

Stadt Butzbach

Begründung

Bebauungsplan

„Gewerbe- und Industriegebiet Nord“

Vorentwurf

Planstand: 16.07.2020

Projektnummer: PN 204819 / PN 205819

Projektleitung: Bode / Bock

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planerfordernis und -ziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010	6
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	7
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.6	Verfahrensart und -stand	8
2	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3	Inhalt und Festsetzungen	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	12
3.2.2	Baumassenzahl	12
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen	13
3.2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.3	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
3.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
3.5	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
4.1	Werbeanlagen	14
4.2	Einfriedungen	15
5	Wasserrechtliche Festsetzungen	15
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	15
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	16
6.3	Artenschutzrechtliche Belange	16
6.4	Schutzgebiete	18
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
7.1	Wasserversorgung	18
7.2	Abwasserentsorgung	18
7.3	Wasser- und Heilquellenschutzgebiet	19
7.4	Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer	19
8	Altlastenverdächtige Flächen und Kampfmittel	19
9	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	24
10	Immissionsschutz	25
11	Denkmalschutz	26

12	Sonstige Infrastruktur	27
13	Bodenordnung	28
14	Flächenbilanz	28
15	Anlagen und Gutachten	28

1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat in ihrer Sitzung am 28.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Nord – Teil I“ beschlossen.

Bei dem zu beplanenden Gewerbe- und Industriegebiet im Norden der Kernstadt von Butzbach handelt es sich um einen traditionellen Industriestandort, welcher im Laufe der vergangenen rd. 100 Jahre herangewachsen ist. Zunächst siedelte an dem verkehrsgünstigen Standort die Meguin AG an, woraufhin mehrere Firmenumbenennungen und -zusammenschlüsse erfolgten, wie beispielsweise der Zusammenschluss der Julius Pintsch AG mit der Bamag Meguin AG zur Pintsch Bamag AG im Jahr 1924. Mit rund 2.500 Mitarbeitern wurde der Produktionsstandort Butzbach der größte Arbeitsplatz der Wetterau. Nach 1945 wurde das Gelände von der U.S. Army beschlagnahmt und bis 1954 als sogenanntes BOD (Butzbach Ordnance Depot) genutzt. Vermutlich war das BOD das größte Instandsetzungswerk in Südwestdeutschland zur Instandsetzung von Waffen, LKWs, Panzern und anderem Kriegsgerät. Im Jahr 1953, ein Jahr vor der Rückgabe des Geländes, verzeichnete die Pintsch BAMAG AG mit Hauptsitz in Butzbach deutschlandweit rd. 5.500 Beschäftigte. Das Unternehmen gliederte sich in (Verfahrenstechnik) Planung, Konstruktion, Fertigung und Montage von verfahrenstechnischen Apparaten/Anlagen u.a. Chemieanlagen, Gasanlagen, Düngemittelfabriken, Lösemittelrückgewinnung, Wasseraufbereitung für Trink-, Brauch- und Abwasser, Dekontaminierungsanlagen, (Eisenbahntechnik) Weichenbau, Antriebs- und Verkehrstechnik, Zugbeleuchtung, Flughafenbefeuerung, Kranbau und Marinewehrtechnik.

Blick Richtung Süden über die Pintsch BAMAG AG, 1957



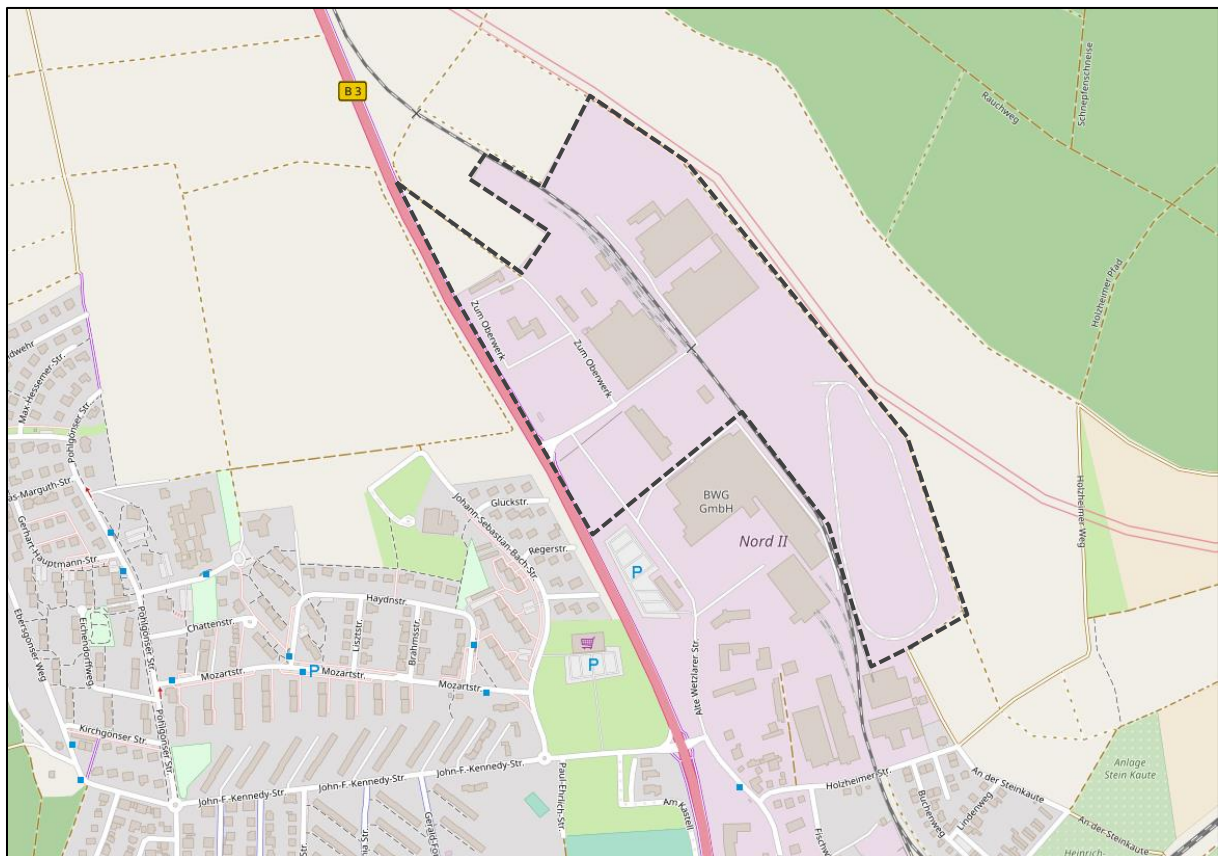
Ab Oktober 1970 erfolgte die Übernahme durch die Faun AG Nürnberg, für die Produktion von Baumaschinen, ab März 1986 erfolgte dann die Übernahme des Geländes durch die Firma Orenstein & Koppel

aus Dortmund. Bereits 1991 wurde die Produktion von Muldenkippern nach Dortmund rückverlegt, so dass das Werk geschlossen wurde.

Die nicht mehr betriebsnotwendigen Hallen und Freiflächen werden aktuell unter anderem durch die Firmen Eisen-Fischer, Konex und FLT-Kröll genutzt. Der sechsgeschossige Bürokomplex „Zum Oberwerk“ 6 dient einem Folgeunternehmen der Pintsch BAMAG AG, der BAMAG Waste to Energy Germany GmbH. In den Gebäuden „Zum Oberwerk“ 12 und 14 befindet sich gegenwärtig eine Unterkunft für geflüchtete Menschen. Das Plangebiet zeichnet sich im südlichen Teilbereich überwiegend durch das ruderalisierte Gelände einer ehemaligen Teststrecke aus. Die Fahrstrecke selbst ist noch vorhanden und befahrbar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die über die Jahre gewachsene und sich verändernde Nutzungsstruktur planungsrechtlich gefasst, die städtebaulich geordnete Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes sichergestellt und die hierfür erforderlichen Rahmenbedingungen formuliert werden. Planziel des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ ist damit im Wesentlichen die Sicherung des ehemaligen Produktionsstandortes als Standort für Industrie und Gewerbe sowie die Ausweisung von Erweiterungsflächen im Bereich der ehemaligen Teststrecke.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2020), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ liegt am nördlichen Stadtrand der Stadt Butzbach (Kernstadt) östlich der Bundesstraße B 3. Die Flächen sind bereits überwiegend bebaut und werden gewerblich genutzt. Das Gelände steigt Richtung Nordwesten an. Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Osten: landwirtschaftlich genutzte Flächen, hieran anschließend Wald
- Süden: gewerblich-industriellen Betriebsflächen der voestalpine BWG GmbH, der Born Nachf. GmbH & Co. KG und der SHS Lochbleche Butzbach GmbH sowie daran anschließend gemischt und wohnbaulich genutzte Bereiche rund um die Holzheimer Straße und angrenzend
- Westen: Bundesstraße B3, hieran anschließend in Teilen landwirtschaftlich genutzte Flächen als auch Wohnbebauung

