

Planungsträger:



Stadt Büdingen  
Eberhard-Bauner-Allee 16  
63654 Büdingen

**Stadt Büdingen**  
**Bebauungsplan Nr. 15 „Else“ – 2. Änderung**  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Begründung**

Unterlagen für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Dieser Bericht umfasst 18 Seiten und 1 Karte  
Proj.-Nr.: 111-22

vorgelegt von:

J E S T A E D I T  
+ P A R T N E R

Büro für Raum- und Umweltplanung  
55130 Mainz · Göttelmannstr. 13B

**Mainz, den 14.11.2022**

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG .....	4
2	VERFAHREN .....	4
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	5
4	PLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN .....	6
4.1	Landesentwicklungsplan Hessen .....	6
4.2	Regionalplan Südhessen .....	6
4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen .....	6
4.4	Bebauungspläne .....	7
5	BESTANDSSITUATION.....	8
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	8
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....	10
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	11
7.4	Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen .....	11
7.5	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung .....	11
7.6	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	11
7.7	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
7.8	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen .....	12
7.9	Hinweise .....	13
8	UMWELTBELANGE .....	14
8.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit .....	14
8.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt .....	14
8.3	Schutzgut Boden und Fläche .....	15
8.4	Schutzgut Wasser .....	16
8.5	Schutzgut Klima / Luft.....	17
8.6	Schutzgut Landschaft .....	17
8.7	Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter .....	17
9	STÄDTEBAULICHER VERTRAG .....	17
10	FLÄCHENBILANZ .....	18
11	QUELLENVERZEICHNIS .....	18

## **ANLAGENVERZEICHNIS**

- Anlage 1: JESTAEDT + Partner: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, Bebauungsplan Nr. 15 „Else“ – 2. Änderung, Stadt Büdingen (Stand November 2022).
- Anlage 2: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Auswirkungsanalyse zum Neubau bzw. zur Erweiterung des Netto-Marktes in Büdingen-Düdelnheim (Stand Juli 2022).
- Anlage 3: SHG Ingenieure - Gesellschaft für integrierte Verkehrs- und Instandsetzungsplanung mbH: Gutachterliche Stellungnahme zur Stellplatzermittlung für Kraftfahrzeuge für den geplanten Netto-Markt (Stand Oktober 2021).
- Anlage 4: TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachten Geräuschemissionen und –immissionen durch die Einzelhandelsfläche (Netto-Markt mit Café) am Elsegrund 2 in 63654 Büdingen (Stand Juni 2022).

## **KARTENVERZEICHNIS**

- Karte 1: Planzeichnung Bebauungsplan – Entwurf (Maßstab 1:500 im Original)

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

- Abbildung 1: Lage im Raum.....4
- Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 .....6
- Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Büdingen.....7
- Abbildung 4: Darstellung der Berichtigung des wirksamen FNP der Stadt Büdingen .....7
- Abbildung 5: Luftbild des Plangebiets .....8
- Abbildung 6: Städtebauliches Konzept .....9
- Abbildung 7: Inanspruchnahme von Bäumen ..... 15
- Abbildung 8: Hochwassergefahrenflächen ..... 16

## **TABELLENVERZEICHNIS**

- Tabelle 1: Übersicht über die Flächengrößen der einzelnen Flächennutzungen ..... 18

## 1 Erfordernis der Planung

Die Stadt Büdingen beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters im Stadtteil Düdelsheim mit dem Ziel, die örtliche Grund- und Nahversorgung zu stärken und langfristig sicherzustellen. Als Grundlage entsprechender planerischer Entscheidungen wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung sowohl in der Stadt Büdingen als auch im Umland zu erwarten sind (siehe Anlage 2).

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 „Else“, rechtsverbindlich durch Bekanntmachung vom 30.05.2007. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, in welchem Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 850 m<sup>2</sup> zulässig sind. Die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandels ist aufgrund der vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 1.060 m<sup>2</sup> somit nicht mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets vereinbar. Hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich und der rechtskräftige Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha und befindet sich am östlichen Stadtteilrand von Düdelsheim in verkehrsgünstiger Lage unmittelbar an der Bundesstraße 521 (siehe Abbildung 1).

**Abbildung 1: Lage im Raum (Lage des Plangebiets rot markiert, Abbildung unmaßstäblich; HVBG, 2022)**



## 2 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Else“ in ihrer Sitzung am 20.05.2022 gefasst.

Die Bebauungsplanänderung zielt auf eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung ab und wird demnach im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Nachdem gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, wurde im Hinblick auf den geplanten großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gemäß Nr. 18.6.2 i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, auf die hiermit verwiesen wird (siehe Anlage 1). Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens hat ergeben, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten sind. Des Weiteren beträgt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Für das Sonstige Sondergebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> ergibt sich unter Zugrundelegung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eine zulässige Grundfläche von lediglich ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor. Darüber hinaus bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne kann ausgeschlossen werden, da sich im Umfeld keine Bebauungspläne in Aufstellung befinden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sind damit erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Überdies wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung findet demnach keine Anwendung.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

### **3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 0,5 ha umfasst das Flurstück Nr. 11/23, Flur 8 in der Gemarkung Düdelsheim. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Bundesstraße 521 (Flst. Nrn. 42/1 und 43/3),
- im Osten durch einen Autohandel mit Kfz-Werkstatt (Flst. Nr 11/24) und
- im Süden sowie im Westen durch die öffentliche Straße „Elsgrund“ (Flst. Nrn. 11/22 und 11/25).

