Stadt Büdingen - Stadtteil Düdelsheim
Bebauungsplan Nr. 9 "Kraftenborn"

2. Änderung

Die Textfestsetzung 2.5 wird wie folgt neu gefasst:

In dem ohne * festgesetzten Gewerbegebiet im Osten des Plangebietes sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) insgesamt ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

In dem mit * festgesetzten Gewerbegebiet im Westen des Plangebietes sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten insgesamt ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Begründung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat in ihrer Sitzung am 22.11.2002 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kraftenborn" im Stadtteil Düdelsheim beschlossen.

Begründet wird dieser Beschluss wie folgt:

„Innerhalb des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten „eingeschränkten Gewerbegebiets" sind unter Ziffer 2.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen verschiedene Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) insgesamt ausgeschlossen."

Diese Festsetzung soll geändert werden, um die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Kindergartens zu schaffen.

Diese Änderung erscheint zunächst im Hinblick auf das Plangebiet selbst und insbesondere dessen Einbindung in das nachbarschaftliche Umfeld vertretbar. Bereits beim rechtskräftigen Bebauungsplan „Kraftenborn" war durch die Einschränkungen für die gewerblichen Nutzungen im westlichen Teil des Plangebiets dem durch Wohnen geprägten Umfeld Rechnung getragen worden. Die Schaffung weiterer Bebauungsmöglichkeiten für Wohnhäuser erfolgte erst kürzlich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Biehm". Insofern ist das Gebiet ohnehin auf die Verträglichkeit mit dem benachbarten Wohnen angelegt und weiter zu entwickeln. Der Kindergarten fügt sich in diese Entwicklung ein.

Das gilt umgekehrt auch in Bezug auf die Wohnnachbarschaft. Grundsätzlich ist ein Kindergarten – ebenso wie andere mit dem Wohnen zusammenhängende Nutzungen – in diesem Umfeld unbedenklich. Ganz abgesehen von der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist zu sehen, dass der Kindergarten wesentlich kürzere Betriebszeiten als ein Gewerbebetrieb hat,- nämlich in aller Regel lediglich bis in den frühen Nachmittag hinein. Grundsätzlich ist der Kindergarten damit bei aller nicht von der Hand zu weisen-

den Geräuschentwicklung für die Wohnnachbarschaft die wesentlich verträglichere Nutzung.

Um den städtebaulichen Entwicklungszielen Rechnung zu tragen, wird deshalb die Festsetzung 2.5 so gefasst, dass der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten lediglich auf das östlich der Zufahrtsstraße „Am Kraftenborn“ gelegene Gebiet beschränkt wird.

Auf Anregung im Rahmen der Offenlage wurde die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten auch weiterhin für den westlichen Gebietsteil festgesetzt, um diese unerwünschte Nutzung im gesamten Plangebiet auszuschließen.

Anlage 1 Übersicht

BÜDINGEN • STADTTEIL DÜDELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "KRAFTENBORN"

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

ÜBERSICHT M. 1/25.000

Dr. - Ing. Klaus THOMAS
Planer und Architekt · SRL
Grüne Straße 6
6000 Frankfurt 1
[redacted] 069 · 498 00 08

August 1991

Anlage 2 Auszug aus den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Plan

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragungen im Plan festgesetzt und für die Bauausführung verbindlich. (§ 9 Abs. 1 Nr.1 + 2 BauGB)

2.2 Es wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt
- von 1.000 qm im westlichen, mit "*" festgesetzten Gewerbegebiet
- von 2.000 qm im östlichen Gewerbegebiet.
  (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)

2.3 In beiden Gewerbegebieten sind die in § 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen) insgesamt ausgeschlossen. (§ 1 Abs.5 BauNVO)

2.4 Im beiden Gewerbegebieten sind die in § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO genannten Nutzungen (Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen) zulässig, und zwar maximal 2 Wohnungen je Betrieb (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO).

