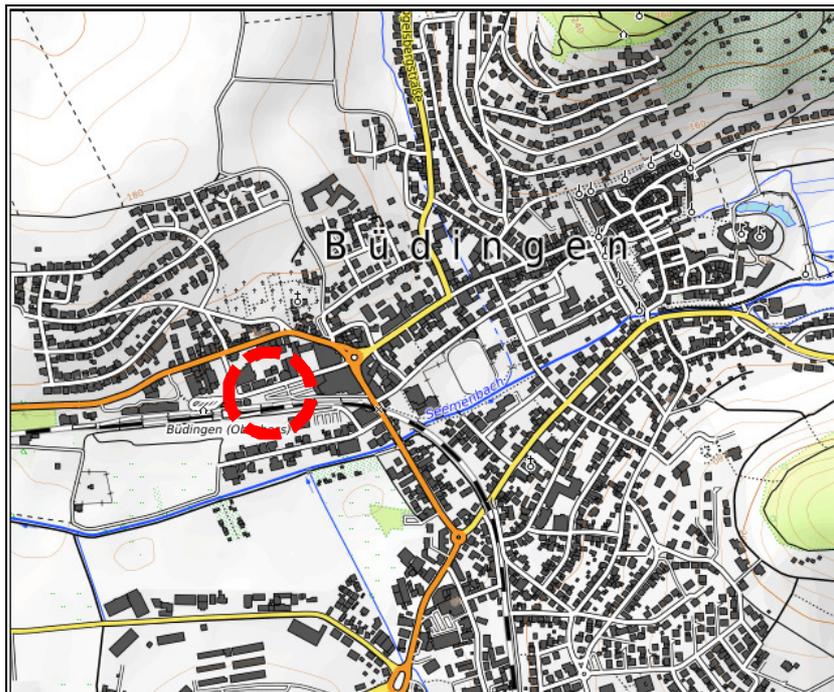


Bauleitplanung der Stadt Büdingen

Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Seeme“ in der Kernstadt Büdingen

- Begründung -



**Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg**

Telefon: 0 64 21 / 304989 0
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.: 19/401
Planungsstand: August 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ziel und Zweck der Planung.....	1
1.1 Bauleitplanverfahren	2
1.2 Planungsverlauf	2
2. Einfügung in übergeordnete Planungen	3
3. Lage des räumlichen Geltungsbereiches und Gebietsgröße.....	4
3.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
3.2 Flächengrößen und -verteilung	4
4. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
5. Verkehrliche Erschließung.....	6
5.1 Verkehrliche Erschließung	6
5.2 Abschätzung des Verkehrsaufkommens	6
5.3 ÖPNV	6
6. Ver- und Entsorgung.....	7
6.1 Wasser- Ver- und Entsorgung.....	7
6.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz	7
6.3 Elektrizität, Telekommunikation	7
7. Umweltbelange	7
7.1. Landschaftsplanung	7
8. Bodenordnung	9
9. Altlasten	9
10. Kosten	9

Die Flächennutzungen des wirksamen Bebauungsplanes werden somit im Wesentlichen den bereits vorhandenen Nutzungsarten angepasst.

Das anstehende Bauleitplanverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Der FNP wird im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr.2 BauGB angepasst

1.1 Bauleitplanverfahren

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB sind gegeben, da es sich um kleinparzellierte Aktualisierungen eines über 30 Jahre alten Bebauungsplans handelt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an bauordnungsrechtlich genehmigte bauliche Anlagen an. Im Westen, Norden und Osten befinden sich gewerblich genutzte Bereiche während im Süden die Bahnanlagen angrenzen.

Zusätzliche Erschließungs- oder andere bauliche Maßnahmen sind weder vorgesehen noch erforderlich. Die städtebauliche Entwicklung der Kernstadt Büdingen wird durch die Änderungsplanung nicht beeinträchtigt.

1.2 Planungsverlauf

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28. September 2018 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Verfahren nach § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden) und Verfahren nach § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung):

Die beiden Verfahrensschritte werden parallel in der Zeit vombis einschließlichdurchgeführt.

Die Bekanntmachung erfolgte am

Wichtige Gründe die eine angemessene Verlängerung der Auslegungsdauer erfordern würden, sind unter Beachtung der vorgenannten Sachverhalte nicht gegeben.

