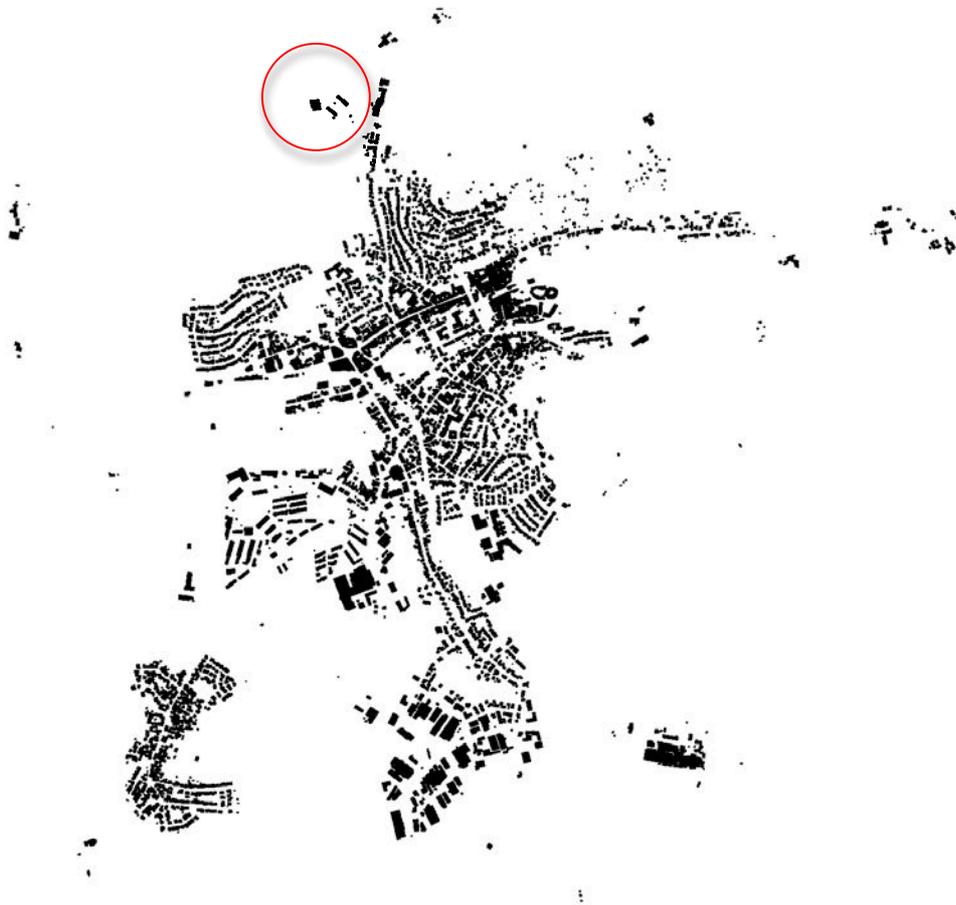




Stadt Büdingen
Stadtteil Büdingen

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 27 „Am Totenrain / Am Kälberberg“



Begründung

Bearbeitung:

Büro Dr. Ing. Klaus Thomas, Ritterstraße 8, 61118 Bad Vilbel
Tel: 06101/ 582106, info@buerothomas.com

Bearbeitungsstand:

Juni 2019

Inhaltsverzeichnis:

1	Ziele und Zwecke der Planung	2
2	Lage und Größe des Änderungsbereichs	3
3	Planungsrechtliche Situation	3
4	Verfahren	4
5	Bestand	4
5.1	Heutige Situation	4
5.2	Planungsrechtlicher Bestand	5
5.3	Schlussfolgerungen für die Planung	6
6	Planung	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3	Bauweise	6
6.4	Zu begrünende Grundstücksflächen	6
7	Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Entsorgung	7
7.1	Grundwasserschutz	7
7.2	Schutzzonen	7
7.3	Ver- und Entsorgung	7
8	Eingriff- und Ausgleich	7

Weitere Teile der Planung und Anlagen

Bebauungsplanausschnitt des Änderungsbereichs M. 1/1.000

1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat in ihrer Sitzung am 16. November 2018 die 2. Änderung des o.g. Bebauungsplans in einem Teilbereich beschlossen.

Im Hinblick auf die Bebauungsplanänderung hat der Magistrat der Stadt Büdingen am 28.11.2018 einen städtebaulichen Vertrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Am Totenrain / Am Kälberberg“ im Stadtteil Büdingen mit dem Eigentümer des Grundstücks 24/1 in der Flur 19 der Gemarkung Büdingen abgeschlossen.

Ziel der Planung ist es, in diesem Teilbereich, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Lagerplatz festgesetzt ist, überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen.

In diesem Zusammenhang sind die grünordnerischen Festsetzungen an den zwischenzeitlich entwickelten Bestand und die Planung anzupassen.

