

STADT BÜDINGEN STADTTEIL BÜDINGEN

Bebauungsplan Nr. 7 "EICHELBERG" 6. ÄNDERUNG



Bearbeitung

Büro Dr. Klaus Thomas

Ritterstraße 8 • 61118 Bad Vilbel
Tel: 06101/ 582106 - Info@buerothomas.com
www.buerothomas.com

Bearbeitungsstand: Juli 2025



INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1	Ausgangssituation	3
1.1	Beschlusslage	3
1.2	Lage und Größe des Plangebiets	3
1.3	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.4	Verfahren	3
2	Planungsrechtlicher Rahmen	4
2.1	Flächennutzungsplan	4
2.2	“Eichelberg” – Urplan 1980	4
2.3	“Eichelberg” – 4. Änderung 2017	5
3	Sonstige Rahmenbedingungen	6
3.1	Erschließung	6
	ÖPNV	6
	MIV	6
	Zu- und Ausfahrt zum Plangebiet	6
3.2	Lärm	7
3.3	Archäologie / Altlasten / Kampfmittel	8
3.4	Ver- und Entsorgung	8
4	Bestand	8
4.1	Gebiet	8
4.2	Nachbarschaft	9
5	Artenschutz	11
6	Planung	12
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
	Grundzüge / Gebietstyp	12
	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
	Bauweise	13
	Immissionen / Schallschutz	14
6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung	14
6.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Höhenentwicklung	15
6.4	Allgemeine Hinweise	15
6.5	Hinweise zum Artenschutz	17
6.6	Sonstige Gesichtspunkte der Planung	17
	Anbindung des Plangebiets	17
	Ökologie	18
	Entwässerung / Niederschlagswasser	18
	Bodenschutz	19
	Kampfmittel	20
	Denkmalschutz	21
7	Quellen	21

Weitere Teile der Planung und Anlagen

Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (Originalmaßstab M. 1/1.500)



1 Ausgangssituation

1.1 Beschlusslage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.06.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Eichelberg“ gefasst.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt zwischen Düdelsheimer Straße / B457 und Sudetenstraße. Es umfasst die Flurstücke 289 + 288 = die Parzellen des ehemaligen Hotels „Sonnenberg“ an der Sudetenstraße sowie die Parzellen 122 + 123 = den Bereich des ehemaligen Hotelparkplatzes an der B457/Düdelsheimer Straße. Hotelgebäude und Parkplatz sind durch einen Treppenweg verbunden.

Das Gebiet ist insgesamt knapp 3.000 qm groß.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung soll planungsrechtlich an Stelle des aufgegebenen Hotels „Sonnenberg“ den Neubau einer Eigentumswohnungsanlage ermöglichen. Vorgesehen sind 2 Gebäude. Neben dem zur Sudetenstraße orientierten Baukörper ist ein Neubau auf dem ehemaligen Hotelparkplatz geplant. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer von der B457 anzufahrenden Tiefgarage realisiert werden.

Die Planung der neuen Bebauung orientiert sich an den Baufenstern der 2017 bekannt gemachten 4. Änderung des Bebauungsplans. Anpassungen der Baufenster sind lediglich in kleinem Ausmaß erforderlich. Im Hinblick auf die Vorgaben des Flächennutzungsplans und die vorgesehene Bebauung wird die Festsetzung eines „MU“ – Urbanes Gebiet i.S. von § 6a BauNVO vorgesehen.

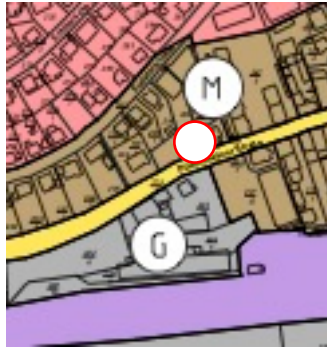
1.4 Verfahren

Mit der Aufgabe der bisherigen Nutzung dient der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung. Möglich erscheint somit ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nach den Vorschriften gem. § 13 BauGB als 1-stufiges vereinfachtes Verfahren. Damit kann von den frühzeitigen Unterrichtungen und Beteiligungen abgesehen werden, ebenso von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a BauGB.



2 Planungsrechtlicher Rahmen

2.1 Flächennutzungsplan



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen ist das Plangebiet als „M“ – gemischte Baufläche i.S. von § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die Bereiche nördlich der Sudetenstraße sind im Wesentlichen „W“ – Wohnbaufläche. Auf der Südseite der Düdelsheimer Straße ist in Gegenlage zum früheren Hotelparkplatz „G“ – gewerbliche Baufläche. Die Festsetzung als Urbanes Gebiet ist mit der Darstellung der gemischten Baufläche vereinbar. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.2 „Eichelberg“ – Urplan 1980



Ausschnitt aus dem Urplan 1980

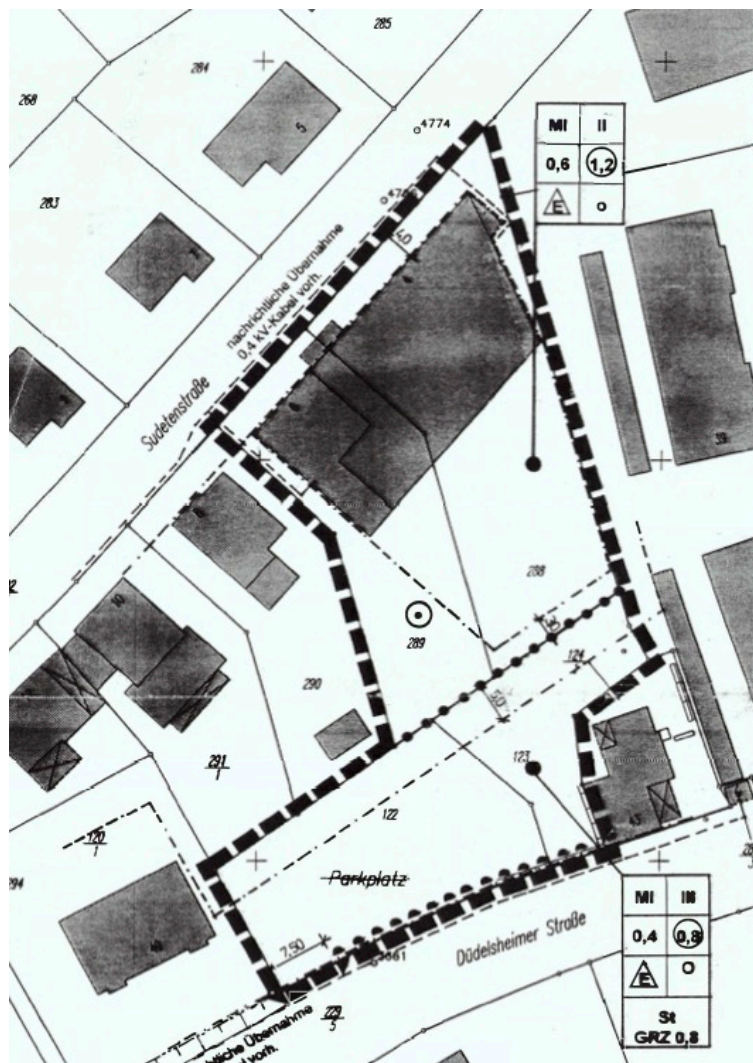
Der gut 40 Jahre alte Urplan von 1980 setzt für das Plangebiet (der weiße Punkt markiert den Hotelstandort an der Sudetenstraße) wie für die beidseitig anschließenden Flächen zwischen Düdelsheimer

