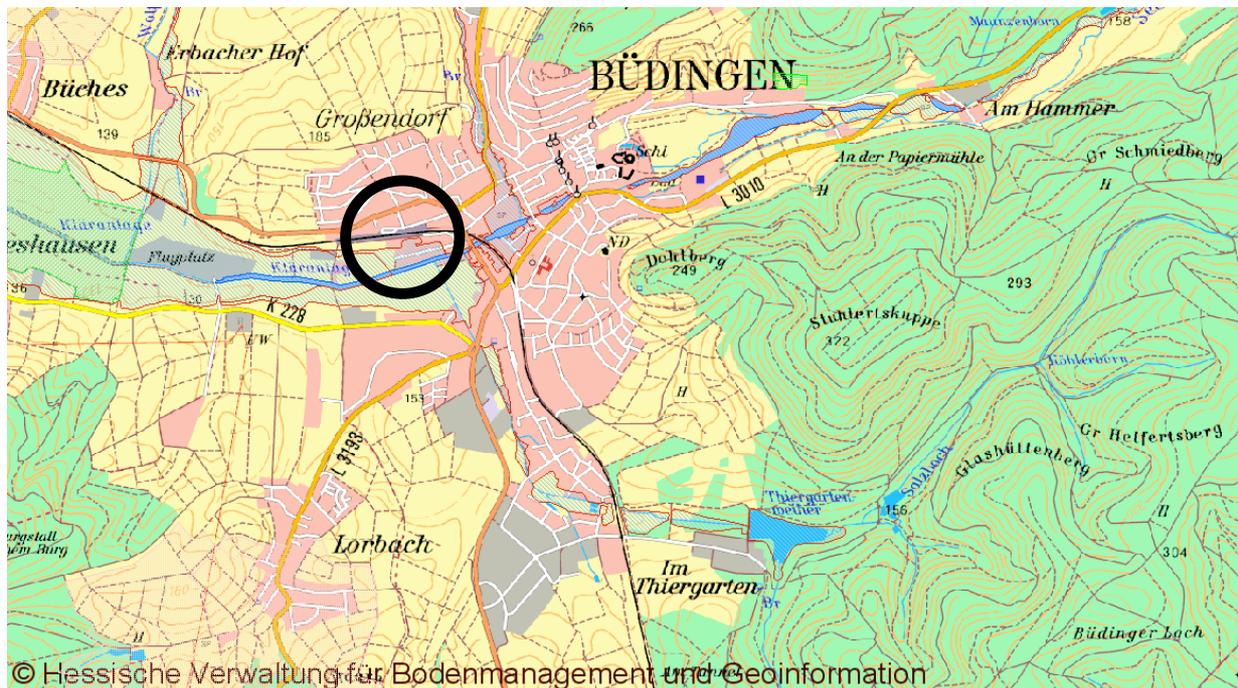


Stadt Büdingen - Stadtteil Büdingen

Parallele Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB für den Teilbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Seeme"

Begründung



Lage des Änderungsbereichs

Bearbeitung:
Büro Dr.-Ing. Klaus Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Tel: 06101 / 58 21 06
Fax: 06101 / 58 21 08

Bearbeitungsstand: Juli 2019



1. BESCHLUSSLAGE

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

Für diesen Bereich soll parallel dazu die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Den Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Seeme“ hat der Magistrat am 22.05.2019 gefasst.

2. LAGE, ABGRENZUNG, GRÖÖE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungsbereich liegt südlich der Bahnlinie und ist Teil der Konversionsflächen nördlich der Bebauung an der Straße „Über der Seeme“.

Der parallel im Änderungsverfahren befindliche Teilbereich des Bebauungsplans „Seeme“ umfasst das Flurstück 223/5.

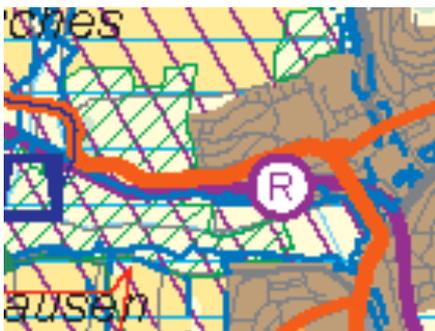
Die Flächennutzungsplanänderung betrifft lediglich diesen Teil des Bebauungsplans, mit einer Größe von ca. 6.562 qm.

3. UMWELTBERICHT

3.1 Einleitung

Der Änderungsbereich liegt am Westrand der Büdinger Kernstadt.

