



Stadt Büdingen - Stadtteil Büdingen Bebauungsplan Nr. 19b „Reichardsweide West“ 4. Änderung B E G R Ü N D U N G



Bearbeitung:

Büro Dr. Klaus Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

Tel: 06101/ 582106 - Fax 06101/ 582108

info@buerothomas.com
www.buerothomas.com

Bearbeitungsstand: August 2022



Inhaltsverzeichnis

1 Ziel und Zweck der Planung	3
1.1 Allgemein.....	3
1.2 Verfahren.....	3
2 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
2.1 Flächennutzungsplan	4
2.2 Bebauungsplan Nr. 19b, 2. und 3. Änderung.....	4
3 Ausgangssituation	5
4 Planung.....	6
4.1 Geltungsbereich.....	6
4.2 Planzeichnung	6
4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
4.4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften.....	7
4.5 Landschaftsplanung und Hinweise.....	7

Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Zeichnung mit textlichen Festsetzungen



1 Ziel und Zweck der Planung

1.1 Allgemein

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat in ihrer Sitzung am 20.05.2022 den Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19b „Reichardsweide West“ gefasst.

Grund der Änderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für eine geplante Nutzung im Südwesten des Plangebiets.

Auszug aus der Beschlussvorlage: „Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Gewerbebetriebs. Dafür soll eine als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzter Bereich als Gewerbefläche neu festgesetzt werden.“

Somit ist die, im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans 2015 festgesetzte Stichstraße ersatzlos aufzuheben. Dadurch vergrößert sich in diesem ca. 1,75 ha großen Bereich der Spielraum für eine zukunfts-sichere und flexible Nutzungsstruktur. Einerseits öffnet sich die Reichardsweide hier wieder für größere Flächenansprüche. Deren Kern kann auch eine übergreifende Organisation sein (Stichwort „Gewer-
park“). Andererseits bleiben alle Optionen für eine kleinteiligere Struktur – etwa im Sinne der mit der Stichstraße gedachten Aufteilung für relativ kleine Grundstücke – in diesem Rahmen erhalten. Das wäre für die Reichardsweide und allgemein für das Angebot an Gewerbeflächen in Büdingen eine erwünschte Bereicherung.

Planungsrechtlich relevante Änderungen am rechtskräftigen **Plan** gibt es ansonsten nicht. An der **Bilan-**
zierung von Eingriffen und dem erforderlichen Ausgleich ändert sich ebenfalls nichts. Die **textlichen**
Festsetzungen bleiben im Grundsatz unverändert. Kleinere redaktionelle Änderungen – die im Folgen-
den erläutert werden – haben das Ziel, eventuelle Missverständnisse zu vermeiden und dienen der Klar-
stellung.

1.2 Verfahren

Da durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet. Darüber hinaus bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter noch darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundesimmissionschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden. Das Verfahren konzentriert sich somit auf die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit der Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Außerdem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.



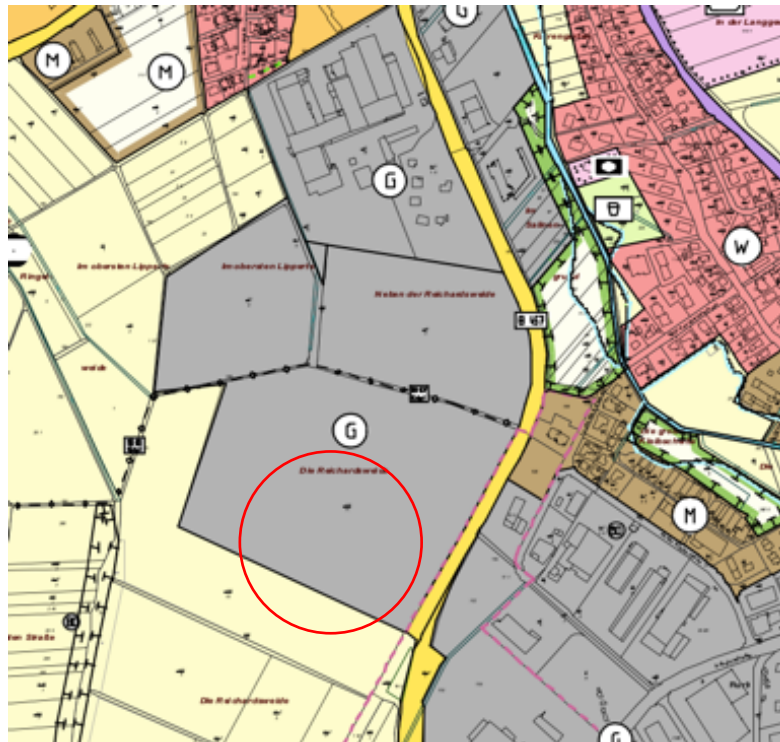
Da eine Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Reichardsweide West“ erfolgt ist und sich durch die Änderungsplanung keine zusätzliche Eingriffswirkung ergibt, kann auf eine grundsätzlich neue Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Da die Fläche für den entfallenden Straßenstich als Baugrundstück mit größtenteils überbaubaren und einem kleineren Teil nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt wird, ist der rechnerische Eingriff ohnehin geringfügig geringer.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen ist der Änderungsbereich, wie auch die nördlich anschließende Fläche, als „gewerbliche Baufläche“ – „G“ i.S. von § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die Planänderung entwickelt sich somit weiterhin aus der vorbereitenden Bauleitplanung.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

