Bauleitplanung der Stadt Büdingen, Stt. Wolferborn

Büdingen
lebendige Familienstadt

Bebauungsplan

„Gemeinde Wolferborn“, 2. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB)

Begründung zum Entwurf

Stand 08/ 2019

Planstand:
Begr. zum Entwurf, August 2019
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT

Inhalt

1 Veranlassung, Ziele

2 Vorgaben, Rahmenbedingungen
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
2.2 Standortwahl/ -alternativen
2.3 Regionalplan / Flächennutzungsplan
2.4 Schutzgebiete
2.5 Innenentwicklung und Bodenschutz
2.6 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

3 Verfahren

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
4.2 Baugrenze
4.3 Eingriffsminimierende Maßnahmen

5 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange
5.1 Umweltbelange, Belange des Natur- und Artenschutzes
5.2 Wasserwirtschaftliche Belange
5.3 Vor- und nachsorgender Bodenschutz
5.4 Sonstige Belange

6 Flächenbilanz

1 Veranlassung, Ziele

Die gesamte Grundstücksfläche von Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus im unmittelbaren Ortskern von Wolferborn (Wehrtbornstraße 24) befindet sich gegenwärtig in Umgestaltung.
Das Dorfgemeinschaftshaus wird/ wurde behindertengerecht umgebaut (Barrierefreiheit), im rückwärtigen Bereich entstehen öffentliche Parkplätze.
Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gemeinde Wolferborn" aus dem Jahr 1968 setzt einen nördlichen Teil des in Rede stehenden Flurstückes 209 als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz fest.
Da dieser Spielplatz kaum mehr frequentiert wird und mit den unweit vorhandenen Sport- und Spielflächen an der Seemenbachhalle am südlichen Ortsrand ein entsprechendes, attraktives Angebot vorhanden ist, soll auf Antrag des Ortsbeirates Wolferborn (u.a. auch zur Refinanzierung der Umgestaltungsmaßnahmen) die in Rede stehende Grundstücksfläche analog der benachbarten Nutzungen künftig als „Wohngrundstück" genutzt werden.
Der Standort, d.h. die nördliche Teilfläche des Flurstückes 209 ist durch die Straße „An der Dornhecke" vollständig erschlossen und steht für eine Nachverdichtung, d.h. eine wohnbauliche Inanspruchnahme unmittelbar zur Verfügung.

Vor dem Hintergrund dessen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen, dem Wunsch des Ortsbereites nachkommend, am 22.06.2018 die Aufstellung einer notwendigen Änderung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes beschlossen.

