

Bauleitplanung der Stadt Büdingen



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf dem unteren Dohlberg“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

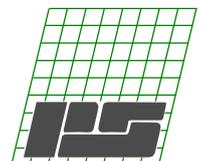
Begründung
zur
Satzung

Stand 09/ 2019
(Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am 11.12.2019)

Planstand:
Begründung zur SATZUNG, September 2019
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503- 21 F 06403/ 9503- 30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com
www.seifert-plan.de

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhalt

1. Ausgangssituation, Veranlassung und Zielsetzung
2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren
 - 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
 - 2.2 Standortwahl/ -alternativen
 - 2.3 Regionalplan Südhessen (RPS 2010), Flächennutzungsplan
 - 2.4 Innenentwicklung und Bodenschutz
 - 2.5 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV
 - 2.6 Verfahren
3. Städtebauliche und planerische Konzeption, Vorhaben- und Erschließungsplan
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, max. Gebäudehöhe
 - 4.3 Bauweise, Baugrenzen
 - 4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
 - 4.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
 - 4.6 Flächen für Gemeinschaftsanlagen
 - 4.7 Eingriffsminimierende – und Entwicklungsmaßnahmen
 - 4.8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift (Leitungen)
5. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange
 - 5.1 Naturschutzrechtliche Belange, Belange des Umweltschutzes, Umweltprüfung
 - 5.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altstandort
 - 5.3 Denkmalschutz
6. Bodenordnung, Sicherung der Planung
7. Flächenbilanz

ANLAGEN



1. Ausgangssituation, Veranlassung und Zielsetzung

Das Alten- und Pflegeheim „Am Wildenstein“ in Trägerschaft des Deutschen Roten Kreuzes, Kreisverband Büdingen, besteht als solches seit Ende der 1960er Jahre.

Die Senioren- und Pflegeeinrichtung bietet aktuell 90 Plätze in Einzel- und Zweibettzimmern.

Trotz mehrfacher Modernisierungsmaßnahmen stellt sich das Haus als nicht mehr zeitgemäß für die heutigen Ansprüche an die Pflege, die Tagesbetreuungsangebote und die Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner (Einzelzimmer u.a.m.) an die Ausstattung, dar.

Eine Sanierung und ein durchgreifender Umbau gemäß den Vorgaben der Heimaufsicht sowie den sonstigen rechtlichen und fachlichen Anforderungen wären wirtschaftlich nicht darstellbar gewesen, so dass die Neuerrichtung einer entsprechenden Wohn- und Pflegeeinrichtung „Über der Seeme“ westlich des Stadtzentrums geplant wurde.

Die neue, sich zurzeit im Bau befindliche Senioren- und Pflegeeinrichtung „Über der Seeme“ wird mit dann 100 Einzelzimmern voraussichtlich im Sommer 2019 bezugsfertig sein.

Eine Nachnutzung des bestehenden Gebäudekomplexes für z.B. einen Hotelleriebetrieb oder zur Bereitstellung von Mietwohnraum wurde seitens der Stadt umfänglich geprüft. Da einerseits keine diesbezüglichen Interessenten vorhanden sind und andererseits, da ein Umbau auch im Hinblick auf eine Wohnnutzung, den heutigen Anforderungen entsprechend, in technischer wie wirtschaftlicher Hinsicht nicht in Frage kommt, verbleibt (nach Aufgabe der Pflegeeinrichtung) die Option einer Gebäudeniederlegung und die anschließende Neuerrichtung von Wohngebäuden.



Foto:
(M. Rück, 08/2018)



Das Deutsche Rote Kreuz (DRK) ist Eigentümerin der Flurstücke 429/102 und 429/104 (Am Wildenstein Nr. 24). Ein späterer Eigentumsübergang auf die, im Hinblick auf die Erschließung der Grundstücksfläche und Realisierung des Vorhabens neu gegründete „Residenz am Wildenstein GmbH“ ist vorvertraglich in die Wege geleitet.

Durch den Projektträger wurden insoweit die notwendigen eigentumsrechtlichen Regelungen getroffen um eine Flächenverfügbarkeit und eine spätere Realisierbarkeit des Gesamtvorhabens zu gewährleisten.

Das in Rede stehende Grundstück (Flurstücke 429/1034 und 429/102) ist im Bebauungsplan Nr. 3 „Auf dem unteren Dohlberg“, 1. Änderung, aus dem Jahr 1995 als Sondergebiet nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der konkretisierenden Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim mit Klinik“ rechtskräftig festgesetzt.

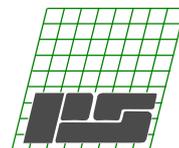
Für eine zukünftig veränderte bauliche Nutzung der Grundstücksfläche bedarf es einer abermaligen Änderung des Bebauungsplanes.

Demgemäß trat im Herbst 2018 die „Residenz am Wildenstein GmbH“ (als Vorhabenträger) an die Stadt Büdingen heran und bat, auf der Grundlage der Vorhabenprojektierung, um die Aufstellung eines 3. Änderungsplanes zum Bebauungsplan „Auf dem unteren Dohlberg“.

Vor dem Hintergrund der skizzierten Ausgangssituation und Zielsetzung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen in ihrer Sitzung am 01.03.2019 gemäß § 2 (1) die Aufstellung einer 3. Änderung zum Bebauungsplan „Auf dem unteren Dohlberg“ in der Kernstadt Büdingen“ beschlossen.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß den Bestimmungen der §§ 13a und 13 BauGB (vgl. Pkt. 2.6).

Zur verbindlichen Vereinbarung weiterer Festlegungen (z.B. bezüglich der Erschließungsanlagen) erfolgt (vor Satzungsbeschluss) der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.

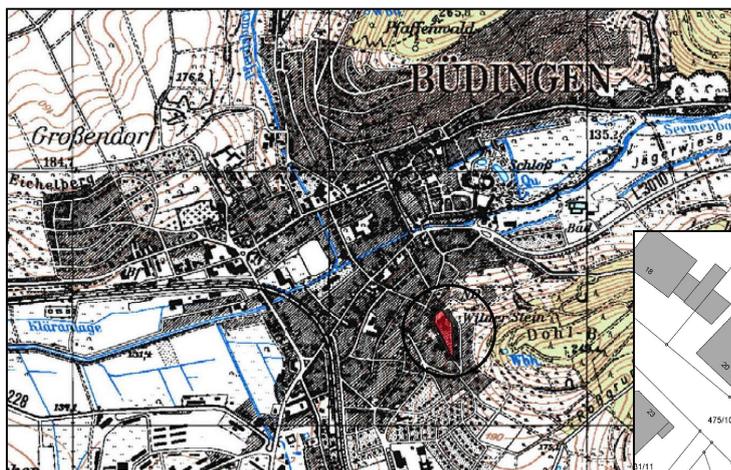


2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten der Kernstadt Büdingen am Anstieg zur Erhebung des Dohlberges. Ausgehend von der Gymnasiumstraße bzw. der Mühltorstraße ist die Grundstücksfläche durch die quasi frontal auftreffende Straße „Am Wildenstein“ verkehrlich erschlossen.

Der rd. 5.973 m² große räumliche Geltungsbereich umfasst die gesamte Fläche des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes (1. Änderung) und ist nahezu allseitig durch Wohngrundstücke umgeben, lediglich im unmittelbaren Nordosten grenzt mit dem Flurstück 430/5 das Geotop „Der Wildenstein“ an.