Straße und Sudetenstraße „MI“ – Mischgebiet i.S. von § 6 BauNVO fest. „WA“ – allgemeines Wohngebiet i.S. von § 4 BauNVO ist erst auf der Nordseite der Sudetenstraße und auf der Südseite östlich des Hotels (rot eingefärbt). Weiter nach Norden handelt es sich dann um die – heute nicht mehr übliche – Festsetzung von „WR“ – reines Wohngebiet i.S. von § 3 BauNVO.

Die seitherigen Änderungen 1-5 zwischen 1991 und 2014 haben lediglich sehr kleine Flächen und Details des Festsetzungsapparats betroffen. Das planungsrechtliche Grundkonzept des Urplans hat sich dadurch nicht geändert.

2.3 “Eichelberg” – 4. Änderung 2017

Allerdings ist mit der o.g. 4. Änderung von 2017 eine deutliche Ausweitung der überbaubaren Fläche in dem zur Sudetenstraße orientierten Gebietsteil erfolgt.



Ausschnitt aus der 4. Änderung 2017



3 Sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Erschließung

ÖPNV

Das Plangebiet liegt denkbar günstig und zukunftssicher nahe dem Büdinger Bahnhof und der Bahnlinie Gelnhausen – Gießen (Lahn-Kinzig-Bahn). Am dortigen Busbahnhof halten auch zahlreiche Buslinien. Die Internetrecherche ergibt 18 Linien, die allerdings in hohem Maße in Bezug auf die Ansprüche des Schülerverkehrs getaktet sind.

MIV

Das Plangebiet umfasst mit seiner Lage zwischen B457 und Sudetenstraße einen Bereich zwischen einer stark befahrenen Ausfallstraße und einer – zumindest dem ersten Eindruck entsprechend – „ruhigen Wohnstraße“.

Die hohe Verkehrsbelastung der B457 hat in verschiedener Hinsicht nachteilige Folgen. Stichworte: dichter, auch stockender Verkehrsfluss, Lärmbelastung, schwierige Querungsmöglichkeiten zu Fuß und mit dem Fahrrad, geringe Aufenthaltsqualität, fehlende oder gefährliche Möglichkeiten anzuhalten oder zu parken. Die Situation an der B457 entspricht vollumfänglich den zu erwartenden Verhältnissen solcher Stadtsituationen.

Zu- und Ausfahrt zum Plangebiet

Die Zu- und Ausfahrt zu den an der B457 / Düdelzheimer Straße in einer Tiefgarage vorgesehenen Stellplätzen wurde gutachterlich geprüft.¹ Derzeit ist dort ein 3-armiger Knoten mit einer verkehrsabhängig geschalteten Lichtsignalanlage. Insbesondere in den Morgenstunden werden Belastungsgrenzen erkennbar, die allerdings durch die verkehrsabhängige Ampelschaltung relativiert werden.²

„Auf Grundlage des Festzeitprogramms weist der Knotenpunkt im Status Quo in der Morgenspitze eine Qualitätsstufe an der Belastungsgrenze (QSV = E) auf. Durch die verkehrsabhängige Schaltung der Lichtsignalanlage ist die Leistungsfähigkeit in Realität dennoch gegeben. In der Abendspitze weist der Knotenpunkt eine „gute“ (QSV = B) Qualitätsstufe im Status Quo 2024 auf.“

Für die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung wäre dieser „Lidl-Knoten“ durch einen 4. Knotenarm zu ergänzen.

Ergänzend geprüft wurden im Gutachten auch die Knoten B457/Am Kreischborn und B457 / Bahnhofstraße. Beide Knoten sind für die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung irrelevant.

¹ HABERMEHL & FOLLMANN, Ingenieurgesellschaft mbH, Rodgau, August 2024, Verkehrsuntersuchung 21 Seiten + 48 Seiten Anlagen

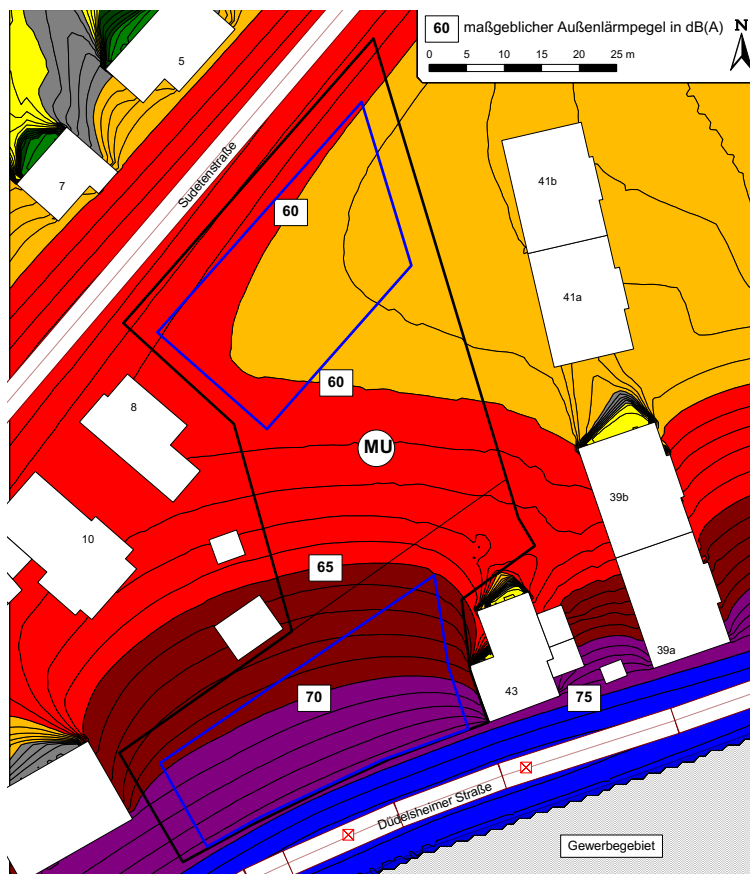
² H&F, S. 14-15

3.2 Lärm

Die Lärmbelastung aus dem Verkehr der B457, dem südlich der B457 liegenden Gewerbe, aber auch dem Schienenverkehr wurde mit Stand Juni 2024 gutachterlich geprüft.³