Satzungsbeschluss:

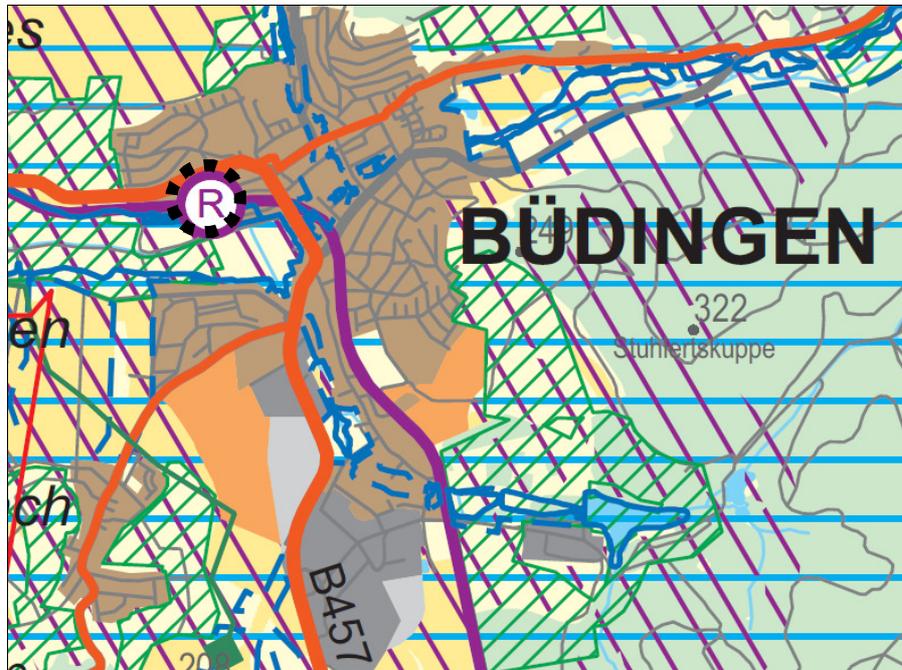
Der Satzungsbeschluss wurde am von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Inkraftsetzung: Der Bebauungsplan wird durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wirksam.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Die Stadt Büdingen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt zugeordnet. Im Regionalplan Südhessen (2010) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand und als Haltepunkt im Regional-, Nah- bzw. S-Bahnverkehr enthalten. Das geplante Änderungsbereich liegt im Westlichen Rand der Kernstadt Büdingen.

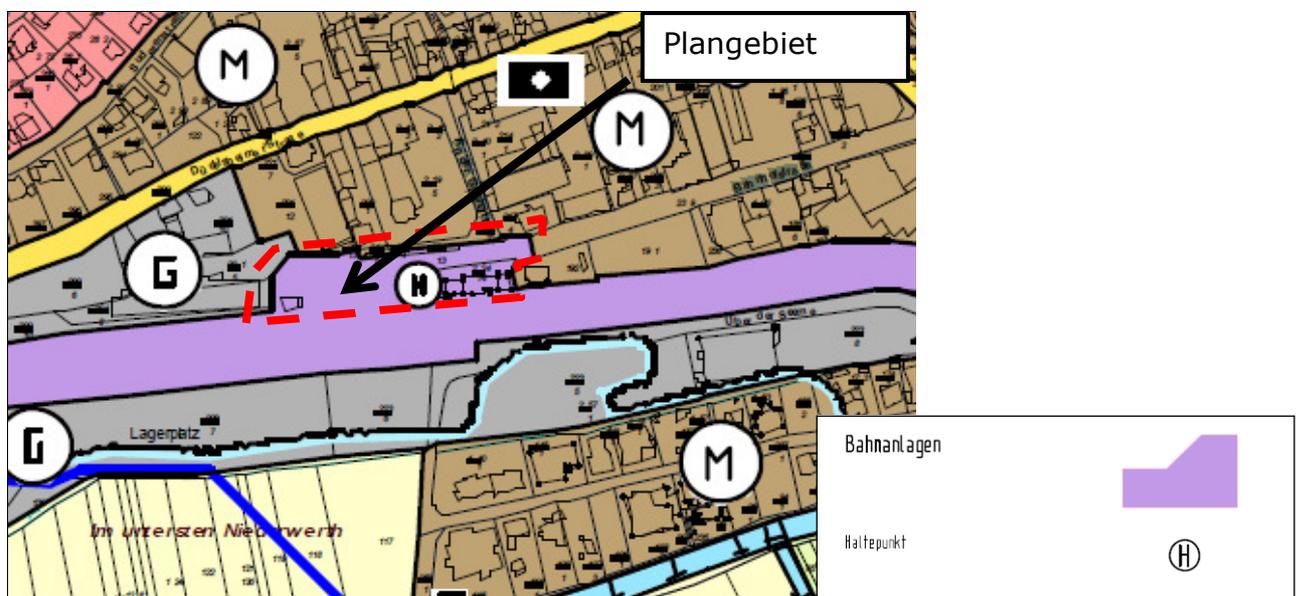
Abb. 2: Lage des Plangebietes im RPS (2010)



Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Büdingen ist das Areal als Fläche für die Bahnanlagen dargestellt.

