



Stadt Büdingen, Kernstadt

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52**  
**„Am Lipperts“**  
**2. Änderung**

- Satzung -

Planstand: 09.07.2019

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Raumordnung und Landesplanung.....	7
<b>1.3.1.</b>	<b>Auswirkungsanalyse</b> .....	<b>9</b>
1.3.2	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	13
<b>2</b>	<b>Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung</b> .....	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>19</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	20
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	20
4.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) .....	20
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse und Gebäudeoberkante.....	21
4.2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	21
4.2.5	Stellplätze und Nebenanlagen .....	21
4.3	Verkehrerschließung .....	22
4.4	Belange des Immissionsschutzes .....	22
<b>5</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b> .....	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Denkmalpflege</b> .....	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Landwirtschaft</b> .....	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft</b> .....	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>25</b>
9.1	Werbeanlagen .....	25
9.2	Einfriedungen .....	25
9.3	Pkw-Stellplätze.....	25
9.4	Grundstücksfreiflächen .....	25
<b>10</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>26</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>26</b>

---

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Veranlassung und Planziel**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat in ihrer Sitzung am 07.10.2016 den Bebauungsplan Nr. 52 „Am Lipperts“ zur Satzung erhoben. Bei dem rd. 18,0 ha großen Areal der ehemaligen amerikanischen Armstrong-Barracks handelt es sich um einen schon zu Wehrmachtszeiten entwickelten Kasernenstandort. Die damalige Krüger-Kaserne wurde im Zeitraum von 1935 bis 1939 errichtet und schließlich 1945 durch die amerikanischen Streitkräfte übernommen.

Im nördlichen Bereich, entlang der Orleshäuser Straße, waren Wartungs- und Lagerhallen, Mannschaftsunterkünfte, Sporteinrichtungen, großzügige Parkplatzflächen und ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Im südlichen Bereich, an der Lorbacher Straße, liegen zwei Wohnareale. Ziel des Bebauungsplanes war die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine geeignete Nachfolgenutzung des Kasernengeländes. Es wurde ein Nutzungskonzept erarbeitet, welches zum einen die Schaffung von Wohneigentum in Form von Einzel- als auch Doppel- oder Reihenhäusern vorsieht. Zum anderen wird durch die Umnutzung der bestehenden Gebäude Geschosswohnungsbau betrieben und damit neuer Mietwohnraum geschaffen. Im Ergebnis gelangten rd. 6,9 ha Allgemeines Wohngebiet, rd. 4,2 ha Mischgebiet und rd. 4,0 ha Gewerbegebiet zur Ausweisung. Die Zahl der Bewohner wird nach Abschluss der laufenden Umnutzung bei rd. 1.300 liegen.

An der Orleshäuser Straße wurde ein im Hinblick auf die zulässigen Emissionen eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der Nähe zu dem unmittelbar südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet - aktuell werden die freigemachten Baufelder erschlossen, Wohnungen der verbleibenden Mehrfamilienhäuser sind z.T. bereits bezogen - bietet sich der stadtseitige Teil des Gewerbegebietes aber auch als Nahversorgungsstandort an. Angestrebt wird die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, um den künftigen Bewohnern des ehemaligen Kasernengeländes ein breites und tiefes Sortiment anbieten zu können. Von dieser Entwicklung Kenntnis genommen hat auch ein bisher in der Industriestraße, einem nicht integrierten Standort, ansässiger Lebensmitteldiscounter, der in die Orleshäuser Straße umziehen möchte. Vervollständigt werden soll das Angebot durch einen ebenfalls schon in Büdingen ansässigen Drogerie-Fachmarkt. Die geplanten Verkaufsflächen betragen:

- Lebensmittelvollsortimenter mit 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Lebensmitteldiscounter mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Drogerie-Fachmarkt mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Hierfür bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ mit dem Ziel der Umwidmung des betroffenen Gewerbegebiets in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel i.S. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen am 15.12.2017 gefasst.

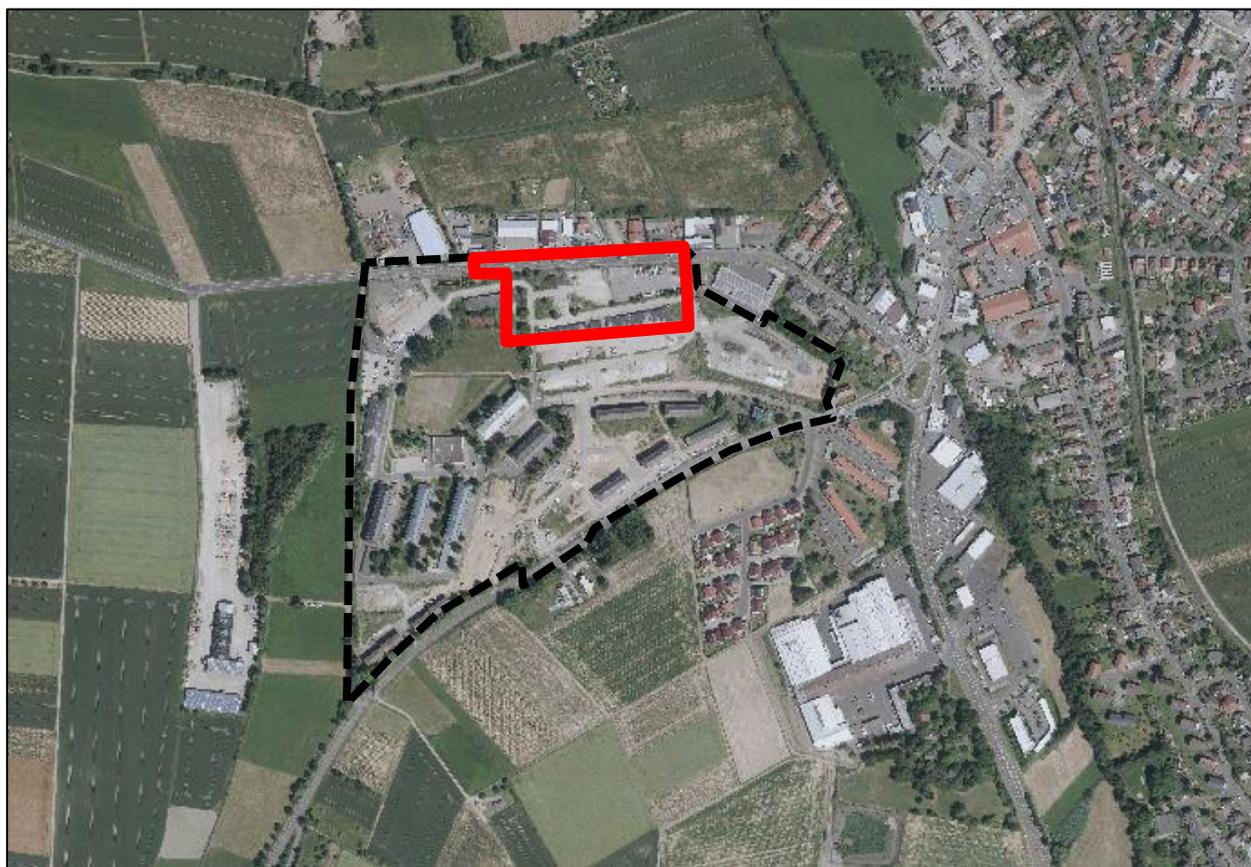
## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Lipperts“ 2. Änderung liegt an der Orleshäuser Straße, westlich an die Freiwillige Feuerwehr Büdingen angrenzend. An den räumlichen Geltungsbereich schließen folgende Flächen und Nutzungen an:

- Norden: Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Nutzungen, u.a mehrere Kfz-Betriebe sowie ein Kamin- und Kachelofenstudio
- Osten: Feuerwehr, anschließend Wohnbebauung
- Süden: Allgemeines Wohngebiet (in Erschließung)
- Westen: eingeschränktes Gewerbegebiet (in Erschließung)

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 2,3 ha. Davon entfallen rd. 2,0 ha auf die Fläche für das Sondergebiet und rd. 0,3 ha auf die Straßenverkehrsfläche.