Übersichtskarten:

**Lage und Abgrenzung
des Plangebietes
(ohne Maßstab!)**



2.2 Standortwahl/ -alternativen

Maßgebliche Zielsetzung des Bebauungsplanes (der 3. Änderung) sind die städtebaulich geordnete Nachnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche und die Bereitstellung von attraktivem Wohnraum in herausragender, innerstädtischen Lagesituation.

Vor dem Hintergrund dessen sowie der gegebenen Eigentumssituation bestehen keine standörtlichen Alternativen.

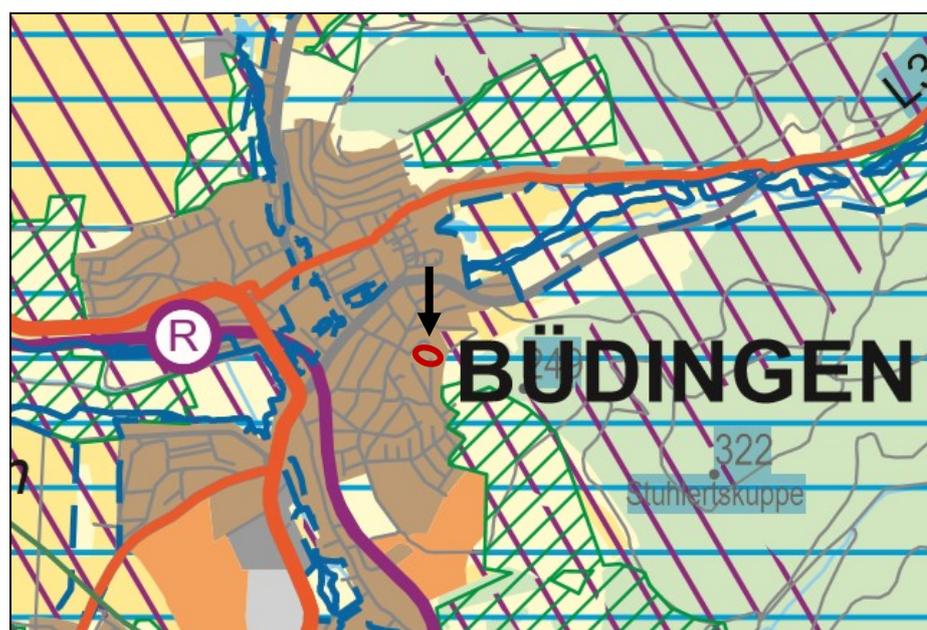
Zudem entspricht das Planvorhaben in idealer Weise der gesetzgeberischen Intention und Vorgabe im Hinblick auf eine verdichtende Innenentwicklung zur Wohnraumschaffung (-> § 13 a BauGB, vgl. Pkt. 2.4).

2.3 Regionalplan Südhessen (RPS 2010), Flächennutzungsplan

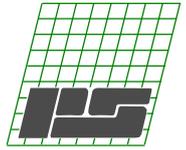
Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die raumordnerischen Ziele sind im wirksamen Regionalplan Südhessen (RPS 2010) festgelegt.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung liegt im ausgewiesenen „Vorranggebiet – Siedlung Bestand“; der Bebauungsplan (3. Änderung) ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.



**Ausschnitt
Regionalplan Südhessen
(ohne Maßstab)**



Als ausgewiesenes Mittelzentrum liegt Büdingen im „ländlichen Raum“:

Nach der Zielsetzung Z3.4.1-9 sind in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar (WE7ha), bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten.

Mit den geplanten 34 Wohneinheiten auf einer Gesamtfläche von knapp 6.000 qm ist der Zielsetzung vorliegend Rechnung getragen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Büdingen aus dem Jahr 2013 stellt den in Rede stehenden Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar.

Gemäß den Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (-> Darstellung als Wohnbaufläche).

2.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Nach dem § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach der allgemeinen Zielsetzung des Regionalplanes Südhessen (Z3.4.1-4) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Mit der geplanten, leicht verdichteten Nachnutzung der seit Jahrzehnten intensiv genutzten Grundstücksfläche entspricht der vorliegende Bebauungsplan in idealer Weise den gesetzgeberischen und regionalplanerischen Vorgaben.



2.5 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist Bestand und erfolgt, ausgehend von der Gymnasiumstraße bzw. der Mühltorstraße, über die kommunale Straße „Am Wildenstein“.

Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist über die nächstliegend vorhandene Bushaltestelle an der Gymnasiumstraße (ca. 450 m) gegeben. Mit 5 Buslinien des RMV und der VGO bestehenden Verbindungen mit allen umliegenden Orten. Durch die Einrichtung eines Anruf-Linien-Taxis besteht zudem ein bedarfsgerechtes öffentliches ÖPNV-Angebot mit zumeist Kleinbussen oder PKW.

Mit dem Bahnhof Büdingen sind sehr gute Bahnverbindungen nach Gießen und nach Gelnhausen/ Frankfurt gegeben.

2.6 Verfahren

Unter Hinweis auf die vorgenannte bauplanungsrechtliche und faktische Situation, den benachbart vorhandenen Grundstücksnutzungen sowie der vollständig vorhandenen Erschließung ist der Bereich zweifelsfrei unter den Begriff des Innenbereiches im Sinne des § 13a BauGB zu subsumieren.

Die formulierten Zielsetzungen des § 13a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erhalten besondere Bedeutung, weil damit ein Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an anderer Stelle/ respektive im „Außenbereich“ nicht erforderlich wird.

Mit den Inhalten der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung werden (innerhalb des Siedlungsverbandes von Büdingen) in städtebaulich geordneter Art und Weise die Voraussetzungen für eine veränderte und leicht verdichtende bauliche Weiterentwicklung im entsprechenden Planbereich geschaffen.

Die auf der Grundlage der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung realisierte/ realisierbare Gesamtgrundfläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung angeführten 20.000 m². Im Rahmen der Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind auch die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen (Kumulation):



Derzeit befinden sich im Kernstadtbereich von Büdingen keine weiteren „§ 13a-Pläne“ in Aufstellung, die in einem räumlichen oder sachlichen Zusammenhang mit dem hier in Rede stehenden Planvorhaben stehen.

Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB soll insbesondere ausschließen, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgespaltet wird, um jeweils Werte unterhalb von 20.000 m² Grundfläche zu erhalten; dies ist hier zweifelsohne nicht der Fall.

Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor. Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Insofern steht der Bebauungsplan in Übereinstimmungen mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Demgemäß kann u.a. auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden, wenngleich die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind.

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.07. – 09.08.2019 durchgeführt.

Zeitlich parallel erfolgte die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 (2) 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die aus fachplanerischen und rechtlichen Gründen oder im Ergebnis der kommunalen Abwägungsentscheidung zu formellen oder materiellen Änderungen des Bebauungsplanes führten oder hätten führen müssen.

Es wird lediglich (auf Empfehlung) des Wetteraukreises ergänzend auf die Notwendigkeit einer ökologischen Baubegleitung für den Abbruch von Gebäuden und Beseitigung von Gehölzen hingewiesen; zudem wird auf Maßgaben der Deutschen Telekom hingewiesen

Die zeitnah beabsichtigte Realisierung des Vorhabens „Residenz am Wilden Stein“ erfolgt durch einen privaten Projektträger.



3. Städtebauliche und planerische Konzeption, Vorhabenplanung

Wie vorstehend ausgeführt erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes (3. Änderung) auf der Grundlage der bereits vorliegenden Vorhabenplanung.

Gemäß dem projektierten Vorhaben ist, der Topographie folgend, die Errichtung von 34 Wohneinheiten (als Eigentumswohnungen) in vier Einzelgebäuden beabsichtigt. Die beiden mittleren Gebäude befinden sich dabei auf gleichem Niveau.