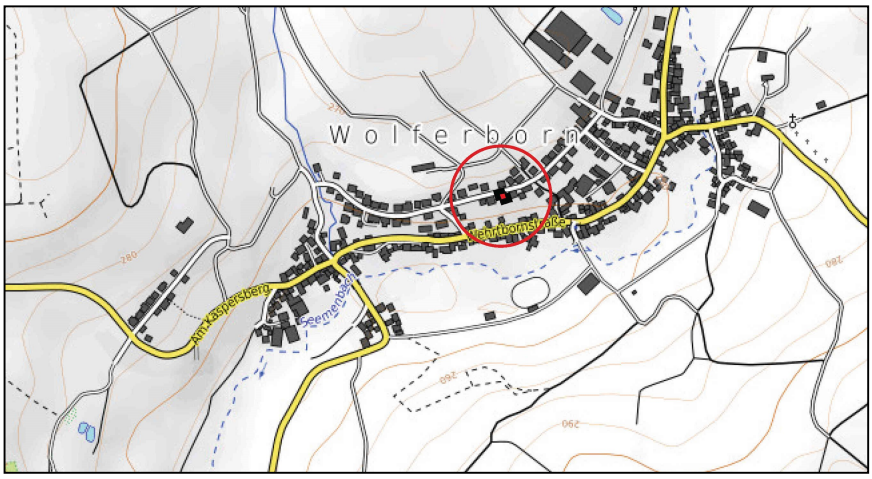
2 Vorgaben, Rahmenbedingungen

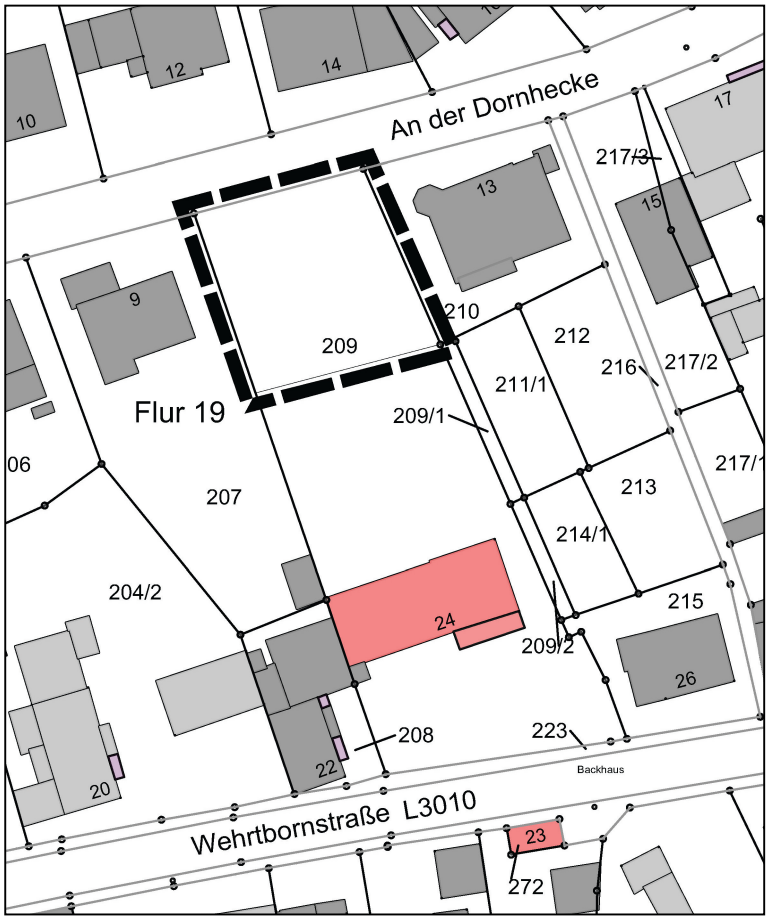
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes, d.h. die sich ausgehend von der Straße „An der Dornhecke" rd. 50 m nach Süden erstreckende Teilfläche des Flsts. 209, liegt im unmittelbaren Ortskern von Wolferborn.
Im Süden grenzen, deutlich tiefer liegend und durch eine unterfangene Böschung abgetrennt, die in Errichtung befindlichen Parkplatzflächen und das Dorfgemeinschafts- bzw. Feuerwehrgerätehaus.
Ansonsten grenzen allseitig bebaute Wohngrundstücke an.

Übersicht:

Lage und Abgrenzung
des Plangebietes
(ohne Maßstab)



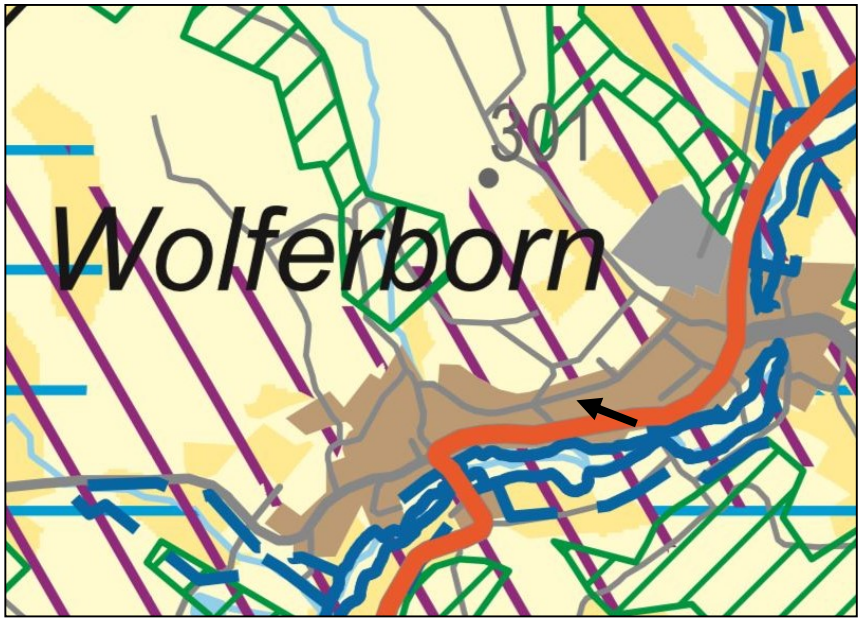


2.2 Standortwahl/ -alternativen

Gemäß der Ausgangssituation und der beschriebenen Zielsetzung bestehen selbstredend keine sinnvollen Standortalternativen.
Zudem entspricht das Planvorhaben der exakt gesetzgeberischen Intention und Vorgabe im Hinblick auf eine verdichtende Innenentwicklung (-> § 13 a BauGB).

