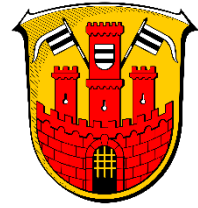


Planungsträger:



Stadt Büdingen  
Eberhard-Bauner-Allee 16  
63654 Büdingen

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

**Begründung**

Fassung zum Satzungsbeschluss

Dieser Bericht umfasst 19 Seiten und 1 Karte  
Proj.-Nr.: 111-22

vorgelegt von:

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

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

**Mainz, den 13.11.2023**

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG .....	4
2	VERFAHREN .....	4
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	6
4	PLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN .....	7
4.1	Landesentwicklungsplan Hessen .....	7
4.2	Regionalplan Südhessen .....	7
4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen .....	7
4.4	Bebauungspläne .....	8
5	BESTANDSSITUATION.....	9
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	9
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	12
7.4	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung .....	12
7.5	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	13
7.6	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
7.7	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen .....	13
7.8	Hinweise .....	14
8	UMWELTBELANGE .....	14
8.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit .....	15
8.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt .....	15
8.3	Schutzgut Boden und Fläche .....	16
8.4	Schutzgut Wasser.....	16
8.5	Schutzgut Klima / Luft.....	17
8.6	Schutzgut Landschaft .....	17
8.7	Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter .....	18
9	STÄDTEBAULICHER VERTRAG .....	18
10	FLÄCHENBILANZ .....	18
11	QUELLENVERZEICHNIS .....	19

## **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 (Maßstab 1:500 im Original)

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Lage im Raum.....	4
Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 .....	7
Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Büdingen.....	8
Abbildung 4: Darstellung der Berichtigung des wirksamen FNP der Stadt Büdingen .....	8
Abbildung 5: Luftbild des Plangebiets .....	9
Abbildung 6: Städtebauliches Konzept .....	10
Abbildung 7: Inanspruchnahme von Bäumen.....	15
Abbildung 8: Hochwassergefahrenflächen .....	17

## **TABELLENVERZEICHNIS**

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

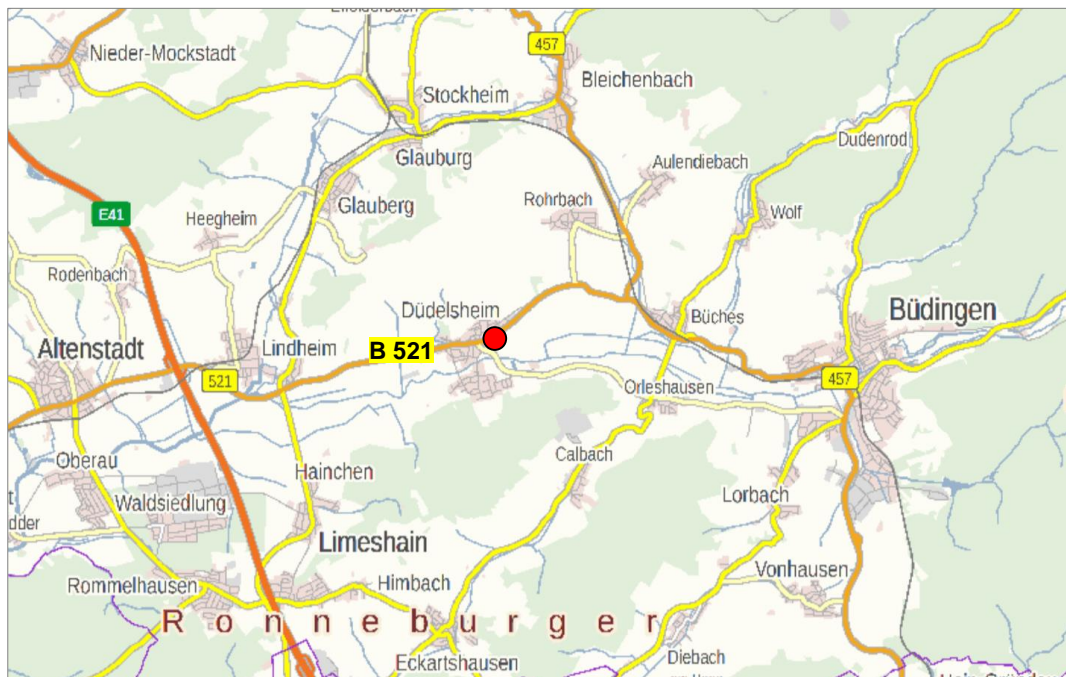
## 1 Erfordernis der Planung

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.

Mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde das Planänderungsverfahren fortgeführt. Die Offenlage erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.05.2023 in der Zeit vom 22.05.2023 bis einschließlich dem 23.06.2023. Aus diesem Verfahrensschritt liegt eine Stellungnahme vor.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 15.05.2023 bis einschließlich dem 23.06.2023 durchgeführt. Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden acht Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

Die eingegangenen Anregungen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Entsprechend den Ergebnissen der Abwägung wurden die Hinweise zum Bebauungsplan hinsichtlich der Themen „Archäologische Bodenfunde“, „Entwässerung“ und „Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes“ sowie die Begründung in Kapitel 6 „Städtebauliches Konzept“ und Kapitel 8.4 „Schutzgut Wasser“ redaktionell ergänzt.

Der Wetteraukreis empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 20.06.2023 zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der erforderlichen Grenzbebauung statt der festgesetzten Baugrenze die Festsetzung einer Baulinie. In der Folge wurde auch die textliche Festsetzung

zur Bauweise entsprechend angepasst. Aufgrund der vorgenannten Änderungen des Bebauungsplanentwurfs wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage durchgeführt.

Die erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.09.2023 in der Zeit vom 25.09.2023 bis einschließlich 09.10.2023. Aus der beteiligten Öffentlichkeit liegt eine Stellungnahme vor.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 20.09.2023 erneut am Verfahren beteiligt und um Abgabe von Stellungnahmen mit Frist bis einschließlich 09.10.2023 gebeten. Aus diesem Verfahrensschritt liegen sechs Stellungnahmen vor.

Die eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengestellt, der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen vorgelegt und im laufenden Planänderungsverfahren berücksichtigt.

Die Straßenbauverwaltung Hessen Mobil stimmt in ihrer Stellungnahme im Rahmen der erneuten Offenlage der Festsetzung einer Fläche für Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone der B 521 nicht zu. Demzufolge wurde eine geringfügige Anpassung des Bebauungsplans dahingehend vorgenommen, dass auf die zeichnerische Festsetzung von Nebenanlagen und Stellplätze verzichtet wurde und die klarstellende textliche Festsetzung ergänzt wurde, dass Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist über die Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone zu entscheiden; Hessen Mobil hat in Aussicht gestellt, nicht notwendige Stellplätze innerhalb des Bereichs zuzulassen. Entsprechend des geänderten städtebaulichen Konzeptes war zudem eine geringfügige zeichnerische Anpassung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zwei anzupflanzenden Bäumen erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden durch die o.g. geringfügigen Anpassungen nicht berührt.

Hinsichtlich der zulässigen Nebenleistungen, die den Einzelhandelsbetrieb ergänzen, wurde die Textliche Festsetzung Nr. 1.1 zur Klarstellung um die Begriffe „Café / Bäckerei“ redaktionell ergänzt.

Der Hinweis auf das Heilquellenschutzgebiet „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“ wurde gestrichen, da die Oberhessische Heilquellenschutzverordnung (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929) zum 01.08.2023 aufgehoben wurde. Hinsichtlich des Hinweises Nr. 3.3 „Altlasten“ wurden redaktionelle Ergänzungen vorgenommen.

Die Begründung wurde in Kapitel Nr. 6 „Städtebauliches Konzept“, Nr. 7.3 „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche“ und Nr. 8.4 „Schutzgut Wasser“ redaktionell ergänzt.