Aus dem Gutachten ergibt sich innerhalb der Baugrenzen des Plangebiets:⁴

- Straßenverkehr, Tag: Beurteilungspegel zwischen 71 dB(A) und 55 dB(A), im südlichen Bereich angrenzend an die Düdelheimer Straße liegen Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 Beiblatt 1 um bis zu 11 dB(A) vor.
- Straßenverkehr, Nacht: Beurteilungspegel zwischen 58 dB(A) und 45 dB(A), der geltende Orientierungswert von 50 dB(A) wird im südlichen Bereich des Plangebiets um bis zu 8 dB(A) überschritten
- Schienenverkehr: Die für Verkehrslärm geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 von 60/50 dB(A) werden deutlich unterschritten.
- Gewerbe: Die für Gewerbelärm geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 von 60/45 dB(A) werden unterschritten.



Maßgebliche Außenlärmpegel⁵

Bedingt durch den Bearbeitungszeitraum sind im Gutachten am „Urplan“ orientierte Baugrenzen angenommen.

Die Grafik verdeutlicht im Übrigen eindrücklich, dass eine von Anwohnern gesehene Einstufung der Sudestenstraße als „Wohngebiet“ i.S. von § 4 BauNVO in Bezug auf die Lärmbelastung unrealistisch ist.

³ BIWA, Schall-Immissionsprognose 2024

⁴ BIWA, S. 6

⁵ BIWA, S. 8

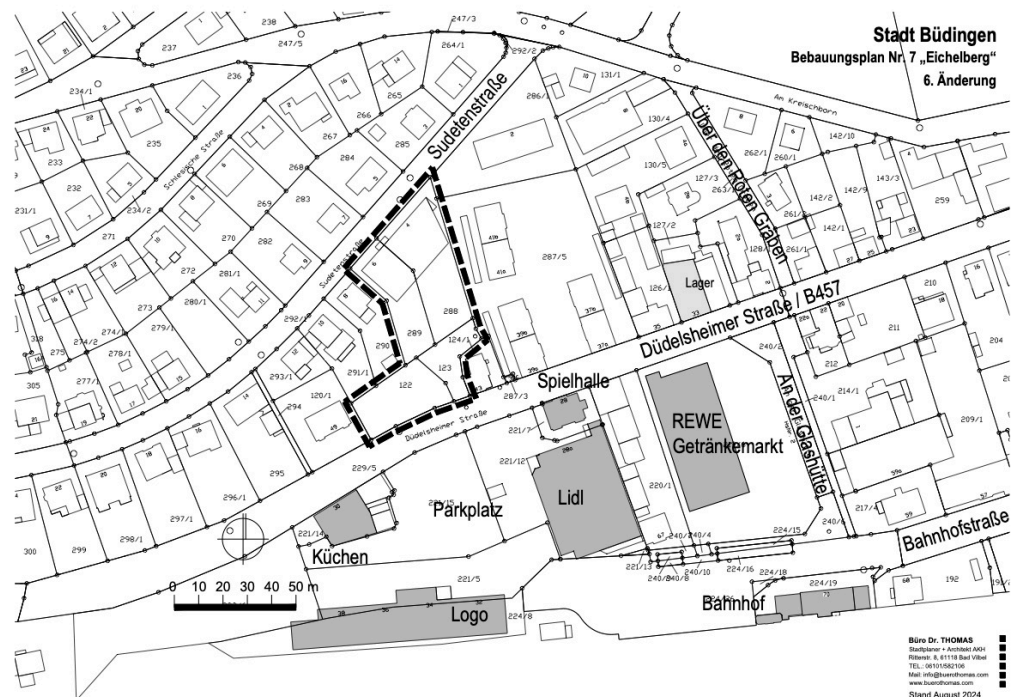
3.3 Archäologie / Altlasten / Kampfmittel

Aufgrund der seit Jahrzehnten bestehenden Nutzungsverhältnisse im Plangebiet ist eine für die Entwicklung relevante Bedeutung von Bodendenkmälern, Altlasten und Kampfmitteln praktisch auszuschließen. Insofern kann sich die jetzige Planänderung auf die Standardhinweise im Festsetzungsapparat beschränken.

3.4 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Bestandssituation ist grundsätzlich davon auszugehen, dass allen betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ver- und Entsorgung mit den vorhandenen Systemen und Anlagen Rechnung getragen wird.

4 Bestand



Übersicht – Gebiet + Nachbarschaft

4.1 Gebiet

Im Geltungsbereich gibt es derzeit das ehemalige Hotelgebäude, das, ebenso wie der Parkplatz an der Düdelheimer Straße, derzeit ungenutzt ist. Insgesamt handelt es sich um eine Hangsituation, die über einen Treppenweg verbunden / erschlossen ist. Der Weg lässt sich derzeit auch als Verbindung zwischen Düdelheimer Straße und Sudetenstraße nutzen. Davon wird Gebrauch gemacht. Allerdings ist der Treppenweg ebenso wie der Parkplatz infolge der aufgegebenen Hotelnutzung bereits stark eingewachsen und vermüllt.



4.2 Nachbarschaft

Sudetenstraße

Die Nachbarschaft des Hotels ist insgesamt als Wohnbebauung einzustufen und gem. BauNVO dem Baugebietstyp „WA“ zuzuordnen. Punktuell gibt es allenfalls Räume für freie Berufe, die im Rahmen der Bearbeitung als zulässiger und zu erwartender Bestandteil eines „WA“ nicht weiter zu erfassen sind, zumal sich diese Nutzung kurzfristig verändern kann. Wesentlich ist die Feststellung, dass sich die Bestands-Einstufung auch der Südseite der Sudetenstraße als „WA“ nicht mit dem festgesetzten Gebietstyp „MI“ / Mischgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans deckt.

Im Nahbereich des Hotels dominieren Wohngebäude, bei denen die Geschossigkeit des rechtskräftigen Plans (2 Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss) ausnutzt wird. Die Bebauung im Nahbereich entspricht damit auch der Maßstäblichkeit des Hotels.

