



# Stadt Butzbach

Bebauungsplan

## „Östliche Bahnhofsallee“

---

**Begründung** gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**mit Umweltbericht** gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

**Entwurf**

**Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10. April 2019**

## **0. INHALTSVERZEICHNIS**

<b>0.</b>	<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>1</b>
<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>6</b>
1.	Anlass und Erforderlichkeit .....	6
2.	Ziele und Zweck der Planung .....	7
3.	Beschreibung des Plangebiets.....	7
3.1	Räumliche Lage .....	7
3.2	Geltungsbereich.....	8
3.3	Gebiets-/ Bestandssituation .....	9
4.	Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen .....	11
4.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	11
4.2	Überörtliche Fachplanungen .....	12
4.3	Sonstige rechtliche Vorgaben.....	12
5.	Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange .....	12
<b>II.</b>	<b>PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN.....</b>	<b>15</b>
1.	Kurzdarstellung von Planungsalternativen .....	15
2.	Verkehr und Erschließung.....	15
2.1	Verkehr.....	15
2.2	Wasser- und Abwasser .....	16
2.3	Strom und Telekommunikation .....	17
2.4	Gas-, Nah- und Fernwärme.....	17
2.5	Abfallbeseitigung .....	17
3.	Städtebauliches Konzept .....	17
4.	Grundzüge der Planfestsetzungen .....	18
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
4.1.1	Gewerbegebiete .....	18
4.1.2	Sonstige Nutzungen.....	21
4.1.3	Gliederung der Gewerbegebiete (Emissionskontingente) .....	22
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	22
4.2.1	Höhe baulicher Anlagen .....	22
4.2.2	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche .....	23
4.2.3	Vollgeschosse, Geschossflächenzahl .....	23
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	24
4.4	Stellplätze und Garagen .....	24
4.5	Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen.....	24

4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	25
4.7	Flächen zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern .....	25
4.8	Örtliche Bauvorschriften .....	25
<b>III.</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>26</b>
1.	Einleitung.....	26
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	26
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang.....	26
1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	27
1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden .....	28
1.5	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	30
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	33
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) .....	33
2.1.1	Fauna und Flora .....	34
2.1.2	Boden.....	37
2.1.3	Wasser .....	38
2.1.4	Luft / Klima .....	39
2.1.5	Landschaftsbild und Erholung .....	39
2.1.6	Biologische Vielfalt.....	39
2.1.7	Lärm .....	40
2.1.8	Bodendenkmäler.....	40
2.1.9	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	40
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ..	41
2.2.1	Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten .....	41
2.2.2	Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	41
2.2.2.1	Fauna und Flora .....	41
2.2.2.2	Boden.....	42
2.2.2.3	Wasser .....	43
2.2.2.4	Luft/Klima .....	43
2.2.2.5	Landschaftsbild.....	44
2.2.2.6	Bodendenkmäler.....	44

2.2.3	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	44
2.2.4	Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	45
2.2.5	Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....	46
2.2.6	Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	46
2.2.7	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	46
2.2.8	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe .....	46
2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen .....	46
2.3.1	Überblick über die festgesetzten Maßnahmen.....	46
2.3.2	Artenschutz.....	47
2.3.3	Bodenschutz .....	47
2.3.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	49
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	51
2.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7j BauGB .....	51
3	Zusätzliche Angaben .....	52
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	52
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	52
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	53
3.4	Referenzliste der Quellen.....	57
<b>IV.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>58</b>
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	58
2.	Soziale Auswirkungen .....	58
3.	Infrastrukturelle Auswirkungen .....	58
3.1	Allgemeine Auswirkungen.....	58
3.2	Wasserwirtschaftliche Belange .....	58
4.	Verkehrliche Auswirkungen.....	62

<b>V.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>64</b>
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf .....	64
2.	Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen .....	64
3.	Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange .....	65
3.1	Stromversorgung .....	65
3.2	Bahnanlagen .....	66
3.3	Löschwasserversorgung .....	68
<b>VI.</b>	<b>ABWÄGUNG.....</b>	<b>69</b>
1.	Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.....	69
1.1	Ortslandwirt Ostheim .....	69
1.2	Grundstückseigentümer.....	69
1.3	Amt für Bodenmanagement Büdingen .....	70
1.4	Landesamt für Denkmalpflege Hessen .....	70
1.5	Regionalverband FrankfurtRheinMain .....	71
1.6	Butzbacher Netzbetrieb GmbH & Co. KG .....	71
1.7	Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Butzbach .....	71
1.8	Energie und Versorgung Butzbach GmbH.....	71
1.9	Deutsche Bahn AG.....	72
1.10	Hessen Mobil.....	72
1.11	Wetteraukreis.....	72
1.12	Regierungspräsidium Darmstadt .....	74
2.	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.....	75

## **ANLAGEN**

1. Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan "Östliche Bahnhofsallee" im Stadtteil Ostheim der Stadt Butzbach - Teil 1: Verkehrslärm - Bericht Nr.: 18-2788/T1; DR. GRUSCHKA Ingenieur-gesellschaft mbH, Schalltechnisches Büro, Strohweg 45, 64297 Darmstadt; 17.05.2018.
2. Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan "Östliche Bahnhofsallee" im Stadtteil Ostheim der Stadt Butzbach - Teil 2: Geräuschkontingentierung - Bericht Nr.: 18-2788/T1; DR. GRUSCHKA Ingenieur-gesellschaft mbH, Schalltechnisches Büro, Strohweg 45, 64297 Darmstadt; 17.05.2018.
3. Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung; Planungsbüro Gall - Landschaftsplanung und Ökologie -, Bahnhofsallee 47, 35510 Butzbach-Ostheim; 29.08.2018.

4. Bestandskarte Nutzungstypen; September 2018.
5. Erweiterung Firma LINK, verkehrliche Bewertung; Freudl Verkehrsplanung, Rheinstraße 40-42, 64283 Darmstadt; 29.01.2019.
6. Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern; Geophysik Rhein-Main GmbH, Wachtelweg 17, 65929 Frankfurt am Main; 28.01.2019.

## **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Die von Norbert Link im Jahr 1967 gegründete Firma Link feierte 2017 ihr 50-jähriges Firmenjubiläum. Das mittelständische Unternehmen beschäftigt derzeit rund 130 Mitarbeiter und Auszubildende, mit steigender Tendenz. Die Firma entwickelt und produziert anspruchsvolle Komponenten für die Sicherheitstechnik und Gebäudeautomation und zählt zu den Marktführern im deutschsprachigen Raum. Wie viele mittelständische Unternehmen muss sich der Betrieb den Herausforderungen eines sich ständig wandelnden Marktes stellen. Die Firma investiert daher in die Bereiche Engineering, Automation, Beteiligungen an internationalen Messen, Organisationsentwicklung und Weiterbildung. Durch die positive Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre ist der Betrieb hinsichtlich der Raumkapazitäten für Produktion, Entwicklung und Verwaltung an seine Grenzen gestoßen. Zur langfristigen Sicherung des Standortes und der damit verbundenen Arbeitsplätze sind daher Entwicklungsmöglichkeiten erforderlich, um auf die Anforderungen des Marktes reagieren zu können. Am jetzigen Firmenstandort befand sich ursprünglich die 1896 erbaute Molkerei-Genossenschaft. In den Jahren 1961/1962 wurde ein beachtlicher Um- und Erweiterungsbau durchgeführt. Die Molkerei wurde 1976 stillgelegt. 1980 wurde das Gelände von der Link GmbH übernommen, die dort ihren Firmensitz mit den Abteilungen Beratung, Entwicklung, Konstruktion und Produktion errichtete.

Für die vorhandene Bebauung östlich der Bahnlinie liegt kein Bebauungsplan vor, so dass der Bereich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist. Daher ist für die langfristige Sicherung der bestehenden Betriebsflächen sowie der erforderlichen Erweiterungsflächen die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Neben der Festsetzung des Gewerbegebietes bedarf die im Gebiet bestehende unbefriedigende Situation hinsichtlich des ruhenden Verkehrs einer Lösung. Die Bahnhofsallee ist insbesondere durch Pendler an Wochentagen vollständig zugeparkt, was auch die Zufahrt zur Fa. Link (insbesondere des Lkw-Verkehrs) behindert. Auch wird durch parkende Fahrzeuge die Zufahrt der angrenzenden Ackerflächen Flächen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge erschwert. Daher soll im Bereich zwischen der Kreisstraße 17 und der Bahnhofsallee durch den Bebauungsplan Baurecht für einen Park+Ride-Parkplatz (P+R) geschaffen werden, um ein ausreichendes Angebot an Parkplätzen für die Pendler bereitstellen zu können. Im Zuge der Errichtung des P+R ist auch eine Sanierung des derzeit schlechten Zustandes der Bahnhofsallee vorgesehen.

Für die Flurstücke 37 und 38/5 besteht kein städtebauliches Erfordernis, diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. Bei dem Flurstück 38/5 handelt es sich um eine Verkehrsfläche (Wendehammer), bei dem Flurstück 37 um ein Wohnhaus im Außenbereich, welches Bestandsschutz hat. Die Planung hat ausschließlich die Sicherung bzw. Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes sowie die Errichtung einer P+R-Anlage zum Ziel. Insofern werden auch nur die betroffenen Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen.

## 2. Ziele und Zweck der Planung

Planziele sind:

- Schaffung von Möglichkeiten zur Betriebserweiterung der ansässigen Fa. Link GmbH
- Sicherung von Arbeitsplätzen und Stärkung des Wirtschaftsstandortes Butzbach
- Beseitigung der unbefriedigenden Verkehrsverhältnisse und Parksituation im Plangebiet durch Schaffung eines öffentlichen P+R.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung. Die Kosten des Verfahrens trägt die Fa. Link sowie anteilmäßig die Stadt Butzbach.

## 3. Beschreibung des Plangebiets

### 3.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Ostheim in der Bahnhofsallee östlich des Bahnhaltepunktes „Ostheim“. Nördlich wird das Gebiet von der K 17 begrenzt, östlich und südlich grenzen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Entfernung zum Ortsrand von Ostheim beträgt ca. 20 m, zum Ortsrand von Nieder-Weisel rund 250 m.



© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



### 3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 32 bis 36, 39/1 (teilweise), 49/3, 49/4, 49/5, 49/6, 49/7, 49/8, 50 (teilweise), 51 und 52 in der Flur 2, Gemarkung Ostheim und hat eine Größe von 2,2 ha.

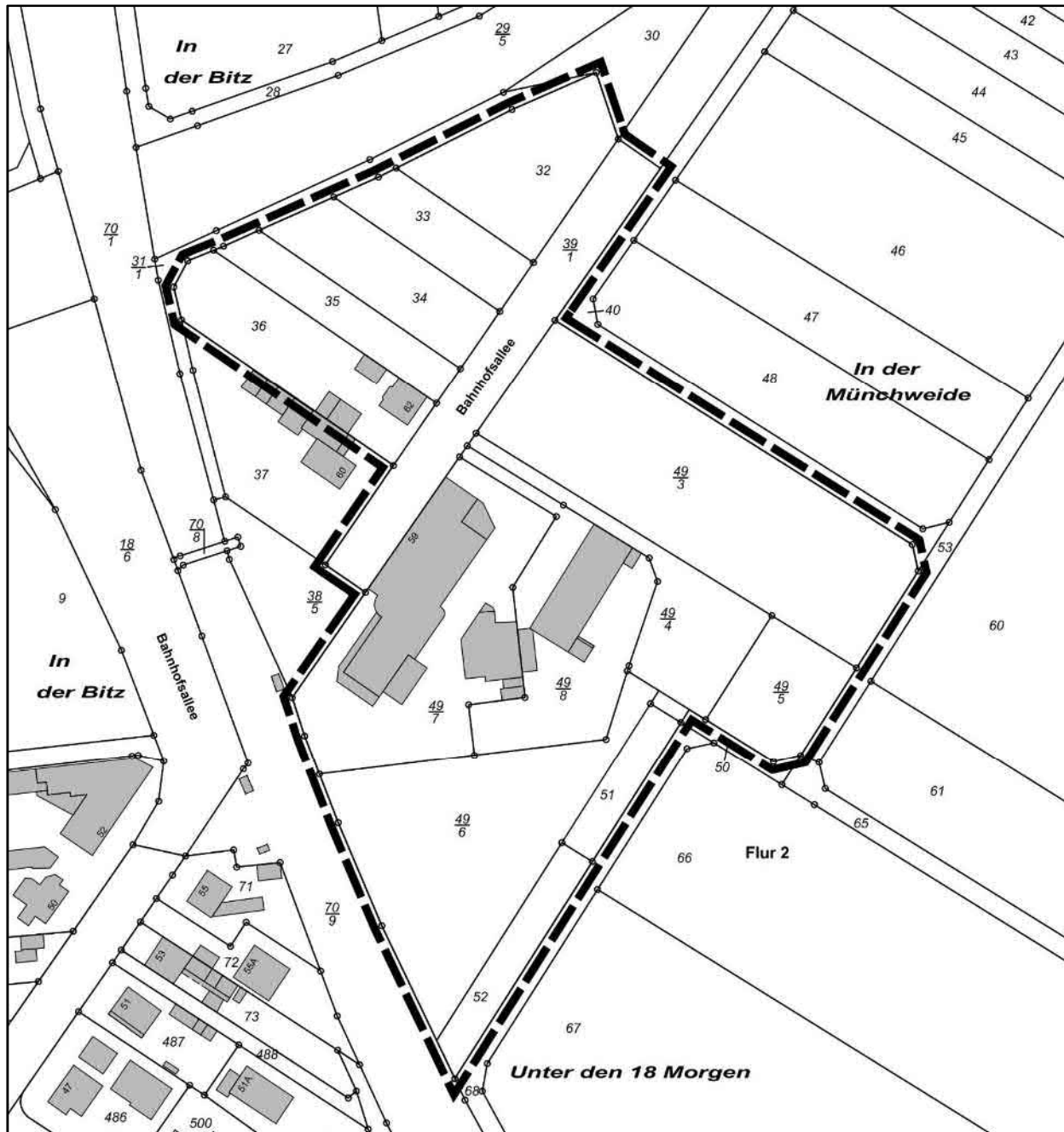


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östliche Bahnhofsallee“

### 3.3 Gebiets-/ Bestandssituation

Das Plangebiet ist relativ eben. Die Geländehöhen liegen zwischen 188 und 193 m üNN.

Knapp 40% des Plangebiets wird von dem bestehenden Betriebsgelände sowie der Bahnhofsallee eingenommen. Das Haupt-Betriebsgebäude mit einer Länge von rund 60 m steht direkt an der Bahnhofsallee und besitzt zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss, Satteldach sowie mehrere Anbauten (Abbildung 3). Die Firsthöhe des Gebäudes liegt bei 204,58 m üNN (ca. 14 m). Auf dem übrigen Firmengelände befinden sich noch weitere Nebengebäude, Hofflächen und Stellplätze.

Ebenfalls auf dem Firmengelände steht ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach und Fachwerkausführung sowie anschließenden Gartenbereich. Das Gebäude besitzt eine Firsthöhe von ca. 11 m (Abbildung 4).



Abbildung 3: Blick nach Osten entlang der Bahnhofsallee; rechts das Haupt-Betriebsgebäude



Abbildung 4: Wohnhaus auf dem Betriebsgelände

Im Westen, Süden und Osten wird das Betriebsgelände weitgehend durch Mauern begrenzt.

Auf dem Flurstück 36 (Abbildung 5) befindet sich ebenfalls ein (derzeit leerstehendes) zweigeschossiges Wohnhaus mit Dachgeschoss und Satteldach (ca. 11 m Firsthöhe). Auf dem Grundstück befinden sich zwei alte Stallbauten.

Auch auf dem westlich angrenzenden Flurstück 39 (Bahnhofsallee 60) steht ein Wohnhaus. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Kreisstraße 17 mit einer Gehölzbewachsenen Böschung (Abbildung 6).

Die an das Betriebsgelände östlich angrenzenden Flächen werden als Grünland genutzt und sind teilweise mit Obstbäumen bestanden (Abbildung 7). Auf dem Flurstück 49/4 befindet sich ein alter Wasserbehälter der Stadt Butzbach, um den sich ein stattliches Feldgehölz entwickelt hat (Abbildung 8).

Das Flurstück 49/3 (welches im Wesentlichen für die Betriebserweiterung vorgesehen ist) wird als Acker genutzt (Abbildung 9), auf dem Gelände des geplanten P+R befindet sich eine Ackerbrache (Abbildung 10). Die Bahnhofsallee endet vor der Bahnunterführung in einem kleinen Wendehammer, welcher zumeist mit Autos zugeparkt ist. Zudem befindet sich hier ein Fahrradständer (Abbildung 11). Westlich an das Plangebiet grenzt direkt der Bahnsteig der Haltestelle Ostheim an (Abbildung 11).



