

Stadt Butzbach

Begründung

Bebauungsplan

„Gewerbe- und Industriegebiet Nord“

Entwurf

Planstand: 08.05.2024

Projektnummer: PN 204819 / PN 205819

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planerfordernis und -ziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010	6
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	7
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.6	Verfahrensart und -stand	8
2	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
3	Inhalt und Festsetzungen	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.2	Gliederung der Art der Nutzung nach Emissionskontingenten	13
3.3	Maß der baulichen Nutzung	14
3.3.1	Grundflächenzahl (GRZ)	14
3.3.2	Höhe baulicher Anlagen	14
3.3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
3.4	Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen	15
3.5	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	15
3.6	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
3.6.1	Maßnahmenfläche „natürliche Sukzession“	15
3.6.2	Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien sowie Stein-, und Schottergärten	16
3.6.3	Bodenabstand von Einfriedungen	16
3.6.4	Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht	16
3.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
3.8	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
4.1	Werbeanlagen	17
4.2	Einfriedungen	17
5	Wasserrechtliche Festsetzungen	18
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	18
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	18
6.2	Artenschutzrechtliche Belange	19
6.3	Schutzgebiete	21
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	21
7.1	Wasserversorgung	21
7.2	Abwasserentsorgung	21
7.2.1	Zieldefinition Abwasser	22

7.2.2	Überlegungen und Konzeptentwicklung	22
7.3	Wasser- und Heilquellenschutzgebiet.....	24
7.4	Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer	24
8	Altlastenverdächtige Flächen	25
9	Kampfmittel	30
10	Bergbau	30
11	Erneuerbare Energien, Klimaschutz und Klimaanpassung	30
12	Immissionsschutz.....	31
12.1	Geräuschkontingentierung zum Schutz angrenzender Gebiete	31
12.2	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Plangebiet	36
13	Denkmalschutz.....	37
14	Sonstige Infrastruktur	39
15	Bodenordnung	41
16	Flächenbilanz	41
17	Anlagen und Gutachten	41

1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

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

Bei dem zu beplanenden Gewerbe- und Industriegebiet im Norden der Kernstadt von Butzbach handelt es sich um einen traditionellen Industriestandort, welcher im Laufe der vergangenen rd. 100 Jahre herangewachsen ist. Zunächst siedelte an dem verkehrsgünstigen Standort die Meguin AG an, woraufhin mehrere Firmenumbenennungen und -zusammenschlüsse erfolgten, wie beispielsweise der Zusammenschluss der Julius Pintsch AG mit der Bamag Meguin AG zur Pintsch Bamag AG im Jahr 1924. Mit rund 2.500 Mitarbeitern wurde der Produktionsstandort Butzbach der größte Arbeitsplatz der Wetterau. Nach 1945 wurde das Gelände von der U.S. Army beschlagnahmt und bis 1954 als sogenanntes BOD (Butzbach Ordnance Depot) genutzt. Vermutlich war das BOD das größte Instandsetzungswerk in Südwestdeutschland zur Instandsetzung von Waffen, LKW, Panzer und anderem Kriegsgerät.

Im Jahr 1953, ein Jahr vor der Rückgabe des Geländes, verzeichnete die Pintsch BAMAG AG mit Hauptsitz in Butzbach deutschlandweit rd. 5.500 Beschäftigte. Das Unternehmen gliederte sich in (Verfahrenstechnik) Planung, Konstruktion, Fertigung und Montage von verfahrenstechnischen Apparaten/Anlagen u.a. Chemieanlagen, Gasanlagen, Düngemittelfabriken, Lösemittelrückgewinnung, Wasseraufbereitung für Trink-, Brauch- und Abwasser, Dekontaminierungsanlagen, (Eisenbahntechnik) Weichenbau, Antriebs- und Verkehrstechnik, Zugbeleuchtung, Flughafenbefeuerung, Kranbau und Marinewehrtechnik.

