbezogene überbaubare Flächen festgesetzt. Eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke wie im Ursprungsbebauungsplan ist nicht möglich. Daher kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

### Schutzgut Klima und Luft

Der Eingriff in das Klimapotenzial wird insgesamt als nicht erheblich bewertet. Dieses begründet sich darin, dass auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes großzügige Garten- und Grünflächen mit positiven Auswirkungen auf das Klima verbleiben.

### Schutzgut Flora und Fauna

Der durch Wohnbebauung charakterisierte Bereich des Plangebietes ist geprägt durch eine Durchgrünung auf den hinteren Grundstücksflächen. Diese wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt, sondern durch die Vorgabe der Bauflächen im Bestand geschützt.

Insgesamt kommt es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes somit zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora und Fauna.

### Schutzgut Ortsbild und Erholung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat für den Bereich der bestehenden Wohnbebauung lediglich geringfügige Änderungen des Ortsbildes zur Folge. Zudem wird durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sichergestellt, dass geplante Bauvorhaben sich in das bestehende Ortsbild einfügen.

Der Bereich der bestehenden Wohnbebauung hat keine Bedeutung für die öffentliche Naherholung. Für die private Erholung verbleiben auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes großzügige Gartenbereiche auf dem überwiegenden Teil der Grundstücke.

### Zusammenfassung der verbal-argumentativen Beschreibung

Insgesamt haben die durch den Bebauungsplan ermöglichten Änderungen im Bereich der bestehenden Wohnbebauung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

## 12.2 Geplantes Altenwohnheim

### Schutzgüter Boden und Wasser

Die bisher als Grünanlage genutzte Fläche für das geplante Altenwohnheim entfällt und wird zum Teil überbaut und versiegelt. Zum Ausgleich wird auf dem Grundstück des bestehenden Altenwohnheims eine Grünfläche neu angelegt. Durch die Planung kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades der beiden überplanten Grundstücke und zu einem Verlust bisher unversiegelter Bodenbereiche mit ihren vielfältigen positiven Funktionen für den Naturhaushalt.

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen durch die Erhöhung der Versiegelungsrate ist die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Dabei ist die Lage des Plangebietes im WSG Zone III a zu beachten. Ausnahmen hierzu sind im Einzelfall bei Zuwegen und Stellplätzen für Wohnungen für Rollstuhlbenutzer nach DIN 18025 zulässig. Darüber hinaus wird eine Dachbegrünung bei mindestens 50% des Daches der Seniorenwohnanlage festgeschrieben.

### Bilanzierung des Bestandes

Nachfolgende Tabelle stellt die numerische Bewertung des Bestandes in Biotopwertpunkten dar. Der Bestand ist im Bestandsplan (siehe Abb. 12) dargestellt.

Tabelle 1: Bewertung des Bestandes in Biotopwertpunkten

Typ Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Bemerkungen zum Nutzungstyp	Wertpunkte pro m <sup>2</sup>	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Biotopwert in Punkten
<b>Bestand Grünfläche</b>					
10.510	Vollversiegelung		3	254	762
10.530	Teilversiegelung		6	821	4.926
11.231	Parkanlage mit Großbaumbestand		38	2.090	79.420
	<b>Zwischensumme</b>			3.165	85.108
<b>Bestand Altenwohnen</b>					
10.510	Vollversiegelung	Stellplätze und Zufahrten	3	386	1.158
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	Gebäude	3	451	1.353
11.221	Hausgarten, arten- und strukturarm		14	528	7.392
04.110	Einzelbaum, heimisch, standortgerecht		31	(113)	3.503
	<b>Zwischensumme</b>			1.365	13.406
<b>GESAMTSUMME</b>			<b>P/m<sup>2</sup></b>	<b>21,7</b>	<b>4.530</b>
					<b>98.514</b>

Erläuterung: (Zahl in Klammern) entspricht Trauffläche der Baumkronen, sie sind nicht in die Gesamtfläche des Plangebietes mit einzubeziehen

Der Biotopwert des Bestandes beträgt für den Geltungsbereich 98.514 Punkte. Dies ergibt bei einer Fläche von 4.530 m<sup>2</sup> einen Durchschnittswert von 21,7 Punkten pro m<sup>2</sup>.

### 13.1 Prüfung von Möglichkeiten zur Vermeidung des Eingriffes

An der Aufstellung des Bebauungsplanes 17e „Friedensstraße / Marktstraße / Karlstraße / Hügelstraße“ besteht aufgrund der in Kapitel 1 dargelegten Aspekte ein öffentliches Interesse. Hervorzuheben ist insbesondere, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans den Wohnbedürfnissen älterer Menschen Rechnung getragen wird.

Damit besteht das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Aus diesen Gründen ist der Eingriff im Plangebiet nicht vermeidbar.

Durch den vorgesehenen Neubau des Altenwohnheims entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Maßnahmen im Plangebiet teilweise wieder kompensiert werden können.

### 13.2 Minimierung negativer Eingriffsfolgen

Die Minimierung negativer Eingriffsfolgen wird im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Neuanlage einer Grünfläche an der Friedensstraße zum Ausgleich des Verlustes an Freiflächen durch den Bau des Altenwohnheimes.
- *Erhalt des Bestandsbaumes auf der geplanten Grünfläche an der Friedensstraße und Pflanzung von drei hochstämmigen Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 16 cm*
- Erhalt von Bestandsbäumen auf der Flächen des geplanten Seniorenwohnheimes an der Marktstraße durch die an den Baumbestand angepasste Gebäudestellung
- Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf *mindestens 75 %* der Dachfläche der Seniorenwohnanlage *und Fassadenbegrünung auf mindestens 50 % der Nordfassade.*
- Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen bei Herstellung von befestigten Flächen anstelle von Vollversiegelungen.
- *Regenwasser der nicht begrüneten Dachflächen wird in einer Zisterne gesammelt und zur Bewässerung der Grünanlage genutzt*
- *Empfehlung der Anlage von Nisthilfen für Turmfalken in den bestehenden Großbäumen*
- Beibehaltung der vorhandenen Gebäudehöhen und damit Vermeidung einer Beeinträchtigung des Ortsbildes.

### 13.3 Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen und Verluste

Die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft beschränken sich hauptsächlich auf die zusätzlichen Versiegelungen, die durch den Bau des geplanten Seniorenwohnheimes entstehen und auf den Verlust von Teilen des Großbaumbestandes auf der vorhandenen Grünfläche.

*Zum weiteren Ausgleich des nach dem Eingriff entstehenden Defizits an Biotopwertpunkten wird ein Guthaben von ca. 2.827 Biotopwertpunkten vom Ökokonto der Stadt Dietzenbach abgebucht. Diese Maßnahme bezieht sich auf eine bereits durchgeführte Dachbegrünungsmaßnahme. Nach der Verrechnung der Biotopwertpunkte mit der bereits durchgeführten Maßnahme bleibt ein Defizit von 13.342 Biotopwertpunkten bestehen.*

Den verbleibenden Beeinträchtigungen stehen die Verbesserungen der Wohnbedürfnisse und der Versorgungssituation mit sozialen Einrichtungen für ältere Menschen gegenüber. Diesen Belangen wird in diesem Fall der Vorrang vor den Belangen von Natur- und Landschaft eingeräumt.

*Das verbleibende Biotopwertdefizit erscheint zudem inhaltlich vertretbar, da das Defizit vor allem aus dem für die geplante Baumaßnahme notwendigen Rückschnitt des Groß-*