



Stadt Büdingen
Bebauungsplan Nr. 9 „Seeme“
5. Änderung
B E G R Ü N D U N G



Bearbeitung

Büro Dr. Klaus Thomas
Ritterstraße 8 – 61118 Bad Vilbel
Tel: 06101/ 582106 – Fax 06101/ 582108
info @buerothomas.com – www.buerothomas.com
Bearbeitungsstand: August 2019



Inhaltsverzeichnis

1 Ziel und Zweck der Planung.....	3
2 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
2.1 Flächennutzungsplan	4
2.2 Bebauungsplan Nr. 9 „Seeme“, 4. Änderung 2014	4
2.3 Bauleitplanung im Umfeld	5
2.4 Sonstige Rahmenbedingungen	6
3 Verfahren.....	6
4 Bestand	6
4.1 Nachbarschaft	6
4.2 Äußere Erschließung / Verkehr	6
4.3 Lärm	7
Bahnlärm	7
Gewerbelärm	7
4.4 Überschwemmungsgebiet.....	8
4.5 Ver- und Entsorgung	9
4.6 Altlasten und Bodenfunde	9
4.7 Kampfmittel	10
4.8 Änderungsbereich	10
5 Umweltbericht.....	10
6 Planung	12
6.1 Allgemeines Ziel	12
6.2 Art der baulichen Nutzung	12
6.3 Höhen.....	12
6.4 Maß der baulichen Nutzung	13
6.5 Bauweise	13
6.6 Schallschutz	13
6.7 Grünordnung	14
6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
7 Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Entsorgung.....	14
7.1 Heilquellenschutzbezirk.....	14
7.2 Ver- und Entsorgung	14
Wasserversorgung / Löschwasser	14
Abwasser / Regenwasser.....	15
8 Quellen	15

Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Zeichnung mit textlichen Festsetzungen



1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat am 25.01.2019 die Aufstellung der 5. Änderung in einem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Seeme“ beschlossen.

Die Debus & Gerhard GbR plant hier die Errichtung von 2 Wohnhäusern mit „Servicewohnungen“. Darunter sind besonders für ältere Bürger geeignete Wohnungen, mit der Möglichkeit entsprechende Serviceleistungen zu nutzen, zu verstehen. Hierfür ist eine enge Kooperation mit den vom Roten Kreuz betriebenen Wohnanlagen im Westen vorgesehen. Die geplanten Gebäude entsprechen im übrigen bis in Details den fertiggestellten Gebäuden im Westen, Henry-Dunant-Straße 14 – 18.

Um dies zu ermöglichen, soll der bisher in der 4. Änderung des Bebauungsplans von 2014 als „Fläche für großflächigen Einzelhandel“ festgesetzte Änderungsbereich als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.¹

Eine grundsätzliche Änderung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans sowohl in Bezug auf die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen sowie des Hinweisapparats ist letztlich nicht vorgesehen. Einzelne Modifikationen leiten sich aus der Änderung des Gebietstyps und dem in diesem Rahmen vorgesehenen Nutzungskonzept ab. Hervorzuheben ist die deutliche Verringerung der Grundflächenzahl / GRZ von 0,8 auf 0,4. Darüber hinaus gibt es einige Korrekturen an der Bauleitplanung von 2014. So werden z.B. die einzuhaltenden Abstände der Baugrenzen von den Grundstücksgrenzen auf „städtebauliche Maße“, d.h. auf volle Meter, gerundet.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 ist im Hinblick auf die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und den Hinweisapparat eigenständig und vollständig. Sie ersetzt für den Änderungsbereich die früheren Planversionen.

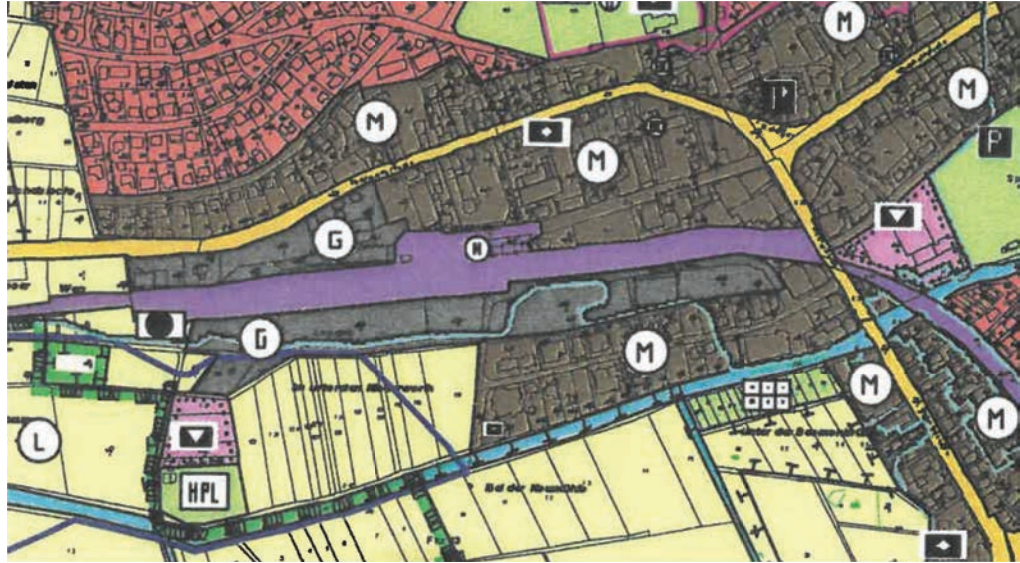
¹ Städtebaulicher Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Büdingen