Blick Richtung Süden über die Pintsch BAMAG AG, 1957



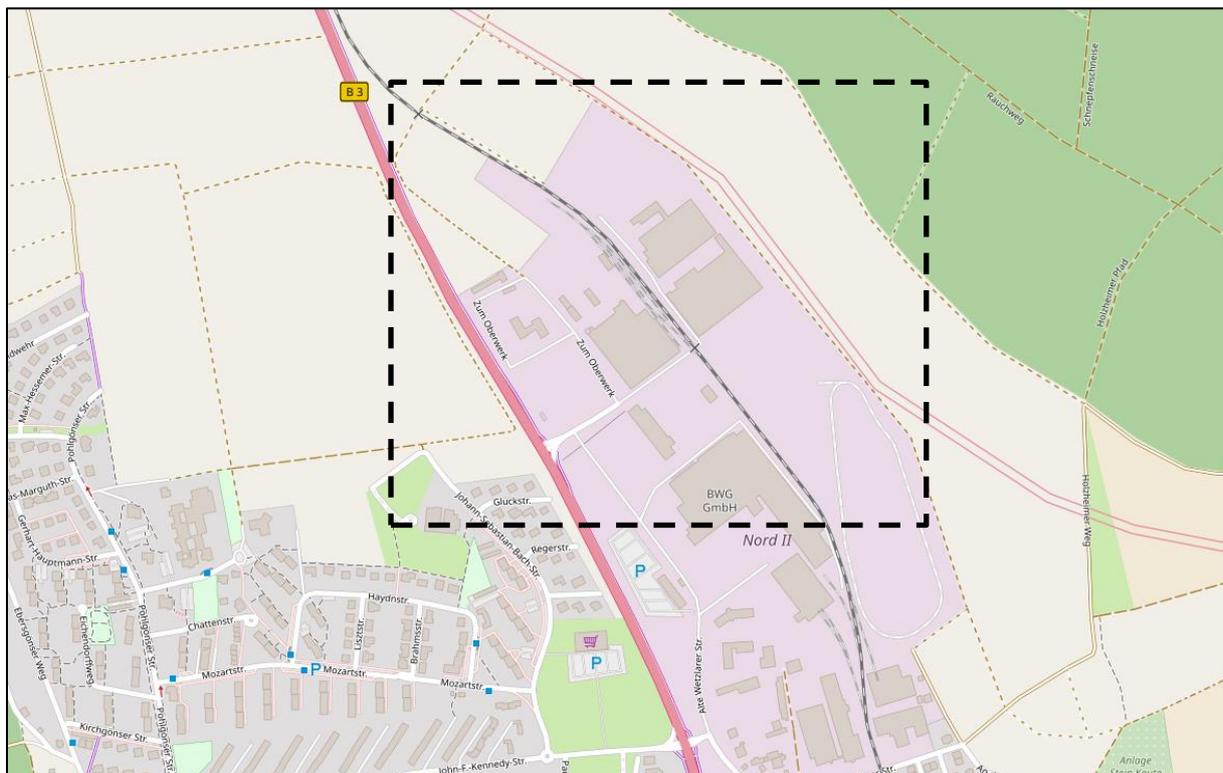
Ab Oktober 1970 erfolgte die Übernahme durch die Faun AG Nürnberg, für die Produktion von Baumaschinen, ab März 1986 erfolgte dann die Übernahme des Geländes durch die Firma Orenstein & Koppel aus Dortmund. Bereits 1991 wurde die Produktion von Muldenkippern nach Dortmund rückverlegt, sodass das Werk geschlossen wurde.

Die nicht mehr betriebsnotwendigen Hallen und Freiflächen werden aktuell unter anderem durch die Firmen Eisen-Fischer, Konex und FLT-Kröll genutzt. Der sechsgeschossige Bürokomplex „Zum Oberwerk“ 6 dient einem Folgeunternehmen der Pintsch BAMAG AG, der BAMAG Waste to Energy Germany GmbH.

Für den sich südöstlich anschließenden Bereich der ehemaligen sogenannten „Teststrecke“ wurde zwischenzeitlich ein Planfeststellungsbeschluss zur Realisierung eines Instandhaltungswerkes der Hessischen Landesbahn (HLB) erlassen, sodass dieser Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wurde (Planfeststellungsverfahren nach §§ 18 ff. Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) in Verbindung mit §§ 73 ff. Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG) und dem Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) für den Neubau einer Wartungseinrichtung für Schienenfahrzeuge sowie Elektrifizierung des Zuführungsgleises in Butzbach).¹

Mit der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes soll die über die Jahre gewachsene und sich verändernde Nutzungsstruktur im Plangebiet erfasst, eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes sichergestellt und die hierfür erforderlichen Rahmenbedingungen formuliert werden. Planziel des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ ist damit im Wesentlichen die Sicherung des ehemaligen Produktionsstandortes als Gewerbegebiet.

Lage des Plangebietes



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

¹ Planfeststellungsverfahren nach §§ 18 ff. Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) i. V. m. §§ 73 ff. Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG) und dem Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) für den Neubau einer Wartungseinrichtung für Schienenfahrzeuge sowie Elektrifizierung des Zuführungsgleises in Butzbach. Bekannt gemacht in der Butzbacher Zeitung am 05.01.2023.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

- Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Osten: landwirtschaftlich genutzte Flächen, hieran anschließend Wald
- Süden: gewerblich-industrielle Betriebsflächen und das vom Planfeststellungsbeschluss für den Neubau einer Wartungseinrichtung für Schienenfahrzeuge erfasste Gelände
- Westen: Bundesstraße B3, hieran anschließend in Teilen landwirtschaftlich genutzte Flächen als auch Wohnbebauung

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs berücksichtigt die Geltungsbereichsgrenzen des Planfeststellungsbeschlusses nach §§ 18 ff. Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) i. V. m. §§ 73 ff. Verwaltungsvorgangsgesetz (HVwVfG) und dem Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) für den Neubau einer Wartungseinrichtung für Schienenfahrzeuge sowie Elektrifizierung des Zuführungsgleises in Butzbach (bekannt gemacht in der Butzbacher Zeitung am 05.01.2023). Dementsprechend erklärt sich die Unterteilung des Geltungsbereiches in der Gebietsmitte, da die das Gebiet trennenden Gleisanlagen vom Planfeststellungsbeschluss erfasst und überplant werden.

