



Stadt Butzbach, Kernstadt

Begründung
zum Vorentwurf des Bebauungsplanes
“Degerfeld - Nördlich Haydnstraße“

Planstand Bebauungsplan: 15.01.2018

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer

Shari Buch, M.Sc. Geographie

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
1.4	Siedlungsdichte.....	5
1.5	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
2	Inhalt und Festsetzungen	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Flächen für den Gemeinbedarf	8
2.3	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)	8
2.3.2	Zahl der Vollgeschosse	9
2.3.3	Höhe der Gebäude	9
2.3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
2.3.5	Zahl der Wohneinheiten	10
2.3.6	Pkw-Stellplätze	10
2.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	10
3.1	Gebäudegestalt	11
3.2	Standflächen für Abfallbehältnisse, Einfriedungen	11
3.3	Pkw-Stellplätze.....	12
3.4	Grundstücksfreiflächen	12
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	12
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange	13
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	13
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	13
5.3	Artenschutz	13
6	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	14
7	Immissionsschutz	14
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	14
9	Altablagerungen und Altlasten	16
10	Denkmalschutz	16
11	Bodenordnung	17
12	Kosten	17

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Seit geraumer Zeit ist seitens der Stadt Butzbach die Erweiterung der Degerfeldschule sowie ein Ausbau bzw. eine Verlagerung des Kindergartens „Pustebume“ am nördlichen Siedlungsrand der Kernstadt angedacht. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat hierzu in ihrer Sitzung am 13.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Degerfeld – Nördlich Haydnstraße“ beschlossen, der im Bereich zwischen der Pohlgönser Straße, Astrid-Lindgren-Straße und der Johann-Sebastian-Bach-Straße Flächen für den Gemeinbedarf ausweist, um die Möglichkeit der oben genannten Erweiterung zu schaffen. Es ist zudem die Möglichkeit gegeben, die städtischen Grundstücke zwischen der Pustebume und dem Altenheim der AWO vollumfänglich als allgemeines Wohngebiet auszuweisen und das Bauplanungsrecht für Ein- und Zweifamilienhäuser aber auch besondere Wohnformen zu schaffen. Maßstabbildend sind die Ein- und Zweifamilienhäuser in der südlich angrenzenden Haydnstraße und die Mehrfamilienhäuser in der Astrid-Lindgren-Straße. Aufgrund des Infrastruktur- und Dienstleistungsangebotes empfiehlt sich insbesondere auch die Bereitstellung von Baugrundstücken für betreutes Wohnen im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Altenheim.

Allgemeines Planziel ist somit die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Kindergarten, um Baugrundstücke zu erhalten, die von der Stadt Butzbach zielgruppenorientiert, d.h. insbesondere für betreutes Wohnen sowie für Schule, Sporthalle, Kindergarten mit Freifläche, Verkehrsübungsplatz und Schulhof vergeben werden können.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im o.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Der Nachfrageüberhang an Wohnbauland in der Stadt Butzbach sowie die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort sind offenkundig. Weiterhin besteht hier gerade auch im Hinblick auf die abwägungsbeachtlichen Belange des § 1 Abs. 6 Nrn. 2 und 3 Baugesetzbuch Handlungsbedarf. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen an kostensparendes Bauen sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Hinzu kommen die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen. Diesem Auftrag will der vorliegende Bebauungsplan gerecht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Lage des Plangebietes



Quelle: Geoportal Hessen, abgerufen am 19.11.2018

genordet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke zwischen der Bebauung Haydnstraße und der die Pohlhönser Straße mit der Johann-Sebastian-Bach-Straße verbindenden Wegeparzelle, Gemarkung Butzbach Flur 6.

Im Plangebiet befinden sich derzeit die Degerfeldschule, der Kindergarten „Pustebblume“, Garagen, ein Spielplatz und auf etwa der Hälfte der Plangebietsfläche Acker- und Grünlandflächen. Angrenzend befinden sich im Westen, Süden und Osten bebaute Wohnbauflächen, im Norden landwirtschaftlich genutzte Freiflächen und im Nordosten grenzt ein Pflegezentrum an das Plangebiet an.