Abbildung 5: Wohnhaus Bahnhofsallee 62



Abbildung 6: Blick nach Westen entlang der K 17



Abbildung 7: Grünland mit Obstbäumen



Abbildung 8: Feldgehölz auf Flurstück 49/4



Abbildung 9: Blick auf das geplante Betriebserweiterungsgelände (Flurstück 49/3)



Abbildung 10: Fläche für die geplante P+R-Anlage





Abbildung 11: Wendehammer der Bahnhofsallee mit Unterführung



Abbildung 12: Westrand des Plangebiets (Bahnsteig)

## 4. Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

### 4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

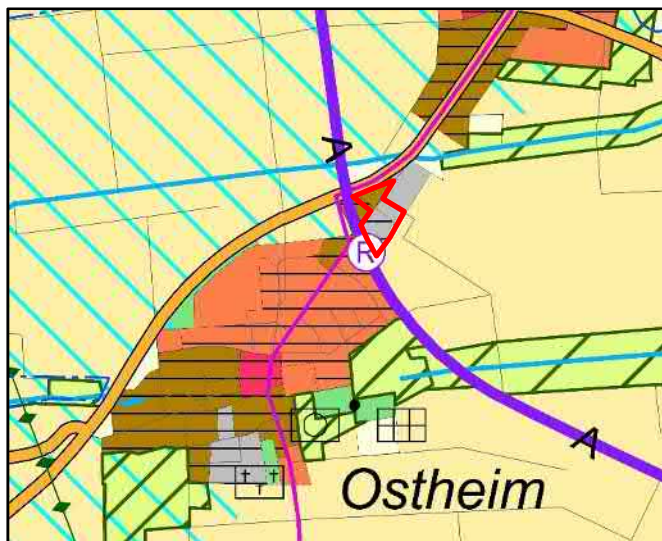


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem RegFNP 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen (RPS) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Ballungsraums Frankfurt RheinMain festgelegt.

Das Plangebiet ist als „Gemische Baufläche - Bestand bzw. Planung“ (zwischen K17 und Bahnhofsallee) sowie Gewerbliche Baufläche - Bestand bzw. Planung“ (südlich der Bahnhofsallee) dargestellt

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes östlich der Bahnhofsallee entspricht somit den Darstellungen des RegFNP. Die kleinflächige Festsetzung eines Gewerbegebietes sowie die Festsetzung einer öffentlichen Parkfläche innerhalb der im RegFNP dargestellten gemischten Baufläche widerspricht nicht dem Entwicklungsgebot. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seiner Stellungnahme vom 30.10.2018 mitgeteilt, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten kann.

## 4.2 Überörtliche Fachplanungen

Aktuelle überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind derzeit nicht bekannt.

## 4.3 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Natur-, Landschafts-, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Natura-2000 Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind ebenfalls nicht betroffen. Der Bereich südlich der Bahnhofsallee liegt jedoch innerhalb der quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim.

## 5. Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot). Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Zu diesem Zweck werden die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Grundsätze und Belange auf ihre Relevanz in Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan hin abgeprüft. In der folgenden Tabelle 1 sind die wesentlichen Aspekte zusammengestellt, wie sie sich insbesondere aus § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ergeben. Die Auflistung gibt Auskunft über die im Rahmen dieser Planung betroffenen Belange. Die Tabelle dient im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach dem BauGB zur Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden.

Die Abwägungsdirektiven des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB werden erst in Teil VI aufgegriffen.

Lfd. Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
<b>1.</b>	<b>Soziale, demographische, kulturelle Belange</b>		
1.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung		<input checked="" type="checkbox"/>
1.3	Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen		<input checked="" type="checkbox"/>
1.4	Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung		<input checked="" type="checkbox"/>
1.5	Soziale, gesundheitliche und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung		<input checked="" type="checkbox"/>
1.6	Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer		<input checked="" type="checkbox"/>
1.7	Bildungswesen		<input checked="" type="checkbox"/>
1.8	Sport, Freizeit, Erholung		<input checked="" type="checkbox"/>
1.9	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge		<input checked="" type="checkbox"/>

Tabelle 1: Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung

Lfd. Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
<b>2.</b>	<b>Ortsbild, Landschaftsbild und Baukultur</b>		
2.1	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.2	Baukultur		<input checked="" type="checkbox"/>
2.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege		<input checked="" type="checkbox"/>
2.4	Erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze		<input checked="" type="checkbox"/>
2.5	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>3.</b>	<b>Belange des Umweltschutzes einschließlich Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen<sup>1</sup></b>		
3.1	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege		
3.1.1	Schutzgut Fauna	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.2	Schutzgut Flora	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.3	Schutzgut Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.4	Schutzgut Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.5	Schutzgut Luft / Klima	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.6	Landschaft / Erholung	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.7	Biologische Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.2	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete		<input checked="" type="checkbox"/>
3.3	Sonstige Schutzgebiete (z. B. LSG, NSG, Ü-Gebiet)	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, insbesondere Fragen des Immissionsschutzes wie		
3.4.1	Lärm	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.4.2	Luft		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.3	Schwingungen / Erschütterungen	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.4.4	Licht / Wärme		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.5	Strahlung		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.6	Altlasten, Kampfmittel		<input checked="" type="checkbox"/>
3.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.6	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.8	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere		
3.8.1	Wasserrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>
3.8.2	Abfallrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>
3.8.3	Immissionsschutzrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>

Tabelle 1: Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung (Fortsetzung)

<sup>1</sup> Siehe auch Umweltbericht, Kapitel III.1.5

Lfd. Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
3.9	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität		<input checked="" type="checkbox"/>
3.10	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.11	Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen		<input checked="" type="checkbox"/>
<b>4.</b>	<b>Ökonomische Belange</b>		
4.1	Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung		<input checked="" type="checkbox"/>
4.2	Beschränkung des Eigentums / Einschränkungen von Baurechten (Planungsschaden)		<input checked="" type="checkbox"/>
4.3	Anforderungen kostensparenden Bauens		<input checked="" type="checkbox"/>
4.4	Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche		<input checked="" type="checkbox"/>
4.5	Wirtschaft einschließlich der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.6	Landwirtschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.7	Forstwirtschaft		<input checked="" type="checkbox"/>
4.8	Erhaltung, Sicherung, Schaffung von Arbeitsplätzen (inkl. Einzelhandel, Handel, Handwerk)	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.9	Aspekte des kommunalen Haushalts		<input checked="" type="checkbox"/>
<b>5.</b>	<b>Verkehr, Mobilität, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung</b>		
5.1	Post- und Telekommunikationswesen	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.2	Versorgung mit Energie und Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.3	Entsorgung, insbesondere Abwasser und Abfall	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.4	Personenverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.5	Güterverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.6	Mobilität der Bevölkerung inkl. ÖPNV und nicht motorisierter Verkehr / Vermeidung und Verringerung von Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.7	Sonstige Verkehrsarten (Bahn, Luftfahrt, Schifffahrt)		<input checked="" type="checkbox"/>
5.8	Sonstige technische Infrastrukturvorhaben, soweit nicht schon erfasst		<input checked="" type="checkbox"/>
<b>6.</b>	<b>Sonstige Belange</b>		
6.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	<input checked="" type="checkbox"/>	
6.2	Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (u. a. Brand- und Katastrophenschutz)	<input checked="" type="checkbox"/>	
6.3	Sicherung von Rohstoffvorkommen / sonstige Belange des Bergbaus		<input checked="" type="checkbox"/>
6.4	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		<input checked="" type="checkbox"/>
6.5	Städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen		<input checked="" type="checkbox"/>
6.6	Belange des Hochwasserschutzes		<input checked="" type="checkbox"/>
6.7	Kleintierhaltung		<input checked="" type="checkbox"/>
6.8	Belange von Nachbargemeinden		<input checked="" type="checkbox"/>

Tabelle 1: Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung (Fortsetzung)

## **II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN**

### **1. Kurzdarstellung von Planungsalternativen**

Bezüglich der geplanten Sicherung und Erweiterung des Gewerbebetriebes ergeben sich keine wesentlichen Planungs- bzw. Standortalternativen. Die Erweiterung des Betriebes ist aus betrieblichen Gründen und auch aus städtebaulicher Sicht innerhalb des Firmengeländes bzw. im direkten Anschluss an den Bestand erforderlich und sinnvoll. Die Alternative der kompletten Verlagerung des Betriebes kommt nicht in Betracht, da der Betrieb seit Jahrzehnten am Standort etabliert ist und eine Erweiterung zudem im Flächennutzungsplan bereits planungsrechtlich vorbereitet ist. Auch die Planung der P+R-Anlage ist gemäß ihrem Nutzungszweck an eine örtliche Nähe zum Bahnhofstempel gebunden. Lediglich eine Verlagerung der Anlage auf die östliche Seite wäre denkbar. Hier ist jedoch wie bereits dargelegt im Flächennutzungsplan eine Erweiterung des Gewerbegebietes dargestellt, zudem unterliegen die hier vorhandenen Ackerflächen einer intensiven Nutzung, während der Bereich westlich der Bahnhofsallee weniger gute Böden aufweist und durch die Einengung zwischen K 17 und Bahnhofsallee schwerer zu bewirtschaften ist.

### **2. Verkehr und Erschließung**

Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Der gesicherten Erschließung lassen sich neben dem Verkehr die Bereiche der Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch Telekommunikations-, Elektrizitäts-, Gas-, Nah- und Fernwärme-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Aspekte der Abfallbeseitigung (technische Erschließung) zuordnen. In der Planzeichnung ist die ungefähre Lage der Hauptversorgungsleitungen nachrichtlich dargestellt. Vor Baubeginn sind aktuelle Leistungsauskünfte bei den Ver- und Entsorgern einzuholen.

#### **2.1 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt von der K17 über die Bahnhofsallee, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung quert und sich westlich der Bahn innerhalb der Ortslage von Ostheim fortsetzt. Eine Durchfahrtmöglichkeit besteht jedoch nicht, lediglich für Fußgänger und Radfahrer gibt es eine Unterquerung der Bahnlinie.

Die Bahnhofsallee hat innerhalb des Geltungsbereichs eine ausgebauten Breite von ca. 7 m sowie einen an der Ostseite verlaufenden Fußweg von ca. 1,5 m. Auf der Ostseite befindet sich anschließend ein ca. 1 m breiter Grünstreifen, während an der Westseite ein ca. 3,5 m breiter Grünstreifen als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen verläuft.





Abbildung 14: Bahnhofsallee

Die Ostseite der Bahnhofsallee wird durchgängig als Parkstreifen von Pkw genutzt, ebenso der Wendehammer sowie im westlichen Bereich der Grünstreifen vor den Gebäuden Bahnhofsallee 60 und 62. Die für den Betrieb erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Betriebsgeländes vorgehalten. Vor dem Hauptgebäude gibt es zusätzlich Besucherstellplätze. Teilweise wird auch das Grundstück Bahnhofsallee 62 von Betriebs-Pkw genutzt.

Durch den direkt angrenzenden Haltepunkt „Ostheim“ der Bahnlinie Frankfurt-Kassel ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden. Zusätzlich befinden sich in Nieder-Weisel (Hoch-Weiseler Weg, ca. 750 m Entfernung) sowie in Ostheim (Dorfgemeinschaftshaus, ca. 550 m entfernt) Haltestellen der Buslinie FB-56 (Butzbach - Nieder-Weisel - Ostheim und zurück).

Ein Ausbau des Einmündungsbereiches zur K 17 ist nicht erforderlich (siehe auch Kapitel IV.4). Durch die Anlage des P+R wird sich die Situation hinsichtlich des ruhenden Verkehrs im Gebiet wesentlich verbessern. Nach Errichtung des P+R ist eine Erneuerung bzw. Ertüchtigung der Bahnhofsallee geplant.

## 2.2 Wasser- und Abwasser

Das Plangebiet ist an die in der Bahnhofsallee verlaufenden Trink- und Abwasserleitungen angeschlossen. Hier verlaufen zwei Abwasserkanäle (DN 200-300 / DN 600) sowie eine Trinkwasserleitung (VW 150) der EVB. Vom Hochbehälter verläuft eine weitere Wasserleitung (VW 100) über die Feldwege in die Bahnhofsallee. Der auf Flurstück 49/4 vorhandene Wasserbehälter ist auffällig und wird auf Grund der beabsichtigten Bebauung aufgegeben werden. Die Löschwasserversorgung soll durch die Errichtung eines ausreichend dimensionierten Löschwassertanks innerhalb der Bauflächen (voraussichtlich auf Flurstück 36) gesichert werden.

Im Übrigen wird hinsichtlich der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung auf Kapitel IV.3.2 verwiesen.

Grundsätzlich ist die Abwasser- und Niederschlagsbeseitigung im Wasserhaushaltsgesetz (WHG), im Hessischen Wassergesetz (HWG) sowie in der Entwässerungssatzung der Stadt Butzbach geregelt. So soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG Niederschlagswasser ortsnah versickern, verrieseln 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. Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

## **2.3 Strom und Telekommunikation**

Das Stromnetz im Stadtgebiet Butzbach ist im Eigentum der Butzbacher Netzbetrieb GmbH & Co. KG (BNG). Anteilseigner an dieser Gesellschaft sind die Energie und Versorgung Butzbach GmbH (EVB) und die ovag AG. Die technische Betriebsführung erfolgt durch die ovag Netz GmbH. In der Bahnhofsallee sind 0,4-kV-Stromkabel gelegt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die Stromkabel bleiben auch weiterhin im öffentlichen Bereich (Bahnhofsallee) liegen, so dass hier keine Grunddienstbarkeiten erforderlich werden.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Telekom, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen.

## **2.4 Gas-, Nah- und Fernwärme**

In der Bahnhofsallee verläuft eine Gasleitung (VG 150) der EVB.

## **2.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist über die vorhandenen Entsorgungsunternehmen gesichert.

# **3. Städtebauliches Konzept**

Dem Betrieb soll ein möglichst weiträumiger Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Erweiterung eingeräumt werden. Das Haupt-Betriebsgebäude direkt an der Bahnhofsallee soll dabei als prägendes städtebauliches Element erhalten werden. Auch das Fachwerk-Wohngebäude soll zunächst erhalten werden. Darüber hinaus wird durch großzügige Baufenster der betrieblichen Erweiterung ein großer Spielraum hinsichtlich der Lage der zukünftigen Gebäude gewährt. Übermäßig lange Gebäude sollen jedoch durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise eingeschränkt werden. Auf Grund der besonderen Lage am Ortsrand von Ostheim sollen die zukünftigen Gebäude nicht wesentlich höher als das Bestandsgebäude an der Bahnhofsallee werden.

Das Konzept sieht eine am Rand der Obergrenzen der BauNVO liegende bauliche Ausnutzung der Gewerbegrundstücke vor. Somit verbleiben neben den obligatorischen 20% nicht überbaubarer Fläche (und damit zu begrünender Fläche) nur wenig Spielraum für weitere Grünflächen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf eine ansprechende Eingrünung des Baugebietes insbesondere in südöstlicher Richtung, da hier langfristig der Ortsrand definiert wird. Die bestehenden Gehölze entlang der K 17 sollen als Abgrenzung zum Baugebiet sowie des P+R erhalten werden.

## **4. Grundzüge der Planfestsetzungen**

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

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Bebauungsplan durch Ausweisung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO, §§ 2-11) festgesetzt. Aus den festgesetzten Baugebieten folgt, dass nach den Maßgaben der Baugebietsvorschriften der BauNVO bestimmte, dem Zweck der Baugebiete entsprechende bauliche Anlagen zulässig sind.

§ 12 BauNVO regelt die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den einzelnen Baugebieten, § 13 BauNVO die von Gebäuden und Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. § 14 BauNVO schließlich regelt die Zulässig von Nebenanlagen in den Baugebieten.

#### **4.1.1 Gewerbegebiete**

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

#### **Erläuterungen zu den einzelnen Nutzungsarten**

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe:

Mit der Hauptnutzungsart *Gewerbebetriebe* wird eine breite Palette verschiedenartiger betrieblicher Betätigungen erfasst, die vom kleinen Handwerksbetrieb über Handels- und Dienstleistungsunternehmen bis zu industriellen Großbetrieben reichen und große Unterschiede sowohl in den Anforderungen an als auch in den Auswirkungen auf das Baugebiet erkennen lassen. In diesem Sinne zählen zum Gewerbe insbesondere Industrie, Handel und Handwerk, Hotel- und Gaststättengewerbe und eine Reihe von Dienstleistungsgewerben.

*Lagerhäuser und Lagerplätze* sind bauliche Anlagen, die der Lagerung von Gütern des Wirtschaftsverkehrs dienen. Bei dieser Nutzung geht es um die vorübergehende Lagerung von Gütern, die sich im weitesten Sinne noch im Wirtschaftskreislauf befinden und entweder veräußert oder verbraucht werden sollen. Der Nutzungsbegriff bezieht sich auf *selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze*, also auf solche Anlagen, die selbst den Bestimmungszweck der Grundstücksnutzung (Lagerung) bilden, z. B. Speicher, Güterhallen, Fertigproduktlager, Kühlhäuser, Schrott-handlungen.

*Öffentliche Betriebe* sind Einrichtungen, deren Betriebszweck auf die *Erfüllung öffentlicher Aufgaben* gerichtet ist. Im Mittelpunkt stehen die Aufgaben der Daseinsvorsorge wie etwa die Ver- und Entsorgung und der öffentliche Personenverkehr. Beispiele für öffentliche Betriebe sind:

- Elektrizitäts-, Gas-, Wasser-, Fernheizwerke, Blockheizkraftwerke, Umspannwerke,
- Depots für die Fahrzeugparks von Polizei, Müllabfuhr, Tiefbauverwaltung oder Verkehrsbetrieben (Busse, Straßenbahnen) usw. samt Reparaturwerkstätten und ähnlichen Nebenanlagen,
- kommunale Bauhöfe, Schlachthöfe in öffentlicher Trägerschaft,
- Kläranlagen, Anlagen für die Sammlung, Sortierung und Beseitigung von Abfall, Feuerwachen.

#### Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude:

Unter Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind selbständige Gebäude zu verstehen, die der Erledigung von Büroarbeit und geschäftlichen Zwecken dienen. Der Schwerpunkt der Nutzung von Geschäftsgebäuden liegt bei der Tätigkeit von Geschäften vor allem im privaten Dienstleistungsbereich, aber auch im Zwischen- und Großhandel (z.B. Beratungs-, Verkaufs-, Ausstellungs- und Büroräume).

Charakteristisch für Bürogebäude ist eine überwiegende Nutzung für die Büro- und Verwaltungsarbeit. Auch die Tätigkeit von Rechtsanwälten, Notaren, Ärzten, Krankengymnasten und anderen Freiberuflern kann in Bürogebäuden geleistet werden. Mit der ausdrücklichen Erwähnung der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in § 8 Abs. 2 Nr. 2 unterstreicht die BauNVO, dass das Gewerbegebiet neben den produzierenden und verarbeitenden Betrieben auch dienstleistungsorientierten Nutzungen offensteht.

#### Tankstellen:

Der in der BauNVO verwandte städtebauliche Begriff „Tankstelle“ umfasst neben dem Verkauf von Kraftstoff auch Waschen und Pflege von Autos sowie die Behebung zumindest kleinerer Reparaturen.

#### Anlagen für sportliche Zwecke:

Zu den Anlagen für sportliche Zwecke zählen größere Sportanlagen wie Bowling-Center, Eissport-hallen, Sporthallen für Tennis, Reiten und Squash sowie auch Nebenanlagen für das gesellige Zusammensein und die Einnahme von Getränken und Speisen. Nicht zu den Anlagen für sportliche zwecke zählen Fitnessstudios; diese fallen unter die Kategorie Gewerbebetriebe aller Art.

### Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter:

Diese Wohnungsart ist auf Personen beschränkt, deren ständige Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, die in leitender Position Verantwortung für den Betrieb tragen oder aus besonderen betrieblichen Gründen auf dem Betriebsgrundstück oder in seiner Nähe Aufsichts- oder Bereitschaftsdienst leisten müssen. Insofern steht die Zulässigkeit einer Betriebswohnung aber auch in einem Abhängigkeitsverhältnis zu dem Betrieb, dem sie zugeordnet ist. Im Falle der endgültigen Betriebsaufgabe entfällt im Einzelfall der rechtfertigende Grund für die Zulassung einer Betriebswohnung. Die Wohnnutzung wird rechtswidrig, und eine Baugenehmigung erlischt mit der Betriebsaufgabe. Betriebswohnungen genießen im Gewerbegebiet nur *geminderte Schutzwürdigkeit*; sie müssen die gebietstypischen Störungen hinnehmen und haben grundsätzlich keine Abwehransprüche gegen emittierende Gewerbebetriebe, die sich an den zulässigen Störgrad halten.

### Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Anlagen für kirchliche Zwecke umfassen insbesondere die dem Gottesdienst und der Seelsorge gewidmeten baulichen Anlagen der Kirchen und Religionsgesellschaften.

Unter dem Nutzungsbegriff „Anlagen für kulturelle Zwecke“ fasst die BauNVO unabhängig von dem Träger der Einrichtung im Teilbereich Bildung und Wissenschaft vor allem Schulen (Internats-, Berufs-, Fach- und Volkshochschulen) und andere Lehrinstitute der Aus-, Fort- und Weiterbildung (z. B. Sprachschulen), Forschungseinrichtungen, Bibliotheken zusammen.

Als Einrichtungen aus dem Bereich Kunst und Kultur kommen z. B. Museen, Archive, Theater- und Opernhäuser, Konzerthallen und ähnliche Räumlichkeiten für musikalische Darbietungen, Kleinkunstabühnen, politische Kabaretts, Ballett in Betracht.

Typische „Anlagen für soziale Zwecke“ sind Kindergärten, Kindertagesstätten, Einrichtungen der Behindertenbetreuung, Treffpunkte für Jugendliche, Altenbegegnungs- und Altenbetreuungsstätten, Frauenhäuser, soziale Hilfsdienste („Essen auf Rädern“) und andere Fürsorgeeinrichtungen mit sozialer Zielsetzung.

Bei den „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ handelt es sich um dem Gesundheitswesen zugehörigen öffentlichen und privaten Anlagen, z.B. Krankenhäuser, (Poli-)Kliniken, Sanatorien und andere Rehabilitationseinrichtungen, Untersuchungslabore, Bäder, Kurheime, Heil- und Pflegeanstalten, Unfallstationen, Einsatzstellen privater Rettungsdienste.

### Vergnügungsstätten:

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätten“ fallen nach vorherrschender Meinung in Literatur und Rechtsprechung im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlichen Vergnügungsweisen:

- Nachtlokale jeglicher Art und Sex-Shops,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,

- Wettbüros sowie,
- Swinger-Clubs.

Für die Beurteilung kommt es auf die Art des Betriebs (z. B. typische Nachtlokale), sowie auf die Größe des Betriebs an (bei Spielhallen vor allem auf die Raumgröße, die Zahl und Art der Spielgeräte und die Besucherplätze).

Auf Grund des Flächenbedarfs und der negativen Auswirkungen auf den Verkehr werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die Versorgung der Stadt mit diesen Nutzungen ist bereits an anderer Stelle gesichert.

Auf Grund der enormen Bandbreite und insbesondere der hiermit einhergehenden verkehrlichen Belastung des Gebietes werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Auch hier ist die Versorgung der Stadt mit diesen Nutzungen bereits an anderer Stelle gesichert. Ebenso werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um Imageverluste, nachbarschaftliche Konflikte und damit verbundene „Trading-Down-Effekte“ zu vermeiden.

Gemäß RPS/RegFNP 2010 (Ziel 4.3-3) widerspricht in den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Zur Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung werden daher entsprechend Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurden für die Gewerbegebiete Emissionskontingente festgelegt. Daher erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO eine entsprechende Gliederung der Gewerbegebiete.

Innerhalb des bestehenden Betriebes befindet sich ein Wohnhaus, welches bereits seit langem nicht nur vom Betriebsinhaber bewohnt wird. Auch wenn langfristig das Wohnhaus durch Gewerbegebäude ersetzt werden wird, soll die Wohnnutzung bis dahin weiterhin möglich sein. Daher wird von § 1 Abs. 10 BauNVO Gebrauch gemacht und festgesetzt, dass bestehende Wohnnutzungen weiterhin zulässig sind. Erneuerungen oder Erweiterungen werden jedoch ausgeschlossen. Instandhaltungsmaßnahmen innerhalb der Wohnnutzung sind jedoch zulässig.

#### **4.1.2 Sonstige Nutzungen**

Neben den bereits aufgeführten Nutzungen sind in den Baugebieten nach § 12 Abs. 1 BauNVO allgemein Stellplätze und Garagen zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Nutzung für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (§ 13 BauNVO), nicht nur für einzelne Räume, sondern auch für ganze Gebäude.

Schließlich sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenschaft nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Daneben sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, da im Bebauungsplan hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt werden. Hierzu zählen auch Einrichtungen für die Sicherung der Löschwasserversorgung (z.B. Löschteiche, unterirdische Löschwasserbehälter).

Zu den Nebenanlagen zählen auch baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung von Solarenergie an oder auf Dach- oder Außenwandflächen, auch wenn die Energie überwiegend in das Netz eingespeist wird (§ 14 Abs. 3 BauNVO).

#### **4.1.3 Gliederung der Gewerbegebiete (Emissionskontingente)**

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden Emissionskontingente für die Gewerbebetriebe festgesetzt. Die planerische Festsetzung erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO. Diese Festsetzung ermöglicht es, die in einem Baugebiet zulässigen Nutzungen räumlich zu verteilen und somit sicherzustellen, dass von der gewerblichen Nutzung keine unzumutbaren Immissionen ausgehen. Die Gliederung berücksichtigt hierbei die besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften der Betriebe und Anlagen.

Mit Hilfe der Emissionskontingente ist es möglich, jeder Anlage bzw. jedem Betrieb im betroffenen Bereich seinen Anteil an den Gesamtemissionen zuzuweisen, bei dessen Ausschöpfung der Immissionsrichtwert auch dann nicht überschritten wird, wenn alle Anlagen in dem betroffenen Bereich ihre Anteile gleichfalls in vollem Umfang ausnutzen. Durch die festgesetzten Emissionskontingente wird sichergestellt, dass an den maßgeblichen Immissionspunkten (nächstgelegene Wohnbebauung) die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm durch die Summe aller Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet eingehalten werden (vgl. auch Kapitel III.2.1.7).

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sind in den §§ 16-21a der BauNVO definiert. Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche, die Baumassenzahl oder die Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

### **4.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

§ 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO ermächtigt die Gemeinde, das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (H) zu bestimmen.

§ 18 BauNVO normiert hierzu in Absatz 1 in Konkretisierung des allgemeinen Bestimmtheitsgebotes, dass die für die Anwendung der Festsetzung auf das einzelne Vorhaben erforderlichen Bezugspunkte festgelegt werden müssen, wenn von der Ermächtigung Gebrauch gemacht wird. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind aus städtebaulichen Gründen in Bebauungsplänen regelmäßig zu treffen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation im Gebiet wird für die max. Höhe baulicher Anlagen eine Festsetzung in m üNN getroffen. Die vorhandenen Gebäudehöhen sowie die Höhen im Gebiet wurden von einem Vermessungsbüro ermittelt und sind in der Plankarte dargestellt. Für den Bereich östlich der Bahnhofsallee wird eine max. Höhe von 205 m üNN festgesetzt. Dies entspricht in etwa der Bestandshöhe des Hauptgebäudes an der Bahnhofsallee (204,58 m üNN) von ca. 14 m. Für das Gebiet westlich der Bahnhofsallee wird eine Höhe von max. 200 m üNN festgesetzt (Bestandsgebäude Bahnhofsallee 62 = 201,02 üNN, Bahnhofsallee 60 = 197,11 m üNN).

#### **4.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Festsetzung der GRZ gelten die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen, die nur in unter speziellen Voraussetzungen überschritten werden dürfen.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wurden die Höchstwerte für Gewerbegebiete (0,8) festgesetzt, um eine möglichst hohe Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche neben den baulichen Hauptanlagen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. In den Gewerbegebieten ist diese sogenannte „Kappungsgrenze“ mit der Festsetzung der GRZ von 0,8 bereits erreicht.

#### **4.2.3 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl**

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Auf eine Festsetzung von Vollgeschossen wird verzichtet, da in Gewerbegebieten auf Grund der großen Bandbreite an Nutzungen und der unterschiedlichen betrieblichen Anforderungen auch die unterschiedlichsten Geschosshöhen erforderlich sind. Daher wird auch für die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche die Obergrenze für Gewerbegebiete (GFZ 2,4) festgesetzt.



### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermächtigt den Planungsträger, im Bebauungsplan die Bauweise festzusetzen, welche in § 22 BauNVO näher geregelt ist. In der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wobei die Tiefe des Grenzabstandes durch das Abstandsflächenrecht bestimmt wird. Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise nicht länger als 50 m sein. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Aufgrund der großzügigen Baufenster wird im östlichen Teilgebiet (GE 1) eine abweichende (offene) Bauweise festgesetzt und die max. Länge der Gebäude auf 75 m begrenzt. Hierdurch wird verhindert, dass ein übermäßig langer Gebäudekomplex (z.B. Lagerhalle) errichtet werden kann. Wegen der relativ geringen Grundstücksbreite von Flurstück 36 (ca. 19 m) darf im GE 2 an die westliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Hierdurch soll eine angemessene bauliche Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht werden. Zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange wird dabei die max. Höhe der Grenzbebauung auf 7 m beschränkt.

§ 23 Absatz BauNVO legt mit der Baulinie, der Baugrenze und der Bebauungstiefe die drei Instrumente fest, mit denen die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden kann. Die überbaubaren Flächen werden im Wesentlichen durch Baugrenzen festgesetzt. Lediglich im Bereich des Bestandsgebäudes an der Bahnhofsallee wird eine Baulinie festgesetzt, um hier das städtebauliche Erscheinungsbild und die Raumkanten zu bewahren.

### **4.4 Stellplätze und Garagen**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können im Bebauungsplan Festsetzungen für die Flächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Einfahrten getroffen werden. Zweck dieser Festsetzungsmöglichkeit ist es, gezielt für die Anlagen die planungsrechtlichen Grundlagen für solche Flächen vorzusehen.

Auf Grund der großzügig angelegten Baufenster sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Wesentlichen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf dem Flurstück 36 wird zusätzliche eine Fläche für Stellplätze (für Firmenparkplatz) festgesetzt.

Für Garagen und Carports gilt aus Verkehrssicherheitsgründen ein Mindestabstand von 5 m zur angrenzenden Verkehrsfläche.

### **4.5 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen**

Die vorhandene Erschließungsstraße (Bahnhofsallee) wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Verkehrsfläche dient der gesicherten Erschließung als Zulässigkeitsvoraussetzung für Vorhaben.

Die geplante P+R-Anlage wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die „besondere Zweckbestimmung“ dieser Verkehrsflächen ergibt sich vor allem aus der besonderen Nutzungsart bzw. dem besonderen Benutzungszweck, dem diese Verkehrsfläche unterliegt.

Entlang der K17 werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, da hier aus Verkehrssicherheitsgründen zusätzliche Ein- und Ausfahrten nicht errichtet werden sollen. Zudem sind hier die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der K17 zu berücksichtigen.

#### **4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (vgl. auch Kapitel III Umweltbericht).

#### **4.7 Flächen zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 25a) sowie über Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Nr. 25b).

Die Erhaltung der Gehölzbestände an der K 17 dient der Eingriffsvermeidung.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen in erster Linie der Eingriffsminimierung und der Einbindung des Gebietes in die Landschaft (Ortsrandbepflanzung).

#### **4.8 Örtliche Bauvorschriften**

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. Die in § 91 Hessischer Bauordnung (HBO<sup>2</sup>) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach § 91 HBO wurden nur insofern aufgenommen, als sie zur ortsbildgerechten Einbindung neuer Gebäude in den Bestand erforderlich sind. Die Festsetzung betreffen die Dachfarbe und Werbeanlagen. Zusätzlich werden Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen und Flächen für Abfallbehältnisse getroffen.

Durch die Änderung der Hessischen Bauordnung 2018 unterliegen nun auch die örtlichen Bauvorschriften den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), explizit den §§ 1 bis 4c, 8 bis 10a, 13 bis 13b, 30, 31, 33, 36, 214 und 215 BauGB<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Vom 28. Mai 2018

<sup>3</sup> Bisher war lediglich § 10 Abs. 3 BauGB (Bekanntmachung) anzuwenden.

### **III. UMWELTBERICHT**

#### **1. Einleitung**

Da im Bebauungsplan „Östliche Bahnhofsallee“ auch bislang unbebaute Außenbereichsflächen überplant werden, ist für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (vgl. Kapitel III.1.4).

Die Bestandteile des vorliegenden Umweltberichtes entsprechen den Vorgaben und gesetzlichen Neuregelungen der BauGB-Novellierung vom Mai 2017 (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB).

##### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Im Rahmen des Bebauungsplans soll insbesondere der Wirtschaftsstandort Butzbach und hier insbesondere der seit langem im Stadtteil ansässige Gewerbebetrieb langfristig gesichert und Möglichkeiten für eine betriebliche Erweiterung geschaffen werden. Weiterhin sollen die derzeit unbefriedigenden Verkehrsverhältnisse sowie die Parksituation im Plangebiet durch Schaffung eines öffentlichen P+R-Platzes verbessert werden.

##### **1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang**

Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) sowie eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (P+R-Anlage) festgesetzt. Die bestehende Bahnhofsallee wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für das Baugebiet werden Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Darüber hinaus erfolgen Festsetzungen zur Eingrünung sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen.

Der Standort des rund 2,2 ha großen Plangebiets liegt im Stadtteil Ostheim in der Bahnhofsallee östlich des Bahnhofpunktes „Ostheim“. Nördlich wird das Gebiet von der K 17 begrenzt, östlich und südlich grenzen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Entfernung zum Ortsrand von Ostheim beträgt ca. 20 m, zum Ortsrand von Nieder-Weisel rund 250 m (vgl. auch Abbildung 2).

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

<b>Festsetzung</b>	<b>Art</b>	<b>Umfang</b>
Gewerbegebiete (GE)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO	16.500 m <sup>2</sup>
Grundflächen (GRZ 0,8)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO	13.200 m <sup>2</sup>
Geschossflächen (GFZ 2,4)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO	39.600 m <sup>2</sup>
Max. Höhe baulicher Anlagen	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO	ca. 11 bis 14 m
Bauweise	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO; abweichende Bauweise	-
Überbaubare Grundstücksflächen	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO	13.300 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	1.737 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (P+R)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	3.874 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	1.195 m <sup>2</sup>
Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	133 m <sup>2</sup>
Flächen für Stellplätze	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	383 m <sup>2</sup>
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Zisternen, Dach- und Fassadenbegrünung, Artenschutzmaßnahmen	-
Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (Emissionskontingente)	-

Tabelle 2: Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Art und Umfang

Im Übrigen wird auf Kapitel I.4 der Begründung verwiesen.

### 1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund 2,2 ha, wobei rund 5.600 m<sup>2</sup> bereits bebaut und die Erschließungsstraße angelegt worden sind. Der zusätzliche Bedarf an Grund und Boden umfasst somit ca. 1,5 ha.