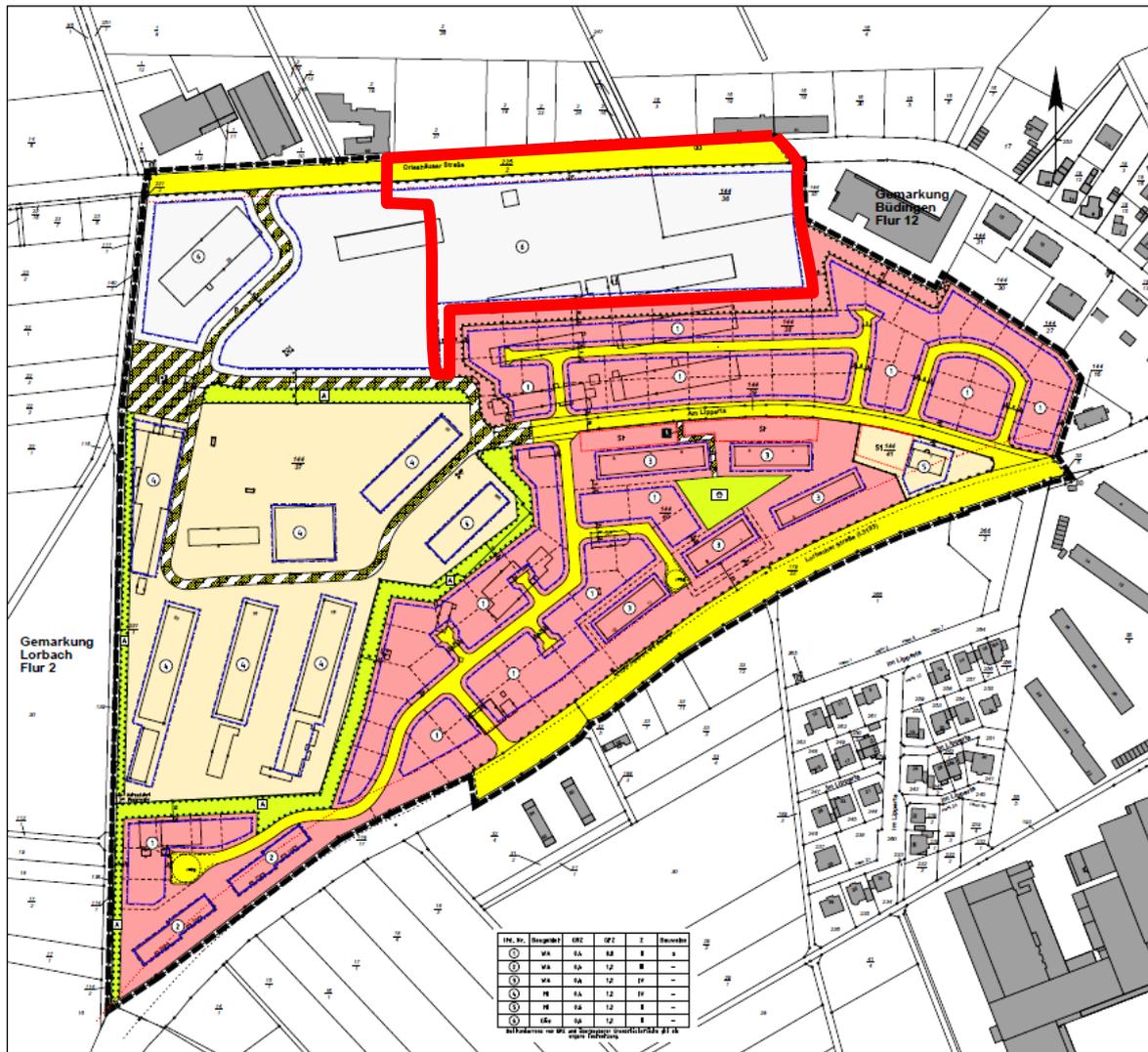
**Abb. 1: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet (10.12.2018)

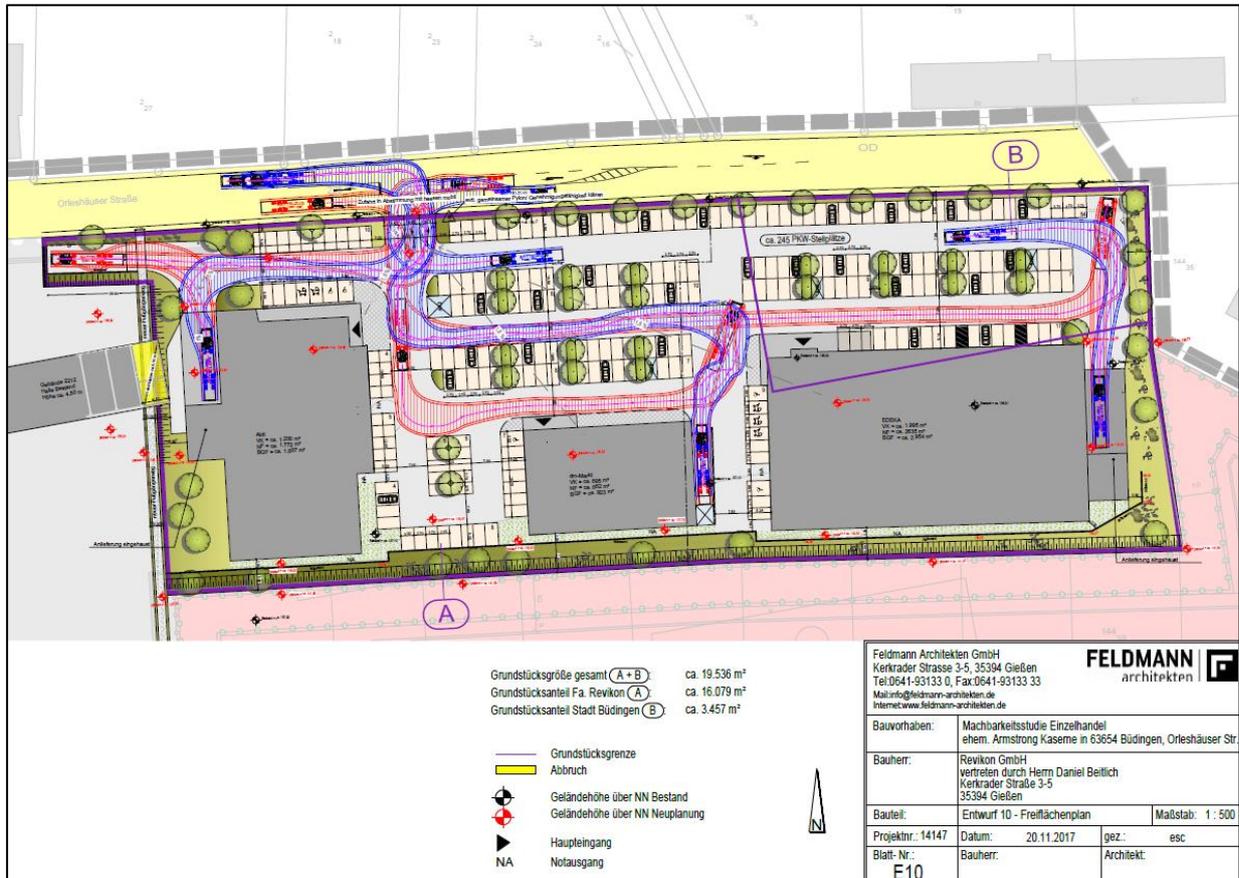
genordet, ohne Maßstab

Abb. 2: Bebauungsplan „Am Lipperts“ 2016 mit Darstellung der 2. Änderung



Genordet ohne Maßstab

Abb. 3: Städtebauliches Gestaltungskonzept (unverbindlich)

