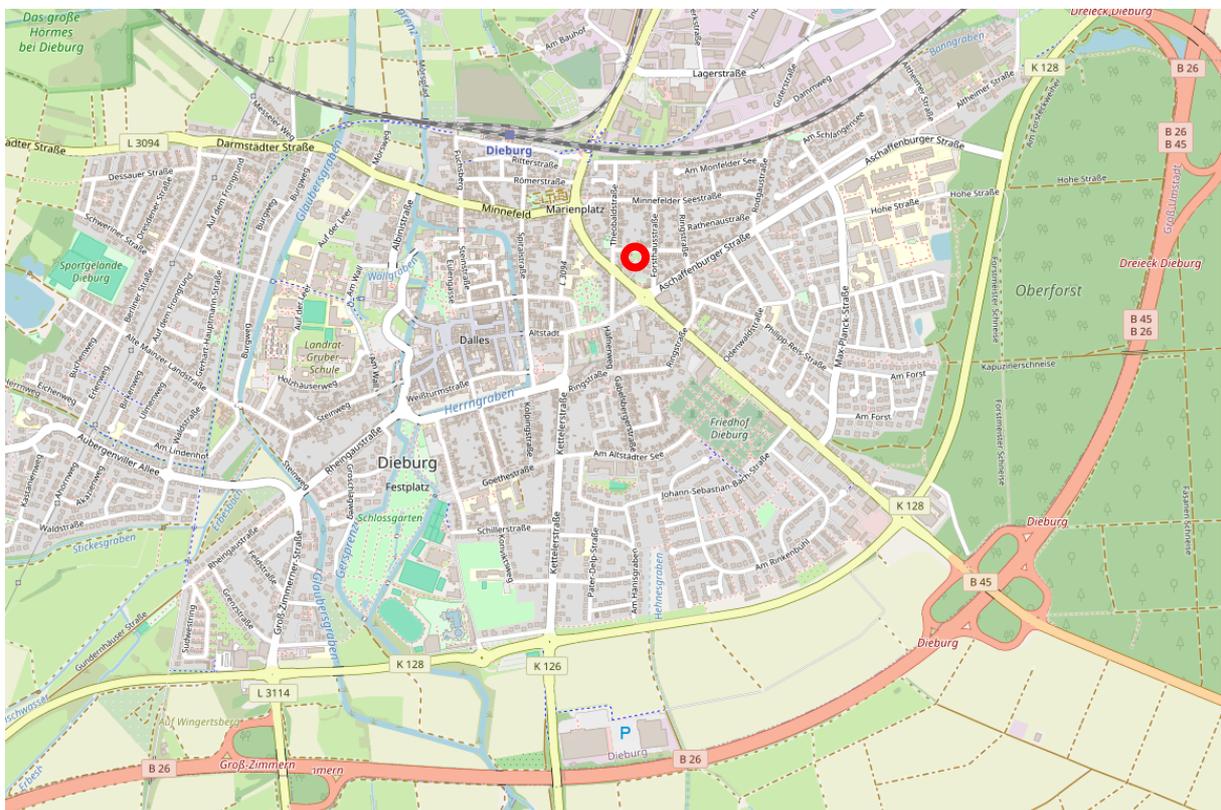


Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße 18-20“ in Dieburg

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

Lage des Vorhabengebiets:



(c) www.openstreetmap.org 2024

Vorhabenträgerin: Sparkasse Dieburg
St.-Péray-Str. 2-4
64823 Groß-Umstadt

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek
Roßdörfer Str. 72
64287 Darmstadt
www.kaczmarek-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	3
2	Ausgangssituation	4
3	Planungsbindungen.....	7
4	Planungskonzept.....	11
5	Planungsalternativen	15
6	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans	15
7	Auswirkungen der Planung.....	17
8	Kosten und Finanzierung	20
9	Städtebauliche Kennwerte	20
10	Verfahrensvermerke.....	21

Verzeichnis der Unterlagen

- [1] Zeichnerische Festsetzungen, Entwurf
- [2] Vorhaben- und Erschließungsplan, Entwurf
- [3] Textfestsetzungen, Entwurf
- [4] Begründung, Entwurf

Verzeichnis der Anlagen

- [5] 1. Geotechnischer Bericht, Früchtenicht + Lehmann GmbH, Babenhausen 2007

Quellenverzeichnis

- [6] Geoportal des Landes Hessen (<https://www.geoportal.hessen.de>)
- [7] Hessisches Naturschutzinformationssystem (<https://natureg.hessen.de>)
- [8] BürgerGIS des Landkreises Darmstadt-Dieburg
(<https://gmsck13.kc-systemhaus.de/BMApp>)

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 km². Die Bundesstraßen B26 (Darmstadt-Dieburg-Aschaffenburg) und B45 (Dieburg-Hanau-Fulda) binden die Stadt direkt an die Verkehrsinfrastruktur der Region an. Im Schienennetz der Deutschen Bahn AG liegt Dieburg an der Strecke Darmstadt-Babenhausen-Aschaffenburg; über Rödermark/Ober-Roden lassen sich Offenbach am Main und Frankfurt am Main schnell erreichen. Der historische Marktplatz Dieburgs liegt rund 500 m westlich des Vorhabengebiets.