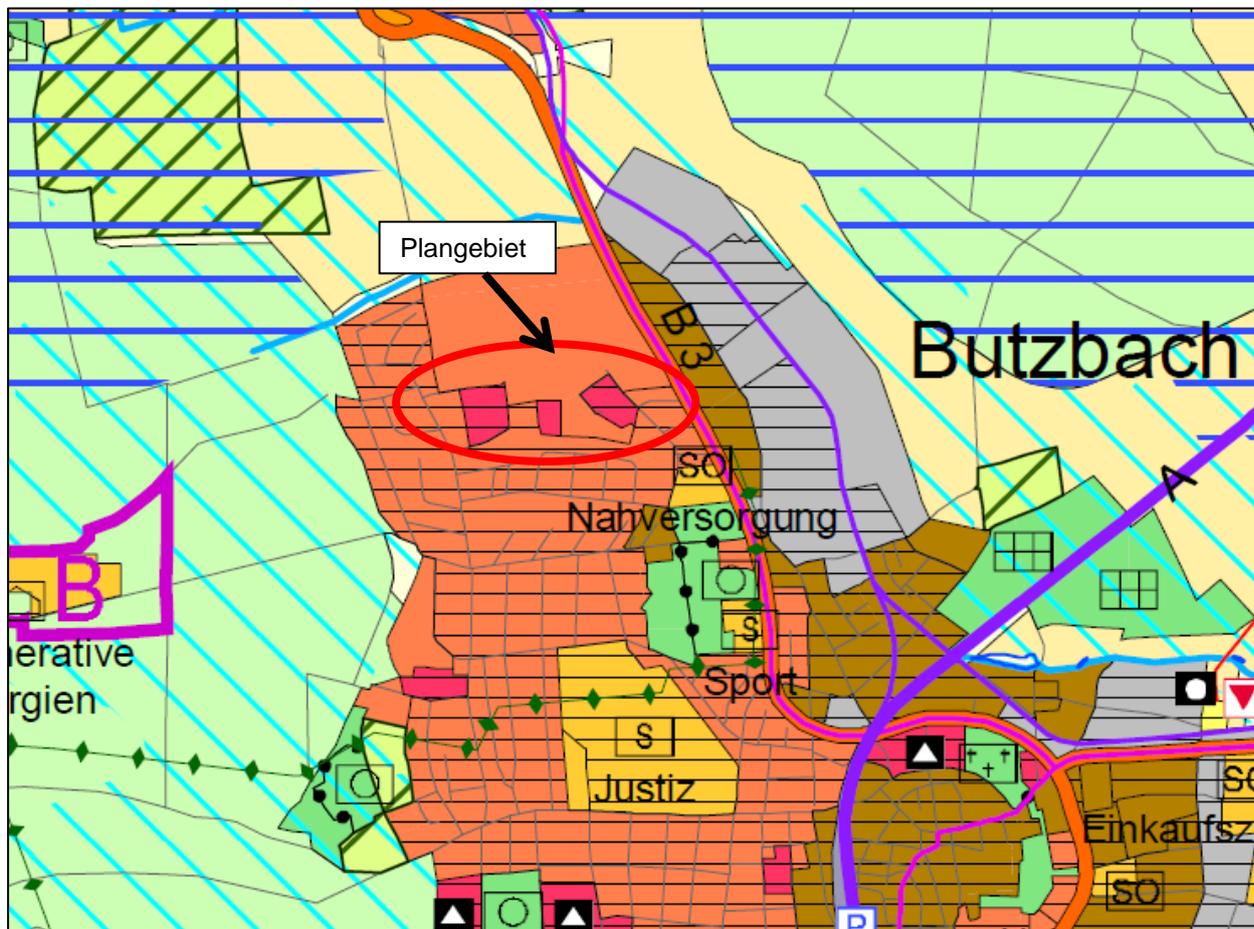
Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 7,1 ha (71.660 m²). Davon entfallen rd. 2,5 ha (25.709 m²) auf das Allgemeine Wohngebiet, rd. 2,8 ha (28.527 m²) auf die Fläche für Gemeinbedarf, rd. 1,2 ha (1.2079 m²) auf die Straßenverkehrsflächen, rd. 0,4 ha (4.654 m²) auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkflächen und Gehwege) und 534 m² auf die Grünflächen sowie 157 m² auf Flächen für die Entsorgung.

Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich die Degerfeldschule sowie der Kindergarten Pustebblume.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Regionale Flächennutzungsplan₂₀₁₀** (RegFNP₂₀₁₀) stellt das Plangebiet als *Wohnbaufläche, geplant* sowie als Fläche für den Gemeinbedarf *Bestand* dar. Der Bebauungsplan ist insoweit aus dem RegFNP₂₀₁₀ entwickelt.