2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Flächennutzungsplan

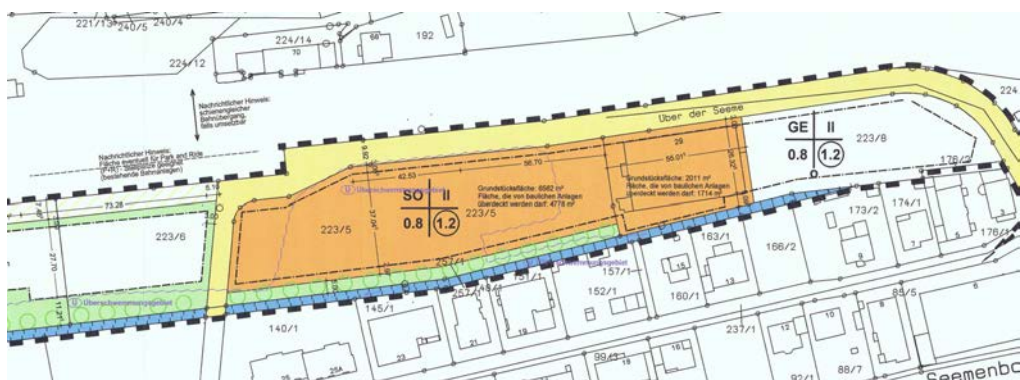
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen ist der Änderungsbereich, wie im Übrigen auch die westlich und östlich anschließenden Flächen, als „gewerbliche Baufläche“ – „G“ i.S. von § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die Planänderung entwickelt sich somit nicht aus der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

2.2 Bebauungsplan Nr. 9 „Seeme“, 4. Änderung 2014

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Seeme“, der 1990 in Kraft getreten ist. Die für die aktuelle Planänderung maßgebliche 4. Änderung dieses Bebauungsplans aus dem Jahr 2014, die wiederum nur einen Teil des ursprünglichen Plans betraf, sieht für den aktuellen Änderungsbereich „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ – SO i.S. von § 11 BauNVO vor.



Ausschnitt aus der 4. Änderung des B-Plans Nr. 9 von 2014

Das Gebiet westlich des aktuellen Änderungsbereichs ist als „Mischgebiet“ – MI i.S. von § 6 BauNVO festgesetzt. Eine Änderung für die dort inzwischen realisierte Wohnbebauung wurde nicht vorgenommen. Die in der 4. Änderung von 2014 als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzte Er-

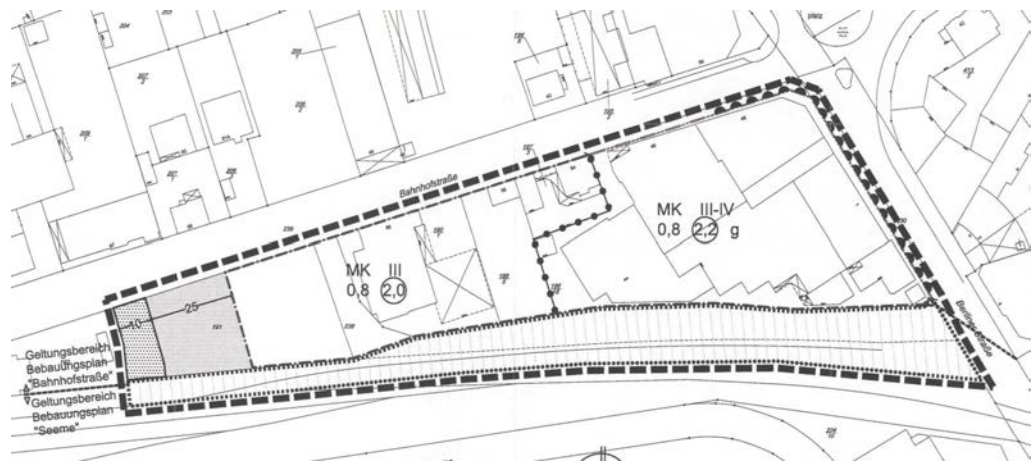
schließungsstraße ist bereits gebaut und – dem „Einschrieb“ auf dem Plan als „private Erschließungsstraße“ entsprechend – nicht ausparzelliert.

Planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche gesichert ist die Verbindung zwischen „Henry-Dunant-Straße“ und der Straße „Über der Seeme“, westlich vom aktuellen Änderungsbereich.

2.3 Bauleitplanung im Umfeld

Bei den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Umfeld handelt es sich zum einen um den Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofstraße“, der die Flächen der Büdinger Innenstadt zwischen Bahnhof und Altstadt abdeckt.

In der (ebenfalls 4.) Änderung der Bebauungspläne Bahnhofstraße / Seeme, die seit 2010 rechtskräftig ist und den westlichen Teilbereich zwischen Bahn und westlichem Ende der Bahnhofstraße betrifft, sind – wie in allen Vorgängerversionen – ausschließlich „Kerngebiete“ – MK i.S. von § 7 BauNVO festgesetzt.



Ausschnitt aus der 4. Änderung Nr. 6 „Bahnhofstraße“ und Nr. 9 „Seeme“ von 2010

Das Gebiet südlich des aktuellen Änderungsbereichs ist als nicht weiter geänderter Teil des ursprünglichen Plans beiderseits der Straße „Über der Seeme“ als „Mischgebiet“ – MI i.S. von § 6 BauNVO festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 9 „Seeme“ von 1990



2.4 Sonstige Rahmenbedingungen

Rahmenbedingungen, die für den Änderungsbereich von Relevanz sind, sind das nachrichtlich übernommene Überschwemmungsgebiet und das angrenzende Bahngelände. Die Auswirkungen werden an den entsprechenden Stellen dieser Begründung beschrieben und sind zudem durch die außerhalb der Bauleitplanung geltende Vorgaben und Richtlinien geregelt.

3 Verfahren

Planungsrechtlich erfolgt die Vorbereitung der geplanten Bebauung in Form einer Bebauungsplanänderung. Da die Änderungsplanung mit der Änderung des Gebietstyps gem. BauNVO die Grundzüge der rechtskräftigen Planung berührt, wird ein zweistufiges Bebauungsplanverfahren mit Umweltbericht erforderlich.

4 Bestand

4.1 Nachbarschaft

Das Plangebiet ist Teil der „Konversionsflächen“ südlich der Bahn, die früher dieser Lage entsprechende und mit dem Güterverkehr zusammenhängende Nutzungen aufwiesen (z.B. Holzlagerplatz), für die es heute keinen Bedarf mehr gibt.

Die aktuelle Planänderung betrifft eine bisher nicht bebaute Fläche südlich der Bahn und westlich des „Penny“-Marktes „Über der Seeme“. Das Plangebiet = die unbebaute Fläche, erstreckt sich etwa bis in Höhe des Büdinger Bahnhofs. Weiter im Westen wurden kürzlich 2 Mehrfamilienhäuser errichtet. Damit endet die Bebauung südlich der Bahn im Büdinger Westen.

Nach Süden folgt die Bebauung beiderseits der Straße „Über der Seeme“.

4.2 Äußere Erschließung / Verkehr

Das Plangebiet ist für den **Kfz-Verkehr** über die Henry-Dunant-Straße (früher: „Über der Seeme“) erschlossen. Die Henry-Dunant-Straße geht von der Straße „Über der Seeme“ ab, die wiederum an die Berliner Straße angebunden ist. Der Knotenausbau ist mit der 4. Änderung der Bebauungsplans Nr. 9 planungsrechtlich gesichert worden.

Der entlang der westlichen Grundstücksgrenze nach Süden abgehende Straßenabschnitt ist in der 4. Planänderung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Nutzung für den Durchgangsverkehr soll jedoch unterbunden werden, um die Verkehrsbelastung für den weiter südlich befindlichen Kindergarten nicht zu erhöhen. Der Bereich befindet sich nicht im Geltungsbereich der 5. Planänderung.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft auf der anderen Seite der Henry-Dunant-Straße die **Bahnlinie** Gelnhausen – Gießen (Lahn-Kinzig-Bahn). Es handelt sich um eine eingleisige, nicht elektrifizierte Strecke, die derzeit von der Hessischen Landesbahn als Linie RB46 etwa im Stundentakt von ca. 5:00 Uhr morgens bis ca. 18:00 Uhr abends bedient wird.



