

September 2007

**STADT**

**DIETZENBACH**

Bebauungsplan mit integriertem  
Landschaftsplan Nr. 25 e/1

„Zwischen Nordweststraße,  
Weiherstraße und Nelkenweg„

Begründung

**PLANUNGSTEAM**

Dipl. Ing. Dieter Hösel  
Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25A    Telefon 0 61 51-53 93 09-0  
64293 Darmstadt    Fax 0 61 51-53 93 09-28  
info@planungsteam-hrs.de    www.planungsteam-hrs.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1.0 Erfordernis der Planaufstellung, Zielsetzungen und Verfahren**
- 2.0 Räumlicher Geltungsbereich**
- 3.0 Planungsrechtliche Situation**
  - 3.1 Rechtsgrundlagen
  - 3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan
  - 3.3 Flächennutzungsplan
  - 3.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan
  - 3.5 Regionalplan Südhessen 2000
  - 3.6 Wasserschutzgebiet
- 4.0 Städtebauliche Situation**
  - 4.1 Lage des Plangebietes und städtebauliche Rahmenbedingungen
  - 4.2 Gegenwärtige Nutzung
- 5.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
  - 5.4 Leitungsrecht
  - 5.5 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 6.0 Festsetzungen nach Landesrecht**
- 7.0 Grünordnerisches Konzept**
- 8.0 Verkehr**
  - 8.1 Individualverkehr
  - 8.2 Öffentlicher Personennahverkehr
  - 8.3 Ruhender Verkehr

**9.0 Technische Infrastruktur**

9.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

9.2 Niederschlagswasser / Grundwassersituation

9.3 Strom- und Gasversorgung

**10.0 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1(6) 7 BauGB)**

**11.0 Sonstige Belange**

11.1 Bodendenkmäler

11.2 Altlasten

**12.0 Flächenbilanz**

**13.0 Kosten**

**14.0 Anlagen**

## 1.0 Erfordernis der Planaufstellung, Zielsetzungen und Verfahren

Die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung am 09.12.2005 beschlossen. Der ursprüngliche Planbereich beinhaltete das gesamte Grundstück des ‚Reinhard-Göpfert-Hauses‘ sowie der östlich angrenzenden Kindertagesstätte. Zum damaligen Zeitpunkt war das Planungsziel „die Schaffung von Planungsrecht, um für das Grundstück des Göpferthauses weitere Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen“. Da im Moment für den Großteil des ursprünglichen Planbereiches kein Änderungsbedarf besteht, wird der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes auf die westlich des ‚Reinhard-Göpfert-Hauses‘ befindliche Fläche reduziert. Diese Fläche wurde von der Stadt an einen Bau-träger veräußert, der beabsichtigt, auf diesem Areal entlang der Nordweststraße 3 Doppelhäuser mit den dazugehörigen Stellplatz- und Garagenflächen sowie privaten Freiflächen zu errichten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 e/1 „Zwischen Nordweststraße, Weiherstraße und Nelkenweg“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Nutzung des Plangebietes als Wohnstandort geschaffen werden. Ziel ist die städtebauliche Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet – WA.

Für das Änderungsverfahren soll von den Beschleunigungsmöglichkeiten des neuen § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – Gebrauch gemacht werden.

Im § 13a BauGB, der durch die Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 neu in das BauGB übernommen wurde, wird geregelt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Dies ist nur dann möglich, wenn die darin festgesetzte Grundfläche entweder weniger als 20.000 qm beträgt oder 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm und auf Grund einer überschlägigen Entwicklung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Da das Plangebiet diese Kriterien erfüllt - weniger als 20.000 qm aufweist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, damit auch kein Umweltbericht zu erarbeiten ist - wird das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB wird verzichtet, da sich die Teiländerung auf die Nachbargebiete nur sehr unwesentlich auswirkt, das Plangebiet nur eine geringe Größe aufweist und sich die vorgesehene Nutzung in die Umgebung einpasst.