Die Projektadresse befindet sich in der Wilhelm-Leuschner-Straße 18-20 in Dieburg. Die Wilhelm-Leuschner-Straße ist eine Wohnstraße ohne verbindende Funktion für den Straßenverkehr. Der Geltungsbereich grenzt südlich an die Wilhelm-Leuschner-Straße an und hat eine Größe von rund 1.700 m². Er besteht aus den Flurstücken 310/1, 316/1 (teilw.) und 303 (teilw.) der Flur 8.

Die Flurstücke 310/1 und 316/1 bilden gemeinsam das Grundstück der Sparkasse Dieburg. Die Erschließung des Vorhabengebiets funktioniert unabhängig von der Erschließung der Sparkasse, daher wird das südliche Teilgrundstück nicht in die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans einbezogen. Eine Teilung des Grundstücks ist jedoch derzeit nicht vorgesehen (vgl. auch Kapitel 4 "Planungskonzept").

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, in der Nähe des Dieburger Stadtzentrums Wohnraum zu schaffen. Hierfür soll eine Baulücke in der Wilhelm-Leuschner-Straße, die heute als private Grünfläche und rückwärtige Zufahrt der Sparkassenfiliale genutzt wird, mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden. Die Stadt Dieburg befürwortet die Erschließung der Fläche für Wohnnutzungen, da die Fläche zentrumsnah liegt und auf die vorhandene städtische Infrastruktur zurückgreifen kann.

1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 "Zwischen Aschaffener Str. + Bahnlinie" der Stadt Dieburg. Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet, im Vorhabensbereich ist ein relativ kleines Einzelhaus in offener Bauweise mit Vorgarten und Steildach in "Firststellung" (gemeint ist traufständig) zulässig. Die Stadt Dieburg sieht beim geplanten Vorhaben die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans verletzt, so dass 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 550 m² begründet. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 59 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt. Durch die geplante Innenentwicklung wird neuer Wohnraum im Innenbereich der Stadt Dieburg geschaffen.

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

Da der Planungsabsicht ein konkretes Investitionsvorhaben zugrunde liegt, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (gemäß § 12 BauGB) aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird somit Bestandteil des Bebauungsplans „Wilhelm-Leuschner-Straße 18“.

2 Ausgangssituation

2.1 Räumliche Einordnung, Nachbarschaft

Der Geltungsbereich grenzt in der Wilhelm-Leuschner-Straße an private Wohngrundstücke an. Südlich des Geltungsbereichs liegt (auf demselben Grundstück) die Filiale "Frankfurter Straße" der Sparkasse Dieburg mit Kunden- und Mitarbeiterstellplätzen. Diese sind derzeit sowohl von der Frankfurter Straße als auch von der Wilhelm-Leuschner-Straße aus anfahrbar.

Die Nachbargrundstücke sind teilweise grenzständig bebaut. Im Bebauungskonzept wird darauf Rücksicht genommen, die erforderlichen Grenzabstände nach Hessischer Bauordnung werden eingehalten.



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

2.2 **Bebauung und Nutzung**

Derzeit ist das Vorhabensgebiet etwa zur Hälfte mit einem Parkplatz und Erschließungswegen bebaut. Der einzige Gebäudebestand ist eine Garage in der südöstlichen Ecke des Gebiets. Zur Wilhelm-Leuschner-Straße befindet sich eine Grünfläche. Im westlichen Parkplatzbereich steht ein Baum, der erhalten werden soll.

Die Projektadresse befindet sich in der Wilhelm-Leuschner-Straße 18-20 in Dieburg. Das Planungsgrundstück, bestehend aus den beiden Flurstücken 316/1 und 110/1, erstreckt sich bis zur Frankfurter Straße. Hier befindet sich bereits ein Sparkassengebäude, in welchem das Immobiliencenter der Sparkasse Dieburg, sowie zwei Wohnungen im Dachgeschoss untergebracht sind. Die Sparkasse ist Eigentümerin der beiden Flurstücke und beabsichtigt diese auch im Besitz zu halten.

2.3 **Verkehrerschließung**

Kfz-Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Grundstücks erfolgt derzeit gleichwertig über die Frankfurter Straße (Sammel- / Quartiersstraße) und die Wilhelm-Leuschner-Straße (Wohnstraße). Von der Frankfurter Straße besteht derzeit aufgrund der schmalen Durchfahrt eine Einbahnregelung in Richtung Parkplätze. Die Ausfahrt von dort auf die Frankfurter Straße ist untersagt.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestellen liegen in der Frankfurter Straße (Haltestelle "Dieburg Kirche") direkt vor der Sparkasse. Sie bieten ganztägig gute Verbindungen in das Stadtgebiet und in die Region. Der Bahnhof Dieburg liegt knapp 1 km entfernt und bietet Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt, Aschaffenburg und Darmstadt.

Fuß- und Radverkehr

Die Wilhelm-Leuschner-Straße ist fußgänger- und fahrradfreundlich als Tempo 30 Zone ausgewiesen. Mehrere überregionale Radwege (Nr. 7, Nr. 16 und Nr. 18) sind auf sehr kurzem Wege (ca. 100 m) erreichbar.