#### 1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

In verschiedenen Fachgesetzen werden Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten Fachgesetze sind dabei das

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Umweltinformationsgesetz (UIG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Im Folgenden werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen - bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östliche Bahnhofsallee“ - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 5 BauGB	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes	- Teilweise Überplanung bereits bestehender Bauflächen und somit Reduzierung der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich - Entwicklung von Gehölzflächen - Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	- Entwicklung von Gehölzflächen - Dach- und Fassadenbegrünung sowie Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Festsetzung von Emissionskontingenten
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Entwicklung von Gehölzflächen - Dach- und Fassadenbegrünung sowie Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Tabelle 3: Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

<b>Fachgesetz</b>	<b>Ziel(e)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- Im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Teilweise Überplanung bereits bestehender Bauflächen - Verbesserung der baulichen Ausnutzung
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	- Im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Artenschutzrechtliche Prüfung
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	- Entwicklung von Gehölzflächen - Dachbegrünung
§ 47 ff. WHG	Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.	- Entwicklung von Gehölzflächen - Dachbegrünung - Zisternen
§ 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen.	- Im Rahmen der Umweltprüfung (Schalltechnische Untersuchung hinsichtlich Verkehrs- und Gewerbelärm)

Tabelle 3: Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Fortsetzung)

Hinzu kommen fachspezifische Landesgesetze wie

- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBnatSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Forstgesetz (HFG)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)

welche die bundesrechtlichen Ziele aufgreifen und teilweise ergänzen.

Fachpläne liegen für das Plangebiet nicht vor. Der Landschaftsplan ist in den Regionalen Flächennutzungsplan integriert (vgl. Kapitel I.4.1). Besondere zu berücksichtigende landschaftsplanerische Entwicklungsziele liegen für das Plangebiet nicht vor.

## 1.5 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dabei dient auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Der Umfang der Umweltprüfung hat sich am Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans zu orientieren. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen **erheblichen** Umweltauswirkungen der Planung.

Die folgende Tabelle fasst die Prüfung der Umweltbelange zusammen. Die tabellarische Übersicht dient dabei als „Checkliste“ für die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft und somit zur Abschätzung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie der Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden.

Belang	Erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Tiere	<input checked="" type="checkbox"/>		Artenschutzrechtliche Belange sind unmittelbar (d.h. auch bei bereits bestehendem Baurecht) zu berücksichtigen. Durch das Vorhaben kann eine erhebliche Beeinträchtigung verschiedener Tierarten durch Störung oder Lebensraumverlust eintreten.
Pflanzen	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch das Vorhaben kann eine erhebliche Beeinträchtigung von Pflanzen(Gehölz-)beständen durch Bebauung eintreten.

Tabelle 4: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Belang	Erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Fläche	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch die Planung werden bislang unbebaute Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.
Boden	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch das Vorhaben kann es zu einem erhöhten Verlust von Boden kommen.
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch das Vorhaben kann es zu einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Bebauung und Versiegelung kommen.
Luft / Klima	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch das Vorhaben kann es zu einer Veränderung des Kleinklimas im Gebiet kommen.
Landschaft	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch das Vorhaben kann es zu einer wesentlichen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes kommen.
Biologische Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/>		Auf Grund der Bebauung bislang unbebauter Bereiche kann es zu einer Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im Gebiet kommen.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete		<input checked="" type="checkbox"/>	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch die Planung können Beeinträchtigungen des Menschen hinsichtlich Lärmbelastung (Verkehrs- und Gewerbelärm) auftreten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Licht, oder Strahlung sind nicht zu erwarten.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<input checked="" type="checkbox"/>		Innerhalb des Plangebiets sind keine Kulturdenkmäler vorhanden. Auf den Flurstücken 32 bis 36 ist jedoch mit dem Vorkommen von Bodendenkmälern zu rechnen. zu rechnen. Der vorhandene Wasserbehälter auf Flurstück 49/4 wird nicht mehr benötigt und zurückgebaut.

Tabelle 4: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)



Belang	Erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	<input checked="" type="checkbox"/>		Die Planung setzt Gewerbegebiete fest, von denen Lärmemissionen ausgehen können. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle (Gewerbemüll) und Abwässer (Kanal) gewährleistet.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie		<input checked="" type="checkbox"/>	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird daher auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt durch die im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften unberührt. Durch die Gehölzflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen wird ein wirksamer Beitrag zum Klimaschutz geleistet.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen		<input checked="" type="checkbox"/>	Der Landschaftsplan ist in den RegFNP integriert. Sonstige Pläne (z.B. wasser-, abfall- und immissionsschutzrechtliche Pläne) liegen für das Plangebiet nicht vor.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch Rechtsverordnung (22. Und 33. BImSchV) festgelegte Immissionsgrenzwerte liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet nicht vor.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes		<input checked="" type="checkbox"/>	Hinsichtlich des übergreifenden Verhältnisses zwischen Naturhaushalt, Menschen sowie Sach- und Kulturgütern ist aufgrund der bereits erfolgten Einschätzungen nicht mit erheblichen Wechselwirkungen durch die Planung zu rechnen.

Tabelle 4: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

Belang	Erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind		<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Im Bebauungsplan sind aufgrund der Festsetzung von Gewerbegebieten keine Störfallbetriebe zulässig. Diese sind im Wesentlichen nur in Industriegebieten zulässig. Es besteht somit keine bestimmte Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen. Es sind keine Vorhaben als Verursacher solcher Unfälle oder Katastrophen (z.B. Explosionen oder starke Brände) im Bebauungsplan vorgesehen. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich solche Vorhaben im Gebiet des Bebauungsplans ansiedeln werden.</p> <p>Ereignisse außerhalb des Gebietes des Bebauungsplans können auf im Bebauungsplan vorgesehene Nutzungen in einer Weise einwirken, dass sich diese als schwere Unfälle oder Katastrophen darstellt. Hierzu gehört die angrenzende Bahnstrecke. Inwiefern auf der Bahnstrecke ggf. gefährliche Stoffe im Sinne der Störfallverordnung transportiert werden, ist nicht bekannt. Eine Anfälligkeit, also bestimmte nach Lage der Dinge über das allgemeine (Lebens-) Risiko hinausgehende Wahrscheinlichkeit für solche Unfälle oder Katastrophen, besteht jedoch nicht.</p>

Tabelle 4: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen beschränken sich im Folgenden auf die in Kapitel 1.5 (Tabelle 3) ermittelten Belange, welche voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden.

### 2.1.1 Fauna und Flora

Im Rahmen der Bestandskartierung (siehe Anlage) wurden folgende Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt:





Typ-Nr.	Bezeichnung	Foto	Beschreibung
02.200	Gebüsche, Hecken, heimischer Arten auf frischen Standorten		Am Nordwestrand ragt ein Teil der straßenbegleitenden Böschungsgehölze mit Rosen, Weißdorn, Holunder, Brombeere, Schlehe, Walnuss, Obstbäume u.a. in das Plangebiet hinein.
04.600	Feldgehölz, großflächig		Auf Flurstück 49/4 hat sich um den Hochbehälter ein dichtes Feldgehölz aus Birken, Weißdorn, Holunder, Brombeeren, Hartriegel, Schneebeere, Obstbäumen u.a. entwickelt.
06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen		Südlich und südöstlich des Betriebes befinden sich intensiv genutzte Frischwiesen (typische mehrschürige Glatthaferwiesen), teilweise mit ruderalisierten Bereichen.
09.151	Artenarme Feld-, Wegsäume		Entlang der Feldwege und der Bahnhofsallee finden sich schmale (max. 1m breite) ruderale und nährstoffreiche Saumstreifen, welche häufig gemäht werden.

Tabelle 5: Biotop- und Nutzungstypen

Typ-Nr.	Bezeichnung	Foto	Beschreibung
09.160	Straßenränder, intensiv gepflegt, artenarm		Entlang der Bahnhofsallee und der K 17 verlaufen teilweise sehr breite artenarme Straßenränder, die häufig gemäht werden.
10.510	Völlig versiegelte Flächen (Asphalt)		Neben der asphaltierten Bahnhofsallee sind insbesondere die Innenbereiche des Betriebes vollständig versiegelt (Hofflächen, Parkplätze).
10.520	Pflaster		Andere Bereiche innerhalb des Gewerbebetriebes sowie im Bereich des Wohnhauses Nr. 62 sind gepflastert.
10.710	Dachfläche nicht begrünt		Die Dachflächen der Gebäude sind nicht begrünt und werden direkt in den Kanal entwässert.
11.191	Acker, intensiv genutzt		Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet werden intensiv ackerbaulich genutzt (überwiegend Getreideanbau).

Tabelle 5: Biotop- und Nutzungstypen (Fortsetzung)





Typ-Nr.	Bezeichnung	Foto	Beschreibung
11.221	Arten- und strukturarme Hausgärten		Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden gärtnerisch genutzt (Vielschnittwiese / -rasen, Beete, Pflasterflächen etc.) und sind arten- und strukturarm.
04.110	Obstbäume		Südlich des Gewerbebetriebes stehen auf der Frischwiese 10 Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge).

Tabelle 5: Biotop- und Nutzungstypen (Fortsetzung)

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage 3) konnten von den 36 nachgewiesenen Vogelarten 22 als Brutvogelarten innerhalb des Plangebiets eingestuft werden. Darunter waren fünf Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand, wobei der Bluthänfling sogar einen schlechten Erhaltungszustand aufweist. Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs konnten mit Feldlerche und Rebhuhn zwei typische Arten der offenen Feldflur festgestellt werden. Weiterhin erwähnenswert ist das Brutvorkommen des Stars, der inzwischen in der bundesdeutschen Roten Liste als gefährdet eingestuft wird.

Aus der Gruppe der Reptilien konnte einzig die Zauneidechse nachgewiesen werden.

Im Zuge einer Nacherntekartierung konnten im Umfeld des Plangebiets auf 6,2 ha vier Baue des Feldhamsters nachgewiesen werden. Das Plangebiet liegt am Rande eines hessenweit mit am dichtesten besiedelten Lebensraum der Art. Die beiden Ackerflächen innerhalb des Plangebiets sind als jahrweise besiedelte Flächen mit geringerer Dichte einzustufen.

Mit dem Großen Abendsegler und der Zwergfledermaus konnten nur zwei, allgemein häufige Arten nachgewiesen werden. Hinweise auf die Nutzung von Quartieren ergaben sich nicht.

Weder im Feldgehölz noch in der Obstbaumreihe im südlichen Teil des Plangebiets konnten Baumhöhlen oder sonstige Strukturen gefunden werden, die als regelmäßig genutztes Quartier für Fledermäuse oder als Brutstätte für höhlenbrütende Vögel in Betracht kämen.

Hinweise auf das Vorkommen weiterer, insbesondere hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Aspekte bedeutsamer Arten ergaben sich nicht.

### **2.1.2 Boden**

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt unter Berücksichtigung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Zur Ermittlung der Auswirkungen der aktuell zu prüfenden Bauleitplanung wird gemäß Arbeitshilfe eine Bodenfunktionsbewertung für den Fall der Durchführung sowie den Fall der Nicht-Durchführung der Planung vorgenommen und mit der Bodenfunktionsbewertung der Bestandsbewertung verglichen. Die Unterschiede der Bodenfunktionsbewertungen aus den beiden Fällen im Vergleich zur Bestandsaufnahme stellen die Auswirkungen der Planung dar. Die Daten stammen aus dem Bodenviewer Hessen.

Die zur Übersicht herangezogene Bodenkarte 1:50.000 (BFD50) des HLNUG zeigt im Plangebiet Böden aus mächtigem Löss mit Tschernosem-Parabraunerden mit hohem Ertragspotenzial. Die Daten der BFD5 (Maßstab 1:5.000) zeigen für die bislang unbebauten Bereiche lehmige Böden mit Bodenzahlen zwischen 75 und 90 Punkten und einem sehr hohen Ertragspotenzial.

Im Rahmen der Bodenfunktionsbewertung werden folgende Bodenfunktionen herangezogen:

- Bodenfunktion: „Produktion“, Kriterium „Acker-/Grünlandzahl“
- Bodenfunktion: „Lebensraum für Pflanzen“, Kriterium „Ertragspotenzial“
- Bodenfunktion: „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“, Kriterium „Wasserspeicher-fähigkeit“ (Feldkapazität FK)
- Bodenfunktion: „Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“, Kriterium „Nitratrückhaltevermögen“.

Die Bewertung erfolgt jeweils in fünf Stufen von sehr gering (1) bis sehr hoch (5).

Die natürlichen Ertragsbedingungen werden in der Bodenschätzung durch die Höhe der Bodenzahl in einer Spanne von 7 bis 100 eingestuft. Auf der Basis der Bodenzahl wird die Ertragsfähigkeit eines Bodens unter Berücksichtigung der Auswirkungen von Klima und Relief (Bewirtschaftungs-erschwerisse etc.) durch Zu- und Abschläge bei den Bodenzahlen ermittelt und als Acker- bzw. Grünlandzahl bzw. Ertragsmesszahl ausgewiesen.

Das Ertragspotenzial des Bodens ist abhängig von den natürlichen Ertragsbedingungen, wie der Bodenbeschaffenheit und den klimatischen Verhältnissen. Die geeignete Kenngröße, die natürlichen, bodenbezogenen Ertragsbedingungen eines Standortes zu beschreiben, ist die nutzbare Feldkapazität im Wurzelraum, also der Teil der Feldkapazität, der für die Vegetation verfügbar ist. Die Feldkapazität (FK) bezeichnet den Wassergehalt eines natürlich gelagerten Bodens, der sich an einem Standort zwei bis drei Tage nach voller Wassersättigung gegen die Schwerkraft einstellt. Die FK-Werte dienen als Grundlage für die Ableitung weiterer Bodenfunktionen, beispielsweise für das Nitratrückhaltevermögen oder das standörtliche Verlagerungspotenzial.

Im 2,2 ha großen Plangebiet liegen 1,3 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, die im Rahmen der BFD5L bewertet sind (vgl. Tabelle 6).

<b>Boden- funk- tion</b>	<b>Acker-/ Grünland- zahl</b>	<b>Ertrags- potential</b>	<b>Wasser- speicher- vermögen</b>	<b>Nitrat- rückhalt</b>	<b>Gesamt- bewertung</b>	<b>Fläche in ha</b>
Stufe	4	5	4	4	5	1,2
Stufe	3	4	3	3	3	0,1

Tabelle 6: Flächenbilanz der Bodenfunktionsbewertungen

Die landwirtschaftlich genutzten Böden (1,3 ha) im Plangebiet besitzen überwiegend (1,2 ha) eine hohe Acker-/Grünlandzahl (75 bis 90, Stufe 4), lediglich in der südwestlichsten Ecke (0,1 ha) liegt die Acker-/Grünlandzahl nur bei 60-65 (Stufe 3). Beim Kriterium „Ertragspotenzial“ weisen 1,2 ha einen sehr hohen Grad (Stufe 5) und 0,1 ha einen hohen Grad (Stufe 4) der Funktionserfüllung auf. Dieselben 1,2 ha besitzen einen hohen Funktionserfüllungsgrad (Stufe 4) für die „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ mit dem Kriterium „Wasserspeicherfähigkeit“ (390 bis 520 mm) sowie ein hohes Nitratrückhaltevermögen (Stufe 4), während die 0,1 ha einen mittleren Funktionserfüllungsgrad hinsichtlich Wasserspeicherfähigkeit und Nitratrückhaltevermögen (Stufe 3) aufweisen.

Die Gesamttaggierung hinsichtlich der Bodenfunktion „Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“ weist somit 1,2 ha der bewerteten Fläche eine sehr hohe Stufe (5) und 0,1 ha eine mittlere Stufe (3) des Funktionserfüllungsgrad zu. Die restlichen nicht bewerteten Flächen von 0,9 ha sind bereits versiegelte (0,55 ha) bzw. gärtnerisch genutzte Flächen (0,35 ha). Für diese Flächen sind im BodenvIEWER keine Daten hinterlegt.

### Vorbelastungen

Die Bewertung des Erosionsgefährdungspotenzials im BodenVIEWER Hessen weist nur eine geringe Gefährdung auf, da es sich um ein Gebiet mit keinen bis nur sehr geringen Hangneigungen handelt.

Rund 0,55 ha im Plangebiet weisen bereits versiegelte Flächen auf (Straße, Bebauung, Hofflächen, Stellplätze etc.). Die restliche Fläche sind gärtnerisch genutzte Flächen. Für die versiegelten bzw. als Gartenflächen genutzten Bereiche sind Vorbelastungen für den Boden gegeben, da die Bodenfunktionen bereits vollständig verloren gegangen oder stark eingeschränkt sind.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

### **2.1.3 Wasser**

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im Teilraum „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär“. Die hydrogeologische Einheit im Plangebiet bilden miozäne Tone, Schluffe, Sande, Mergel, Kalksteine und Braunkohle. Im Untergrund liegen porige Lockergesteine mit geringer Durchlässigkeit (Grundwasser-Geringleiter).

Der Bereich südöstlich der Bahnhofsallee liegt in der qualitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“. Trinkwasser- oder Überschwemmungsgebiete sowie Grundwassermessstellen oder Gewinnungsanlagen sind nicht vorhanden. Der Lattwiesengraben verläuft nördlich des Plangebietes und ist von der Planung nicht betroffen. Stillgewässer sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet (2,2 ha) weist derzeit einen Versiegelungsgrad von 25% auf.

#### **2.1.4 Luft / Klima**

Das Klima in Butzbach wird als warm und gemäßigt klassifiziert. Der Niederschlag in Butzbach ist hoch, auch während des trockensten Monats. Die Temperatur liegt in Butzbach im Jahresdurchschnitt bei 9.2 °C, jährlich fallen etwa 695 mm Niederschlag.