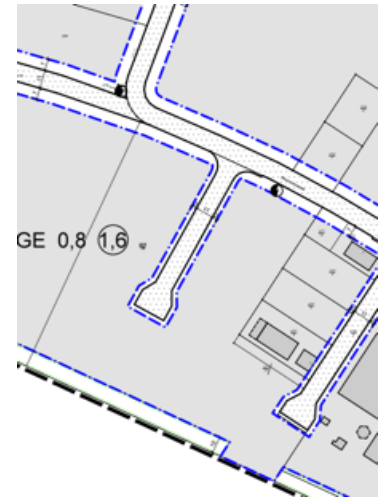
2.2 Bebauungsplan Nr. 19b, 2. und 3. Änderung

Die mit Bekanntmachung am 22.10.2021 rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans betraf den nördlichen Gebietsteil, in dem die dort festgesetzten Verkehrsflächen zur Feinerschließung, aufgrund einer Planung für eine großflächige Nutzung wegfallen konnten.

Interessant für die 4. Planänderung ist dagegen die 2. Änderung, die seinerzeit genau diesen Bereich änderte. Dabei wurde die in der Ursprungsfassung des Bebauungsplans nur sehr zurückhaltende Verkehrserschließung um die nun wieder überplante Stichstraße, die seinerzeit die Möglichkeit zur Ausparzellierung kleiner Grundstücke eröffnen sollte, ergänzt.



„Urplan“ ohne Stichstraße



2. Planänderung mit westlicher Stichstraße

3 Ausgangssituation

Erschließung: Der Änderungsbereich ist über die Straße „Reichardsweide“ direkt an den Kreisverkehr zur B 457 angebunden.

Nachbarschaft: Die an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücke sind baulich genutzt. Entstanden ist ein relativ großes Nutzungsspektrum diverser Gewerbebetriebe, aber auch Arztpraxen und – etwas weiter entfernt am Gebietsanfang – ein großes Fitnessstudio mit Freibereich. Hervorzuheben ist im Westen die Fa. MW Dental, ein Vertrieb = im Kern ein Logistikzentrum für Labor- und Praxisbedarf des Dentalbereichs.



Plangebiet und Nachbarschaft: unten: der Ansatz der mit der 2. Änderung planungsrechtlich vorbereiteten Stichstraße (Zustand 2021), oben der westlich angrenzende Nachbar MW Dental

Mit der 3. Planänderung wurde planungsrechtlich die Erweiterung der Nutzungsmischung im Gesamtgebiet um einen großflächigen Handel mit Unfallwagen vorbereitet.



Planungsrechtlicher Bestand: Beim planungsrechtlichen Bestand des Änderungsbereichs handelt es sich – wie in der Nachbarschaft insgesamt – um „GE“ - Gewerbegebiet i.S. von § 8 BauNVO und öffentliche Verkehrsfläche.

Ver- und Entsorgung: Die für den Änderungsbereich relevanten Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der „Reichardsweide“ vorhanden.