Eine Anpassung des wirksamen FNP ist erforderlich und wird nach Abschluss des Änderungsverfahrens im Wege der Berichtigung i. S. v. § 13a (2) Nr. 2 BauGB vorgenommen (s. nf. Abb).

Abb. 3: Ausschnitt des wirksamen FNP mit Änderungsbereich des BPL



3. Lage des räumlichen Geltungsbereiches und Gebietsgröße

3.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst in der Kernstadt Büdingen in der Flur 13 der Grundstückspartellen 224/18, 224/19, 224/23, 224/25, 224/26 und 224/28 tlw..

3.2 Flächengrößen und -verteilung

Die Größe des Geltungsbereiches gliedert sich in nachfolgende neue Einzelflächen bzw. Nutzungen auf:

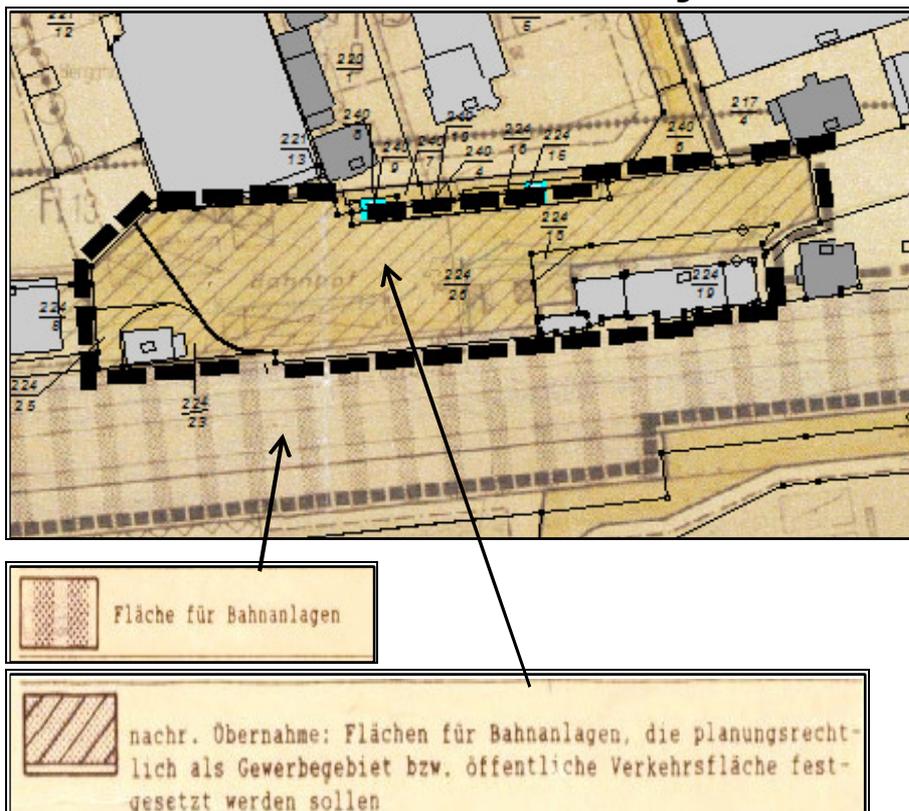
Gewerbegebiet	550,0 m ²
Mischgebiet	840,0 m ²
Verkehrsfläche	3.670,0 m ²
Gesamt :	5.060,0 m²

Der gesamte Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von rd. 0,5 ha.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

In nachfolgender Abb. 4 sind die Festsetzungen des wirksamen BPL dargestellt.

Abb. 4: Ausschnitt des wirksamen BPL mit Geltungsbereich der Änderung



5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist von der Düdelsheimer Straße über die Straße „An der Glashütte“ und die „Bahnhofstraße“ verkehrlich an das städtische Straßennetz angebunden.

