

Stadt Büdingen, Kernstadt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52
„Am Lipperts“
4. Änderung

- Entwurf -

Planstand: 20.08.2025

Inhalt

1	Veranlassung und Planziel.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Bebauungsplan „Am Lipperts“ und angrenzende Bebauungspläne	4
3.1	„Am Lipperts“	4
3.2	Bebauungsplan „In der Etwiese“ 1. Änderung	5
3.3	Bebauungsplan „Am Lipperts“ 2. Änderung	6
4	Raumordnung und Landesplanung	7
5	Vorbereitende Bauleitplanung	7
6	Verfahren.....	7
7	Inhalt und Festsetzungen	8
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
7.1.1	Mischgebiet	9
7.1.2	Gewebegebiet	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	11
7.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	11
7.2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	12
7.2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
7.2.5	Stellplätze und Nebenanlagen	12
7.3	Flächen für den Gemeindebedarf	13
7.4	Verkehrerschließung	13
7.5	Belange des Immissionsschutzes	15
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
9	Altablagerungen und Altlasten.....	16
10	Denkmalpflege.....	16
11	Landwirtschaft.....	16
12	Belange von Natur und Landschaft	16
13	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
13.1	Gebäude.....	16
13.2	Werbeanlagen	17
13.3	Einfriedungen	17
13.4	Grundstücksfreiflächen	17
14	Kampfmittel.....	17
15	Bodenordnung.....	18
16	Kosten	18

Anlage:

Planungsbüro Fischer: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 52 „Am Lipperts“ 4. Änderung, Wettenberg, Stand 19.05.2025

1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat den Bebauungsplan Nr. 52 „Am Lipperts“ in ihrer Sitzung am 07.10.2016 als Satzung beschlossen und am 19.01.2017 öffentlich bekannt gemacht. Bei dem rd. 18,0 ha großen Areal der ehemaligen amerikanischen Armstrong-Barracks handelt es sich um einen in den Jahren von 1935 bis 1939 entwickelten Kasernenstandort. Die Kaserne wurde 1945 von den amerikanischen Streitkräften übernommen.

Im nördlichen Bereich, entlang der Orleshäuser Straße, waren Wartungs- und Lagerhallen, Mannschaftsunterkünfte, Sporteinrichtungen und großzügige Stellplatzflächen. Hinzu kommt ein Regenrückhaltebecken.

Im südlichen Bereich, an der Lorbacher Straße, liegen zwei Wohnareale. Ziel des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ 2016 war die Schaffung des Bauplanungsrechts für eine zivile Folgenutzung des Kasernenareals. Das Nutzungskonzept umfasst die Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern ebenso wie die Umnutzung bestehender Gebäude. Der Bebauungsplan ist hier weitgehend vollzogen.

Entlang der Orleshäuser Straße weist der Bebauungsplan „Am Lipperts“ 2016 ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Dessen östlicher Teil wurde im Zuge der 2. Änderung in ein Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung umgewidmet, um das Bauplanungsrecht für einen Nahversorgungsstandort zu schaffen. Die drei Märkte haben im November 2024 eröffnet.

Im Zuge der bisherigen Erschließungsmaßnahmen hat sich gezeigt, dass auch der westliche Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes und dessen Anbindung an die Orleshäuser Straße einer Neubewertung bedarf, die eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich macht. Gegenstand der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes sind

- der verkehrsgerechte Ausbau der bisherigen Behelfszufahrt an der Orleshäuser Straße,
- die Umwidmung einer Teilfläche des Gewerbegebietes in eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken,
- die Umwidmung einer Teilfläche des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet und
- der Anschluss dieses Mischgebiet an das südlich angrenzende Mischgebiet.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird auch die Erschließung des nach den Sommerferien 2024 eröffneten Kindergartens sichergestellt, die interimweise über den Kundenstellplatz des Nahversorgungsstandortes erfolgt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Lipperts“ 4. Änderung liegt an der Orleshäuser Straße, angrenzend an den Nahversorgungsstandort. Entsprechend dem Planziel umfasst er den westlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes aus dem Bebauungsplan „Am Lipperts“ 2016, Teilflächen des hieran südlich angrenzenden Mischgebietes und den Abschnitt der Orleshäuser Straße, die für den verkehrsgerechten Ausbau der bisherigen Behelfszufahrt benötigt wird. An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an:

- Norden: Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Nutzungen, u.a. ein Landtechnikunternehmen, ein Teich- und Teichtechnikbetrieb und ein Kamin- und Kachelofenstudio
- Osten: Nahversorgungsstandort (Edeka, Aldi_{Süd}, dm)
- Süden: Mischgebiet mit folgegenutzten Gebäuden der ehem. Kaserne (u.a. Hessische Erstaufnahme Einrichtung)

Westen: Ackerflächen, zur Ausweisung als Gewerbegebiet für den Neubau des städtischen Bauhofes vorgesehen.

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 3,45 ha. Davon entfallen rd. 0,65 ha auf das eingeschränkte Gewerbegebiet, rd. 1,67 ha auf das Mischgebiet und rd. 0,50 ha auf die Gemeinbedarfsfläche.