Ausschnitt RegFNP₂₀₁₀



genordet, ohne Maßstab

1.4 Siedlungsdichte

Das Plangebiet liegt am Stadtrand des Mittelzentrums Butzbach. Daher wird gemäß Z 3.4.1-9 RegFNP grundsätzlich von einer „verstäderten Besiedlung und ihrer Umgebung“ ausgegangen werden können.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 7,1 ha. Abzüglich der Fläche für Gemeinbedarf und der zur Erschließung der Baugrundstücke nicht benötigten Wege verbleiben rd. 3,4 ha Bruttowohnbauland. Bei zulässig 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland können damit im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Degerfeld Nördlich Haydnstraße“ 119 bis 170 Wohneinheiten abgebildet werden.

Das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend der angestrebten Differenzierung in Teilflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser und Teilflächen für Geschosswohnungsbau mit mehreren Wohnungen verteilt. Es wird festgesetzt, dass je 345 m² bzw. je 79 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig ist. Damit

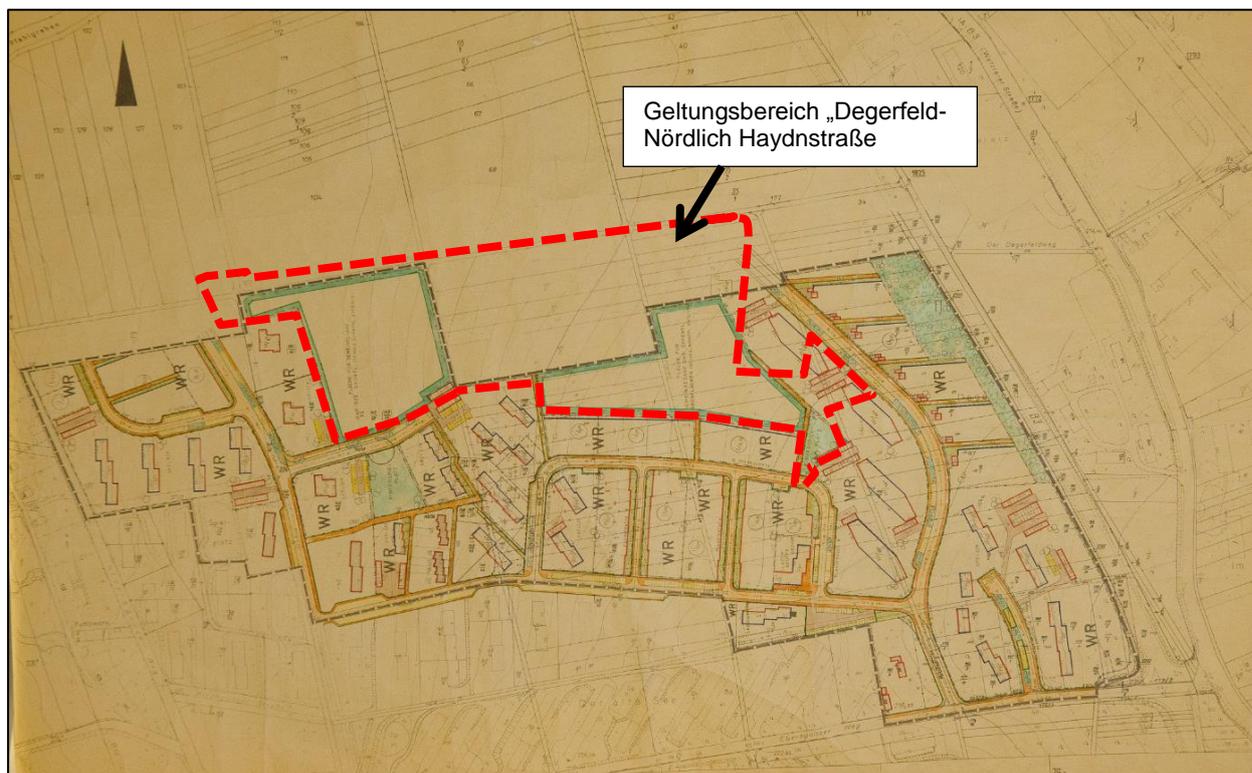
wird sich die Bebauung in dem zulässigen Rahmen bewegen, insbesondere die zulässige Obergrenze von 50 Wohneinheiten je ha wird nicht überschritten.