1.3 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

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

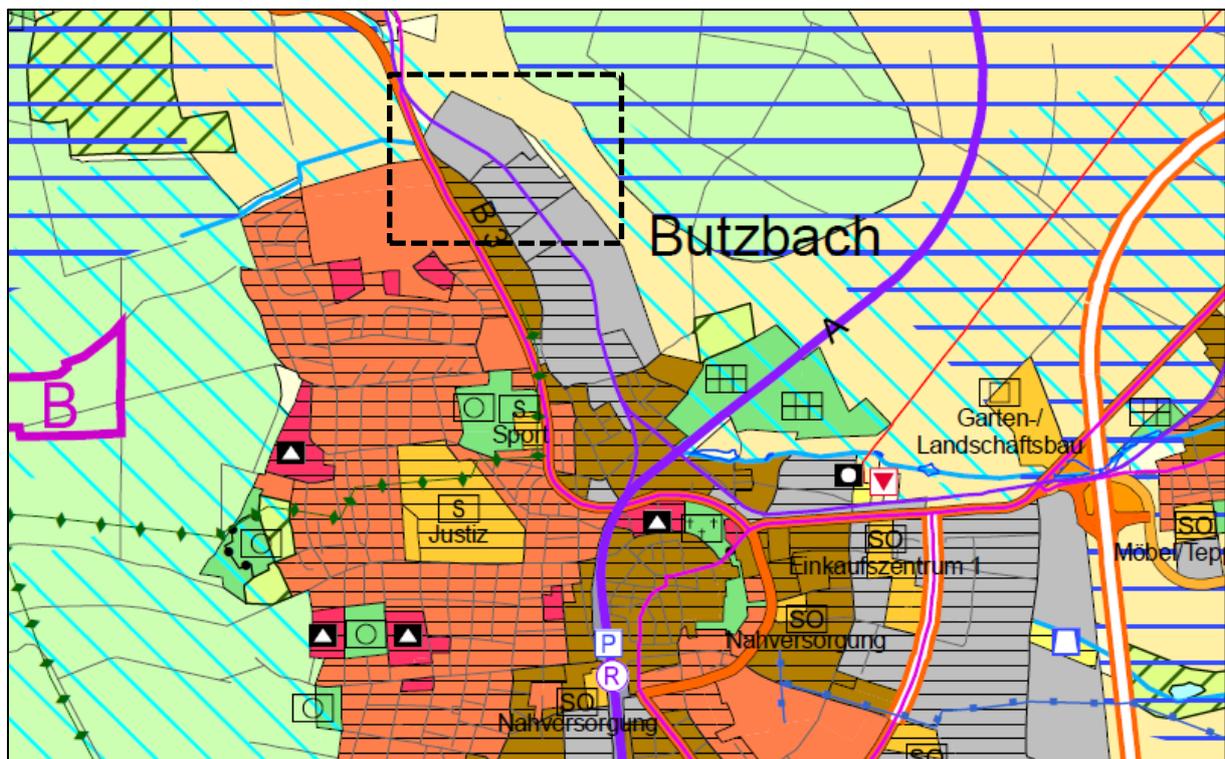
- Z3.4.2-4 Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden. Sofern keine "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung" ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" und zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.
- Z3.4.2-5 In den ausgewiesenen "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe" hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

- Z3.4.2-7 Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung dürfen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (s. Tabelle 3) nicht überschritten werden. Die in Tabelle 3 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten gewerblichen Bauflächen zu 100% und die gemischten Bauflächen zu 50%.

Aus der im RegFNP dargestellten gewerblichen Baufläche entwickelt werden können somit Gewerbegebiete im Sinne § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Industriegebiete im Sinne § 9 BauNVO. Hinzuweisen ist in diesem Kontext auf § 1 Abs. 4 BauGB, nach dem die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen haben.

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die ggf. notwendige Änderung („Gemischte Bauflächen“ in „Gewerbliche Bauflächen“) entlang der Bundesstraße B 3 aus Sicht der Stadt Butzbach im Rahmen der Fortschreibung des RegFNP 2010 angepasst werden kann und die vorliegende Planung grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist (vgl. dazu auch Stellungnahmen des Regierungspräsidium Darmstadt vom 02.11.2020 und des Regionalverband Frankfurt Rhein Main (27.10.2020).

Ausschnitt RegFNP



Quelle: mapview.region-frankfurt.de

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet bauplanungsrechtlich erfasst und überplant. Die Belange des Bodenschutzes werden darüber hinaus im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass die vorliegende Bauleitplanung den Vorgaben des BauGB entspricht und daher von einer weiterführenden Prüfung möglicher Alternativstandorte zunächst abgesehen wird. Als Planungsalternative besteht der Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Gebiet würde sich dann weiterhin nach §34 BauGB richten, was sich in der Vergangenheit in der Verwaltungspraxis u.a. aufgrund der heterogenen und in Teilen denkmalgeschützten Gebäudesubstanz als problematisch erwiesen. Der Bebauungsplan dient damit der Schaffung klarer planungsrechtlicher Vorgaben.

