



Stadt Büdingen

Bebauungsplan Nr. 9 „Seeme“

5. Änderung



Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bearbeitung
Büro Dr. Klaus Thomas
Ritterstraße 8 • 61118 Bad Vilbel
Tel: 06101/ 582106 • Fax: 06101/ 582108
Info@buerothomas.com • www.buerothomas.com
Bearbeitungsstand: November 2019



1 Verfahrensablauf

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

Da sich die Planänderung nicht aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickeln ließ, war der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Termine

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 22. Februar 2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben und zur Äußerung zu dem Bauleitverfahren bis zum 12. März 2019 aufgefordert. Darüber hinaus wurde die Planung im Rahmen dieses Verfahrensschritts bei einem **Scopingtermin** am 28. Februar 2019 in der Stadtverwaltung Büdingen erörtert.

Die frühzeitige Beteiligung der **Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 04. März 2019 bis zum 12. März 2019 durch Auslegung bei der Stadtverwaltung durchgeführt. Dabei erhielt die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern.

Aus den Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Änderungen und Ergänzungen ergeben, die in die Planung eingeflossen sind.

Die Planung wurde mit den ergänzenden Teilen und Anlagen in der Zeit vom 12. Juni 2019 bis einschließlich 19. Juli 2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB bei der Stadtverwaltung **öffentlich ausgelegt**. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05. Juni 2019 und Fristsetzung zum 19. Juli 2019 von der Offenlage und der Planung unterrichtet.

Im Rahmen der Offenlage wurden Hinweise zur Planung vorgebracht, die in die Änderungsplanung eingegangen sind. Da diese Ergänzungen nur der Klarstellung bereits enthaltener Festsetzungen dienen, ist eine erneute Auslegung nicht erforderlich gewesen.

Der **Satzungsbeschluss** erfolgte am 15. November 2019 durch die Stadtverordneten der Stadt Büdingen.

2 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit der Planänderung sollte eine Bebauung der bisher in der 4. Änderung des Bebauungsplans als „Fläche für großflächigen Einzelhandel“ festgesetzten Flächen mit



Wohnhäusern ermöglicht werden. Planungsrechtlich war dafür eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erforderlich.

Eine grundsätzliche Änderung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans sowohl in Bezug auf die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen sowie des Hinweisapparats war, bis auf einzelne Modifikationen, die sich aus der Änderung des Gebietstyps herleiten, letztlich nicht erforderlich. Dies betraf insbesondere die deutliche Verringerung der Grundflächenzahl und Korrekturen an den Baugrenzen.

Der Änderungsbereich ist Teil der „Konversionsflächen“ südlich der Bahn und betrifft eine bisher nicht bebaute Fläche westlich des „Penny“-Marktes in Höhe des Büdinger Bahnhofs. Weiter im Westen wurden 2 Mehrfamilienhäuser errichtet

Die Anbindung der Baugrundstücke im Änderungsbereich ist über die Henry-Dunant-Straße gesichert. Weitere Erschließungserfordernisse ergaben sich nicht.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Allgemein

Aufgrund der Vorschriften des § 2 Abs. 4 BauGB war bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen.

Da es für den Änderungsbereich seit 1990 einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt und die Änderung nur einen kleinen Teilbereich der 4. Bebauungsplanänderung dieses Ursprungplans betrifft, kam dem Umweltbericht eine eher untergeordnete Rolle zu.

In der relevanten 4. Änderung von 2014 war planungsrechtlich eine intensive Nutzung als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ vorgesehen. Im Rahmen der 4. Änderung war bereits vorgegeben, dass Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz den Eingriff durch die zulässige bauliche Nutzung abschließend kompensieren müssen. Da ein wesentlicher Inhalt der aktuellen 5. Änderung auch eine Reduzierung der GRZ ist, war somit nicht von zusätzlichen Eingriffen auszugehen.

Vor diesem Hintergrund war davon auszugehen, dass für die im Rahmen der 5. Änderung zu bewertenden Umweltbelange keine zusätzlichen Verschlechterungen eintreten.

Beim Änderungsbereich handelt es sich derzeit im Wesentlichen um eine Baustellensituation.



3.2 Schutzgüter

Für das Schutzgut **Boden** kann allgemein zusammengefasst werden, dass sich durch die Änderungsplanung keine „neuen“ Eingriffe in den Boden ergeben. Eine Bodenfunktionsbewertung ist für den Änderungsbereich auch im Bodenviewer nicht dargestellt.

Die Umweltauswirkungen waren lediglich hinsichtlich der Schutzgüter Wasser und Mensch (Immissionen) neu zu bewerten.

Bezüglich des Schutzguts **Wasser** war die Lage im Überschwemmungsgebiet von Bedeutung. Da jedoch nach den aktuellen Hochwasserrisikomanagementplänen des Landes Hessen der Bereich beim hundertjährigen Hochwasser nicht überschwemmt wird, wurde in Aussicht gestellt, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens für die betreffende Fläche das Benehmen der Behörde hergestellt wird. Damit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering einzustufen.

Aufgrund der Belange des Schutzguts **Mensch** ergab sich durch die Lage des Änderungsbereichs in Nachbarschaft zu Handel und Gewerbe, eine textliche Festsetzung, die auf ein erstelltes Gutachten hinweist, das die Dimensionierung der Schalldämmung der Fassade vorgibt. Ergänzend wurde festgesetzt, dass bei den zu den Immissionsorten hin orientierten Schlaf- und Kinderzimmern durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende, permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassaden sicherzustellen ist. Damit können die Auswirkungen auf das betroffene Schutzgut gering gehalten werden.

3.3 Fazit

Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter können somit im Rahmen der Änderungs- bzw. Ausführungsplanung bewältigt werden, bzw. sind zu vernachlässigen.

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen aufgenommen und die Planung angepasst.

Vorherrschende Themen der Stellungnahmen zu naturschutzfachlichen Belangen waren der Wasser- und Bodenschutz sowie der Immissionsschutz.

Den Belangen wurde durch Fachgutachten und im Rahmen der Abwägung und Planung ausreichend Rechnung getragen. In den Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen und Erläuterungen aufgenommen.



Darüber hinaus wurden einzelne Hinweise vorgebracht, die zur Kenntnis genommen wurden und ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind.

5 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

Aufgrund des seit 1990 rechtskräftigen Gesamtbebauungsplans und den daraufhin erfolgten Planänderungen ist der Änderungsbereich bereits durch Bebauung und vielfältige Nutzungen geprägt. Die im Verfahren vorgebrachten Anregungen konnten in die Änderungsplanung integriert werden.

Aufgrund der Nutzbarmachung von ohnehin überplanten Flächen und der allgemeinen Wohnraumknappheit war die grundsätzliche Abwägungsentscheidung positiv zu sehen. Dazu kommt, dass - im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - für die Planung keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen und die Erschließung grundsätzlich bereits gesichert ist.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen nicht in Betracht, da es sich von vorneherein um eine konkrete Planänderung handelte.