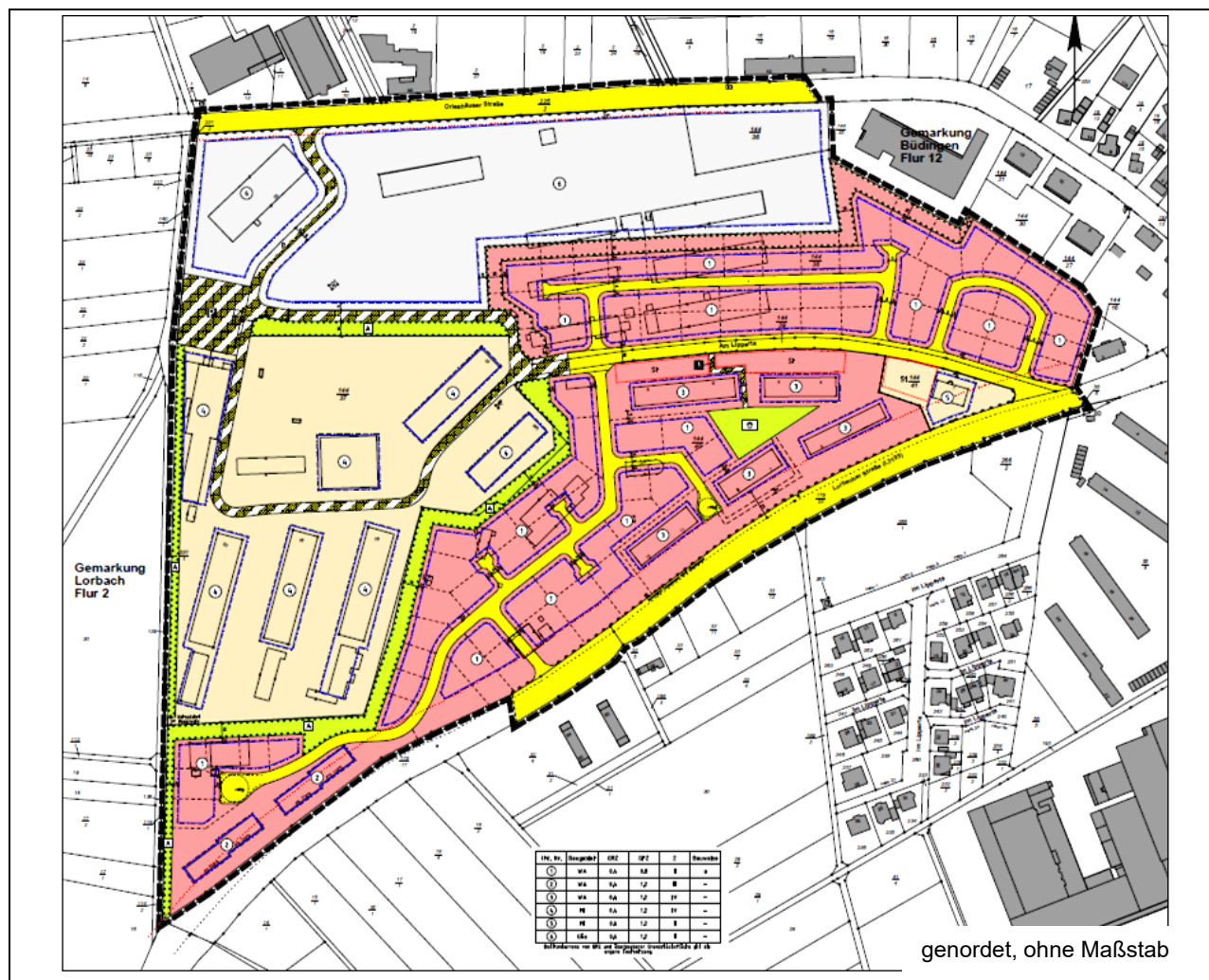
3 Bebauungsplan „Am Lipperts“ und angrenzende Bebauungspläne

3.1 „Am Lipperts“

Der Bebauungsplan „Am Lipperts“ 2016 weist südlich entlang der Orleshäuser Straße ein Gewerbegebiet aus, innerhalb dessen nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zudem ist festgesetzt, dass die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist und dies auch nur dann, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt. Vergnügungstätten sind ausgeschlossen.

Nach einem Abstandsgrün folgte im südlichen Anschluss ein Mischgebiet. Die in dem Mischgebiet stehenden, vormals von der US-Armee errichteten Mehrfamilienhäuser und Mannschaftsunterkünfte wurden inzwischen umgenutzt. Sie dienen unter anderem als Hessische Erstaufnahme Einrichtung.

Abb. 1: Bebauungsplan „Am Lipperts“ 2016



Das bis zur Lorsbacher Straße im Süden folgende Allgemeine Wohngebiet ist weitestgehend bebaut und bezogen.