Lokalklimatisch stellen die bislang unbebauten Ackerflächen Kaltluftentstehungsgebiete dar, während die bebauten und versiegelten Flächen die Umgebungstemperatur aufheizen. Insgesamt liegen im Plangebiet jedoch keine besonderen kleinklimatischen Verhältnisse vor.

Hinsichtlich der Luftqualität sind keine besonderen negativen Quellen, von denen eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Plangebiet eingehen, vorhanden.

#### **2.1.5 Landschaftsbild und Erholung**

Das derzeitige Betriebsgelände ist relativ gut durch in die Landschaft eingebunden. Zur Eingrünung zählen insbesondere das Feldgehölz sowie die Obstbäume im Süden und die straßenbegleitende Gehölzpflanzung im Norden. Von Osten her ist keine Eingrünung vorhanden.

Von den bestehenden max. 14 m hohen Gebäuden geht keine wesentliche Beeinträchtigung auf das Landschafts- und Ortsbild aus, zumal sich im Westen die Ortslage von Ostheim anschließt. Als Vorbelastung für das Orts- und Landschaftsbild ist die Bahntrasse zu nennen, welche das Plangebiet von der Ortsbebauung trennt.

Das Plangebiet und dessen Umgebung besitzt nur eine untergeordnete Funktion für die freiraumbezogene Erholung. Die angrenzende landwirtschaftlich intensiv genutzte und weitgehend ausgeräumte Landschaft ist für Spaziergänger und Radfahrer nur mäßig attraktiv.

#### **2.1.6 Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Art. Sie gilt als eine der Grundvoraussetzungen für die Stabilität der weltweiten Ökosysteme. Eine hohe genetische Vielfalt ist Voraussetzung für die Anpassung der Arten, z.B. an sich insbesondere durch den Menschen rapide verändernde Umweltbedingungen und - letztendlich - für die weitere Evolution.

Die Bestandsaufnahme zeigt, dass die biologische Vielfalt im Plangebiet als gering bis mittel einzustufen ist. Rund 25% des Plangebiets sind bereits bebaut und versiegelt, so dass hier die biologische Vielfalt bereits eingeschränkt ist.



In den landwirtschaftlich intensiv genutzten Agrarräumen der Wetterau ist zudem die biologische Vielfalt auch auf Grund weitgehend fehlender Saum- und Gehölzbiotope als Rückzugsgebiet für Pflanzen und Tiere stark eingeschränkt. Gleichwohl dienen auch diese Flächen gefährdeten Arten Lebensraum (z.B. Feldhamster und Feldlerche).

#### **2.1.7 Lärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlagen 1+2) wurden die derzeitigen Lärmemissionen hinsichtlich Verkehrs und Gewerbelärms ermittelt.

Grundlage für die von der K17 ausgehenden Emissionen ist die Verkehrszählung 2005 (Hessen Mobil), welche im Sinne einer Prognose bis zum Jahr 2025 mit einer allgemeinen Verkehrszunahme um 1 % pro Jahr hochgerechnet wurde. 2005 lag die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke bei 3.800 Fahrzeugen, welche zu einem Emissionspegel (in 25 m Abstand zur Straße) von 62,2 dB(A) tags und 52,8 dB(A) nachts führen. Die Prognose 2015 zeigt einen Anstieg auf 4.637 Kfz/24 h und einer Erhöhung der Lärmemissionen um jeweils 0,9 dB(A).

Die Schallemissionen der westlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke wurden auf der Grundlage aktueller Prognosedaten 2025 der Deutschen Bahn AG berechnet. Dabei wird ein max. Emissionspegel (in 0 m Höhe) von 91,9 dB(A) tags und 95,0 dB(A) nachts prognostiziert.

#### **2.1.8 Bodendenkmäler**

Auf den Flurstücken 32 bis 36 ist nach den Grabungsbefunden beim Straßenbau der K17 in den 80er Jahren mit einer spätbronzezeitlichen Siedlung der Urnenfelderkultur zu rechnen. Daher können durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

#### **2.1.9 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin in Nutzung und werden nicht für eine Bebauung in Anspruch genommen. Insofern findet dann auch kein Eingriff in Natur Landschaft statt.

Durch die Fortführung der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung sind keine erheblichen Änderungen des Ist-Zustands des Bodens zu erwarten. Die Böden würden ihre hohe und sehr hohe Funktionserfüllung der Bodenfunktionen, v.a. hinsichtlich der Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ (Ertragspotenzial), der „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ (Wasserspeicherfähigkeit) sowie der „Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“ (Nitratrückhaltevermögen) weiter ausüben.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbebetriebes wären allerdings sehr stark eingeschränkt, so dass es bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu einer wesentlichen Veränderung des derzeitigen Umweltzustands kommt.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden werden die mit den Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen beschrieben und bewertet. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

### ***2.2.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten***

Auswirkungen auf den Umweltzustand infolge des Baus beschränken sich im Wesentlichen auf die üblichen vorübergehenden Emissionen (insbesondere Lärm, Staubentwicklung) während der Bauzeit. Diese sind zu vernachlässigen, da die Bauphase zeitlich und räumlich beschränkt ist.

Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange sind Auswirkungen während der Bauphase und eventueller Abrissarbeiten von Belang, welche durch Maßnahmen minimiert werden.

Die Auswirkungen infolge des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben sind insbesondere im folgenden Kapitel aufgeführt.

### ***2.2.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt***

#### *2.2.2.1 Fauna und Flora*

Hinsichtlich einzelner Lebensräume bzw. Biotopstrukturen sowie des Artenschutzes sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Rodung und Verlust von Gehölzen
- Überbauung von Acker- und Grünlandflächen mit einhergehendem Verlust von Nahrungshabitaten sowie zusätzlich vorübergehend Flächenverluste durch Baueinrichtungsflächen
- baubedingte Flächeninanspruchnahme (Tötungen und Verletzungen von Tieren, Schädigung von Lebensstätten)
- anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme mit Funktionsverlust (Schädigung) von Lebensstätten
- Gestaltung der Baukörper in Bezug auf Fenster und Glasfassaden.

Keine Auswirkungen hingegen sind zu erwarten bezüglich der Artengruppen (besonders geschützte) Farn- und Blütenpflanzen, Weichtiere, Fische und Rundmäuler, Käfer, Libellen, Schmetterlinge und Amphibien zu erwarten (vgl. Anlage 3).

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde ferner nachgewiesen, dass für nachgewiesenen Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand in Hessen - mit Ausnahme des Stars - eine Verletzung von Verbotstatbeständen nicht in Betracht kommt.

Für die übrigen betroffenen Arten wurde eine einzelartenbezogene Konfliktanalyse vorgenommen. Diese betrifft die Arten Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Feldhamster (*Cricetus cricetus*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Girlitz (*Serinus serinus*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Haussperling (*Passer domesticus*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Rebhuhn (*Perdix perdix*), Star (*Sturnus vulgaris*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Trauerschnäpper (*Ficedula hypoleuca*), Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*), Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*).

Die Einzelartenprüfungen ergaben, dass für zehn geprüfte Arten Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen sind, um das Eintreten von Verbotstatbeständen des Besonderen Artenschutzrechts abzuwenden. Für sechs Arten werden darüber hinaus funktional wirksame, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen betreffen zum einen typische Offenlandarten, die Äcker, Grünland oder besonnte Randstrukturen besiedeln. Vorliegend sind das Feldlerche, Feldhamster und Zauneidechse. Für weitere vorkommende Arten des Offenlandes wie Goldammer und Rebhuhn werden dagegen keine Vorkehrungen notwendig, da ihre Fortpflanzungsstätten außerhalb des Plangebiets liegen.

Darüber hinaus betreffen Ausgleichsmaßnahmen typische Bewohner von Siedlungsgebieten. Hervorzuheben ist der Bluthänfling, der inzwischen in Hessen einen schlechten Erhaltungszustand aufweist, weshalb die planerischen Anforderungen bezüglich dieser Art besonders hoch sind. Daneben kommen mit Trauerschnäpper und Star zwei typische Höhlenbrüter vor, die im Umfeld keine oder wenige Ausweichmöglichkeiten haben. Daher sind für diese Arten ebenfalls funktional wirksame Maßnahmen zu ergreifen (vgl. Kapitel III.2.3).

Nach Durchführung dieser Maßnahmen verbleiben keine relevanten Beeinträchtigungen in Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG.

#### 2.2.2.2 Boden

Jedwede Siedlungsentwicklung im Außen- oder Innenbereich ist in der Regel mit der Beanspruchung von bislang unversiegelten Flächen verbunden. Entscheidend bei der Versiegelung offener Böden ist der Verlust der (im Hinblick auf das Grundwasser) wichtigen Funktion der Böden als Filter von Schadstoffen, der Verlust der Speicherfunktion der Böden für Niederschlagswasser sowie die Funktion der Böden als Standort für Lebensräume für Pflanzen und Tiere, die ebenfalls nicht mehr erfüllt werden kann.

Durch die Planung ergibt sich für das Plangebiet eine max. mögliche Neuversiegelung von rund 1,23 ha. Hierdurch steigt der Versiegelungsgrad von derzeit 25% auf rund 80% an. Infolge der möglichen Versiegelung gehen die Bodenfunktionen auf rund 90 % der in Kapitel III.2.1.2 bewerteten Böden verloren. Es verbleibt lediglich ca. 0,12 ha an Boden, welcher mit Gehölzen bepflanzt wird.

In der folgenden Tabelle ist die Flächenbilanz mit der Ermittlung der Wertstufendifferenz der Bodenfunktionen vor und nach dem Eingriff unter vollständige Ausschöpfung der nach Bebauungsplan zulässigen baulichen Nutzung dargestellt. Dabei werden die 0,1 ha mit mittlerer Bodenfunktionsbewertung nicht separat berücksichtigt, sondern der Vereinfachung wegen der Gesamtfläche (1,3 ha) zugeschlagen.

<b>Planung</b>	<b>Acker-/ Grünland- zahl vor / nach Eingriff</b>	<b>Ertrags- potential vor / nach Ein- griff</b>	<b>Wasser- speicher- vermögen vor / nach Eingriff</b>	<b>Nitrat- rückhalt vor / nach Eingriff</b>	<b>Gesamt- bewertung vor / nach Eingriff</b>	<b>Fläche in ha</b>
Gewerbegebiet	4 / 0	5 / 0	4 / 0	4 / 0	5 / 0	0,83
P+R-Anlage	4 / 0	5 / 0	4 / 0	4 / 0	5 / 0	0,35
Pflanzflächen	4 / 3	5 / 3	4 / 4	4 / 3	5 / 3	0,12

Tabelle 7: Flächenbilanz der Bodenfunktionsbewertungen vor und nach dem Eingriff

Insgesamt ist das Schutzgut Boden durch Versiegelung auf 1,18 ha Fläche und dem Verlust bzw. der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen erheblich betroffen. Versiegelungen führen zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Ein direkter Ausgleich in Form von Entsiegelungsmaßnahmen ist nicht möglich, da keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Insofern sind die Beeinträchtigungen im Wesentlichen durch Minderungsmaßnahmen möglichst zu begrenzen (vgl. Kapitel III.2.3.3).

#### 2.2.2.3 Wasser

Folgende Beeinträchtigungen sind durch die Planung zu erwarten:

- Verringerung der Versickerungs- und Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Gefahr von Verschmutzung des Grundwassers (z.B. durch auslaufende Schmierstoffe, Öl, Benzin etc.) während der Bautätigkeiten.

Da unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben (§ 37 Abs. 4 HWG und § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG) anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet zeitverzögert durch Versickerung auf den Grundstücken, Dachbegrünung, Brauchwasser-/Zisternennutzung, Grün- und Wasserflächen dem Wasserhaushalt wieder zugeführt wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten. Je nach Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sind auf den Grundstücken ggf. entsprechend technische Maßnahmen zu treffen.

#### 2.2.2.4 Luft/Klima

Durch den Einsatz von Baumaschinen können Schadstoffbelastungen entstehen (Abgasemissionen). Anlage- und betriebsbedingt sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Veränderung des Mikroklimas: durch Versiegelung (Bebauung) kann eine Erhöhung der Lufttemperatur (Wärmeinsel) mit lokalen Aufheizungseffekten erfolgen. Zudem kann es zu einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit kommen.
- Verlust von Kaltluftentstehungsbereichen.

Bauwerke und ihre befestigten Außenanlagen, Parkplätze und Erschließungswege wirken auf Grund ihrer Wärmekapazität als nächtliche Aufheizungsflächen und mindern so die klimaökologische Ausgleichsleistung nächtlicher Kaltluftflüsse. Die kleinklimatischen Auswirkungen bleiben jedoch auf das Plangebiet selbst beschränkt. Erhebliche Beeinträchtigungen der westlich angrenzenden Ortslage sind nicht zu erwarten, da hier keine kleinklimatisch wirksamen Austauschbeziehungen bestehen.

#### 2.2.2.5 Landschaftsbild

Durch die mögliche Bebauung mit Gewerbebauten wird das Gebiet zukünftig prägnanter als Siedlungsteil in der Landschaft hervortreten. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhen auf die Höhe des jetzigen Gebäudebestandes, die Beschränkung der max. Gebäudelängen sowie die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen erfolgt jedoch langfristig eine angemessene Eingrünung des Gebiets. Da nördlich des Plangebiets weitere Gewerbebeerweiterungsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, wird hier auf eine flächige Eingrünung verzichtet und stattdessen eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

#### 2.2.2.6 Bodendenkmäler

Da es sich bei dem P+R-Platz um eine Angebotsplanung handelt, deren Umsetzung zeitlich nicht abzusehen ist, wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt, dass für den betreffenden Bereich im Rahmen der Bauleitplanung keine gesonderte Untersuchung erforderlich ist. Vor Baubeginn ist jedoch eine geophysikalische Prospektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise wird in den textlichen Festsetzungen (C.1) aufgeführt.

Für das Flurstück 36 wurde bereits eine geophysikalische Prospektion durchgeführt (siehe Anlage 6). Die Untersuchung zeigte keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern. Die Empfehlung des Gutachters, den Oberboden unter Anweisung eines Archäologen abzuziehen, wurde in die textlichen Festsetzungen unter C.1 aufgenommen.

### **2.2.3 Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Durch die Überplanung und mögliche Nachverdichtung sind voraussichtlich keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen hinsichtlich der Emission von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung zu erwarten, da keine Baugebiete festgesetzt werden, in denen stärker emittierende Betriebe zulässig wären (z.B. Industriegebiet).

Bezüglich der Lärmbeeinträchtigungen (Gewerbe- und Verkehrslärm) wurde in der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlagen 1+2) nachgewiesen, dass durch den Betrieb des geplanten P+R-Parkplatzes bereits im unmittelbar angrenzenden geplanten Gewerbegebiet sogar die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 59/49 dB(A) eingehalten werden.

Dies gilt erst recht in den weiter entfernt gelegenen Mischgebieten westlich und östlich der Bahnstrecke sowie im allgemeinen Wohngebiet westlich der Bahnstrecke. Damit sind durch den geplanten P+R-Parkplatz die Anforderungen der 16. BImSchV an den Schallimmissionsschutz ohne zusätzliche Maßnahmen sicher eingehalten.

Die Beurteilungspegel durch die Gesamtverkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet kommt zu dem Ergebnis, dass im Tagzeitraum durch die Gesamtverkehrslärmeinwirkungen im geplanten Gewerbegebiet der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 von tags 65 dB(A) im Osten des Plangebietes eingehalten wird. Nach Westen, zur Bahnstrecke hin, steigen die Orientierungswertüberschreitungen jedoch auf bis zu ca. 12 dB(A) an. Im Nachtzeitraum ist der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von nachts 55 dB(A) im Plangebiet im Osten um bis zu 9 dB(A) überschritten, nach Westen, zur Bahnstrecke hin, um bis zu ca. 25 dB(A). Die Geräuscheinwirkungen des Schienenverkehrs übertrifft die Beiträge des Straßen- und Parkierungsverkehrs deutlich.

Zur Konfliktbewältigung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms werden im Gutachten mehrere Schallschutzmaßnahmen diskutiert und passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (Luftschalldämmung gegen Außenlärm von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sowie schalldämmender Lüftungseinrichtungen) vorgeschlagen, welche im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms erfolgt eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, in der Maximierung der Schallemissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet im zulässigen Rahmen sowie eine weitestgehende Gleichverteilung der Geräuschimmissionen aus den verschiedenen Teilflächen des Plangebietes erreicht wird. Unter Berücksichtigung der entsprechenden Festsetzungen wird gewährleistet, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 von der Gesamtheit aller Betriebe und Anlagen eingehalten werden. Hierdurch ist sichergestellt, dass aus Sicht des Schallimmissionsschutzes keine Einschränkungen bestehender oder zukünftiger Betriebe durch das geplante Vorhaben entstehen.

#### ***2.2.4 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung***

Durch die mögliche Bebauung kommt es nur zu einer unwesentlichen Zunahme an erzeugten Abfällen, welche jedoch über die vorhandenen Entsorgungssysteme der Stadt (Abwasserkanal, Müllabfuhr) ordnungsgemäß entsorgt werden können.

### **2.2.5 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Die im Plangebiet geplanten Nutzungen unterliegen weder der Störfallverordnung noch sonstigen nach BImSchG relevanten Genehmigungsverfahren. Es werden weder umweltrelevante Stoffe hergestellt noch verarbeitet. Ein Unfall- bzw. Havariefall ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Bodendenkmäler siehe Kapitel III.2.2.2.6.