Regionalplanung



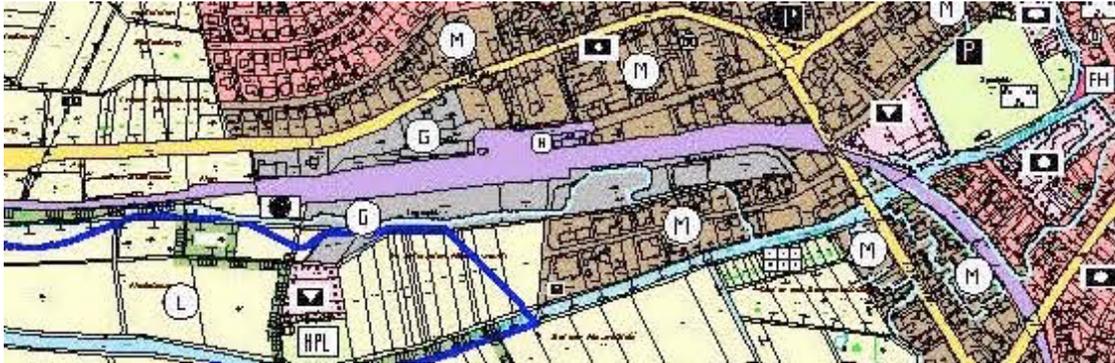
Ausschnitt aus dem Regionalplan für Südhessen

Wegen seiner geringen Gebietsgröße liegt der Änderungsbereich unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalplans Südhessen. Erkennbar sind in dem Bereich lediglich der Verlauf der Bahnlinie und die Flächen für den Hochwasserschutz.



Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen stellt für den Änderungsbereich und für das Umfeld eine gewerbliche Baufläche dar. Nördlich dieses Bereichs sind die Bahnanlagen gekennzeichnet. Teile der gewerblichen Baufläche werden durch eine Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen – Überschwemmungsgebiet überlagert.



Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Büdingen

Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist Teil des Bebauungsplans Nr. 9 „Seeme“ von 1990.

Schutzgebiete

Neben der Lage im Überschwemmungsgebiet befindet sich der Änderungsbereich in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes.

3.2 Umfang der Ermittlungen

Da die Flächennutzungsplanänderung parallel zum Verfahren des Bebauungsplans betrieben wird, ergeben sich zwangsläufig Überschneidungen bei den Ermittlungsinhalten. Aus der Absichtungsregelung im Zusammenhang mit der Maßgeblichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad ergibt sich grundsätzlich für die Planung die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene oder einem nachfolgenden Zulassungsverfahren zu überlassen, soweit die Prüfung aus fachlicher Sicht dort angemessener erscheint. Die Absichtungsregelung dient insgesamt dazu, Doppelprüfungen zu vermeiden und Verfahren zu beschleunigen. Dies kann insbesondere im vorliegenden Fall angewendet werden, wo keine Zeitspanne zwischen den beiden Verfahren liegt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt ohnehin für den zu ändernden Bereich bereits Bauflächen dar und seit 1990 gibt es für den Gesamtbereich „Seeme“ einen rechtskräftigen Bebauungsplan.



Von dem Ergebnis der zu prüfenden Umweltbelange im Rahmen der Bebauungsplanänderung lässt sich ableiten, dass durch die Änderungsplanung keine zusätzlichen Verschlechterungen eintreten werden.

Für die Flächennutzungsplanänderung ist keine Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichts erforderlich, da von der Änderungsplanung im Wesentlichen planungsrechtlich bereits baulich nutzbare Flächen betroffen sind.

Wechselwirkungen / Entwicklungsprognose

Das durch die Änderungsplanung vorbereitete Baugebiet ist bereits in die Siedlungsstruktur integriert und wird über eine bestehende Straße erschlossen. Im Hinblick auf den kleinen Änderungsbereich kann auf die weitere Thematisierung von „Wechselwirkungen“ verzichtet werden. Die Auswirkungen, die sich aus der Lage im Überschwemmungsgebiet ergeben, sind im Rahmen der Bebauungsplanänderung und insbesondere der Ausführungsplanung zu thematisieren.

Der Umgang mit Lärmbeeinträchtigungen aus der Umgebung werden im Rahmen des Bebauungsplans bzw. auf privatrechtlicher Ebene vertieft.

Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der nachgeordneten Planung sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung festgesetzt. Ausgleichsmaßnahmen sind insgesamt nicht erforderlich, da die Änderungsplanung mit einer Reduzierung der Grundstücksausnutzung verbunden ist.

3.3 Erklärung zum Umweltbericht, Zusammenfassung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird die 5. Änderung des Bebauungsplans „Seeme“ im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollzogen. Im Rahmen dieses Bebauungsplans werden Maßnahmen vorbereitet, die die Eingriffe im Plangebiet vermeiden und minimieren.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der geringen Auswirkungen eine Weiterführung des Änderungsverfahrens zu befürworten ist.