2 Lage und Größe des Änderungsbereichs

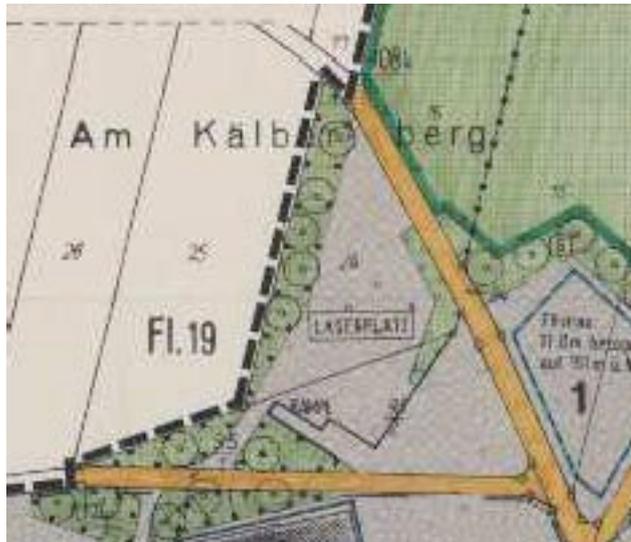
Beim Änderungsbereich handelt es sich um ein Flurstück, das im Nordwesten des Gesamtgebiets im Kreuzungsbereich der beiden nach Westen führenden Wegeparzellen 94 und 95/1 liegt.

Im Osten und Süden schließen weitere gewerblich genutzte Grundstücke an. Im Westen gehen die Gewerbeflächen in die freie Landschaft und in erster Linie in Ackerflächen über.

Das von der Änderung betroffene Grundstück ist 3.931 qm groß.

3 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Am Totenrain / Am Kälberberg“ ist seit dem 29.07.1997 rechtskräftig.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1997

Im Jahr 2012 wurde eine 1. Änderung und Erweiterung, die den Bereich der 2. Änderung nicht betrifft, für den östlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 27 rechtskräftig.

Außerhalb der Bauleitplanung war für die Dauer von 5 Jahren vom Fachdienst Bauordnung des Wetteraukreises am 18.07.2014 eine befristete Nutzungsänderung genehmigt worden. In dieser Baugenehmigung war die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt worden. Der in dem beantragten Bereich planungsrechtlich festgesetzte Lagerplatz durfte danach für Lagergaragen genutzt werden. Die Befristung der Nutzungsänderung läuft am 31.12.2019 ab.

Die 2. Änderungsplanung beschränkt sich bei den zeichnerischen Festsetzungen auf die Festsetzung von Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen gemäß der temporären Baugenehmigung und orientiert sich ansonsten an den Festsetzungen der rechtskräftigen Planung. In der rechtskräftigen Planung war der Bereich bereits als Gewerbegebiet – Lagerplatz und im Süden eine Laderampe festgesetzt.

4 Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplans in einem Teilbereich, die in erster Linie die Festsetzung von Baugrenzen betrifft, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da außerdem die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden.

Im vereinfachten Verfahren kann von den frühzeitigen Unterrichtungen und Beteiligungen abgesehen werden und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird außerdem von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

5 Bestand

5.1 Heutige Situation

Die bisherige gewerbliche Nutzung im Änderungsbereich beschränkt sich größtenteils auf offene und befestigte Lager- und Rangierflächen. Die Zufahrten sind ebenfalls be-



festigt, ebenso die Dreiecksfläche zwischen der Wegegabelung der Parzellen 94 und 95/1. Im Süden gibt es eine Rampe, wo Container be- und entladen werden können. Damit wird die natürliche Topografie, d.h. der hier ganz erhebliche Niveauunterschied zwischen den befestigten Flächen im Südosten und der Ebene der Lagerflächen ausgenutzt. Die anschließende Böschung läuft nach Norden zur Wegeparzelle 94 hin, aus.

Rampe im Süden

Grünbestand befindet sich in erster Linie in den Böschungsbereichen an der Westgrenze des Plangebiets sowie im Bereich der Zufahrt von der Parzelle 95/1 im Südwesten sowie am Ostrand der Lagerflächen, so dass das o.g. Dreieck zwischen den Wegeflächen abgegrenzt ist. Beim Grünbestand handelt es sich um Gebüsch mit einzelnen Bäumen. Hervorzuheben ist insbesondere eine Eiche östlich der Zufahrt an der Parzelle 95/1.



Google Earth Luftbild vom Änderungsbereich und dem direkten Umfeld, Stand 2018

5.2 Planungsrechtlicher Bestand

Der „planungsrechtlicher Bestand“, der sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt, unterscheidet zwischen den (öffentlichen) Verkehrsflächen, den gewerblich nutzbaren und heute durchgehend befestigten Lager- und Verkehrsflächen sowie „privaten Grünflächen“. Bei den darin festgesetzten Bäumen wird zwischen Bestand und Anpflanzung unterschieden. Sinn und Zweck der Festsetzung von Grünflächen ist gem. textlicher Festsetzung 4.1 die Gliederung und Randeingrünung dieses Teils des Gesamtgebiets. Überbaubare Flächen für Gebäude – das planauslösende Defizit dieser Änderung – fehlen.