### **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 „Elsegrund“ (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

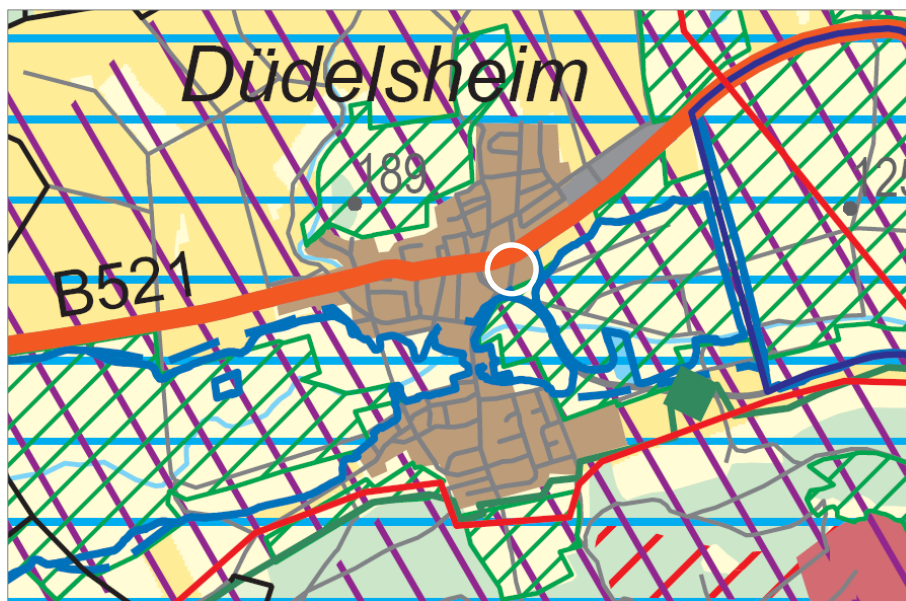
### 4.1 Landesentwicklungsplan Hessen

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.

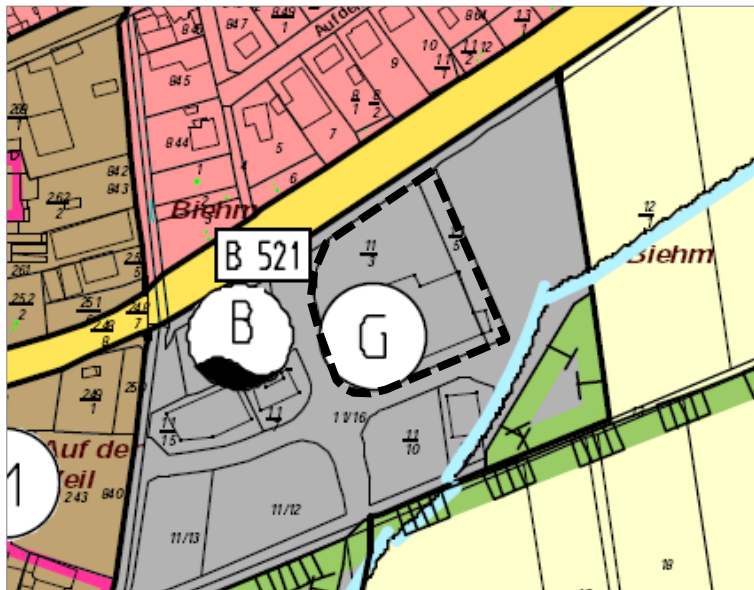
**Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (Plangebiet weiß umrandet, Abbildung unmaßstäblich)**



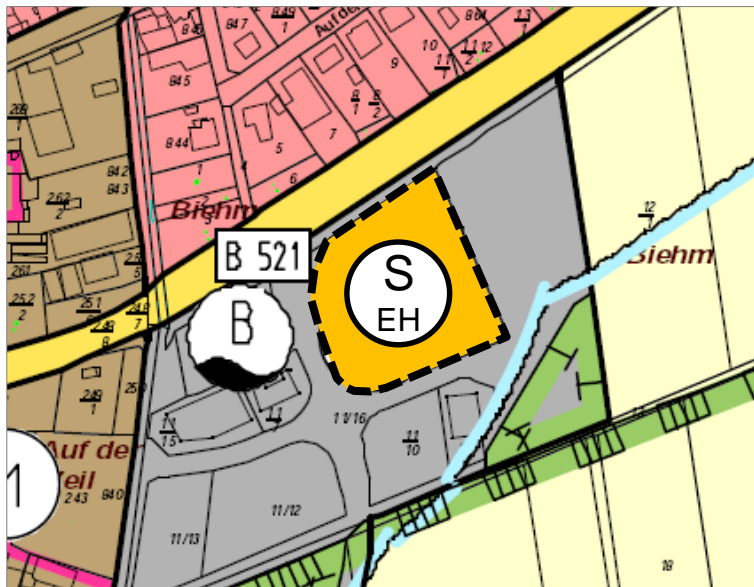
### 4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen

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)**

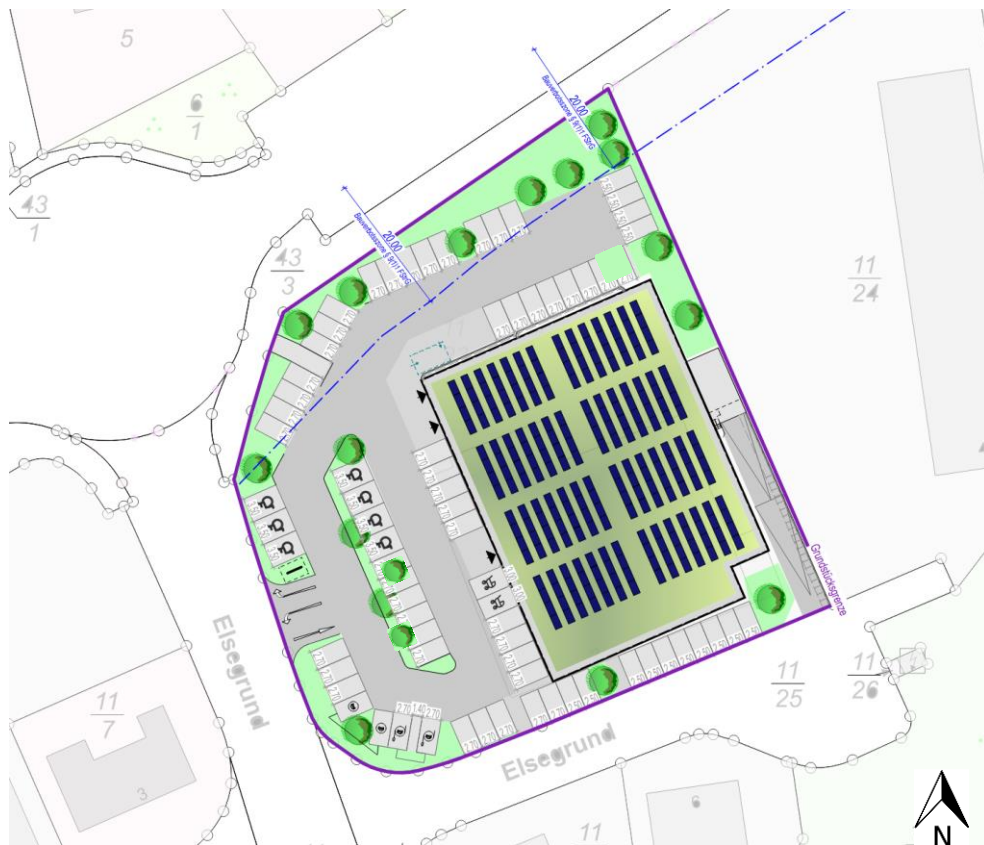


Der Standort ist verkehrsgünstig gelegen und über die Bundesstraße 521 im Norden sowie die Kreisstraße 229 im Süden an die Büdinger-Kernstadt und das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht über die westlich in einer Entfernung 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 Querungsmöglichkeiten 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 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, 2023)**



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).

