



Stadt Butzbach, Kernstadt

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan  
„Degerfeld – 1. Änderung“**

**Entwurf**

Planstand: 16.05.2018

Bearbeiterin:  
Shari Buch, M.Sc. Geographie

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....	4
1.4	Verfahren.....	4
1.5	Gestaltungskonzept .....	5
<b>2</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2	Grünordnerische Festsetzungen .....	6
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange.....</b>	<b>7</b>
5.1	Umweltbericht / Umweltprüfung .....	7
5.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .....	7
<b>6</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten.....</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>9</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>9</b>
<b>12</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>9</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Degerfeld" aus dem Jahr 1968 weist im Wesentlichen ein mehrfach-gegliedertes Reines Wohngebiet, Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Grünflächen für anteilig Schule und Sportplatz aus. Im Bereich zwischen dem Anwesen Pohlgönser Straße 5 und Astrid-Lindgren-Straße 1 wird eine Grünfläche zur Anlage als Kinderspielfeld ausgewiesen, welcher jedoch bisher nicht entwickelt wurde. Somit stellt sich das 2.172 m<sup>2</sup> große Flurstück aktuell als Brachfläche dar, das durch die vorliegende 1. Änderung des gleichnamigen Bebauungsplanes einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Da aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in Butzbach der Wetteraukreis die Degerfeldschule kurzfristig erweitern muss, wird übergangsweise die Errichtung einer zweigeschossigen Containeranlage im Anschluss an das Schulgelände geplant. Die baurechtlich geforderten Pkw-Stellplätze sollen dabei durch eine Umwidmung der Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Schulparkplatz auf dem oben genannten Grundstück nachgewiesen werden. Die zur Anlage vorgesehenen rund 50 Pkw-Stellplätze sollen auch die bereits sehr beengte verkehrliche Situation am Ende der Astrid-Lindgren Straße verbessern und die Gefahrensituation für die Kinder durch den individuellen Bringverkehr sowie den Busverkehr entschärfen.

Zur Schaffung des Bauplanungsrechtes fordert der Wetteraukreis die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Degerfeld“, da dreiseitig reines Wohngebiet angrenzt, innerhalb dessen Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Der Bau der geplanten Pkw-Stellplätze für die gegenüberliegende Degerfeldschule ist hierdurch nicht gedeckt.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass eine innerörtliche Brachfläche für eine Folgenutzung planungsrechtlich vorbereitet werden soll. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,05 ha, so dass der maßgebliche Schwellenwert der Grundfläche ebenfalls deutlich unterschritten wird. Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenn gleich die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Planungsbeitrag).

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen dem Anwesen Pohlgönsener Straße 5 und Astrid-Lindgren-Straße 1 am nördlichen Stadtrand von Butzbach (Gemarkung Butzbach, Flur 6 Nr. 149/76). Das natürliche Gelände ist weitestgehend eben, mit einer Böschung im südlichen Randbereich hin zur Chattenstraße.

### Übersicht und Lage des Plangebietes



Quelle: Geodaten hessen online (abgerufen am 07.05.2018)

genordet ohne Maßstab

Angrenzend an das Plangebiet liegen im

Norden: Astrid-Lindgren-Straße und Degerfeldschule

Osten: Wohnbebauung mit Hausgärten

Süden: Chattenstraße und anschließende Bebauung mit Grünflächen,

Westen: Parkplatz und Wohnbebauung.

## 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der regionale Flächennutzungsplan RegFNP 2010 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 1.4 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber bereits 2007 ein sog. beschleunigtes

Verfahren eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung im Bestand handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, so dass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