2.4 Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen

Das Vorhabengebiet liegt etwa 500 m vom Dieburger Stadtzentrum entfernt und somit nahe zu allen erforderlichen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen. Der Spielplatz Theobaldstraße liegt rund 50 m entfernt und ist auch für Kinder einfach erreichbar.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist an bestehende Ver- und Entsorgungsnetze angebunden.

2.6 Gebietsentwässerung

Das auf den Asphaltfahrbahnen anfallende Niederschlagswasser wird derzeit über eine Rohrigole in den Kanal in der Wilhelm-Leuschner-Straße abgeleitet. Das auf den Grünflächen und auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im geplanten Geltungsbereich und seiner Umgebung.

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 Wilhelm-Leuschner-Straße bei ca. 142,8 m NHN und steigt nach Süden leicht an. Die hydrogeologische Einheit ist geprägt von Terrassenkiesen und -sandsteinen (silikatisch, mittlere bis mäßige Durchlässigkeit). Nach den Kartierungen des HLNUG ist bei hohen Wasserständen mit ca. 140 - 141,5 m NHN zu rechnen. In einem Geotechnischen Bericht aus dem Jahr 2007 wird der Bemessungsgrundwasserstand mit 101,5 m NHN angegeben (vgl. [5]). 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. Drainage) dauerhaft entgegengewirkt wird.

Das Vorhaben liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem wasserwirtschaftlich und hydrogeologisch ungünstigen Gebiet. Infolge des hohen Grundwasserstands ist mit ungünstigen Versickerungsverhältnissen zu rechnen.

Das vorliegende Hydrogeologische Gutachten aus dem Jahr 2007 trifft hierzu folgende Aussage: "Die Sande sind grundsätzlich versickerungsfähig. Genaue Prüfungen hierzu erfolgten nicht. Allerdings steht das Grundwasser sehr hoch, so dass die gemäß ATV A 138 geforderte Mindestmächtigkeit des Sickerraumes von 1,0 m zum höchsten Grundwasserstand nur schwer eingehalten werden kann. Außerdem liegen in der innerstädtischen Lage ungünstige Abstandsverhältnisse zu den Nachbarn vor." (vgl. [5]).

Der Plangeltungsbereich ist durch die bisherige Nutzung bereits teilweise anthropogen überprägt. Es liegen keine bekannten Altlastenverdachtsfälle vor.

2.8 Pflanzen und Tiere

Die Vorhabenfläche befindet sich im Innenbereich der Stadt Dieburg. Es handelt sich um eine isolierte Freifläche, die heute als Parkplatz mit Rasenfläche genutzt wird. Der einzige bestehende Baum soll erhalten werden. Das Erfordernis einer artenschutzfachlichen Untersuchung ist aus Sicht der Bauleitplanung nicht gegeben, soll aber mit der UNB abgeklärt werden.

2.9 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche im Vorhabenbereich befindet sich im Besitz und Eigentum der Vorhabenträgerin.

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. 11 "Zwischen Aschaffener Str. + Bahnlinie", rechtskräftig seit 1972. Da der Bebauungsplan auf dem Grundstück lediglich ein kleines Einzelgebäude mit Vorgarten festsetzt, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Planung findet in einem Bereich statt, der im Regionalplan Südhessen 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.

Im Vorhabengebiet zeigt der FNP die Signatur "R", die einen Bereich mit Relikten der römischen Stadt sowie von Gräberfeldern kennzeichnet.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dieburg

3.4 Rechtsgültiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Zwischen Aschaffener Str. + Bahnlinie", rechtskräftig seit 1972, setzt für das Vorhabengebiet Allgemeines Wohnen (WA) mit Einzelhausbebauung und maximal zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung bis max. 35° fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Zur Straße hin ist eine Vorgartenfläche und eine Fläche für eine Garage festgesetzt, das Gebäude ist in "Firststellung" (d.h. traufständig) zu errichten. Ein "Privat Weg" verbindet die Frankfurter Straße mit der Wilhelm-Leuschner-Straße über das Grundstück der Sparkasse hinweg, ist jedoch nicht eindeutig als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Auch östlich und nördlich der Vorhabenfläche sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Für das westliche Nachbargrundstück (Hausnummer 22) ist ein Mischgebiet festgesetzt. Es befinden sich keine das Wohnen störende Nutzungen auf dem Grundstück.

