

Durchschrift



Regierungspräsidium Darmstadt. 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Büdingen
-Stadtbauamt-
Eberhard-Bauner-Allee 16
63654 Büdingen

Unser Zeichen:	Az. III31.2-61d 02/01- 43
Ihre Ansprechpartnerin:	Frau Dickel-Uebers
Zimmernummer:	C2.22.27
Telefon:	06151/12-8924
Fax:	06151/12-8914
E-Mail:	martina.dickel-uebers@rpda.hessen.de
Datum:	13. März 2019

Bauleitplanung der Stadt Büdingen

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Seeme“

**Parallele Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich der 5. Änderung
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Schreiben des Büros Dr. Thomas vom 22. Februar 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die vorgelegte Planung, mit der eine Umwandlung einer bisher als „Fläche für großflächigen Einzelhandel“ festgesetzten Teilfläche als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen ist, bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten.

1. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

Regierungspräsidium Darmstadt
Hilpertstraße 31
64295 Darmstadt

Internet:
tel:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Hilpertstraße (Buslinie K)



2. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.
3. Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.
4. Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung

Der von der Stadt Büdingen aufgestellte Bebauungsplan „Seeme“ wurde im Jahre 1990 rechtskräftig und danach in kleinen Teilbereichen geändert. Vorrangiges Ziel der nunmehr vorliegenden 5. Änderung ist es, die seinerzeit als Gewerbegebiet rechtskräftig festgesetzte Teilfläche (Flurstück 223/5) in ein allgemeines Wohngebiet umzuwidmen.

Das Planungsgebiet (Flurstück 223/5) liegt größtenteils im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Seemenbach“. Außerdem weise ich darauf hin, dass nach den im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplanes für das Gewässer Seemenbach erstellten Gefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (Risikogebiete außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete) gemäß § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit der Überflutung einer Teilfläche des Planungsgebietes zu rechnen ist. Daher sind die im § 78b WHG festgelegten Anforderungen zu beachten.

Nach § 78 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch grundsätzlich unzulässig.

Auf Grund der Tatsache, dass der Bebauungsplan „Seeme“ bereits lange vor der amtlichen Feststellung des Überschwemmungsgebietes für den Seemenbach (Verordnung aus dem Jahre 2002) rechtskräftig war und die dort festgelegte Grundflächenzahl von 0,8 auf nunmehr 0,4 vermindert werden soll (keine Verdichtung der bestehenden Planung), ist die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht als Neuausweisung eines Baugebietes im Sinne des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG anzusehen.

Aus der Sicht meines Dezernates bestehen somit keine Einwände.

Ich weise jedoch daraufhin, dass für die innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes geplanten Bauvorhaben wasserrechtliche Genehmigungen nach § 78 Abs. 3 WHG erforderlich sind. Hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Wetteraukreises zuständig.

Kommunales Abwasser

Gegen die Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung bestehen keine grundlegenden Bedenken.

Das Änderungsgebiet wird vollständig in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Büdingen als Trenngebiet berücksichtigt.

Hinweise:

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Niederschlagswasser verwertet werden (z.B. Zisterne), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- 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 öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nachsorgender / vorsorgender Bodenschutz

Die textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Seeme“ in der Gemarkung Büdingen enthält unter „D Allgemeine Hinweise“ unter Punkt „3. Altlasten“ die Aussage, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht bei Erdarbeiten bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen anzutreffen und diese den zuständigen Behörden zu melden.

Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Seeme“ in der Gemarkung Büdingen enthält auf Seite 5 unter „4.1 Nachbarschaft“ die Aussage, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Teil einer Konversionsfläche handelt, die im Gebiet des Güterbahnhofs als Lagerfläche genutzt wurde.

Des Weiteren enthält die Begründung auf Seite 6 unter „4.6 Altlasten und Bodenfunde“ die Aussage, dass das Vorhandensein von Altlasten oder Bodenfunden nicht bekannt ist.

Diese Aussage ist falsch!

Das Plangebiet ist ein Altstandort (Aussage aus 4.1: Lagerfläche des Güterbahnhofs). Der Altstandort/altlastenverdächtige Fläche „Holzwerk“ wird in FIS AG des Landes Hessen unter der ALTS-Nr. 440.004.030-001.192 geführt.