4.3 Lärm

Bahnlärm

Aufgrund des geringen Abstandes zur Bahnlinie Gelnhausen – Gießen (Lahn-Kinzig-Bahn) wurde im Zusammenhang mit den Planungen für die Wohnbebauung im Westen (Henry-Dunant-Straße 14-18) 2017 ein Lärmgutachten zu den Auswirkungen des Bahnlärms erstellt.²

Die Rahmenbedingungen sowohl in Bezug auf den Bahnlärm als auch die geplante Bebauung bzw. deren Nutzung sind identisch. Ein neues Gutachten ist daher nicht erforderlich. Die 2017 zu Grunde gelegten Berechnungen sowie die daraus abzuleitenden Schlussfolgerungen sind auf die aktuelle Planung übertragbar.

Fazit des Gutachtens: „Die Berechnungen ergeben, dass Fenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R_{w,P} = 32$ dB ausreichend sind, d.h. es sind keine Schallschutzfenster erforderlich. Gegebenenfalls höhere Schalldämmungen der Fenster können sich durch die Auswahl der Lüftungseinrichtungen ergeben.“³

Gewerbelärm

Mit Fortgang der Planung wurden zwischenzeitlich die Störungen durch das gewerbliche Umfeld und vertiefend durch den an die geplante Bebauung angrenzenden Markt (Liefervorgänge, Lüftungsanlagen usw.) und die planungsrechtlich erforderliche Reaktion hierauf geklärt.⁴ Dies betraf

- die Parkplätze von Penny- und REWE-Markt
- Lieferverkehr Penny-Markt,
- die Be- und Entladung von Lkw, Penny-Markt
- Lkw-Geräusche, Penny-Markt
- Technische Anlagen, Penny-Markt
- BAW Büdingen, „Über der Seeme 18“
- Kurzzeitige Geräuschspitzen

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es im Umfeld des Änderungsbereichs keine genehmigungsbedürftigen Anlagen gem. BImSchG gibt.⁵ Daraus ergibt sich letztlich, dass in Bezug auf potentielle Störungen, die Fassaden von Wohngebäuden, die nach Norden (zur Bahn und zur gering belasteten Straße Henry-Dunant-Straße) und nach Osten (zum Penny-Markt hin) orientiert sind, eine gewisse Aufmerksamkeit erfordern, aber keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festzustellen ist. **„Wie die Aufstellung zeigt, werden die für den Tag-und Nachtzeitraum geltenden Immissionsrichtwerte durch die gewerblichen Anlagen vor den geplanten Wohngebäuden eingehalten.“**⁶

Die daraus abgeleitete planungsrechtliche Reaktion in Form einer textlichen Festsetzung ist im Kapitel „Planung“ dargestellt.

² BIWA 2017

³ BIWA 2017, S. 7

⁴ BIWA 2019

⁵ BIWA 2019, S. 4

⁶ BIWA 2019, S. 8, ebenso die dortige Tabelle, auf die sich diese gutachterliche Feststellung bezieht.



4.4 Überschwemmungsgebiet

Teile des Änderungsbereichs liegen im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Gewässers Seemenbach. Nach den Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten u.a. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen und die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34, 35 BauGB untersagt.



Ausschnitt aus der Arbeitskarte⁷ zum Überschwemmungsgebiet (hier violett umrandet). Blau umrandet zeigt die Karte die Fläche, die faktisch beim 100-jährlichen Hochwasser überschwemmt werden würde

Da der Änderungsbereich bereits lange vor der amtlichen Feststellung des Überschwemmungsgebiets als Baugebiet festgesetzt war und darüber hinaus durch die Planänderung die Grundflächenzahl reduziert wird, handelt es sich bei der Planung nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes.⁸ Dies wurde auch bereits im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans durch das Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Behörde entschieden.

Die Abgrenzung ist in die Änderungsplanung – wie auch bereits in der rechtskräftigen 4. Änderung – nachrichtlich übernommen worden.

Auf Grundlage der aktuell vom Land Hessen erarbeiteten Hochwasserrisikomanagementpläne wird der Bereich des Plangebietes faktisch beim hundertjährigen Hochwasser (HQ100) nicht überschwemmt. Eine Neufeststellung des Überschwemmungsgebietes müsste durch das Regierungspräsidium Darmstadt erfolgen.

Für die Beurteilung von Bauanträgen in diesem Bereich werden von der Unteren Wasserbehörde jedoch bereits jetzt die Erkenntnisse aus dem Hochwasserrisikomanagementplan zu Grunde gelegt. Auszuge-

⁷ Untere Wasserbehörde / Mail-Anhang vom 16.11.2018

⁸ Stellungnahme RP Darmstadt vom 13.03.2019 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung



hen ist daher davon, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens für die betreffende Fläche das Benehmen der Behörde hergestellt wird.⁹

4.5 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage im weitgehend bebauten Umfeld sind die Voraussetzungen in Bezug auf die Ver- und Entsorgung mit Gas, Wasser, Strom, Abwasser sowie die Telekommunikationsanlagen grundsätzlich gegeben.