1.6 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	28.10.2013 Bekanntmachung: 18.09.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	28.09.2020 – 30.10.2020 Bekanntmachung: 18.09.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 17.09.2020 Frist analog § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	__-__-____

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

2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

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

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird die Festsetzung von Privatstraßen gewählt, da sich das Plangebiet in Privatbesitz befindet und aufgrund der Historie des Werksgelände in einer gewerbehof- bzw. gewerbeparkähnlichen Form mit Untervermietungen von Flächen und Gebäuden privat betrieben wird. Die Hessische Landesbahn nutzt diesen Bereich ebenfalls zur Erschließung ihrer Liegenschaft.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde die äußere verkehrliche Erschließung im Zuge einer Verkehrsuntersuchung einschließlich Verkehrsflusssimulation durch das Büro Durth Roos Consulting GmbH überprüft. Dabei wurde auch das angrenzende und planfestgestellte Vorhaben der Hessischen Landesbahn berücksichtigt. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Gegenstand der Untersuchungen ist der Abschnitt B 3 zwischen den Knotenpunkten B 3 / Unterer Lachenweg / Tepler Straße im Süden und B 3 / Zum Oberwerk im Norden. Dazwischen liegt der Knotenpunkt B 3 / Alte Wetzlarer Straße / John-F.-Kennedy-Straße. Alle drei Knotenpunkte werden im Bestand durch koordinierte, teilverkehrsabhängige Signalprogramme gesteuert. Jedem dieser teilverkehrsabhängigen Signalprogramme ist ein Festzeitprogramm zugeordnet. Die Festzeitprogramme dienen als Grundlage für die Leistungsfähigkeitsnachweise.

Der Knotenpunkt B 3 / Zum Oberwerk ist auch zukünftig in der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunde ausreichend leistungsfähig. Selbiges gilt für die beiden südlichen Knotenpunkte B 3 / Alte Wetzlarer Straße / John-F.-Kennedy-Straße und B 3 / Unterer Lachenweg / Tepler Straße nach Anpassung der Freigabezeiten und moderaten Verbreiterung des Grünbundes in Richtung Butzbach am südlichen Knotenpunkt.

Der bereits in der Vergangenheit verlängerte Linkseinbieger in die John-F.-Kennedy-Straße ist mit einer Länge von 150 m ausreichend dimensioniert, sodass auch zukünftig keine Überstauung durch den Rechts- und Geradeausverkehr zu erwarten ist. An den übrigen Abbiegefahrstreifen im Zuge der B 3 an den Knotenpunkten B 3 / Alte Wetzlarer Straße / John-F.-Kennedy-Straße und B 3 / Unterer Lachenweg / Tepler Straße kann es zeitweise zu einer Überstauung kommen.

Jedoch liegen die mittleren Wartezeiten aufgrund der hohen Freigabezeiten in den Hauptrichtungen innerhalb des tolerablen Bereiches, sodass die Knotenpunkte nach Optimierung der Signalprogramme dennoch ausreichend leistungsfähig sind. Aufgrund der nur geringfügig veränderten Freigabezeiten kann die Koordinierung der Lichtsignalanlagen im Zuge der B 3 in der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunde aufrechterhalten werden.

Es kann konstatiert werden, dass auch zukünftig eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre im Zuge der B 3 gewährleistet ist. Jedoch ist hierfür eine Reduktion der Freigabezeiten an den Fußgängerfurten im Rahmen der Vorgaben der Richtlinien erforderlich. Zusätzlich sollte darauf geachtet werden, dass insbesondere in der vormittäglichen Spitzenstunde der in Richtung Süden fahrende Hauptstrom der B 3 ausreichend Freigabezeit zum Abfluss erhält, damit ein Rückstau von der Tepler Straße in Richtung John-F.-Kennedy-Straße mit einer Überstauung des Knotenpunktes B 3 / Alte Wetzlarer Straße / John-F.-Kennedy-Straße vermieden wird.

Die Stadt Butzbach hat diese Untersuchung auch Hessen Mobil zukommen lassen und entsprechend frühzeitig eingebunden. Eine Rückmeldung zur vorliegenden Verkehrsuntersuchungen erfolgte indirekt mit Email vom 09.03.2023 zum Anhörungsverfahren im Rahmen des benachbarten Planfeststellungsverfahrens der Hessischen Landesbahn (Az.: RPDA-Dez. III 33.1-66d 30.02/1-2021), dem die o.g. Verkehrsuntersuchung ebenfalls als Fachgutachten beilag. Darin heißt es:

(..) Die von Hessen Mobil geforderte Verkehrsuntersuchung für die verkehrliche Erschließung (...) wurde durch die HLB umfänglich erbracht sowie entsprechend nachgewiesen. Der Nachweis wurde durch das Büro Durth Roos Consulting GmbH aus Darmstadt im August 2022 mit den dazugehörigen Verkehrsbelastungen mit sämtlichen Anlagen erstellt und detailliert in Unterlage 1.5 und 1.6 den kompletten Antragsunterlagen beigelegt. Der maßgebende zu betrachtende bzw. untersuchende Knotenpunkt (KP) ist hierbei der KP 1 - B 3 / Zum Oberwerk und dieser erreicht sowohl während des Baues und dann nach der Fertigstellung jeweils die ausreichende Qualitätsstufe D in den Spitzenstunden (Vormittag und Nachmittag) des Verkehrsaufkommens. Hessen Mobil betrachtet die Nachweise als plausibel und stimmt hiermit der Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des geplanten Projektes der HLB während sowie nach dem Bau zu. Ansonsten werden keine weiteren Anregungen oder etwa Bedenken im Rahmen des o.g. Verfahrens vorgebracht.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass die verkehrliche Erschließung auch für den hier vorliegenden Bebauungsplan weiterhin gesichert ist, beziehungsweise gesichert werden kann.