Weiter nach Westen reduziert sich das auf eine überwiegend eingeschossige Bebauung, bei der allenfalls das Dachgeschoss noch ausgebaut ist. Der zutreffende optische Eindruck: „Bungalowbebauung“ am Stadtrand. Östlich des Hotels gibt es auch höhere Wohngebäude. Gemäß Bebauungsplan sind 3 Vollgeschosse möglich. Allerdings bewirkt die Hangsituation, dass die höheren Gebäude eher nicht als solche in Erscheinung treten.



Eingeschossige Wohnbebauung im westlichen Teil der Sudetenstraße

Düdelzheimer Straße

Auf der **Nordseite** der Düdelzheimer Straße steht westlich des Plangebiets, zwischen Hotelparkplatz und der Wegeparzelle 294, die Düdelzheimer Straße und Sudetenstraße verbindet, noch ein Wohnhaus. Weiter nach Westen handelt es sich bei den Grundstücken an der Düdelzheimer Straße um die Gartenseite der Wohngrundstücke der Sudetenstraße.

Nach Osten bis zur Straße „Über den roten Gräben“, das ist die Verbindungsstraße zwischen Düdelzheimer Straße und Kreischborn, folgt im Wesentlichen Wohnbebauung, die aufgrund der Lage an einer verkehrlich belasteten Straße, teilweise einen etwas heruntergekommenen Eindruck macht. Optisch prägend sind die 3 ältere Sandsteingebäude Düdelzheimer Straße 37a/b, 39 a/b und 41 a/b - die ehemaligen Mitarbeiter-Wohnhäuser einer südlich der Düdelzheimer Straße gelegenen Glashütte. Diese Gebäude einschließlich ihrer Grünanlagen sind nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen und technischen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.



Nachbarschaft im Osten: drei gleichartige viergeschossige Doppelwohnblocks als Arbeitersiedlung um 1890 erbaut durch die Büdinger Glasfabrik (Quelle: Internet, denxweb)

Offensichtlich haben verschiedene Faktoren wie

- die verkehrsbedingt allgemein schwierige bzw. unkomfortable Erreichbarkeit,
- die offensichtlich nicht akzeptierte Entfernung zur Büdinger Geschäftszone,
- die wenig attraktive Bausubstanz,
- die beengten Grundstücksverhältnisse

letztlich eine dauerhaft tragfähige Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen nicht zugelassen.

Anders auf der **Südseite** in Gegenlage zum Plangebiet. Hier sind mit einem Discounter („Lidl“), einem Getränkemarkt („Logo“) und den vorgelagerten, über eine Ampel gesichert anzufahrenden Stellplätzen gut nutzbare und entsprechend frequentierte Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf entstanden. Straßenseitig, östlich der Parkplatzzufahrt, profitiert von der Situation eine Spielhalle. Westlich ist direkt an der Straße noch ein Küchenstudio mit einer geringen Anzahl eigener Parkplätze, die direkt von der Düdelzheimer Straße anzufahren sind.



„An der Glashütte“, das ist die Verbindungsstraße zum Bahnhofsvorplatz, ist kürzlich eine weitere Verkaufsstätte – ein großer Getränkemarkt – fertiggestellt worden („REWE“)

Der neue Getränkemarkt „An der Glashütte“.

Andere punktuell vorhandene gewerbliche Nutzungen, ohne Bezug zum großen „Lidl-Parkplatz“ sind Übergangslösungen ohne solide Basis. Am deutlichsten wird das bei der heute als Lager genutzten ehemaligen „Möbel-Fundgrube“ im Haus Düdelzheimer Straße 33.



kein guter Standort für Gewerbe: Nordseite der Düdelsheimer Straße. Die „Möbel-Fundgrube“ ist derzeit ein Lager. Links sind die beeindruckenden Wohngebäude der ehemaligen Glashütte.

5 Artenschutz

Die Auswirkungen auf die Tierwelt durch die neue Bebauung zur Wiedernutzbarmachung des Plangebiets sind im Wesentlichen temporär und auf die Zeit der Baumaßnahmen beschränkt. In dieser Zeit gibt es im nahen Umfeld genügend gleichwertige Ersatzhabitats für die im Plangebiet zu erwartenden Arten. Auf Dauer ändert sich an der „Gemengelage“ von Bebauung und unbefestigten bzw. eingegrünt Flächen nichts.

Es ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen ist, ob Beeinträchtigungen von Schutzgütern bestehen. Darunter fallen nach Aussage der Naturschutzvereinigungen nicht nur einige Vogelarten, sondern auch Fledermausarten, welche sowohl an Gebäuden oder in bzw. an Bäumen Quartiere haben können. Ihr Vorkommen kann nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Da das Gelände des ehemaligen Hotels und des Fußweges zwischen Sudetenstraße und Düdelsheimer Straße in einem verwahrlosten Zustand ist, kann dies für Tiere ein Zufluchtsort sein, wo sich Insekten entwickeln können, die Nahrung für Fledermäuse und andere Tierarten sind. Innerhalb des Planungsraums gibt es alte Bäume, die möglicherweise Habitats für Quartiere bereitstellen. Die Artenschutzrechtlichen Aspekte sind vor allem bei Abbruch- und Rodungsarbeiten zu beachten und auf der Ebene der Baugenehmigung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu behandeln.

Mit Standardhinweisen ist klarzustellen, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – Baumfällungen und Rodungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt werden sollten. Sind Baumfällungen und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten, betroffen sein können.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erhebli-



chen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

6 Planung

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Grundzüge / Gebietstyp

Inhaltlich konzentriert sich die Änderungsplanung auf die Festsetzung eines Baugebietstyps, der

- sowohl der geplanten ausschließlichen Nutzung für Wohnungen in einem planungsrechtlich anders definierten Umfeld,
- als auch der tatsächlichen Lärmbelastung durch Verkehr und Gewerbe, gerecht wird.

Die im Hinblick auf die geplante Nutzung zunächst in Betracht zu ziehende Variante ist der Gebietstyp „WA“ – Allgemeines Wohngebiet i.S. von § 4 BauNVO. Immerhin würde das zur tatsächlichen Situation an der Sudetenstraße passen, wo von einer Durchmischung des Wohnens im Sinne der BauNVO keine Rede sein kann. Die Festsetzung „WA“ hat in diesem Fall jedoch von vorneherein erkennbare Schwächen:

- Aus dem Zusammenhang des großen, plausibel zugeschnittenen „MI“ entlang der Düdelsheimer Straße würde eine kleine Fläche umdefiniert, um aktuellen Nutzungsvorstellungen entgegen zu kommen.
- Im Zusammenhang mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Gebietstypen würde der „Trennungsgrundsatz“ nicht ausreichend berücksichtigt. Das mit der Planänderung festgesetzte „WA“ wäre vis-à-vis vom „GE“, mit den Märkten südlich der Düdelsheimer Straße.
- Unabhängig von den damit angesprochenen planungsrechtlichen Bedenken ist die tatsächliche Lärmbelastung des Standorts zu sehen: Gutachterlich geklärt ist, dass die für ein „WA“ zulässigen Orientierungswerte – Tag 55 dB(A), Nacht 45 dB(A) – bis hinauf zur Sudetenstraße überschritten werden.