Löschwasser: Zu berücksichtigen ist, dass die in Bezug auf den Gebietstyp grundsätzlich zu fordernde Löschwassermenge von 3.200 l/min (s. Hinweis 5.5.) im Änderungsbereich nicht erreicht werden kann. Nach aktueller Auskunft der Stadtwerke Büdingen können aus dem öffentlichen Versorgungsnetz lediglich 1.600 l/min zur Verfügung gestellt werden. Erforderlich sind somit ggf. ergänzende betriebliche Maßnahmen (z.B. Löschwasserbehälter). Art und Umfang sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Gleiches gilt für u.U. erforderliche Hydranten, die bei einem sehr großen Grundstückszuschnitt in Abstimmung mit der Feuerwehr herzustellen wären. Dem wird durch eine textliche Festsetzung Rechnung getragen.

Eingriff / Ausgleich: Die ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans „Reichardsweide West“ hinsichtlich der Eingriffe bereits bewertet worden. Im Rahmen dieser rechtskräftigen Planung wurden die durch die Planung ermöglichten Eingriffe bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für das Gesamtgebiet festgesetzt. Für die Änderungsplanung bedeutet dies, dass zur Eingriffsbewertung der planungsrechtliche Bestand zu betrachten ist. Da in diesem Bereich bereits überbaubare Flächen und – mit der 2. Änderung – eine Verkehrsfläche festgesetzt sind, ist kein neuer Eingriff für die Änderungsplanung zu erwarten oder auszugleichen. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Mit der Aufgabe von zu 100% versiegelten Verkehrsflächen ergibt sich sogar eine geringfügige Verringerung des Eingriffs.

Eine rechnerisch relevante Neubewertung dieser Ausgangssituation ergibt sich somit nicht.

4 Planung

4.1 Geltungsbereich

Insbesondere die textlichen Änderungen betreffen das gesamte Plangebiet „Reichardsweide West“. Insofern deckt sich der Geltungsbereich der 4. Änderung mit dem Geltungsbereich des im Januar 2011 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans. Der Geltungsbereich überdeckt damit auch den Bereich der 1., 2. und 3. Planänderung. Die erfolgten Änderungen gehen damit in die 4. Planänderung ein bzw. werden an die aktuellen Erkenntnisse angepasst. Die 4. Planänderung ersetzt somit die vorangegangenen Fassungen des Bebauungsplans „Reichardsweide West“. Auf die ergänzenden Begründungen der vorherigen Planfassungen und Änderungen wird jedoch im Sinne der Planhistorie auch weiterhin verwiesen.

4.2 Planzeichnung

Die im Südwesten bisher festgesetzte Stichstraße entfällt. Die bisher durch diese öffentliche Straße unterbrochene überbaubare Fläche wird zusammengefasst und einschließlich der Baugrenzen an die neue Situation angepasst.



4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung – GE Gewerbegebiet i.S. von § 8 BauNVO, Grundflächenzahl 0,8, Geschossflächenzahl 1,6 und die textlichen Festsetzungen 1.1 – 1.5 – bleiben im Grunde unverändert.

Wohnungen / Festsetzung 1.2: Im Hinblick auf die mit Wegfall der Stichstraße verbundene Bildung einer größeren Flächeneinheit wird in Bezug auf die Wohnungen klargestellt, dass die Maximalzahl von 2 betriebsbezogenen Wohnungen / Betrieb unabhängig von den Eigentumsverhältnissen gilt. Damit werden eventuelle Missverständnisse z.B. bei der Bildung eines kleinen Gewerbeparks mit mehreren Betrieben ausgeschlossen. Von der Sache her ändert sich gegenüber der mit der 2. Änderung eröffneten Möglichkeit der Ausparzellierung kleinerer Grundstücke für mehrere kleinere Betriebe nichts.

4.4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Begrünung von Stützwänden / Festsetzung 3.3: Für die durch den Wegfall der Stichstraße entstehende größere Flächeneinheit werden entsprechende Nivellierungen des Geländes für eine bestimmungsgemäße Nutzung erfolgen. Gedacht ist momentan an ein Planum in Höhe von etwa 160m üNN für den größten Teil der Fläche. Im Sinne der eingangs angesprochenen Bereicherung des Büdinger Angebots an Gewerbeflächen sollen solchen Überlegungen keine Hindernisse entgegenstehen, die sich z.B. aus rechtlichen Gründen ergeben können, wenn Stützmauern unmittelbar an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden. Insofern wird ergänzend zum bisherigen Festsetzungstext klargestellt, dass an den Grundstücksgrenzen abweichende Lösungen zur flächendeckenden Begrünung möglich sind.

4.5 Landschaftsplanung und Hinweise

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Landschaftsplanung und die allgemeinen Hinweise der rechtskräftigen Planung werden nicht verändert.