Die Festsetzung gründet auf der Annahme, dass innerhalb des Teilbaugebietes WA 1 die im Bebauungsplan vorgeschlagene Parzellierung aufgegriffen wird und je Wohngebäude (darunter zählen auch Doppelhaushälften) 1,5 Wohnungen eingerichtet werden. Für das Teilbaugebiet WA 2 wird von 9 Stadtvillen mit jeweils 7 Wohnungen ausgegangen. Adressat beider Festsetzungen ist das Bauleitplanverfahren.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt an den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Degerfeld“ (1968) und greift Teilflächen des Plangebietes mit auf, der für seinen Geltungsbereich im Wesentlichen ein mehrfachgegliedertes Reines Wohngebiet, Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Grünflächen für anteilig Schule und Sportplatz ausweist. Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes „Degerfeld“ wird im vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen und fortgesetzt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Degerfeld“ (1968), bearbeitet



Genordet ohne Maßstab

Weiterhin befindet sich östlich angrenzend an das Plangebiet der Bebauungsplan „Degerfeld II a“ aus dem Jahr 1979, der im Wesentlichen Allgemeines Wohngebiet ausweist.

1.6 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 Neuin-

spruchnahme von Flächen als Ziel der Bauleitplanung nochmals ausdrücklich herausgestellt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll und dass dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden sollen, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. In der Bauleitplanung ist somit verstärkt darzulegen, dass die Gemeinde entsprechende Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und diese auch entsprechend auszuschöpfen.

Die Stadt Butzbach ist bestrebt, Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter oder aktuell laufender Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Die Stadt Butzbach steht allerdings auch einer entsprechend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort fehlenden Flächenpotenzials letztlich aber nicht entsprochen werden kann.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, das sich aber in die gesamträumliche städtebauliche Entwicklung der Kernstadt von Butzbach einfügt und zur Deckung eines mittelfristigen Wohnsiedlungsbedarfs geeignet ist. 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.

2 Inhalt und Festsetzungen

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 „Degerfeld – Nördlich Haydnstraße“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Anschluss an den angrenzenden Bestand und mit dem Planziel der Erweiterung des Siedlungskörpers gelangt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Ausweisung.

Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

Hinzu kommen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor.

2.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Auf der westlich im Plangebiet gelegenen Fläche für Gemeinbedarf sind sowohl die Degerfeldschule als auch der Kindergarten Pustebume im Bestand vorhanden. Mit der vorliegenden Planung sollen weitere, mit dem Wetteraukreis abgestimmte, Nutzungen auf dieser Fläche vorbereitet werden. So werden derzeit ein neuer Schulhof, die Errichtung einer Sporthalle sowie neue Schulräume und ein Verkehrsübungsplatz für die Degerfeldschule vorgesehen. Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf im östlichen Plangebiet wird derzeit die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte vorgesehen.

Die konkreten Planungen hierzu sind noch nicht abschließend festgelegt.

2.3 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.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

2.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine **GRZ = 0,4** und eine **GFZ = 0,8** festgesetzt. In Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird so eine umgebungsverträgliche bauliche Entwicklung ermöglicht. Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den zulässigen Obergrenzen im Sinne des § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese Festsetzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 wird eine **GRZ = 0,4** und eine **GFZ = 1,2** festgesetzt. Für diesen Bereich sollen benachbart zum Kindergarten Pustebume und südlich des Altenheimes Geschossbauten entstehen, um im Zuge der Planung auch die Möglichkeit für günstigen Wohnraum sowie für betreutes Wohnen zu schaffen. Die Festsetzung befindet sich vorliegend an der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden. Die Überschreitung der GRZ auf 0,7 darf allerdings aufgrund der Befriedigung des Stellplatzbedarfes zugelassen werden, da die Einhaltung der Grenzen auf

dem Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

2.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest. Dies begründet sich aus der zweigeschossigen angrenzenden Bebauung. Die Höhenentwicklung passt sich somit dem bereits bestehenden Siedlungskörper an.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit der lfd. Nr. 2 wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** festgesetzt, um im Übergang zum Kindergarten Pusteblume die Möglichkeit für Geschosswohnungsbau, der sich an dem Geschosswohnungsbau angrenzend an den südlichen Geltungsbereich orientiert und im Bereich südlich des Altenheimes die Möglichkeit für betreutes Wohnen zu schaffen.

