

# **Bebauungsplan Nr. 34 "2. Änderung Am Viadukt"**

**Stadt Büdingen  
OT Büdingen**

**Begründung**

**§ 9 Abs. 8 BauGB**

**Satzung**



**THOMASEGEL**  
Planungsgruppe

Langenselbold  
05.10.2023

Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Veranlassung und Ziele.....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Bodenschutz .....</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>Klimaschutz.....</b>	<b>1</b>
<b>5</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planung.....</b>	<b>2</b>
5.1	Regionalplan Südhessen 2010 (RPS).....	2
5.2	Flächennutzungsplan .....	2
5.3	Bebauungsplan .....	2
5.4	Schutzgebiete.....	3
<b>6</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
6.1	Lage im Raum .....	3
6.2	Bestandserfassung.....	3
6.3	Altablagerungen .....	4
6.4	Kampfmittel .....	4
6.5	Boden.....	4
<b>7</b>	<b>Planung.....</b>	<b>4</b>
7.1	Planungsvorgaben .....	4
7.2	Verkehrerschließung des Baugebietes.....	4
7.3	ÖPNV .....	4
7.4	Baugebiet und dessen Bebauung .....	5
7.5	Textliche Festsetzungen.....	5
<b>8</b>	<b>Eingriff und Ausgleich.....</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Planungsdaten .....</b>	<b>6</b>
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....</b>	<b>7</b>
10.1	Wasserwirtschaftliche Belange.....	7
10.1.1	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	7
10.2	Stromversorgung.....	7
10.3	Gasversorgung.....	7

## **1 Einleitung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat in ihrer Sitzung am 11.11.2021 bzw. am 20.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „2. Änderung Am Viadukt“ beschlossen, mit der Maßgabe drei Bauflächen von insgesamt ca. 0,2 ha bauplanungsrechtlich neu zu regeln.

Da es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Innenstadtbebauungsplan) angewandt.

## **2 Veranlassung und Ziele**

Die Stadt Büdingen hat in ihrer regionalplanerischen Funktion eines Mittelzentrums im ländlichen Raum die Aufgabe, die Funktion als Wohn- und Arbeitsbereich zu sichern.

Die Mittelzentren sind im ländlichen Raum als Wohn-, gewerbliche und Infrastrukturstandorte von besonderer Bedeutung. Die vorrangige Konzentration der Siedlungsentwicklung auf diese Zentren soll auch zur Erhaltung ländlicher Strukturen und einer intakten Landschaft beitragen, die für die Attraktivität des ländlichen Raumes auch in touristischer Hinsicht wichtig ist.

Es besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen für Wohnen. Die Stadt Büdingen möchte daher mit dieser Planung weitere Wohnbauflächen zur Nachverdichtung zur Verfügung stellen.

## **3 Bodenschutz**

Die 3 Änderungsbereiche liegen innerhalb eines bereits ausgewiesenen und besiedelten Wohngebiets. Sie dienen der Nachverdichtung. Dies dient dem Bodenschutz zur Vermeidung von alternativer Bebauung im Außenbereich.

## **4 Klimaschutz**

Die 3 Änderungsbereiche liegen innerhalb eines bereits ausgewiesenen und besiedelten Wohngebiets. Die Flächengröße der nunmehr bebaubaren innerörtlichen Hausgärten werden keine merklichen Auswirkungen auf das Kleinklima haben. Zudem dient die Nachverdichtung dem Klimaschutz zur Vermeidung von alternativer Bebauung im Außenbereich.

## 5 Vorgaben übergeordneter Planung

### 5.1 Regionalplan Südhessen 2010 (RPS)

Die Planfläche ist im RPS 2010 als:

- Vorranggebiet Siedlung-Bestand dargestellt.

Büdingen wurde im RPS 2010 ein max. Bedarf an Siedlungsfläche von 49 ha zugewiesen.

Der Ur-Bebauungsplan „Am Viadukt“ entsprach damit bereits dem RPS. Die derzeitige 2. Änderung des Bebauungsplans entspricht ebenfalls diesen Vorgaben.



 Planungsraum

### 5.2 Flächennutzungsplan

Der FNP der Stadt Büdingen stellt im Planbereich Wohnbauflächen-Bestand dar. Der Ur-Bebauungsplan „Am Viadukt“ entsprach damit bereits dem FNP. Die derzeitige 2. Änderung des Bebauungsplans entspricht ebenfalls diesen Vorgaben.