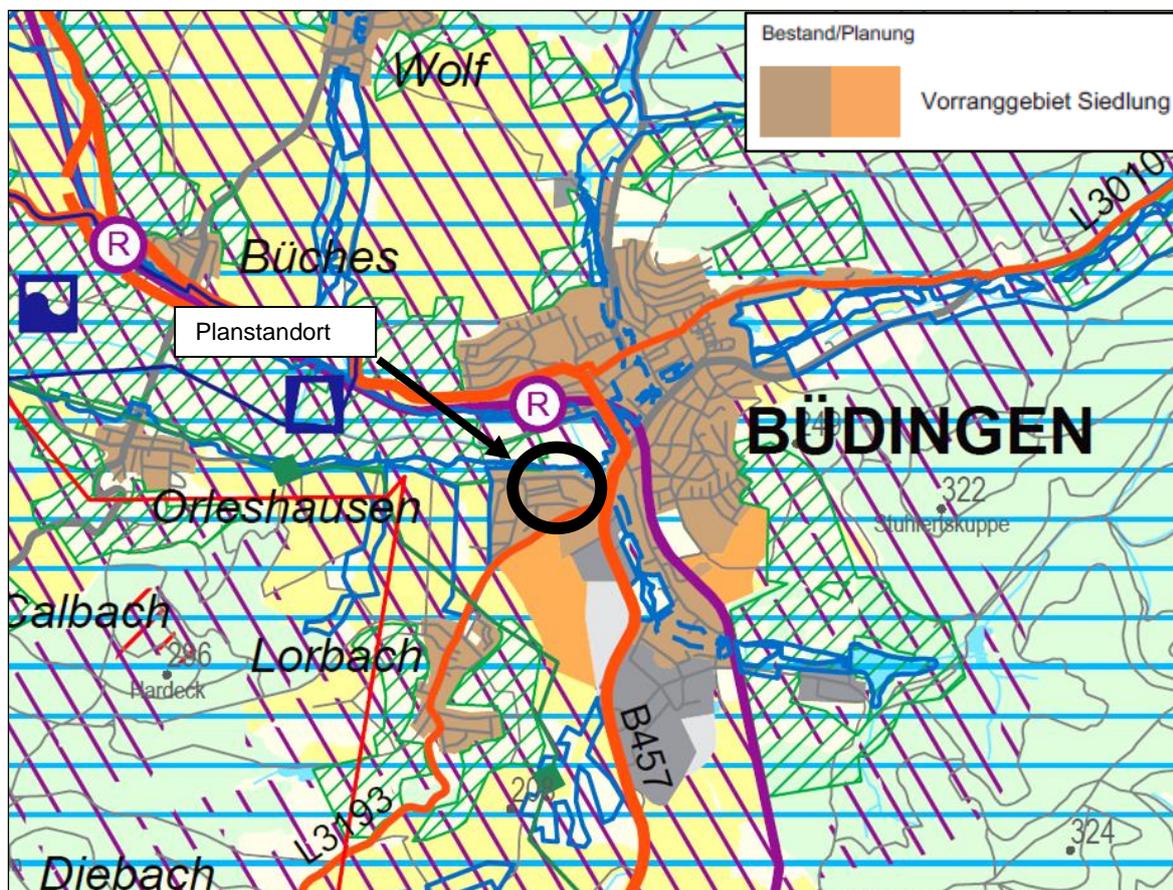


AB Feldmann, Gießen, Stand 11/2017

### 1.3 Raumordnung und Landesplanung

Der Planstandort liegt gemäß den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen in einem Vorranggebiet Siedlung Bestand.

Abb. 4: Ausschnitt RPS 2010 - Plankarte - mit Darstellung des Planstandortes

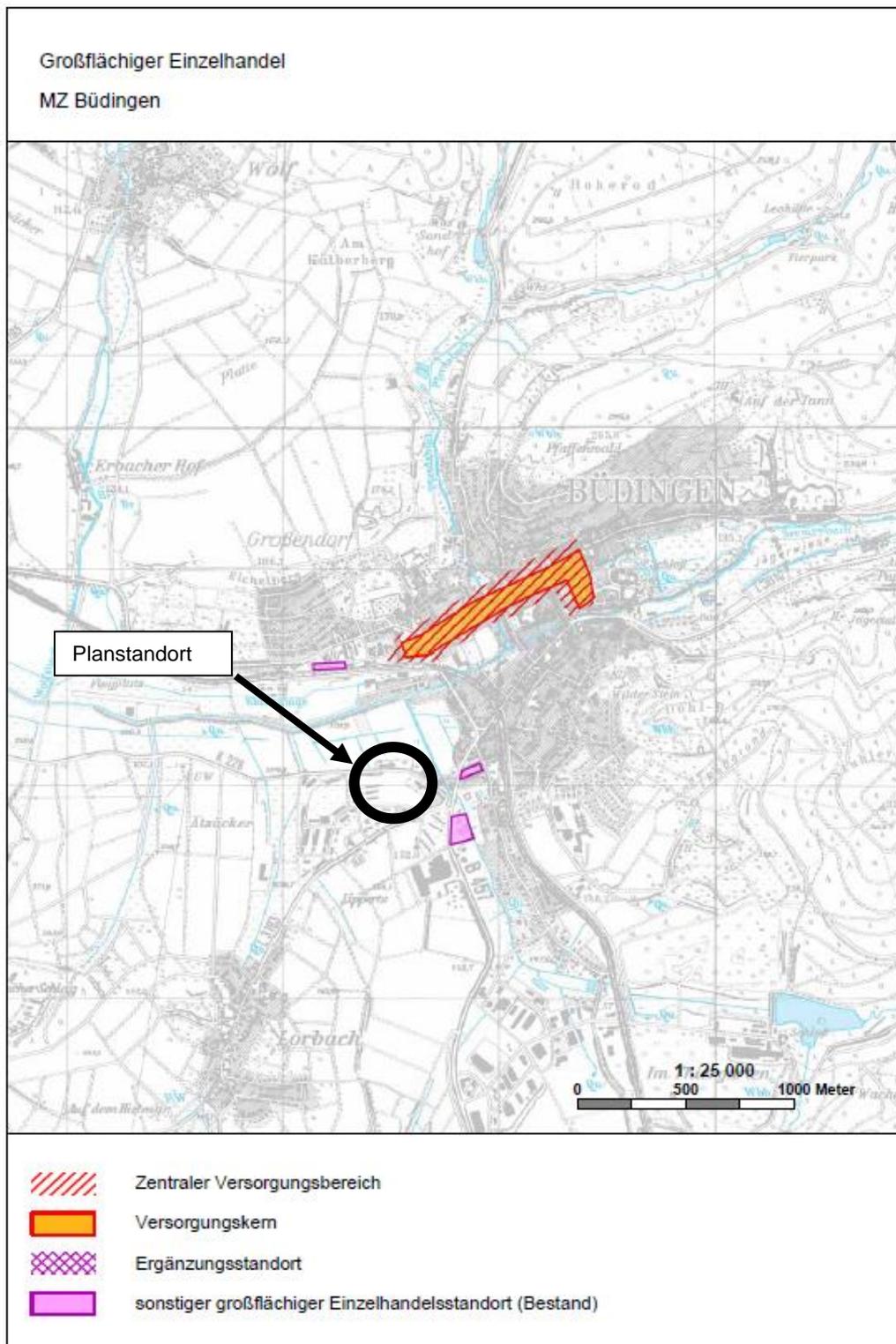


genordet, ohne Maßstab

Das Einzelhandelskonzept 2007 (Stand 04/2008) der Stadt Büdingen empfiehlt, die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in der Innenstadt von Büdingen zuzulassen. Das Einzelhandelskonzept würdigt das Entwicklungspotenzial der ehemaligen Armstrong-Kaserne noch nicht, da die amerikanischen Streitkräfte erst im Jahr 2007 aus Büdingen abgezogen worden waren und das Gelände leer stand. Ein Unternehmen aus der Region kaufte 2015 die ehemalige Armstrong-Kaserne und richtete dort nach den Vorgaben des Landes Hessen eine Außenstelle der Gießener Erstaufnahme-Einrichtung für bis zu 800 Asylbegehrende ein. Zeitgleich wurde ein Nutzungskonzept für die rd. 18,0 ha große Konversionsfläche entwickelt, dass in dem Bebauungsplan „Am Lipperts“ seine formale Umsetzung in das Bauplanungsrecht gefunden hat.

Da die ehemalige Armstrong-Kaserne sich als exterritoriales Gebiet über viele Jahrzehnte der Stadtplanung entzogen hat, kann sich die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelvollsortimenters und die stadtinterne Verlagerung von zwei bereits dort ansässigen Anbietern aus dem Bereich des täglichen Bedarfs auf die Wettbewerbssituation, aber auch auf den zentralen Versorgungsbereich, festgelegt im Regionalplan Südhessen 2010 auswirken.

Abb. 5: Ausschnitt RPS 2010 - Textteil, Abb. 5-27 - mit Darstellung des Planstandortes



Diese Veränderungen können der Genehmigung des geplanten Vorhabens aber nur dann entgegengehalten werden, wenn die wirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen umschlagen. Um die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung zu prüfen, wurde die BBE Handelsberatung GmbH mit einer entsprechenden Untersuchung beauftragt<sup>1</sup>.

### 1.3.1. Auswirkungsanalyse

Da Kaufkraft nicht neu generiert werden kann, wird die Erweiterung der Verkaufsflächen auch zu einer Umsatzumverteilung gegenüber bereits ansässigen Wettbewerbern führen. Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot, nach dem von großflächigen Einzelhandelsvorhaben - und um ein solches handelt es sich, da sowohl der von der Rechtsprechung entwickelte Schwellenwert von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als auch die Regelvermutungsgrenze der Baunutzungsverordnung von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche überschritten werden - keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren bzw. zentralen Versorgungsbereichen in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde ausgehen dürfen, wurden die Auswirkungen analysiert.

Die Untersuchung geht von der Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters von Edeka mit max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus. Hinzu kommt als Lebensmitteldiscounter AldiSüd mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>. AldiSüd ist derzeit mit einer Verkaufsfläche von 1.210 m<sup>2</sup> in der Industriestraße 29 ansässig. Da der bisherige Standort im Eigentum von AldiSüd ist, ist auch sichergestellt, dass er nach der Verlagerung nicht mehr durch den Lebensmitteleinzelhandel genutzt wird. Seine Vervollständigung findet das Nahversorgungszentrum durch einen Drogeriemarkt des Betreibers dm mit max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auch hier handelt es sich um eine Verlagerung. Derzeit befindet sich der dm mit einer Verkaufsfläche von rd. 630 m<sup>2</sup> am Standort An der Saline 8 - außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Hierbei handelt es sich zwar um ein Mietobjekt, die Gutachter gehen allerdings davon aus, dass die Nachnutzung wiederum durch einen Drogeriemarkt aufgrund der begrenzten Marktpotenziale unwahrscheinlich ist. Denkbar erscheint hingegen die Nachnutzung durch einen non food Discounter.