1.3 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

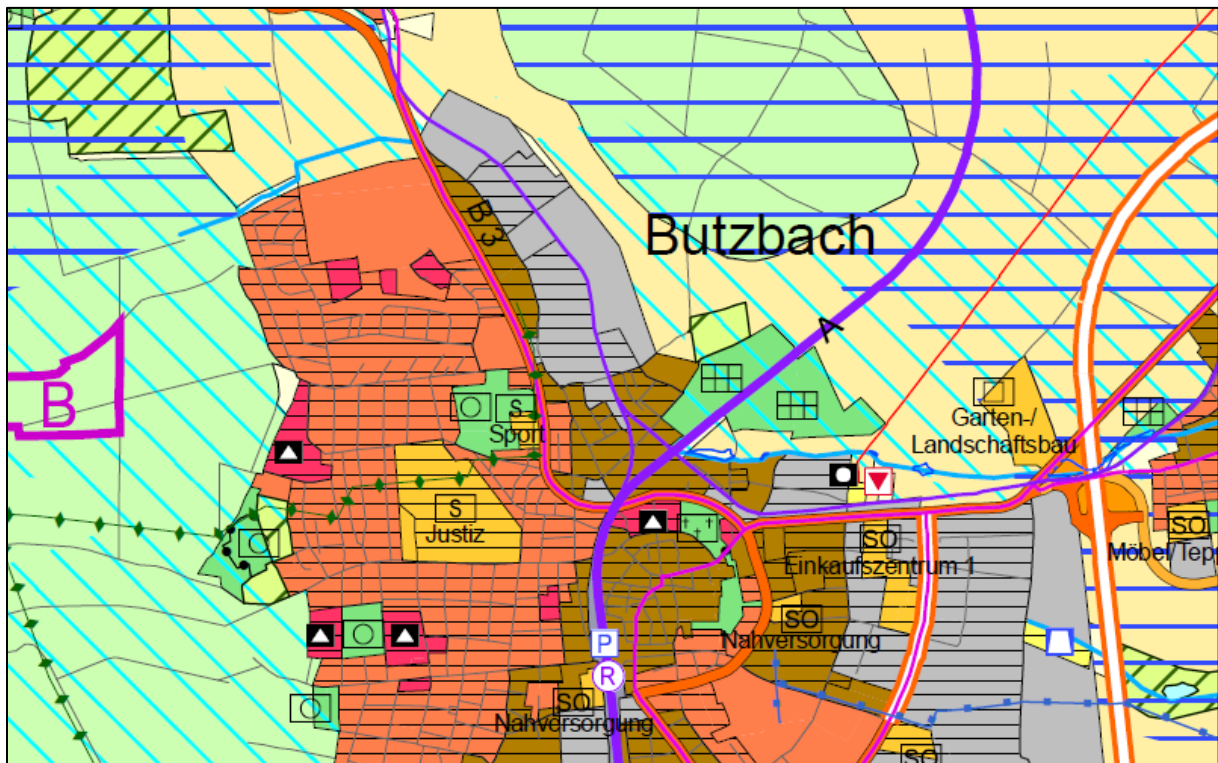
Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Grundätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP2010) stellt den überwiegenden Anteil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche, Bestand und geplant sowie den Bereich zwischen dem heutigen Verlauf der Bundesstraße B3 und dem ehem. Verlauf der Bundesstraße als gemischte Baufläche, Bestand dar. Der RPS/RegFNP2010 führt hierzu folgendes aus:

- Z3.4.2-4 Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden. Sofern keine "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung" ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" und zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.
- Z3.4.2-5 In den ausgewiesenen "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe" hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.
- Z3.4.2-7 Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung dürfen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (s. Tabelle 3) nicht überschritten werden. Die in Tabelle 3 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten gewerblichen Bauflächen zu 100% und die gemischten Bauflächen zu 50%.

Aus der im RegFNP dargestellten gewerblichen Baufläche entwickelt werden können somit Gewerbegebiete im Sinne § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Industriegebiete im Sinne § 9 BauNVO. Hinzuweisen ist in diesem Kontext auf § 1 Abs. 4 BauGB, nach dem die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen haben. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die ggf. notwendige Änderung („Gemischte Bauflächen“ in „Gewerbliche Bauflächen“) entlang der Bundesstraße B 3 aus Sicht der Stadt Butzbach im Rahmen der Fortschreibung des RegFNP 2010 angepasst werden kann und die vorliegende Planung grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB dient u.a. auch der Klärung dieses Sachverhalts.

Ausschnitt RegFNP



Quelle: mapview.region-frankfurt.de

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet bauplanungsrechtlich erfasst und überplant. In diesem Zuge werden auch Erweiterungsflächen in den Geltungsbereich integriert, die eine Ergänzung der bestehenden Nutzungen ermöglichen. Die in Rede stehenden und bisher unbebauten Erweiterungsflächen insbesondere im Bereich der ehemaligen Teststrecke im Süden des Plangebietes sind allerdings bereits durch die historische Nutzung vorgeprägt, so dass es

sich um keine vollständige Neuinanspruchnahme von Grund und Boden handelt und auch keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden.

Die Belange des Bodenschutzes werden darüber hinaus im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass die vorliegende Bauleitplanung den Vorgaben des BauGB entspricht und daher von einer weiterführenden Prüfung möglicher Alternativstandorte zunächst abgesehen wird. Als Planungsalternative besteht der Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung.

1.6 Verfahrensart und -stand

Das Bauleitplanverfahren (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	28.10.2013 Bekanntmachung: ____.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	____. – ____. Bekanntmachung: ____.
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: ____. Frist analog § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____. – ____. Bekanntmachung: ____.
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____. Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.

*Die Bekanntmachungen erfolgen in der Butzbacher Zeitung (amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Butzbach)

2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Straßenverkehrliche Anbindung

Die überörtliche verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 3. Das Plangebiet selbst wird von der Bundesstraße über den signalgeregelten Knotenpunkt Am Oberwerk an die Bundesstraße angebunden. Die Straße Am Oberwerk verläuft von dort aus auf einer Länge von rd. 150m als öffentliche Straße mit Wendeanlage, bevor sie sich in nordwestliche bzw. in nordöstliche Richtung auf dem ehem. Werksgelände, getrennt von entsprechenden Werkstoren, in Form von Privatstraßen fortsetzt und das Plangebiet bzw. die im Gebiet ansässigen Anlieger intern erschließt. Zur inneren

Erschließung des Plangebietes wird die Festsetzung von Privatstraßen gewählt, da sich das Plangebiet in Privatbesitz befindet und aufgrund der Historie des Werksgelände in einer gewerbehof- bzw. gewerbeparkähnlichen Form mit Untervermietungen von Flächen und Gebäuden und damit privat betrieben wird. Dementsprechend werden auch die neu hinzukommenden Flächen im Süden des Plangebietes über interne Privatstraßen erschlossen.

Eine Erschließung des Plangebietes von Süden her über den Knotenpunkt B3 / Alte Wetzlarer Straße und fortlaufend über die Holzheimer Straße bis hin zum südlichen Anknüpfungspunkt der ehemaligen Teststrecke ist vorliegend nicht geplant. In diesem Bereich wird keine Erschließung vorgesehen, um städtebauliche und verkehrliche Konflikte und eine Belastung der angrenzenden Wohnbebauung südlich der Holzheimer Straße ausschließen zu können. Davon unberührt bleiben Not- und Feuerwehrzufahrten.

Bereits im Jahr 2006 wurde im Rahmen eines (allerdings nicht bis zur Rechtskraft geführten) Bauleitplanverfahrens eine Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan „Industriegebiet Butzbach-Nord“ durchgeführt. Wesentlicher Inhalt war auch damals die Ausweisung von Gewerbeflächen an der nördlichen Stadtgrenze von Butzbach. Auch der Bereich der ehemaligen Teststrecke war damals bereits Bestandteil der Planung. Darüber hinaus sollte seinerzeit eine Sondergebietsfläche für Einzelhandel festgesetzt werden, die vorliegend jedoch nicht mehr in Rede steht.