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Büdingen sind auf dem Grundstück 58 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Die geplante Stellplatzanlage mit ca. 73 Pkw-Stellplätzen (inkl. Familien- und Behindertenstellplätze), ca. 14 Fahrrad-Abstellplätzen sowie den erforderlichen Abstellflächen für Einkaufswagen soll dem Baukörper im Westen und Norden vorgelegt angeordnet werden (siehe Abbildung 6). 15 Pkw-Stellplätze befinden sich innerhalb der Bauverbotszone der B 521. Dabei handelt es sich um Pkw-Stellplätze, die für den Stellplatznachweis im Sinne der städtischen Stellplatzsatzung nicht erforderlich sind.

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.

Hinsichtlich der Beleuchtung sieht das zukünftige Betreiberkonzept eine mittlere Beleuchtungsstärke von ca. 20 Lux, eine Lichtpunkthöhe bis ca. 6 Meter und im Bereich der Stellplatzanlage eine Farbtemperatur von 4.000 Kelvin vor. Zur durchgängigen Nutzung und Anfahrbarkeit von geplanten E-Ladesäulen, ist eine Beleuchtung in den Nachtstunden vorgesehen.

## **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 Bruttogeschosfläche 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> einschließlich der Verkaufsfläche der Bäckerei 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**

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet fest, dass grundsätzlich wie in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. Die abweichende Bauweise bezieht auch auf den Verzicht auf die in § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO enthaltene Längenbeschränkung. Lediglich in einem Bereich von ca. 10 m bis maximal 14 m entlang des Flurstücks 11/24 ist ohne seitlichen Grenzabstand an die vorhandene Grenze anzubauen. Mit dieser Festsetzung soll die Umsetzung des planerischen Konzepts erreicht werden, das angesichts der Kompaktheit des Baugrundstücks und der Erforderlichkeit der Unterbringung notwendiger Stellplätze und Nebenanlagen einen teilweisen Grenzsanbau erfordert.

Es wird von der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise abgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 15 „Else“ i.d.F. der 1. Änderung, der mit dem Bebauungsplan und der Festsetzung des Sondergebiets überplant wird, enthielt keine Festsetzung zur Bauweise. Daher war es auf Grundlage der bisherigen Geltung des Bebauungsplans auch bereits jetzt möglich, unmittelbar an die Nachbargrenze anzubauen. So befinden sich im Bestand auf dem benachbarten Flurstück 11/22 bereits mehr als drei Stellplätze unmittelbar an der Nachbargrenze zum Baugebiet (vgl. § 6 Abs. 10 HBO). Im Interesse einer im Übrigen gewünschten Beibehaltung einer aufgelockerten Bebauung hat der Plangeber unter diesem Gesichtspunkt davon abgesehen, eine geschlossene Bauweise festzusetzen und sieht die Anbaumöglichkeit für einen Teil des Gebäudes auf dem Sondergebietsgrundstück als geringere Belastung zu Lasten des benachbarten Grundstücks als die Festsetzung einer möglichen und sich bereits aus dem geltenden Planrecht ableitbaren geschlossenen Bauweise. Infolge des Vorhandenseins von gemäß § 6 Abs. 10 HBO mehr als drei Stellplätzen unmittelbar an der Nachbargrenze würde auch die Ausnutzungsmöglichkeit auf dem Nachbargrundstück nicht beeinträchtigt. Infolge der festgesetzten geschlossenen Bauweise sind gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1. HBO Abstandflächen nicht erforderlich, sodass also auch keine Erstreckung auf Nachbargrundstücke erfolgt. Außerdem ist aufgrund der in dem geltenden Bebauungsplan nicht festgesetzten Bauweise auch ein unmittelbarer Anbau an das im Plangebiet an der Nachbargrenze zu bauende Gebäude zulässig.

Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit der Festsetzung wird dem Bedarf an Stellplätzen für die Kunden des Lebensmittelmarktes sowie der erforderlichen Nebenanlagen wie z.B. Abstellflächen für Einkaufswagen Rechnung getragen. Die randliche Eingrünung wird durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert und steht nicht als Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zur Verfügung.