Die Gutachter der BBE weisen zutreffend darauf hin und belegen dies anhand einer Darstellung der Wettbewerbssituation in dem über die Stadtgrenzen hinausgehenden Untersuchungsraum, dass nicht mit einem größeren Umfang neuer Kunden von außerhalb Büdingens zu rechnen ist. Damit rücken die projektrelevanten Angebotsstrukturen in der Stadt Büdingen in den Fokus:

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst Teile der Innenstadt und erstreckt sich linear entlang der Bahnhofstraße bzw. des Straßenzugs Vorstadt zwischen Berliner Straße im Westen und Lohsteg im Osten. In westlicher Randlage des zentralen Versorgungsbereiches ist ein Rewe-Supermarkt mit rd. 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ansässig (Bahnhofstraße 48-52). Es handelt sich um einen modernen und leistungsfähigen Markt.

Von der BBE wurden zudem folgende Anbieter identifiziert:

- **Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt**, Industriestraße 29 A, moderner Lebensmittelmarkt mit rd. 1.210 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Pkw-orientierte Lage, ausreichend Pkw-Stellplätze, räumliche Nähe zum Büdinger Bauzentrum, eingeschränkte Sichtbarkeit von B 457, rd. 2,4 km Entfernung zum Planstandort, soll im Rahmen des Planvorhabens von seinem derzeitigen Standort an den Planstandort an der Orleshäuser Straße verlagert werden.

---

<sup>1</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Büdingen, Köln, April 2018

- **HIT-Supermarkt**, „An der Saline“ 18, ca. 1.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Siedlungsrandlage, Anbieter mit durchschnittlichem Marktauftritt, Bäcker als Konzessionär, direkte Zufahrt von B 457, eng bemessene Anzahl an Pkw-Stellplätzen, rd. 500 Meter Entfernung zum Planstandort, leistungsstarker Anbieter.
- **Norma-Lebensmitteldiscountmarkt**, „An der Saline“ 8, ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, siedlungsintegrierter Standort, durchschnittlicher Marktauftritt, eng bemessene Anzahl an vorgelagerten Pkw-Stellplätzen, Standortgemeinschaft mit dm, Takko und Deichmann, rd. 450 Meter Entfernung zum Planstandort, Anbieter mit durchschnittlicher Leistungsfähigkeit.
- **dm-Drogeriemarkt**, „An der Saline“ 8, ca. 630 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, siedlungsintegrierter Standort, zeitgemäßer Marktauftritt, eng bemessene Anzahl an vorgelagerten Pkw-Stellplätzen, Standortgemeinschaft mit Norma, Takko und Deichmann, rd. 450 Meter Entfernung zum Planstandort, soll im Rahmen des Planvorhabens von seinem derzeitigen Standort an den Planstandort an der Orleshäuser Straße verlagert werden.
- **Penny-Lebensmitteldiscountmarkt**, „Über der Seeme“, ca. 810 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, siedlungsintegrierter Standort, moderner Marktauftritt, ausreichend Pkw-Stellplätze, Solitärstandort, Nähe zu Logo-Getränkemarkt, rd. 1,2 Kilometer Entfernung zum Planstandort, Anbieter mit durchschnittlicher Leistungsfähigkeit.
- **Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt**, Düdelsheimer Straße 28 a, ca. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, siedlungsintegrierter Standort, moderner Marktauftritt, ausreichend Pkw-Stellplätze, Standortgemeinschaft mit Logo-Getränkemarkt, Dänischem Bettenlager und Handwerkermarkt, rd. 1,5 Kilometer Entfernung zum Planstandort, leistungsstarker Anbieter.

In den Stadtteilen ist nur in Düdelsheim mit einem Netto-Discounter ein systemrelevanter Wettbewerber vorhanden.

Im Ergebnis weist die Stadt Büdingen, mit einem Ausstattungsniveau bei Lebensmittelmärkten mit aktuell rund 0,34 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner, einen unter dem Bundesdurchschnitt mit rund 0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner liegenden Besitz auf. Die Ausstattung mit Lebensmittelvollsortimentern ist unterdurchschnittlich, während Discounter einen vergleichsweise hohen Flächenbesatz aufweisen.

Auch wenn sich die zu erwartenden Auswirkungen auf die Stadt Büdingen beschränken, so wurden doch auch die Umlandgemeinden Altstadt, Limeshain, Hammersbach, Gründau, Glauburg und Ortenberg betrachtet und festgestellt, dass die meisten Nachbarkommunen jeweils über eigene, marktgerechte Versorgungsstrukturen bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten verfügen. Diese Ausstattung ist ein weiterer Beleg dafür, dass sich der Einzugsbereich und damit auch die möglichen Auswirkungen auf die Stadt Büdingen konzentrieren. Entsprechend umfasst der Nahbereich (Zone I) die Kernstadt sowie die westlich angrenzenden Stadtteile Orleshausen, Lorbach und Büches. Der erweiterte Einzugsbereich (Zone II) umfasst die übrigen Stadtteile.

Die Kaufkraftpotenziale betragen bei den projektrelevanten Sortimenten im Einzugsgebiet

- |                              |             |
|------------------------------|-------------|
| • Nahrungs- und Genussmittel | 49,3 Mio. € |
| • Drogeriewaren              | 7,3 Mio. €  |
| • Summe                      | 56,6 Mio. € |

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens nach Sortimenten beträgt

- |                              |             |
|------------------------------|-------------|
| • Nahrungs- und Genussmittel | 16,0 Mio. € |
| • Drogeriewaren              | 4,0 Mio. €  |
| • sonstige Sortimente        | 3,3 Mio. €  |
| • Summe                      | 23,3 Mio. € |

Da Kaufkraft regelmäßig nicht neu generiert werden kann, wird es zu Umsatzumverteilungseffekten kommen. Zu beachten ist hierbei aber, dass es sich sowohl bei Aldi<sub>Süd</sub> wie auch bei dem um Verlagerungsvorhaben innerhalb der Kernstadt handelt, von denen keine zusätzlichen städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen ausgehen. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass diese Märkte den Großteil ihrer Bestandsumsätze auf den neuen Standort verlagern werden. Die Umsatzumverteilung konzentriert sich daher auf die Neuansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters.

Aufgrund des aktuell vergleichsweise geringen Ausstattungsniveaus bei Lebensmittelmärkten in Büdingen gehen die Gutachter davon aus, dass derzeit Kaufkraftabflüsse in größerem Umfang stattfinden, die mit der Ansiedlung des geplanten Nahversorgungszentrums zumindest teilweise wieder zurückgeholt werden können. Diese Umsatzumverteilung zulasten der systemrelevanten Anbieter in Altenstadt, Gründau und Ortenberg wird auf jeweils max. 6% des derzeitigen Umsatzes prognostiziert. Bei den übrigen Anbietern im Umland von Büdingen werden Umsatzumverteilungen von max. 4% des derzeitigen Umsatzes erwartet. Betriebsgefährdende Wettbewerbseffekte sind bei diesen vergleichsweise geringen Umverteilungsquoten nicht zu erwarten.

Der größte Teil der Umsatzumlenkung wird mit max. 15,4 Mio. € des erwarteten Gesamtumsatzes in Höhe von 23,3 Mio. € innerhalb der Stadt Büdingen stattfinden. Hiervon wird der zentrale Versorgungsbereich mit max. 6% des derzeitigen Umsatzes betroffen sein. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind die Anbieter Hit, Penny, Lidl und Norma von den Umsatzverlusten betroffen. Betroffen sein wird auch die Netto-Filiale im Stadtteil Düdelsheim, aber nur mit max. 5% ihres derzeitigen Umsatzes.

Der besonderen Würdigung bedürfen die Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnungsnah Versorgung, da hier die wettbewerblichen Effekte auch in städtebauliche Effekte umschlagen können, die einer Genehmigung des geplanten Vorhabens gegebenenfalls entgegengehalten werden müssen. Dies ist immer dann der Fall, wenn durch den Wegfall eines Frequenzbringers die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches infrage gestellt wird oder die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist.