Die Hessische Bauordnung (HBO) 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. 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 Brutto-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.

2.3.3 Höhe der Gebäude

Die Höhe der Gebäude wird nicht abschließend festgesetzt. Sie ergibt sich aus der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Anordnung eines Sockelgeschosses, der Höhe der einzelnen Vollgeschosse und der gewählten Dachform und Dachneigung. Um ein prüfbares Maß der Höhenentwicklung und eine Begrenzung der Kubatur nach oben hin zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan fest, dass die maximal zulässige Firsthöhe 5,0 m über der Oberkante der obersten Vollgeschossdecke nicht überschreiten darf. Bei Staffelgeschossen über 2 oder 3 Vollgeschossen darf die Firsthöhe max. 3,0 m über Oberkante der obersten Vollgeschossdecke nicht überschreiten.

2.3.4 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. Sofern ein Bebauungsplan keine Bauweise festsetzt, ergibt sich diese aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung.

Vorliegend wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. die der Hauptnutzung zugehörigen baulichen Anlagen, i.d.R. handelt es sich um Wohnhäuser, sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen bis an die gebaut werden kann.

2.3.5 Zahl der Wohneinheiten

Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 wird mit dem Ziel, durch die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern weiten Kreisen der Bevölkerung die Eigentumsbildung zu ermöglichen, festgesetzt, dass je Wohngebäude, bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte, max. 2 Wohnungen zulässig sind.

2.3.6 Pkw-Stellplätze

Für die Stellplätze auf den Privatgrundstücken setzt die Stadt Butzbach fest, dass zwischen der Vorderkante von Garagen und Carports und der erschließenden Verkehrsfläche der Abstand mindestens 5,0 m betragen muss. So wird ein Zurücktreten von baulichen Anlagen zum Straßenraum hin gewährleistet und das Lichtraumprofil des öffentlichen Raumes nicht beschränkt.

Die Hessische Bauordnung regelt unter § 6 „Abstandsflächen und Abstände“ die freizuhaltenden Bereiche in Abhängigkeit baulicher Anlagen. Unter Abs. 10 werden die baulichen Anlagen gelistet, die ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen je Baugrundstück zulässig sind. Neben einer Garage oder aneinandergebaute Garagen einschließlich Abstellraum oder -fläche sind auch bis zu drei Stellplätze zulässig. Die Länge der Grenzbebauung darf bei den genannten Anlagen insgesamt 15 m nicht überschreiten.

Die Regelungen nach Landesrecht gelten fort, sodass eine pauschale Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht festgesetzt wird, sondern eine Festsetzung in Abhängigkeit der Landesregelung getroffen wird: Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.

Unter den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften wird die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen bestimmt. Da i.d.R. mehr als ein Stellplatz je Grundstück errichtet werden muss, wird festgesetzt, dass gefangene Stellplätze, also solche, die nicht angefahren werden können weil sie über keinen Anschluss zu der Verkehrsfläche verfügen oder aufgrund einer reihigen Anordnung der Stellplätze ggf. durch einen parkenden Pkw blockiert werden, nicht zulässig sind.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zusammen mit den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zu den PKW Stellplätzen wird festgesetzt, dass Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf den privaten Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind. Die Festsetzung soll dazu beitragen, den Grad der Bodenversiegelung zu minimieren.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Degerfeld – Nördlich Haydnstraße“ aufgenommen worden.

Gegenstand sind die Gebäudegestalt, Einfriedungen, die Ausführung und Gestaltung von Pkw-Stellplätzen, sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

3.1 Gebäudegestalt

Neue Gebäude sollen sich in die baukulturelle Landschaft des Butzbacher Stadtrands einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher eine Gestaltungsvorschrift zur Dachgestaltung. Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig.

Weiterhin sind Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.

Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist insbesondere aufgrund ihrer Fernwirkung unzulässig. Während die Festsetzungen zur Farbgestaltung der Dächer der einheitlichen Gestalt des Plangebietes dienen, dienen die Gründach-Festsetzung auch naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Belangen.

Extensivbegrünungen speichern Wasser, binden Staub, heizen sich auch bei extremen Temperaturen kaum auf und verbessern so nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach. Begrünte Dächer dienen als Nahrungssuch- und Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regenwasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen der Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird.