2.3 Regionalplan, Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) ist die in Rede stehende Grundstücksfläche als Bestandteil des Vorranggebietes Siedlung ausgewiesen.



Auszug:
Regionalplan Südhessen 2010
(ohne Maßstab)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen kennzeichnet die Grundstücksteilfläche durch Symbol als Grünfläche/ Spielplatz, innerhalb der Darstellung von Wohnbauflächen.

Der vorliegende kleinflächige Bebauungsplan ist damit an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB angepasst sowie aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt.

2.4 Schutzgebiete

Natura-2000-Flächen, Naturschutzgebiet oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzflächen sind ebenso nicht berührt wie Wasserschutzzonen oder Überschwemmungsgebiete.

2.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Nach dem § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach der allgemeinen Zielsetzung des Regionalplanes Südhessen (Z3.4.1-4) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der hier geplanten Nachnutzung der bisherigen, als Spielplatz genutzten Baulücke, entspricht der vorliegende Bebauungsplan in idealer Weise den gesetzgeberischen und regionalplanerischen Vorgaben.

2.6 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist Bestand und erfolgt durch die Straße „An der Dornhecke".
Mit der unweit vorhandenen Bushaltestelle an der Wehrtbornstraße ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.

3 Verfahren

In der gegebenen, vollständig erschlossenen Lagesituation im unmittelbaren Siedlungsbereich von Wolferborn und unter Berücksichtigung der benachbart vorhandenen Bebauung ist das Plangebiet zweifelsohne als Bestandteil des Siedlungsbereiches und dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13 und 13a BauGB:

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Die formulierten Zielsetzungen des § 13 a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen", „Nachverdichtung" oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung" erhalten besondere Bedeutung, weil damit einem Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an andere Stelle/ respektive im definitiven „Außenbereich" verhindert wird/ werden kann.
In exakter Übereinstimmung mit dieser gesetzgeberischen Zielsetzung wird mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes die Voraussetzung für eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung der in Rede stehenden Grundstücksfläche geschaffen.

Die nach dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplan-Änderung realisierbare Gesamtgrundfläche liegt sehr deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m².
Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.
Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Insofern steht der Bebauungsplan in Übereinstimmungen mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigen Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.
Demgemäß kann u.a. auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden, wenngleich die Belange des Umweltschutzes natürlich zu berücksichtigen sind.

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung wird diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB durchgeführt; zeitlich parallel erfolgt die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 (2) 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
Gemäß den Bestimmungen des § 1 (3) BauGB und aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplanes „Gemeinde Wolferborn" kann sich die Planung auf ein zur Erreichung der o. a. Zielsetzungen notwendiges Minimum an Festsetzungen beschränken.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Für die hier überplante Grundstücksflächen werden mit einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4, einer Geschossflächenzahl von GFZ= 0,7 sowie einer Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen konsequent dieselben Festsetzungen getroffen, wie sie westlich, nördlich und östlich angrenzend gelten.

Auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO wird ergänzend festgelegt, dass die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind demnach unzulässig**

Dem allgemeinen Charakter der vorhandenen Umgebungsbebauung und -nutzung sollen damit Rechnung getragen bzw. potenziell unverträgliche Nutzung ausgeschlossen werden.

4.2 Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Gleichsam in Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung einer Baugrenze lediglich straßenseitig in einem Mindestabstand von 3 m.
Im Hinblick auf die bauliche Inanspruchnahme der der „dahinter" liegenden Grundstücksfläche wird auf die ergänzend zu beachtenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen hingewiesen.

4.3 Eingriffsminimierende Maßnahmen

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, sind gemäß Festsetzung die PKW-Stellplätze, Stellplätze und sonstig geeignete Nebenflächen (z.B. Mülltonnenstellflächen) in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

Darüber hinaus werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes (2. Änderung) keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen. Es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die die Verankerung weitergehender planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan begründen würden.
Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gemeinde Wolferborn" sind für den Teilbereich des WA II (entlang des östlichen Straßenabschnittes „An der Dornhecke") keine bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen verankerte; demgemäß werden auch in der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes keine entsprechenden Festsetzungen vorgenommen.

5 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

5.1 Umweltbelange, Belange des Natur- und Artenschutzes

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Im Fall des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich um eine Grundstücksfläche innerhalb der Siedlungsflächen von Wolferborn, die seit längerer Zeit bereits anthropogen überprägt und genutzt ist.