Die BBE Handelsberatung GmbH kommt im Rahmen ihrer Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnungsnah Versorgung in der Stadt Büdingen und in den umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Zu den vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungseffekten bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Kernstadt führen die Gutachter aus:

*Innerhalb der **Innenstadt von Büdingen** ist aufgrund der räumlichen Nähe des Planvorhabens zum hier ansässigen Rewe-Supermarkt eine Umverteilungsquote von bis zu 6% des derzeitigen Umsatzes zu prognostizieren. Hierbei bewegt sich die prognostizierte Umverteilung in einer Größenordnung, bei der eine Existenzgefährdung nicht zu erwarten ist.*

*Bei der Bewertung der Umverteilungsquote ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Rewe-Supermarkt um einen modernen und leistungsstarken Lebensmittelmarkt handelt. Auch unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Verkaufsflächenausstattung der Stadt Büdingen im Vollsortiment dürfte der Rewe-Supermarkt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt über überproportionale Flächenleistungen verfügen. Somit bestehen für den Rewe-Supermarkt sowohl baulich als auch betriebswirtschaftlich gute Rahmenbedingungen, so dass auch unter Berücksichtigung der Wettbewerbsentwicklung in der Stadt Büdingen grundsätzlich davon auszugehen ist, dass der vorhandene Lebensmittelmarkt auch nach Realisierung des Planvorhabens erhalten bleibt.*

*Insgesamt kann festgehalten werden, dass im Zusammenhang mit der Umsatzumverteilung zu Lasten des Rewe-Supermarktes die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches nicht gefährdet wird.*

*Neben dem Rewe-Supermarkt werden in der Innenstadt von Büdingen Nahrungs- und Genussmittel lediglich durch ein kleines Lebensmittelgeschäft in der Altstadt und einzelne Betriebe des Lebensmittelhandwerks vorgehalten. Bezüglich dieser kleinteiligen Betriebe ist festzuhalten, dass hier maximal marginale Umsatzumverteilungen zu erwarten sind. Da es sich bei diesen Betrieben um Spezialanbieter handelt, die im Wesentlichen Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung in der Innenstadt von Büdingen übernehmen, ist nicht zu erwarten, dass diese bei Realisierung des Planvorhabens schließen werden. Vor diesem Hintergrund ist auch nicht zu erwarten, dass das Planvorhaben beeinträchtigende Auswirkungen auf die im Rahmen des Stadtumbauprogramms geförderte gezielte Nachverdichtung der Einzelhandelsachse Bahnhof - Vorstadt - Altstadt haben wird.*

*Das kleinteilige Angebot im **Nahversorgungszentrum Düdelsheim** wird nur in so geringem Maße von Wettbewerbsverschärfungen betroffen sein, dass keine städtebaulich negativen Folgen für diesen zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind.*

*Auch im weiteren Untersuchungsgebiet sind städtebaulich negative Folgen für zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen.*

*Wie oben dargelegt, kann aufgrund der Höhe der Umverteilungsquote ausgeschlossen werden, dass die Realisierung des Planvorhabens zu einer Schließung einzelner Märkte und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen würde.*

Das Ergebnis der Prüfung der wohnungsnahen Versorgung wird wie folgt zusammengefasst:

*Die Wettbewerbsbetriebe in der sonstigen Kernstadt von Büdingen werden aufgrund der ausgeprägten Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben und der räumlichen Nähe zum Planvorhaben am stärksten von Wettbewerbswirkungen betroffen sein.*

*Gleichzeitig werden größere Umsatzumverlagerungseffekte durch die Verlagerung des Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes und des dm-Drogeriemarktes generiert.*

*Da es sich bei dem zu betrachtenden Aldi Süd-Markt am Standort Industriestraße 29 A in Büdingen allerdings um einen Lebensmittelmarkt an einem dezentralen Standort handelt, wären mit dieser Entwicklung keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung verbunden. Vielmehr käme es im Zuge der Vorhabenrealisierung zu einer Umsatzumverteilung von einem dezentralen an einen integrierten Standort, wodurch die wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Büdingen verbessert würde.*

*Im Falle der Verlagerung des dm-Drogeriemarktes wird auch in Zukunft ein siedlungsintegrierter Standort belegt, so dass hierdurch die wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Büdingen nicht verschlechtert wird.*

*Darüber hinaus werden innerhalb der sonstigen Kernstadt von Büdingen Wettbewerbswirkungen gegenüber den ebenfalls hier ansässigen Lebensmittelmärkten Hit, Penny, Lidl und Norma induziert, ohne dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit dieser Betriebe infrage zu stellen wäre.*

*In der übergemeindlichen Betrachtung werden sich die Umsatzumverteilungen auf eine Vielzahl von Betrieben bzw. Standorten in den benachbarten Städten und Gemeinden beziehen. Hierbei stellen die Kommunen Altstadt, Gründau und Ortenberg die Hauptwettbewerbsstandorte dar. Eine Gefährdung dieser Wettbewerbsstandorte kann aufgrund der zu erwarteten Umverteilungsquoten von max. 6% des derzeitigen Umsatzes allerdings insgesamt ausgeschlossen werden.*

*Aufgrund der Höhe der Umverteilung sowie der räumlichen Strukturen können negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in der Stadt Büdingen und in den Umlandkommunen somit ebenfalls ausgeschlossen werden.*

Bezüglich der Umlandgemeinden wird darauf hingewiesen, dass sich die durch das geplante Nahversorgungszentrum hervorgerufenen Umsatzzumlenkungen durchweg auf einem so niedrigen Niveau bewegen, dass Gefährdungen einzelner Wettbewerbsbetriebe ausgeschlossen werden können.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die prognostizierten Umverteilungseffekte auch unter Berücksichtigung der Agglomerationseffekte, die sich aus der geplanten Kombination von Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogerie-Fachmarkt ergeben können, keine im Untersuchungsraum ansässigen Wettbewerber in ihrer Existenz gefährdet werden.

### **1.3.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Der Regionalplan Südhessen thematisiert in Kapitel 3.4.3 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe und benennt die möglichen Sondergebietskategorien für den großflächigen Einzelhandel. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden nachfolgend besprochen, soweit sie für den geplanten Nahversorgungsstandort Orleshäuser Straße von Bedeutung sind.

#### *G 3.4.3-1*

*Die verbrauchernahe Versorgung muss unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.*

Die Einrichtung des Nahversorgungsstandortes dient gerade der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne dieses Grundsatzes der Raumordnung. Von besonderer Bedeutung ist hierbei laut RPS die fußläufige Erreichbarkeit in zumutbarer Entfernung von max. 700 m. Damit wird das gesamte neue Quartier in der ehemaligen Armstrong Kaserne abgedeckt.

#### *Z 3.4.3-2, Abs. 1*

*Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.*

Die Stadt Büdingen ist im Landesentwicklungsplan Hessen als Mittelzentrum ausgewiesen. Wie die von der BBE Handelsberatung GmbH erstellte Auswirkungsanalyse zeigt, beschränkt sich der Einzugsbereich auf die Stadt Büdingen und ihre Stadtteile.

#### *Z 3.4.3-2, Abs. 2*

*In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.*

Dieses Ziel der Raumordnung ist vorliegend unbeachtlich.

*Z 3.4.3-2, Abs. 3*

*Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.*

Geplant sind ein Lebensmittelvollsortimenter mit 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Lebensmitteldiscounter mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Drogeriemarkt mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Raumverträglichkeit kann somit nicht per se als gegeben angenommen werden. Dies war Anlass für die Beauftragung einer Auswirkungsanalyse. Die Untersuchung bestätigt im Ergebnis die Raumverträglichkeit des geplanten Vorhabens.

*Z 3.4.3-2, Abs. 4*

*Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.*

Der Nahversorgungsstandort Orleshäuser Straße liegt innerhalb eines Vorranggebietes Siedlung Bestand. Dieses Vorranggebiet umfasst das gesamte ehemalige Kasernengelände, das im Süden durch die Lorbacher Straße, Ortsdurchfahrt im Zuge der L 3193, begrenzt wird. Im Anschluss an die Lorbacher Straße folgt wiederum ein Vorranggebiet Siedlung Bestand und ein Vorranggebiet Siedlung Planung, dessen Größe das des ehemaligen Kasernengeländes deutlich übersteigt. Der RPS sieht damit die zukünftige Siedlungserweiterung der Kernstadt von Büdingen vor allem hier im Südwesten.

Bei einer Umsetzung des durch das Vorranggebiet Siedlung Planung eröffneten Angebotes im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung werden zusätzliche Wohnflächen entwickelt, die ebenfalls von dem geplanten Nahversorgungsstandort in der Orleshäuser Straße versorgt werden können.

Aktuell ist die enge räumliche und funktionale Verbindung durch die unmittelbare Nähe zu dem sich gerade in der Bauvorbereitung befindlichen ehemaligen Kasernengelände, dem Wohnquartier Im Lipperts südlich der Lorbacher Straße und der Bebauung entlang der B 457 gewährleistet.

Die Freiflächen nördlich der Orleshäuser Straße sind dem Überschwemmungsgebiet des Seemenbaches und des Salzbaches geschuldet, das sich hier tief in das Siedlungsgefüge einschneidet und zumindest den westlichen Teil der Kernstadt in eine Nord- und eine Südhälfte teilt. Der im RPS ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich befindet sich in der Nordhälfte. Der Nahversorgungsstandort Orleshäuser Straße befindet sich im Süden und übernimmt damit zumindest eine Ergänzungsfunktion. Diese konnte im RPS 2010 aufgrund der damaligen Nutzung der Kaserne durch die US-Streitkräfte noch nicht berücksichtigt werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „An der Saline“ liegt rd. 350 m östlich des Planstandortes an der Bundesstraße. Die Bushaltestelle wird von insgesamt 8 Linien angefahren, so dass auch von einer ausreichenden Erschließung durch den ÖPNV ausgegangen werden kann.