Im September 2016 wurde die Fläche des Holzwerks sowie der Holzlagerplätze im Rahmen einer orientierenden umwelttechnischen Untersuchung ohne historische Erkundung gerastert beprobt. Aus 30 bis in jeweils 3,0 m Tiefe niedergebrachten Kleinrammbohrungen wurden 8 Mischproben nach räumlichen und organoleptischen Gesichtspunkten gebildet. Die Mischproben wurden nach LAGA-M20 und zusätzlich auf Pentachlorphenol im Feststoff und Fluorid im Eluat untersucht. Die Mischproben zeigten Auffälligkeiten bei TOC und PAK (bis zu 5,2 mg/kg PAK). Eine Untersuchung des Grundwassers fand nicht statt.

Es wurden Belastungen im Boden nachgewiesen, die im Rahmen von Baumaßnahmen abfallrechtlich relevant und ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Eine mögliche kleinräumige Kontamination des Bodens sowie eine Kontamination des Grundwassers durch die frühere Geländedenutzung sind nicht auszuschließen.

Vorsorgender Bodenschutz

In der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Seeme“ enthält auf Seite 8 unter „5 Umweltbericht“ die Aussage, dass die Belange des Bodenschutzes vernachlässigt werden können.

Die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB, Belange des Umweltschutzes (und damit die Auswirkungen auf den Boden) zu berücksichtigen, gilt.

Ich weise daher auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, hin.

Aus der Arbeitshilfe lassen sich die nachfolgend aufgeführten bodenbezogenen Bausteine für den Umweltbericht ableiten:

Bausteine Umweltbericht												
Boden Ziele	Boden und Bodenfunktionen Bestandsaufnahme	Boden Vorbelastungen	Boden umfassende Bewertung	Boden Erheblichkeit	Boden Auswirkungenprognose bei Nicht-Durchführung Planung	Boden Auswirkungenprognose bei Durchführung Planung	Boden Vermeidung und Verminderung	Boden Ausgleich	Boden Planungsalternativen	Boden Methoden, Schwierigkeiten, Lücken	Boden Monitoring	Boden allg. Zusammenfassung

Die Arbeitshilfe wird durch die Methodendokumentation: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächen-daten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt ([https:// umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_-_methodendokumentation.pdf](https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_-_methodendokumentation.pdf)).

Das Schutzgut Boden wird bisher nicht in angemessener Weise behandelt. In der Begründung ist der nachsorgende Bodenschutz und der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Aus den oben genannten Gründen bitte ich daher die Planunterlagen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Seeme“ entsprechend zu überarbeiten und zu ergänzen.

In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darauf verwiesen, dass die Umweltprüfung einer nachfolgenden Planungsebene überlassen wird, da dies aus fachlicher Sicht angemessener erscheint. Es erfolgt eine Änderung der Flächennutzung von Gewerbe auf Wohngebiet für das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Seeme“.

Der Änderung des Flächennutzungsplanes kann aus bodenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden, wenn die Umweltprüfung in einer nachfolgenden Planungsebene erfolgt.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Im Planbereich soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Errichtung von Wohnhäusern ausgewiesen werden.

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich mehrere gewerbliche Nutzungen. Aus lärmschutzrechtlicher Sicht bestehen ohne weitergehende Untersuchungen Bedenken gegen die vorgesehene Planung. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an dem geplanten WA durch die Lärmemissionen aus den benachbarten Betrieben (insbesondere Penny, REWE) überschritten werden. Ohne weitergehende Untersuchungen sind Einschränkungen für die umliegenden Betriebe möglich (z.B. in Bezug auf die Nutzungszeiten, Nutzungsintensität usw.). Auch die zukünftige Nutzung des östlich befindlichen Gewerbegebietes durch (andere) Gewerbebetriebe wird aufgrund der Abstandsverhältnisse nur sehr eingeschränkt möglich sein.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Martina Dickel-Uebers

Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

Auskunft erteilt Herr Sperling
Tel.-Durchwahl 83-4100
E-Mail christian.sperling@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031 83-914100
Zimmer-Nr. 107 b
Anschrift Homburger Str. 17
Aktenzeichen 60069-19-TÖB-
Kassenzeichen

Datum 08.03.2019

Az.:	60069-19-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 9 "Seeme" in Büdingen - 5. Änd. -
Gemarkung:	Büdingen
Flur:	13
Flurstück:	223/5

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene

Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz

Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Es wird auf die Stellungnahme vom Januar 2013 verwiesen. Bei Einhaltung der Forderungen bestehen keine Bedenken.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner/in: Herr Tim Mattern

Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Fachliche Stellungnahme

Sonstige fachliche Informationen:

Zu den Textlichen Festsetzungen regen wir folgende Ergänzungen an:

B 2.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Öffnungszeiten

Die Öffnungszeiten unserer Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de.