In der damaligen Untersuchung wurde die Leistungsfähigkeit der Einmündung Straße der Deutschen Einheit (B 3) / Plangebiet unter Berücksichtigung der prognostizierten Knotenpunktbelastungen im Jahr 2015 überprüft und für drei unterschiedliche Ausbauformen des Knotenpunktes geführt. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsuntersuchungen ergaben, dass der Knotenpunkt im vorhandenen Ausbauzustand auch künftig noch ausreichend leistungsfähig sein, die Grenze der Leistungsfähigkeit jedoch erreicht wird.

Im Rahmen der nunmehr vorliegenden Bauleitplanung ist die verkehrliche Situation im Zuge der weiteren Planungsschritte in Verbindung mit den einzuholenden Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im weiteren Verfahren einer Aktualisierung zu unterziehen und neu zu bewerten.

Bauverbotszone gemäß FStrG

Entlang der B 3 gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand eine Bauverbotszone für Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen und Außenwerbung. Ihr schließt sich in einem 20 m breiten Streifen eine Baubeschränkungszone mit Zustimmungspflicht für genehmigungs- und anzeigepflichtige bauliche Anlagen an. Zur Beachtung im Vollzug finden die nachstehenden Hinweise Eingang in die Planung:

- Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG: Längs der Bundesfernstraße dürfen nicht errichtet werden Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
- Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmter Teile Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,

2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Schienenanschluss

Durch das Plangebiet verlaufen die Gleise der ehemaligen Butzbach-Licher Eisenbahn (BLE) von Butzbach nach Lich. Die Hessische Landesbahn nutzt von der Stammstrecke der BLE nur noch die Verbindungskurve zur Main-Weser-Bahn in Butzbach und das Stück von dort zur Werkstatt für einen bescheidenen Güterverkehr zu voestalpine BWG (Weichenwerke, ehemals Pintsch Bamag) und wöchentlich Tank-, Wasch- und Werkstattfahrten der in Butzbach stationierten Triebwagen vom und zum Einsatzgebiet. Auch Butzbach-Licher Eisenbahnfreunde e. V. nutzen mit ihren Fahrzeugen die ehemaligen Gleisanlagen der Pintsch Bamag im HLB-Bahnhof Butzbach Nord.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinien 50 (Stadtverkehr Butzbach) bzw. 51 (Butzbach / Kirch-Göns / Cleeborg)) besteht in rund 600m Entfernung südlich der Einmündung der Straße „Zum Oberwerk“ im Bereich der Haltestelle „Holzheimer Straße“. Von hier aus verkehrt u.a. ein Ringbus der Buslinie 50 jeweils etwa stündlich in Richtung Butzbach Bahnhof, sodass dieser in 7 bzw. 20 Minuten zu erreichen ist.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO können für die in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung oder nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Im Bebauungsplan kann zudem festgesetzt werden, dass bestimmte Arten

von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Die Stadt Butzbach macht von der Gliederungs- und Festsetzungsmöglichkeiten vorliegend wie folgt Gebrauch:

Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe):

Unter der Würdigung der angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen im Westen (westlich der B3) werden im Bereich entlang der B3 (zwischen Verlauf der heutigen und der früheren B3) eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt, so dass nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden können, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind, die also im Grundsatz auch in Mischgebieten zulässig wären. Somit kann das Emissionsverhalten gewerblicher Nutzungen in diesem Bereich auf ein Mischgebieteniveau heruntergeregelt werden und die planungsrechtliche Verträglichkeit hergestellt werden. Ergänzend werden die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen, da das gesamte Plangebiet nur über eine und bereits entsprechend ausgelastete direkte Anbindung an die Bundesstraße verfügt und die weitere Erschließung im Gebiet über die privaten Erschließungsstraßen erfolgt. Tankstellen generieren regelmäßig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, welches innerhalb des Plangebietes und am Knotenpunkt zur B 3 vermieden werden soll. Die alternative und im RegFNP bereits vorbereitete Festsetzung eines Mischgebietes östlich der B3 wird vorliegend aus Gründen des Lärmschutzes und der standörtlichen Lage für die in einem Mischgebiet ebenfalls zulässigen Wohnnutzungen als nicht zielführend eingestuft. In den eingeschränkten Gewerbegebieten werden aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation (Erschließung durch Privatstraße und gewerbeparkartiger Betrieb des Geländes) Tankstellen, Lagerplätze sowie Vergnügungsstätten als unzulässig festgesetzt.

Gewerbegebiete (GE):

Die Gliederung der Flächen im Geltungsbereich setzt sich nach Osten in Form von Gewerbegebieten (GE) fort. Der Bereich der ehemaligen Teststrecke wiederum wird im Übergang zu den Siedlungsbereichen der Kernstadt und dem Außenbereich mit dem benachbarten Wohnanwesen im Außenbereich ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt. In den Gewerbegebieten werden aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation (Erschließung durch Privatstraße und gewerbeparkartiger Betrieb des Geländes) Tankstellen sowie Vergnügungsstätten als unzulässig festgesetzt.

Industriegebiete (GI):

In Richtung Nordosten werden in den am weitesten von der Kernstadt abgewandten Bereichen Industriegebiete festgesetzt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Von den ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen werden aus den bereits für die Gewerbegebiete genannten und dargelegten Gründen Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Für alle Gebiete im Geltungsbereich gilt, dass die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in den Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche

einnimmt. Vorrangiges Ziel dieser Festsetzung ist, sicherzustellen, dass ausreichende Flächen für andere gewerbegebietstypische Nutzungen, wie z.B. für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe oder für gewerbegebietstypische Dienstleistungen und Handwerksbetriebe verfügbar bleiben. Damit ortsansässigen sowie ansiedlungswilligen Betrieben die Möglichkeit zur Ansiedlung und Erweiterung erhalten bleibt, und gewerbliche Bauflächen nicht durch (meist zahlungskräftigere) Einzelhandelsbetriebe belegt werden, wird die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.2 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. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich vorliegend am Bestand und ermöglichen entsprechende Weiterentwicklung im Umgriff des Bebauungsplanes.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Sowohl für das Gewerbegebiet als auch für das Industriegebiet setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 fest. Diese dokumentiert zum einen den im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäudebestand und ermöglicht außerdem eine geeignete Ergänzung der vorhandenen Nutzungen. Zudem bewegt sich die festgesetzte GRZ zugleich in der Größenordnung nach der im Sinne § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze für Gewerbe- und Industriegebiete.

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 = 0,9 überschritten werden.

3.2.2 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Es sei darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt bleiben.

Das nachfolgende Beispiel verdeutlicht grundsätzlich das Verhältnis von überbaubarer Grundstücksfläche und Baumassenzahl:

Unter der Annahme, dass ein 1.000 m² großes Baugrundstück vollständig, also zu 100 %, überbaut wird, entspräche die Festsetzung einer Baumassenzahl von BMZ = 10,0 (10.000 m³ Baumasse) einer zulässigen Bauhöhe von 10 m. Würden, wie die Festsetzung der Grundflächenzahl

von GRZ = 0,8 es maximal gestattet, 80 % der Fläche des Baugrundstückes bebaut, könnte eine Bauhöhe von 12,5 m realisiert werden. Bei geringeren Versiegelungsgraden wären hingegen entsprechend höhere Gebäude zulässig.

Der Bebauungsplan setzt für die Gewerbegebiete eine Baumassenzahl von 8,0 und für die Industriegebiete eine Baumassenzahl von 10,0 fest, da gerade in letzterem Bereich großvolumige Baukörper in Form von Hallen vorhanden sind und künftig weiterbestehen und ggf. durch weitere Hallen ergänzt werden sollen. Hier liegen aufgrund der Stadtrandlage sowie der gewerblichen Umgebungsbebauung zudem keine städtebaulichen Gründe vor, die Baumassenzahl auf ein hinter der Obergrenze zurückbleibendes Maß zu begrenzen. Im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete bleibt der Bebauungsplan hinter der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Gewerbe- und Industriegebiete zurück, um eine Reduzierung der Baukörpervolumen zur bestehenden Ortslage hin sicherstellen zu können. Zur Begrenzung der Gebäudehöhe wurde außerdem die max. zulässig Gebäudeoberkante festgesetzt.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um die Höhe der Gebäude abschließend zu begrenzen und ein prüfbares Maß der Höhenentwicklung zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Da die Festsetzung einer Baumassenzahl vorliegend nicht als ausreichend erachtet wird, die Gebäudehöhen in geeigneter Weise zu begrenzen, wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung der Oberkante Gebäude in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) bestimmt. Die im Plangebiet zulässige Oberkante der Gebäude wird gestaffelt unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und Nutzungsstrukturen und des Geländeniveaus festgesetzt unter Berücksichtigung des Übergangs in den Außenbereich bzw. zur Ortslage und zur Vermeidung einer unangepassten Höhenentwicklung vermeiden zu können.