Insgesamt sind die getroffenen Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen geeignet den durch die Planung verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren, indem Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden und das Vorhaben im Hinblick auf seine Eingriffstiefe reduziert wird.

Gestaltung von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind die Gebäude mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Mit der Festsetzung soll eine aus gestalterischen Gründen abzulehnende unterschiedliche Gestaltung von Doppelhäusern verhindert werden, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken kann.

Staffelgeschosse

Zulässig sind Staffelgeschosse mit einem Rücksprung vom mind. 1,0 m gegenüber allen Außenwänden der darunter liegenden Geschosse. Hinsichtlich der Geschossigkeit wird so eine Staffelung erzeugt, die zur Vermeidung von Fassadenhöhen beiträgt, welche mit dem Landschaftsbild unverträglich wären. Nur im Bereich von Treppenhäusern und Aufzügen ist kein Rücksprung erforderlich.

3.2 Standflächen für Abfallbehältnisse, Einfriedungen

Für Wertstoff- und Restmüllbehälter wird festgesetzt, dass diese mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild vermeiden werden.

Grundstückseinfriedungen können in Abhängigkeit ihrer Ausführung ungewollte Trennwirkungen entfalten. Im Hinblick auf die angestrebte Parzellierung bedarf es deshalb der Festsetzung, dass ausschließlich offene Einfriedungen in Form von z. B. Drahtgeflecht und Holzlatten bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Geländeoberfläche zulässig sind, um den Charakter der offenen Bebauung zu gewährleisten. Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu erhalten, ist ein Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

3.3 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

Aufgrund von Erfahrungswerten setzt die Stadt Butzbach vorliegend fest, dass entgegen der aktuell wirksamen Stellplatzsatzung im Rahmen der Bauanträge / Bauanzeigen ein Stellplatznachweis geführt werden muss, der dem tatsächlichen Bedarf eher entspricht.

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze beträgt:

- bei Gebäuden mit 1 Wohneinheit: 2 Stellplätze je Wohneinheit
- bei Gebäuden mit 2 Wohneinheiten: 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

Hingewiesen sei darauf, dass bei Doppelhäusern jede Haushälfte als Gebäude gilt. Bei einem Doppelhaus mit jeweils einer Wohneinheit sind demnach insgesamt vier Stellplätze nachzuweisen.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der jeweils gültigen Fassung.

3.4 Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung 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. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m². Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen. Diese sind als Empfehlung zu verstehen.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die äußere verkehrliche Erschließung des allgemeinen Wohngebietes kann sowohl über die geplante Weiterführung und einen neu zu planenden Abzweig südlich des AWO von der Johann-Sebastian-Bach Straße als auch von der Pohlkönser Straße aus erfolgen.

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen durch einen Stich von der weitergeführten Johann-Sebastian-Bach-Straße über einen auszubauenden Ring. Im Bereich der geplanten Kindertagesstätte soll aus Sicherheitsgründen keine beidseitige Zufahrt ermöglicht werden, weswegen die Straßenführung hier in einer Sackgasse endet, die durch die Anordnung von Parkflächen ausreichend zum Wenden dimensioniert ist.

Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über die zur Ausweisung gelangenden Straßen und mehrere Fußwegeverbindungen zwischen dem südlich angrenzenden Wohngebiet und dem Plangebiet.

Die ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls gewährleistet, die nächste Bushaltestelle der Buslinie 50 befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt an der Degerfeldschule.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Der anliegende Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag thematisiert alle umweltschützender Belange. Er ist Bestandteil der vorliegenden Begründung und wird zum Entwurf hin weiter konkretisiert.

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Die derzeitigen Ergebnisse sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der als Anlage der Begründung beigefügt ist.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Die konkrete Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Es sei an der Stelle schon darauf hingewiesen, dass der Stadt Butzbach Flächen für die Kompensation des vorliegenden Eingriffes in die Natur und Landschaft zu Verfügung stehen. Nur 1,5 km nordwestlich des Plangebietes befindet sich die rd. 4,6 ha große „Heide“ bei Pohl-Göns. Für die Fläche besteht bereits ein naturschutzfachliches Aufwertungskonzept sowie ein Pflege- und Entwicklungsplan. In wie weit die Stadt Butzbach hierauf im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die Ausgleichsmaßnahmen umsetzen kann, wird zum Entwurf des Bebauungsplanes „Degerfeld – Nördlich Haydnstraße“ geprüft.