Bauverbotszone gemäß FStrG: Entlang der B 3 gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die Bauverbotszone. Ihr schließt sich in einem 20 m breiten Streifen eine Baubeschränkungszone an. Zur Beachtung im Vollzug finden die nachstehenden Hinweise Eingang in die Planung: Längs der Bundesfernstraße dürfen nicht errichtet werden: 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, 2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

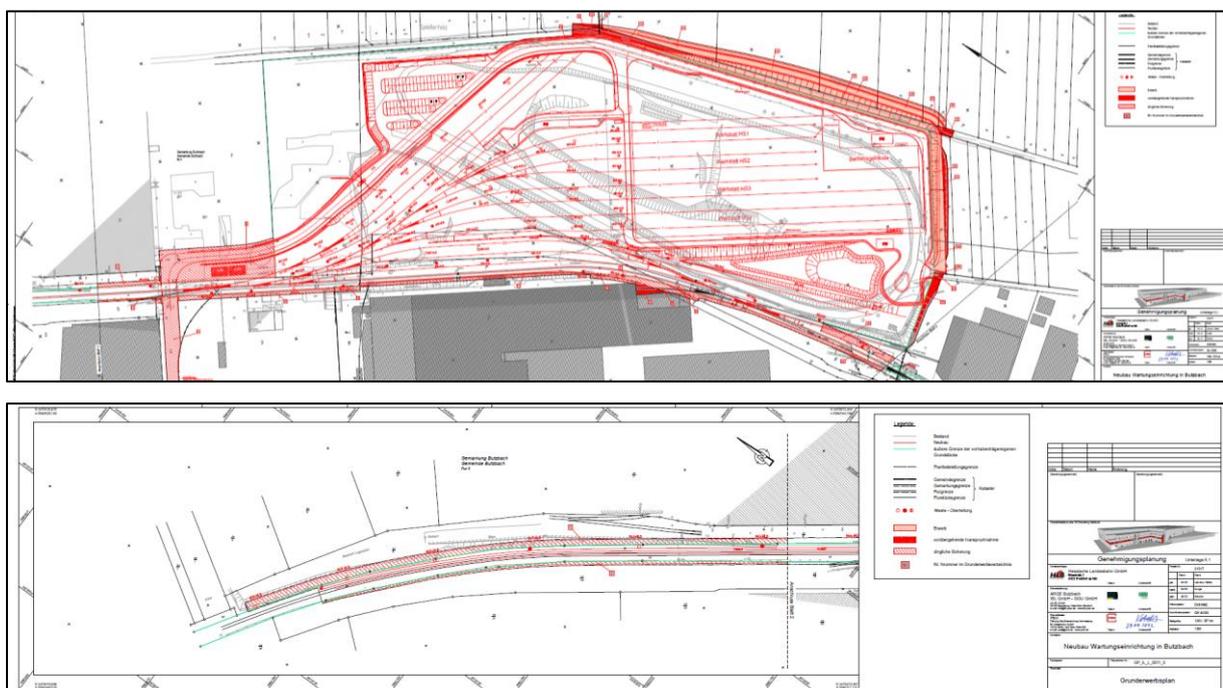
Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn 1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmter Teile Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,

2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Hinsichtlich der generellen Zulässigkeit der Nutzung von erneuerbaren Energien gemäß den diesbezüglichen geltenden gesetzlichen Bestimmungen in ihrer jeweils gültigen Fassung bestehen seitens Hessen Mobil hinsichtlich der vom Plangebiet auf die freie Strecke der Bundesstraße 3 nicht auszuschließenden Blendwirkung (z.B.: bei Solaranlagen) Bedenken. Entsprechend wird darauf hingewiesen, dass dieser Umstand im Vollzug der Planung zu berücksichtigen ist. Blendwirkungen können heutzutage jedoch durch entspiegelte Module, Blendschutzmaßnahmen und Ausrichtung der Module weitgehend vermieden werden. Städtebauliche Gründe zum Ausschluss, Beschränkungen oder gar technische Vorgaben sind aufgrund fehlender Rechtsgrundlage in § 9 BauGB und den sich weiterentwickelnden technischen Standards der Module nach diesseitiger Einschätzung nicht möglich und auch nicht erforderlich. Der Sachverhalt kann daher im Vollzug der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt werden.

Schiienenanschluss: Durch das Plangebiet verlaufen die Gleise der ehemaligen Butzbach-Licher Eisenbahn (BLE) von Butzbach nach Lich. Die Hessische Landesbahn nutzt von der Stammstrecke der BLE die Verbindungskurve zur Main-Weser-Bahn. Auch die Butzbach-Licher Eisenbahnfreunde e. V. nutzen mit ihren Fahrzeugen die ehemaligen Gleisanlagen der Pintsch Bamag im HLB-Bahnhof Butzbach Nord. Die Gleise sollen im Zuge des Neubaus der Wartungseinrichtung für Schienenfahrzeuge für die Hessische Landesbahn (HLB) elektrifiziert werden und sind Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses bzw. des Vorhabengrundstückes der HLB. Sie werden daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Diese Bereiche unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt gemäß § 38 BauGB.