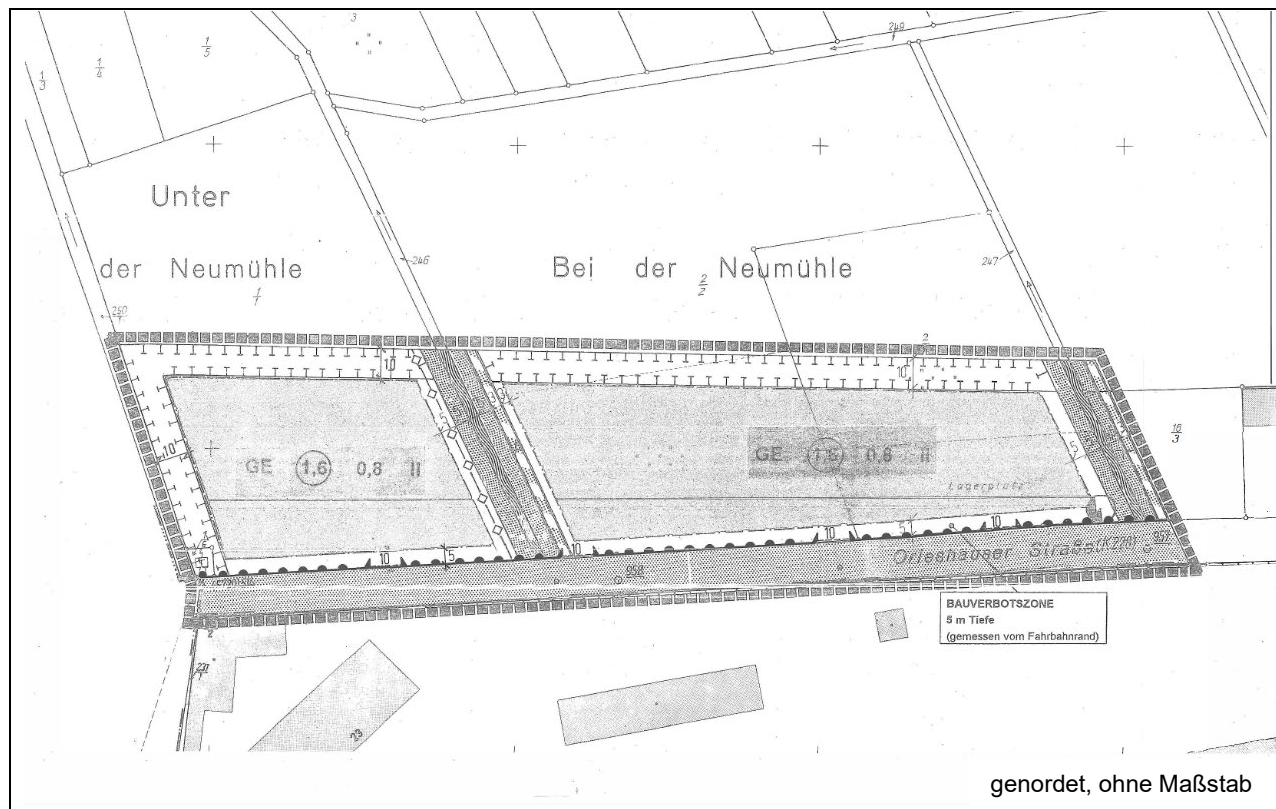
3.2 Bebauungsplan „In der Etzwiese“ 1. Änderung

Nördlich der Orleshäuser Straße grenzt das Gewerbegebiet „In der Etzwiese“ an. Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 21.01.1994 als Satzung beschlossen, der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung datiert auf den 14.11.1997, der Bebauungsplan wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 30.06.1999 genehmigt. In dem Gewerbegebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Getränkemärkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 m² zugelassen werden. Festgesetzt ist ferner, dass die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen allgemein zulässig sind.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Etzwiese“ 1. Änderung umfasst auch den südlich angrenzenden Abschnitt der Orleshäuser Straße und regelt hier durch die Festsetzung von „Einfahrtsbereichen“ und „Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt“ die Zufahrt zu den Baugrundstücken. Diese Festsetzung findet ihre Begründung darin, dass es sich bei der Orleshäuser Straße bereits um die freie Strecke der K 228 handelt. Der Abstand der nächstliegenden Baugrenze von der Straßenverkehrsfläche Orleshäuser Straße beträgt 5,0 m, er ist vermasst.

Soweit die Orleshäuser Straße auch im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ 4. Änderung liegt, ändert dieser auch den Bebauungsplan „In der Etzwiese“ / „In der Etzwiese“ 1. Änderung.