Foto 1: Blick auf die Bushaltestellen und Parkplätze der Bahnhofstraße



Alle Verkehrsflächen sind endausgebaut, so dass weder für die Anbindung des Gewerbegebietes noch für das Mischgebiet zusätzlicher verkehrlicher Erschließungsbedarf besteht.

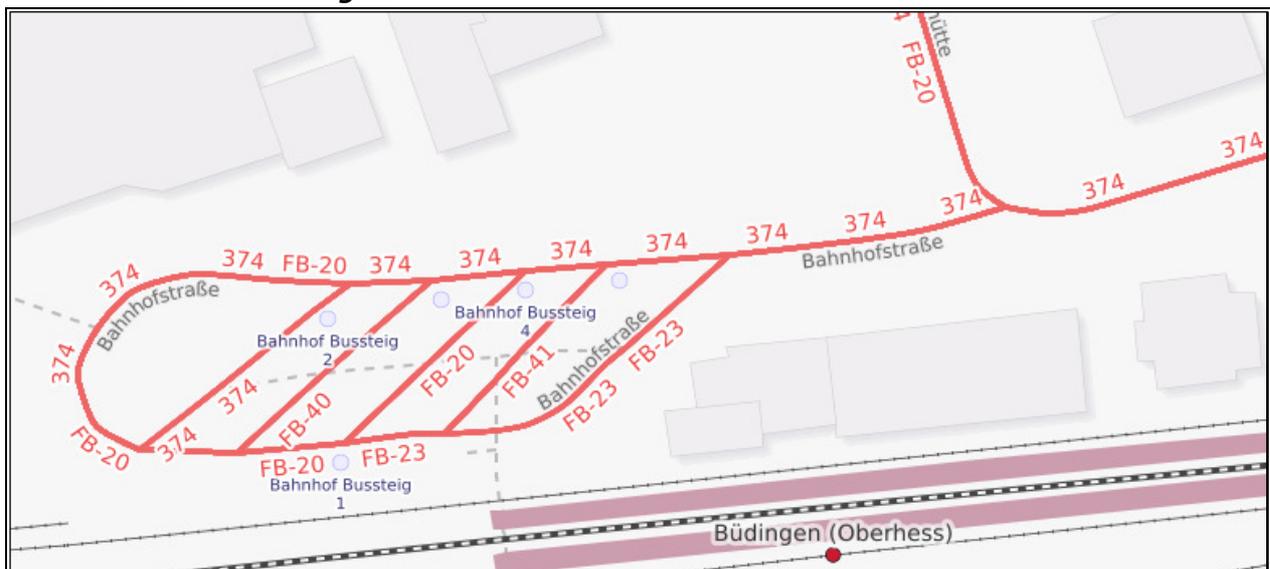
5.2 Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Durch die Nutzungskonkretisierungen kommt es zu keiner Steigerung des Verkehrsaufkommens.

5.3 ÖPNV

Die Planänderung hat keinerlei Auswirkungen auf den ÖPNV. Erweiterung der Buslinien oder Veränderungen der derzeitigen Situation sind nicht bekannt.

Abb. 7: ÖPNV-Verbindungen



6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasser- Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen, zusätzliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

6.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Bereitstellung des Löschwassers ist durch vorhandene Einrichtungen (Hydranten) gesichert.

6.3 Elektrizität, Telekommunikation

Die Stromversorgung obliegt der OVAG. Eine evtl. Erweiterung des bestehenden Netzes ist mit der OVAG abzustimmen. Gleiches gilt für das Netz der Telekom.