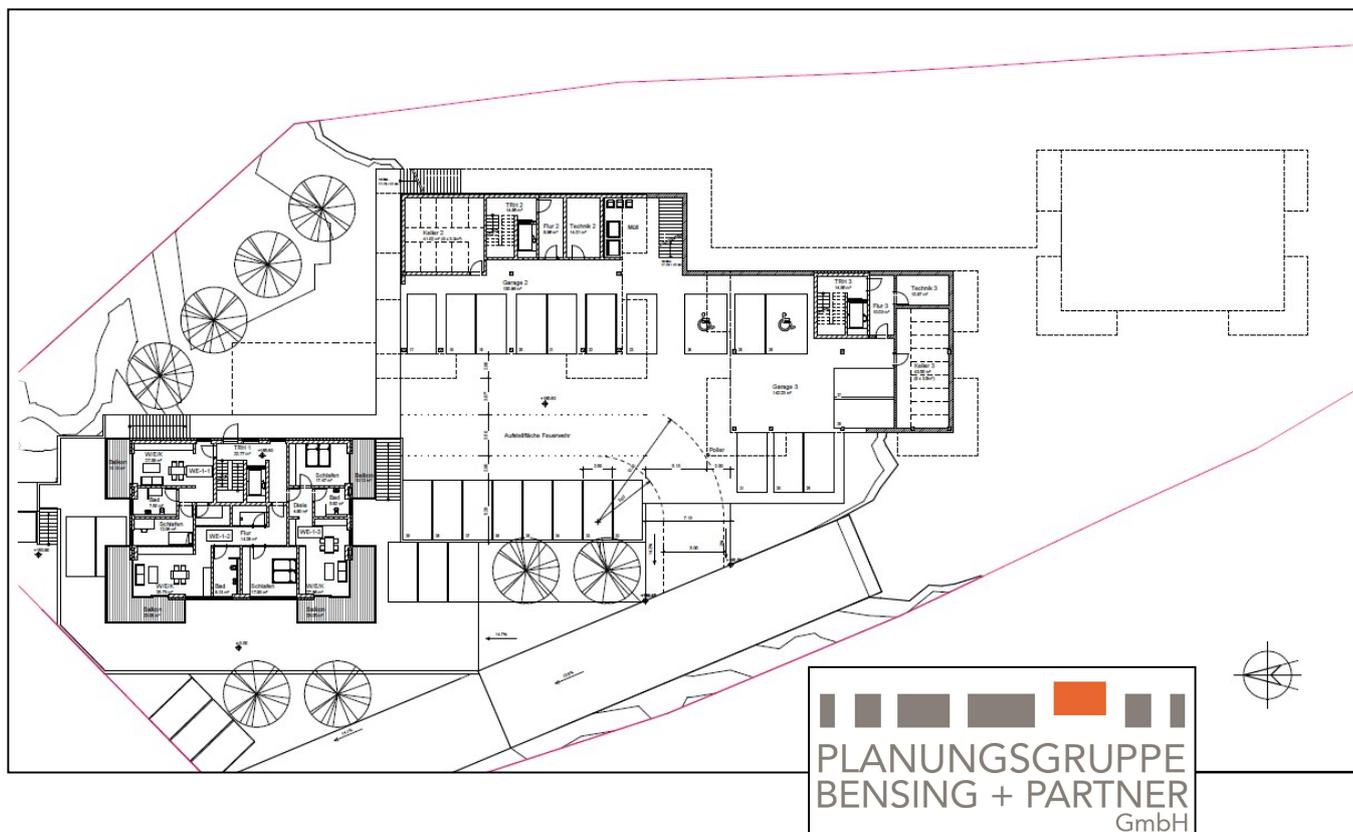
Die Wohnungen werden mit jeweils großzügigen Balkonen versehen.

Durch die verschiedenen Größen der Wohnflächen (s.u.) ergibt sich ein sehr breites Angebotsspektrum.

Die Zuwegung erfolgt über einen Erschließungsweg westlich der Gebäude. Die Unterbringung von Eigentümer-PKW, d.h. der notwendige Stellplatznachweis, erfolgt im Wesentlichen im jeweiligen Erdgeschossbereich, das als Parkdeck ausgeführt wird.

Die Dachflächen sowie alle unversiegelten Freiflächen werden konsequent begrünt.





Grundlegende Rahmendaten / Bebauungskonzept (Bensig + Partner, 12/ 2018)
(vgl. Pkt. 4.2)

- GRZ 0,21 bebaute Flächen und 0,41 versiegelte Flächen (Straßen + Wege) / GFZ 1,06
- Höhenunterschied Gelände von Nord nach Süd: ca. 16m
- 4 über Parkdecks / Kellerräumen aufgeständerte Solitäre
- der Topographie folgend gestaffelt auf drei Geländeneiveaus (0 / +3,20m / +8,40m)
- Zwischenebene mit Aufstellfläche für Feuerwehr auf +3,20m (Niveau Haus 2+3)
- je 8-9 Wohneinheiten auf 4 Obergeschossen = 32 - 36 Wohneinheiten insgesamt
- Wohnungen barrierefrei (Aufzüge), 7 Typen, großzügige Balkone
- Größen: 50(55)m² / 55(72)m² / 67(83)m² / 69(81m)² / 90(107)m² / 114(131)m² / 188(221)m²
- Gesamt: ca. 3.420m² Wohnfläche
- Ausrichtung nach Westen = optimale Belichtung + Aussicht
- 51 Parkplätze (ca. 1,5/Wohnung)
zuzüglich 3 Besucherparkplätze, voraussichtlich direkt an der Straße „Am Wildenstein“



4. Festsetzung der Bebauungsplanänderung

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebietes und zur Vorbereitung des beabsichtigten Vorhabens werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB und der Zielsetzungen der Stadt Büdingen sowie unter Verweis auf die Vorhabenplanung, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dabei beschränkt sich der Bebauungsplan auf einen, nach dem aktuellem Planungs- und Kenntnisstand, unbedingt notwendigen Festsetzungsrahmen.

Weitergehende Regelungen und Festlegungen (z.B. im Hinblick auf die Erschließungsanlagen) können ggfs. im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Vorhabenplanung sind vier Wohngebäude zur Errichtung vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Umgebungsbebauung erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Nach § 4 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind auch die zur Funktionserfüllung erforderlichen Nebenanlagen und Nutzungen einschließlich der notwendigen Stellplätze

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO, wonach die hier aufgeführten Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Insgesamt der vordringlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes im Kontext mit der Umgebungsnutzung Rechnung getragen, zugleich aber auch der allgemeine Gebietscharakter des WA gewahrt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, max. Gebäudehöhe

Gemäß der konkreten Vorhabenplanung ergeben sich Ausnutzungskennziffern, die zunächst ihren



Ausdruck durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl finden:

Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ) geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschossfläche je Quadratmeter (Gesamt) Grundstücksfläche zulässig sind.

Demgemäß erfolgt (unter konkreter Orientierung an der Vorhabenplanung, gleichwohl mit einem geringfügigen Spielraum) die Festsetzung einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,65. Dabei berücksichtigt die Ermittlung der nutzbaren Grundflächen die bebaute Fläche (Gebäudegrundfläche) und die sonstig versiegelten Flächen (Erschließungs- und sonstige Wege, Stellplätze).

Die Geschossflächenzahl wird, unter Berücksichtigung aller nutzbaren Geschossflächen mit GFZ = 1,1 festgelegt.

Im Rahmen dessen kann das konzipierte Vorhaben umgesetzt werden, ohne dass eine darüber hinausgehende bauliche Verdichtung (und Versiegelung) zulässig ist.

Zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt (neben GRZ und GFZ), als eigentlicher, städtebaulich relevanter Belang, lediglich eine sehr konkrete Festsetzung zur maximal zulässigen Höhenentwicklung der projektierten Gebäude.



Abb.: Bensing + Partner, Bad Soden-Salmünster, 12/2018

Die Vorhabenplanung definiert für die vier vorgesehenen Gebäude, der Topographie folgend, drei Geländeneiveaus als Oberkante Fertigfußboden (OKFFB = 162,40 m, 165,59 m und 170,80 m ü. NHN).

Diese ergeben sich im Zusammenhang mit dem vorhandenen Geländeanstieg im Wesentlichen durch eine maximale Steigung von 13 – 14 % des westlichen Erschließungsweges und der Zufahrtmöglichkeiten zu den Stellplatzflächen im Erdgeschoss-Bereich der Gebäude.

Ausgehend von diesem jeweiligen Niveau sind die Wohngebäude mit einer einheitlichen Höhe von (absolut) 16,30 m konzipiert.



Im Bebauungsplan werden die vorgesehenen Gebäudehöhen unter Zugabe eines ggfs. baubedingt notwendigen Spielraumes von 0,5 m als maximale Oberkante (OKmax.) über NHN verbindlich festgesetzt.

Angesichts der schwierigen topographischen Ausgangssituation, dem bislang vorhandenen Gebäudebestand und auch von aktuell nur schwierig zu beurteilenden Aspekten im späteren Bauvollzug (Gebäudegründung, Flächenbefestigung/ Auframpung, Hangsicherung etc.) erscheint es ratsam, in den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (gegenüber der Vorhabenplanung) einen geringen sowie gleichzeitig verträglichen Spielraum bezüglich der maximalen Gebäudehöhen zu belassen:

Es erfolgt von Nord nach Süd die Festsetzung einer maximale Oberkante baulicher Anlagen mit OKmax. = 179,20 m üB NHN im Bereich des Gebäudes direkt an der Erschließungsstraße „Am Wildenstein“, mit OKmax. = 182,40 m üB. NHN im Bereich der beiden mittleren Gebäude sowie mit OKmax. = 187,60 im Bereich des südlichen Gebäudes. Dies bedeutet einen Höhenversprung der Gebäude von 3,2 und 5,2 m.

Mit dem gewählten Bezugspunkt über Normalhöhennull ergibt sich ein absolutes und somit grundsätzlich nachvollziehbares Maß der maximalen Höhenentwicklung der Gebäude.

Eine Überschreitung der getroffenen Festsetzung durch untergeordnete Gebäudeteile und technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzüge, Abluftanlagen und Antennen) ist gemäß Festsetzung nur bis zu maximal 1,5 m zulässig.

Die verbindliche Festsetzung einer zulässigen Anzahl an Vollgeschossen könnte/ würde gerade in der gegebenen topographischen Situation im Zuge der Projektierung und Realisierung ggfs. zu Schwierigkeiten führen und wird daher nicht vorgenommen; mit der Festsetzung einer jeweiligen OKmax. ist den städtebaulichen Gesichtspunkten hinreichend Rechnung getragen

Für die benachbarten Anlieger oberhalb des Plangebietes „Auf dem unteren Dohlberg“ Nr. 9 und 11 ergeben sich gegenüber dem Ist-Zustand keine sehr wesentlichen Veränderungen:

Durch den Gehölzaufwuchs und den bislang bestehenden Gebäudekomplex des Seniorenwohn- und -pflegeheimes ist eine Sichtbeziehung in westliche Richtung derzeit nicht/ kaum gegeben.

In Richtung Norden bleibt die Situation nach der beabsichtigten Neubebauung vollständig unverändert.

Der Kanaldeckel (= eingemessener Höhenpunkt) im Bereich des östlich liegenden Wendehammers „Auf dem unteren Dohlberg“ liegt in einer exakten Höhe von 182,83 üB NHN. Mit der festgesetzten maximalen Oberkante des südlichsten Gebäudes von OKmax. = 187,60 üB NHN liegt dies



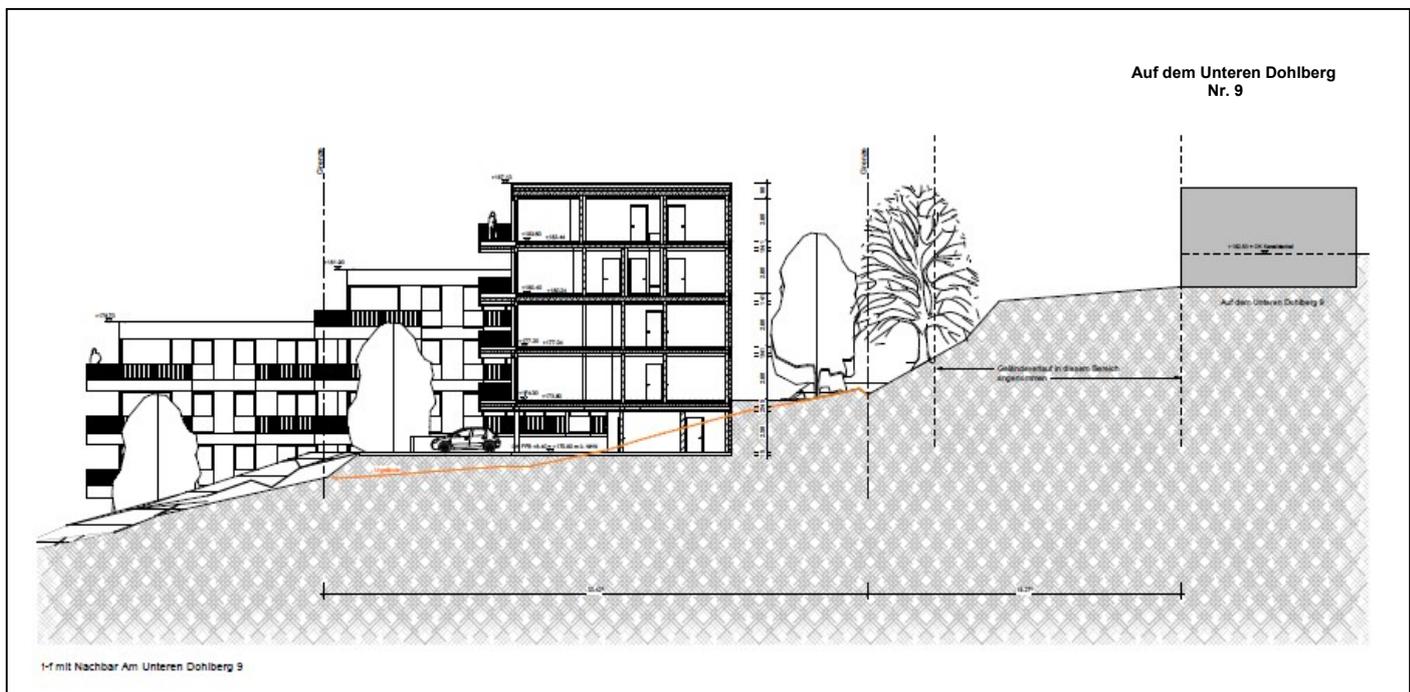
maximal 4,77 m über der vorgenannten Verkehrsfläche, was in etwa auch der Höhe des Wohngebäudes „Auf dem unteren Dohlberg N. 9“ entspricht.

Die „zwischenliegenden“ Gehölzstrukturen, die (zumindest im Zuge des hier in Rede stehenden Vorhabens) unverändert bleiben, bilden aktuell eine über die vorgenannte Höhe hinausgehende optische Abschirmung.