Lagepläne Planfeststellung Hessische Landesbahn



Quelle: HLB

Öffentlicher Personennahverkehr

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

3 Inhalt und Festsetzungen

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO können für die in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung oder nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Im Bebauungsplan kann zudem festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Die Stadt Butzbach macht von der Gliederungs- und Festsetzungsmöglichkeiten vorliegend wie folgt Gebrauch:

Festgesetzt werden Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO. Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie (wobei größere Windenergieanlagen aufgrund der Höhenfestsetzungen im Plan und aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zur Ansiedlung gelangen können), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke.

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

Tankstellen sowie Vergnügungsstätten werden als unzulässig festgesetzt. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation (Erschließung über nur eine direkte Anbindung an die Bundesstraße, der internen Erschließung durch Privatstraßen und dem gewerbeparkartigen Betrieb des Geländes).

Tankstellen generieren zudem regelmäßig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, welches aufgrund der begrenzten verkehrlichen Kapazitäten innerhalb des Plangebietes und am Knotenpunkt zur B 3 vermieden werden soll.

Darüber hinaus sollen die verfügbaren gewerblichen Flächen der gewerblichen Wirtschaft im engeren Sinne vorbehalten bleiben. Dementsprechend ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet. Für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bestehen im übrigen Stadtgebiet ausreichend Möglichkeiten, so dass diese Einschränkung als vertretbar und vor dem Hintergrund der o.g. besonderen städtebaulichen Situation als städtebaulich sinnvoll eingestuft wird.

Entsprechend den Zielvorgaben des RegFNP ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in den Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Vorrangiges Ziel dieser Festsetzung ist, dass ausreichende Flächen für andere gewerbegebietstypische Nutzungen, wie z.B. für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe oder für gewerbegebietstypische Dienstleistungen und Handwerksbetriebe gesichert werden und durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen und städtebaulich integrierten Versorgungslagen in Butzbach entstehen.

3.2 Gliederung der Art der Nutzung nach Emissionskontingenten

Die Stadt Butzbach hat zur Untersuchung der immissionsschutzrechtlichen Belange eine schalltechnische Untersuchung anfertigen lassen. Auf die Inhalte dieser Untersuchung wird nachfolgend in Kapitel 11 dieser Begründung ausführlich eingegangen. Darüber hinaus liegt die schalltechnische Untersuchung den Planunterlagen bei. Weitere Details können zur Vermeidung von Wiederholungen dort entnommen werden.

Im Rahmen des Gutachtens wurde untersucht, welche Schallemissionskontingente den geplanten gewerblichen Teilflächen im Plangebiet ggf. unter Berücksichtigung einer Vorbelastung zuzuordnen sind, um die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 bzw. die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in der schutzbedürftigen Nachbarschaft (u.a. angrenzende Wohnbebauung westlich der Bundesstraße, etc.) außerhalb des Plangebietes nicht zu überschreiten. Dementsprechend wurde aufbauend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung eine Gliederung nach Schallemissionskontingenten in den Bebauungsplan integriert:

Zulässig sind dementsprechend Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Plankarte angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 für die Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, Ausgabe 2006, welche im Stadtplanungsamt der Stadt Butzbach während der Dienststunden eingesehen werden kann. Für die Immissionsbereiche dürfen nach DIN 45691 auf der Basis der o.g. Emissionskontingente LEK folgende, in den Festsetzungen bzw. in Kapitel 11 dargestellten, Zusatzkontingente LEK, zus tags und nachts berücksichtigt werden. Ein Vorhaben (Betrieb und Anlage) erfüllt auch dann die Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert in den maßgeblichen Immissionsbereichen um mindestens 15 dB unterschreitet (Irrelevanzgrenze).

Mit diesen Festsetzungen werden die schalltechnischen Erfordernisse der Umgebungsbebauung gewahrt. Kapitel 11 bietet zudem weitergehende Informationen zur gebietsübergreifenden Gliederung.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich vorliegend am Bestand und ermöglichen entsprechende Weiterentwicklungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

3.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

Für die Gewerbegebiete setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 fest. Diese dokumentiert zum einen den im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäudebestand und ermöglicht außerdem eine geeignete Ergänzung der vorhandenen Nutzungen in Anlehnung an die Orientierungswerte der BauNVO. Die GRZ von 0,8 ermöglicht eine effiziente Ausnutzbarkeit der vorhandenen Flächenressourcen im Plangebiet. Bei Konkurrenzen zwischen der festgesetzten GRZ und der in der Plankarte enthaltenen Baugrenzen gilt die jeweils engere Festsetzung.