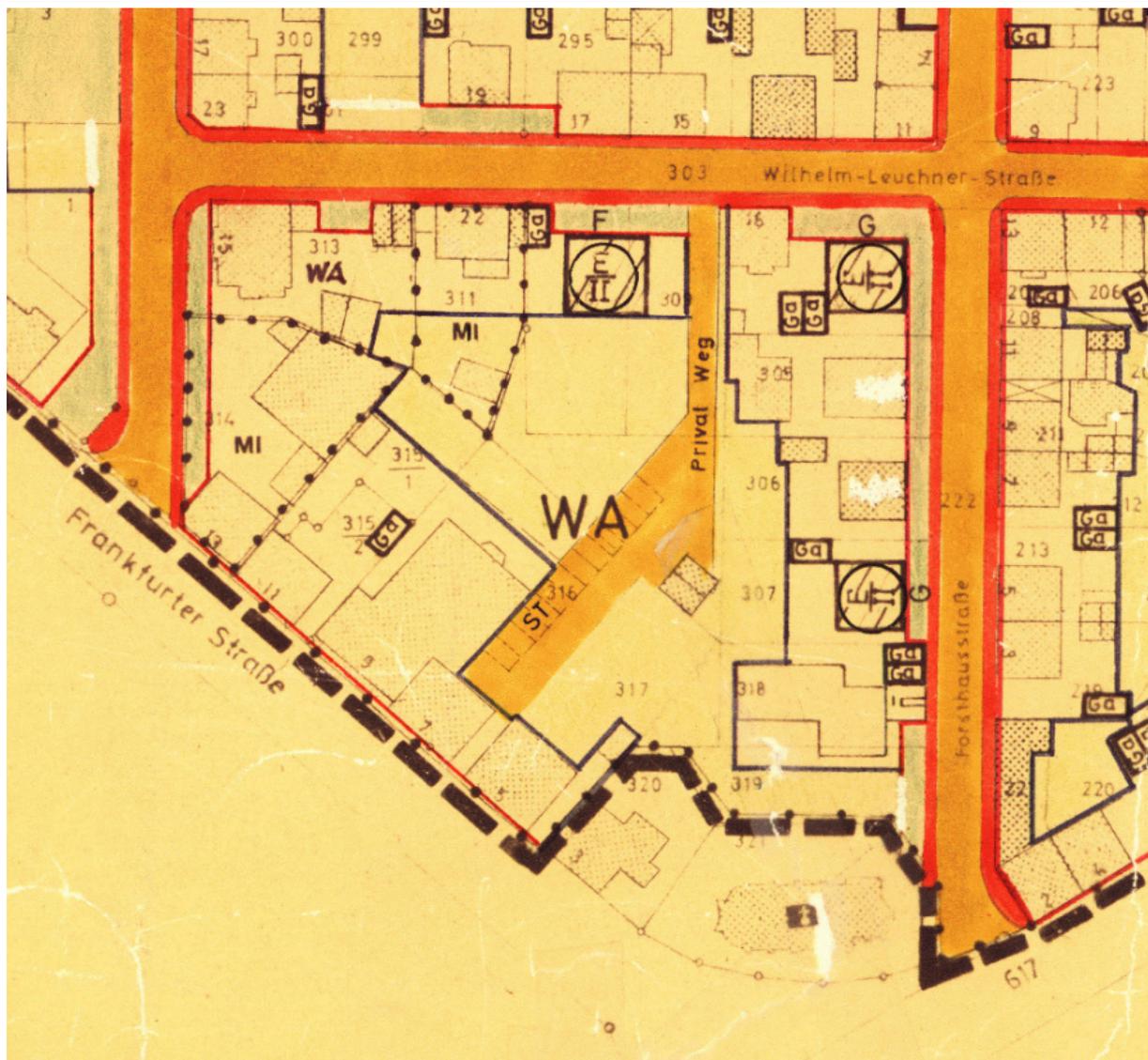


Abbildung: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wilhelm-Leuschner-Straße 18-20" ersetzt nach seinem Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 11 "Zwischen Aschaffenburger Str. + Bahnlinie".

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 7.6 betrachtet.

Denkmalschutz

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der Gesamtanlage Frankfurter Straße / Theobaldstraße / Wilhelm-Leuschner-Straße, jedoch in deren Sichtweite. Diese kleine Gesamtanlage entlang der alten Römerstraße (hier Frankfurter Straße) zeigt beispielhaft die Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts, die sich sowohl in Form von zurückliegenden Einzelvillen als auch straßenraumbegrenzenden Einzel- und Doppelhäusern im Bereich der rechtwinklig ausgerichteten Quartiere darstellt. Sie belegt die Bebauung eines stadthistorisch bedeutsamen Bereiches am Ausgang des 19. Jahrhunderts. Der genannte Bereich ist aus stadthistorischen Gründen als Gesamtanlage geschützt.

Aufgrund der Darstellung des Flächennutzungsplans ist im Vorhabenbereich mit Relikten der römischen Stadt sowie von Gräberfeldern zu rechnen, die als Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG geschützt sind. Vor diesem Hintergrund ist für die geplante Bebauung eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich.

Nach einer Abstimmung zwischen Vorhabenträgerin und Bodenarchäologie wurde eine vorbereitende Untersuchung vereinbart, die bis zum bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren abgeschlossen sein soll. Damit wird die Grundlage für weitere Auflagen im Genehmigungsverfahren geschaffen. Nach Absprache mit der Behörde wird im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (§ 18 HDSchG) textlich weitergegeben.

3.6 Sonstige Darstellungen und Untersuchungen

Anfälligkeit für Starkregen

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

Kampfmittel

Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche 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.

Bodenbelastungen

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden.

Bergbau

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen.

4 Planungskonzept

Nutzungen und Bebauung

Das Grundstück der Sparkasse Dieburg, bestehend aus den beiden Flurstücken 316/1 und 110/1, erstreckt sich von der Wilhelm-Leuschner-Straße bis zur Frankfurter Straße. Hier befindet sich bereits ein Sparkassengebäude, in welchem das Immobiliencenter der Sparkasse Dieburg, sowie zwei Wohnungen im Dachgeschoss untergebracht sind. Die Sparkasse ist Eigentümerin der beiden Flurstücke, eine Teilung ist auch zukünftig nicht beabsichtigt.