*Z 3.4.3-2, Abs. 5*

*Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Ver-*

*sorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.*

Das Beeinträchtigungsverbot wird gewahrt. Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass der geplante Nahversorgungsstandort Orleshäuser Straße die Funktionsfähigkeit von benachbarten zentralen Orten und ihren integrierten Geschäftszentren/Zentralen Versorgungsbereichen nicht beeinträchtigen wird. Im Realisierungsfall werden sich laut Auswirkungsanalyse die wettbewerblichen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Büdingen und in den umliegenden Städten und Gemeinden in einer Größenordnung bewegen, bei der negative städtebauliche Auswirkungen auf die relevanten Zentralen Versorgungsbereiche und sonstige für die Versorgung der Bevölkerung wichtige Angebotsstandorte im Einzugsbereich auszuschließen sind.

#### Z 3.4.3-3

*In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.*

*Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebieten) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten und für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen, beziehungsweise zu den in § 11 (3) BauNVO genannten Auswirkungen führen.*

Der Nahversorgungsstandort Orleshäuser Straße liegt innerhalb eines Vorranggebietes Siedlung Bestand. Z 3.4.3-3 ist vorliegend mithin unbeachtlich.

#### Z 3.4.3-4

*Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung) sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren in Abbildung 5 gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln.*

Nach der Sortimentsliste des RPS fallen unter die zentrenrelevanten Sortimente auch die nahversorgungsrelevanten Güter für den täglichen Bedarf. Genannt werden

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Pharmazeutika
- Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel
- Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf und
- Schnittblumen.

Der Einrichtung eines Nahversorgungsstandortes immanent ist der Verkauf der genannten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente. So auch am Planstandort Orleshäuser Straße. Dieser liegt zudem außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Büdingen.

Regional bedeutsam sind Einzelhandelsvorhaben laut RPS immer dann, wenn zu erwarten ist, dass sich diese auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Begrifflich wird hier auf § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung Bezug genommen. Regional bedeutsam sind damit alle die Einzelhandelsvorhaben, für die es der Darstellung bzw. Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel, das heißt für Einzelhandel mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und entsprechend der Regelvermutungsgrenze der Baunutzungsverordnung von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bedarf. Damit ist auch der geplante Nahversorgungsstandort Orleshäuser Straße als regional bedeutsam im Sinne von Z 3.4.3-4 einzustufen. Ein Zielabweichungsantrag wurde erarbeitet und vom Regierungspräsidium Darmstadt als zuständiger Behörde geprüft. Im Ergebnis der Prüfung teilte das Regierungspräsidium Darmstadt der Stadt Büdingen mit Schreiben vom 13.12.2018 mit, dass das Vorhaben nicht gegen Ziele der Raumordnung verstößt. Eine relevante Schädigung der Innenstadt werde nicht eintreten.

#### *Z 3.4.3-5 Abs. 1*

*Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (...) sind nach Möglichkeit den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe in die in Abbildung 5 (s.o.) dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken.*

Das Ziel der Raumordnung ist vorliegend nicht betroffen.

#### *Z 3.4.3-5 Abs. 2*

*Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.*

Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH hat, wie bereits oben dargelegt, nachgewiesen, dass schädliche Auswirkungen im Sinne des Plansatzes Z 3.4.3-5 Abs. 2 nicht zu besorgen sind.

#### *Z 3.4.3-5 Abs. 3*

*Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen.*

Eine entsprechende Festsetzung wird als solche in den normativen Teil des im Falle einer Abweichungszulassung noch aufzustellenden Bebauungsplanes aufgenommen.

#### *Z 3.4.3-6*

*Hersteller-Direktverkaufszentren*

#### *Z 3.4.3-7*

*Flughafen Frankfurt Main*

Die Ziele der Raumordnung 3.4.3-6 und 3.4.3-7 sind vorliegend unbeachtlich und werden daher auch nicht wiedergegeben.

### G 3.4.3-8

*Bei strittigen Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit regionaler oder überregionaler Bedeutung soll - vor der Beantwortung einer landesplanerischen Anfrage, der Einleitung eines Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans oder eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen nach Hessischem Landesplanungsgesetz (HLPG) - ein informelles Verfahren von der Oberen Landesplanungsbehörde und - im Ballungsraum - des Planungsverbandes unter Einbeziehung der betroffenen Städte und Gemeinden durchgeführt werden.*

Ein Zielabweichungsverfahren ist nach Prüfung aller relevanten Fragestellungen durch das Regierungspräsidium Darmstadt nicht erforderlich geworden.

### G 3.4.3-9

*Zur Verbesserung der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben wird den Städten und Gemeinden empfohlen, Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete, soweit erforderlich, an die aktuelle Baunutzungsverordnung anzupassen und Einzelhandel in diesen Gebieten auszuschließen.*

*Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und zur Standortentwicklung für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklung sollen die Städte und Gemeinden kommunale oder interkommunale Entwicklungskonzepte erarbeiten, die mit der vorbereitenden Bauleitplanung und der Regionalplanung abgestimmt sind.*

Die Stadt Büdingen hat bereits im Jahr 2008 vom Büro Dr. Acocella, Stadt und Regionalentwicklung ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen. Dieses wurde im Zusammenhang mit dem aktuell geplanten Nahversorgungsstandort an der Orleshäuser Straße durch eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH ergänzt.

## **2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen stellt gewerbliche Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ im Wege der Berichtigung angepasst.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Lipperts“ aus dem Jahr 2016 weist ein Gewerbegebiet i.S. § 8 der Baunutzungsverordnung aus, innerhalb dessen nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2018 beinhaltet ausschließlich die verbindliche Festlegung der zukünftigen Geländehöhen.

Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung soll die östliche Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO für

- einen Lebensmittelvollsortimenter mit 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- einen Lebensmitteldiscounter mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und
- einen Drogerie-Fachmarkt mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

umgewidmet werden. Die Zulässigkeit zentrenrelevanter Randsortimente soll hierbei auf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche begrenzt werden.

### 3 Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ erfolgt - trotz erneuter Offenlage - im Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch. Die allgemeinen Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens sind gegeben, da es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die innerhalb des Siedlungsgefüges liegen und von Bebauung umgeben sind, handelt:

Nördlich folgt entlang der Orleshäuser Straße eine geschlossene Bauzeile mit gewerblichen Nutzungen, in Richtung Innenstadt auch Wohnbebauung. Östlich des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung befindet sich die Feuerwehr und anschließend Wohnbebauung. Südlich wurde die hier vormals stehenden Hallen nebst Shoppette und Kino bereits abgebrochen, das Gelände wurde terrassiert und befindet sich in der Erschließung. Hier werden im Übergang von dem zur Ausweisung vorgesehenen Sondergebiet und den südlich anschließenden Mehrfamilienhäusern ebenfalls Wohnhäuser entstehen. Westlich setzt sich das rechtskräftig ausgewiesene Gewerbegebiet fort, auch hier schreitet die Baufeldfreimachung als Grundlage für eine Neubebauung fort.

Das Verfahren nach § 13a BauGB darf nur angewendet werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO von nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Vorliegend beträgt die anrechenbare Grundfläche 11.718 m<sup>2</sup>.

Nach der Kumulationsregelung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Dies könnte den Bebauungsplan „Am Lipperts“ 3. Änderung betreffen, der am 19.10.2018 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen als Satzung beschlossen worden ist und die Anhebung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für das Bestandgebäude betrifft. Die hier zulässige Grundfläche beträgt 1.320 m<sup>2</sup>. Damit bleibt auch bei einer gemeinsamen Betrachtung der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist ferner ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Realisierung des geplanten Sondergebietes begründet keine UVP-Pflicht. Dies dokumentiert auch die allgemeine Vorprüfung in der Anlage zu dieser Begründung.

Schließlich scheidet das Verfahren nach § 13a BauGB aus, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dass keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zu erwarten ist, belegen die Ausführungen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Betriebe, von denen schwere Unfälle im Sinne der genannten Fundstelle ausgehen können, sind weder geplant noch in der Stadt Büdingen oder ihren Nachbargemeinden nachgewiesen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Die der Umweltprüfung regelmäßig zugehörigen Belange sind allerdings vollumfänglich abzuarbeiten, um die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen zu können. Verwiesen sei hier auf die Anlage zu dieser Begründung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt durch Offenlage des Bebauungsplanentwurfes analog § 3 Abs. 2 BauGB bzw. durch Beteiligung analog § 4 Abs. 2 BauGB.