Bankverbindungen

Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

Es sollte eine Klarstellung ergänzt werden, dass Grünflächen auch wirklich mit einer Vegetationsdecke anzulegen sind. Reine "Schotterbeete" mit untergelegten Geotextilien sind keine Grünflächen in diesem Sinne.

B 3. Ergänzungsvorschlag:

Die Gehölzpflanzungen dürfen nur mit zertifiziertem Pflanzgut aus gesicherter regionaler Herkunft durchgeführt werden (Herkunftsgebiet 4 gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011“ des Bundesamtes für Naturschutz). Alternativ ist Pflanzgut entsprechend den Bestimmungen des § 2 Ziffer 8 und § 4 Abs. 1 Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) in der Fassung vom 22.05.2002 (BGBl. I S. 1658) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2006 (BGBl. I S. 2407) zulässig. Von der Auflage der regionalen Herkunft ausgenommen sind Kulturobstbäume. Weitere Ausnahmen können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen, wenn kein Pflanzgut aus regionaler Herkunft in hinreichender Qualität und Menge zur Verfügung steht.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner/in: Herr Thomas Buch

Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Fachliche Stellungnahme

Lage im Überschwemmungsgebiet

Teile des Plangebietes liegen im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Seemenbaches. Nach den Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten u.a.

- die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen und
- die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34, 35 des Baugesetzbuches untersagt.

Bereits im Rahmen der 4. Änderung des B-Planes hat das Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Behörde entschieden, dass es sich nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes im ÜSG handelt.

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

Für die Beurteilung von Bauanträgen in diesem Bereich legen wir jedoch bereits jetzt die Erkenntnisse aus dem Hochwasserrisikomanagementplan zu Grunde. Das bedeutet, dass wir im Rahmen eines Bauantragsverfahrens für die betreffende Fläche unser Benehmen herstellen werden.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner/in: Frau Silvia Bickel

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. Änderung des Bebauungsplans.

FD 4.5 Bauordnung



Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Mit der textlichen Festsetzung A 5 wurde geregelt, dass eine maximale Gebäudehöhe von 12 m nicht überschritten werden darf. Als unterer Bezugspunkt wurde die erschließende Verkehrsfläche (Gehsteig-Hinterkante) festgesetzt. Da die Baufläche z.T. als Eckgrundstück ausgebildet ist, ist hierzu eine weitere Regelung zu treffen.
2. Ebenso ist in dieser Festsetzung einmal von einer erschließenden Verkehrsfläche und im weiteren Verlauf von einer vorgelagerten Verkehrsfläche die Rede. Auch hier ist eine Eindeutigkeit herzustellen.
3. Unter Punkt 2.4 der Begründung ist ausgeführt, dass Konflikte mit dem nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebiet und dem angrenzenden Bahngelände durch Vorgaben und Richtlinien außerhalb der Bauleitplanung geregelt werden. Diese Formulierung ist so nicht richtig. Es bedarf immer der Lösung eines bekannten Konfliktes im Rahmen der Bauleitplanung.
4. Unter Punkt 4.3 der Begründung ist zu dem Immissionskonflikt Lärm (Bahn) ausgeführt, dass 2017 ein Lärmgutachten zu den Auswirkungen des Bahnlärms erstellt wurde. Die Berechnungen und die Schlussfolgerungen wären "auf die aktuelle Planung übertragbar." Das Gutachten ist zumindest um eine entsprechende gutachterliche Aussage zu ergänzen und zum Bestandteil der Bauleitplanung zu machen.

FS 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer

Keine Einwendungen.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner/in: Herr Martin Bastian

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan der Stadt Büdingen werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Christian Sperling