5.3 Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wird das Plangebiet im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar untersucht. Hierbei wurde entsprechend der vorhandenen Habitatausstattung eine Vorauswahl der zu prüfenden Tierartengruppen getroffen, die sich auf die Artengruppen Vögel und Feldhamster beziehen und welche auf das Eintreten durch die Planung bedingter, artenschutzrechtlicher Konflikte untersucht werden.

Der Feldhamster konnte bei der Untersuchung nicht nachgewiesen werden. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten **Feldlerche**, **Gartenrotschwanz**, **Girlitz**, **Haussperling**, **Stieglitz** und **Wacholderdrossel** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Hierzu werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, deren konkrete Umsetzung zum Entwurf des Bebauungsplanes hin geprüft und entsprechend festgesetzt wird. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Begründung als Anhang beigefügt.

6 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. Den Städten und Gemeinden wurde 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 geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei 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).

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.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

7 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.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in Fortsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Kindergarten und Sporthalle kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Plangebiet ist neu herzustellen. Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich des Feldweges am nörd-

lichen Rand des Plangebietes erfolgen, der nach Westen in die Pohlgönsener Straße mündet. Die Planungen hinsichtlich der Gewährleistung der Trink- und Löschwasserversorgung werden zum Entwurf hin näher konkretisiert.

Abwasserentsorgung

Zur Entwurfsplanung wird ein Ver- und Entsorgungskonzept für das Plangebiet erstellt.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zusätzlich wird im Bebauungsplan eine wasserrechtliche Festsetzung mit aufgenommen, um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen und anderen versiegelten Flächen in Zisternen mit einer Auslegung von 25 l/m² angeschlossener Fläche gesammelt und als Brauchwasser zur Grünflächenbewässerung verwertet wird, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Ein so gedrosselter Abfluss in den Regenwasserkanal ist zulässig.

Trinkwasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Garagen- und Stellplatzzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

9 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Butzbach nicht bekannt. Das Gebiet unterliegt derzeit größtenteils einer landwirtschaftlichen Nutzung und im östlichen Bereich hin zur B3 einer betrieblichen Nutzung (ehemaliger Bauhof).

10 Denkmalschutz

Im Jahr 2016 wurde ein großräumiger Bereich des Degerfeldes, rd. 20 ha, auf Bodendenkmäler untersucht. Zusammenfassend ließ sich dabei feststellen, dass sich neben dem eindeutig identifizierbaren Verlauf des römischen Limes mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere archäologisch relevante Strukturen abzeichnen (Bauwerksgrundrisse, Gräben, Gruben u.a. Befunde unbekannter Zeitstellung). Beeinträchtigungen der Erhaltung archäologischer Befunde durch sowohl moderne anthropogene Einflüsse (landwirtschaftliche Nutzung, Wegebau u.a.) als auch Erosionsprozesse waren deutlich erkennbar.

Die unten aufgeführte Abbildung (Datengrundlagen: RegioMap - Regionalverband FrankfurtRheinMain (Hintergrund, Kulturdenkmäler, Kulturhistorische Landschaftselemente; Stand 11/2018) und Geoportal Hessen (HLBG 2018, archäologische Denkmäler; Stand 11/2018) zeigt im Plangebiet befindliche Kulturdenkmäler und archäologische Denkmäler. Im Bereich des Schulgeländes verlief der Limes. Der Verlauf des ehemaligen Grenzwalls setzt sich nach Südwesten in den bebauten Siedlungskörper und nach Nordosten auf den Ackerflächen fort. Im Gelände sind keine Hinweise auf den ehemaligen Verlauf zu erkennen.

Kulturdenkmäler (gelb) und archäologische Denkmäler (orange) im Plangebiet

eigene Bearbeitung (11/2018), genordet ohne Maßstab

Da für das Plangebiet bereits mehrere Kulturdenkmäler und archäologischen Denkmäler bekannt sind, können bei Erdarbeiten jederzeit weitere Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

11 Bodenordnung

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

12 Kosten

Der Stadt Butzbach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten. Erschließungs- und Planungskosten können durch den Verkauf der Baugrundstücke ausgeglichen werden.

Linden, den 15.01.2018

Anlagen:

- Planungsbüro Holger Fischer, Linden: Umweltbericht (Stand Januar 2019)
- Plan Ö - Dr. René Kristen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand Dezember 2018)