Abb. 2: Bebauungsplan „In der Etzwiese“

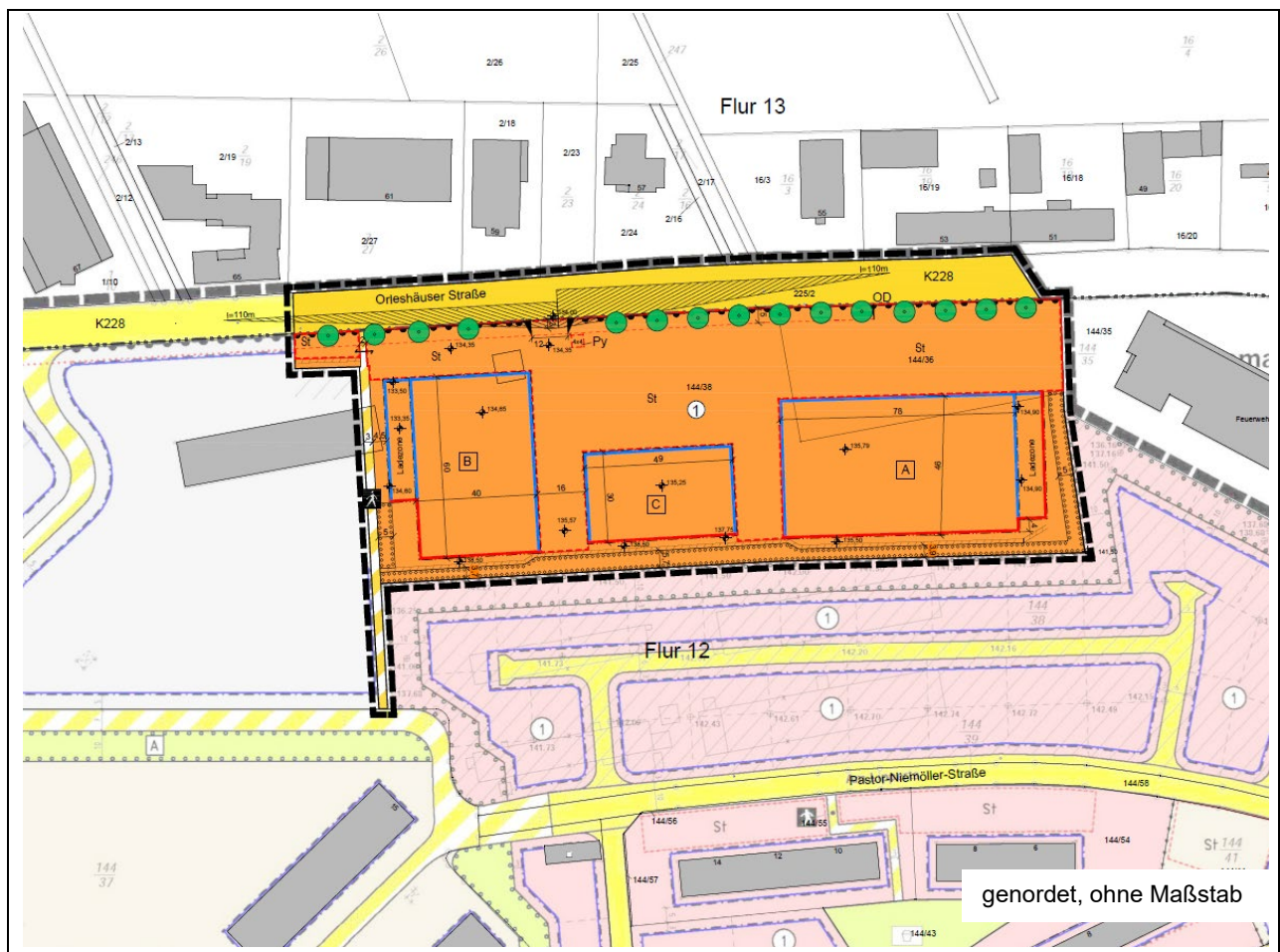


3.3 Bebauungsplan „Am Lipperts“ 2. Änderung

Der Bebauungsplan „Am Lipperts“ 2. Änderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 18.10.2019 als Satzung beschlossen. Der VGH Kassel hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 04.08.2022, 3 B 701/22.N vorläufig außer Vollzug gesetzt. Nach Durchführung eines ergänzenden Verfahrens hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 52 „Am Lipperts“ 2. Änderung in ihrer Sitzung am 15.03.2024 gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und die integrierte Gestaltungssatzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Hessische Bauordnung (HBO) erneut als Satzung beschlossen. Der im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend auf den Zeitpunkt der Bekanntmachung des ursprünglichen Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 52 „Am Lipperts“ 2. Änderung am 06.11.2020 in Kraft gesetzt.

Gegenstand des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ 2. Änderung ist die Ausweisung eines Sondergebietes i.S. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung, um das Bauplanungsrecht für einen Drogeriefachmarkt, einen Lebensmitteldiscounter und eines Lebensmittelvollsortimenter mit angeschlossenen Café mit Backwarenverkauf zu schaffen. Die drei Märkte sind im November 2024 eröffnet worden.

Abb. 3: Bebauungsplan „Am Lipperts“ 2. Änderung



4 Raumordnung und Landesplanung

Der Planstandort liegt gemäß den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen in einem Vorranggebiet Siedlung Bestand. Diese dienen der bauleitplanerischen Darstellung bzw. Ausweisung von Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und auch kleineren gewerblichen Bauflächen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist insoweit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen stellt gewerbliche und gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ im Wege der Berichtigung angepasst.

6 Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ erfolgt im Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch. Die allgemeinen Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens sind gegeben, da es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, die innerhalb des Siedlungsgefüges liegen und dreiseitig von Bebauung umgeben sind.

Das Verfahren nach § 13a BauGB darf nur angewendet werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt wird. Vorliegend beträgt die anrechenbare Grundfläche 13.875 m².

Nach der Kumulationsregelung des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, aufzuaddieren. Die Kumulationsregel soll eine Umgehung des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche gemäß Grundflächenzahl für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ausschließen. Von der Kumulationsregel erfasst sein könnten:

Bezeichnung	Gegenstand	Satzungsbeschluss
„In der Etzewiese“ 1. Änderung	Gewerbegebiet nördl. der Orleshäuser Straße	14.11.1997
„Am Lipperts“	Überplanung des ges. Kasernengelände	07.10.2016
„Am Lipperts“ 1. Änderung	Festsetzung geplanter Geländehöhen	28.09.2018
„Am Lipperts“ 2. Änderung	Umwidmung Gewerbegebiet in Sondergebiet	18.10.2019 15.03.2024
„Am Lipperts“ 3. Änderung	Anhebung der Zahl zulässiger Vollgeschosse bei einem Gebäude (Pastor-Niemöller-Straße/Lorbacher Straße)	19.10.2018

Bei dem Bebauungsplan „In der Etzewiese“ 1. Änderung fehlt der zeitliche Zusammenhang.

Bei den Bebauungsplänen „Am Lipperts“ und „Am Lipperts“ 1. Änderung fehlt der sachliche Zusammenhang, da der Bebauungsplan „Am Lipperts“ das gesamte ehemalige Kasernenareal umfasst und neu strukturiert. Der im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellte Bebauungsplan „Am Lipperts“ 1. Änderung ergänzt nur für Teilflächen des Bebauungsplanes 2016 die geplanten Geländehöhen.