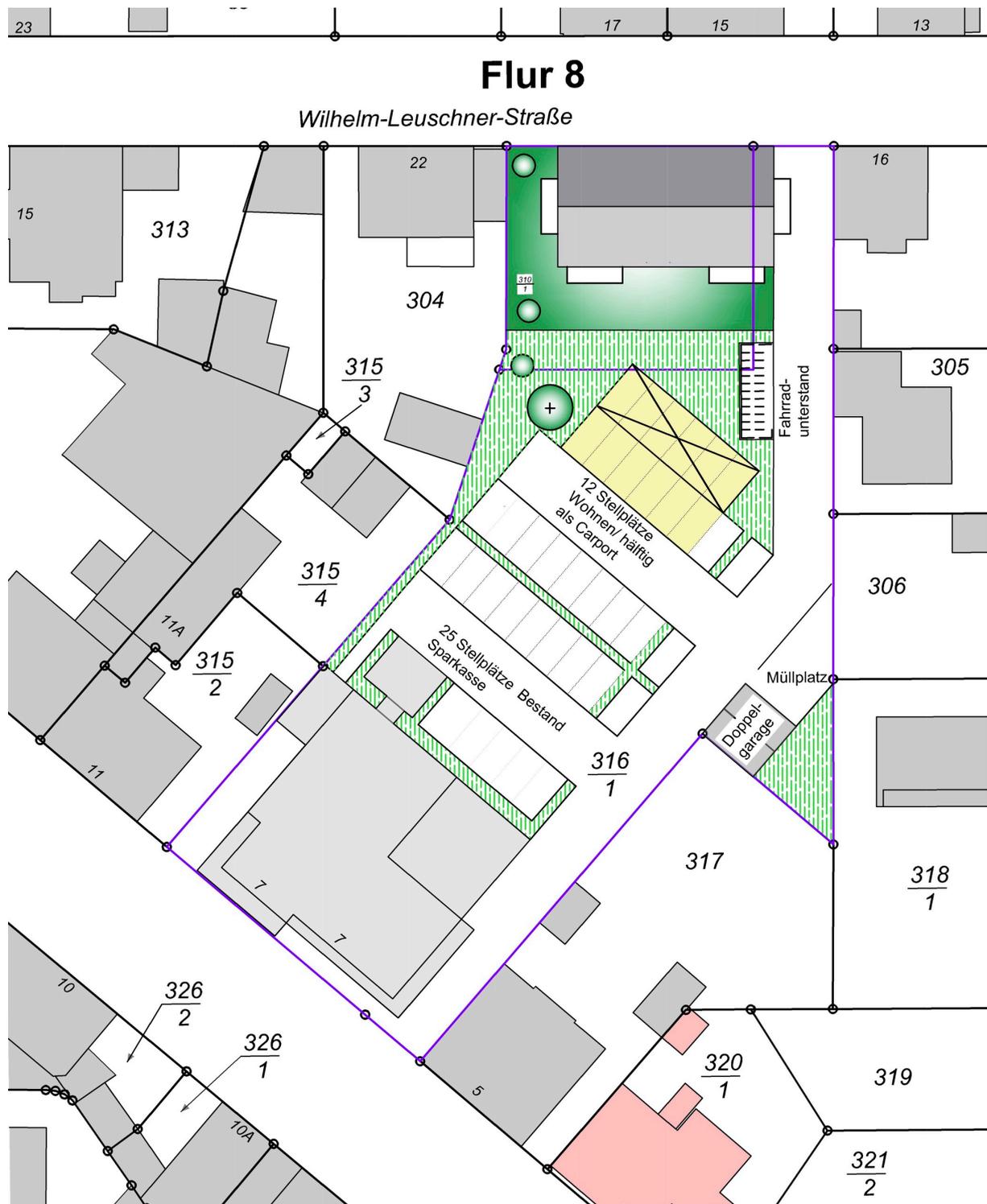


Abbildung: Planungskonzept, Stand August 2024 – Sparkasse Immobilien

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten, welche zukünftig durch die Sparkasse Dieburg vermietet werden. Das Gebäude weist zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebauten Dachgeschoss (Satteldach) auf. Ein notwendiger Treppenraum erschließt zwei Wohnungen je Geschoss. Die Wohnungsgrößen variieren von 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 60 und 95 m² Wohnfläche. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Die Farbgebung des Gebäudes berücksichtigt die Belange des Klimaschutzes. Es ist vorgesehen, die Gebäudefassade (in Abstimmung mit der Denkmalpflege) vorzugsweise in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,4 nicht unterschreiten. Auch eine mögliche Begrünung der geschlossenen Fassadenflächen wird geprüft.

Die Dimensionierung und Gliederung des Gebäudes berücksichtigt die Belange der Denkmalpflege. Es ist ein Steildach (Satteldach) mit einer Deckung aus roten bis rotbraunen Dachsteinen vorgesehen. Der Putz bzw. die Farben für einen Anstrich sollen mit Umbra, Ocker, Grau, „Sand“ oder ähnlichem abgetönt werden. Die geplante Farbgebung wird mit der Denkmal-schutzbehörde abgesprochen.