3.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude regelmäßig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Eine Bauweise wird vorliegend nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, bis an die heran gebaut werden darf. Die großzügige Anordnung der Baugrenzen ermöglicht eine flexible Ausrichtung der Baukörper.

3.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der in der Plankarte als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziels „natürliche Sukzession“ festgesetzte Bereich ist der Sukzession zu überlassen. Als Maßnahme zur Erreichung des Entwicklungsziels wird empfohlen, dass die vegetative Entwicklung der Fläche in allen Stadien sich selbst zu überlassen ist. Die vorhandenen heimischen Laubgehölze sind zu erhalten. Notwendige Pflegemaßnahmen sind auf die Randbereiche der Fläche oder bei Aufkommen von Dominanzbeständen von nichtheimischen Pflanzenarten zu begrenzen.

Der in der Plankarte als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feuchtbiothop“ festgesetzte Bereich ist als unbefestigtes Becken anzulegen und als Extensivgrünland der artenreichen Gräben und feuchten Säumen zu entwickeln. Untergeordnete technische Bauwerke zu Zwecken der Regenrückhaltung (z.B. Einlaufbauwerke) sind zulässig. Als Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungsziels werden empfohlen: Die Flächen zur Regenrückhaltung sind als unbefestigtes Becken anzulegen und durch Einsaat mit regionaltypischem und standortgerechtem Kräutersaatgut oder durch verpflanzte Plaggen aus den bestehenden und durch diesen Bebauungsplan überplanten artenreichen Gräben und feuchten Säumen zu entwickeln. Alle Flächen sind anschließend zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

3.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Plangebietes setzt der Bebauungsplan fest, dass je Symbol in der Plankarte ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig. Mit der Festsetzung der Baumstandorte soll der Übergang zwischen dem eingeschränkten und kleinteiligeren Gewerbegebiet an der Bundesstraße B3 und dem angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet mit den bestehenden großvolumigen Hallen vermittelt und akzentuiert werden.

Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden des Plangebietes ist zur Eingrünung des Plangebietes und zur Schaffung eines harmonischen Übergangs in die freie Landschaft eine geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen. Bestehende Gehölze sind in diesem Zuge zu erhalten.

3.5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten Bäume (Symbole) sowie die im Bereich der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die Festsetzung bezieht sich v.a. auf die nördlichen Randbereiche des Plangebietes in denen die bestehenden Grünstrukturen zur Eingrünung des Plangebietes erhalten und fortentwickelt werden sollen, um einen harmonischen Übergang in den Außenbereich zu gewährleisten.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Ausführung und Gestaltung von Werbeanlagen und Einfriedungen.

4.1 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können allerdings als Element der Stadtgestalt und Stadtmöblierung auch negativ auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild auswirken.

Die angestrebte Integration des Baugebietes in die umgebende Kulturlandschaft, die Lage unmittelbar an der Bundesstraße sowie die räumliche Nähe zu den westlich der B3 gelegenen Wohngebieten begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Ausgestaltung zu begrenzen. Der Bebauungsplan trifft folglich die Festsetzung, dass Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern

unzulässig ist. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Freistehende Werbeanlagen (Werbepylone) dürfen eine Höhe von max. 10,0 m über dem Gelände nicht überschreiten.

4.2 Einfriedungen

Da Grundstückseinfriedungen in Abhängigkeit ihrer Ausführung ungewollte Trennwirkungen entfalten können, sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall, etc.) bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über der Geländeoberkante zuzüglich nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig. Dies dient der Dokumentation der Eigentumsverhältnisse, zum Schutz des Lagergutes der ansässigen Betriebe vor Entwendung und der Eingrünung des Plangebietes. Um die Durchgängigkeit für bodengebundene Kleintiere zu erhalten, ist ein Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten.

5 Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gemäß textlicher Festsetzung wird festgelegt, dass Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen zu sammeln und zu verwerten ist. Die Festsetzung zur Verwertung von Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen zielt darauf ab, den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren. Ziel der Festsetzungen ist es, das überschüssige Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die einschlägigen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs 4 HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 WHG) verwiesen.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage beigelegt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie -planung wird im Zuge der weiteren Planverfahrens zum Entwurf in die Planung integriert.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden daher artenschutzrechtliche Untersuchungen vorgenommen. Einerseits wurde bereits im Jahr 2014 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den nördlichen Bereich des Plangebietes erstellt und darüber hinaus in 2019 eine Aktualisierung und Untersuchung für den Bereich der ehemaligen Teststrecke im Süden des Geltungsbereiches.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass sich nach dem aktuellen Kenntnisstand durch den Bebauungsplan keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG ergeben. Streng geschützte Pflanzenarten oder Arten der Anhänge der FFH-Richtlinie sind im Wirkungsraum des Vorhabens nicht festgestellt worden. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG und des Art. 13 der FFH-Richtlinie sind somit nicht relevant.

Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten werden unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 des BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL nicht erfüllt.

Zum Schutz von Reptilien sind die Baufelder vor dem Beginn von Baumaßnahmen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren und, wenn kein Nachweis erfolgt, frei zu geben. Bei einem Nachweis erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgehend zu den weiteren Baumaßnahmen die Entwicklung von geeigneten Ersatzlebensräumen (Entwicklung/Pflege trockenwarmer Ruderal- und Saumstrukturen, teils überstanden von lichten Gehölzbeständen; Ausstattung mit Sonnen- und Versteckplätzen) vor dem Fang und der Umsiedelung der Tiere.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich geeignete Ausweichlebensräume für die betroffenen Individuen. Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Für den Bebauungsplan ist keine Prüfung der Ausnahmenvoraussetzungen nach § 45 BNatSchG und keine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erforderlich.

Unabhängig davon werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung werden aus Sicht des Artenschutzes empfohlen. Die Empfehlungen aus den beiden vorliegenden Berichten werden nachfolgend zusammengefasst:

- Bauzeitenbeschränkung: Rodungs- und Baufeldbefreiung
V1: Die Baustelleneinrichtung und die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brutsaison von Vögeln und Fledermäusen erfolgen. Es ist deshalb eine Rodung nur in der vegetationsfreien Zeit von 01. Oktober bis zum 28./29.02. eines Jahres zulässig.
- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft
V2: Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand angrenzend des Baufelds ist während der Bauphase durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- Einsatz anlockungsgeringer Beleuchtungsmittel
V3: Zur Beleuchtung sollen Natriumdampf-(Nieder-)Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse oder LED-Lampen verwendet werden, deren Anlockung auf Insekten gering ist. Damit wird die Störwirkung der von dem Gewerbegebiet ausgehenden Beleuchtung auf Vögel und Fledermäuse in den umliegenden Flächen durch die gedämpfte Lichtwirkung vermindert.
- Vergrämnungsmaßnahmen zum Schutz von Reptilien
V4: Zum Schutz von Reptilien sind die Baufelder vor dem Beginn von Baumaßnahmen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren und, wenn kein Nachweis erfolgt, frei zu geben. Das jeweilige Baufeld ist vor der Kontrolle mit einem oben abgewinkelten oder überstehenden Folienzaun gegen das Zuwandern von Reptilien von außen zu sichern. Die mit Folienzaun abgezaunten Baufelder sind bei Anwesenheit eines Fachgutachters durch vorsichtiges Entfernen der Vegetation und anschließendes Abschieben der oberen Bodenschicht mit einem Radlader sukzessive zu entwerten. Parallel zu diesen Arbeiten wird das Baufeld auf Zauneidechsen kontrolliert. Bei einem Nachweis erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgehend zu den weiteren Baumaßnahmen die Entwicklung von geeigneten Ersatzlebensräumen (Entwicklung/Pflege trockenwarmer Ruderal- und Saumstrukturen, teils überstanden von lichten Gehölzbeständen; Ausstattung mit Sonnen- und Versteckplätzen) vor dem Fang und der Umsiedelung der Tiere. Der Beginn der Bauarbeiten kann erst nach dem Nachweis der Funktionsfähigkeit des Ersatzlebensraums erfolgen.
- Grünordnerische Maßnahmen:
M1: Die in der Plankarte im Bereich der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Gehölzen vorhandenen Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die an den Bäumen angebrachten Nistkästen sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

M 1: Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 BauGB. Die das Plangebiet umgebenden Gehölzstrukturen und die Eichengruppe auf der nördlichen Lagerfläche sollten soweit wie möglich zum Erhalt festgesetzt werden.