4.6 Altlasten und Bodenfunde

Im Grundsatz ist die Frage der baulichen Nutzbarkeit des Plangebiets durch die rechtskräftige Planung = den Bebauungsplan Nr. 9 „Seeme“ geklärt. Der Umgang mit Bodenfunden und eventuellen Altlasten, deren Existenz unter Umständen erst im Rahmen der Bautätigkeit erkennbar wird, ist durch einen textlichen Hinweis klargestellt. Die Bodenbeschaffenheit und das eventuelle Vorhandensein von Altlasten wird im Zuge der Ausführungsplanung weiter geklärt.

Bereits 2016 wurde eine „Orientierende Umwelttechnische Untersuchung“ für die Flurstücke 223/5, 223/6 und 223/7 beauftragt. Dies ist insbesondere auch für die Änderungsplanung von Relevanz, da das Plangebiet laut Hinweis des RP Darmstadt als Altstandort / altlastenverdächtige Fläche „Holzwerk“ im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle des Landes Hessen geführt wird.

Auf die Einzelergebnisse der durchgeführten Bohrungen und die Erläuterungen in der Untersuchung wird verwiesen. Im Ergebnis wurde zusammenfassend festgestellt, dass sich auf Basis der erfassten Untersuchungsergebnisse kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.¹⁰



Lageplan zur Untersuchung

⁹ Stellungnahme Wetteraukreis FSt Wasser- und Bodenschutz vom 27.06.2019

¹⁰ Geo Consult, Büdingen, 7.10.2016



Von Seiten des RP Darmstadt Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass Belastungen im Boden auf ihre abfallrechtliche Relevanz bezüglich der Baumaßnahme geprüft werden müssen und ordnungsgemäß zu entsorgen sind.¹¹

4.7 Kampfmittel

Für das Plangebiet einschließlich der inzwischen bebauten Bereiche am westlichen Ende der Henry-Dunant-Straße wurde 2017 ein Kampfmittelüberprüfung durchgeführt. Im Ergebnis wurden die untersuchten Flächen „freigegeben“. ¹²

4.8 Änderungsbereich

Beim Änderungsbereich handelt es sich derzeit im Wesentlichen um eine Baustellensituation. Naturschutzfachlich sinnvolle und planungsrelevante Erkenntnisse bzw. Aussagen hierzu sind somit nicht möglich. Im Bereich südlich des Baugrundstücks, außerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung, verläuft ein in der rechtskräftigen Planung als solcher zeichnerisch festgesetzter Graben. Im Anschluss daran, im Geltungsbereich, wird ein 5 m breiter Grünstreifen übernommen.



Heutige Situation. Der Bereich der 5. Änderung ist Baustelle. Im Hintergrund Wohngebäude an der Straße „Über der Seeme“. Davor verläuft – außerhalb des Geltungsbereichs – ein Graben.

5 Umweltbericht

Für den Änderungsbereich gibt es seit 1990 einen rechtskräftigen Bebauungsplan. In der hier relevanten 4. Änderung von 2014 ist planungsrechtlich eine intensive Nutzung als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ vorgesehen, wo mit einer Grundflächenzahl von 0,8 für 80% der Grundstücksfläche eine bau-

¹¹ RP-Stellungnahme vom 15.07.2019

¹² Kamiserv GmbH, 2017, speziell die Freigabekarte Ost.