Aufgrund dessen war für den Änderungsbereich eine Festsetzung als „MU“ – Urbanes Gebiet i.S. von § 6a BauNVO zu prüfen. Auf der Hand liegen zunächst 2 Schwächen:

- Das „MU“ könnte mit der Beschränkung auf den kleinen Änderungsbereich – ebenso wie ein „WA“ – als eine in erster Linie aktuellen Nutzungsvorstellungen geschuldete Reaktion gewertet werden.
- ... zumal derzeit nicht daran gedacht ist, die mit dem Gebietstyp „MU“ gebotene Nutzungsbreite voll in Anspruch zu nehmen.

Eben aus dem letztgenannten Gesichtspunkt leitet sich die für den Bebauungsplan relevante und ausschlaggebende städtebauliche Begründung für das „MU“ ab: Der Gebietstyp entspricht am ehesten der schwierigen Situation an der Ausfallstraße, bei der Nutzungen mit sehr unterschiedlichem Störungsgrad auf engstem Raum aneinanderstoßen: einerseits das Gewerbe auf der Südseite der Düdelsheimer Straße, andererseits die „reine“ Wohnnutzung vor allem im Westen der Sudetenstraße. Der „Trennungsgrundsatz“ wird lediglich durch ein planungsrechtliches Konstrukt – GE im Süden – WA im Norden, dazwischen MI auf der Südseite der Sudetenstraße – berücksichtigt.

Die Festsetzung eines „MU“ hat zudem 2 Vorzüge:



- Die Festsetzung bleibt im Rahmen der Vorgaben des Flächennutzungsplans, also der Darstellung „M“ – gemischte Baufläche.
- Die Festsetzung erhöht mit den zulässigen Orientierungswerten – Tag 63 dB(A), Nacht 45 dB(A) – den Spielraum in Bezug auf Lärmemissionen tagsüber deutlich.

Damit ist der Trennungsgrundsatz nicht gegenstandslos. Die Pflicht der Kommune, bei der städtebaulichen Entwicklung Konflikte zu vermeiden, bleibt.⁶

bleibt zu ergänzen, dass das „MU“ über die aktuellen Nutzungsüberlegungen bzw. das Wohnen hinaus Entwicklungsoptionen bietet, die im städtebaulichen Zusammenhang passend wären. Insofern werden im Bebauungsplan keine Einschränkungen in Bezug auf die gem. § 6a Abs. 2 Nr. 1 – 5 BauNVO zulässigen Nutzungen vorgenommen. Das betrifft neben Wohnungen Geschäfts- und Bürogebäude (Nr.2), Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften (Nr.3), sonstige Gewerbebetriebe (Nr.4), Anlagen für Verwaltungen usw. (Nr.5). Das ist eine deutliche Erweiterung des Nutzungsspektrums und entspricht der heutigen Realität. Zudem wird damit auf eine städtebauliche Gemengelage reagiert, die in der Bandbreite der in Büdingen anzutreffenden Nutzungsmischungen durchaus ihre Berechtigung hat und nicht zu ignorieren ist.

Fazit: Eine Festsetzung als „WA“ wird sowohl in Bezug auf den planungsrechtlichen „Trennungsgrundsatz“ als auch die tatsächliche Bestandssituation ausgeschlossen. Die Festsetzung eines „MI“ ist aufgrund der dann geforderten gleichwertigen Mischung von Wohnen und Gewerbe nicht darstellbar und auch im Umfeld bereits nicht umgesetzt. Die Festsetzung eines „MU“ entspricht somit den Planungszielen und der Gemengelage der Bestandssituation.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich ist insgesamt als Urbanes Gebiet festgesetzt. Textlich klargestellt wird, dass die in diesem Baugebietstyp ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig sind. Für die im Urbanen Gebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen sind Gewerbeeinheiten eher im südlichen Gebietsteil anzuordnen.

Durch Eintragungen in der Planzeichnung wird die Grundflächenzahl auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,2 begrenzt. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist mit 3 festgesetzt.

Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Dadurch wird ein nördliches und ein südliches Baufenster gebildet. Ergänzend ist eine offene Bauweise festgesetzt, was dem Umfeld entspricht.

Textlich wird klargestellt, dass Stellplätze innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sofern sie wasserundurchlässig befestigt werden.

⁶ Dazu z.B. SPANNOWSKI / HORMANN / KÄMPER, S. 394



Immissionen / Schallschutz

Im Hinblick auf den städtebaulichen Zusammenhang und die damit verbundene Lärmbelastung werden die planungsrechtlichen Festsetzungen um eine Vorgabe zum Lärmschutz ergänzt. Möglich und erforderlich sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer ausreichenden Dimensionierung der Außenbauteile sowie geeignete Lüftungseinrichtungen. Die erforderliche Dämmung ist entsprechend der gutachterlich ermittelten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ (BIWA, Bericht 8683, 21.06.2024) zu dimensionieren.

Für die von der Düdelsheimer Straße abgewandten Nordwestfassaden darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

Für Schlafzimmer und Kinderzimmer, bei denen Beurteilungspegel von > 45 dB(A) im Nachtzeitraum auftreten, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um einen aus hygienischen Gründen erforderlichen Mindestluftwechsel bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassaden sicher zu stellen. Hierfür kommen insbesondere schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Betracht, die bei der Berechnung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu berücksichtigen sind.

Die Reaktion auf den Lärm in Bezug auf die Gestaltung der Außenbereiche und von Balkonen / Loggien sind sinnvoll erst auf der Ebene der Gebäudeplanung zu konkretisieren. Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die auf der planungsrechtlichen Ebene erforderlichen Erkenntnisse ermittelt. Die daraus folgenden Maßnahmen werden erst auf der Ebene der Gebäudeplanung in Bezug auf die Bauausführung und die Gestaltung der Außenbereiche vertieft.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

Eine Änderung der Festsetzung zur Landschaftsplanung ist nicht vorgesehen. Grundsätzlich wurden die textlichen Festsetzungen zur Landschaftsplanung aus der rechtskräftigen Änderungsplanung übernommen.