K1: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „natürliche Sukzession“ Maßnahme: Die vegetative Entwicklung der Fläche ist in allen Stadien sich selbst zu überlassen. Die vorhandenen heimischen Laubgehölze sind zu erhalten. Notwendige Pflegemaßnahmen sind auf die Randbereiche der Fläche oder bei Aufkommen von Dominanzbeständen von nichtheimischen Pflanzenarten zu begrenzen.

K2: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feuchtbiotop“ Maßnahme: Die Flächen zur Regenrückhaltung sind als unbefestigtes Becken anzulegen und durch Einsaat mit regionaltypischem und standortgerechtem Kräutersaatgut als Extensivgrünland oder durch verpflanzte Plaggen aus den bestehenden und durch diesen Bebauungsplan überplanten artenreichen Gräben und feuchten Säumen zu entwickeln. Alle Flächen sind anschließend zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Untergeordnete technische Bauwerke zu Zwecken der Regenrückhaltung (z.B. Einlaufbauwerke) sind zulässig.

K 3: Anlage von 10 m breiten Heckenstrukturen aus Laubgehölzen mit vorgelagerten Hochstaudenstreifen auf Flächen gemäß § 9 BauGB rings um die Lagerfläche im Norden des Plangebiets.

6.4 Schutzgebiete

Natura 2000 - Schutzgebiete (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

7.1 Wasserversorgung

Da das Plangebiet weitgehend bereits bebaut bzw. gewerblich/industriell genutzt wird, bestehen bereits Anlagen zur Ver- und Entsorgung. Das nördliche Plangebiet wird über in der Straße Am Oberwerk verlegte PE-Leitung (DN 200) mit Trinkwasser erschlossen. Die Kapazität der vorhandenen Anlagen und Leitungen wird unter Berücksichtigung der zusätzlichen gewerblichen Flächen im Bereich der ehemaligen Teststrecke im weiteren Verlauf des Verfahrens u.a. im Rahmen einer eigenständigen Erschließungs-Vorplanung überprüft. Die Löschwasserversorgung ist gegenwärtig im Bestand u.a. durch ein Löschwasserbecken und die bestehende Trinkwasserversorgung gesichert. Weitere Details sind im Zuge des vorliegenden Planverfahrens zu prüfen und werden entsprechend mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

7.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserableitung ist Bestand. Die Entwässerung des Gebietes (Schmutzwasser, Oberflächenwasser) erfolgt über das bestehende Mischwasserkanalsystem über die Straße Am Oberwerk (DN 1200). Darüber hinaus verläuft der verrohrte Kleinbach (DN 400) durch das Plangebiet.

Der bisher unbebaute Bereich der ehemaligen Testrecke kann aus topographischen Gründen nicht an die bestehende Infrastruktur in der Straße Am Oberwerk angebunden werden. Hierfür ist eine eigenständige Entsorgungstrasse südwärts Richtung Holzheimer Straße notwendig. Der Neubau eines Kanalsystems muss bis zum Anschluss an der Abzweigung Fischwiesenweg geführt werden. Gebietsintern sind Regenrückhaltebecken vorgesehen, um das zum Abfluss gelangende Niederschlagswasser dosiert in den öffentlichen Kanal oder alternativ in den verrohrten Kleinbach einzuleiten. Im Plangebiet sind hierfür Flächen für entsprechende Anlagen eingeplant. Die Möglichkeiten der Entwässerung werden parallel zum Bauleitplanverfahren im Rahmen einer erschließungstechnischen Vorplanung erarbeitet und zum Entwurf in die Bauleitplanung integriert.

7.3 Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Schutz- und/oder Überschwemmungsgebietes. Der festgesetzte Oberhessische Heilquellenschutzbezirk (Qualitative Schutzzone II) grenzt im Osten in rund 170m Entfernung an.

Die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes WSG Butzbach, Br. 1 und 2, ST Pohl-Göns befindet sich in rund 500m nördlich des Plangebietes.

7.4 Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt. Durch das Plangebiet verläuft der verrohrte Kleinbach, der nach Osten in Richtung Wetter entwässert.

8 Altlastenverdächtige Flächen und Kampfmittel

Das Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt – wurde vorab bereits im Jahr 2014 beteiligt. Aufgrund der bisherigen Nutzungen auf dem Gelände sind verschiedene Altstandorte bzw. Altablagerungen bekannt. Die Flächen wurden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Im Folgenden wird der Inhalt des Schreibens vom Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt – vom 24. April 2014 aufgeführt. Die Angaben sollen im laufenden Bebauungsplanverfahren aktualisiert werden.

Darüber hinaus muss aufgrund der bis zum Anfang des letzten Jahrhunderts zurückreichenden industriellen Historie des Plangebietes vom Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg ausgegangen werden. Weitere Informationen werden im Zuge des Beteiligungsverfahrens vom Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen eingeholt.

Zusammenfassung der Informationen des Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt – vom 24. April 2014:

Auf dem von dem Bauleitplan betroffenen Gelände sind verschiedene Altstandorte bzw. Altablagerungen bekannt. Auf eine konkrete Ausarbeitung von Auflagen wurde im Jahr 2014 von Seiten des Regierungspräsidium Darmstadt zunächst verzichtet. Die sich aus bodenschutz- und altlastenrechtlichen Belangen ergebende Erfordernisse hinsichtlich von Untersuchungen und Sanierungen wurde jedoch für die in Bearbeitung befindlichen Altstandorte zusammengestellt:

Bodenschutzrechtliches Verfahren AZ 440 005 020 Wetzlarer Str. 113 (vom B-Plan überplant: Nordteil Flurstück Nr. 74/20):

Auf diesem Bereich sind Ablagerungen von Bauschutt bekannt, deren Auswirkungen auf das Grundwasser noch nicht ausreichend bekannt sind. Hinweis: Im Zusammenhang mit einer Abfallablagerung liegen ggf. weitere auch abfallrechtliche Belange vor.

Erfordernisse Boden: Im Falle der Zuführung einer Nutzung mit unversiegelten Flächen bei Verbleib der Auffüllung sind weitere Untersuchungen der obersten Deckschicht erforderlich.

Erfordernisse Grundwasser: Hier ist es als nächster Schritt erforderlich, Grundwasseruntersuchungen durchzuführen. Über weiteren Handlungsbedarf aus bodenschutzrechtlicher Sicht kann erst nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse entschieden werden.

Ehemals Orenstein&Koppel - ALTIS-Schlüssel-Nr. 440 005 020 001 013 (vom B-Plan überplante Grundstücke: Flurstücks-Nrn. 51/4, 51/5, 51/6, 51/9, 51/7, 74/12, 74/13, 51/9):

Das Areal wurde zwischen 1941 und 1988 gewerblich genutzt. Überwiegend waren metallverarbeitende Betriebe auf dem Gelände ansässig. Es wurde mit diversen umweltrelevanten Stoffen umgegangen (Farben, Verdünnung, Reinigungsmittel, Öle, Säuren, Kraftstoff, etc.). Augenscheinlich waren auf Betonflächen Verunreinigungen zu erkennen. Es wurden auch Sonderabfälle (Schlämme und Strahlmittel) auf dem Gelände gelagert. Überdies waren auf dem Gelände zwei Dieseltankstellen, ein Waschplatz und eine Teststrecke (nicht vom B-Plan betroffen) vorhanden. Außerdem soll sich eine Ziegelei auf dem Gelände befunden haben.

Von 1990 bis 1997 wurden auf dem o.g. Gelände mehrere umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt. Hier wurden z.T. erhebliche Belastungen des Bodens (MKW, PAK, Phenole), der Bodenluft (LHKW, BTX) und des Grundwassers (LHKW) nachgewiesen. Die Verunreinigungen begründen einen Sanierungsbedarf.

In den flächig vorhandenen Auffüllungen (Mächtigkeit zwischen 0.5 m und 3 m) wurden Kontaminationen mit Schwermetallen, PAK, MKW und BTX festgestellt, lokal in z.T. sanierungsbedürftiger Höhe (Bewertung für Gewerbegebiet) festgestellt.