Der Bebauungsplan „Am Lipperts“ 2. Änderung ist rückwirkend wieder in Kraft gesetzt worden, so dass auf den Satzungsbeschluss vom 18.10.2019 Bezug genommen werden kann. Ein zeitlicher Zusammenhang ist damit nicht gegeben. Eine missbräuchliche Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB kann beispielsweise gegeben sein, wenn ein bestehendes oder geplantes Einkaufszentrum aus mehreren, jeweils im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplänen, zusammengesetzt werden soll, um die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu umgehen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Damit fehlt auch der sachliche Zusammenhang.

Bei dem Bebauungsplan „Am Lipperts“ 3. Änderung fehlt sowohl der sachliche als auch der räumliche Zusammenhang.

Im Ergebnis wird festgehalten, dass die Kumulationsregelung der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ 4. Änderung dem Verfahren nach § 13a BauGB nicht entgegensteht.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist ferner ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der Bebauungsplan „Am Lipperts“ 4. Änderung bereitet kein UVP-pflichtiges Vorhaben vor.

Schließlich scheidet das Verfahren nach § 13a BauGB aus, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dass keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zu erwarten ist, belegen die Ausführungen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Betriebe, von denen schwere Unfälle im Sinne der genannten Fundstelle ausgehen können, sind weder geplant noch in der Stadt Büdingen oder ihren Nachbargemeinden nachgewiesen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Die der Umweltprüfung regelmäßig zugehörigen Belange sind allerdings vollumfänglich abzuarbeiten, um die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen zu können. Verwiesen sei hier auf die Anlage zu dieser Begründung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt durch Offenlage des Bebauungsplanentwurfes analog § 3 Abs. 2 BauGB bzw. durch Beteiligung analog § 4 Abs. 2 BauGB.

7 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherstellung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung von § 1 Abs. 3 BauGB die nachfolgend erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Am Lipperts“ 4. Änderung aufgenommen worden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Von den typisierenden Baugebieten der Baunutzungsverordnung zur Ausweisung gelangen Mischgebiet und Gewerbegebiet.

7.1.1 Mischgebiet

Der südliche Teil des in dem Bebauungsplan „Am Lipperts“ 2016 entlang der Orleshäuser Straße ausgewiesenen Gewerbegebietes wird in das südlich angrenzende Mischgebiet einbezogen, um hier auch Wohnnutzungen realisieren zu können. Mischgebiete i.S. § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Verhältnis der beiden Hauptnutzungen sollte annähernd gleichgewichtig sein. Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- nicht-kerngebietspflichtige Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können nicht-kerngebietspflichtige Vergnügungsstätten auch außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Der vorstehende Katalog allgemein und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen entspricht dem Wortlaut von § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO, bei den Vergnügungsstätten allgemeinverständlich gefasst. Zu den einzelnen Nutzungen ist auszuführen:

- Zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).
- Zulässig sind auch Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (§ 13 BauNVO).
- Tankstellen werden ausgeschlossen, da die mit ihrem Betrieb regelmäßig einhergehenden An- und Abfahrten und sonstige Emission vor allem in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr geeignet sein können, den Schutzanspruch benachbarter Wohnnutzungen wesentlich zu beeinträchtigen. Zur Klarstellung wird ergänzt, dass der Ausschluss nicht für Ladestationen von Elektrofahrzeugen gilt, die Wallbox bleibt zulässig.
- Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da Betriebe, die der gartenbaulichen Erzeugung dienen, grundsätzlich auch im Außenbereich zulässig sind und auch keine Infrastruktureinrichtungen wie zum Beispiel ein benachbarter Friedhof die Notwendigkeit begründen, an der Orleshäuser Straße einen Gartenbaubetrieb einzurichten.
- Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, da mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ ausdrücklich keine Erweiterung des mit der 2. Änderung vorbereiteten Nahversorgungsstandortes in der Orleshäuser Straße vorbereitet werden soll.

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden ausgeschlossen, dass es sich hierbei um Einrichtungen handelt, die vorzugsweise in Innenstadtlage untergebracht werden sollen.
- Vergnügungsstätten werden, unabhängig der Frage, ob es sich um kerngebietstypische oder nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten handelt, ausgeschlossen, zur Begründung wird auch hier auf das Schutzbedürfnis der benachbarten Wohnbebauung Bezug genommen.

Städtebauliche Gründe für den Ausschluss weiterer allgemein zulässiger Nutzungen oder deren Modifizierung liegen keine vor.

7.1.2 Gewerbegebiet

Entlang der Orleshäuser Straße wird die bisherige Ausweisung, eingeschränktes Gewerbegebiet, grundsätzlich beibehalten. Gewerbegebiete i.S. § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Der vorstehende Katalog allgemein und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen entspricht dem Wortlaut von § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO. Hierzu ist auszuführen:

- Zulässig sind auch Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (§ 13 BauNVO).
- Es wird, in Kontinuität zu dem Bebauungsplan 2016, festgesetzt, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es handelt sich hierbei um Gewerbebetriebe, die hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens den auch innerhalb eines Mischgebietes zulässigen Gewerbebetrieben entsprechen. Begründet ist die Einschränkung durch das Schutzbedürfnis der benachbart zulässigen sonstigen Wohnbebauung. Die Festsetzung ist zulässig, da die Stadt Büdingen über weitere Gewerbe- und Industriegebiete verfügt, für die keine das Emissionsverhalten der dort ansässigen Gewerbebetriebe beschränkenden Festsetzung getroffen worden sind.
- Tankstellen werden ausgeschlossen; die Begründung entspricht dem des Ausschlusses in dem Mischgebiet. Zur Klarstellung wird ergänzt, dass der Ausschluss nicht für Ladestationen von Elektrofahrzeugen gilt, die Wallbox bleibt zulässig.
- Die Einrichtung von Verkaufsflächen wird auf die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe begrenzt, um den Vorrang der gewerblichen Nutzung zu unterstreichen und zu dokumentieren, dass mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ ausdrücklich keine Erweiterung des mit der 2. Änderung vorbereiteten Nahversorgungsstandortes in der Orleshäuser Straße vorbereitet werden soll.