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans (siehe Karte 1).

## 4 Planerische Ziele und Vorgaben

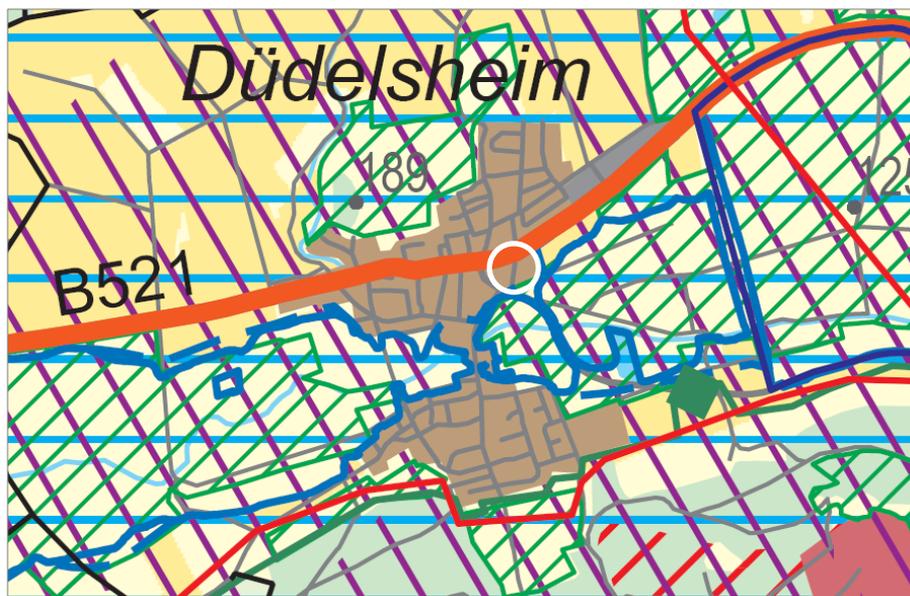
### 4.1 Landesentwicklungsplan Hessen

Die Stadt Büdingen ist im Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2020 sowie der rechtskräftigen 4. Änderung des LEP Hessen als Mittelzentrum ausgewiesen. Maßgeblich für großflächige Einzelhandelsvorhaben sind das Zentralitätsgebot (Z 6-1), das Kongruenzgebot (G 6-2), das Integrationsgebot (Z 6-3) und das Beeinträchtigungsverbot (Z 6-4). Zur Bewertung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie der Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung der Bevölkerung wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, die Gegenstand der Anlage 2 ist. Im Ergebnis ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Landesentwicklungsplans sowie des Regionalplans Südhessen gegeben. Das Vorhaben entspricht somit den landesplanerischen Vorgaben.

### 4.2 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen 2010 legt den Geltungsbereich als Vorranggebiet Siedlung (Bestand) fest (siehe Abbildung 2). Die raumordnerische Verträglichkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben ist gemäß den Zielen Z 3.4.3 des Regionalplans nachzuweisen. In diesem Zusammenhang wird auf das Ergebnis der Auswirkungsanalyse verwiesen (siehe Kapitel 4.1 sowie Anlage 2). Das Vorhaben entspricht somit den regionalplanerischen Vorgaben.

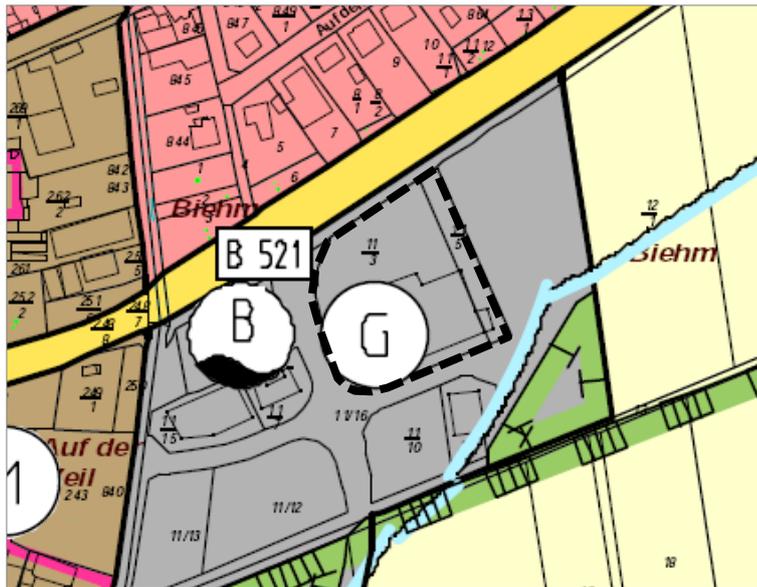
**Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (Plangebiet weiß umrandet, Abbildung unmaßstäblich)**