Durch textliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass vorhandene Laubbäume und Sträucher in den nicht baulich genutzten Grundstücksteilen zu erhalten sind. Sofern Bäume und Sträucher wegen Baumaßnahmen entfernt werden müssen, sind diese zu ersetzen. Es sind autochthone Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die in dem Textteil enthaltene Pflanzliste stellt dazu eine Auswahlhilfe dar.

Außerdem sind mindestens 20% der privaten Grundstücksflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind, unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze, zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen.

Ebenfalls im Sinne der Grünordnung sind Parkplätze, Zufahrten und Wege etc. wasserdurchlässig zu befestigen – dafür können z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasenflächen, Fugenpflaster mit Abstandshaltern, Rasengittersteine verbaut werden.

Grundsätzlich kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Darüber hinaus gelten - für Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm - Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und



Ausgleich erfolgt daher nicht, insbesondere auch, weil die Änderung die Grundzüge des Maßes der baulichen Nutzung nicht berührt.

Im Rahmen der Ausführungsplanung - insbesondere bei Abbruch- oder Rodungsarbeiten - ist jedoch im Sinne des Artenschutzes eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Höhenentwicklung

Eine Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist größtenteils nicht vorgesehen. Klargestellt wird allerdings, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte - auf die Sudetenstraße bezogene - Höhenbegrenzung für die Gebäude zu differenzieren ist.

Es wird nun nach den überbaubaren Flächen an der Sudetenstraße und der Düdelsheimer Straße unterschieden. Für die, der Sudetenstraße zugeordneten Gebäude, darf eine traufseitige Außenwandhöhe von 7,50 m und eine Firsthöhe von 12,50 m nicht überschritten werden. Als Bezugspunkt gilt die OK der nördlich vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen an der Gehwegkante in der Mitte des Gebäudes.

Dagegen dürfen die Gebäude, die der Düdelsheimer Straße zugeordnet sind, eine traufseitige Außenwandhöhe von 9 m und eine Firsthöhe von 14 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt hier die OK der südlich vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche - ebenfalls gemessen an der Gehwegkante in der Mitte des Gebäudes.

6.4 Allgemeine Hinweise

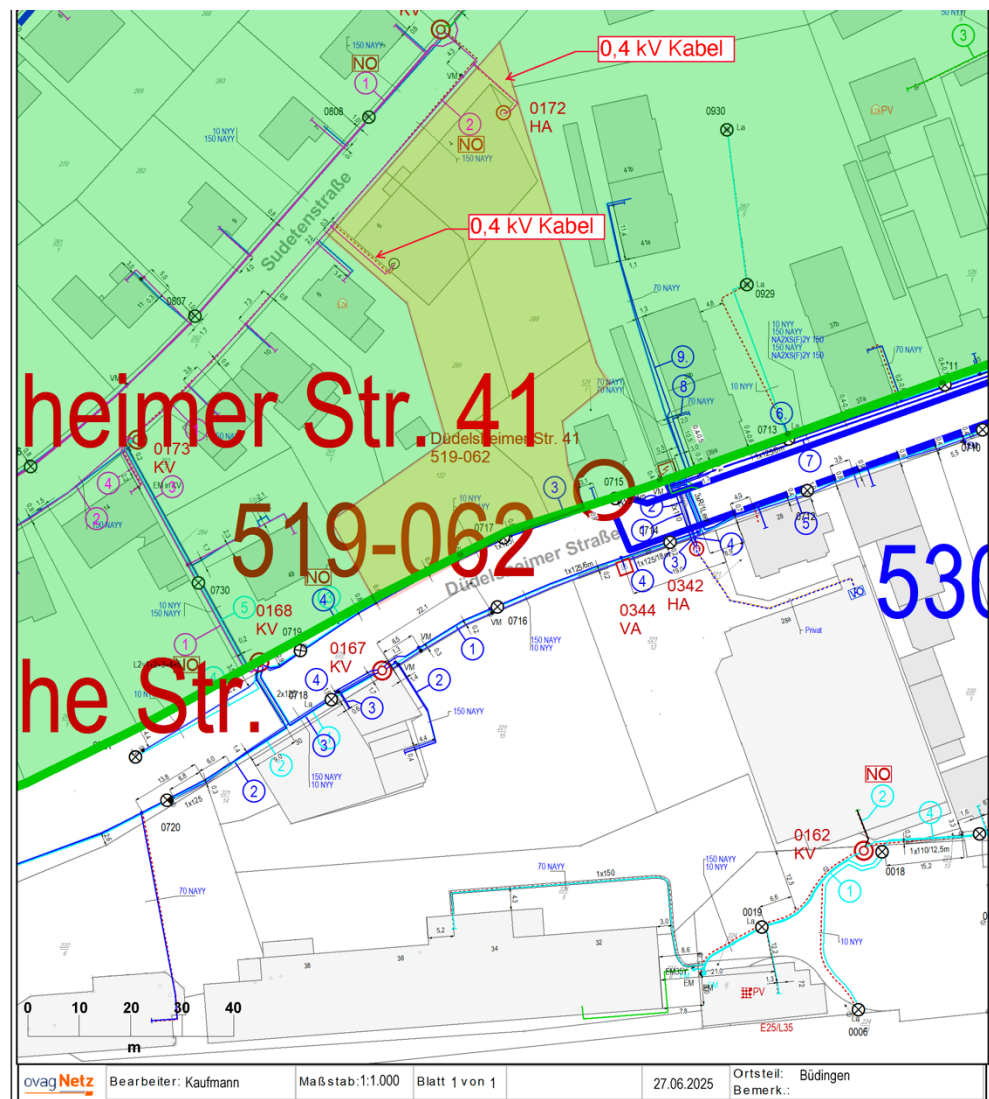
Durch einen allgemeinen Hinweis wird auf die **Entwässerungssatzung** der Stadt hingewiesen.

Auf die in dem Plangebiet und dem direkten Umfeld vorhandenen **Leitungen** wird textlich hingewiesen.

Grundsätzlich sind bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen - auch den am Rande des Planungsbereiches liegenden - ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang, dass bei der Bauausführung darauf zu achten ist, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Telekom hat darauf hingewiesen, dass sie sich nicht an der Erschließung beteiligen wird, da die Deutsche Gigasetz GmbH einen FTTH-Ausbau in dem Gebiet betreibt.

Außerdem weist die OVAG darauf hin, dass die Versetzung von Lichtpunkten, die Erneuerung von Stahlrohrmasten der Lichtpunkte oder neue zusätzliche Lichtpunkte frühzeitig abzustimmen sind. Die Lage der Anlagen ist zu beachten. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung.