## 4 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherstellung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung von § 1 Abs. 3 BauGB die nachfolgend erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 52 „Am Lipperts“ 2. Änderung aufgenommen worden.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Einzelhandelsbetriebe mit entsprechend der Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005, 4 C 10.04, mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden als großflächig bezeichnet. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Da ein Kerngebiet, Kerngebiete im Sinne § 7 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur, aufgrund der diesem Gebietstyp immanenten Nutzungsmischung vorliegend nicht zur Festsetzung gelangen kann, wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

Die Unterscheidung zwischen den typisierenden Baugebieten der § 2 bis 10 BauNVO und den Sondergebieten des § 11 BauNVO liegt insbesondere darin, dass in den Sondergebieten nur die im Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzten Nutzungen zulässig sind. Entsprechend dem Planziel werden

- ein Lebensmittelvollsortimenter mit 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- ein Lebensmitteldiscounter mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und
- ein Drogerie-Fachmarkt mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

für zulässig erklärt. Da die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet nach dem Urteil des BVwVG vom 03.04.2008, 4 CN 3.07, mangels Rechtsgrundlage unzulässig ist, werden drei voneinander unabhängige überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen und festgesetzt, welche der geplanten Märkte in welcher überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist. Auf eine auch das Maß der baulichen Nutzung betreffende Gliederung in mehrere Teilsondergebiete wird verzichtet, da nach derzeitigem Planungsstand für alle drei Gebäude nur ein Bauantrag gestellt werden soll.

Den drei genannten Betriebsformen gemein ist der Fokus auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel, Getränke und Drogerieartikel. Randsortimente sind nur von untergeordneter Bedeutung und können daher auf maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche begrenzt werden.

Die einzelnen Betriebsformen werden wie folgt definiert:<sup>2</sup>

- Vollsortimenter (Supermarkt): ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 Quadratmeter, das ein Lebensmittel Vollsortiment und als Randsortiment Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung und mit einem geringen Verkaufsflächenanteil auch sonstige Ge- und Verbrauchsgüter führt.
- Lebensmitteldiscounter: ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und die gleichen Randsortimente wie der Supermarkt führt, letztere vor allem im regelmäßig wechselnden Aktionsangebot.
- Drogerie-Fachmarkt: ein Drogerie-Fachmarkt ist ein mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Selbstbedienung, der ein sowohl breites wie tiefes Sortiment an Kosmetik, Körperpflege- und Reinigungsmittel

---

<sup>2</sup> in Anlehnung an die Definitionen von EHI Handelsdaten aktuell | 2018

anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören die freiverkäuflichen Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel, vor allem aus dem Bio-Bereich.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 24.11.2005 auch festgelegt, dass bei der Berechnung der Verkaufsfläche auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen sind. Hinzuweisen ist auf ein weiteres Urteil: das BVerwG hat am 09.11.2016, 4 C 1.16, geklärt, dass eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes nicht Teil der Verkaufsfläche ist. Beide Urteile sind auch vorliegend einschlägig, so dass der Bebauungsplan den Begriff der „Verkaufsfläche“ nicht eigenständig definieren muss.

Zusätzlich zugelassen wird ein Backshop mit Bestuhlung. In seiner aktuellen Ausprägung handelt es sich hierbei um einen eigenständigen Anbieter, der auch außerhalb der Öffnungszeiten der angrenzenden Märkte seine Waren, die teilweise fertig geliefert und teilweise vor Ort weiterverarbeitet werden, im Thekenverkauf anbietet. Um den Sofortverzehr zu ermöglichen, werden auch einige Tische mit Sitzmöglichkeit vorgehalten. Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die der Zulassung des Backshops entgegengehalten werden könnten, sind nicht ersichtlich.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

### **4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl wird mit GRZ = 0,6 unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 %, max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden; weitere Überschreitungen können gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO im Einzelfall zugelassen werden.

Der Bebauungsplan „Am Lipperts“ trifft diesbezüglich die Festsetzung, dass die zulässige Grundfläche im eingeschränkten Gewerbegebiet durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf. Auch diese Festsetzung wird unverändert in die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, da das Planziel einer möglichst intensiven Nutzung der weitgehend versiegelten militärischen Konversionsfläche fort gilt.

### **4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Geschossflächenzahl bleibt mit GFZ = 0,6 hinter der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Lipperts“ ausgewiesenen Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 zurück, da die Gebäude des Nahversorgungszentrums nur eingeschossig ausgeführt werden sollen.

#### 4.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Gebäudeoberkante

Auch bei der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erfolgt eine Reduzierung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Lipperts“. So wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von  $Z = II$  auf  $Z = I$  reduziert. Die Hessische Bauordnung definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Das Zitat aus § 2 Abs. 5 HBO zeigt, dass es zusätzlich noch der Festsetzung einer Gebäudeoberkante bedarf, um eine abschließende Beurteilung zu ermöglichen. Die Gebäudeoberkante wird auf 145 m über NN begrenzt. Dies entspricht einer Höhe von rd. 10 m über dem Niveau des zukünftigen Parkplatzes, wie sich aus der festgesetzten zukünftigen Geländehöhe ergibt.

#### 4.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt im Wesentlichen mittels Baugrenzen, bis an die heran gebaut werden darf. Nur entlang der für den Immissionsschutz relevanten Kanten werden Baulinien, auf die gebaut werden muss, festgesetzt. Die Gebäude dienen hier auch der Abschirmung von Kundenparkplatz und Anlieferung gegenüber der geplanten Wohnbebauung.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt der Anordnung der Gebäude in dem Gestaltungskonzept Abb. 3 und ermöglicht so die Zuordnung der zulässigen Nutzungen und der jeweils zugehörigen Verkaufsflächen zu den einzelnen Teilbereichen des Sondergebietes.

#### 4.2.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. Diese Begrenzung dient vor allem auch der Freihaltung der Übergangflächen zu den schutzwürdigen Nutzungen im Süden, die vorzugsweise begrünt werden sollen.

Als für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevante Nebenanlagen anzusprechen ist ein gemeinsamer Pylon, dessen Standortort stadtseitig des Einfahrtsbereiches verortet wird.

### 4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Nahversorgungsstandortes durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Orleshäuser Straße, Ortsdurchfahrt im Zuge der K 228 an den Kreisverkehrsplatz B 457/Lorbacher Straße/Orleshäuser Straße. Die zu dem Bebauungsplan erstellte Verkehrsuntersuchung<sup>3</sup> beinhaltet folgende Zusammenfassung:

*Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurde zum Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung die Leistungsfähigkeitsuntersuchung der geplanten Anbindung an die Orleshäuser Straße erbracht. Basis der Leistungsfähigkeitsberechnung bildet die Prognose der neu zu erwartenden Verkehre sowie die Ergebnisse einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2017. Es konnte eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufes ermittelt werden.*

*Des Weiteren wurde die Anbindung aus verkehrlicher Sicht im Hinblick auf die Lage optimiert. Das Parkplatzkonzept wurde daraufhin auf die veränderte Lage angepasst und verkehrlich überprüft. Eine Schleppkurvenuntersuchung für die Lkw-Anlieferung ergab keine Mängel.*

Der Untersuchung lag das Städtebauliche Gestaltungskonzept Abb. 3 zugrunde.

Für Mitarbeiter und Kunden, die den öffentlichen Personennahverkehr nutzen, steht u.a. die nahegelegene Bushaltestelle „An der Saline“ zur Verfügung.

Für das südlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet wird eine direkte Zuwegung gebaut. Radfahrer und Fußgänger können den Standort im Übrigen über das örtliche Straßen- und Wegenetz erreichen.

### 4.4 Belange des Immissionsschutzes

An den Nahversorgungsstandort grenzen im Süden ein allgemeines Wohngebiet und im Übrigen gewerbliche Nutzungen an. Die Zu- und Abfahrt liegt gegenüber gewerblicher Nutzungen, so dass weder durch den Andienverkehr noch durch den sonstigen Ziel- und Quellverkehr immissionsschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind. Beachtlich ist aber das in der Erschließung befindliche Allgemeine Wohngebiet im Süden. Nach den getroffenen Festsetzungen wird das Gelände des Nahversorgungsstandortes zwischen 5,71 m und 6,25 m unterhalb des Baugrundes für das allgemeine Wohngebiet liegen. Vorgesehen ist zudem die Anlage einer mehrere Meter breiten, beide Baugebiete voneinander trennenden Gehölzstruktur. Da dieser Höhenversatz auch die Funktion einer Schallschutzwand übernimmt, sind über die im Bebauungsplan bereits getroffenen Festsetzungen

- Befestigung der Fahrstreifen mit Asphalt oder phasenfreien Pflaster zur Reduzierung der Abrollgeräusche sowie
- Einhausung der Ladezonen des Lebensmittelvollsortimenters und des Lebensmitteldiscounters

keine Festsetzungen erforderlich. Die schalltechnische Untersuchung wird zum Bauantrag in diesen Sachverhalt allerdings nochmal überprüft und sich mit den Themen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund des insoweit abschließenden Kataloges zulässiger Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB nicht zulässig sind, wie zum Beispiel die Ausführung von Kühlaggregaten und Wertstoffpressen oder organisatorische Maßnahmen wie die Begrenzung von Öffnung und Anlieferungszeiten, auseinandersetzen.