Luftbilder: bestehende Situation / projektiertes Vorhaben
(Bensing + Partner, Bad Soden-Salmünster, 12/2018)

Mit der topographischen Geländesituation und der grundsätzlichen Nord-Süd orientierten baulichen Ausrichtung ist eine Verschattung benachbarter Wohngebäude ebenfalls auszuschließen (vgl. Schattenstudie im Anhang).



Geländeschnitt Ost-West: Bensing + Partner, Bad Soden-Salmünster, 12/2018
(ohne Maßstab)

Grundsätzlich werden benachbarte Grundstückseigentümer in ihren bestehenden Rechten nicht beeinträchtigt.

Die Planungsleitlinien des § 1 (6) BauGB sind im Hinblick auf benachbarte Grundstücksflächen berücksichtigt; insbesondere die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ sind bzw. bleiben im Zusammenhang mit der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes gewahrt.

Im Sinne der Bestimmungen des § 1 (7) BauGB, wonach die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, kann der öffentliche, im Gemeinwohlinteresse stehende Belang „Schaffung und Bereitstellung von Wohnraum im zentralen Innenstadtbereich“ einer etwaigen Verschlechterung der (subjektiven) Wohnqualität im Bereich benachbarter Grundstücke übergeordnet werden.



4.3 Bauweise, Baugrenzen

Angesichts der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche, der konkreten Bauvorhaben und deren Einpassung die Grundstücks- und Geländesituation ist die Festsetzung einer Bauweise im Rahmen der hier vorliegenden Bebauungsplan-Änderung verzichtbar.

Die durch Baugrenzen definierte überbaubare Fläche orientiert sich eng an den Grundflächen der projektierten Gebäude einschließlich der Balkone und Treppenanlagen sowie der topographiebedingten Rampen und Zufahrten.

Aufgrund der nur in begrenztem Umfang verfügbaren Flächen und zur Klarstellung wird zudem festgesetzt, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen sowie Mauern, Betonwände, Stützmauern oder Gabionen auch außerhalb der Baugrenzen, d.h. auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Auch diesbezüglich können notwendigenfalls weitergehende Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Das Gesamtgrundstück ist, wie angeführt, durch die Straße *Am Wildenstein* an das kommunale Straßennetz angebunden.

Zur Erschließung der insgesamt vier Wohngebäude und als Zuwegung zu den Stellplätzen im jeweiligen Erdgeschossbereich setzt der Bebauungsplan - ausgehend von der bestehenden Grundstückszufahrt im Nordosten - eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Erschließungsweg) fest.

Während bis zur Zufahrt zum südlichen Gebäude eine durchgängige Gesamtbreite von 7,0 m vorgesehen ist, besteht weiter in Richtung Süden gebäude- und topographiebedingt eine deutlich schmalere Verkehrsfläche, die im Wesentlichen nur der Zuwegung zur Wendeanlage (für z.B. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und als Aufstellfläche für die Feuerwehr) südlich des südlichsten Gebäudes dient.

Eine zweite Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge ist westlich des Gebäude 2 vorgesehen.

Als gebietsinterne Erschließung soll die Verkehrsfläche durch den Vorhabenträger hergestellt werden und späterhin in privater Hand und Zuständigkeit verbleiben.



Vor diesem Hintergrund (da es sich um eine nicht-öffentliche Verkehrsfläche handelt, wird, um entsprechend notwendige Nutzungsrechte der Eigentümer, Anwohner/ Anlieger und des sonstigen berechtigten Personenkreises auch im Bebauungsplan zu dokumentieren, im Bereich des gesamten Erschließungsweges überlagernd eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Im Hinblick auf die spätere Nutzungsausübung sind diesbezüglich weitere dingliche Sicherungen vorzunehmen.

4.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

Versorgungsanlagen sind im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt.

Hinzuweisen ist auf § 14 der BauNVO sowie die im Bebauungsplan verankerte Festsetzung 2.1.1., wonach Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung im Plangebiet auch ohne standortkonkrete Festsetzung (sowohl innerhalb wie auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen) zulässig sind.

Ausgehend vom östlich angrenzenden Anwesen *Auf dem unteren Dohlberg Nr. 9* verläuft ein Schmutzwasserkanal in südwestliche Richtung durch das Plangebiet, der, um eine Überbauung durch das künftige, südliche Wohngebäude auszuschließen, zu verlegen ist.

Die künftige Kanaltrasse mit einem beidseitigen Sicherheitsstreifen ist bis zum Auftreffen auf den festgesetzten Erschließungsweg entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Grundsätzlich sollen die Medien der Ver- und Entsorgung soweit als möglich im Bereich des Erschließungsweges verlegt / geführt werden.

4.6 Fläche für Gemeinschaftsanlagen

Als angesichts der Anzahl zu realisierenden Wohneinheiten und auf Wunsch der Stadt Büdingen erfolgt die Festsetzung einer Kinderspielfläche im Nordosten des Plangebietes.

Es erfolgt, gleichsam als nicht-öffentliche Einrichtung, die Festsetzung als Gemeinschaftsanlage für die Eigentümer, Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigte im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.



4.7 Eingriffsminimierende – und Entwicklungsmaßnahmen

Flachdächer (wie hier vorgesehen) werden vielfach so hergestellt, dass unerwünschte Nebeneffekte, wie z.B. starke Aufheizung im Sommer und sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser auftreten können.

Am wirkungsvollsten kann dem durch eine dauerhafte Begrünung solcher Dächer begegnet werden. Zudem bilden Dachbegrünungen einen kleinen, jedoch wirkungsvollen Beitrag zur Verbesserung der Umweltsituation (Abmilderung von Temperaturextremen, Bindung und Filterungen von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung, Regenwasserspeicherung, Habitatfunktionen u.a.m.)

Aufgrund dieser Zielsetzungen sowie gleichzeitig aus stadtgestalterischen Gründen (d.h. um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes insbesondere auch Richtung höher liegenden Grundstücksflächen auszuschließen) erfolgt die verbindliche Festsetzung einer dauerhaften, extensiven Dachbegrünung.

Ausnahmen für die Gewinnung von Solarenergie, für Belichtungszwecke oder für technische Aufbauten und Anlagen sind zulässig.

Zur Eingrünung und Grüngestaltung werden flankierend 16 Laubbäume zur Anpflanzung explizit festgesetzt; aufgrund der allgemein beengten Flächensituation bleibt der exakte Standort variabel.

4.8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift (Leitungen)

Auf der Ermächtigungsgrundlage des § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 der hessischen Bauordnung (HBO) wird lediglich festgelegt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kabel nur unterirdisch verlegt werden dürfen.



5. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

5.1 Naturschutzrechtliche Belange / Belange des Umwelt- und Artenschutzes /

Umweltprüfung

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Im Fall der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem unteren Dohlberg“ handelt es sich um eine Grundstücksfläche innerhalb der Siedlungsflächen von Büdingen, die seit langer Zeit baulich genutzt (Seniorenheim im Norden, Wohnhaus im Süden) sowie insgesamt anthropogen überprägt und genutzt ist.

Die Fläche stellt sich damit (mit Ausnahme einer geschätzt mindestens 150 Jahre alten, breitkronigen Linde) ohne wertgebende oder geschützte Biotopstrukturen und ohne nennenswerten Biotopwert dar.

Vor diesem Hintergrund, aufgrund der Lagesituation des Grundstückes und aufgrund der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzung, ergibt sich mit der Überplanung des hier in Rede stehenden Teilbereiches keine relevante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes.