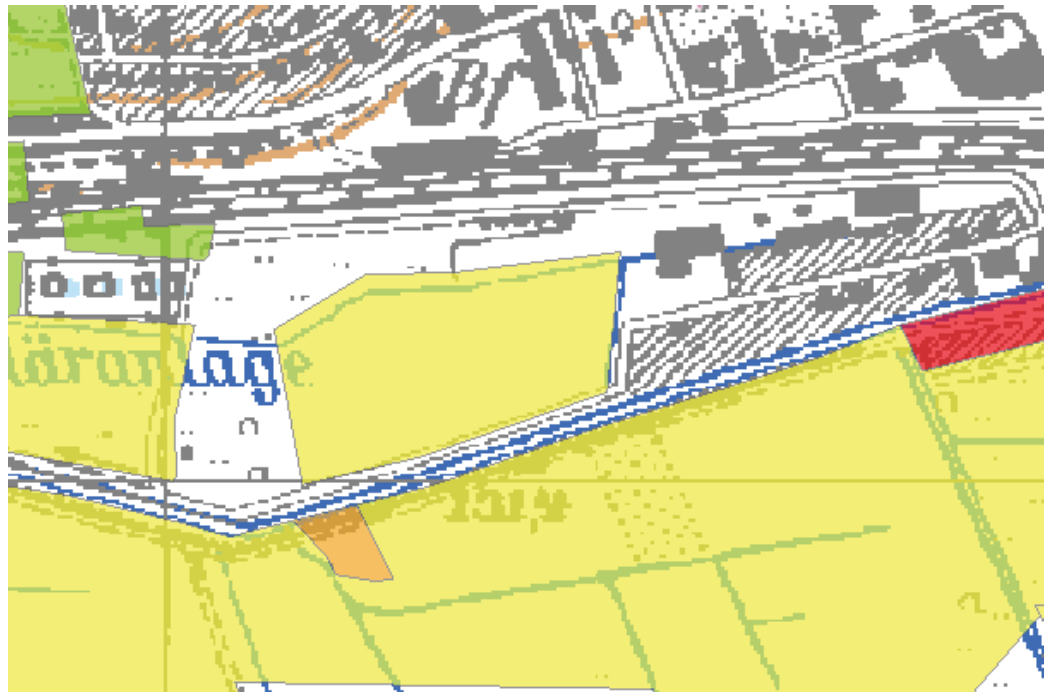
liche Nutzung gem. § 19 BauNVO zulässig ist. Im Rahmen der 4. Änderung ist bereits vorgegeben, dass Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz den Eingriff durch die zulässige bauliche Nutzung abschließend kompensieren müssen.

Ein wesentlicher Inhalt der aktuellen 5. Änderung ist allerdings auch eine Reduzierung der GRZ auf 0,4.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass für die im Rahmen der 5. Änderung zu bewertenden Umweltbelange keine zusätzlichen Verschlechterungen eintreten. Darüber hinaus wird die Planänderung aufgrund der Reduzierung der GRZ und der Anlage von begrünten Freiflächen zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen führen.

Für die Planänderung sind somit keine Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichts und auch keine Bilanzierung auf Basis der Kompensationsverordnung (KV) erforderlich. Die Verpflichtung, die Auswirkungen auf die Belange des Bodenschutzes zu bewerten, ist im Rahmen der Planänderung ebenfalls zu vernachlässigen, da es sich bei der Planung nicht um ein neues Baugebiet handelt. Es ergeben sich durch die Planung keine „neuen“ Eingriffe in den Boden, daher ist ein anderer Maßstab anzulegen, als bei einer Neuplanung. Der Änderungsbereich hätte jederzeit aufgrund der rechtskräftigen Planung baulich genutzt werden können (planungsrechtlicher „Bestand“) und ist durch Baustellentätigkeiten beeinträchtigt. Die Eingriffe in den Boden sind somit bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. gelten als zulässig. Ohnehin ist aufgrund der Lage in der Nähe des Seemenbachs keine Unterkellerung geplant, d.h. der Eingriff in den Boden wird in dieser Hinsicht von vorneherein bereits minimiert.

Um die besondere Situation zu verdeutlichen, kann auch die Karte aus dem Bodenviewer des HLNUG in der Kategorie „Bodenschutz in der Planung“ herangezogen werden. In dem unten eingefügten Ausschnitt ist im Änderungsbereich für den Unterpunkt „Bodenfunktionsbewertung“ nichts farbig markiert.



Bodenviewer Karte Bodenschutz in der Planung - Bodenfunktionsbewertung

Damit unterstützt die Karte die an dieser Stelle der Begründung getroffenen Ausführungen zu den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes; was dann selbstredend auch für die sonst zu betrachtenden Kategorien „Feldkapazität“ und „Ertragspotential“ gilt.



Die in der Stellungnahme des RP Darmstadt aufgeführten Merkblätter und DIN-Vorschriften, die allgemein zu beachtende Bodenschutzklausel sowie der sparsame und schonende Umgang mit Boden sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen.

6 Planung

6.1 Allgemeines Ziel

Ziel der 5. Änderung ist die planungsrechtliche Sicherung von Geschosswohnungsbau mit „Servicewohnungen“ besonders für ältere Bürger. Die Planänderung betrifft lediglich das hierfür vorgesehene Grundstück 223/5.

Die Konzeption der aktuell geplanten Bebauung ist letztlich die gleiche wie bei den kürzlich fertiggestellten Wohngebäuden am westlichen Ende der Henry-Dunant-Straße. Vorgesehen sind 2 nicht unterkellerte Gebäude, deren Erdgeschoss ein Keller- und Garagengeschoss ist. Wohngeschosse sind das 1. und 2. Obergeschoss. Darüber ist ein Staffelgeschoss geplant, welches kein Vollgeschoss ist.