Die Straßenfassade ist in kürzere Abschnitte gegliedert und damit der Umgebung angemessen. Da die historische Bebauung zwischen eingeschossiger Ausführung mit Mansarddach und /oder Zwerchhäusern und einer echten Zweigeschossigkeit wechselt, soll der kürzere Gebäudeteil horizontal gegliedert werden.

Grün- und Freiflächen

Den erdgeschossigen Wohnungen werden in südliche und westliche Richtung jeweils eigene Gärten zugeordnet. Die Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss erhalten Balkone. Alle Flächen, die nicht für die Erschließung erforderlich sind, sollen gärtnerisch angelegt werden. Das Vorhabengebiet wird neu bepflanzt, vorhandene Bäume sollen erhalten werden.

Der Kinderspielplatz in der Theobaldstraße ist in weniger als 100 m erreichbar, weswegen auf die Herstellung eines Spielplatzes auf dem Planungsgrundstück gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 HBO verzichtet wird. Der im Bestand befindliche Müllplatz weist hinreichend Kapazitäten auf, den Mehrbedarf der sechs Wohnungen mit aufzunehmen.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Anbindung des Grundstücks ist derzeit über die Frankfurter Straße (Sammel- / Quartiersstraße) und die Wilhelm-Leuschner-Straße (Wohnstraße) möglich. Die von der Frankfurter Straße bestehende Einbahnregelung in Richtung Parkplätze soll beibehalten werden, die Ausfahrt für das Gesamtgrundstück erfolgt über die Wilhelm-Leuschner-Straße. Eine Zuordnung der Ein- und Ausfahrten zu den Nutzungen "Sparkassengebäude" und "Wohnhaus" erfolgt nicht. Dies begünstigt eine flexible Zuordnung der Gästestellplätze, die insbesondere am Wochenende auch für die Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

Die Ein- und Ausfahrt zur Wilhelm-Leuschner-Straße ist 5 m breit und bietet damit die Möglichkeit für langsamen Begegnungsverkehr. Durch die Gebäudestellung direkt am Gehweg, die nach straßengestalterischen Gesichtspunkten erfolgt, ist die Sicht auf den Gehweg insbesondere bei der Ausfahrt eingeschränkt. Diese Situation ist bereits bei den Nachbargebäuden vorherrschend, so dass entsprechend eine hohe Aufmerksamkeitsspanne bei den Benutzenden des Straßenraums vorausgesetzt werden kann.

Ruhender Verkehr

Derzeit befinden sich auf dem Grundstück 25 Pkw-Stellplätze für die Gebäude an der Frankfurter Straße. Die bestehende Stellplatzanlage wird um 12 den Wohnungen zugeordnete Stellplätze sowie einen Besucherstellplatz erweitert. In Summe werden auf dem Grundstück also 38 Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen. Darüber hinaus soll ein Fahrradunterstand mit Abstellmöglichkeiten für 12 Fahrräder (davon 1 Lastenradabstellplatz) errichtet werden. Der Unterstand wird mit einem Gründach versehen (extensivbegrünung).

Der Kundenverkehr in der Sparkassenfiliale wurde mittlerweile zeitlich und auch in seinem Umfang erheblich eingeschränkt. Durch eine flexible Zuteilung der Kundenstellplätze als Gästestellplätze für die Wohnnutzung soll der Parkdruck im Straßenraum entlastet werden.

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. Eine Brauchwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden steht zur Verfügung.

Die Kläranlage der Stadt Dieburg ist auf eine Schmutzfracht von 30.000 Einwohnergleichwerten ausgelegt. Die derzeitige Belastung liegt unter 20.000 Einwohnerwerte. Es sind daher ausreichend Kapazitätsreserven vorhanden, um den zukünftigen erhöhten Schmutzwasseranfall aus dem Plangebiet aufzunehmen. Maßnahmen zur Erweiterung der Kläranlage sind nicht vorgesehen. Die geplante Bebauung soll über die bestehende Grundstücksanschlussleitung in den Mischwasserkanal in der Wilhelm-Leuschner-Straße entwässern. Zum Schutz von Abwasseranlagen im Grundstück unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberkante) sollen geeignete Rückstausicherungen vorgesehen werden.

Ein konkreter Bedarf für eine zusätzliche Stationsfläche der Stromversorgung wurde nicht festgestellt. Es wäre jedoch Platz für eine Station im östlichen Grundstücksbereich vorhanden.

Wasserverbrauch

Die geplante Bebauung kann an die bestehende Trinkwasserleitungsstruktur angeschlossen und ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden. Für den überschlägige Wasserbedarf im Vorhabengebiet wird mit 16 Einwohnern gerechnet (vgl. Kap. 9). Es wird ein Tagesbedarf von 120 l/EW angesetzt. Demnach beträgt der prognostizierte Tagesbedarf für das Vorhabengebiet 1,92 cbm und der Jahresbedarf 684 cbm. Medial wird das Wohngebäude über einen Technikraum im EG an der Wilhelm-Leuschner-Straße erschlossen.