Insofern, sowie auch unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 1a (3) letzter Satz BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (-> rechtskräftiger Bebauungsplan „Auf dem unteren Dohlberg“, 1. Änderung), ergibt sich für die vorliegende abermalige Änderung des Bebauungsplanes kein Kompensationserfordernis.

Umweltprüfung -/bericht

Unter Beachtung des § 1a BauGB sind im Grundsatz im Rahmen der Bauleitplanung regelmäßig die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten. Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die - wie im vorliegenden Fall - vorrangig bestandssichernde, ordnende oder verdichtende Funktion haben.



Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (vgl. vorstehende Ausführungen).

Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich durch die Bestimmung des § 13a (2) Nr. 1 bzw. des § 13 (3) S. 1 BauGB; demnach sind die Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 BauGB, Belange des Artenschutzes, Belange des Bodenschutzes

Auch wenn gemäß der Bestimmungen des § 13 a BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann, sind die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in den kommunalen Abwägungsprozess mit einzubeziehen.

Dem Rechnung tragend, erfolgte im Dezember 2018 eine Bestandsaufnahme und Bewertung der aktuell gegebenen Situation:

Planungsvorgaben und Informationen

Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche.

Regionalplan Südhessen (2010): Vorranggebiet Siedlung Bestand.

Natura-2000-Flächen: Im Planungsgebiet und im näheren und weiteren Umfeld keine.

Andere Naturschutzflächen: Innerhalb nein, der nordöstlich angrenzende ehemalige Steinbruch ist als Naturdenkmal („Wilder Stein“) ausgewiesen. Die Linde ist nicht als Naturdenkmal verzeichnet.

Gesetzlich geschützte Biotope: Keine. Der angrenzende ehem. Steinbruch ist im NATUREG nicht als geschützter Biotop (naheliegend: offene Felsbildung) verzeichnet.

Rechtskräftige Kompensations- und Ökokontoflächen: Laut NATUREG-Viewer keine.

Besonders geschützte Pflanzen- und Tierarten: Die im Plangebiet vorhandene große Linde weist ein gewisses Potenzial für Fledermaus-Sommer- und –Zwischenquartiere auf.

Auch für die Felsen am Nordrand der Planfläche sind solche nicht völlig auszuschließen. Weiterhin besteht eine Jagdhabitategnung für verschiedene Fledermausarten und in den randlichen Gehölzen auch eine Habitategnung für die Haselmaus. Europa- oder bundesrechtlich streng geschützte Vogelarten lassen sich mit Ausnahme des Grünspechts ausschließen. Hinsichtlich streng zu schützender Reptilien besteht am Ostrand der Planfläche ein gewisses Potenzial für die Schlingnatter, während die Zauneidechse höchstens im angrenzenden Steinbruch zu erwarten ist.

Wasserrechtliche Belange: Das Plangebiet liegt wie die gesamte Kernstadt Büdingen in der qualitativen Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks.



Beschreibung / Bewertung der Umweltsituation

- Vegetation

Überplant wird ein seit mindestens den 1960er-Jahren für Siedlungszwecke genutzter Bereich, der außerhalb der Gebäude- und Befestigungsflächen gärtnerisch gestaltet ist. Während der Bereich um das südliche Wohngebäude als eher extensiver Garten einzustufen ist, stellen sich die Grünanlagen im Bereich des Seniorenheims als intensiv gepflegter Ziergarten dar.

Hervorzuheben ist eine große und alte, breitkronige Linde ungefähr mittig zwischen Altenheim und südlichem Gebäude. Unter der überspannenden Krone ist zum Aufnahmezeitpunkt nur wenig Gras- und Krautvegetation vorhanden. Der auf mindestens 150 Jahre zu schätzende Baum weist zumindest kleinere Höhlen an Stamm und Ästen auf.

Vorwiegend außerhalb der Planfläche, aber örtlich bis in diese hineinreichend erstrecken sich entlang des West- und Ostrand geschlossene, zumeist mittelalte Baumgehölze vor allem aus heimischen Laubbäumen, aber geringfügig auch Fichten oder Kiefern. Im Randbereich des ehemaligen Steinbruchs, also im Osten, gehen diese nach Norden zu in waldartiges Eichengehölz über.

Zwischen Altenheim und ehemaligem Steinbruch reichen Felsaustritte kleinflächig bis in die Planfläche. Die Restflächen und Böschungen dieses Zwischenbereichs sind mit Pionier- und Ruderalfluren, Brombeergebüschen und aktuell kaum gepflegten Zierstrauchpflanzungen (insbesondere *Symphoricarpos x chenaultii*) bewachsen.



Krone der Altlinde von Süden gesehen



Grünanlage südlich des Seniorenheims



Fotos: Planungsgruppe Prof. Seifert (H. Richter),
12/2018

Bereich zwischen Altenheim und ehem. Steinbruch
von Norden gesehen.

- Flora

Bedingt durch milde Witterung bis Anfang Januar 2019 war die Spontanvegetation noch gut zu erfassen: Festgestellt wurden nur weit verbreitete Arten hauptsächlich der Intensiv- und Ruderalwiesen, der halbschattigen Ruderalfluren und der Gebüsch- und Waldsäume. Dies gilt auch, soweit begangen, für das angrenzende Steinbruchgelände.

Wertgebend und wertsteigernd ist die benannte Linde, ansonsten beschränken sich etwas ältere Bäume auf einige Bereiche dicht am Außenrand, wo die Baukonzeption keine größeren Eingriffe erwarten lässt. Floristisch nur von sehr mäßiger Wertigkeit, da nur überwiegend nitrophile Trivialarten nachgewiesen wurden

- Fauna

Die faunistische Wertigkeit bestimmt sich durch die Altlinde im Plangebiet, die durch z.T. extensiv genutzte Hausgärten mit älteren Laubbäumen geprägte Planumgebung und den in ca. 150 m Abstand im Osten beginnenden Wald am Dohlberg (mit vorgelagertem Streuobst).

Eine faunistische Wertigkeit besteht wahrscheinlich speziell für die Avifauna und Fledermäuse.

Für Reptilien, darunter auch die FFH-Anhang-IV-Art Schlingnatter, besteht (mit Ausnahme evtl. kleinflächig am Ostrand) keine Habitateignung.

Fledermäuse

Die alte Linde weist ein Potenzial zumindest für Sommer- und Zwischenquartiere baumbewohnender Arten auf. Auch Quartiere im und am Altenheimgebäude sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen, aber konkret nicht bekannt. Winterquartiere in Felsspalten o.ä. sind im angrenzenden Steinbruchbereich möglich. Darüber hinaus besteht im Plangebiet wie auch im Umfeld eine Jagdhabitateignung.



Andere Säugetiere

Wegen der Waldnähe mit dazwischen befindlichen Gehölzen ist die Haselmaus in den randlichen Gehölzen der Planfläche durchaus möglich.

Avifauna

Es besteht ein Brutpotenzial für zahlreiche Arten baumbestandener Gärten und Ortsränder: Wegen der Höhlen in der Linde sind Höhlenbrüter möglich, wegen randlicher Nadelbäume auch einige Nadelbäume bevorzugende Arten. Für Vogelarten stärker offener Habitats wie z.B. Bachstelze und Feldsperling besteht kein Potenzial. Nistkästen wurden nicht beobachtet.

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) (**s. Anlage**) sind die folgenden Arten prüfbedürftig:

Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Gartenbaumläufer, Gartengrasmücke, Gimpel, Girlitz (Ampelliste gelb), Grauschnäpper, Grünfink, Grünspecht (Ampelliste grün, aber bundesrechtlich streng geschützt), Hausrotschwanz, Haussperling (Ampelliste gelb), Heckenbraunelle, Kernbeißer, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Star, Stieglitz (Ampelliste gelb), Sumpfmeise, Trauerschnäpper (Ampelliste gelb), Türkentaube (Ampelliste gelb), Wacholderdrossel (Ampelliste gelb), Zaunkönig, Zilpzalp.