## 2.0 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2.450 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Westen von Dietzenbach, westlich der Nordweststraße, zwischen Weiherstraße und Nelkenweg. Es beinhaltet einen Teil des Flurstückes 278 der Flur 9 sowie einen Teil des Straßenflurstücks 343.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Osten: durch die verbleibende Grundstücksfläche des ‚Reinhard-Göpfert-Hauses‘

- Im Süden: durch die Flurstücke Nr. 527, 533 sowie 534 der Flur 9  
Im Westen: durch die Nordweststraße  
Im Norden: durch die Flurstücke Nr. 279/58 sowie 279/67 der Flur 9

### 3.0 Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.12.2006 (GVBl. I S. 666)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- **Hessisches Naturschutzgesetz** (HENatG) i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i.d.F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (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 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan beinhaltet einen Teil der Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 e „Westlich des Seeweges, zwischen Nordweststraße, Weiherstraße und Nelkenweg“ (fünfte Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 25), dessen Festsetzungen im Bereich des Plangebietes durch den vorliegenden Bebauungsplan geändert werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 02.07.1976 ist das Plangebiet wie folgt festgesetzt:

„Öffentliche Wegefläche. Diese Flächen umfassen den öffentlichen Platz, Fußwege und Wohnwege (für Notdienst befahrbar) sowie die zu deren Gestaltung gehörenden Grünanlagen“ sowie als „Straßenverkehrsflächen. Diese umfassen Fahrbahnen, Fußwege, Randstreifen und die zur Gestaltung der Verkehrsflächen gehörenden Grünanlagen.“

#### 3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main wird das Plangebiet als ‚Siedlungsbereich – Bestand‘ sowie mit der Signatur ‚Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ dargestellt. Die im Be-

bauungsplan vorgesehene Festsetzung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes und somit dem Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 (2) BauGB, da die o.g. Signatur die soziale Einrichtung ‚Reinhard-Göpfert-Haus‘, die erhalten bleiben wird, bezeichnet.

### **3.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan**

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes des Umlandverbandes Frankfurt (Hrsg. Planungsverband Frankfurt Region Rhein-Main, 2001) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche mit der Empfehlung ‚Erhaltung der Durchgrünung‘ dargestellt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan findet eine Nutzbarmachung innerstädtischer Flächen (Nachverdichtung) statt. Dies ist zu vertreten, da hierdurch eine Einsparung bisher unbebauter Flächen ermöglicht wird und die bisherige ‚Durchgrünung‘ sich auf einige Gehölze in den Randbereichen der zum ‚Reinhard-Göpfert-Haus‘ gehörigen Freifläche beschränkt, die teilweise erhalten werden können.

### **3.5 Regionalplan Südhessen 2000**

Im ‚Regionalplan Südhessen 2000‘ ist das Plangebiet als ‚Siedlungsfläche Bestand‘ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit den Zielen und Zwecken der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

### **3.6 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes der Brunnen der Stadt Rodgau / Jügesheim (Zweckverband WV Stadt und Kreis Offenbach Seligenstadt, StAnz. 32/85 S. 1548).

## **4.0 Städtebauliche Situation**

### **4.1 Lage des Plangebietes und städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das vorwiegend ebene Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an das ‚Reinhard-Göpfert-Haus‘, das als Altentagesstätte genutzt wird.

Im Norden, Westen und Süden schließt verdichtete Wohnbebauung an, wobei die Grundstücke mit Reihen- und Doppelhäusern bebaut sind. Nur das direkt südlich angrenzende Grundstück ist mit einem Einzelhaus überstanden. Im Westen des Plangebietes befindet sich die Nordweststraße, von der aus ein Fußweg zum ‚Reinhard-Göpfert-Haus‘ und der Kindertagesstätte führt.

Das Plangebiet liegt somit inmitten der bebauten Ortslage, in einem mit verdichteter Wohnbebauung überstandenen Quartier.

### **4.2 Gegenwärtige Nutzung**

Das im Westen von der Nordweststraße und im Norden von einem befestigten Fußweg mit parallelem Grünstreifen begrenzte Plangebiet wird aktuell als Grünfläche genutzt, die dem ‚Reinhard-Göpfert-Haus‘ zugeordnet ist. Sie wird vorwiegend von einem extensiv gepflegten Scherrasen geprägt, der randlich von heimischen und nicht-heimischen

Baum- und Strauchbeständen eingefasst ist. Eine sportlichen Zwecken dienende Sandfläche (Bouleplatz) ist an der Stirnseite im Süden sowie an den Längsseiten mit Platten befestigt.