Niederschlagswasser

Der Abfluss des Niederschlagswassers wird durch eine wasserdurchlässige Befestigung der Geländeoberfläche reduziert. Dies betrifft sowohl die begrünten Freiflächen, als auch die Wege und Stellplätze, sofern keine wasserrechtlichen oder sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Aufgrund der denkmalpflegerischen Anforderungen – die Baudenkmale in der Umgebung prägen das Straßenbild – ist eine die Ausführung der Dächer als begrünte Flachdächer nicht zulässig.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll in einer Zisterne mit rd. 4 m³ Mindestvolumen gesammelt, damit eine Nutzung auf dem Grundstück möglich ist. Es ist vorgesehen, das gesammelte Niederschlagswasser für die Bewässerung der Freiflächen zu nutzen. Es wird keine Brauchwassernutzungsanlage vorgesehen, da diese für Einzelgebäude unwirtschaftlich ist.

Eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers ist auf den unversiegelten Flächen sowie angrenzend an die teilversiegelten Flächen möglich. Zentrale Versickerungsanlagen zur Versickerung des überschüssigen Wassers aus der Zisterne bzw. aus deren Überlauf sind nicht vorgesehen, da der Grundwasserstand im Plangebiet hierfür potenziell zu hoch ist (vgl. [5]).

Eine Einleitung des überschüssigen Wassers aus der Zisterne bzw. aus deren Überlauf in ein Oberflächengewässer kommt nicht in Frage, da kein geeignetes Gewässer in der Nähe des Plangebiets hierfür zur Verfügung steht. Auch ein öffentlicher Regenwasserkanal steht nicht zur Verfügung bzw. kann auch nicht mit vertretbarem Aufwand hergestellt werden. Daher ist vorgesehen, das überschüssige Wasser aus der Zisterne bzw. aus deren Überlauf in einer Rückhalteeinrichtung zu speichern und gedrosselt in die Mischwasserkanalisation abzugeben. Die mögliche Einleitmenge von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal wird seitens der Stadtwerke mit 10 l/(s*ha) angegeben.

Die detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets wird auf die Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Konzepts als Fachgutachten verzichtet.

Belichtung

Der Abstand zwischen der vorhandenen Bebauung Wilhelm-Leuschner-Straße 16 (Brandwand, grenzständig) und der geplanten Neubebauung beträgt mindestens 5 m. Damit wird der Mindestabstand nach Landesbaurecht unterschritten, was aufgrund der geringen Gebäudetiefen jedoch städtebaulich vertretbar ist. Durch die geplante Anordnung der Wohnräume sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Brandschutz

Eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche ist auf dem Grundstück nicht erforderlich. Unterflurhydranten liegen in den Kreuzungsbereichen der Wilhelm-Leuschner-Straße, der Abstand zwischen den Hydranten beträgt rund 120m. Für den Bereich steht eine Brauchwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden bereit.

Energieeinsparung, Nutzung erneuerbarer Energien

Das Bauvorhaben soll mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Es ist noch zu prüfen, ob das neue Wohngebäude über die bestehende Heizzentrale des Sparkassengebäudes mit Geothermie versorgt werden kann. Alternativ ist vorgesehen, die Wärmeversorgung über eine Luft-Wärmepumpe, ggf. mit Unterstützung durch die Photovoltaikanlage, zu gewährleisten.

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 eine stärkere Verdichtung mit einer Nutzung des rückwärtigen Grundstücksbereichs sinnvoll ist. Der Bau einer Tiefgarage wäre jedoch mit einem erheblichen Erschließungsaufwand verbunden.

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 "Wilhelm-Leuschner-Straße 18-20" 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). Dargestellt ist ein Mehrfamilienhaus mit Wohnnutzungen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 setzt die Obergrenze für das Bauvorhaben; die aktuelle Planung liegt weit unterhalb der zulässigen GRZ. Bei einer möglichen zukünftigen Teilung des Grundstücks setzt jedoch die zulässige GRZ den Rahmen für die Mindestgröße der neuen Grundstücke.

Die Geschossigkeit beträgt zwingend 2 Vollgeschosse. Damit fügt sich das Bauvorhaben bestmöglich in die Umgebung ein.

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

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der 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.

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

Die Festsetzung der Fläche für Kfz-Stellplätze (dazu zählen auch Carports und Garagen) garantiert im nördlichen Grundstücksbereich hochwertige Grün- und Freiflächen.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Der Abstand zwischen der vorhandenen Bebauung Wilhelm-Leuschner-Straße 16 (Brandwand, grenzständig) und der geplanten Neubebauung beträgt mindestens 5 m. Damit wird der Mindestabstand nach Landesbaurecht unterschritten, was aufgrund der geringen Gebäudetiefen jedoch städtebaulich vertretbar ist. Durch die geplante Anordnung der Wohnräume sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Verkehrsflächen

Ein Teilbereich der Wilhelm-Leuschner-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.

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. Der Laubbaum im Bereich der Stellplätze wird zum Erhalt festgesetzt, da er an günstiger Stelle auf dem Grundstück für Begrünung und Verschattung sorgt.

6.3 Landesrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

Die Festsetzung der Dachform „Steildach“ sowie der Firstrichtung parallel zur Straße 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.