Für unwahrscheinlich gehalten werden u.a. der Gartenrotschwanz und, wegen Fehlens niedriger Hecken, die Klappergrasmücke. Brutplätze von Greifvögeln und Eulen sind zwar nicht auszuschließen, in der Altlinde wurden jedoch keine Hinweise auf Nester festgestellt.

Reptilien

Der nordöstlich gelegene Steinbruch weist z.T. günstige Habitatsignung für die FFH-Anhang-IV-Arten Zauneidechse und Schlingnatter auf, weiterhin auch für die nicht besonders geschützte Blindschleiche. Der für die Schlingnatter geeignete Habitatbereich reicht geringfügig bis in das östliche Plangebiet, während die mehr auf Besonnung angewiesene Zauneidechse dort nicht zu erwarten ist.

Amphibien

Wegen fehlender Gewässer in der Umgebung nicht zu erwarten.

Insekten und andere Wirbellose

- kein Potenzial für gefährdete oder seltene Arten.

- Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im stark nach Osten ansteigenden östlichen Randbereich der Kernstadt Büdingen in einem Bereich mit z.T. älteren Wohngebäuden (Einzelhäuser). Zu ihnen gehören größere Gärten mit umfangreichem, teilweise auch älterem Baumbestand.

Das östlich und nordöstlich direkt angrenzende ehemalige Basaltsteinbruchgelände „Wilder Stein“ hat offeneren Charakter, an das sich südwärts, durch Felswände abgetrennt, ein waldartiges Eichengehölz anschließt.



Im Osten reicht ein Waldzipfel des Dohlbergs bis 150 m an das Plangebiet, wobei zwischen Ortsrand und Wald noch eine Streuobstzone eingeschaltet ist.

- Landschaft

Für eine Innerortslage erhöhte Wertigkeit durch die markante alte Linde und den teilweise älteren Baumbestand im Umfeld.

Im aktuellen Zustand gewisse Vorbelastung durch das großvolumige, 4-geschossige Gebäude des Wohn- und Pflegeheims mit überwiegend heller Fassade innerhalb der umgebenden, von zahlreichen Gehölzen bestimmten Einzelhausbebauung

- Boden

Geologie

Im Plangebiet und nordöstlich davon kleinflächiger Basaltdurchbruch in die ansonsten anstehenden Sedimentgesteine des oberen Rotliegenden.

Boden

Da innerhalb der Ortslage gelegen, fehlen im BodenViewer detaillierte Daten. Soweit nicht durch den früheren Steinbruch verändert, laut BodenViewer-Karte 1:50.000 Pseudogley-Parabraunerde aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen.

Wegen Boden- und Reliefveränderungen durch den früheren Steinbruch und die bauliche Nutzung kein besonders zu beachtendes Schutzgut.

- Wasser

Keine Gewässer. Bezüglich Wasserhaushalt keine Auffälligkeiten, wie sich auch aus der Vegetation ergibt.

- Örtliches Klima

Die Westhanglage oberhalb einer meist dicht bebauten Stadtlage lässt auf ein eher wärmebegünstigtes Mikroklima mit geringer Spätfrostgefährdung, aber erhöhter Windexposition bei Westwind schließen.

- Immissionen

Das Plangebiet liegt abseits stark befahrener Straßen und sonstiger Lärm- und Schadstoffemittenten.



- Sonstige Vorbelastungen

Keine Hinweise.

- Menschliche Nutzung

Anfang 2019 noch Nutzung als Altenheim mit seniorengeeigneter Gartennutzung im Außengelände. Das südliche Einzel-Gebäude dient aktuell als Betriebsgebäude (Hausmeister).

- Kultur- und Sachgüter

Gegenwärtig gibt es keine Hinweise auf schutzbedürftige Kultur- und Sachgüter.

Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen

- Vegetation/ Flora

Gemäß Bebauungsplan (bzw. Vorhabenplanung) Verlust der beschriebenen Altlinde, Verlust weiterer Bäume bspw. nahe dem Südwestrand und Verlust des jetzigen Gartencharakters. Bei den nahe dem westlichen und östlichen Außenrand stockenden Gehölzen wird davon ausgegangen, dass sie überwiegend erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan setzt die Neupflanzung von 16 Bäumen explizit fest.

- Fauna

Der Verlust der alten Linde und tendenziell eine intensivere Nutzung mit erhöhtem Versiegelungsgrad verringern die faunistische Wertigkeit, auch wenn die Gehölze am West- und Ostrand nicht angetastet werden. Betroffen sind diesbezüglich Avifauna und Fledermäuse.

Eventuell vorkommende Haselmäuse sind nur gefährdet, wenn die randlichen Gehölze stärker beeinträchtigt werden. Gleiches gilt auch für die am Ostrand mögliche Schlingnatter und weitere eventuell dort siedelnde Reptilienarten wie die Blindschleiche.

Auf die artenschutzrechtliche Prüfung im Anhang wird ausdrücklich hingewiesen !

- Boden

Das Bauvorhaben ist mit Boden- und Reliefveränderungen verbunden und bedingt einen gegenüber der Bestandsituation einen geringfügig erhöhten Versiegelungsgrad (wobei der Zulässigkeitsrahmen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes (1. Änderung, 1995) nicht ausgeschöpft ist).

Vor dem Hintergrund dessen sowie der Bestimmungen und Zielsetzungen des § 13 BauGB ist eine weitergehende Konkretisierung nicht notwendig.



- Wasser

Die Zunahme der Bodenversiegelung bedeutet durch Wegfall von Versickerungsfläche und erhöhten Oberflächenabfluss auch einen Eingriff in den Wasserhaushalt, wobei ggf. frühere Bodenabträge eingriffsmindernd wirken. Im Hinblick auf Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen muss auf die festgesetzte, extensive Dachbegrünung sowie darüber hinaus auf die Bestimmungen des Wasserrechts hingewiesen werden.

- Landschaft

Der topographiebedingt erhöhte Baustandort oberhalb vom Stadtzentrum, vergrößerte Baufläche und relativ große Gebäudevolumen bedingen wie auch beim geplanten Vorhaben eine gewisse landschaftliche Fernwirkung. Sie wird reduziert durch die vorgesehene Dachbegrünung, wodurch von erhöhten Standpunkten aus gesehen der Baubereich einer begrünten Rasenfläche ähnelt.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Minderungsmaßnahmen gemäß Bebauungsplan (Text und Planzeichnung)

- ❖ Extensive Dachbegrünung mit mindestens 12 cm Substrat.
- ❖ Die Bauhöhe entspricht im Norden etwa der jetzigen Bauhöhe des Altenheims.
- ❖ Festsetzung von 16 neu zu pflanzenden Laubbäumen.
- ❖ Hinweis auf Anbringung von Nisthilfen
- ❖ Hinweis auf die Beachtung der Artenschutzbelange gemäß § 44 BNatSchG und der notwendigen Durchführung einer ökologischen Baubegleitung.

Indirekt ableiten lässt sich der überwiegende Erhalt der Gehölze am West- und Ostrand, da außerhalb der dargestellten Baukörper und des Erschließungsweges gelegen.