---

<sup>3</sup> Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt, 10/2017

### **Wasserversorgung / Löschwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist Bestand.

In der Orleshäuser Straße sind Hydranten vorhanden, denen eine Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup>/h entnommen werden kann.

### **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung ist Bestand.

Auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser wird in der Plankarte hingewiesen.

### **Bodenversiegelung**

Das Gelände ist weitgehend versiegelt. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu reduzieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sowie von Pkw-Stellplätzen.

### **Trinkwasserschutzgebiet / Überschwemmungsgebiete / oberirdische Gewässer**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche bekannt.

### **Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nauheim mit Verordnungsdatum vom 15.07.1896. Die hier geltenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Plankarte zum Bebauungsplan aufgenommen. Erwähnt sei, dass der Bebauungsplan keine Nutzung vorbereitet, die der Lage in Zone II des Heilquellenschutzgebietes entgegensteht.

## **5 Altablagerungen und Altlasten**

Der Bodenschutz West des Regierungspräsidiums Darmstadt teilt in seinem Schreiben mit Datum vom 28.04.2016 folgendes mit:

*Bezüglich der US-Liegenschaft "Armstrongkaserne Büdingen" wurde mit Bescheid der unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises vom 27.1.1997 die Sanierungsbedürftigkeit der Boden- und Grundwasserverunreinigungen festgestellt. Mit Einführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes wurde der Status des Grundstücks der ehem. Kaserne als "schädliche Bodenveränderung" betrachtet. Die Stadt Büdingen wurde mit Schreiben vom 16.11.1999 darüber informiert, dass die Bodenverunreinigungen des Kasernengeländes bis auf die Orleshäuser Straße reichen. Mit Schreiben vom 20.01.2010 wurde der Status "schädliche Bodenveränderung" dem Amt für Bodenmanagement mitgeteilt, damit dieser Vermerk im elektronischen Liegenschaftsbuch für das damals vorhandene Flurstück der Kaserne (Gemarkung Büdingen, Flur 12, Flurstück 144/22) eingetragen wird. Durch Flurstücksteilungen sind aus diesem Flurstück die Flurstücke 144/35, 144/36, 144/37, 144/38,*

*144/39, 144/40 und 144/41 (Stand 13.04.2016) entstanden. Von diesen Flurstücken wurde nur beim Flurstück 144/35 der Vermerk "schädliche Bodenveränderung" aufgehoben.*

Diesbezüglich sei erwähnt, dass ein mit Datum vom 15.04.2014 vorgelegtes Gutachten zur Erfassung und Erstbewertung von kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF) in der vorliegenden Planung Berücksichtigung gefunden hat. Hieran anlehnend wurden bereits weitergehende Untersuchungen für Teilflächen durchgeführt. Es konnten sowohl Verdachtsflächen bestätigt und Sanierungen durchgeführt werden, als auch Verdachtsflächen als solche ausgeschlossen werden. Die Sondierung der Flächen erfolgt schrittweise, jeweils im Rahmen von Abbruch-, Umbau- oder Erschließungsarbeiten und wird mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt.

Zur Beachtung im Vollzug des Bebauungsplanes finden unter Berücksichtigung der vorangehenden Ausführungen folgende Hinweise Eingang in die Plankarte:

*Alle bodenrelevanten Veränderungen auf Grundstücken mit festgestellter „schädlicher Bodenveränderung“ bedürfen gemäß § 11 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz der Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde.*

*Die Flurstücke 144/36, 144/37, 144/38, 144/39, 144/40 und 144/41, Gemarkung Büdingen, Flur 12 dürfen erst nach der Sanierung / Aufhebung des Vermerks „schädliche Bodenveränderung“ durch das Regierungspräsidium Darmstadt einer Nutzung zugeführt werden.*

Im westlichen Teil des geplanten Nahversorgungsstandortes ist die Sanierung bereits erfolgt. Im östlichen Teil erfolgt sie im Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung und Neubebauung.

## **6 Denkmalpflege**

Weder im noch im Anschluss an den Planstandort sind Kulturdenkmäler (Einzeldenkmale und Gesamtanlagen) vorhanden. Sollten im Zuge der Baufeldfreimachung oder sonstigen bodeneingreifenden Baumaßnahmen Bodendenkmäler gefunden werden, wird die zuständige Denkmalschutzbehörde unverzüglich hierüber informiert.

## **7 Landwirtschaft**

Landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt. Externe Kompensationsflächen werden nicht erforderlich.

## **8 Belange von Natur und Landschaft**

Die Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurde bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ durchgeführt. Dem Plangebiet kommt danach sowohl aus naturschutzfachlicher als auch aus artenschutzfachlicher Sicht keine besondere Bedeutung zu. Unabhängig hiervon sind im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nachbegehungen durchgeführt worden. Die Ergebnisse bestätigen die damalige Bewertung. Weiterführend sei auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag in der Anlage zu dieser Begründung verwiesen.

Stadtökologisch relevante Festsetzungen sind neben den die Grundstücksfreiflächen betreffenden Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften die Festsetzungen zur Dachbegrünung zweier Gebäude, wobei fürsprechend sowohl Belange des Stadtbildes, der Verringerung des Wasserabflusses und die erhöhte Verdunstungsleistung nach Regenereignissen, als auch die Schaffung von Grünflächen für Insekten und kulturfolgende Vogelarten zu nennen sind.

## **9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 52 „Am Lipperts“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gebäudegestalt, die Ausführung und Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen und Pkw-Stellplätzen sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

### **9.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind für die Selbstdarstellung von Gewerbebetrieben einschl. Einzelhandel wichtig. Werbeanlagen können je nach Bauart, Anbringungsort und Beleuchtung aber auch Lichtimmissionen führen. Hierbei wird nicht verkannt, dass gerade die LED-Technik mit ihren Möglichkeiten der Feinsteuerung immissionsmindernd eingesetzt werden kann. Dennoch ist auch die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gefordert, möglichen Beeinträchtigungen z.B. des Straßenverkehrs und der umliegenden Wohnbebauung, Bestand und Planung, entgegenzuwirken. Diesem Ziel dienen die folgenden Gestaltungsvorschriften: Werbeanlagen dürfen nur in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden; die maximale Höhe der Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen. Hiervon ausgenommen wird nur eine gemeinsame Werbeanlage (Pylon) mit einer Höhe von max. 146 m über NN seitlich der Parkplatzzufahrt. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht werden ausgeschlossen.

### **9.2 Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen können in Abhängigkeit ihrer Ausführung ungewollte Trennwirkungen entfalten. Um dies zu vermeiden trifft der Bebauungsplan hinsichtlich der Gestaltung von Einfriedungen die Festsetzung, dass offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über der Geländeoberkante zulässig sind. Mauer- und Betonsockel dienen gestalterischen und (sicherheits-) technischen Aspekten, sie sind daher straßenseitig zulässig. Ihre Höhe ist auf die in Satz 1 bezeichnete Höhe nicht anzurechnen.

### **9.3 Pkw-Stellplätze**

Die Gestaltungsvorschriften ergänzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. So enthält die Plankarte eine Gestaltungsvorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

### **9.4 Grundstücksfreiflächen**

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstücks, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Es gelten 1 Baum je 25 m<sup>2</sup> und ein Strauch je 1 m<sup>2</sup>.

Ferner ist die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern unzulässig, da diese sowie auch invasive Arten im Vergleich zu einheimischen Gehölzen keinen hohen Biotopwert entfalten und im Übrigen nicht der Baukultur der Region entsprechen.

Die in der Artenliste aufgeführten Pflanzen alter Bauerngärten sind zwar nicht einheimisch, werden jedoch teils seit mehreren Generationen angepflanzt. Im Gegensatz zu nicht einheimischen Koniferen (z. B. Thuja) oder invasiven Arten (z. B. Staudenknöterich) sind diese aus naturschutzfachlicher Sicht als un-

problematisch und teilweise sogar als Bereicherung (z. B. Sommerflieder als Nektarquelle für Schmetterlinge) anzusehen. Arten alter Bauergärten sowie blühende Ziersträucher können deshalb bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

Durch die Vorgaben zur Eingrünung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

Die nach Planzeichnung anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden.

## **10 Kampfmittel**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Außerdem liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem Kampfmittel zurückgelassen wurden. Zur Beachtung im Vollzug findet daher der folgende Hinweis Eingang in die Plankarte zum Bebauungsplan:

In seiner Stellungnahme vom 26.04.2016 weist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet und in einem Bereich, in dem Kampfmittel zurückgelassen wurden befindet. Daher ist vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) erforderlich.

Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass hierbei grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen soll. Weiterhin sollte eine Bescheinigung eingeholt werden, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neusten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, welcher die untersuchten Flächen dokumentiert. Außerdem ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. „Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.“ Das Datenmodul KMIS-R kann kostenlos von der Internetseite <http://www.rp-darmstadt.hessen.de> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst) heruntergeladen werden.

## **11 Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

## **12 Kosten**

Der Stadt Büdingen entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.

Linden, den 17.05.2019

Anlagen