- Vergnügungsstätten werden, unabhängig der Frage, ob es sich um kerngebietstypische oder nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten handelt, ausgeschlossen, zur Begründung wird auch hier auf das Schutzbedürfnis der benachbarten Wohnbebauung Bezug genommen.

Städtebauliche Gründe für den Ausschluss weiterer allgemein zulässiger Nutzungen oder deren Modifizierung liegen keine vor.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Der Bebauungsplan „Am Lipperts“ 2016 setzt für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$ fest. Diese wird auf $GRZ = 0,6$ angehoben, um dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dass in den vergangenen Jahren zwecks Vermeidung der Inanspruchnahme zusätzlicher, bislang baulich nicht genutzter Flächen an Bedeutung gewonnen hat, Rechnung zu tragen. Die Grundflächenzahl von $GRZ = 0,6$ entspricht dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO für Mischgebiete und bedarf insoweit keiner besonderen Begründung.

Die Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet wird unverändert übernommen. Sie beträgt $GRZ = 0,6$.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50%, max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$ überschritten werden; weitere Überschreitungen können gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO im Einzelfall zugelassen werden. Der Bebauungsplan „Am Lipperts“ 2016 setzt für das Gewerbegebiet fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,9$ überschritten werden darf. Diese Festsetzung wird unverändert in die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Bebauungsplan „Am Lipperts“ 2016 setzt sowohl für das Mischgebiet als auch das Gewerbegebiet eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 1,2$ fest. Für das Mischgebiet wird die Geschossflächenzahl auf $GFZ = 1,8$ angehoben, um die Ausnutzbarkeit des ohnehin sehr begrenzten Flächenangebotes zu verbessern.

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan „Am Lipperts“ 2016 lässt für das Mischgebiet Z = IV als Höchstmaß zu. Begründet wird dies durch die Abgrenzung des Mischgebietes, innerhalb derer auch die vier Vollgeschosse aufweisende Bestandsbebauung liegt. Innerhalb der Bereiche des Mischgebietes, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ 4. Änderung liegen, ist keine zur Umnutzung vorgesehene Bestandsbebauung vorhanden. Für das östlich angrenzende, rechtskräftig ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet beträgt die Zahl der Vollgeschosse Z = II als Höchstmaß. Vermittelnd reduziert der Bebauungsplan „Am Lipperts“ 4. Änderung die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für das Mischgebiet auf Z = III. Auch für das Gewerbegebiet gilt Z = III.

Die Hessische Bauordnung definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse.² Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche

Nach § 2 Abs. 6 HBO ist die Geländeoberfläche die Höhe, die sich aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans ergibt oder die in der Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung bestimmt ist. Sonst ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche maßgebend. Das natürliche Gelände bereits bei dem Bau bzw. der Erweiterung der ehemaligen Kaserne bis an die Orleshäuser Straße verändert wurde, setzt der Bebauungsplan „Am Lipperts“ 4. Änderung für die von der Orleshäuser Straße abzweigende Erschließung eine Sollhöhe fest, die hier die Bezugshöhe darstellt.

7.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt flächenhaft. Nur entlang der Orleshäuser Straße ist ein Abstand von > 3 m zu der Grenze der Teilbaufläche zu wahren. Dieser Abstand ist der bis zur Verlegung des verkehrsrechtlichen Beginns der Ortsdurchfahrt zu wahrenen Bauverbotszone geschuldet.

7.2.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Nach § 23 Abs. 5 Tonnen BauNVO gilt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO zugelassen werden können, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Das

gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Nach § 6 Abs. 10 HBO sind ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder mit einem Mindestabstand von 1 m zu den Nachbargrenzen sind je Baugrundstück u.a. Garagen einschließlich Abstellraum oder -fläche, untergeordnete Gebäude für Abstellzwecke und bis zu drei Stellplätze bis zu einer Länge von insgesamt 15 m zulässig. Die grenzseitige mittlere Wandhöhe über der Geländeoberfläche darf nicht höher als 3 m und die Fläche dieser Wände an jeder Nachbargrenze insgesamt nicht größer als 25 m² sein.