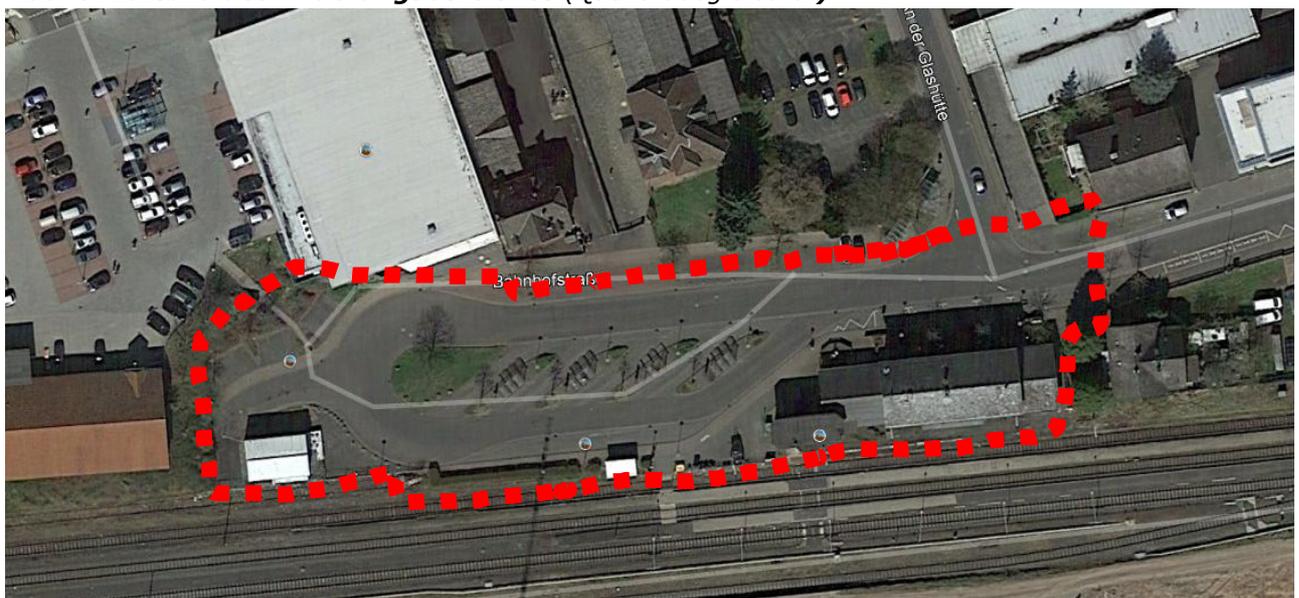
7. Umweltbelange

7.1. Landschaftsplanung

Für Bebauungspläne, die gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, besteht keine Notwendigkeit eine Umweltprüfung bzw. eine Gegenüberstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach KV durchzuführen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein komplett bebautes und erschlossenes Areal. Durch die Bebauungsplanänderung werden weder Neuversiegelungen noch zusätzliche bauliche Maßnahme realisiert, die artenschutzrechtlich oder naturschutzrechtlich relevant wären.

Eine Abhandlung einzelner Schutzgüter wird nachfolgend nur in geringem Umfang vorgenommen. Eine Biotopbewertung ist nicht erforderlich.

Abb. 8: Luftbild des Änderungsbereiches (Quelle Google earth)



Artenschutz

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie vor. Des Weiteren gibt es innerhalb des Plangebietes keinerlei für Nistplätze geeignete Gehölze. Somit kommt es nicht zu dem Eintritt des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG.

Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt auch bei bauordnungsrechtlich relevanten Vorhaben. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch im Rahmen von Baubeantragung Rechnung tragen.

Schutzgebiete

Schutzgebietsausweisungen liegen im Bereich des Plangebietes nicht vor.

Boden/ Wasser

Durch die Planänderung werden bis auf die bereits umgesetzten baulichen Maßnahmen keine weiteren Eingriffe in Grund und Boden vorbereitet. Insofern erübrigen sich Ausführungen zum vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutz. Eingriffswirkungen in Hinblick auf den Boden- und Wasserhaushalt sind nicht gegeben.

Klima/ Luft

Die siedlungsklimatischen Eigenschaften der Fläche sind von untergeordneter Bedeutung. Nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit nicht zu erwarten.

Mensch und Gesundheit

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sowie negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind aufgrund der Kleinflächigkeit nicht zu erwarten.

Kultur-/ Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb Denkmalschutzter Bereiche. Vorgeschichtliche Fundplätze sind nicht bekannt.

Emissionen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Art der Nutzung nicht ableitbar.

Zusammenfassung

Die Inhalte der Bebauungsplanänderung beziehen sich auf bereits umgesetzte Maßnahmen und lösen keinerlei nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB sind weder vorgesehen noch erforderlich.

9. Altlasten

In der Altflächendatei des Landes Hessen sind innerhalb des Plangebietes keine Altflächen registriert. Weder dem Grundstückseigentümer noch der Stadt sind derzeit Altflächen, Altlasten, oder sonstige kontaminierte Flächen im Plangebiet bekannt.

10. Kosten

Der Stadt Büdingen entstehen, durch die Änderung des Bebauungsplans und den damit in Verbindung zu bringenden Maßnahmen, keinerlei Kosten.

aufgestellt: Büdingen / Marburg im August 2019