4. ZIEL UND ZWECK DER FNP-ÄNDERUNG

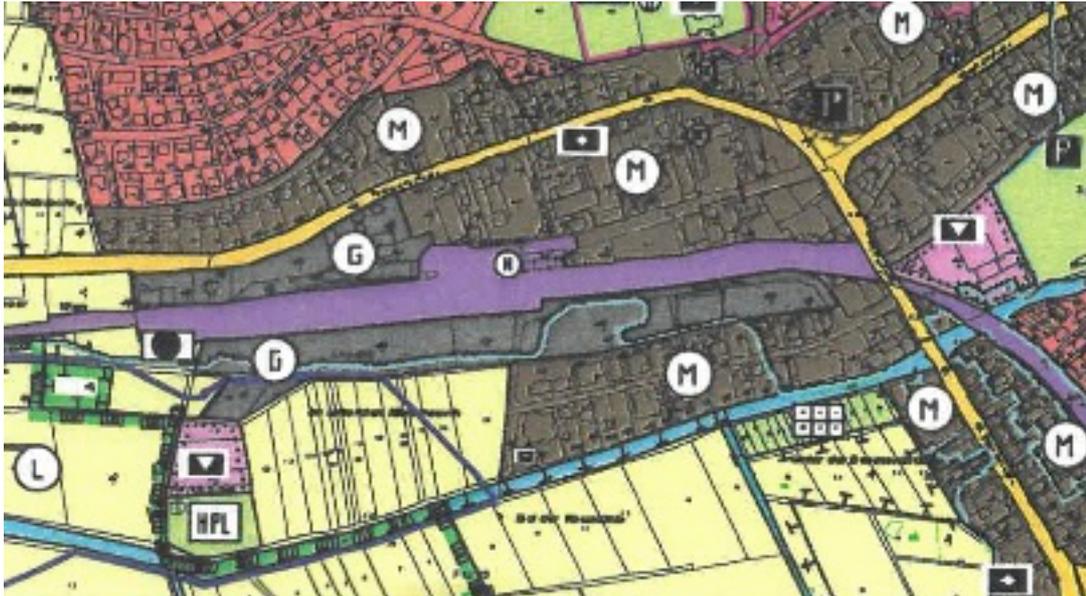
Die Änderung des Flächennutzungsplans soll eine – durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Seeme“ geplante – Wohngebietsfestsetzung, vorbereiten.



5. INHALT DER PLANÄNDERUNG

5.1 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen von 2012 stellt für den Änderungsbereich und für das Umfeld gewerbliche Bauflächen dar.

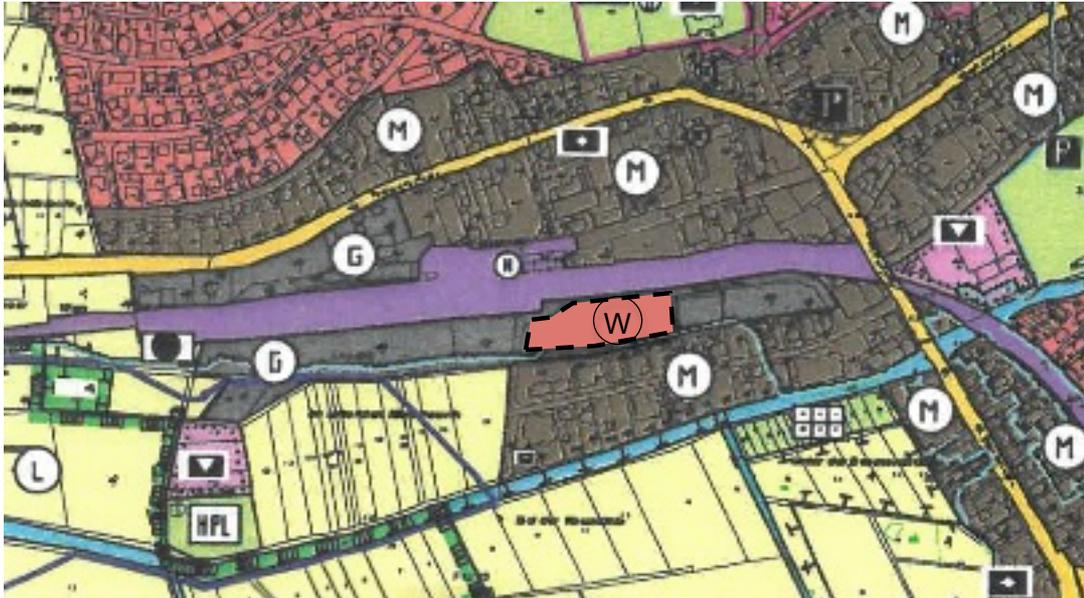


Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Büdingen



5.2 Inhalt der Änderung

Mit der parallelen Planänderung soll gewährleistet werden, dass sich die 5. Änderung des Bebauungsplans „Seeme“ aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen entwickelt.



Änderung im Bereich der 5. Änderung des B-Plans „Seeme“

--- Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung



Wohnbaufläche