Die Änderungsplanung ist mit Ausnahme des Gebietstyps gem. BauNVO mit den wesentlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Planung, wie z.B. der Höhenbegrenzung, ohnehin bereits planungsrechtlich abgedeckt.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Der bisher in der 4. Änderung des Bebauungsplans von 2014 als „Fläche für großflächigen Einzelhandel“ festgesetzte Änderungsbereich wird als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ i.S. von § 4 BauNVO festgesetzt.

In diesem Rahmen werden Präzisierungen in Bezug auf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorgenommen. Einerseits soll grundsätzlich eine gewisse Öffnung in Bezug auf der Nutzung entsprechende Ergänzungen möglich sein. Andererseits erfolgen Einschränkungen in Bezug auf störende Nutzungen.

Allgemein zulässig sind somit die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe. Damit wird die Zulässigkeit von Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem betreuten Seniorenwohnen stehen, klargestellt. Dies soll eine Integration von Betrieben und Dienstleistungen wie z.B. Fußpflege, Physiotherapie oder sozialer mobiler Dienst in das Gebäude ermöglichen.

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Klargestellt wird durch eine textliche Festsetzung die Zulässigkeit der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, sowie der Stellplätze, Garagen und sonstigen baulichen Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

6.3 Höhen

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung wurden sinngemäß aus der 4. Planänderung übernommen. Planungsrechtlich festgesetzt ist, dass eine maximale Gebäudehöhe von 12 m nicht überschritten werden darf. Die Gehsteig-Hinterkante der vorgelagerten erschließenden Verkehrsfläche ist dabei als Bezugshöhe vorgegeben, - von dieser ist lotrecht vor der Gebäudemitte zu messen. Damit ist klargestellt,



dass auch im Eckbereich die nördliche Verkehrsfläche maßgeblich ist, da die Gebäude von diesem Straßenabschnitt erschlossen werden.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das neu festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 an den Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO. Wie oben ausgeführt bedeutet dies eine deutliche Reduzierung der baulichen Nutzbarkeit gegenüber dem rechtskräftigen Plan.

Im Hinblick auf die Wohnbebauung werden gegenüber 2 Vollgeschossen der rechtskräftigen Planung 3 Vollgeschosse zugelassen. Im Hinblick auf die im großflächigen Einzelhandel erforderlichen Geschosshöhen ist das eine maßvolle Veränderung, die im Übrigen der Festsetzung im westlich angrenzenden Mischgebiet entspricht. Über dem 3. Vollgeschoss ist ein Staffelgeschoss zulässig, dies entspricht auch der Bebauung im westlich angrenzenden Mischgebiet.



Ansicht der westlichen Neubauten

6.5 Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, da das Erfordernis für den Änderungsbereich nicht zu erkennen ist.

Die in der rechtskräftigen Planung festgesetzten Baugrenzen werden übernommen. Allerdings erfolgt eine planungsrechtlich sinnvolle Rundung der einzuhaltenden Abstände zu den Grundstücksgrenzen.

6.6 Schallschutz

Mit der Lage des Plangebiets war eine Klärung der ggf. erforderlichen planungsrechtlichen Reaktion auf Verkehrs- und Gewerbelärm erforderlich, mit einer Vertiefung insbesondere in Bezug auf den östlich an das Plangebiet angrenzenden Penny-Markt.¹³

Im Ergebnis ergibt sich daraus eine textliche Festsetzung, die auf das aktuelle Gutachten hinweist, das die Dimensionierung der Schalldämmung der Fassade vorgibt. Ergänzend wird festgesetzt, dass bei nach Norden orientierten sowie bei zum östlichen Gebietsrand (also zum Penny-Markt) hin gelegenen

¹³ Dazu die beiden BIWA-Gutachten von 2017 und 2019



Schlaf- und Kinderzimmern durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende, permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassaden sicherzustellen ist.

Dabei wurde davon ausgegangen, dass der Kühler des Penny-Marktes aufgrund der – wegen der niedrigeren Außenlufttemperatur und den abgedeckten Kühltruhen – geringeren Kühlleistung in der Nacht, in der gesamten Nachtzeit in einem reduzierten Betrieb läuft. Diese Annahme wurde durch eine Messung vor Ort bestätigt. Am 14.08.2019 wurden die Schallimmissionen, die von den technischen Anlagen des Penny-Markts ausgehen, vor der Westfassade des Marktgebäudes gemessen. Nach der für den Bebauungsplan erstellten Schallimmissionsprognose ergibt sich durch den Betrieb der technischen Anlagen des Penny-Markts vor der Ostfassade der geplanten Wohnbebauung ein Beurteilungspegel Nacht von 40 dB(A). Der tatsächlich gemessene und fremdgeräuschkorrigierte Beurteilungspegel beträgt ≤ 38 dB(A), so dass der für ein allgemeines Wohngebiet geltende Immissionsrichtwert sicher eingehalten wird.¹⁴

6.7 Grünordnung

Die wesentliche Festsetzung der rechtskräftigen Planung zur Landschaftsplanung, der 5 m breite Grünstreifen im Süden des Änderungsbereichs, wird inhaltlich übernommen und als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Ergänzende textliche Festsetzungen betreffen die Mindestbegrünung der nicht baulich genutzten Grundstücksbereiche und die Pflanzung von Stellplatzbäumen. Klargestellt wird, dass auch die nicht überbaubaren Flächen für eine Feuerwehrumfahrt in Anspruch genommen werden können.