Der vom B-Plan betroffene Geländebereich wurde in verschiedene Untersuchungs-/ Schadensbereiche aufgeteilt.

Bereich I (Flurstück-Nrn. 51/4, 51/5, 51/6) Plateau und Parkfläche:

Hier wurde ein „blauer Schlamm“ gefunden. Desweiteren wurden punktuelle Verunreinigungen des Bodens durch Cyanide (max. 105.088 mg/kg), Quecksilber 10,3 (mg/kg) und PAK's (max. 29 mg/kg) festgestellt.

Bereich II (Flurstück-Nr. 51/7 nördl. Bereich) Produktionsbereich:

Der Schaden in diesem Bereich wird charakterisiert durch sehr hohe BTEX und LHKW-Belastungen der Bodenluft sowie hohe Phenol- und KW H18-Werte im Boden (max. 69,2 mg/m³ LHKW, 393,8 mg/m³ BTEX, 46,4 mg/kg Phenole).

Bereich III (Flurstück-Nr. 51/7 südl. Bereich) Farbenlager:

Die Untersuchungen ergaben hier hohe Bodenluftverunreinigungen durch LHKW (46,7 mg/m³) und Bodenverunreinigungen durch PAK von max. 610 mg/kg.

Bereich IV (Flurstück-Nr. 74/12) Dieseltankstelle:

Hier wurden sanierungsbedürftige Bodenverunreinigungen durch PAK's (48 mg/kg) festgestellt.

Mit Bescheid vom 18.02.1999, Az.: IV/F-43.1/Do 440 005 020 001 013 wurde das im Auftrag der GVS GmbH vorgelegte Sanierungskonzept und der Ergänzungsbericht für die Sanierung des Mediums Boden für das Gesamtareal unter Auflagen genehmigt. Die Sanierung wurde begonnen, aber aufgrund der Insolvenz des damaligen Eigentümers (GVS) nur im Einfahrtsbereich Grundstücksgrenze Butzbacher Weichenbau durchgeführt).

Es wurden von einem Grundpfandgläubiger weitere Untersuchungen des Bodens veranlasst. Es wurden keine neuen „Hotspots“ gefunden.

Im Grundwasser zeigten sich sanierungsbedürftige Belastungen mit LHKW (bis 2000 µg/l) in diversen Grundwassermessstellen. Die Kontaminationen kommen nicht aus dem Oberstrom des Geländes. Die Grundwasserflurabstände variieren stark über die Fläche (von weniger als einem Meter bis 8 m laut Messung 1995). Untersuchungen des Grundwassers laut Zustimmungsbescheid vom 13. November 2012 wurden durchgeführt, um einen Überblick über die auf dem Gelände vorhandenen Grundwasserkontaminationen zu erhalten. Wiederum zeigten sich LHKW-Verunreinigungen. Eine Grundwassersanierung wurde bisher nicht durchgeführt.

Erfordernisse Boden:

- Die Bodensanierungen gemäß Bescheid vom 18.02.1999, Az.: IV/F-43.1/Do 440 005 020 001 013 sind durchzuführen.
- Es ist davon auszugehen, dass Eintragsstellen, die für die Kontaminationen des Grundwassers auf dem Gelände verantwortlich sind, vorhanden sind. Aufgrund der Vielzahl bereits durchgeführter Untersuchungen sind als nächster Untersuchungsschritt weitere Untersuchungen des Bodens nicht zielführend. Diese können vermutlich aufgrund der Größe der Fläche nur als Zufallstreffer gefunden werden, daher sind zunächst mögliche Quellbereiche mittels Erkenntnisse aus Grundwasseruntersuchungen und einer Historischen Recherche einzugrenzen.
- Ist ein Neubau geplant, ist das Gesundheitsamt zu beteiligen (wegen Einbau von Drainagen, Diffusionssperren, o.ä. unterhalb des Gebäudes, um mögliche Ausgasungen im Gebäudebereich zu vermeiden).
- Unterhalb der Gewerbehallen wurden z.T. Kontaminationen festgestellt. Werden diese vollständig oder teilweise entfernt, sind hier erneut Untersuchungen durchzuführen.
- Die Bewertung der Kontaminationen wurde für die Nutzung „Gewerbe“ durchgeführt. Wird das Gelände einer anderen Nutzung zugeführt, sind die Kontaminationen erneut – in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung – neu zu bewerten.
- Fachgerechte Entsorgung der „freien Abfälle“ und der „PAK-Halde“ (ca. 300m³) auf dem Gelände.

Erfordernisse Grundwasser:

Eine Grundwassersanierung steht noch aus. Zuvor sind weitergehende Untersuchungen erforderlich, die der Erstellung eines Sanierungskonzepts dienen.

Schritte:

- Die vorliegenden Grundwasserergebnisse sind zu bewerten
 - Eine genaue historische Erkundung des Geländes ist erforderlich

- Es sind Grundwassergleichenpläne aufgrund früherer Wasserstandsmessungen zu erstellen.
- Erstellung von Schnittzeichnung unter Berücksichtigung aller geologischen und hydrogeologischen Kenntnisse zur Bewertung der Grundwassermessdaten und Platzierung neuer GWM
- Prüfen ob Pegel 6/99 und Pegel 1/99 gangbar zu machen sind.
- Durchführung einer Einzelsubstanzbetrachtung (weshalb Verschiebung von: Trichlorethen zu Tetrachlorethen im Vergleich zu früheren Untersuchungen)
- Auf Basis der o.g. Bewertung sind weitergehende Untersuchungen des Grundwassers zu konzipieren und durchzuführen.
 - Ausreichende Anzahl der vorh. Messstellen überprüfen
 - Gesamte auf dem Gelände vorkommende Schadstoffpalette der verwendeten Betriebsstoffe ist im Grundwasser zu untersuchen (bislang nicht erfolgt).
 - Eingrenzung der einzelnen Schadensherde und Fahne (Länge und Breite) der Grundwasserkontamination.
 - Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse des Südrohrbau-Geländes
 - Auf der Grundlage der Grundwasseruntersuchungen ist ein Sanierungskonzept zur Grundwassersanierung zu erstellen.

Betriebsgelände der Firma Südrohrbau GmbH & Co -ALTIS-Schlüssel-Nr. 440 005 020 001 017- (vom B-Plan überplante Grundstücke: Flurstücks-Nrn. 74/4, 74/7, 74/6 alt (jetzt 74/20, 74/22- altlastenverdächtig):

Das Gelände wurde von 1919 bis heute industriell genutzt. Im Rahmen der historischen Recherche wurden auf dem Gelände potenzielle Verdachtsflächen ermittelt. Durch die bekannten Nutzungen auf dem Gelände ist von einem Einsatz mit unterschiedlichen betriebsspezifischen Stoffen auszugehen. Diese sind: LHKW, Mineralölkohlenwasserstoffe, BTX, PAK, Schwermetalle, Cyanide.

Die bisher auf Ihrem Gelände durchgeführten Untersuchungsergebnisse zeigen, dass das Grundwasser des oberen als auch des tieferen Grundwasserleiters mit leichtflüchtigen, chlorierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) in sanierungsbedürftiger Höhe verunreinigt ist. Detaillierte Kenntnisse über die Eintragsstellen liegen bisher nicht vor. Von einem Eintrag der Kontaminationen auf dem Grundstück selbst ist auszugehen. Deshalb sind weitere umwelttechnische Untersuchungen des Grundwassers und des Bodens erforderlich.

Unter der ALTIS-Schlüssel-Nr. 440 005 020 001 026 ist ein Schadensfall mit Diesel mit dem Status „in der Sanierung“ eingetragen. Zuständige Behörde hierfür ist die Untere Wasserbehörde.

Erfordernisse Boden und Grundwasser:

- Es sind Boden– und Grundwasseruntersuchungen gemäß Bescheid vom 22. September 2009 erforderlich. Untersuchungsergebnisse wurden bisher nicht vorgelegt.
- Der Bereich für die geplante sensible Nutzung (Unterkunft von Menschen) ist gesondert zu untersuchen und zu bewerten (Konzeptvorlage erforderlich).