Die Fläche stellt sich als (mehr oder minder) intensiv gepflegte) Scherrasen- sowie in Randbereichen als Ruderalfläche mit Sand im Bereich der Spielgeräte dar.

Während die vorhandenen Laubbäume im Böschungsbereich zum Dorfgemeinschaftshaus mutmaßlich außerhalb des Geltungsbereiches liegen und in jedem Fall unbeeinträchtigt bleiben,

kann von einem Erhalt des mittelalten Spitzahorns, nahe der Erschließungsstraße und mehr oder minder in der Grundstücksmitte nicht unbedingt ausgegangen werden.

Vor diesem Hintergrund, aufgrund der Lagesituation des Grundstückes und aufgrund der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzung, ergibt sich mit der Überplanung des hier in Rede stehenden Teilbereiches keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes. Insofern, sowie auch unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 4 BauGB, wonach Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ergibt sich mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes kein Kompensationserfordernis.

Umweltprüfung / -bericht

Nach § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die dort angeführten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.
Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die - wie im vorliegenden Fall - vorrangig bestandssichernde, ordnende oder verdichtende Funktion haben.
Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich durch die Bestimmung des § 13a (2) Nr. 1 bzw. des § 13 (3) S. 1 BauGB; demnach sind die Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

Nach den Prämissen und Bestimmungen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind gleichwohl die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen:

Biotop- und Artenschutz

Der nördliche, hier überplante Teil des Flurstückes 209, ist durch An- und Aufschüttungen sowie die Nutzung und Pflege der Spielplatzfläche seit langen anthropogen überprägt.
Mit Ausnahme des straßenseitigen Spitzahorns und wenigen randlichen Gehölzen (die unbeeinträchtigt bleiben) bestehen keine wesentliche, wertgebenden Biotop- bzw. Habitatstrukturen.

Es ist eine typische Fauna locker bebauter Siedlungsflächen mit Gärten zu erwarten.
Insofern und aufgrund der allseitig angrenzenden Bebauung sind keinerlei streng geschützten Arten zu erwarten.
Die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum besonderen Artenschutz stehen somit den Grundzügen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht entgegen.
Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auch bei allen Schritten der Planrealisierung vom Vorhabenträger oder Bauherrn zu beachten sind.

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (z.B. FFH-/ Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet) sind durch die Planung nicht berührt.
Das Gebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt auch außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

5.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Unter Orientierung am Erlass „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ bzw. der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung werden die wasserwirtschaftlichen Belange wie folgt behandelt:

Wasserversorgung/ Abwasserableitung

Mit der Lage an der öffentlichen Verkehrsfläche „An der Dornhecke“ ist in Rede stehende Grundstücksfläche als öffentlich-rechtlich erschlossen zu bezeichnen. Die Anbindung an die Medien der Ver- und Entsorgung erfolgt problemlos über jeweilige Hausanschlussleitung.

Der entstehende Wasserbedarf für ein zusätzliches Wohngebäude ist ohne weiteres zu decken, die Trink- und Löschwasserversorgung kann als sichergestellt gelten.

Niederschlagswasser, Schutz der Grundwasserneubildungsrate

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, sind gemäß Festsetzung die

PKW-Stellplätze, Stellplätze und sonstig geeignete Nebenflächen (z.B. Mülltonnenstellflächen) in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen

Grundsätzlich wird auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versicherung des Niederschlagswasser hingewiesen.

Oberflächengewässer, Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes und im Näherungsbereich sind keine offenen Gewässer vorhanden.
Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen
Die Grundstücksfläche liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, auch Überschwemmungsgebiete oder überschwemmungsgefährdete Gebiete sind nicht betroffen.

5.3 Vor- und Nachsorgender Bodenschutz

Der Bereich ist seit langen Jahren durch An- und Aufschüttungen sowie durch die bisherige Nutzung anthropogen überprägt. Als innerhalb der Siedlungsfläche liegend fehlen im BodenViewer weitergehende Daten.

Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt.

5.4 Sonstige Belange

Innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 HDSchG wird hingewiesen.

Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse weder erforderlich noch vorgesehen.

Sonstige Belange sind nach dem gegebenen Kenntnisstand nicht berührt.

6 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 600 m^2, wovon ca. 70 m^2 als nicht-überbaubare Fläche außerhalb der überbaubaren Fläche (zwischen der festgesetzten Baugrenze und der Erschließungsstraße „An der Dornhecke") verbleibt.

Büdingen / Wolferborn, im August 2019

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Stadt Büdingen