6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine aus der rechtskräftigen Planung übernommene bauordnungsrechtliche Festsetzung gibt einen Sichtschutz für Standorte von Müllbehältern vor.

7 Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Entsorgung

Durch textliche Hinweise wird auf folgende Belange hingewiesen, die größtenteils auch bereits Gegenstand der rechtskräftigen Planungen sind:

7.1 Heilquellenschutzbezirk

Borungen und Aufgrabungen bzw. unterirdische Arbeiten über 20 m Tiefe sind genehmigungspflichtig, da das Plangebiet in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes liegt. Die geltenden Verbote sind zu beachten.

7.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung / Löschwasser

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist über die Versorgungsleitungen in der Henry-Dunant-Straße gesichert, da der Änderungsbereich ohnehin bereits Gegenstand eines Baugebiets war. Über die-

¹⁴ Schallimmissionsmessung als Ergänzung zu Gutachten, BIWA 23.08.2019



se Hauptleitung und die Anschlussleitung für das Grundstück kann genügend Wasser für die Gebäude sowie einen Hydranten zu Löschwasserzwecken entnommen werden.¹⁵

Grundsätzlich sicherzustellen ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. mit entsprechendem Fließdruck für mindestens 2 Stunden Löszeit. Wenn diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden kann, ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen (Löschteiche, Löschwasserbehälter, Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“) sicherzustellen. Die Regelwerke und Richtlinien zu Hydranten und Feuerwehrezufahrten sind zu beachten.¹⁶

Abwasser / Regenwasser

Der Änderungsbereich wird vollständig in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) für das Einzugsgebiet der Kläranlage Büdingen als Trenngebiet berücksichtigt.

Mit dem Neubau der Henry-Dunant-Straße ist eine Schmutz- und Regenwasserentsorgung im Trennsystem hergestellt worden. Dabei wurden bereits ein Schmutzwasseranschluss und mehrere Regenwasseranschlüsse für den Änderungsbereich vorgesehen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung wird weiter geklärt, ob und wie Regenwasser aus den rückwärtigen / südlichen Grundstücksbereichen in den südlich angrenzenden – nicht mehr im Geltungsbereich befindlichen – Grabenbereich (Parzelle 257/1) abgeleitet werden kann. Der Bau von Zisternen ist nicht vorgesehen, weil der Eingriff in das Erdreich aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet so gering wie möglich gehalten werden soll. Die gesetzlichen Anforderungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind im Übrigen durch einen textlichen Hinweis klargestellt.

Grundsätzlich hat die Entwässerung entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Büdingen zu erfolgen.

8 Quellen

Der Bearbeitung lagen unter anderem zugrunde (chronologische Reihenfolge):

- Stadt Büdingen: **Flächennutzungsplan** der Stadt Büdingen
- Geo Consult Büdingen **2016 – Umwelttechnische Untersuchung** der Flurstücke 223/5, 223/6, 223/7, Auftrag. Gutmann + Huhnstock GbR
- Kamiserv **2017 - Kampfmittelüberprüfung**, Bericht+Freigabe mit Karten, Auftrag. Gutmann + Huhnstock GbR
- BIWA **2017 – Schallschutz gegen Außenlärm** zu 2 Mehrfamilienhäusern Über der Seeme, 7 Seiten + Anhang, Auftrag. Gutmann + Huhnstock GbR
- BIWA **2019 – Schallschutz gegen Außenlärm**, 10 Seiten + Anhang, Auftrag. Debus & Gerhardt GbR, ergänzt durch eine Messung der Schallimmissionen, die von den technischen Anlagen des Penny-Markts ausgehen, vom 23.08.2019, 4 Seiten
- **Städtebaulicher Vertrag** zwischen den Grundstückseigentümern K. und S. Gutmann und der Stadt Büdingen

sowie

- SCHWIER: 2002 – Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/HORNMAN/KÄMPER: 2018 – BauNVO Kommentar, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/UECHTRITZ: 2018 – BauGB Kommentar, C.H.Beck, München

¹⁵ E-Mail Stadtwerke Büdingen vom 10.04.2019

¹⁶ Stellungnahme Wetteraukreis vom 27.06.2019