### 5.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Am Viadukt, 1. Änderung“ regelt in den drei Planänderungsbereichen folgendes:

#### Planbereich 1:

Nicht überbaubare Fläche innerhalb eines „Allgemeines Wohngebietes (WA)“ gemäß § 4 BauNVO in II-geschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 in offener Bauweise.

#### Planbereich 2:

Private Grünflächen-Gärten.

### Planbereich 3:

Nicht überbaubare Fläche innerhalb eines „Allgemeines Wohngebietes (WA)“ gemäß § 4 BauNVO in II-geschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 in offener Bauweise.

## **5.4 Schutzgebiete**

Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder Naturdenkmale werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Biotope gemäß § 13 HAGBNatSchG werden durch die Planungsabsichten nicht beseitigt.

## **6 Rahmenbedingungen**

### **6.1 Lage im Raum**

Die Stadt Büdingen liegt in südlichen Teil des Wetteraukreises und ist durch die günstige, gut ausgebaute Infrastruktur an den wichtigen Hauptverkehrsverbindungen angeschlossen.

Das Plangebiet ist über die Thiergartenstraße an die B 457 angebunden.

Über die B 457 besteht eine Anbindung an die BAB 66 im Süden und über die B 521 an die BAB 45 im Westen.

Büdingen grenzt im Norden an Glauburg, Ortenberg und Kefenrod, im Osten an Wächtersbach, im Süden an Gründau, Ronneburg und Hammersbach und im Westen an Limeshain und Altenstadt.

Die Stadt besteht aus den 116 Stadtteilen Aulendiebach, Büches, Büdingen, Calbach, Diebach am Haag (siehe auch Herrnhag), Düdelsheim, Dudenrod, Eckartshausen, Lorbach, Michelau, Orleshausen, Rinderbüngen, Rohrbach, Vonhausen, Wolf und Wolferborn..

Das Gelände ist weitgehend eben und liegt bei ca. 148,00 m ü. NN.

### **6.2 Bestandserfassung**

Nach der naturräumlichen Gliederung von Deutschland gehört dieser Planbereich zum Büdingen-Meerholzer Hügelland.

Die Planflächen sind rechtsverbindlich ausgewiesene Wohnbauflächen oder Gärten.

Alle Flächen werden als Hausgärten ohne erhaltensnotwendigen Baumbestand genutzt. Hinweise auf Strukturen, die eine artenschutzrechtliche Betrachtungen erfordern, bestehen nicht. Es ist nicht mit geschützten Tierarten zu rechnen.

### **6.3 Altablagerungen**

Es liegen keine Hinweise auf Altablagerungen vor.

### **6.4 Kampfmittel**

Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor.

### **6.5 Boden**

Da das Plangebiet bereits rechtsverbindlich war, ist dies nunmehr als Vorbelastung anzunehmen.

Bei der Realisierung der Planung wird kein neuer Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche und der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung die Folge sein. Somit verliert der Boden keinen zusätzlichen Lebensraum für Fauna und Flora.

## **7 Planung**

### **7.1 Planungsvorgaben**

Planungsvorgabe war daher, die Wohnbauflächen/Planung in eine den örtlichen Gegebenheiten und Siedlungsstrukturen angepasste Bebauung zu entwickeln.

Aufgrund der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Bebauung legt die Stadt Büdingen Wert auf eine maßstäbliche Neubebauung innerhalb des Baugebietes.

### **7.2 Verkehrserschließung des Baugebietes**

Durch die Planänderung erfolgt keine veränderte Verkehrserschließung. Die Änderungsbereiche werden nach wie vor durch die Thiergartenstraße bzw. die bestehenden Bauflächen erschlossen.

### **Rad- und Fußwege**

Es ändert sich nichts gegenüber dem derzeitigen Zustand bezüglich von Rad- und Fußwegen.

### **7.3 ÖPNV**

Das Plangebiet liegt ca. 0,8 km von der nächsten Bushaltestelle „An der Saline“ an der B 457 entfernt.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des ca. 1,5 km entfernten Bahnhofs in Büdingen an der Regionalbahnverbindung von Gelnhausen nach Glauburg.

#### **7.4 Baugebiet und dessen Bebauung**

Das Plangebiet nimmt Freiräume im Bebauungsplangebiet „Am Viadukt“ ein. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine der Umgebung angepassten Bebauung geregelt werden.

Die Art der baulichen Nutzung soll durch die Festlegung von:  
Nunmehr überbaubare Fläche als „Allgemeines Wohngebietes (WA)“ gemäß § 4 BauNVO in II-geschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 in offener Bauweise.