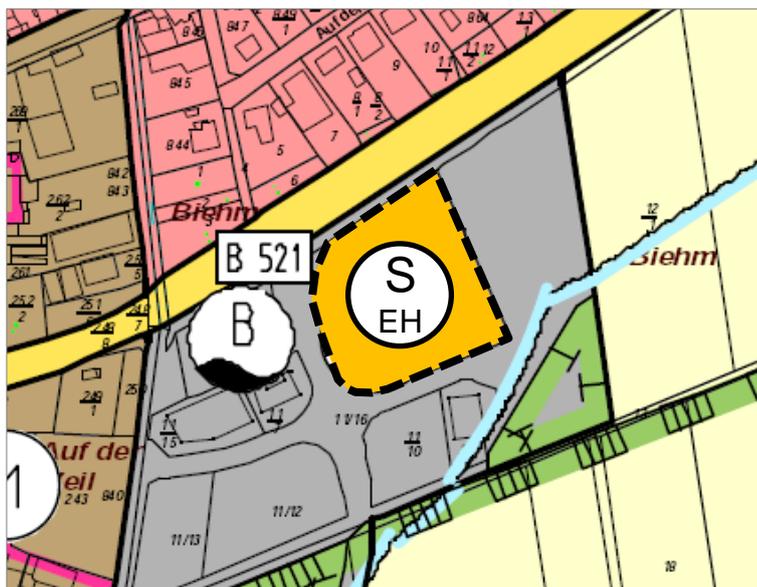
### 4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Büdingen ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt (siehe Abbildung 3). Die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel entspricht somit nicht den Darstellungen des wirksamen FNP. Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich. Dieser wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel; siehe Abbildung 4).

**Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Büdingen (Geltungsbereich schwarz gestrichelt, Abbildung unmaßstäblich)**



**Abbildung 4: Darstellung der Berichtigung des wirksamen FNP der Stadt Büdingen (Geltungsbereich schwarz gestrichelt, Abbildung unmaßstäblich)**



#### 4.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 „Else“, rechtsverbindlich durch Bekanntmachung vom 30.05.2007. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest, in welchem Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 850 m<sup>2</sup> zulässig sind.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung überlagert in ihrem Geltungsbereich vollständig die rechtskräftige 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 „Else“. Die bisherigen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs werden aufgehoben und ersetzt.

## 5 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet „Else“ im Osten des Büdinger Stadtteils Düdelsheim in verkehrsgünstiger Lage unmittelbar südlich der Bundesstraße 521. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück des bestehenden Lebensmitteldiscounters samt Geschäftshaus und eingegrünter Stellplatzanlage. Das Umfeld des Marktes ist durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen geprägt. Nördlich des Plangebiets schließt sich auf der gegenüberliegenden Seite der B 521 Wohnbebauung an. Östlich und südlich außerhalb des Gewerbegebietes befinden sich Ackerflächen (siehe Abbildung 5).