Quelle: Stellungnahme der OVAG vom 27.06.2025

Einzuhaltende Schutz- und Arbeitsstreifen sind beachten. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit erforderlich. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Erdarbeiten im Bereich von Kabeln sind abzustimmen.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an das Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird.

Textlich wird darauf hingewiesen, dass **Niederschlagswasser** von Dachflächen zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden ist, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Gründe nicht entgegenstehen. Vor einer geplanten Versickerung ist die Durchlässigkeit des Untergrundes und der Flurabstand des Grundwassers zu klären. Die Regeln für die Ausführung von An-



lagen zur dezentralen Versickerung sind zu beachten, für zentrale Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Im Sinne des Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung des **Löschwasserbedarfs** die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 1.600 l/min. gem. Verordnung sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt gefordert wird. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

Angeregt wird die Verwendung von **Solaranlagen**.

Auf den Umgang mit **Altablagerungen** und **Bodendenkmälern** wird allgemein hingewiesen.

Im Sinne des Artenschutzes wird darauf hingewiesen, dass die **Außenbeleuchtung** an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulicharm sowie arten- und insektenfreundlich (z.B. mit Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) gestaltet werden sollen. Dabei sind die jeweils gültigen Standards zu beachten. Außerdem sollten die Lampen nach unten ausgerichtet sein bzw. nur nach unten abstrahlen. Es wird empfohlen, die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen.

6.5 Hinweise zum Artenschutz

Die allgemeinen Hinweise zum Artenschutz sind zu berücksichtigen. Das betrifft die Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz. Daher sollten Baumfällungen und Rodungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt werden. Sind Baumfällungen und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten, betroffen sein können. Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen zu erwarten, so ist nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

6.6 Sonstige Gesichtspunkte der Planung

Anbindung des Plangebiets

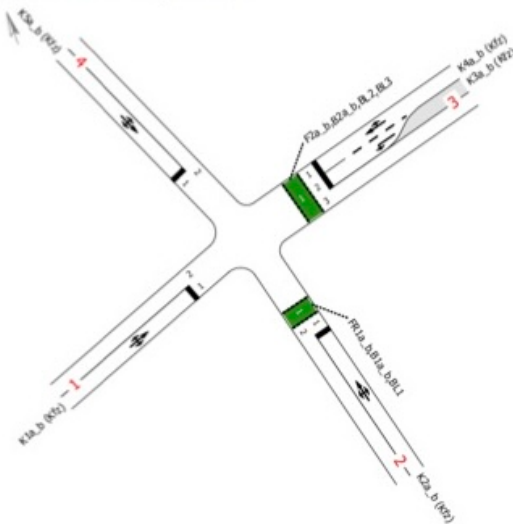
Mit der Realisierung der neuen Bebauung, „wird ein zusätzlicher Knotenarm für die Anbindung des Bauvorhabens und einem entsprechend angepassten Signalprogramm zugrunde gelegt“.

Grundsätzliches Fazit des Gutachtens war: „Die verkehrliche Erschließung der geplanten Gebietsentwicklung ist somit für den Kfz-Verkehr sichergestellt.“⁷

⁷ H&F, S. 18

Die notwendigen Veränderungen des Knotens müssen auf die konkreten Erfordernisse der neuen Bebauung im Plangebiet abgestimmt werden. Hierfür wird eine fachlich qualifizierte und mit Hessen Mobil abzustimmende Planung veranlasst.

B457 Dödelheimer Straße/ Zufahrt Lidl



Erweiterung des lichtsignalisierten „Lidl-Knotens“ an der B457 um einen 4. Arm (oben links)

Zu dem in der Verkehrsuntersuchung angeregten gemeinsamen Fahrstreifen auf der B457 in Richtung Stadtmitte wird von Hessen Mobil folgendes festgestellt:

„Einem direkten Anschluss an die B 457 bzw. die bestehende Lichtsignalanlage „LSA“ kann nur unter der Voraussetzung der Errichtung eines Linksabbiegestreifens „LA-Streifen“ von Büches aus kommend zugestimmt werden. Im Bestand ist in eine kleine Sperrfläche vorhanden; diese kann genutzt werden (ggf. muss eine Fahrbahnaufweitung auf Seite des Plangebiets vorgenommen werden), um daraus einen LA-Streifen (mit mindestens 2 Pkw Längen) zu bauen, sodass der Linksabbieger eine getrennte Freigabe bekommt.“⁸

Eine Abstimmung mit Hessen Mobil ist im Rahmen der Ausführungsplanung erforderlich. Dabei ist auch zu sehen, dass in der rechtskräftigen Planung bereits eine Zufahrt festgesetzt war.

Ökologie

Die Berücksichtigung von verschiedenen ökologischen Gesichtspunkten – Klimaschutz, Energiegewinnung durch PV-Anlagen, Regenwasserrückhaltung / -verdunstung / -nutzung, Beleuchtung im Sinne des Artenschutzes – gehört inzwischen zum Standard gerade bei hochwertigen Neubauten. Insofern wird das im gebotenen Umfang durch allgemeine Hinweise unterstützt. Im Hinblick auf den Qualitätszuwachs und den steten Erkenntnisgewinn kann diesbezüglich auf notwendigerweise starre planungsrechtlich Vorgaben verzichtet werden. Die Umsetzung ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen und abzustimmen.

Entwässerung / Niederschlagswasser

Die geplanten Gebäude sind an die vorhandene Trennkanalisation anzuschließen. Vor Anschluss der neuen Gebäude an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen sind die betroffenen Kanalhal-

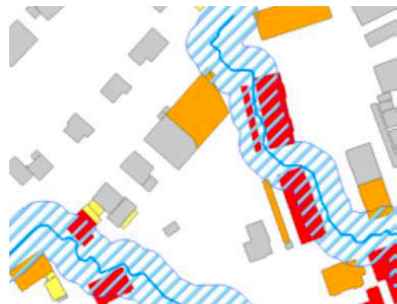
⁸ Stellungnahme Hessen Mobil vom 11.07.2025



tungen hinsichtlich ihres baulichen Zustandes und ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. auszuwechseln.

Es wird vom Dezernat 41.3 des RP⁹ darauf hingewiesen, dass es im Hinblick auf die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers das Ziel ist, die Abweichungen des örtlichen Wasserhaushalts in den Baugebieten vom Wasserhaushalt der zugehörigen unbebauten Kulturlandschaft so gering wie möglich zu halten. Hierzu zählt, möglichst wenig Niederschlagswasser über die Kanalisation abzuleiten oder direkt in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten, sondern vor Ort zu versickern oder zur Bewässerung von Bäumen und Sträuchern zur Verbesserung der Verdunstung (Verdunstungskühlung im Sinne von Klimaanpassungsmaßnahmen) oder sonstigen Verwertung zurückzuhalten.