#### **7.5 Textliche Festsetzungen**

Es gelten alle bestehenden Regelungen des Bebauungsplans „Am Viadukt, 1. Änderung“ auch für diese 3 Änderungsbereiche.

Es werden in den nun überbaubaren Flächen insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB**

##### **Art der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung das

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA), festgesetzt.

##### *Begründung*

Diese Festsetzung entspricht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Büdingen und ist aus dem bestehenden Bebauungsplan abgeleitet.

##### **Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl (GRZ 0,4) gem. §§ 17 und 19 BauNVO
- die Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) gem. §§ 17 und 20 BauNVO
- sowie die Zahl der Vollgeschosse (II) gem. §§ 17 und 20 BauNVO gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

##### *Begründung:*

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in ihrer Lage und höhenmäßigen Ausdehnung geregelt und an die umgebende Bebauung angepasst.

## **Bauweise, Baugrenzen, überbaubaren Grundstücksflächen**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Es wird die offene Bauweise (o) im WA-Gebiet festgesetzt.

### *Begründung*

Diese Regelung soll dem Urplan entsprechen.

Es werden folgende Festsetzungen zum Urplan ergänzt:

Ziffer 1.2: „.....je Einzelhaus“.

Ziffer 2: „(Mittig des jeweiligen Baufeldes)“.

## **8 Eingriff und Ausgleich**

Im Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt keine Eingriffs-Ausgleichsbeurteilung.

Hinweise auf die Beeinträchtigung von geschützten Arten im Planänderungsbe-  
reich bestehen nicht. Daher erfolgt kein gesondertes Artenschutzgutachten.

## **9 Planungsdaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke in der Gemarkung Büdingen:

### Planbereich 1

**Flur: 9**

Flurstück: 30/28 tw. und 30/29 tw.

### Planbereich 2

**Flur: 9**

Flurstück: 30/21 und 30/15 tw.

### Planbereich 2

**Flur: 9**

Flurstück: 82/25 tw. und 81/1 tw.

**Die 3 Plangebiete haben eine Größe von insgesamt 0,1 ha.**

**Es ist insgesamt mit ca. 5 zusätzlichen Wohneinheiten zu rechnen.**

## **10 Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

### **10.1 Wasserwirtschaftliche Belange**

Die Erschließungsarbeiten des Baugebietes wurde bereits vollständig bei Herstellung der Urplanung durchgeführt.

Die grundsätzlichen wasserwirtschaftliche Belange ändern sich gegenüber dem Urplan nicht. Auf weitere Ausführungen für 3 weitere Bauplätze mit ca. 5 Wohneinheiten wird daher verzichtet.

#### **10.1.1 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Im Bereich des Plangebietes ergeben sich keine Erkenntnisse, die einen Altlastenverdacht begründen.

### **10.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das vorhandene Stromnetz gesichert.

### **10.3 Gasversorgung**

Die Gasversorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das vorhandene Gasnetz möglich.

Aufgestellt im Auftrag des:

**Magistrats der  
Stadt Büdingen**

durch



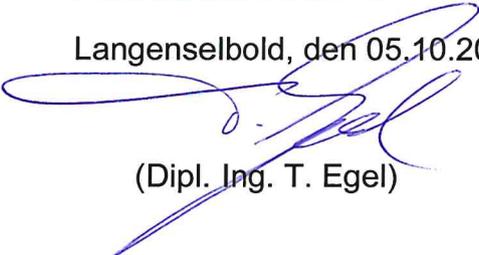
**THOMASEGEL**  
Planungsgruppe

CARL-FRIEDRICH-BENZ-STR.10  
63505 LANGENSELBOLD

Phone: 0 61 84 / 93 43 77  
Fax: 0 61 84 / 93 43 78  
Funk: 0172 / 67 55 802

E-mail: [Planungsgruppe-EGEL@t-online.de](mailto:Planungsgruppe-EGEL@t-online.de)  
[www.Planungsgruppe-EGEL.de](http://www.Planungsgruppe-EGEL.de)

Langenselbold, den 05.10.2023

  
(Dipl. Ing. T. Egel)

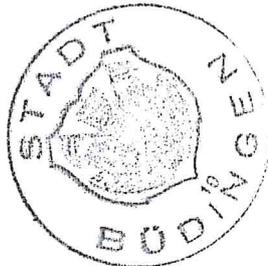


Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt:

**Magistrat der  
Stadt Büdingen**

Büdingen, den 17.01.2024

Siegel





(Benjamin Harris)  
Bürgermeister