**Abbildung 5: Luftbild des Plangebiets (Geltungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich; HVBG, 2022)**

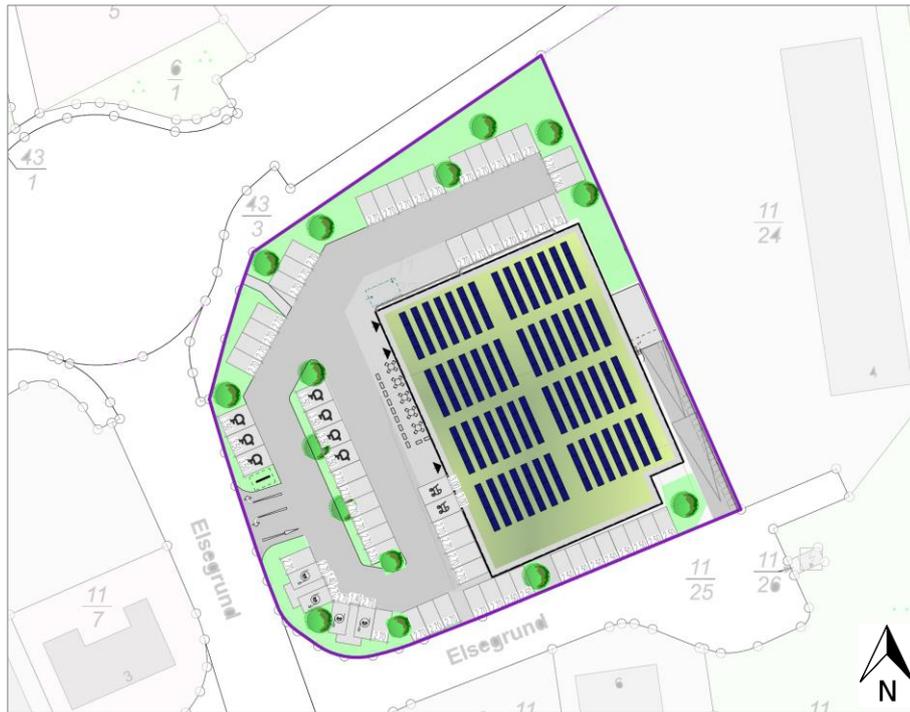


Der Standort ist verkehrsgünstig gelegen und über die Bundesstraße 521 im Norden sowie die Kreisstraße 229 im Süden an die Büdinger-Kernstadt und das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht über die westlich in einer Entfernung von ca. 400 m gelegene Bushaltestelle „Hauptstraße“. Die Haltestelle wird in ein bis zweistündiger Taktung von drei Linien (FB 40/41/42) angefahren. Das Wohnumfeld von Düdelsheim ist über die vorhandenen Fuß- und Radwege entlang der B 521 und der Straße „Elsegrund“ sowie die Wegeverbindung „Auf dem Biehm“ und die Quermöglichkeiten im Bereich des Verkehrskreisels gut erreichbar. Medienseitig ist das Plangebiet voll erschlossen.

## 6 Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept sieht zur Stärkung und langfristigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtteil Düdelsheim sowie den angrenzenden Stadtteilen Orleshausen, Büches und Rohrbach die Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Lebensmitteldiscounters vor. Hierfür ist ein kompletter Abriss und Neubau des Marktes vorgesehen. Der neue Markt mit vergrößerter Verkaufsfläche soll zudem eine Bäckerei mit Außenbereich beinhalten. Die maximale Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt und die Bäckerei beträgt zukünftig ca. 1.060 m<sup>2</sup>. Mit der Verkaufsflächenerweiterung ist jedoch keine Veränderung oder Ausweitung des bestehenden Warensortiments verbunden (siehe Abbildung 6).

**Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (Abbildung unmaßstäblich; Schoofs Immobilien, 2022)**



Ähnlich dem Bestand ist vorgesehen den Markt inklusive Bäckerei im Osten des Plangebietes mit Abstand zur Bundesstraße zu errichten. Die Anlieferung und Leergutabholung soll hingegen nicht mehr im Nordosten, sondern künftig im Südosten erfolgen. Durch den Anlieferungsverkehr entstehende Geräuschimmissionen können somit in Bezug auf die nördlich angrenzende schutzbedürftige Wohnnutzung minimiert werden. Die Bäckerei wird über den Eingangsbereich an der Westfassade beliefert (siehe Abbildung 6).

Die notwendige Stellplatzanlage mit ca. 65 Kfz-Stellplätzen (inkl. Familien- und Behindertenstellplätze), ca. 14 Fahrrad-Abstellplätzen sowie den erforderlichen Abstellflächen für Einkaufswagen soll dem Baukörper im Westen und Norden vorgelagert angeordnet werden (siehe Abbildung 6).

Die äußere Erschließung des Marktes erfolgt von Westen über die an die B 521 angebundene Straße „Eisegrund“. Über separate Fuß- und Radwege sind die Bushaltestelle im Stadtteilkern sowie das Wohnumfeld von Düdelsheim auf kurzem Wege erreichbar (siehe Abbildung 6).

Mit Blick auf die Durchgrünung des Plangebiets und zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen am östlichen Stadtteilrand von Düdelsheim sind Anpflanzflächen mit Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern rund um den Markt und die Stellplatzanlage vorgesehen. Weiterhin wird die Dachfläche des Marktes extensiv begrünt, was sich positiv auf die Regenwasserrückhaltung auswirkt und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen schafft (siehe Abbildung 6).

Im Hinblick auf den Ausbau erneuerbarer Energien sowie einer sparsamen Energienutzung ist geplant, auf dem Markt Photovoltaikanlagen zu installieren. Zur Förderung der Elektromobilität wird außerdem eine gewisse Anzahl an Stellplätzen mit entsprechenden Ladestationen gemäß den Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung versehen.

Der Markt ist voraussichtlich an Werktagen von 06:00 bis 22:00 Uhr, die Bäckerei zusätzlich an Sonn- und Feiertagen von 06:00 bis 18:00 Uhr geöffnet. Hinsichtlich des Lebensmittelmarktes wird der Schwerpunkt des Sortimentes auf nahversorgungsrelevanten Produkten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Reinigungsmittel etc.) liegen. Ergänzende Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie z.B. Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Bücher und Presseartikel werden nur einen kleinen Teil der Verkaufsfläche einnehmen.

## **7 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die angestrebte Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters ist aufgrund der vergrößerten Verkaufsfläche und der daraus resultierenden Bruttogeschossfläche nicht mit dem gemäß § 8 BauNVO aktuell im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet vereinbar. Hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des großflächigen Lebensmittelmarktes i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich.