7.3 Flächen für den Gemeindebedarf

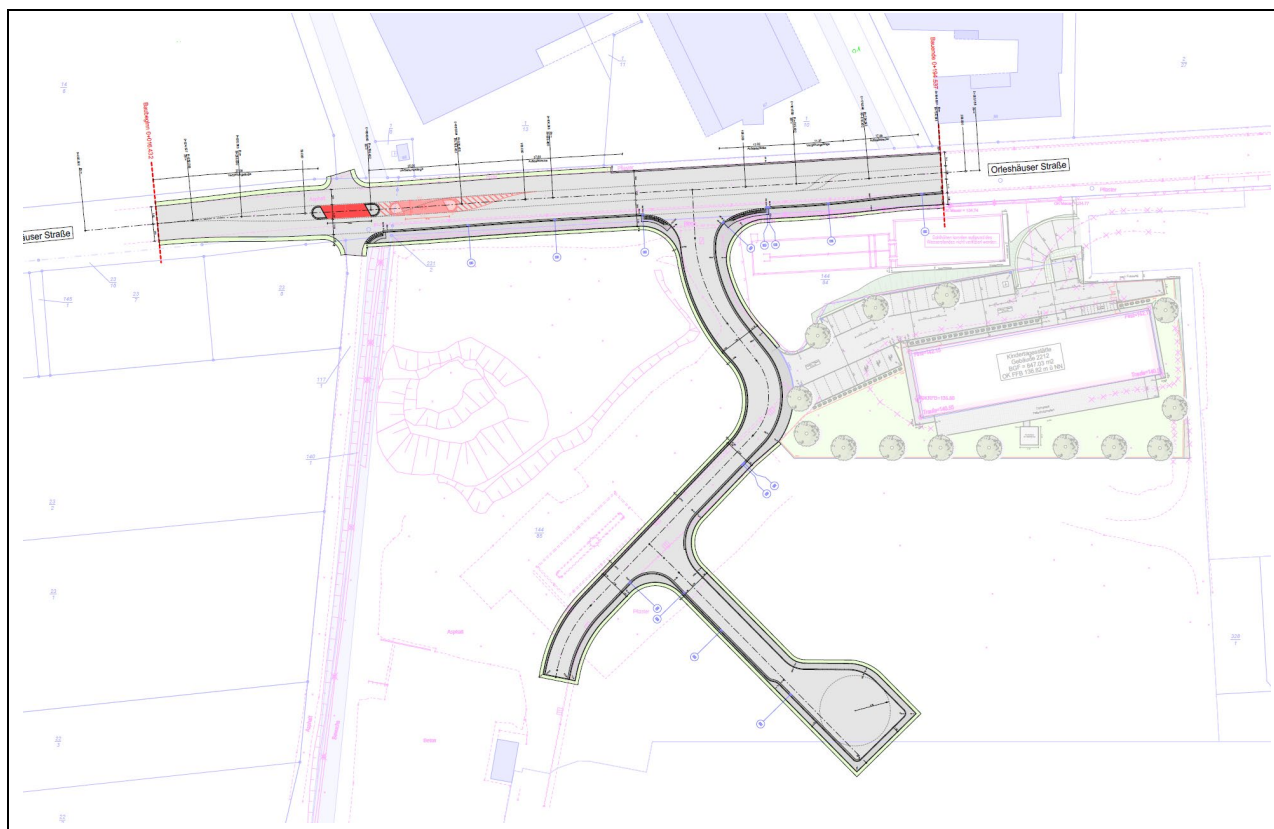
Der seit dem Ende der Sommerferien 2024 geöffnete Kindergarten „Pustebume“ wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Bei den Flächen für den Gemeinbedarf handelt es sich keine Baugebiet i.S. der BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten Zweckbestimmung, die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Abstandsbestimmungen der HBO.

In die Fläche für den Gemeinbedarf einbezogen wird die Regenrückhalteanlage zwischen dem Kindergarten und der Orleshäuser Straße. Es handelt sich hierbei um ein technisches Bauwerk, auf dem auch Pkw-Stellplätze für den Kindergarten gebaut werden können, um seitlich des Kindergartens mehr Raum für Außenspielflächen bewahren zu können.

7.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes gemäß dem Bebauungsplan „Am Lipperts“ 2016 erfolgt über eine als private Verkehrsfläche ausgewiesene Verbindung von der Orleshäuser Straße zu dem südlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Mischgebiet. Dieser Anschluss soll verkehrsgerecht ausgebaut werden, da sich entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ 4. Änderung ein Höhenversprung von rd. 4 m entlangzieht, der eine Erschließung von Süden faktisch nicht zulässt. Geplant ist eine Stichstraße mit Wendeanlage. Die Verbindung nach Süden bleibt weiterhin nur als Behelf erhalten.

Für den Anschluss an die Orleshäuser Straße liegt eine erste Entwurfsplanung vor, die zurzeit mit Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement in Vertretung für den Wetteraukreis abgestimmt wird.

Abb. 4.: Entwurf für den Anschluss an die K 228 (HS-Ingenieure, 04/2025)

geordnet, ohne Maßstab

Im Zusammenhang mit der Verkehrserschließung anzusprechen ist auch die Lage an der freien Strecke der Kreisstraße. Angestrebt wird die Verlegung des verkehrsrechtlichen Beginns der Ortsdurchfahrt, so dass die Ortseingangstafel am westlichen Ende des hier zur Ausweisung gelangenden Gewerbegebietes steht. Damit entfällt die Baufreihaltezone entlang der Kreisstraße.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit einer Wendeanlage für alle nach STVZO zugelassen Kraftfahrzeuge. Die in dem Bebauungsplan „Am Lipperts“ 2016 in Verlängerung des Pastor-Niemöller-Straße ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entfällt, da sie mit der Verschiebung der Grenze zwischen dem Mischgebiet und dem vormals geplanten Gewerbegebiet entbehrlich geworden ist.

Für Nutzer des ÖPNV steht u.a. die nahegelegene Bushaltestelle „An der Saline“ zur Verfügung.

Fußläufig ist der Planstandort über die Orleshäuser Straße, die Pastor-Niemöller-Straße (der Weg zur Orleshäuser Straße wird in seiner Führung gegenüber der 2. Änderung an die Örtlichkeit angepasst), die Planstraßen und die angrenzenden Stadtstraßen erreichbar. Diese können im Wesentlichen auch von Radfahrern genutzt werden. Zwischen dem Ende der Pastor-Niemöller-Straße und der Wendeanlage der Planstraße ist für Fußgänger zudem der Bau einer Treppenanlage über einer der als Mischgebiet ausgewiesenen Baugrundstücke vorgesehen.