Aktualisierung des Kenntnisstandes bzgl. Altlastenthematik betr. Flurstück Nr. 74/20:

Für das Flurstück Nr. 74/20 wurde darüber hinaus in 2020 durch das Büro bwu Boden | Wasser |Umwelt, Heinz & Partner ein aktualisierter Sachstandsbericht zur Verfügung gestellt. Dieser Bericht stellt die Situation wie folgt dar:

Nach umwelttechnischen Untersuchungen, zuletzt in den Jahren 2012 bis 2015 liegt in einem Bereich des Flurstücks Nr. 74/20 eine bis zu 5 m mächtige Auffüllung aus illegal abgelagerten Abfällen (Bodenaushub und Bauabfälle). Der untere Teil der Auffüllung zeigt eine stark wechselnde Zusammensetzung aus Bodenmaterial und Bauschutt und daneben auch Hölzern und sonstigen (Bau-)Abfällen. Trotz teilweise erhöhter Schadstoffgehalte in Bodenproben waren keine Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Pfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) überschritten.

Auch die Ergebnisse einer im Dezember 2015 durchgeführten Grundwasseruntersuchung und einer früheren Untersuchung einer Wasserprobe aus einem Kanal sprechen gegen eine Feststellung der Fläche als Altlast im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Aufgrund der geringen Mobilität der Schadstoffe und natürlichen Rückhalteprozesse in der Auffüllung selbst sowie der hydrogeologischen Gegebenheiten am Standort wird angenommen, dass aus der Auffüllung kein wesentlicher Schadstoffeintrag in das Grundwasser erfolgt.

Erfordernisse Boden:

Im Falle eines geplanten Verbleibs eines großen Teils der illegal abgelagerten Materialien auf dem Grundstück ist zu klären, ob und in welcher Weise diese (baulich) verwertet werden können.

Erfordernisse Grundwasser:

Zur Absicherung der Befunde der zwischen 2012 und 2015 durchgeführten Untersuchungen und davon abgeleiteten Annahme, nach denen das Grundwasser aus dem Untergrund der Auffüllung nicht durch Schadstoffe belastet ist, ist eine ergänzende Untersuchung des oberflächennahen Grundwassers am Rand der Auffüllung durchzuführen.

Erläuterungen:

Nach den von dem umwelttechnischen Ingenieurbüro bwu Boden | Wasser |Umwelt, Heinz & Partner zwischen September 2012 und April 2013 durchgeführten Untersuchungen [1] liegt in einem Teilbereich des Nordteils von Flurstück Nr. 74/20 eine bis ca. 5,00 m mächtige Auffüllung (Verfüllung eines früheren künstlichen Geländeeinschnitts) vor. Die Auffüllung besteht aus einer bis zu 2,00 m dicken oberen und einer zwischen ca. 2,70 und 5,00 m mächtigen unteren Auffüllungsschicht. Die obere Auffüllungsschicht bestand an den Untersuchungsstellen zum weit überwiegenden Teil aus feinsandig-feinkörnigem Bodenmaterial und enthielt nur örtlich insgesamt geringe Anteile an Fremdmaterialien. Die mächtigere untere Auffüllungsschicht war sehr inhomogen zusammengesetzt. Sie bestand hauptsächlich aus Bodenmaterial und Bauschutt; daneben enthielt sie zahlreiche Hölzer (u.a. Baumstämme und Äste) und andere organische Materialien und bis zu ca. 10 M.-% sonstige (Bau-)Abfälle.

Nach der chemisch-analytischen Untersuchung einer Bodenprobe war die obere Auffüllungsschicht nicht durch Schadstoffe belastet (1 Bodenmischprobe). In den 5 Bodenmischproben aus der unteren Auffüllungsschicht wurden im Feststoff teilweise erhöhte Schadstoffgehalte gemessen; die Eluate (wässrige Auszüge) dieser Proben wiesen dagegen keine Schadstoffbelastung auf.

Die Bewertung der Analysenergebnisse ergab keine Überschreitung der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Pfad Boden-Mensch (direkter Kontakt).

Die Ergebnisse der im Dezember 2015 durchgeführten Grundwasseruntersuchungen [2] erbrachten keine Hinweise auf einen Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Dies wird auf die geringe Mobilität der Schadstoffe und natürliche Rückhalteprozesse in der Auffüllung selbst sowie die hydrogeologischen Gegebenheiten am Standort zurückgeführt.

Durch die bisherigen Untersuchungen konnte aber noch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auch das oberflächennah, durch den Schotterunterbau eines früheren Gleises und/oder einen vermuteten Entwässerungsgraben, abfließende bzw. abgeleitete Grundwasser durch Schadstoffe belastet ist. Eine Ende November/Anfang Dezember 2012 durchgeführte Untersuchung einer Wasserprobe aus einem Kanal ergab keine Schadstoffbelastung. Da aber nicht eindeutig zu klären war, ob das untersuchte Wasser aus dem Untergrund der Auffüllung stammte, konnte aus dem Befund nicht mit Sicherheit gefolgert werden, dass aus dem Auffüllungskörper keine Schadstoffe in das Grundwasser ausgetragen werden. Eine zuletzt im Untersuchungsbericht vom September 2016 als Option vorgeschlagene ergänzende Untersuchung des oberflächennah abfließenden Grundwassers am südlichen Rand der Auffüllung wurde bisher nicht durchgeführt.

Die Zusammenfassung und Ergänzende Erläuterung basieren auf folgenden Untersuchungsberichten:

- [1] Umwelttechnische Untersuchungen zur Ermittlung des Umweltgefährdungspotenzials einer Auffüllung auf dem Grundstück Gemarkung Butzbach, Flur 5, Flurstück 74/6. Boden- und Gewässerschutz Heinz, Schuller und Partner; 22.05.2013
- [2] Auffüllung auf dem Grundstück Gemarkung Butzbach, Flur 5, Flurstück 74/20 (teilweise) - Grundwasseruntersuchung vom Dezember 2015. BWU Boden · Wasser · Umwelt - HEINZ & PARTNER – Geologen; 16.09.2016

9 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung ergänzt und auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB). Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen hingewiesen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) 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 auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

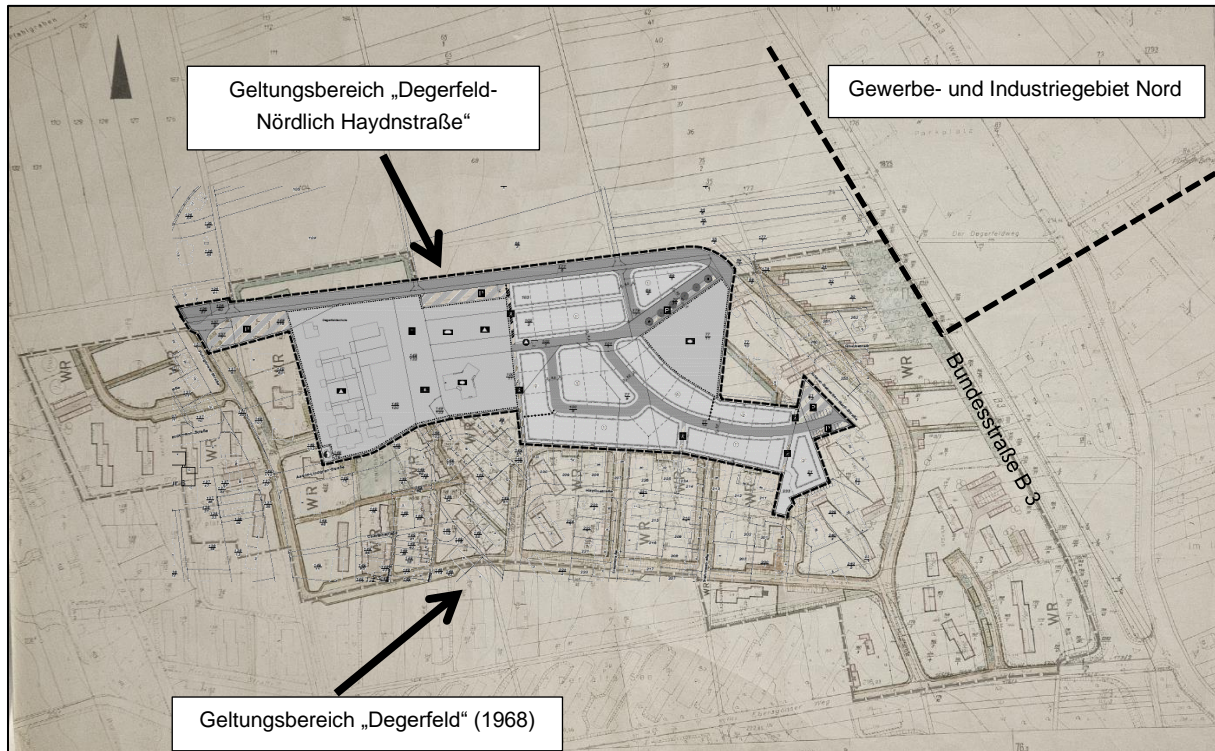
Das Plangebiet grenzt westlich an den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Degerfeld“ (1968) auf, der für seinen Geltungsbereich im Wesentlichen ein mehrfach gegliedertes Reines Wohngebiet, Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Grünflächen für anteilig Schule und Sportplatz ausweist. Darüber hinaus ist dabei auch die Erweiterung und teilweise Überplanung dieses Bereiches zu erwähnen. Das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan „Degerfeld-Nördlich Haydnstraße“ befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Dabei ist zu beachten, dass zwischen Reinem Wohngebiet und Bundesstraße bereits ein Lärmschutzwall vorhanden ist, welcher die Einwirkung von Immissionen auf die hier vorhandene Wohnbebauung reduziert.