Als Art der baulichen Nutzung wird demnach ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in Form eines Lebensmitteldiscounters zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot des täglichen Bedarfs sowie einer Bäckerei mit Außenbereich einschließlich der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

Die Gesamtverkaufsfläche wird gemäß der zum Bebauungsplan erstellten Auswirkungsanalyse auf maximal 1.060 m<sup>2</sup> beschränkt, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Büdingen sowie im Umland zu vermeiden. Mit der Beschränkung des Anteils ergänzender Randsortimente anderer Warengruppen auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche wird eine Fixierung auf die Grundversorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot des täglichen Bedarfs erreicht.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Unter Zugrundelegung des städtebaulichen Konzeptes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes hat jedoch einen hohen Flächenbedarf für Stellplätze und Nebenanlagen zur Folge, der aufgrund der Kompaktheit des Baugrundstücks nicht ohne eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche realisiert werden kann. Für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen kann deshalb die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

#### Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen auf 134 Meter über Normalnull (m ü. NN) ergibt sich eine Gebäudehöhe von ca. 8 m. Damit wird eine angemessene Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung gewährleistet.

Die Festsetzung zur Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete, über die Gebäudehöhe herausragende Bauteile bzw. technische Dachaufbauten ermöglicht einerseits die Erfüllung technischer Anforderungen wie z.B. Belüftungsanlagen und stellt andererseits sicher, dass keine unmaßstäblich wirkenden Dachaufbauten entstehen, die das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen können. Darüber hinaus sind sämtliche Dachaufbauten mit einem Rücksprung von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses auszubilden, um zu verhindern, dass die Anlagen stadträumlich wirksam werden.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Sonstige Sondergebiet wird gemäß dem städtebaulichen Konzept als abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass an die östliche Grundstücksgrenze entlang des Flurstücks Nr. 11/24 auf einer Länge von maximal 10 m herangebaut werden darf. Dies ist aufgrund der Kompaktheit des Baugrundstücks für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen sowie der für die Schleppkurven erforderlichen Flächen im Bereich der Anlieferung erforderlich. Des Weiteren wird die Grenzbebauung eingeschränkt, sodass eine aufgelockerte Bebauungsstruktur erhalten wird und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne einer ausreichenden Belichtung und Belüftung gewährleistet sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die vergleichsweise enge Baukörperausweisung dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Im Zusammenwirken mit der festgesetzten GRZ und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird die Gebäudekubatur des Marktes in ausreichendem Umfang festgelegt und sichergestellt, dass sich das Vorhaben optisch in den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

### **7.4 Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen**

Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der durch Planeintrag festgesetzten Fläche zulässig. Mit der räumlichen Fixierung wird einerseits eine randliche Eingrünung geschaffen und andererseits dem Bedarf an Stellplätzen für die Kunden des Lebensmittelmarktes sowie der erforderlichen Nebenanlagen wie z.B. Abstellflächen für Einkaufswagen Rechnung getragen.

### **7.5 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

Die Festsetzung zur verpflichtenden Errichtung solarthermischer Anlagen und / oder Photovoltaikanlagen auf Gebäuden leistet im Interesse der Energieeinsparung sowie des Klima- und Umweltschutzes einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Energieversorgung. Den Erfordernissen des Klimaschutzes im Sinne der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 5 BauGB wird somit Rechnung getragen.

Die Vorgaben zur verpflichtenden Errichtung solarthermischer Anlagen und Photovoltaikanlagen begründen keinen Anschluss- und Nutzungszwang, da nur bodenrechtlich relevante Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können. Ein Anschluss- und Benutzungszwang kann jedoch Gegenstand vertraglicher Regelungen sein.

### **7.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die im Bebauungsplan durch Planeintrag festgesetzten Baumpflanzungen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der randlichen Eingrünung des Plangebiets, der Gliederung und räumlichen Gestaltung der Stellplatzanlage sowie der landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen im Übergang zur freien Landschaft am östlichen Stadtteilrand von Düdelsheim. Die zu pflanzenden Bäume sind zudem auf die Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung anrechenbar. Darüber hinaus wirken sich die grünordnerischen Festsetzungen eingriffsmindernd aus und schaffen Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Die Standortabweichung der zu pflanzenden Bäume ermöglicht die Erfüllung technischer Anforderungen, z.B. im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen. Die festgesetzten Mindestpflanzqualitäten unterstützen die zügige Begrünung und Raumwirkung der Gehölze.

## **7.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die erhaltenswerten Bäume im Norden des Geltungsbereichs werden durch Planeintrag bauplanungsrechtlich gesichert. Die Lebensräume für Tiere und Pflanzen bleiben somit erhalten. Darüber hinaus dienen die Bäume der Eingrünung des Plangebiets. Entsprechend den Neupflanzungen können die zu erhaltenden Bäume ebenfalls auf die Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung angerechnet werden.