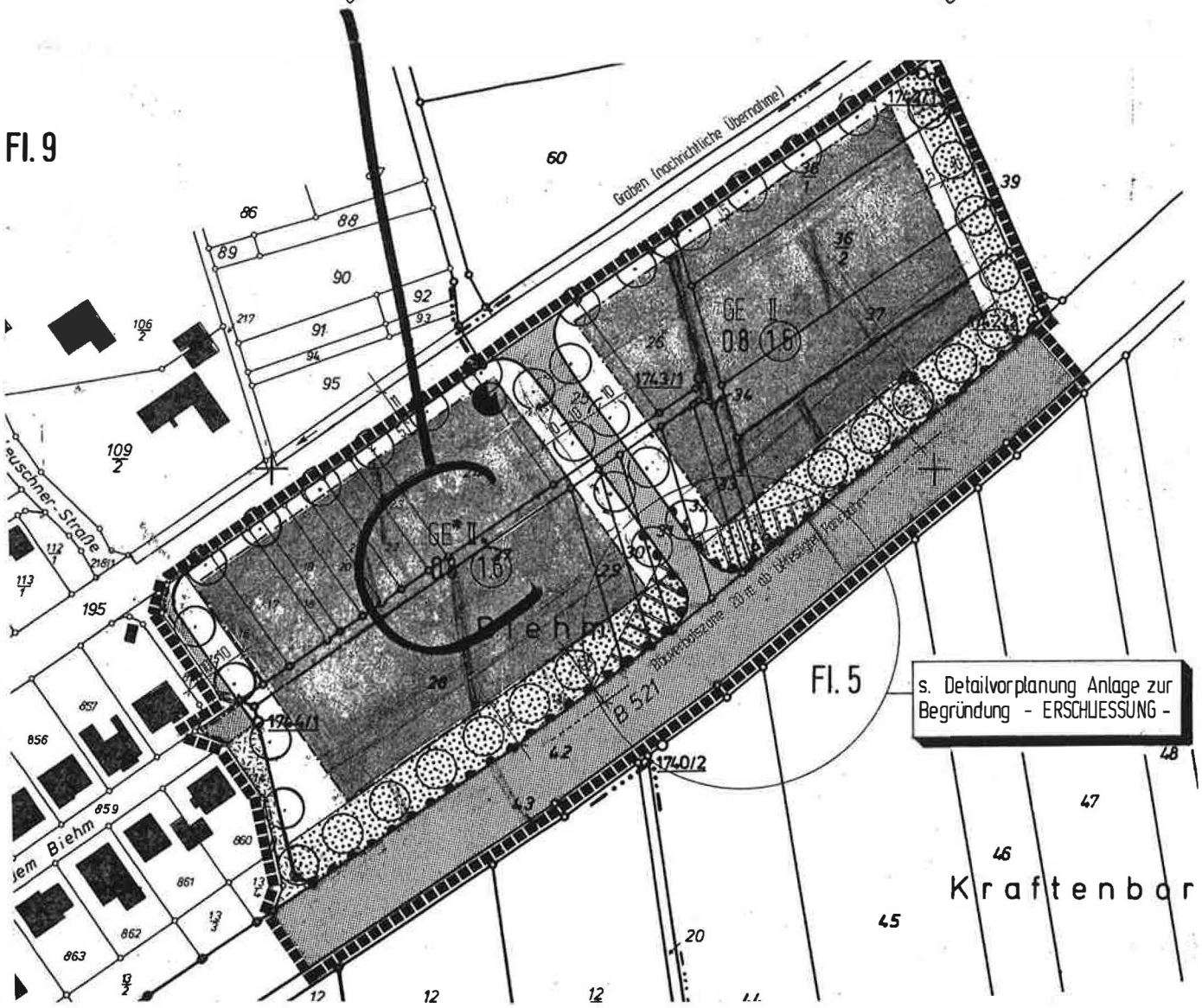
2.5 Im beiden Gewerbegebieten sind die in § 8 Abs.3 Nr.2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) insgesamt ausgeschlossen. (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

2.6 In dem mit "*" festgesetzten Gewerbegebiet im Westen des Plangebiets sind lediglich Gewerbebetriebe zulässig, die an der westlichen Gebietsgrenze Lärmemissionen von max. 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts verursachen. Das ist der Planungsrichtpegel der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

2.7 In beiden Gewerbegebieten sind lediglich Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziff.2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 27.2.1986 abzuleiten. (§ 1 Abs.5 + 9 BauNVO)

Anlage 3 Planzeichnung des rechtskräftigen Plans

NACH ÄNDERUNG HIER
ZULÄSSIGKEIT VON SOZIALEN EINRICHTUNGEN USW.



M. 1/2.000

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.11.2002.

Siegel

Büdingen den

29. Aug. 2003

Bernd Luft
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.03.2003 bis einschließlich 11.04.2003.

Siegel

Büdingen den

29. Aug. 2003

Bernd Luft
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 13.06.2003.

Siegel

Büdingen den

29. Aug. 2003

Bernd Luft
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 06. Feb. 2004

Siegel

Büdingen den

02. März 2004

Bernd Luft
Bürgermeister