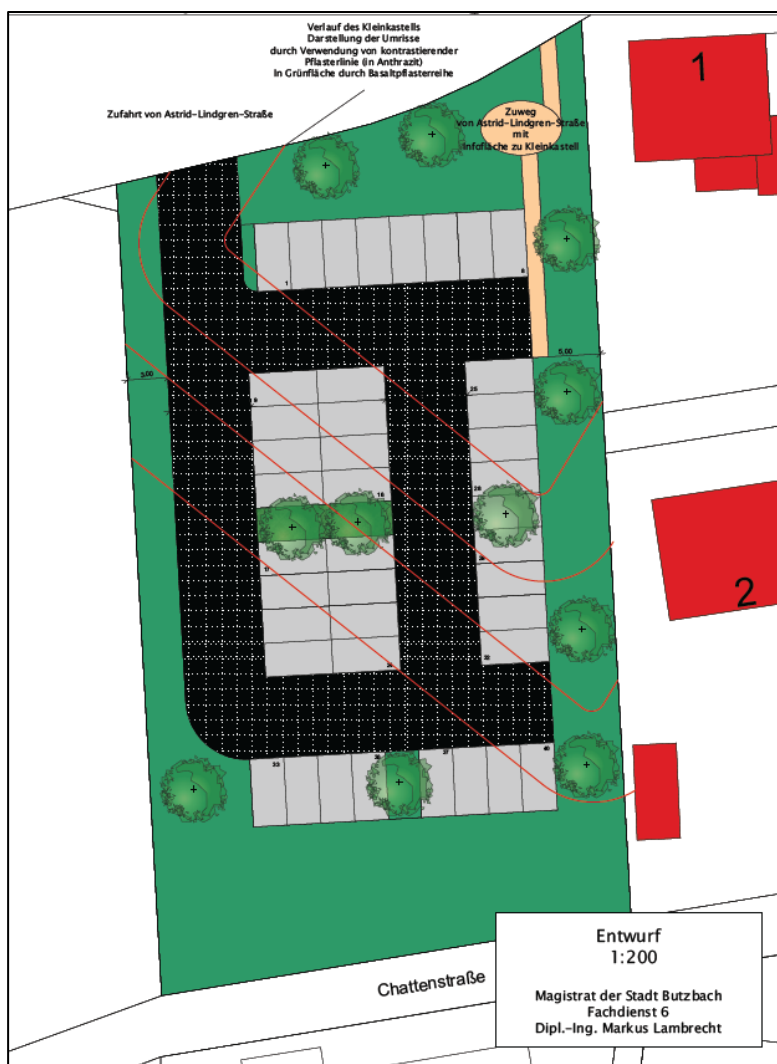
Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## **1.5 Gestaltungskonzept**

Für die Gestaltung des neu entstehenden Parkplatzes hat die Stadt Butzbach ein Konzept erstellt.

Die Zufahrt und die Zuwegung zum Parkplatz sollen hierbei von Norden her über die Astrid-Lindgren-Straße erfolgen. Bei der Planung und Gestaltung der Zuwegung soll ein zusätzliches Informationsangebot zum ehemaligen Kleinkastell an diesem Standort bereitgestellt werden. Insgesamt sollen auf der Parkfläche ca. 35 Stellplätze errichtet werden.

## Parkplatz Astrid-Lindgren-Straße (Entwurf, Stadt Butzbach)



## 2 Inhalt und Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Degerfeld“ soll für den in Rede stehenden Bereich eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Parkfläche (für Schule und Kindergarten) ausgewiesen werden.

### 2.2 Grünordnerische Festsetzungen

Um den Eingriff in Grund und Boden im Zuge der Planung wirksam zu minimieren, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen, die die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorsieht. Entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze soll sich so eine geschlossene Hecke entwickeln.

## 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift

Um die durch den Bebauungsplan vorbereitete Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind. Weiterhin gelten für

die Anlage von Stellplätzen die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

#### **4 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Flurstücks 149/76 erfolgt über die Astrid-Lindgren-Straße. Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine Ringstraße erfolgen, an die aktuell rund 50 Pkw-Stellplätze angeschlossen werden sollen. Der in Folge der Bebauung zu erwartende Mehrverkehr erreicht nur eine geringe Größenordnung, so dass leistungssteigernde Maßnahmen nicht notwendig werden. Im Gegenteil soll die Anlage der Stellplatzfläche die bereits sehr beengte verkehrliche Situation am Ende der Astrid-Lindgren Straße verbessern und die Gefahrensituation für die Kinder durch den individuellen Bringverkehr sowie den Busverkehr entschärfen.

#### **5 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

##### **5.1 Umweltbericht / Umweltprüfung**

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

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

##### **5.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind generell bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu würdigen. Diesbezüglich sei auf den im Anhang beigefügten Landschaftspflegerischen sowie den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

## **6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

### **Abwasserentsorgung**

Im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbeseitigung kann auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

#### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

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

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Das HWG wurde darüber hinaus an Inhalt und Systematik des WHG angepasst:

#### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

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

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

### **Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und Stellplätzen.

Der Bebauungsplan begrenzt die Versiegelung durch Festsetzung der wasserdurchlässigen Befestigung der Parkplätze. Weiterhin wird festgesetzt, dass je Strauchsymbol in der Plankarte Gruppen von jeweils 3 – 5 Sträuchern der gleichen Art zu pflanzen sind. Entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze soll sich so eine geschlossene Hecke entwickeln.



## **Oberirdische Gewässer**

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

## **Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet berührt kein Überschwemmungsgebiet.

## **7 Altablagerungen und Altlasten**

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Butzbach nicht bekannt.

## **8 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

## **9 Denkmalschutz**

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

*Wer Bodendenkmäler entdeckt, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.*

*Anzeigepflichtig sind die Entdeckerin oder der Entdecker, die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks sowie die Leiterin oder der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist.*

*Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn deren Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.*

*Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.*

## **10 Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

## **11 Bodenordnung**

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

## **12 Kosten**

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

Anlagen:

Planungsbüro Holger Fischer, Linden: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Stand: 16.05.2018)

Planungsbüro Holger Fischer, Linden: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: Mai 2018)