7.5 Belange des Immissionsschutzes

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Vermeidung von Emissionen zu beachten. Diesen Belangen wird in der Regel ausreichend Rechnung getragen, wenn der Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz gewahrt wird. Hiernach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Der Trennungsgrundsatz wird vorliegend gewahrt, da sowohl die Nachbarschaft von Gewerbegebiet / Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO, Gewerbegebiet / Mischgebiet und Mischgebiet / Allgemeines Wohngebiet nicht zu beanstanden sind.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist Bestand.

In der Orleshäuser Straße sind Hydranten vorhanden, denen eine Löschwassermenge von 96m³/h entnommen werden kann.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist Bestand.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem, wobei das innerhalb der Gemeinbedarfsfläche liegende Regenrückhaltebecken auch der Pufferung des in den benachbarten Teilen der ehemaligen Kaserne anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers dient.

Auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser wird ergänzend in der Plankarte hingewiesen.

Bodenversiegelung

Das Gelände war weitgehend versiegelt. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu reduzieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Trinkwasserschutzgebiet / Überschwemmungsgebiete / oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche bekannt.

9 Altablagerungen und Altlasten

Aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ 4. Änderung sind keine Altablagerungen oder Altlasten bekannt.

10 Denkmalpflege

Weder im noch im Anschluss an den Planstandort sind Kulturdenkmäler (Einzeldenkmale und Gesamtanlagen) vorhanden. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler gefunden werden, wird die zuständige Denkmalschutzbehörde unverzüglich hierüber informiert.

11 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt. Externe Kompensationsflächen werden nicht erforderlich.

12 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag behandelt. Dieser ist Bestandteil der vorliegenden Begründung.

13 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Am Lipperts“ 4. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gebäudegestalt, die Ausführung und Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen und Pkw-Stellplätzen sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

13.1 Gebäude

Es werden nur Gebäude mit Dachneigungen von weniger als 10° zugelassen, um ein energetisch optimales Verhältnis von Hüll- und Geschossfläche zu erzielen.

Bei Gebäuden mit 2 und 3 Vollgeschossen darf die Oberkante Attika (aufgehenden Mauerwerk) des obersten Vollgeschosses die Oberkante der obersten Vollgeschossdecke maximal um 0,3 m überschreiten. Durch die festgesetzte Begrenzung auf 0,3 m wird dokumentiert, dass die Dachflächen nicht als Terrasse genutzt werden, sondern als „Gründach“ der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser und darüber hinaus der Nutzung regenerativer Energien dienen sollen. Die Begrenzung gilt auch nur für Gebäude mit 2 und 3 Vollgeschossen, bei denen eine Dachterrasse auch durch die Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss realisiert werden kann.

13.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind für die Selbstdarstellung von Gewerbebetrieben einschl. Einzelhandel wichtig. Werbeanlagen können je nach Bauart, Anbringungsort und Beleuchtung aber auch Lichtimmissionen führen. Hierbei wird nicht verkannt, dass gerade die LED-Technik mit ihren Möglichkeiten der Feinsteuerung immissionsmindernd eingesetzt werden kann. Dennoch ist auch die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gefordert, möglichen Beeinträchtigungen z.B. des Straßenverkehrs und der umliegenden Wohnbebauung, Bestand und Planung, entgegenzuwirken. Diesem Ziel dienen die getroffenen Gestaltungsvorschriften:

- Fremdwerbung ist unzulässig.
- Die max. Gesamthöhe von freistehenden Werbeanlagen beträgt 10 m über Geländeoberkante.
- Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

13.3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen können in Abhängigkeit ihrer Ausführung ungewollte Trennwirkungen entfalten. Um dies zu vermeiden, trifft der Bebauungsplan hinsichtlich der Gestaltung von Einfriedungen die Festsetzung, dass offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über der Geländeoberkante zulässig sind. Mauer- und Betonsockel dienen gestalterischen und (sicherheits-) technischen Aspekten, sie sind daher straßenseitig zulässig. Ihre Höhe ist auf die in Satz 1 bezeichnete Höhe nicht anzurechnen. Schließlich werden blickdichte Zäune ausgeschlossen, der von ihnen eine ungewollte Trennwirkungen ausgehen kann.

13.4 Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstücks, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden.

Die sich in den letzten Jahren zunehmender Beliebtheit erfreuenden Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind im Vergleich zu einem naturnah gestalteten Garten vielleicht weniger pflegeaufwändig, für die Artenvielfalt auf jeden Fall aber schädlich. Sie werden daher aufgeschlossen, soweit sie auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Strukturreiche Steingärten, die unterschiedliche Vegetationszonen nachbilden, werden hingegen nicht ausgeschlossen. Ihre Anlage ist ausdrücklich erwünscht.

14 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Außerdem liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem

Kampfmittel zurückgelassen wurden. Zur Beachtung im Vollzug findet daher der folgende Hinweis Eingang in die Plankarte zum Bebauungsplan:

In seiner Stellungnahme vom 26.04.2016 weist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet und in einem Bereich, in dem Kampfmittel zurück gelassen wurden befindet. Daher ist vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) erforderlich.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass hierbei grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen soll. Weiterhin sollte eine Bescheinigung eingeholt werden, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neusten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, welcher die untersuchten Flächen dokumentiert. Außerdem ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. „Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.“ Das Datenmodul KMIS-R kann kostenlos von der Internetseite <http://www.rp-darmstadt.hessen.de> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst) heruntergeladen werden.

15 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

16 Kosten

Der Stadt Büdingen entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.

Wettenberg, den 20.08.2025