### **2.2.6 Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Im Umfeld des Plangebiets sind aktuell keine weiteren Vorhaben geplant, so dass keine kumulierenden Auswirkungen zu erwarten sind.

### **2.2.7 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Im Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung). Durch die Planung von Gehölzbestände sowie von Dach- und Fassadenbegrünungen werden die Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima minimiert.

### **2.2.8 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Die Planung unterliegt weder der Störfallverordnung noch sonstigen nach BImSchG relevanten Genehmigungsverfahren. Es werden weder umweltrelevante Stoffe hergestellt noch verarbeitet.

## **2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen**

### **2.3.1 Überblick über die festgesetzten Maßnahmen**

Die Belange von Natur- und Landschaftsschutz werden im Rahmen der Planung zunächst durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die festgesetzten Maßnahmen zielen in erster Linie zunächst auf eine möglichst umfassende Vermeidung und/oder Minimierung der absehbaren Beeinträchtigungen ab:

- Nutzung bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) zur Siedlungsentwicklung vorgesehener Flächen
- Festsetzung von Emissionskontingenten
- Beschränkung der max. Gebäudehöhen und -längen
- Festsetzung von Zisternen
- Artenschutzmaßnahmen
- Passive Schallschutzmaßnahmen
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
- Fassaden- und Dachbegrünung
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

### **2.3.2 Artenschutz**

Die gemäß Artenschutzprüfung erforderlichen Maßnahmen (C1, C2, C3 und C5) zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (siehe Tabelle 9 der Artenschutzprüfung, Anlage 3) werden innerhalb der Gemarkung Ostheim auf dem städtischen Flurstück 43, Flur 2 durchgeführt. Die Fläche mit einer Größe von 4.386 m<sup>2</sup> wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und die erforderlichen Maßnahmen textlich definiert.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird bis zum Satzungsbeschluss vertraglich gesichert, wobei auch detaillierte Festlegungen zur Herrichtung und Pflege der Flächen getroffen werden. Die Maßnahme C4 wird ebenfalls vertraglich gesichert, da diese flexibel außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt wird.

### **2.3.3 Bodenschutz**

Zur Minimierung des Eingriffs in den Bodenhaushalt sind zunächst einige gesetzliche Grundlagen zu nennen, welche unmittelbar gelten. So ist gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser vorrangig ortsnah zu versickern oder zu verrieseln. Nach Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach sind offene Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder mit Pflastersteinen oder ähnlichem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau wasserdurchlässig herzustellen. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen kann die „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ teilweise erhalten werden.

Der Schutz des Mutterbodens ist in § 202 BauGB<sup>4</sup> rechtlich gesichert, zudem ergeben sich aus den gesetzlichen Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) sowie aus technischen Regelwerken (z.B. DIN 19 731, DIN 18 919, TR-LAGA) Anforderungen an den Bodenschutz.

---

<sup>4</sup> „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“



Eine Minderungsmaßnahme sind Dachbegrünungen, da sie je nach Mächtigkeit und Eigenschaften in geringem Umfang Bodenfunktionen ersetzen können. Durch Wasserspeicherung und Biomassebildung können die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Naturhaushalt gemindert werden.

Im Bebauungsplan wird zwar die Begrünung von Dächern bis zu 10° Neigung festgesetzt, jedoch sind auch andere Dachformen möglich. Insofern kann nicht abgeschätzt werden, wie hoch der Anteil an begrünten Dächern bei der Umsetzung der Planung tatsächlich sein wird.

Eine wesentliche Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme ist die Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad. Im vorliegenden Bebauungsplan ist dies jedoch nicht möglich, da rund 90% der in Anspruch genommenen Böden im Plangebiet einen sehr hohen Funktionserfüllungsgrad der Bodenfunktionen aufweisen.

Weitere bodenbezogene Minderungsmaßnahmen können während der Bauphase getroffen werden. Diese können im Bebauungsplan zwar nicht festgesetzt werden, sind aber zum Teil im Zuge einer ordnungsgemäßen Bauausführung auf Grund geltender technischer Regelwerke ohnehin zu berücksichtigen bzw. können z. B. über öffentlich-rechtliche Verträge und Erschließungsmaßnahmen für den Bauherrn verbindlich festgelegt werden:

- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Art und Qualität der Verfüllmaterialien,
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad (alle Flächen),
- Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor dem Befahren und ggf. vor Verunreinigungen während der Bauphase zu schützen,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden bzw. in Bereichen mit geplanter Versiegelung,
- Inanspruchnahme einer bodenkundlichen Baubegleitung.

Insgesamt ist das Schutzgut Boden durch Versiegelung auf 1,3 ha Fläche und dem Verlust bzw. der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen erheblich betroffen.

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Bodenhaushalt stellt die Entsiegelung die wirksamste Möglichkeit dar, einen Ausgleich für den Verlust bzw. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu realisieren. Die Entsiegelung ist zusammen mit dem Abtrag von Aufschüttungen und Verfüllungen die einzige Maßnahme, die zu einer Wiederherstellung der Bodenfunktionen führt. Innerhalb des Plangebiets sind jedoch keine Flächen vorhanden, welche entsiegelt werden könnten.

Weitere allgemeine Ausgleichsmaßnahmen zum Bodenschutz sind:

- Erosionsschutz durch Nutzungsänderung oder Etablierung und Erhaltung dauerhaft bodenbedeckender Vegetation auf erosionsgeschädigten Böden
- Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens

- Konservierende Bodenbearbeitung
- Produktionsintegrierte Maßnahmen können ebenfalls herangezogen werden, z. B.: Nutzungs-  
extensivierung, Nutzungsänderung, Entwicklung von Brache-/Randstreifen, Kalkung
- Wiederherstellung natürlicher Standorte, z.B. durch Wiedervernässung, Renaturierung und Re-  
kultivierung von Böden
- Maßnahmen zur Bodenverbesserung, z.B. Maßnahmen zur Vermeidung von Stoffeinträgen an  
anderer Stelle, Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Bodenlockerung, Bodenstruktur-ver-  
besserung.

Die im Zuge der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Eingriffskompensation (siehe Kapitel III.2.3.2 und 2.3.4) festgesetzten Biotopentwicklungsmaßnahmen auf einer intensiv genutzten Ackerfläche (Nutzungsextensivierung in Form von Brache, Entwicklung von Grünland, Pflanzung von Hecken sowie Verzicht auf Düngung und Spritzmittel auf einer Fläche von 0,46 ha) besitzen auch eine entsprechend positive Wirkung für den Bodenschutz.

### 2.3.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß Kompensationsver-  
ordnung<sup>5</sup>.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP/ qm	Fläche je Nut- zungstyp in qm	Biotopwert
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>				
02.200	Gebüsche, Hecken, heimischer Arten auf frischen Standorten	39	133	5.187
04.600	Feldgehölz, großflächig	50	703	35.150
06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen	21	5.439	114.219
09.151	Artenarme Feld-, Wegsäume	31	84	2.604
09.160	Straßenränder, intensiv gepflegt	13	439	5.707
10.510	Völlig versiegelte Flächen	3	2.961	8.883
10.520	Pflaster	3	504	1.512
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	1.991	5.973
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	7.775	124.400
11.221	Arten- /strukturarme Hausgärten	14	2.087	29.218
Zusatzbewertung:				
04.110	Obstbaum	34	[300]	10.200
<b>Summe</b>			<b>22.116</b>	<b>343.053</b>

<sup>5</sup> Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handel-  
barkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP/ qm	Fläche je Nut- zungstyp in qm	Biotopwert
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>				
02.200	Gebüsche, Hecken, heimischer Arten auf frischen Standorten	39	133	5.187
02.400	Neuanlage von Hecken-/Gebüsche, mind. 5 m breit	27	990	26.730
02.500	Neuanlage von Hecken-/Gebüsche, < 5 m breit	20	207	4.140
10.510	Völlig versiegelte Flächen (Verkehrsfläche)	3	1.739	5.217
10.530	Versiegelte Flächen mit Wasserabfluss (P+R)	6	3.667	22.002
10.530	Versiegelte Flächen mit Wasserabfluss (Stellplatzfläche)	6	383	2.298
10.715	Dachflächen mit Regenwasserver-sickerung (GRZ 0,8)	6	11.933	71.598
11.221	Arten- und strukturarme Hausgärten (verbleibende GE-Flächen)	14	3.064	42.896
Zusatzbewertung:				
10.743	Neuanlage von Fassadenbegrü-nung*	13	[488]	6.344
<b>Summe</b>			<b>22.116</b>	<b>186.412</b>

\* Wandlänge 75 m x 13 m Höhe = 975 m<sup>2</sup>, davon 50% geschlossen (488 m<sup>2</sup>)

Somit ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 156.641 Punkten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Artenschutzmaßnahmen auf der externen Fläche Gemarkung Ostheim, Flur 5, Flurstück 43 (tlw.) besitzen auch eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt und können somit als Maßnahmen angerechnet werden.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP/ qm	Fläche je Nut- zungstyp in qm	Biotopwert
<b>1. Bestand vor Kompensation</b>				
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	4.386	<b>70.176</b>

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP/ qm	Fläche je Nut- zungstyp in qm	Biotopwert
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>				
11.194	Acker mit Artenschutzmaßnahmen <sup>6</sup>	33	4.386	<b>144.738</b>

Es ergibt sich ein Biotopwertüberschuss von 74.562 Punkten.

<sup>6</sup> Aufwertung des Biotop-/Nutzungstyps: Gemäß Anlage 2 Nr. 2 KV erfolgt auf Grund der dauerhaften Sicherung der Maßnahmen, des hohen Flächenanteils an blühreicher Ruderalflora, der Bedeutung für den Artenschutz sowie der Neuschaffung eines wichtigen Trittsteinbiotopes (Stärkung der Biotopvernetzung) eine Aufwertung um 6 Punkte (je 3 Punkte für Vernetzung und Artenschutz).

Das Biotopwertdefizit von 156.641 Punkten reduziert sich somit auf 82.079 Punkte, welche über das Ökokonto der Stadt Butzbach ausgeglichen werden.

Dabei wird die Maßnahme Nr. 10 (Az. 005-11-1206-7618/08) „Waldrandgestaltung“ in der Gemarkung Nieder-Weisel, Flur 16, Flurstück 3/1 herangezogen. Von den dort anerkannten 84.300 Punkten werden die erforderlichen 82.079 Punkte für den Bebauungsplan „Östliche Bahnhofsallee“) abgebucht, so dass noch 2.221 Punkte auf dem Konto verbleiben.

## **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei den in Nr. 1d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ geht es nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um vernünftiger Weise in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und nicht etwa grundsätzlich andere Planungen in Erwägung zu ziehen sind.

In Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde keine Alternativenprüfung vorgenommen, da die gewerbliche Entwicklung bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) dargestellt ist. Die Erhaltung von Biotopstrukturen im Plangebiet selbst (z.B. Feldgehölz, Obstbäume) konnte nicht erfolgen, da diese Strukturen mitten in der Entwicklungsfläche liegen und eine Erhaltung zu einer starken Einschränkung der Bebaubarkeit des Gewerbebetriebes geführt hätte.

## **2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7j BauGB**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB sind unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG die Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, ob eine bestimmte Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen besteht. Dies bezieht sich zum einen darauf, ob Vorhaben als Verursacher solcher Unfälle oder Katastrophen im Bebauungsplan vorgesehen sind, z.B. Explosionen oder starke Brände auslösen können. Zum anderen können Ereignisse außerhalb des Gebietes des Bebauungsplans auf im Bebauungsplan vorgesehene Nutzungen in einer Weise einwirken, dass sich diese als schwere Unfälle oder Katastrophen darstellt; dazu können z.B. Erdbeben und Erdbeben gehören (an sich auch Schäden durch Hochwasser).

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans werden keine speziellen Vorhaben zugelassen. Es handelt sich somit um einen Angebotsbebauungsplan, dessen zulässige Nutzungen sich nach der BauNVO richten. Auf Grund der Festsetzungen im Bebauungsplan (Gewerbegebiet) kann weitestgehend ausgeschlossen werden, dass sich Vorhaben als Verursacher von Unfällen und Katastrophen im Gebiet ansiedeln. Es besteht keine „Anfälligkeit“, also bestimmte nach Lage der Dinge über das allgemeine (Lebens-) Risiko hinausgehende Wahrscheinlichkeit für solche Unfälle oder Katastrophen.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Betriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie vorhanden, bzw. das Plangebiet liegt nicht innerhalb einzuhaltender Sicherheitsabstände eines Störfallbetriebes.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden folgende Verfahren angewendet:

- Biotop- und Nutzungstypenkartierung nach Kompensationsverordnung (KV)
- Artenschutzprüfung gemäß Leitfaden „Artenschutz in Hessen“
- Brutvogelrevierkartierung in Anlehnung an die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands
- Fledermauserfassung mit Ultraschall-Detektoren und Horchboxen
- Erstellung eines digitalen Schallquellen-, Gelände- und Hindernismodells (SoundPLAN Vs. 7.4).

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

#### **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Da von der Planung voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen gesonderte Monitoringmaßnahmen erforderlich. Diese betreffen im Wesentlichen die Umsetzung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden werden folgende Überwachungsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Kontrolle der Wirksamkeit der bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen durch regelmäßige Ortstermine der bodenkundlichen Baubegleitung während der Bauphase,
- Kontrolle der Wirksamkeit der Minderungsmaßnahme Dachbegrünung durch Ortstermine,
- Überprüfung, ob verbleibende Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden aufgrund von Schwierigkeiten bei der Durchführung oder aufgrund einer eingeschränkten Wirksamkeit von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen entstanden sind.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Ziel der Planung ist die Sicherung des Wirtschaftsstandortes Butzbach und hier insbesondere des seit langem im Stadtteil ansässigen Gewerbebetriebes sowie die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten. Weiterhin sollen die derzeit unbefriedigenden Verkehrsverhältnisse sowie die Parksituation im Plangebiet durch Schaffung eines öffentlichen P+R-Platzes verbessert werden.

Der Standort liegt im Stadtteil Ostheim in der Bahnhofsallee östlich des Bahnhofpunktes „Ostheim“. Nördlich grenzt die K 17 an, östlich und südlich dagegen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Entfernung zum Ortsrand von Ostheim beträgt ca. 20 m, zum Ortsrand von Nieder-Weisel rund 250 m. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund 2,2 ha, wobei rund 5.600 m<sup>2</sup> bereits bebaut und die Erschließungsstraße angelegt worden sind. Der zusätzliche Bedarf an Grund und Boden umfasst somit ca. 1,5 ha.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden hinsichtlich der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt. Dabei wurden die Belange Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt, Mensch (Lärm) sowie Kulturgüter als zu berücksichtigen bewertet.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) wurden in einer Bestandskartierung die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet bestimmt. Neben bebauten Flächen sind insbesondere Gebüsche, Hecken, Feldgehölze, Wiesen (teilweise mit Obstbäumen) sowie Ackerflächen im Gebiet wertbestimmend.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden von den 36 nachgewiesenen Vogelarten 22 als Brutvogelarten innerhalb des Plangebiets eingestuft. Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs konnten mit Feldlerche und Rebhuhn zwei typische Arten der offenen Feldflur festgestellt werden. Weiterhin erwähnenswert ist das Brutvorkommen des Stars, der inzwischen in der bundesdeutschen Roten Liste als gefährdet eingestuft wird. Aus der Gruppe der Reptilien konnte einzig die Zauneidechse nachgewiesen werden. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Feldhamsterbaue. Hinsichtlich der Gruppe der Fledermäuse konnten nur zwei, allgemein häufige Arten nachgewiesen werden. Hinweise auf die Nutzung von Quartieren sowie auf das Vorkommen weiterer, insbesondere hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Aspekte bedeutsamer Arten ergaben sich nicht. Die landwirtschaftlich genutzten Böden im Plangebiet besitzen überwiegend eine hohe Acker- und Grünlandzahl, ein hohes Ertragspotenzial sowie eine hohe Wasserspeicherfähigkeit und Nitratrückhaltevermögen.

Im Gebiet tritt nur eine geringe Erosionsgefährdung auf. Rund 25% der Plangebietsfläche ist bereits versiegelt (Straße, Bebauung, Hofflächen, Stellplätze etc.). Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Der Bereich südöstlich der Bahnhofsallee liegt in der qualitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“. Trinkwasser- oder Überschwemmungsgebiete sowie Grundwassermessstellen oder Gewinnungsanlagen sind nicht vorhanden. Fließ- oder Stillgewässer sind nicht vorhanden.

Lokalklimatisch stellen die bislang unbebauten Ackerflächen Kaltluftentstehungsgebiete dar, während die bebauten und versiegelten Flächen die Umgebungstemperatur aufheizen. Insgesamt liegen im Plangebiet jedoch keine besonderen kleinklimatischen Verhältnisse vor.

Hinsichtlich der Luftqualität sind keine besonderen negativen Quellen, von denen eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Plangebiet eingehen, vorhanden.

Das derzeitige Betriebsgelände ist relativ gut durch in die Landschaft eingebunden. Das Plangebiet und dessen Umgebung besitzt nur eine untergeordnete Funktion für die freiraumbezogene Erholung. Die angrenzende landwirtschaftlich intensiv genutzte und weitgehend ausgeräumte Landschaft ist für Spaziergänger und Radfahrer nur mäßig attraktiv.