Versickerung

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 vorhandene private Grünfläche an der Wilhelm-Leuschner-Straße wird bebaut. Zur Minderung des Eingriffs ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Vorhabengebiet vorgesehen.

7.3 Verkehr

Die Erschließung des geplanten Wohngebäudes erfolgt vorwiegend über die Wilhelm-Leuschner-Straße. Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus auf dem südlichen Teilgrundstück soll zukünftig vorwiegend von der Frankfurter Straße erschlossen werden, um die Zufahrt neben dem Wohngebäude weitgehend vom Geschäftsverkehr freizuhalten.

Aufgrund der geringen Gesamtgröße des Vorhabens sind die Auswirkungen auf die übergeordnete Verkehrsinfrastruktur zu vernachlässigen.

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.

Durch die vorgesehene Nachverdichtung im Plangebiet wird die abzuleitende Abwassermenge steigen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets werden sich die Entwässerungsverhältnisse jedoch nicht wesentlich verändern.

7.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Spezielle Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens erfolgten nicht. Nach den allgemeinen Bodenverhältnissen im Dieburger Stadtgebiet ist mit ungünstigen Verhältnissen zu rechnen, eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist daher nicht geplant.

Zur Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers sind die Grundstücksfreiflächen möglichst versickerungsfähig auszuführen. Zudem werden Zisternen festgesetzt, in denen Wasser für die Freiflächenbewässerung gesammelt wird.

Zur Reduzierung der abfließenden Wassermengen wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt abgegeben. Die maximale Einleitmenge von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal beträgt $10 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$.

7.6 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

Das Plangebiet ist strukturarm und anthropologisch stark überformt. Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten.

Fläche

Durch die Bebauung der erschlossenen Baufläche wird an anderer Stelle des Stadtgebiets Fläche vor Versiegelung bewahrt.

Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone IIIB des sich Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Brunnen 1-XIII des Betreibers Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg (WSG-ID: 432-096). Die Zone III dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen. Eine Vereinbarkeit mit einem Wasserschutzgebiet der Zone III ist bei den zulässigen Nutzungen grundsätzlich gegeben. Es liegt noch keine Schutzgebietsverordnung vor, daher kann keine detaillierte Prüfung stattfinden.

Durch das Bauvorhaben wird zusätzliche Fläche versiegelt. Zur Minderung der Auswirkungen werden die neu anzulegenden Wege und Stellplätze versickerungsfähig ausgebildet.

Boden

Die bauliche Entwicklung des Vorhabengebiets geht nur mit geringfügigen Bodeneingriffen einher.

Luft und Klima

Durch die geplante Bebauung fallen in sehr geringfügigem Maße klimatisch wirksame Grünflächen 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. Ggf. 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 sollen die entsprechenden Hinweise der Denkmalbehörde zum Schutz der Kulturdenkmale sowie zur erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigung für das Vorhaben in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

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 Regelungen; 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 Unfällen oder Katastrophen ist insgesamt gering.

Auf die Lage des Vorhabengebiets in einem Stadtbereich mit einer hohen Wahrscheinlichkeit für Starkregen wird hingewiesen. Die Versiegelung der Grundstücksfläche trägt hier zu einer geringeren Versickerung und Verdunstung der Niederschläge bei; aufgrund der geplanten Rückhaltung des Niederschlagswassers in einer Retentionsanlage mit anschließend gedrosselter Abgabe an die Kanalisation sind jedoch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

7.7 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Derzeit ist der südliche Teil des Grundstücks (an der Frankfurter Straße) Plangebiet mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Der nördliche Teil des Grundstücks, das Plangebiet, wird teilweise als Parkplatz genutzt, teilweise ist es ungenutzte Grünfläche. Mit Umsetzung der Planung wird der bestehende Parkplatz erweitert, damit der Stellplatzbedarf der Wohnungen gedeckt werden kann. Die Grünfläche wird zum Teil mit einem Wohnhaus bebaut. Die Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen auf dem Grundstück und in seiner Umgebung sind sehr gering.

7.8 Bodenordnende Maßnahmen

Es ist derzeit nicht geplant, die Grundstücks- und Flurgrenzen zu verändern. Eine Teilung des Grundstücks wäre theoretisch möglich.

8 Kosten und Finanzierung

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

9 Städtebauliche Kennwerte

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

Baufläche:

- Anteilige Grundstücksfläche (GR) 1.555 m²
- Gebäudegrundfläche (GFI) 215 m²
- Geschossfläche (GF) = 2,75 * GR 590 m²
- Wohnfläche (WFI) 490 m²
- Zahl der Einwohner (EW): ca. 16 (bei 30 qm WFI/EW)

Erschließungsfläche:

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche 148 m² (Anteil bis Straßenmitte)

10 Verfahrensvermerke

Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 08.11.2024 wurden ausgewählte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom Inhalt des Vorentwurfs zum Bebauungsplan unterrichtet und zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Frist zum 02.12.2024 aufgefordert. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte auf der Grundlage des Vorentwurfs mit Änderungsstand 06.11.2024.

Auf eine frühzeitige Beteiligung weiterer Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB verzichtet.

(Zu ergänzen.)