## **7.8 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen**

### Dachform und Dachneigung

Die Festsetzung von Flach- und Pultdächern begründet sich in der Flächeneffizienz dieser Dachformen sowie der Schaffung idealer Voraussetzungen für die Dachbegrünung und die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen.

### Dachbegrünung

Die festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Regenwasserrückhaltung, die Wärmedämmung bzw. Kühlung des Gebäudes sowie das Mikroklima aus und schafft Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Bei einer Kombination von Photovoltaikanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung können sich Synergieeffekte ergeben. Die Dachbegrünung sorgt für eine niedrigere Umgebungstemperatur, wodurch der Wirkungsgrad der Anlage und somit der solare Energieertrag steigt. Im Gegenzug entstehen durch die von den Modulen ausgehende Verschattung wechselnde Standortbedingungen (unterschiedliche Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse), die zu einer Zunahme der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen können. Den Erfordernissen der Klimaanpassung im Sinne des § 1a Abs. 5 BauGB wird damit Rechnung getragen.

### Werbeanlagen

Die unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen kann das Stadt- und Landschaftsbild beeinträchtigen, die städtebauliche Qualität eines Gebietes verringern sowie Verkehrsteilnehmer gefährden. Aus diesem Grund wird ein Gestaltungsrahmen für Werbeanlagen festgesetzt.

Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sowie Überdachwerbeanlagen können eine besonders abstrahlende Wirkung entfalten und vor allem in den Nachtstunden zu erheblichen Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes führen. Aus diesen Gründen werden diese Werbeanlagen ausgeschlossen. Innerhalb der Bauverbotszone der B 521 stehen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG Werbeanlagen den Hochbauten gleich, weshalb die Errichtung von Werbeanlagen in diesem Bereich ausgeschlossen wird. Darüber hinaus werden Regelungen zur Begrenzung der Anzahl und der absoluten Größe von Werbeanlagen getroffen, die zur Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes beitragen.

### Stellplatznachweis

Hinsichtlich der Kfz-Stellplatzermittlung für den geplanten Lebensmittelmarkt wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt (siehe Anlage 3). Diese erbringt den Nachweis, dass unter Zugrundelegung des prognostizierten Verkehrsaufkommens und der Stellplatzauslastung die gemäß Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl der Kfz-Stellplätze in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf des Vorhabens steht. Aus diesem Grund wird der erforderliche Stellplatzbedarf der herzustellenden Kfz-Stellplätze für den Lebensmittelmarkt auf einen Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche festgesetzt. Bei Stellplätzen, die unmittelbar an die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fl. Nr. 11/26) angrenzen kann auf zusätzliche raumgliedernde Bepflanzungen zwischen den Stellplatzgruppen verzichtet werden. Die übrigen Regelungen der städtischen Stellplatzsatzung bleiben hiervon unberührt.

### Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke wirkt sich eingriffsmindernd aus und trägt zur Eingrünung des Plangebietes bei. Die vegetative Gestaltung verhindert zudem die Entstehung von Stein- und Schottergärten.

### Einfriedungen

Einfriedungen werden mit einer Höhenbeschränkung festgesetzt, um eine gewisse Transparenz der städtebaulichen Strukturen zum öffentlichen Straßenraum im Sinne der Einsehbarkeit des Marktes zu erzielen.

### Anlagen zum Sammeln von Abfall

Zur Minimierung der von Abfallanlagen im Allgemeinen ausgehenden negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild, sind diese in die baulichen Anlagen zu integrieren oder durch Sichtschutzelemente baulich abzuschirmen.

## **7.9 Hinweise**

Folgende Belange wurden in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen:

- Archäologische Bodenfunde,
- Artenschutz,
- Altlasten,
- Grundwasserschutz,
- Entwässerung,
- Änderung bestehender Rechtsverhältnisse.

## **8 Umweltbelange**

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind deshalb nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind dennoch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Daher werden nachfolgend die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und beschrieben.

### **8.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit**

#### Bestand

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich nördlich der Bundesstraße 521 in einer Entfernung von ca. 45 m sowie westlich in einer Entfernung von ca. 140 m zum Plangebiet. Schallimmissionen ergeben sich im Bestand durch die unmittelbar nördlich angrenzende Bundesstraße 521 sowie den bestehenden Lebensmitteldiscounter.