Darüber hinaus wird vom Dezernat 41.2 des RP¹⁰ darauf hingewiesen, dass die bestehende Bebauung Sudetenstraße 4 und damit auch der dort geplante Neubau am Rande eines sich bei einem Starkregenereignis ausbildenden Fließpfads liegen, auf den die Planung für der Bebauung und der damit zusammenhängenden Maßnahmen zum Regenwasser zwingend reagieren muss.



Geofachdaten: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten
©HLNUG 2025 Hintergrund:© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, © base-map.de / BKG 06/2025

Bodenschutz

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist durch ein Bodengutachten die Situation im Bereich des Bauvorhabens zu klären. Zu sehen ist dabei, dass der Bereich bereits baulich genutzt wird.

Die Ziele des Bodenschutzes - gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, der Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur und der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß – werden mit der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung grundsätzlich berücksichtigt.

Dabei sind insbesondere die Erosionsgefährdung durch die Hanglage und die Vorschriften der DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

⁹ Sammelstellungnahme des RP Darmstadt vom 10.07.25, im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs.2 BauGB

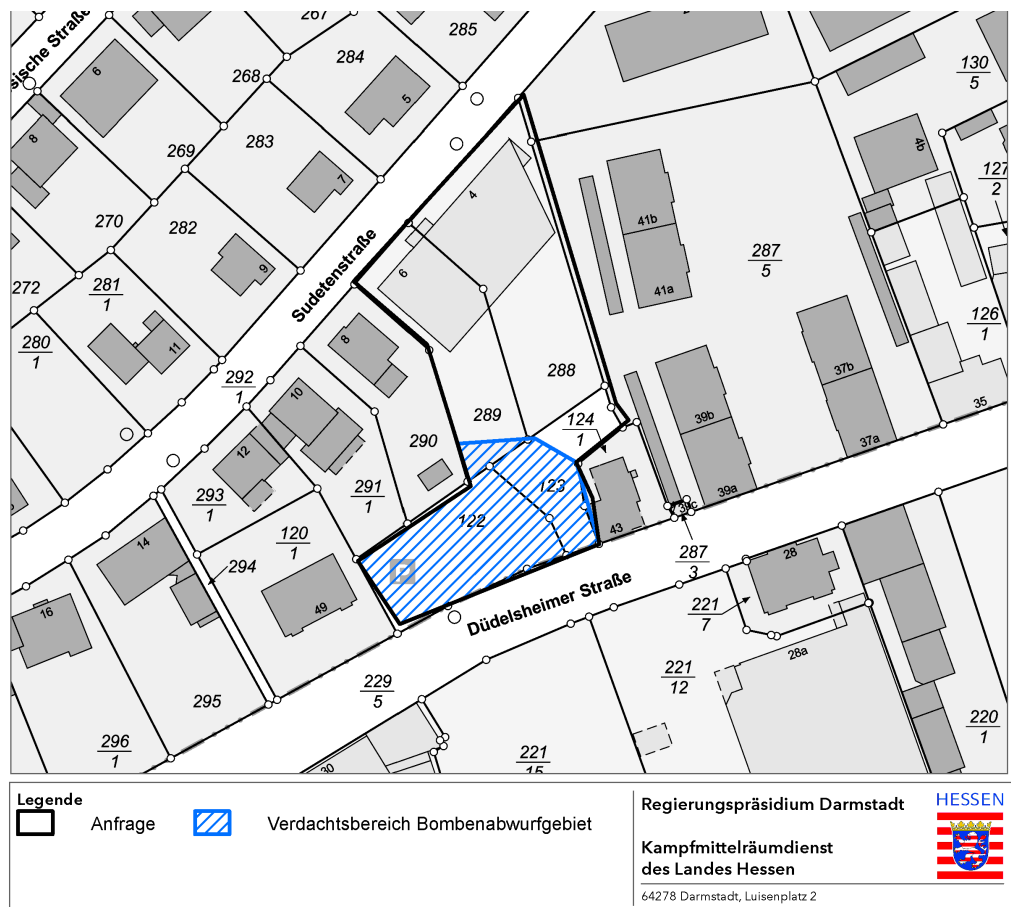
¹⁰ Sammelstellungnahme des RP Darmstadt vom 10.07.25, im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs.2 BauGB



Kampfmittel

Aufgrund der Bahnhofsnähe des Plangebiets ist in einem „Verdachtsbereich“ an der Düdelsheimer Straße dort, wo bisher keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 durchgeführt wurden, mit Kampfmittelfunden zu rechnen¹¹. Das und die Notwendigkeit der deshalb zu gegebener Zeit erforderlichen Untersuchungen wird durch einen entsprechenden Hinweis klargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das Gelände in Teilbereichen in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Die belasteten Bereiche sind im Lageplan blau schraffiert gekennzeichnet.



Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen

¹¹ Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 02.07.25, im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs.2 BauGB



vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes und die zugehörigen Anlagen sind hinsichtlich des weiteren Vorgehens zu beachten.

Denkmalschutz

Grundsätzlich wird mit der aktuellen Planänderung die überbaubare Fläche der hier maßgeblichen und rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Im angesprochenen östlichen Grenzbe-
reich wird zudem der Abstand der Baugrenze vereinheitlicht und durchgehend auf 3 m vergrößert,- ein
Detail, das sich auch auf die Distanz zur denkmalgeschützten Nachbarschaft positiv auswirkt. Auszuge-
hen ist davon, dass die Neuordnung der Bebauung im Plangebiet auch die Rahmenbedingungen für die
Wahrnehmung der alten Bausubstanz im Osten aufwertet.

7 Quellen

Der Bearbeitung haben unter anderem zugrunde gelegen: Unterlagen / Informationen

- der Stadt Büdingen
- aus dem Internet – u.a. denkwweb.denkmalpflege-hessen
- des Architekturbüros Möser / Büdingen
- BIWA, Gera: Schall-Immissionsprognose, 21.06.24, 10 Seiten + 14 Seiten Anlagen
- Geo4Tec GmbH, Frankfurt, 01.08.2021, Umwelttechnische Stellungnahme (Boden, Altlasten), 8
Seiten + Anlagen
- HABERMEHL & FOLLMANN, Ingenieurgesellschaft mbH, Rodgau, August 2024, Verkehrsuntersu-
chung 21 Seiten + 48 Seiten Anlagen

sowie

- SCHWIER: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, 2002, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/HORNMANN/KÄMPER: BauNVO Kommentar – 2. Aufl. 2021, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/UECHTRITZ: BauGB Kommentar – 4. Aufl.2022, C.H.Beck, München