## **5.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) festgesetzt, was auch der umgebenden Gebietsnutzung entspricht. Zulässig sind ausschließlich die gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die im § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **5.2.1 Zulässige Grundfläche**

Eine Grundflächenzahl (GRZ) wird nicht festgesetzt, da die Wohnbaugrundstücke durch den konischen Zuschnitt des Geltungsbereiches in ihrer Größe voraussichtlich stark variieren werden. Die zulässige Grundfläche für die Hauptnutzung wird durch die Festsetzung einer absoluten Grundflächengröße (in qm) pro Grundstück geregelt, wobei eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig ist.

#### **5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

In Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung sind maximal 2 Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von 7,0 m sowie einer Firsthöhe von 11,5 m zulässig.

### **5.3 Bauweise**

Die mögliche Bebauung wird auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Damit wird auf die gewachsene Struktur der Nachbarbebauung eingegangen.

### **5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Festsetzungen zu Garagen sowie Nebenanlagen sehen eine Zulässigkeit nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie der hierfür ausgewiesenen Fläche vor. Damit wird sichergestellt, dass keine baulichen Anlagen im Gartenbereich errichtet werden und die Versiegelung der Grundstücke hauptsächlich entlang der erschließenden Straße stattfindet. Tiefgaragen werden ausgeschlossen, da sie atypisch für das umgebende gewachsene Wohngebiet sind und für die zulässigen Einzel- und Doppelhäuser genügend Fläche innerhalb der überbaubaren Fläche sowie der für Garagen ausgewiesenen Fläche vorhanden ist.

Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück, außer im Bereich des internen Erschließungsweges, der an die Grundstücksfläche des ‚Reinhard-Göpfert-Hauses‘ angrenzt zulässig.

### **5.5 Leitungsrecht**

Zur Sicherung der Leitungsführung an der südöstlichen Grenze des Plangebietes wird ein Leitungsrecht festgesetzt. Um bei einem Schadensfall die Zugänglichkeit sicherzustellen darf für die an der Südostgrenze liegende Garage keine Betonbodenplatte ausgeführt werden. Hier ist ausschließlich eine Bodengestaltung der Garage mittels Schotter / Pflaster zulässig. Die Leitungen sind bei Anpflanzungsmaßnahmen zu schützen.

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

Die Eingrünung der Grundstücke sowie die räumliche Führung der Straße erfolgt durch Anpflanzung eines heimischen Baumes im Vorgartenbereich jedes Grundstückes. Als weitere Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Grundstücke ist die Begrünung von 50 % der nicht überbauten Flächen sowie die Erhaltung bestehender Gehölze festgesetzt

### **6.0 Festsetzungen nach Landesrecht**

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer (es werden bewußt keine Dachmaterialien festgesetzt, um auch eine Blechdeckung zu ermöglichen) und Fassaden sowie zu Einfriedigungen getroffen. Sie berücksichtigen die vorhandene Ortsstruktur und haben positive Auswirkungen auf das Ortsbild.

### **7.0 Grünordnerisches Konzept**

Wenngleich gemäß § 13a BauGB formal keine Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt erforderlich ist, werden zum Ausgleich und zur optischen Aufwertung der neuen Wohnbaufläche im Plan grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Diese betreffen zum einen den aktuellen Gehölzbestand, der soweit wie möglich erhalten werden soll, um das Plangebiet nach Fertigstellung der Baumaßnahme attraktiv zu gestalten und gleichzeitig weiterhin positiv auf den Naturhaushalt einzuwirken. Die bestehende Baumhecke entlang der Nordweststraße soll dabei nicht erhalten werden, da sie von den notwendigen Zufahrten immer wieder unterbrochen wird und während der Bauphase vermutlich erheblichen Schaden nehmen würde. Ihre Funktion soll von einer Baumreihe, die entlang der Straße auf den privaten Grundstücken zu pflanzen ist, übernommen werden. Durch die Begrünung von 50% der Grundstücksfreiflächen sollen das Stadtbild aufgewertet und negative Auswirkungen der Bebauung auf den Klimahaushalt minimiert werden. Die ausschließliche Befestigung der Zufahrten und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen wird sich positiv auf den Wasserhaushalt des Gebietes auswirken. Gleiches gilt für die geplante Behandlung des Niederschlagswassers.