3.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Um die Höhe der baulichen Anlagen gerade im Übergang in den nördlichen und östlichen Außenbereich zu begrenzen sowie ein prüfbares Maß der Höhenentwicklung zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen erfolgt eindeutig und nachvollziehbar in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN). Die maximal zulässigen Höhen betragen 234 m über NHN in den nordöstlichen Bereichen und 233 m bzw. 232 m über NHN in der Gebietsmitte und im Westen / Südwesten. Damit kann ein möglichst harmonischer Übergang in den Außenbereich bzw. zur angrenzenden Bebauung und Nutzung im Süden und Westen gesichert werden. Aus dem Plangebiet ragt im Westen das Anwesen Nr. 9 (ehem. BAMAG-Verwaltung) hervor, das mit fast 242 m über NHN eine Ausnahmestellung einnimmt. In diesem Bereich wird die maximal zulässige Höhe eng um den Bestand mit 242 m ü. NHN festgesetzt. In den umgebenden Bereichen wird eine bauliche Höhe von 232 m über NHN als zulässig festgesetzt.

Zum Planverständnis werden Höhenlinien (basierend auf dem digitalen Geländemodell des Landes Hessen) und die aus dem Digitalen Oberflächenmodell bzw. dem digitalen Stadtmodell des Landes Hessen abgeleiteten Gebäude-Bestandshöhen in der Plankarte dargestellt. Der Gebäudebestand nimmt aktuell maximal Höhen von 238 m über NHN im Osten (Anwesen Nr. 20 auf Flst. 51/7) und 232 m über NHN im Bereich des Anwesen Nr. 18 / Flst. 74/22 in der Gebietsmitte.

3.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

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

3.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen

Aufgrund der Lage an der Bundesstraße B 3 ist bei der Errichtung baulicher Anlagen die sog. Bauverbotszone zu berücksichtigen. Die schließt nach Mitteilung von Hessen Mobil auch Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO inkl. Werbeanlagen mit ein. Diese Anlagen sind daher innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG unzulässig. Ansonsten sind die o.g. Anlagen allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da keine städtebaulichen Aspekte für weitere Beschränkungen vorliegen. Dies gilt allerdings nur insofern keine anderweitigen konkreten Festsetzungen (wie z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen. Die räumlich festgesetzten Erhaltungen und die Pflanzungen von Grünstrukturen genießen selbstverständlich entsprechend Vorrang.

3.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Im Rahmen des Gutachtens und der Planung wurde auch die auf das Plangebiet einwirkenden Schalleinträge (Verkehr der Bundesstraße B 3) berücksichtigt. Dabei wurden Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005-1 festgestellt. Demzufolge waren im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen mit dem Ziel, eine aus schalltechnischer Sicht städtebaulich verträgliche Planung bezüglich der Verkehrslärmquellen zu ermöglichen. Zur Vermeidung von Wiederholungen sei an dieser Stelle auf das nachfolgende Kapitel 11 dieser Begründung verwiesen. Aufbauend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wurde folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zum Schutz vor Außenlärm sind im Plangebiet bei der Neuerrichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, wie z.B. Büroräumen, die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der in den Festsetzungen (bzw. Kapitel 11 dieser Begründung) eingetragenen Außenlärmpegel L_a in dB(A) ($L_a = 65$ bis 70 , 70 bis 75 und 75 bis 80 dB(A)) nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Gebäudefassaden vorliegen.

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

Maßnahmenfläche „natürliche Sukzession“: Der in der Plankarte als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziels „natürliche Sukzession“ festgesetzten Bereiche sind bisher nicht baulich genutzt. Es handelt sich um die verbleibenden Flächen zwischen dem Gewerbegebiet und den Schnittpunkt der „alten“ und bestehenden Bundesstraße B 3 im Nordwesten des Plangebiets.

Diese Bereiche sind umlaufend von Gehölzen umgeben und bilden eine Sichtbegrenzung und Eingrünung des Gewerbegebiets. Als Maßnahme zur Erreichung des Entwicklungsziels „natürliche Sukzession“ wird empfohlen, die vegetative Entwicklung der Fläche in allen Stadien sich selbst zu überlassen. Die vorhandenen heimischen Laubgehölze sind zu erhalten. Notwendige Pflegemaßnahmen sind auf die Randbereiche der Fläche oder bei Aufkommen von Dominanzbeständen von nichtheimischen Pflanzenarten zu begrenzen.

Maßnahmenfläche „Feldgehölz“: Die in der Plankarte festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“ ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien sowie Stein-, und Schottergärten: Zur Reduzierung der Eingriffe in Grund und Boden, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur Förderung des Artenschutzes und der Biotopvielfalt im Gewerbegebiet wird die Verwendung von flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche (soweit es sich nicht um Wege oder Betriebsflächen handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen) zur Freiflächengestaltung als unzulässig festgesetzt. Dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Bodenabstand von Einfriedungen: Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m aufweisen, um bodengebundenen Tieren und Kleinsäugetern zumindest in Teilen auch weiterhin die Durchwegbarkeit des Plangebietes zu ermöglichen.

Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht: Siedlungsflächen tragen in bedeutendem Maße zur sogenannten „Lichtverschmutzung“ bei. Dies ist inzwischen insbesondere in den urbanen und suburbanen Gebieten zu einem Problem für Mensch und Natur geworden. Der Bebauungsplan setzt daher u.a. auch aufgrund der Übergangslage zum Außenbereich fest, dass zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig sind. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z. B. Daueraufenthaltsräume) sind unzulässig. Mit diesen Festsetzungen können die Auswirkungen der gebietsbezogenen Lichtmissionen reduziert und eine möglichst verträgliche Integration des Plangebietes in den Natur- und Siedlungsraum ermöglicht werden.