#### Auswirkungen

Hinsichtlich der Schallimmissionen, die dem geplanten Vorhaben zuzuordnen sind, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die Gegenstand der Anlage 3 ist. Im Ergebnis werden durch das Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) durch Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, verursacht. Schallschutzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

### **8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

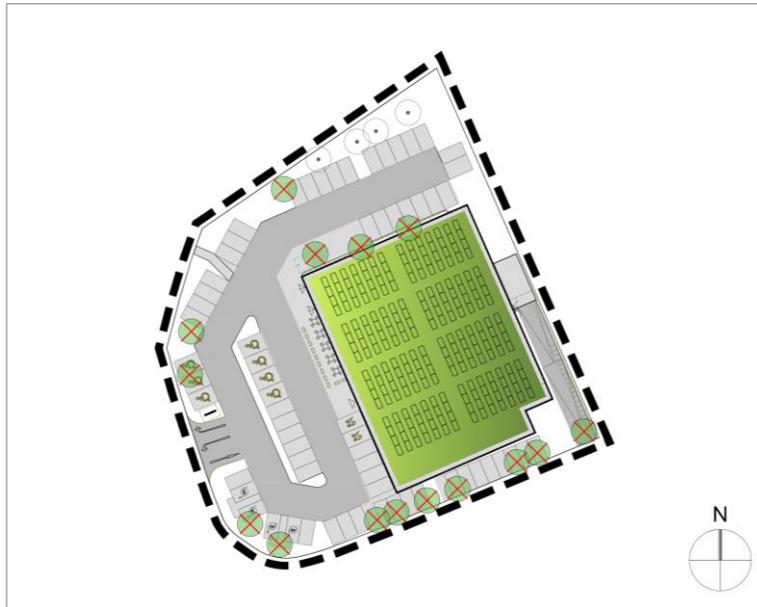
#### Bestand

Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung durch den bestehenden Lebensmitteldiscounter größtenteils mit baulichen Anlagen, Verkehrsflächen und Stellplätzen versiegelt (siehe Abbildung 5). In den Randbereichen befinden sich Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern der heimischen Arten Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Baumhasel (*Corylus colurna*). Die Flächen sind daher bis auf die randlichen Gehölzstrukturen von geringer bzw. ohne Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

#### Auswirkungen

Aus der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters und dem damit verbundenen Abriss sowie Neubau des Marktes resultiert neben der Inanspruchnahme von Teilen der unversiegelten Flächen auch ein Verlust von Teilen der Gehölzstrukturen des Plangebiets. Insgesamt werden voraussichtlich 15 Einzelbäume mit einem Stammumfang  $\leq 60$  cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sowie vereinzelt Sträucher beansprucht. Im nördlichen Bereich der Grünfläche an der B 521 können vier Bäume erhalten werden (siehe Abbildung 7).

**Abbildung 7: Inanspruchnahme von Bäumen (Abbildung unmaßstäblich)**



Die planungsbedingten Umweltauswirkungen werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen minimiert. Hierzu zählen die Neupflanzung von insgesamt 14 Bäumen in den Randbereichen sowie der Stellplatzanlage, die Anpflanzflächen mit Sträuchern und Bodendeckern rund um die Stellplatzanlage sowie die Dachbegrünung des künftigen Marktes.

Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG, sind die Gehölzstrukturen außerhalb der Vogelbrutzeit, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, zu beseitigen. Des Weiteren hat der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätsperiode von Vögeln und Fledermäusen (01. Oktober bis 28./29. Februar) zu erfolgen. Sollen Gebäude oder Gebäudeteile innerhalb dieser Zeit abgerissen werden, sind diese vor Beginn der Abbruchmaßnahmen auf vorhandene Vogelbruten oder Tagesquartiere von Fledermäusen durch einschlägig qualifizierte artenschutzfachliche Gutachter zu überprüfen. Je nach Ergebnis der Überprüfung ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **8.3 Schutzgut Boden und Fläche**

#### Bestand

Im Geltungsbereich lagern unter holozänen Oberböden pleistozäne Hochflutablagerungen, zum Teil als verschwemmter Lösslehm. Angesichts der anstehenden bindigen Böden ist nach intensiven Niederschlägen mit dem Aufstau von sickerndem Oberflächenwasser zu rechnen. Eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet wird aufgrund der geringen Durchlässigkeit und Wasserempfindlichkeit der anstehenden Böden nicht empfohlen (Krauss & Partner, 2008).

Das Plangebiet ist zu einem Großteil mit baulichen Anlagen, Stellplätzen und Verkehrsflächen versiegelt. Infolge der gegenwärtigen Nutzung durch den Lebensmitteldiscounter sind die Böden im Plangebiet bereits stark anthropogen verändert und vorbelastet. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenverlagerungen oder Verdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

### Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung kommt es gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu einer potenziellen Mehrversiegelung in der Größenordnung von ca. 750 m<sup>2</sup> (15 Prozent). Im Bereich versiegelter Flächen kommt es zu einem Verlust von Bodenfunktionen. Weite Teile des Geltungsbereichs sind allerdings bereits durch bauliche Anlagen versiegelt. Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Im Bebauungsplan werden gleichwohl grünordnerische Festsetzungen wie die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Anpflanzflächen mit Sträuchern und Bodendeckern sowie Dachbegrünung getroffen, die sich eingriffsmindernd auswirken und in Teilbereichen zu einer Erhaltung bzw. Aufwertung der Bodenfunktionen beitragen.

## 8.4 Schutzgut Wasser

### Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“ (WSG-ID 440-088). Die Rechtsverordnung vom 07.02.1929 ist entsprechend zu beachten. Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und gesetzlichen Überschwemmungsgebieten. Ein Teilbereich im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb eines nachrichtlich dargestellten Risikogebiets (siehe Abbildung 8).