Heute, rund 20 Jahre nach Rechtskraft des Plans, sind die Flächenfestsetzungen zur Begrünung nur teilweise nachzuvollziehen. Es gibt keine eindeutige Geometrie. Eine Bemaßung fehlt. Abgesehen von der Lücke für die südliche Zu- und Ausfahrt an der Wegeparzelle 95/1 hat sich die Abgrenzung der Grünflächen seinerzeit ganz offensichtlich an der Bestandssituation und an ohnehin nicht sinnvoll gewerblich nutzbaren Böschungsbereichen orientiert.

Dem in der Festsetzung 4.1 genannten Zweck, Randeingrünung und Gliederung dieses Teils des Plangebiets, wurde damit entsprochen. Im heute vorgefundenen Zustand ist das Gebiet gut eingegrünt und der Topografie entsprechend durch Grün gegliedert. Ganz erheblich unterstützt wird das seinerzeitige Ziel durch die Topografie: Die gewerblich genutzten Flächen sind nur schwer einsehbar.

5.3 Schlussfolgerungen für die Planung

Die vorgesehene und seit 2014 temporär genehmigte Errichtung einer „Lagergarage“ fügt sich bis auf kleine Randbereiche in diesen Rahmen, ohne dass nennenswerte Eingriffe in den Grünbestand erforderlich sind. Städtebaulich begründete Ergänzungen der Begrünung lassen sich auch bzw. gerade aus einer Nutzung mit solch einem Gebäude nicht ableiten. Nach aller Erfahrung gibt es in Gewerbegebieten sowohl in Bezug auf die Intensität der Nutzung als auch die optischen Auswirkungen zwischen Gebäuden und Freiflächen keine nennenswerten Qualitätsunterschiede.

Eine städtebauliche Begründung für über die Festsetzung der überbaubaren Flächen hinausgehende Festsetzungen ist somit nicht zu erkennen. Von einer grundsätzlichen Veränderung kann abgesehen werden. Die Anpassung vermittelt zwischen der seinerzeitigen Vorgabe für die Randeingrünung und der heutigen Bestandssituation.

Um dies nachvollziehbar zu machen, wurde für die Festsetzung der Randeingrünung, insbesondere im nordwestlichen Böschungsbereich, die aktuelle Vermessung in die Planzeichnung übernommen.

6 Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert Gewerbegebiet. Die in der rechtskräftigen Planung getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen gelten ebenfalls weiterhin.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Änderungsbereich an den angrenzenden Gewerbeflächen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8, die Geschossflächenzahl mit 1,6 und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß festgesetzt.

6.3 Bauweise

Außerdem wird durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen klargestellt, in welchem Bereich die Flächen überbaut werden dürfen.

Dabei orientieren sich die neu festgesetzten Baugrenzen ebenfalls an den benachbarten Baugebieten; - die nördliche Grenze entspricht ungefähr der nördlichen Spitze der Baugrenze des östlichen Gewerbegebiets, die westliche bleibt deutlich hinter der verlängerten Westgrenze des südlich angrenzenden und bereits bebauten Industriegebiets. Der Bereich ragt demnach nicht isoliert in den Außenbereich und war ohnehin als Lagerplatz bereits Teil des Gewerbegebiets.

Die offene Bauweise wird ebenfalls aus der rechtskräftigen Planung für das angrenzende Gewerbegebiet übernommen.

6.4 Zu begrünende Grundstücksflächen

Mit der 2. Änderung werden Grünstreifen festgesetzt, die sich aus der rechtskräftigen Planung von 1997, der Bestandssituation und der befristeten Baugenehmigung herlei-

ten. Die Flächen werden als „Grundstücksfläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ mit Baumstandorten festgesetzt, sind also Teil des Bemessungsgrundstücks.

7 Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Entsorgung

7.1 Grundwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauleitplanung nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen ersetzt, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

7.2 Schutzzonen

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes von 1929. Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

7.3 Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich des Gesamtplans befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen. Ausbaumaßnahmen sind im Rahmen der Ausführungsplanung und vom Bedarf abhängig zu klären. Grundsätzlich ist die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung zu gewährleisten.

Eine Löschwassermenge von 1600 l/min muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche, Löschwasserbehälter oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen. Auf die Regelwerke für Hydranten und die Musterrichtlinie für „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

Der Änderungsbereich ist in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung – SMUSI - für das Einzugsgebiet der Kläranlage Büdingen als Trenngebietsfläche berücksichtigt.

8 Eingriff- und Ausgleich

Im vereinfachten Verfahren kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nicht.

Die im Kapitel Bestand bereits beschriebenen Zusammenhänge verdeutlichen, dass eine Gegenüberstellung des durch die Bebauungsplanänderung ermöglichten Eingriffs und dem in anderen Bereichen des Änderungsbereichs bereits erfolgten Ausgleichs zu einer annähernd ausgeglichenen Bilanz führt. Die im mittleren Bereich mit der 2. Änderung festgesetzte Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird in dieser Größe erstmalig langfristig gesichert und kann somit als Ausgleich für die im Westen ermöglichten und bereits vorhandenen Eingriffe gewertet werden.