## **8.0 Verkehr**

### **8.1 Individualverkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Nordweststraße, die westlich an die zu bebauenden Grundstücke angrenzt. Von hier aus führt ein öffentlicher Weg Richtung ‚Reinhard-Göpfert-Haus‘, von dem der interne Erschließungsweg rechtwinklig Richtung Südosten abzweigt.

### **8.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist mittels der Stadtbuslinie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

### **8.3 Ruhender Verkehr**

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen, wobei die Stellplatzsatzung der Stadt Dietzenbach zu beachten ist.

## **9.0 Technische Infrastruktur**

### **9.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann durch Anschluss an die bestehende Wasserleitung in der Nordweststraße sichergestellt werden. Versorgungsträger ist die EVO Energieversorgung Offenbach AG, Andréstraße 71, 63067 Offenbach.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt gemäß den Vorgaben des Generalentwässerungsplanes der Stadt Dietzenbach ebenfalls durch die EVO.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind bezüglich der Wasserversorgung und –Entsorgung keine größeren Veränderungen zu verzeichnen, so dass sowohl die Wasserversorgung als auch die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwasserleitungsnetz gewährleistet ist.

### **9.2 Niederschlagswasser / Grundwassersituation**

#### **Niederschlagswasser**

Die Zisternensatzung der Stadt Dietzenbach ist zu beachten. Hierin wird geregelt, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist. Der Überlauf der Zisterne ist dabei an die Kanalisation anzuschließen.

#### **Grundwassersituation**

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

### **9.3 Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung kann durch Ausweitung der bestehenden Leitungen, die sich in der Nordweststraße befinden sichergestellt werden. Versorgungsträger für Strom ist die EVO Energieversorgung Offenbach AG, Andréstraße 71, 63067 Offenbach. Ver-

sorgungsträger für Gas ist die Maingau Energie GmbH, Ringstraße 4-6, 63179 Obertshausen.

#### **10.0 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 (6) 7 BauGB)**

Entgegen der Empfehlung des Landschaftsplanes zur Erhaltung der Durchgrünung hat die Stadt im Rahmen der Abwägung beschlossen, die in Rede stehende Fläche als Baufläche zu entwickeln. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden in der vorliegenden Planung aber soweit wie möglich berücksichtigt.

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und deren Wechselwirkungen untereinander innerhalb des Plangebietes auf das mögliche Minimum reduziert.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird es nicht zu schädlichen Emissionen kommen; darüber hinaus ist im Wohngebiet nicht mit der Entstehung von problematischen Abfällen und Abwässern zu rechnen.

Auf den Menschen und seine Gesundheit wird sich die Realisierung der Planung nicht negativ auswirken.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete sind, ebenso wie Kultur- und sonstige Sachgüter von der Planung nicht betroffen.

Im Bebauungsplan sind die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effektive Energieausnutzung nicht explizit festgesetzt.

#### **11.0 Sonstige Belange**

##### **11.1 Bodendenkmäler**

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet ist nicht bekannt. Auf den Umgang mit möglichen Funden wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

##### **11.2 Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altflächen (Altablagerungen / Altstandorte), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden bekannt.

## 12.0 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	2.426 qm
Verkehrsfläche	582 qm
Öffentliche Grünfläche	227 qm
Überbaubare Fläche (max. GRZ 0,6 incl. Überschreitung für Nebengebäude, Zufahrten, Garagen)	970 qm
Nicht überbaubare Fläche	647 qm

## 13.0 Kosten

Der Stadt Dietzenbach entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.

## 14.0 Anlagen

Folgende Anlagen sind Bestandteil der Begründung:

- Vegetationserhebung
- Lageplan städtebaulicher Entwurf