Festsetzungsempfehlungen für den Bebauungsplan

- ❖ Bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wird die Festsetzung aufzunehmen, dass die alte Linde unabhängig von der Jahreszeit (also auch im Winter) maximal 2 Wochen vor ihrer Fällung durch einen ausgewiesenen Fachmann auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Tiere zu überprüfen ist. Bei entsprechenden Tiernachweisen muss ggf. die Fällung verschoben werden oder es müssen Tiere umgesiedelt werden.
- ❖ Je nach Qualität und Umfang von festgestellten Baumhöhlen ist ggf. eine Kompensation durch Installation von Brut- und Nistkästen geboten.
Darüber hinaus wird die Empfehlung der Unten Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis im Bebauungsplan verankert, wonach die zu errichtenden Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnenden Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten sind.



- ❖ Gleichsam aufgrund der Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde soll/ wird für die Einhaltung der Belange bzw. Bestimmungen des gesetzlichen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG eine ökologische Baubegleitung für den Abbruch der Gebäude und die Beseitigung von Gehölzen beauftragt und durchgeführt werden.
Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan angeführt.

5.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altstandort

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 werden die wasserwirtschaftlichen Belange im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

- Gewässer, wasserrechtliche Schutzgebiete

Es sind keine Gewässer vorhanden. Durch den Bebauungsplan sind keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete tangiert.

Das Plangebiet liegt wie die gesamte Kernstadt Büdingen in der qualitativen Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks

- Wasserversorgung

Gemäß der bestehenden Situation (Seniorenwohn- und Pflegeheim mit 90 Plätzen) ist davon auszugehen, dass die Trink- und Löschwasserversorgung auch künftig (ausgehend vom Hochbehälter „Eichelsköpfchen“ nordöstlich des Plangebietes) über das örtliche Versorgungsnetz im Bereich der dem Grundstück anliegenden Stadtstraßen sichergestellt werden können.

Mit den entstehenden 34 Wohneinheiten und unter der Annahme von im Durchschnitt je 3 Personen/WE sowie einem Verbrauch von 125 l/Pers./Tag ergibt sich ein Trinkwasserbedarf von insgesamt 4.653 cbm/ Jahr.

Gemäß § 3 des Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist, entsprechend der bestehenden Nutzung (!),



auch für die späterhin vorgesehene Nutzung mit einer jeweiligen Geschossflächenzahl von GFZ > 0,7 ein Löschwasserdargebot von 96 m³/h erforderlich.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Unterflurhydranten befinden sich in unmittelbarer Nähe im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Wilden Stein“.

Aufgrund der *bestehenden* Versorgungssituation und -notwendigkeit, ist davon ausgegangen, dass die im öffentlichen Raum vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind.

- Grundwasserschutz

Gemäß § 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässer-eigenschaften zu vermeiden. Demnach darf auch Grundwasser durch die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Vorhaben qualitativ und quantitativ beeinträchtigt werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass (unter Berücksichtigung der beachtlichen wasserrechtlichen Vorschriften) die Belange des Grundwasserschutzes durch den vorliegenden Bebauungsplan beeinträchtigt werden.

Auf die Lage des Plangebietes im großflächigen Heilquellenschutzgebiet Oberhessen wurde hingewiesen.

- Abwasserbeseitigung, Abflussregelung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt analog der bestehenden Situation voraussichtlich im Trennsystem.

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutzwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz.

Hinreichende Kapazitäten zur Abführung und Weiterleitung der Schmutzwasserfracht sowie die Reinigung und Aufbereitung in der Gruppenkläranlage Büdingen (zwischen Büdingen und Büches) sind gegeben.

Für die Abführung/ Entsorgung von Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Bestimmungen des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie ergänzend § 37 (4) des Hessischen Wassergesetzes, die im Sinne einer Hinweisfunktion im Bebauungsplan angeführt sind.



Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG)

Die vorgenannten Bestimmungen stellen unmittelbar geltendes Recht dar; der Begriff „soll“ ist dahingehend zu verstehen, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, vom entsprechenden Vollzug Abstand genommen werden kann. Je nach der späterhin konkret ermittelten Niederschlagswassermenge ist daher die Notwendigkeit einer Rückhalteeinrichtung (Zisterne) zu prüfen.

Im Zusammenhang mit der Rückhaltung von Niederschlagswasser muss u.a. auch die verbindliche festgesetzte, extensive Dachbegründung angeführt werden.

Die Abführung von Niederschlagswasser (soweit über eine Rückhaltung auf den privaten Grundstückstückflächen hingehend) erfolgt nach aktuellem Kenntnisstand durch Anschluss an den unweit vorhandenen Regenwasserkanal.

Eine weitergehende wasserrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

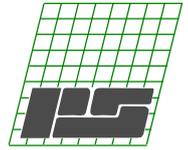
Weitere Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung (z.B. zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen) sind aufgrund der nur in sehr beschränktem Umfang verfügbaren Flächen und der deutlichen Gefällesituation nicht sinnvoll (Notwendigkeit von Stützbauwerken, Verhinderung von „wild“ abfließendem Wasser etc.). Gleichwohl bleiben alle „sonstigen“ Nebenflächen unversiegelt und werden begrünt.

- Altstandort

Das hier in Rede stehende Plangebiet ist mindestens seit den 1960er Jahren als Kinderheim sowie im Folgenden als Seniorenwohn- und -pflegeheim genutzt.

Eine (im weiten Sinne) gewerbliche Nutzung hat am Standort nach Kenntnis nie stattgefunden.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind auch seitens der Grundstückseigentümer und der Stadt Büdingen nicht bekannt.



5.3 Denkmalschutz

Die nordwestlich angrenzende, landschaftsprägende Felsenkuppe des „Wilden Stein“ (aus Säulenbasalt bestehender Geotop) ist als Naturdenkmal geschützt.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich keinerlei Veränderungen.

Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 HDSchG wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen:

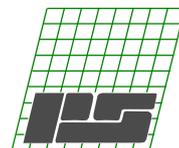
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

6. Bodenordnung, Sicherung der Planung

Angesichts der bestehenden Eigentumssituation sowie der gegebenen wie zukünftigen Grundstücksnutzungen sind bodenordnerische Maßnahmen weder notwendig noch seitens der Stadt Büdingen vorgesehen.

Insofern, sowie aufgrund der grundsätzlich gegebenen Erschließungssituation, die Gesamtgrundstücksfläche betreffend, ist die Umsetzung der Planung grundsätzlich gesichert.

Darüber hinaus wird auf die Inhalte des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages hingewiesen.



7. Flächenbilanz

Stadt Büdingen, Kernstadt, Bebauungsplan "Auf dem unteren Dohlberg", 3. Änderung			
FLÄCHENBILANZ - PLANUNG			
	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
Bauflächen	2.403,9	2.598,1	5.002,0
Straßenverkehrsfläche			
Straßen bes. Zweckbestimmung	<i>priv. Erschließungsweg</i>		968,6
GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH			5.970,6

(digitale Flächenermittlung (gerundet !) auf Grundlage des Bebauungsplanes
 in der Fassung des Entwurfes (05/ 2019), zur Satzung unverändert - M = 1:500)

Büdingen, im April/ Mai 2019; Juni 2019
 und September 2019

aufgestellt:
 (im Auftrag)

aufgestellt:
 Stadt Büdingen

- Anlagen:**
- Karte zur Bestandskartierung
 - Artenschutzrechtliche Prüfung
 - Freiflächenplan (Bensing & Partner, 11/2018)
 - Ansicht West/ Perspektive (Bensing & Partner, 11/ 2018)
 - Schnitte Nachbarn (Bensing & Partner, 11/ 2018)
 - Schattenstudie (Bensing & Partner, 08/ 2019)
 - Perspektive Nord, Planung – Bestand (Bensing & Partner, 09/ 2018)