### **7.4 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.

## **7.5 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.

## **7.6 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.

## **7.7 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.

### **7.8 Hinweise**

Folgende Belange wurden in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen:

- Archäologische Bodenfunde,
- Artenschutz,
- Altlasten,
- 
- Entwässerung,
- Risikogebiet außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebiets,
- 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. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die in dem Schallgutachten genannten „Nebenbestimmungen zum Immissionsschutz“ zu beachten. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

## 8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

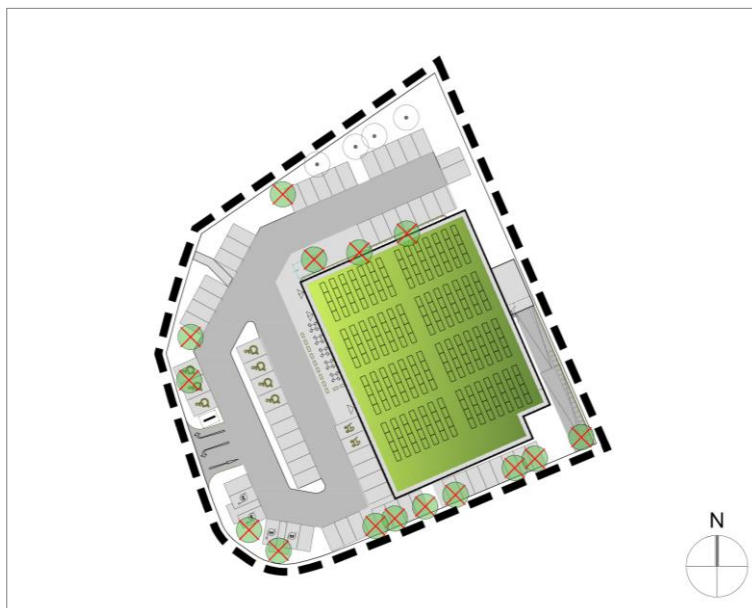
### Bestand

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

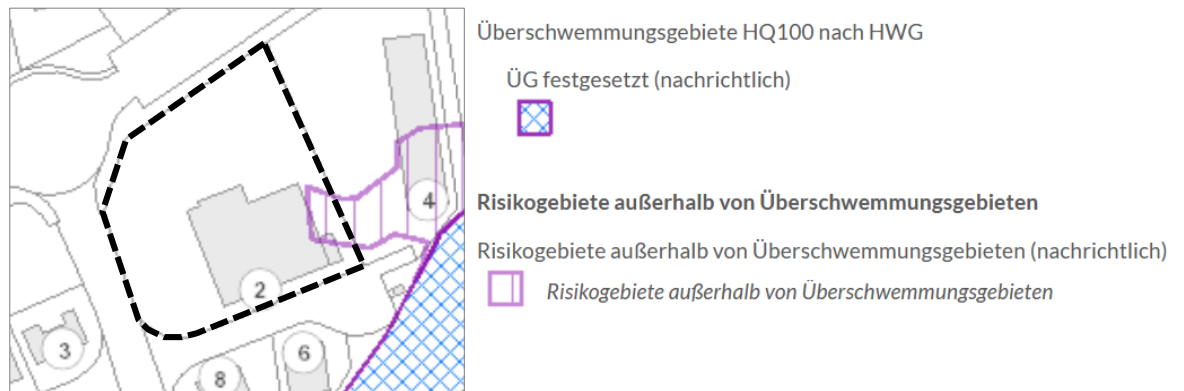
Durch die Bebauungsplanänderung kommt es gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu einer potenziellen Mehrversiegelung in der Größenordnung von ca. 750 m<sup>2</sup> (15 Prozent). Im Bereich versiegelter Flächen kommt es zu einem Verlust von Bodenfunktionen. Weite Teile des Geltungsbereichs sind 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

Der Geltungsbereich befindet sich 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, 2023)**



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.

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 Mischwasserkanal 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 Begrünnungsmaßnahmen 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 hochfrequenzierte 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 Büdingen. Hierin werden einzelne Belange gesichert, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind.

### **10 Flächenbilanz**

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

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße [m<sup>2</sup>]</b>
Sonstiges Sondergebiet (SO)	4.997
• <i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	492
<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>4.997</b>

Mainz, den 13.11.2023



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.