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist insgesamt als gering bis mittel einzustufen ist.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die derzeitigen Lärmemissionen hinsichtlich Verkehrs und Gewerbelärms ermittelt. Die Prognose (2015) für die von der K17 ausgehenden Emissionen zeigt eine Belastung von 63,1 dB(A) tags und 53,7 dB(A) nachts führen. Für die Schallemissionen der westlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke wurde ein max. Emissionspegel (in 0 m Höhe) von 91,9 dB(A) tags und 95,0 dB(A) nachts prognostiziert.

Auf den Flurstücken 32 bis 36 ist nach den Grabungsbefunden beim Straßenbau der K17 in den 80er Jahren mit einer spätbronzezeitlichen Siedlung der Urnenfelderkultur zu rechnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin in Nutzung und werden nicht für eine Bebauung in Anspruch genommen. Insofern findet dann auch kein Eingriff in Natur Landschaft statt. Durch die Fortführung der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung sind keine erheblichen Änderungen des Ist-Zustands des Bodens zu erwarten.

In der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die mit den Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen beschrieben und bewertet.

Auswirkungen auf den Umweltzustand infolge des Baus beschränken sich im Wesentlichen auf die üblichen vorübergehenden Emissionen (insbesondere Lärm, Staubentwicklung) während der Bauzeit.

Hinsichtlich einzelner Lebensräume bzw. Biotopstrukturen sowie des Artenschutzes sind die Rodung von Gehölzen, die Überbauung von Acker- und Grünlandflächen mit einhergehendem Verlust von Nahrungshabitaten sowie zusätzlich vorübergehend Flächenverluste durch Baueinrichtungsflächen, die baubedingte Flächeninanspruchnahme (Tötungen und Verletzungen von Tieren, Schädigung von Lebensstätten) sowie die anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme mit Funkti-

onsverlust (Schädigung) von Lebensstätten zu erwarten. Auswirkungen bezüglich der Artengruppen (besonders geschützte) Farn- und Blütenpflanzen, Weichtiere, Fische und Rundmäuler, Käfer, Libellen, Schmetterlinge und Amphibien werden nicht prognostiziert. Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde ferner nachgewiesen, dass für nachgewiesenen Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand in Hessen - mit Ausnahme des Stars - eine Verletzung von Verbotstatbeständen nicht in Betracht kommt. Für die übrigen Arten sind Vermeidungsmaßnahmen sowie funktional wirksame vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) erforderlich, welche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Nach Durchführung dieser Maßnahmen verbleiben keine relevanten Beeinträchtigungen in Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG.

Infolge der möglichen Versiegelung gehen die Bodenfunktionen auf rund 90 % der vorhandenen Böden verloren. Es verbleibt lediglich ca. 0,12 ha an Boden, welcher mit Gehölzen bepflanzt werden. Versiegelungen führen zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Ein direkter Ausgleich in Form von Entsiegelungsmaßnahmen ist nicht möglich. Insofern werden die Beeinträchtigungen im Wesentlichen durch Minderungsmaßnahmen begrenzt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind durch die Planung eine Verringerung der Versickerungs- und Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens durch Überbauung und Versiegelung sowie eine mögliche Verschmutzung des Grundwassers (z.B. durch auslaufende Schmierstoffe, Öl, Benzin etc.) während der Bautätigkeiten zu erwarten. Da unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben (§ 37 Abs. 4 HWG und § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG) anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet zeitverzögert durch Versickerung auf den Grundstücken, Dachbegrünung, Brauchwasser-/Zisternennutzung, Grün- und Wasserflächen dem Wasserhaushalt wieder zugeführt wird, sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten.

Durch den Einsatz von Baumaschinen können hinsichtlich der kleinklimatischen Situation Schadstoffbelastungen entstehen (Abgasemissionen). Anlage- und betriebsbedingt sind eine Veränderung des Mikroklimas sowie der Verlust von Kaltluftentstehungsbereichen zu erwarten. Die kleinklimatischen Auswirkungen bleiben jedoch auf das Plangebiet selbst beschränkt. Erhebliche Beeinträchtigungen der westlich angrenzenden Ortslage sind nicht zu erwarten, da hier keine kleinklimatisch wirksamen Austauschbeziehungen bestehen.

Durch die mögliche Bebauung mit Gewerbebauten wird das Gebiet zukünftig prägnanter als Siedlungsteil in der Landschaft hervortreten. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhen auf die Höhe des jetzigen Gebäudebestandes, die Beschränkung der max. Gebäudelängen sowie die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen erfolgt jedoch langfristig eine angemessene Eingrünung des Gebiets.

Auf Grund der im Gebiet möglicherweise vorkommenden Bodendenkmäler sind vor Beginn von Baumaßnahmen geophysikalische Prospektionen durchzuführen.

Bezüglich der Lärmbeeinträchtigungen (Gewerbe- und Verkehrslärm) wurde in der schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass durch den Betrieb des geplanten P+R-Parkplatzes bereits im unmittelbar angrenzenden geplanten Gewerbegebiet die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 59/49 dB(A) eingehalten werden.



Die Beurteilungspegel durch die Gesamtverkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet kommt zu dem Ergebnis, dass im Tagzeitraum durch die Gesamtverkehrslärmeinwirkungen im geplanten Gewerbegebiet der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 von tags 65 dB(A) im Osten des Plangebietes eingehalten wird. Nach Westen, zur Bahnstrecke hin, steigen die Orientierungswertüberschreitungen jedoch auf bis zu ca. 12 dB(A) an. Im Nachtzeitraum ist der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von nachts 55 dB(A) im Plangebiet im Osten um bis zu 9 dB(A) überschritten, nach Westen, zur Bahnstrecke hin, um bis zu ca. 25 dB(A). Die Geräuscheinwirkungen des Schienenverkehrs übertrifft die Beiträge des Straßen- und Parkierungsverkehrs deutlich. Zur Konfliktbewältigung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms werden passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden im Bebauungsplan festgesetzt. Hinsichtlich des Gewerbelärms erfolgt eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, in der Maximierung der Schallemissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet im zulässigen Rahmen sowie eine weitestgehende Gleichverteilung der Geräuschemissionen aus den verschiedenen Teilflächen des Plangebietes erreicht wird.

Durch die mögliche Bebauung kommt es nur zu einer unwesentlichen Zunahme an erzeugten Abfällen, welche jedoch über die vorhandenen Entsorgungssysteme der Stadt (Abwasserkanal, Müllabfuhr) ordnungsgemäß entsorgt werden können.

Die im Plangebiet geplanten Nutzungen unterliegen weder der Störfallverordnung noch sonstigen nach BImSchG relevanten Genehmigungsverfahren. Es werden weder umweltrelevante Stoffe hergestellt noch verarbeitet. Ein Unfall- bzw. Havariefall ist nicht zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebiets sind aktuell keine weiteren Vorhaben geplant, so dass keine kumulierenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Bebauungsplan werden geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden, festgesetzt. Hierzu zählen die Festsetzung von Emissionskontingenten, die Beschränkung der max. Gebäudehöhen und -längen, die Festsetzung von Zisternen, Artenschutzmaßnahmen, Passive Schallschutzmaßnahmen, die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie eine Fassaden- und Dachbegrünung.

Die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs ergibt unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie der externen Kompensationsmaßnahmen ein verbleibendes Biotopwertdefizit von 82.079 Punkten, welches über das Ökokonto der Stadt Butzbach ausgeglichen wird.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde keine Alternativenprüfung vorgenommen, da die gewerbliche Entwicklung bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) dargestellt ist. Die Erhaltung von Biotopstrukturen im Plangebiet selbst (z.B. Feldgehölz, Obstbäume) konnte nicht erfolgen, da diese Strukturen mitten in der Entwicklungsfläche liegen und eine Erhaltung zu einer starken Einschränkung der Bebaubarkeit des Gewerbebetriebes geführt hätte.

Da von der Planung voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen gesonderte Monitoringmaßnahmen erforderlich. Diese betreffen im Wesentlichen die Umsetzung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung sowie eine Überwachung / Kontrolle von Bodenschutzmaßnahmen.

### 3.4 Referenzliste der Quellen

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de).
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung Mai 2011.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, [www.umweltministerium.hessen.de](http://www.umweltministerium.hessen.de)
- HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

[Geoportal.hessen.de](http://Geoportal.hessen.de)

[Bodenviewer.hessen.de](http://Bodenviewer.hessen.de)

[Gruschu.hessen.de](http://Gruschu.hessen.de)

[Natureg.hessen.de](http://Natureg.hessen.de)

Weitere Quellen siehe Fachgutachten.

## **IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

Gemäß § 2a BauGB sind in der Begründung die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen.

### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind im Umweltbericht (Kapitel III) ermittelt und bewertet.

### **2. Soziale Auswirkungen**

Die Planung besitzt positive Auswirkungen hinsichtlich der Sicherung von Arbeitsplätzen und Stabilisierung des Wirtschaftsstandortes Butzbach. Darüber hinaus sind keine sozialen Auswirkungen (z.B. hinsichtlich sozialer Einrichtungen der Stadt) zu erwarten.

### **3. Infrastrukturelle Auswirkungen**

#### **3.1 Allgemeine Auswirkungen**

Durch die Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Infrastruktur der Stadt Butzbach zu erwarten, da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist. Die Strom- und Gasversorgung des Gebiets sind durch die bestehenden Versorgungsnetze gesichert.

#### **3.2 Wasserwirtschaftliche Belange**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Folgenden dargelegt.

#### *Überschwemmungsgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### *Bedarfsermittlung*

Für die Erweiterung und Nachverdichtung des Gewerbegebietes wird voraussichtlich nur unwesentlich zusätzliches Trinkwasser benötigt.

Neben der Prüfung des Trinkwasserbedarfs gilt es im Rahmen der Bauplanung auch den Löschwasserbedarf für die weiteren Nutzungen (Gewerbe) zu ermitteln.

### *Deckungsnachweis*

Die Wasserversorgung ist für ein Teil des Gebietes (bereits bestehendes Baurecht) gesichert. Ein eventuell höherer Trinkwasserbedarf durch die Erweiterung der Fa. Link GmbH ist begrenzt möglich.

Aus dem Hydrant in der Bahnhofsallee vor der Fa. Link GmbH kann seitens der EVB GmbH gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ an den vorhandenen Hydranten für den Grundsatz ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h bei einem Druck von 1,5 bar über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sich die Leistung bei der Öffnung mehrerer Hydranten nicht automatisch summiert. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für Gewerbegebiete eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Die fehlende Löschwassermenge kann jedoch durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche, unterirdische Löschwasserbehälter, die Einrichtung von Löschwasserbehälter oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an offenen Gewässern, sichergestellt werden. Im Rahmen der Bauplanung sind daher vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der EVB geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Art, Dimensionierung) festzulegen.

### *Technische Anlagen*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem Leitungsnetz in der Bahnhofsallee (VW 150 GGG). Die bestehenden Gebäude sind bereits an die Trinkwasserleitung angeschlossen. Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfung der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung. Sollte ein neuer Anschluss notwendig werden und ist die Zuleitung des Wasserhausanschlusses länger als 20 m, wird ein Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze im privaten Bereich gesetzt.

Der alte Wasserbehälter und die dazugehörigen Leitungen sind nicht im Eigentum der EVB GmbH. Die Anlagen sind stillgelegt und werden nicht für die Trinkwasserversorgung benötigt.

### *Schutz des Grundwassers*

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone D des festgestellten Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Die Grundwasserneubildung im Gebiet wird durch die zusätzliche Versiegelung verringert. Über die gesetzlichen Vorgaben hinaus werden keine Festsetzungen getroffen.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Es wird auf die gesetzlichen Regelungen verwiesen. Im Plangebiet verbleiben ausreichend unbebaute Flächen, um ggf. erforderliche Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser bereitzustellen. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken nicht zulassen, sind im Rahmen der Entwässerungsplanung andere Rückhaltemaßnahmen zu prüfen.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen wie hydrogeologische Gutachten oder Baugrundgutachten vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Ein Grundwasserbewirtschaftungsplan liegt für das Gebiet nicht vor.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen vor.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen vor.

#### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Im Plangebiet verlaufen keine Fließgewässer.

Der Lattwiesengraben verläuft in mindestens 70 m Entfernung nördlich des Plangebiets.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Nicht erforderlich.

#### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Nicht erforderlich.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Nicht erforderlich.

#### *Gesicherte Abwasserbeseitigung*

Die im und zum Plangebiet vorhandenen Abwasserleitungen sowie die Kläranlage können die bestehenden und durch das geplante Vorhaben im Plangebiet anfallende Abwässer aufnehmen.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Innerhalb des Plangebietes entsteht zusätzliches Abwasser. Das Plangebiet wird derzeit im Trennsystem entwässert, im Bereich der vorhanden Bahnhofsallee liegen zwei Abwasserleitungen mit den Querschnitten DN 300 und DN 600. Die Quantifizierung der Abwassermenge und -fracht, die von den gewerblichen Abwässern wie auch von dem Abwasser auf den Lagerflächen und Stellplätzen resultiert, muss im Rahmen der Entwässerungsplanung abschließend bestimmt werden.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Die Entwässerung der geplanten Bereiche ist an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Die Regenwasserableitung des Baugebietes, oder seiner Teilgebiete, ist mit einem Drosselabfluss von 15 l/s\*ha zulässig. Die Bemessung der Rückhaltung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 17 auf ein maßgebendes 5-jähriges Regenereignis für die versiegelten Flächen je Teilgebiet zu bemessen.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Folgende Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei:

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Keine vollständig bodenversiegelnde Ausführung der Grundstücksfreiflächen
- Zisternen
- Dachbegrünung.

### *Entwässerung im Trennsystem*

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und entwässert werden. Die Entwässerungsart (Trennsystem) wird seitens der Stadt anhand des Bestandes vorgegeben.

### *Abflussregelung*

Im Plangebiet sind keine Entwässerungsgräben vorhanden.

### *Vorflutverhältnisse*

Im Plangebiet sind keine Vorfluter vorhanden.

### *Hochwasserschutz / erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Nicht erforderlich.

### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Im Bebauungsplan werden keine gesonderten Maßnahmen zur Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung festgesetzt. Innerhalb der Gewerbeflächen verbleiben mindestens 20% an gärtnerisch anzulegender Fläche.

### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriebauten*

Im Zuge der Bauplanung gilt es die wasserrechtlichen Vorgaben für die Abflussregelung mit der zuständigen Fachbehörde sowie der Stadt Butzbach abzustimmen.

## **4. Verkehrliche Auswirkungen**



Abbildung 15: Blick auf die mit Pendlerfahrzeugen zugestellte Bahnhofsallee

Durch die Anlage des P+R-Platzes wird sich die derzeit unbefriedigende Parksituation im Bereich der Bahnhofstestelle Ostheim für Berufspendler und damit auch die Zufahrtssituation zum Gewerbebetrieb und den landwirtschaftlichen Nutzflächen wesentlich verbessern.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt von der K17 aus. Der Leistungsfähigkeitsnachweis des Einmündungsbereiches wurde durch eine Verkehrsuntersuchung (siehe Anlage 5) erbracht. Aus verkehrlicher Sicht stehen der Planung keine einschränkenden Aspekte entgegen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die marginalen, mit den Nutzungserweiterungen verbundenen induzierten Verkehrsströme sowie die durch die P+R-Anlage induzierten können stets mit sehr guter Qualität abgewickelt werden. Die bereits bestehende Einmündung kann gemäß Regelwerk ohne bauliche Veränderungen in der heutigen Form weiter betrieben werden.

Im Bebauungsplan ist die gesetzlich geregelte Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone entlang der K17 vermasst im Plan dargestellt und in den textlichen Festsetzungen unter Punkt C.6 entsprechende Erläuterungen aufgeführt.



## V. VERFAHREN

### 1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	13.03.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	18.09.2018
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	18.09.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	24.09. - 26.10.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB, Anschreiben vom	20.09.2018
Offenlegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung	10.04.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB, Anschreiben vom	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

Tabelle 8: Verfahrensübersicht

*Wird im Rahmen des Verfahrens ergänzt...*

### 2. Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der eingebrachten Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen, Hinweise zu...
§ 3 (1) BauGB	Öffentliche Auslegung	2	3	P+Ride-Platz, Feldwege, Gehölzpflanzungen
§ 4 (1) BauGB	26	15	10	Bahnanlage, Bauverbotszone, Verkehr, Artenschutz, Ver- und Entsorgung, Landwirtschaft, Bodenschutz, Immissionsschutz

Tabelle 9: Übersicht des Beteiligungsverfahrens

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der eingebrachten Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen, Hinweise zu...
§ 3 (2) BauGB	Öffentliche Auslegung			
§ 4 (2) BauGB				

Tabelle 9: Übersicht des Beteiligungsverfahrens

*Wird im Rahmen des Verfahrens ergänzt...*

### 3. Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Folgenden werden Hinweise der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgeführt. Die Hinweise betreffen in der Regel die nachfolgenden Erschließungs- und Bauplanungen sowie allgemein anerkannte Regeln der Technik. Daher werden diese Hinweise nicht in den Textteil des Bebauungsplans übernommen, wodurch auch eine Überfrachtung der Planzeichnung verhindert und die Lesbarkeit des Plans verbessert wird.

#### 3.1 Stromversorgung

Die Butzbacher Netzbetrieb GmbH & Co. KG weist darauf hin, dass in dem ausgewiesenen Gebiet ist 0,4-kV-Kabel verlegt sind. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, vorhandene bzw. geplante Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall wird um Rücksprache mit dem Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg, (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (06031) 821650 gebeten.

Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel, ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg in Verbindung setzt.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an das Stromnetz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den nach festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung, wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, sollte frühzeitig eine Abstimmung mit der Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 - vorgenommen werden.

### 3.2 Bahnanlagen

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0113, 132.0123 und 825 zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.

Die Energieversorgung des Haltepunktes Ostheim muss während der Durchführung von Baumaßnahme jederzeit sichergestellt sein. Alle Maßnahmen, die in die elektrische Energieversorgung des Haltepunktes eingreifen, sind vor der Durchführung mit dem Anlagenverantwortlichen / Fachmeister der DB Energie GmbH oder dem Leiter Arbeitsgebiet Schaltanlagen Netze Energieversorgung Regionalbereich Mitte vor Ort abzustimmen (Herr Markus Kohl - Teamleiter 50 Hz Schaltanlagen - markus.kohl@deutschebahn.com / Herr Tarik Chamkha - Fachmeister Energietechnik - tarik.chamkha@deutschebahn.com).

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Im Grenzbereich verläuft ein Fernmeldekabel LWL F 6510 der DB Netz AG sowie ein Fernmeldekabel der Vodafone GmbH. Ein Schutzstreifen von je 1,00 m beiderseits der Kabeltrassen darf nicht überbaut oder bepflanzt werden. Werden Bäume gepflanzt, darf ein Abstand von 2,00 m zur Trassenmitte nicht unterschritten werden. Bauarbeiten aller Art im Bereich des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung der DB Kommunikationstechnik GmbH. Aushubmassen dürfen nicht über der Kabeltrasse planiert werden. Eine Veränderung des Bodenbelags über der Trasse ist der DB Kommunikationstechnik GmbH anzuzeigen und die DB Kommunikationstechnik GmbH einzubinden. Rechtzeitig vor Baubeginn ist eine Trassenschutzanfrage an die DB Kommunikationstechnik GmbH, Alfred-Herrhausen-Allee 3-5, 65 760 Eschborn zu stellen. Es ist nicht ausgeschlossen, das Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone D2 GmbH betroffen sind. Bez. des Flurstückes 49/6 hat die Deutsche Bahn AG die Erlaubnis ein Streckenfernmeldekabel zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten. Eine genaue Abstimmung der Lage muss im Rahmen einer örtlichen Kabeleinweisung erfolgen.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Der angrenzende Weg (Flurstück 68) muss für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen zu jeder Zeit gewährleistet sein.

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen (DB Netz AG, LNPS 213, Herr Rätz, Kleverstraße 25, 60326 Frankfurt, [send-in.fieldrequests@deutschebahn.com](mailto:send-in.fieldrequests@deutschebahn.com)).

Es wird auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

### **3.3 Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min erforderlich. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

## **VI. ABWÄGUNG**

Die von der Planung betroffenen Belange wurden im Kapitel I.5 ermittelt und im Rahmen der Planung weitestgehend berücksichtigt.

An dieser Stelle wird der Abwägungsvorgang hinsichtlich der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten abwägungsrelevanten Stellungnahmen zusammengefasst. Die vollständige Dokumentation mit den eingegangenen Stellungnahmen sowie der Beschlussfassung hierzu ist der Verfahrensakte zum Bebauungsplan enthalten.

### **1. Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

#### **1.1 Ortslandwirt Ostheim**

Es wurde dargelegt, dass der an das Plangebiet angrenzende Feldweg bei seiner jetzigen Breite von 5 m zu schmal ist und eine Wegbreite von 9 m erforderlich sei. Es wurde eine entsprechende Verbreiterung gefordert.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Die Wegeparzellen 40 und 53 liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, so dass hier keine planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen werden konnten. Zudem wird die derzeitige Situation durch die Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt, ein Ausweichen ist weiterhin auf die angrenzenden Flurstücke (48, 60 und 61) wie bisher möglich. Zur Verbesserung der Einseh- und Befahrbarkeit wurde dennoch eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach Einfriedungen entlang von landwirtschaftlichen Wegeparzellen (40, 50, 53 und 68) mit einem Grenzabstand von mindestens 1 m errichtet werden müssen. Zudem wurde im Eckbereich Flurstück 40/53 die dort festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern um 2 m zurückgenommen und die Artenliste modifiziert (Festsetzung von weniger stark wachsenden Laubbäumen). Die geplanten Pflanzungen müssen zudem die geltenden Grenzabstände gemäß § 38 Nachbarrechtsgesetz Hessen einhalten.

#### **1.2 Grundstückseigentümer**

Die Grundstückseigentümer der für die Errichtung des P+R-Platzes vorgesehen Grundstücke (Flur 2 Nr. 33 bis 35) stimmen der Planung nicht zu, da bislang noch keine Einigung hinsichtlich des Verkaufes der Grundstücke mit der Stadt Butzbach erzielt worden ist. Mit einer Kennzeichnung der Flächen als Mischgebiet wären die Grundstückseigentümer jedoch einverstanden.

Da die Firma Link würde momentan ihren Parkplatznachweis nicht erfüllen und viele Mitarbeiter ihre Fahrzeuge in der Bahnhofsallee abstellen.

Bei Pflanzungen müsse darauf geachtet werden, dass in Ihrem Entwuchs nicht das Befahren der Feldwege einschränken.

Die Stellungnahme wurde teilweise berücksichtigt.

Zunächst wurde festgestellt, dass die Stadt Butzbach weiterhin das Ziel verfolgt, die derzeit unbefriedigenden Zustände hinsichtlich des ruhenden Verkehrs in der Bahnhofsallee durch die Errichtung eines P+R-Platzes zu verbessern und eine Einigung mit den Grundstückseigentümern angestrebt.

Eine Ausweisung der Fläche für den geplanten P+R-Platz als Mischgebiet wurde aus immissionschutzrechtlichen Gründen nicht vorgenommen werden, da die Lärmemissionen von der Bahnstrecke die geltenden Grenzwerte gemäß TA Lärm für Mischgebiete überschreiten.

Der geplante P+R-Platz ist hauptsächlich für die Bahnpendler vorgesehen und nicht für die Mitarbeiter der Fa. Link. Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher der Fa. Link werden bereits auf den betriebseigenen Grundstücken bereitgestellt. Hierzu wird insbesondere auch das Flurstück 36 als Mitarbeiterparkplatz genutzt.

Hinsichtlich der Pflanzungen im Bereich von Feldwegen wird auf die vorige Abwägung in Kapitel VI.1.1 verwiesen.

### **1.3 Amt für Bodenmanagement Büdingen**

Das Amt wies darauf hin, dass auf der Planzeichnung ein Hinweis zur Nutzung der Geobasisdaten fehlt.

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung angebracht.

### **1.4 Landesamt für Denkmalpflege Hessen**

Das Landesamt für Denkmalpflege (hessenArchäologie) lehnte die Planung zunächst ab, da nicht sichergestellt war, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (5 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt worden sind. Im Plangebiet in der Flur 2, Stück 32 bis 36 sind Siedlungsreste der Bronzezeit bekannt und es sei damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Es wurde daher im Zuge der Bauleitplanung zunächst eine geophysikalische Prospektion im Bereich der betroffenen Grundstücke gefordert. Nach Durchführung dieser vorbereitenden Untersuchung wurden als weiteres Teilgutachten Prospektionsschnitte gefordert.

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Da es sich bei dem P+R-Platz um eine Angebotsplanung handelt, deren Umsetzung zeitlich nicht abzusehen ist, wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt, dass die in der Stellungnahme aufgeführte Vorgehensweise in die textlichen Festsetzungen unter C.1 aufgenommen werden und die erforderlichen Untersuchungen erst bei Umsetzung der Planung vorgenommen werden. Für das Flurstück 36 wurde eine geophysikalische Prospektion durchgeführt, die jedoch keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern zeigte.

## **1.5 Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Der Regionalverband regte an, gemäß dem Ziel Z3.4.3-3 RPS/RegFNP 2010 in den Gewerbegebieten den Einzelhandel nach § 1 Abs. 5 BauNVO auszuschließen und die Einrichtung von Verkaufsflächen nur ausnahmsweise für die Selbstvermarktung der vor Ort produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zuzulassen, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

In der Festsetzung A.1.4 ist bereits ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt und das Ziel Z3.4.3-3 somit berücksichtigt.

## **1.6 Butzbacher Netzbetrieb GmbH & Co. KG**

Es wurde auf im Plangebiet vorhandene 0,4-kV-Kabel und Anlagen für die Straßenbeleuchtung hingewiesen und um Darstellung im Bebauungsplan gebeten. Weiterhin wurden allgemeine Hinweise zu Schutzstreifen und Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Bauausführung vorgebracht. Weiterhin wurde um Mitteilung evtl. erforderlicher externer Ausgleichsflächen gebeten.

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Die Bestandsleitungen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die allgemeinen Hinweise zur Bauausführung wurden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und die externen Kompensationsflächen im Bebauungsplan-Entwurf dargestellt.

## **1.7 Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Butzbach**

Es wurden Hinweise zur vorhandenen Abwasserbeseitigung gegeben und festgestellt, dass die Regenwasserableitung des Baugebietes, oder seiner Teilgebiete, mit einem Drosselabfluss von 15 l/s\*ha zulässig und die Bemessung der Rückhaltung nach dem Arbeitsblatt DWA-A 17 auf ein maßgebendes 5-jähriges Regenereignis für die versiegelten Flächen je Teilgebiet zu bemessen ist.

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Die Bestandsleitungen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und die Hinweise zur Entwässerung in die Begründung aufgenommen. Die Forderung zur Regenwasserableitung wurden in die textlichen Festsetzungen (unter Punkt C.4 Abwasser, Niederschlagswasser) aufgenommen.

## **1.8 Energie und Versorgung Butzbach GmbH**

Es wurden Hinweise zur vorhandenen Wasserversorgung gegeben und festgestellt, dass ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h bei einem Druck von 1,5 bar über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.



Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Die Begründung (Kapitel IV.3.1) wurde hinsichtlich der Bestandssituation ergänzt.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung wurde festgestellt, dass die derzeitige Löschwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup>/h nicht ausreichend ist. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für Gewerbegebiete eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Die fehlende Löschwassermenge kann jedoch durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche, unterirdische Löschwasserbehälter, die Einrichtung von Löschwasserbehälter oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an offenen Gewässern, sichergestellt werden. Im Rahmen der Bauplanung sind daher vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der EVB geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Art, Dimensionierung) festzulegen. Für den Bebauungsplan ergab sich hieraus kein Festsetzungserfordernis, jedoch wurde auf die Löschwassersituation in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

## **1.9 Deutsche Bahn AG**

Von der Deutschen Bahn wurden umfassende Hinweise zur nachfolgenden Bauplanung gegeben, welche sich insbesondere auf geltende technische Normen und Bestimmungen zum Schutz des Eisenbahnverkehrs beziehen.

Die Stellungnahme wurde weitestgehend berücksichtigt und die Hinweise in die Begründung (vgl. Kapitel V.3.2) sowie die textlichen Festsetzungen (C.9) aufgenommen.

## **1.10 Hessen Mobil**

Die Straßenverkehrsbehörde wies darauf hin, dass innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Bauverbotszone entlang der K 17 die Ausweisung von Flächen für Stellplätze innerhalb des Gewerbegebietes nicht möglich ist. Auch sei die Bauverbotszone vom befestigten Fahrbahnrand und nicht von der Außenfahrbahnmarkierung zu vermaßen. Zudem wurde der Nachweis der gesicherten Verkehrserschließung an die Kreisstraße 17 in Form eines Leistungsfähigkeitsnachweises gefordert.

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Die Bauverbotszone wurde in der Planzeichnung korrigiert und die Fläche für Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone herausgenommen. Der Leistungsfähigkeitsnachweis wurde durch eine Verkehrsuntersuchung erbracht (siehe Kapitel IV.4 und Anlage 5).

## **1.11 Wetteraukreis**

Die archäologische Denkmalpflege wies (wie das Landesamt für Denkmalpflege, Kapitel VI.1.4) auf das mögliche Vorkommen von Bodendenkmälern im Gebiet hin.

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt (vgl. Kapitel VI.1.4).

Der Brandschutz gab Hinweise zur erforderlichen Löschwasserversorgung sowie zu allgemein geltenden technischen Regelwerken und Bestimmungen.

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt (vgl. Kapitel VI.1.8). Die übrigen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Der Fachbereich Naturschutz und Landschaftspflege wies auf die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen sowie deren zeitliche und rechtliche Umsetzung und Sicherung hin.

Die Stellungnahme wurde im Rahmen der Entwurfserstellung berücksichtigt. Die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen wird durch eine ökologische Baubegleitung sowie die Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen vertraglich gesichert.

Der Fachbereich Agrarfachaufgaben wies darauf hin, dass durch geplante Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren Ackerflächen mehr in Anspruch genommen werden und die Pflanzenliste hinsichtlich landwirtschaftlicher Belange angepasst werden sollte.

Die Stellungnahme wurde teilweise berücksichtigt. Die Inanspruchnahme von weiteren Ackerflächen ist für Artenschutzmaßnahmen (insbesondere für Feldlerche und Feldhamster) erforderlich. Die Maßnahmen umfassen hauptsächlich die Anlage von Ruderal- und Brachflächen sowie von Gehölzen. Die Umsetzung der Maßnahmen wird mit Zustimmung der betroffenen Landwirte über städtebauliche Verträge gesichert. Die Anregungen zur Pflanzliste wurden berücksichtigt und die Festsetzung A.6.4 entsprechend aktualisiert.

Für den Fachbereich Bauordnung war die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes nicht nachvollziehbar. Es sollte begründet werden, warum die Flurstücke 37 und 38/5 aus dem Bebauungsplangebiet ausgeklammert worden sind. In der textlichen Festsetzung 1.5 sollte ausgeführt werden, dass Erneuerungen oder Erweiterungen der bestehenden und genehmigten Wohnnutzungen ausgeschlossen sind. Die in den textlichen Festsetzungen angefügte Abbildung sei aufgrund des Maßstabs nicht eindeutig in die Planung umzusetzen. Daher sollte eine nachvollziehbare Darstellung dieser Lärmpegelbereich im Plan erfolgen. Ebenso sollten im Plan die Abgrenzung der Teilflächen 2 und 3 der Emissionskontingente vermaßt werden. Im Plan sei irritierend, dass die erhobenen Bestandshöhen der baulichen Anlagen bezogen auf n.N. mit eingetragen worden sind. Es wurde darum gebeten, die Planeinträge auf die Festsetzung der zulässigen Höhen in bestimmten Bereichen (Oberkante der baulichen Anlagen) zu reduzieren. Schließlich sollte für den erforderlichen Löschwassertank eine entsprechende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Stellungnahme wurde teilweise berücksichtigt.

Es wurde kein städtebauliches Erfordernis gesehen, die angesprochenen Flurstücke 37 und 38/5 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mitaufzunehmen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt (vgl. Kapitel I.1). Die Festsetzung A.1.5 wurde korrigiert und Erneuerungen und Erweiterungen der Wohnnutzung ausgeschlossen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche wurde in die Planzeichnung übernommen und auf die Abbildung in den Textfestsetzungen verzichtet. Eine Vermaßung der Teilflächen 2 und 3 wurde vorgenommen.

Die nur sehr wenigen in der Planzeichnung eingetragenen Bestandshöhen wurden erhalten. Sie dienen dem besseren Verständnis der Topographie im Gebiet sowie der Nachvollziehbarkeit für die festgesetzte max. Höhe der baulichen Anlagen. Die Bestandshöhen wurden zur besseren Erkennbarkeit kleiner dargestellt als die maßgebliche Festsetzung der OK Gebäude.

Sie sind zudem in einem deutlich anderen Schrifttyp dargestellt.

Da Art und Umfang der erforderlichen Einrichtung für die Löschwasserversorgung erst im Rahmen der Bauplanung ermittelt werden, wurde keine spezifische Fläche hierfür im Bebauungsplan festgesetzt. Die Anlage ist nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Nebenanlage zur Versorgung mit (Lösch-) Wasser ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt ist.

### **1.12 Regierungspräsidium Darmstadt**

Der Fachbereich Grundwasserschutz/Wasserversorgung gab allgemeine Hinweise zu Grundwasser und Wasserversorgung sowie zur Lage im Heilquellenschutzgebiet.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und auf die gesicherte Wasserversorgung im Gebiet hingewiesen. Ein Hinweis auf das Heilquellenschutzgebiet ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Der Fachbereich Kommunales Abwasser wies darauf hin, dass die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser erteilungspflichtig ist und die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z. B. aus einer Entlastungsanlage) einer Änderungserlaubnis bedarf.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Der Fachbereich Bodenschutz gab Hinweise zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung.

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und der Umweltbericht teilweise ergänzt.

Der Fachbereich Immissionsschutz wies darauf hin, dass noch untersucht werden sollte, ob die vorgesehenen Lärmemissionskontingente von dem bestehenden Gewerbebetrieb eingehalten werden können.

Die Stellungnahme wurde nicht berücksichtigt. Eine weitere Untersuchung auf Einhaltung der Lärmemissionskontingente war nicht erforderlich, da gemäß schalltechnischer Untersuchung sichergestellt ist, dass aus Sicht des Schallimmissionsschutzes keine Einschränkungen bestehender oder zukünftiger Betriebe durch das geplante Vorhaben entstehen.

Die Bergaufsicht wies darauf hin, dass das Plangebiet von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert wird, innerhalb der geringfügiger Untersuchungsbergbau umgegangen ist. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## **2. Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

*Wird im Rahmen des Verfahrens ergänzt...*