Zur Wahrung des Trennungsgrundsatzes und zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten wird für den Bereich des Teilbaugebietes 1 ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Das vorliegend ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet, in dem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, entspricht seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach weiterhin dem Typus des Gewerbegebietes. Der Unterschied zu einem Mischgebiet besteht darin, dass eine (allgemeine) Wohnnutzung hier nicht vorgesehen ist. Im Hinblick auf den Störungsgrad der in einem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetriebe besteht dagegen zu einem Mischgebiet kein Unterschied.

Bereits im Rahmen des im Jahr 2006 begonnenen Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan erstellt, in welchem die Gesichtspunkte des Lärmschutzes auch unter dem Aspekt der gewerblichen Geräuschvorbelastung durch vorhandenes Gewerbe untersucht wurden.

Zusammenfassend wurde damals festgestellt, dass einer nächtlichen uneingeschränkten Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor allem das Reine Wohngebiet mit entsprechend niedrigen Immissionsrichtwerten westlich der Bundesstraße B 3 entgegensteht. Darüber hinaus ist die bestehende Bebauung im Bereich der Holzheimer Straße / Ecke Birkenweg zu nennen, der seinerzeit als Allgemeines Wohngebiet und entlang der Holzheimer Straße als Mischgebiet eingestuft wurden.

Bebauungsplan „Degerfeld“ (1968) und Bebauungsplan „Degerfeld-Nördlich Haydnstraße“



Quelle: Stadt Butzbach, genordet ohne Maßstab

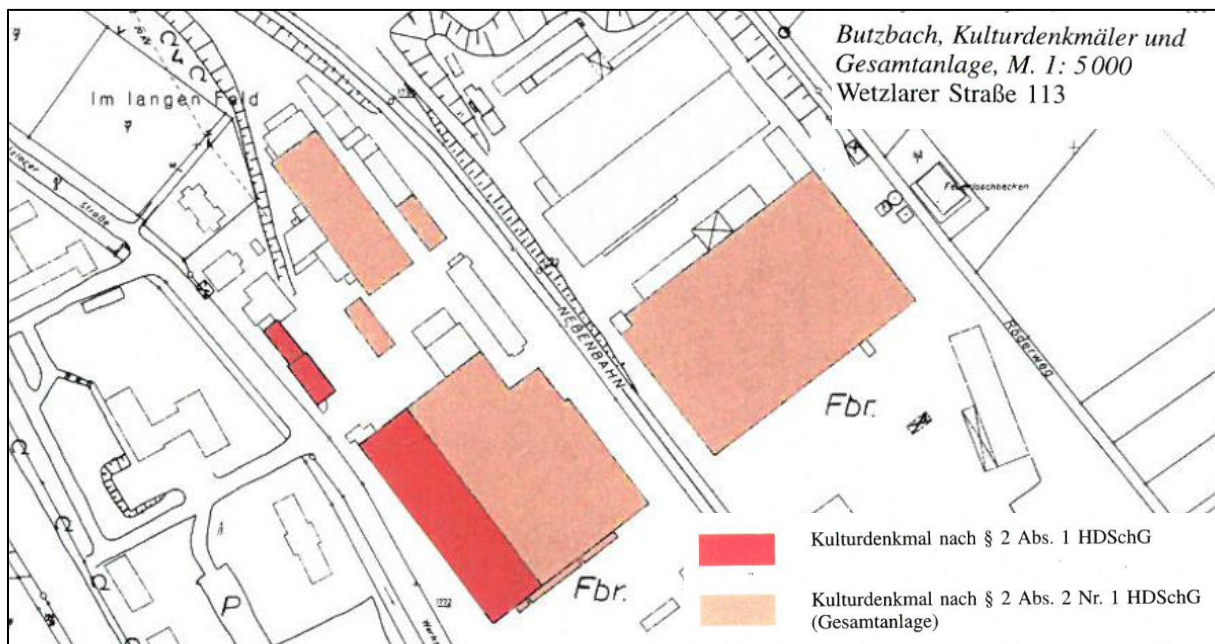
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern. Auf Basis der einzuholenden Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den relevanten Behörden ggf. weitere schalltechnische Untersuchung erforderlich, die dann im weiteren Planungsverlauf Eingang in die Planunterlagen und ggf. auch Festsetzungen finden werden.

11 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind sowohl Einzelanlagen, bzw. unbewegliche Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 HDSchG bekannt als auch Gesamtanlagen (Ensembles) nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG, die dem Denkmalschutz unterliegen und in der entsprechenden Denkmaltopographie „Wetterauskreis II“, Wiesbaden 1999, auf den Seiten 304 sowie 367 ff. verzeichnet sind. Die entsprechenden Gebäude bzw. Gebäudeteile wurden im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet. Die Denkmaltopografie „Wetteraukreis II“ führt dazu aus:

Die Niederlassung der BAMAG in Butzbach in den Jahren vor dem Ersten Weltkrieg festigte den Ruf der Stadt als bedeutender Industriestandort der Wetterau. (...) Als Kulturdenkmal besonders hervorzuheben ist vor allem die große, ungefähr nordsüdlich ausgerichtete Werkhalle. (...) Ihre beinahe kolossale Gliederung mit Pfeilern, die von einem architravartigen Element überfangen werden, verrät einen anspruchsvollen Gestus. Neben der architektonischen Gliederung ist es bereits die reine Größe, die der Halle unter den Industriebauten Hessens aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg einen besonderen Rang zuweist. Nördlich der Halle rahmt ein Verwaltungsbau den Zutritt zum Werk. Das zweigeschossige Gebäude, für die Entstehungszeit ebenfalls vor dem Ersten Weltkrieg konventioneller gestaltet, ist aufgrund seiner identitätsstiftenden Funktion ebenfalls als Kulturdenkmal zu bewerten. (...).

Kulturdenkmäler



Quelle: Denkmaltopografie „Wetteraukreis II“

Zur Beachtung im Vollzug wird folgender Hinweis in die Plankarte aufgenommen:

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zwei nach § 2 Abs. 1 HDSchG eingetragene Kulturdenkmäler. Es handelt sich hierbei um den Verwaltungsbau und die Werkhalle der Berlin-Anhaltischen Maschinenbau AG (BAMAG). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich außerdem eine denkmalgeschützte Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG. Für Vorhaben an Kulturdenkmälern im Sinne § 16 Abs. 1 HDSchG bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Vorhaben im Umfeld von Denkmälern können gemäß § 16 Abs. 2 HDSchG genehmigungspflichtig sein.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung, den eigentlichen Adressaten, ein Hinweis auf den unmittelbare Rechtswirkung entfaltenden § 21 HDSchG aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12 Sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet kann über vorhandene Anlagen für die Versorgung mit Gas und Elektrizität sowie Telekommunikation versorgt werden. Im Plangebiet verläuft im Bereich der Straße Am Oberwerk eine Gas-Hochdruck-Leitung. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.

13 Bodenordnung

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

14 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	241.657,90 m²
Gewerbegebiete (GE)	91.612,30 m²
Industriegebiete (GI)	125.680,80 m²
In GE/GI enthalten: Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7.293,10 m²
In GE/GI enthalten: Flächen für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6.794,41 m²
Straßenverkehrsflächen	1.925,50 m²
Priv. Erschließungsstraßen	14.000,00 m²
Bahnanlagen	4.155,50 m²
Flächen für die Ver- und Entsorgung	1.027,40 m²
Maßnahmenflächen „Natürliche Sukzession“	3.255,95 m²

15 Anlagen und Gutachten

- Dr. Jörg Weise: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“, Planstand: 09.05.2020

Planstand: 16.07.2020

Projektnummer: PN 204819 / PN 205819

Projektleitung: Bode / Bock

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de