**Abbildung 8: Hochwassergefahrenflächen (Plangebiet schwarz gestrichelt, Abbildung unmaßstäblich; HLNUG, 2022)**



Durch die bestehende Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs ist das Wasserrückhaltevermögen, die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds für Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung bereits deutlich eingeschränkt. Angesichts der erkundeten Wasser- und Bodenverhältnisse im Plangebiet wird von einer Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers abgeraten (Krauss & Partner, 2008).

### Auswirkungen

Aufgrund der Versiegelung von Böden kommt es in Teilbereichen zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Durch grünordnerische Festsetzung wie die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, die Anpflanzflächen mit Sträuchern und Bodendeckern sowie die Dachbegrünung wird das Wasserrückhaltungspotenzial erhalten bzw. gesteigert und der Verschärfung des Oberflächenabflusses entgegengewirkt.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Angesichts der Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Demnach soll das unbelastete Niederschlagswasser auf maximal 39,05 l/s gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Elsegrund (Flst. Nr. 11/22) eingeleitet werden. Mehrmengen sind im Plangebiet zurückzuhalten. Der Nachweis zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

## **8.5 Schutzgut Klima / Luft**

### Bestand

Bedingt durch die Lage in einem stark verdichteten, gewerblich genutzten Gebiet und der gegenwärtigen Nutzung durch den Lebensmitteldiscounter ist das Plangebiet klimatisch und lufthygienisch vorbelastet.

### Auswirkungen

Angesichts der Vorbelastungen (gewerbliche Nutzung, Versiegelung) sowie der umliegenden Bebauung und Gebäudehöhen in ähnlicher Dimension besitzt die Fläche eine vergleichsweise geringe klimaökologische Bedeutung. Mit den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich werden kleinklimatische Gunsträume erhalten bzw. geschaffen und damit negative Auswirkungen auf das Schutzgut verringert.

## **8.6 Schutzgut Landschaft**

### Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten (HLNUG, 2022) und wird maßgeblich durch die Bebauung des Lebensmitteldiscounters und die großflächige Versiegelung geprägt. Die randlichen Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern stellt hingegen ein stadt- und landschaftsbildprägendes Element dar. Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur zeichnet sich maßgeblich durch die großvolumigen Gewerbenutzungen und die hochfrequentierte Bundesstraße aus. Insgesamt ist der Standort somit hinsichtlich des Landschaftsbildes bereits vorbelastet.

### Auswirkungen

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Lebensmitteldiscounters und der Lage in einem stark versiegelten Gewerbegebiet sind durch die künftige Bebauung keine nennenswerten Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild zu erwarten. Die landschaftsbildprägende, randliche Eingrünung wird erhalten und durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Das künftige Geschäftsgebäude fügt sich aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhe sowie der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen in das bestehende städtebauliche Umfeld ein. Darüber hinaus tragen die Begrünungsmaßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen bei.

## **8.7 Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind innerhalb des Plangebiets sowie dessen Umfeld nicht bekannt.

Die innerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Bauarbeiten zu beachten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

## **9 Städtebaulicher Vertrag**

Ergänzend zur Bebauungsplanänderung erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bidingen. Hierin werden einzelne Belange gesichert, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind.

## 10 Flächenbilanz

**Tabelle 1: Übersicht über die Flächengrößen der einzelnen Flächennutzungen**

Flächennutzung	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]
Sonstiges Sondergebiet (SO)	4.997
<ul style="list-style-type: none"><li>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</li></ul>	546
<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>4.997</b>

Mainz, den 14.11.2022



JESTAEDT + Partner

## 11 Quellenverzeichnis

HMWEVW – HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND WOHNEN, ABTEILUNG LANDESENTWICKLUNG, ENERGIE (2022): Landesentwicklungsplan Hessen, online abrufbar unter: <https://landesplanung.hessen.de/landesplanung> (zuletzt abgerufen am 14.11.2022).

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2022): GIS Auskunftssysteme, online abrufbar unter: <https://www.hlnug.de/themen/geografische-informationssysteme/gis-anwendungen/gis-auskunftssysteme> (zuletzt abgerufen am 14.11.2022).

HVBG – HESSISCHE VERWALTUNG FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION (2022): Geodaten, online abrufbar unter: [https://gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de\\_DE/-/EUR/Default-Start](https://gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/Default-Start) (zuletzt abgerufen am 14.11.2022).

KRAUSS & PARTNER GMBH (2008): Baugrunduntersuchung, Neubau eines Geschäftshauses in 63654 Düdelsheim, B 521. Oldenburg.

PLANUNGSVERBAND BALLUNGSRAUM FRANKFURT/RHEIN-MAIN UND REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, GESCHÄFTSSTELLE REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN (2010): Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan. Darmstadt.

STADT BÜDINGEN (2012): Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen. Büdingen.