3.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baumpflanzungen: Zur Durchgrünung des Plangebietes setzt der Bebauungsplan fest, dass je Symbol in der Plankarte ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig. Mit der Festsetzung der Baumstandorte soll der Übergang zwischen den Gewerbegebietsflächen entlang an der Bundesstraße B3 und den östlich angrenzenden Gewerbegebieten mit den bestehenden großvolumigen Hallen vermittelt und akzentuiert werden.

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

Dachbegrünung: Zur Erhöhung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes sowie zur Förderung der Biodiversität, des Artenschutzes und zur Verzögerung des Oberflächenabflusses sind Dächer mit einer Dachneigung von < 10° jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen.

Ausgenommen hiervon sind natürlich bestehende denkmalgeschützte Anlagen und Gebäude. Die Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachsaatmischungen aus Kräutern und Gräsern und/oder durch Ausstreuen von Sedum-Sprossen-Bundmischungen einzubringen.

Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen und Carports.

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

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

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen vorliegend die Ausführung und Gestaltung von Werbeanlagen und Einfriedungen. Hinsichtlich der Grundstücksgestaltung wird planerischer Zurückhaltung geübt. Es gilt diesbezüglich § 8 Abs. 1 HBO: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

4.1 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können allerdings als Element der Stadtgestalt und Stadtmöblierung auch negativ auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild auswirken. Die angestrebte Integration des Baugebietes in die umgebende Kulturlandschaft, die Lage unmittelbar an der Bundesstraße sowie die räumliche Nähe zu den westlich der B3 gelegenen Wohngebieten begründen daher die Notwendigkeit, Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Ausgestaltung zu begrenzen. Der Bebauungsplan trifft folglich die Festsetzung, dass bewegliche, reflektierende oder sich in Helligkeit, Farbe oder Gestalt verändernde Werbeanlagen (Wechsellichtwerbung, Lauf- und Blinklichter, Laserlichtanlagen, bewegliche Schaubänder, o. ä.) sowie in den Himmel strahlende Lichtanlagen (Skybeamer, o. ä.), Aufschüttungen für Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen sowie Werbeanlagen auf Dachflächen unzulässig sind. Die maximale Höhe der Werbeanlagen darf die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Als weitere Einschränkung wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen gemäß FStrG und Mitteilung von Hessen Mobil grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße 3 unzulässig sind. Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

4.2 Einfriedungen

Da Grundstückseinfriedungen in Abhängigkeit ihrer Ausführung ungewollte Trennwirkungen entfalten können, sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall, etc.) bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über der Geländeoberkante in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig.

Dies dient der Dokumentation der Eigentumsverhältnisse, zum Schutz des Lagergutes der ansässigen Betriebe vor Entwendung und der Eingrünung des Plangebietes. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind ebenso wie geschlossene Einfriedungen allerdings aus gestalterischen Gründen unzulässig.

5 Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) können die Städte und Gemeinden durch Satzung regeln, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Satzungsregelung kann als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Dementsprechend wurden aufbauend auf dem Abwasserkonzept des Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Butzbach vom August 2023 folgende Maßgaben zur Entlastung der Abwasseranlagen der Stadt Butzbach und zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren als wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Um die Festsetzung für die Eigentümer und Bauherren mittels Kenngrößen bestimmbar und nachvollziehbar zu formulieren, wurde eine flächenbezogene maximale Drosselwassermenge und das für die Berechnung maßgebliche Regenereignis definiert und festgesetzt:

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in zweckentsprechenden Anlagen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Dabei sind die Drosselungen auf $Q_{dr} = 3 \text{ l} / (\text{s} \cdot \text{ha})$ (auf $A_{e,k}$ = kanalisierte Einzugsgebietsfläche) vorzunehmen. Die notwendigen Retentionen sind auf ein maßgebliches Regenereignis mit der Jährlichkeit von $T=5$ Jahre zu bemessen.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung und als Anlage beigefügt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

6.2 Artenschutzrechtliche Belange

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

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden daher artenschutzrechtliche Untersuchungen vorgenommen. Einerseits wurde bereits im Jahr 2014 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den nördlichen Bereich des Plangebietes erstellt, welcher in den Jahren 2019 bis 2024 aktualisiert und fortgeschrieben wurde (Dr. Jörg Weise, Planstand 22.01.2024). Der Bericht liegt den Planunterlagen bei. Er kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Durch den Bebauungsplan ergeben sich nach dem aktuellen Kenntnisstand keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG.

Streng geschützte Pflanzenarten oder Arten der Anhänge der FFH-Richtlinie sind im Wirkungsraum des Vorhabens nicht festgestellt worden. Für den Verlust von Habitaten der Rauhen Nelke wurden im Bereich des HLB-Vorhabens „Bau einer Wartungseinrichtung mit Zuführungsgleis“ Ersatzpflanzungen auf einer Kompensationsfläche vorgenommen.²

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

Für den Bebauungsplan sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Durch die vorgezogene Schaffung von Ausgleichsflächen für den Bau der HLB-Wartungseinrichtung und des Zuführungsgleises kann die Funktion für die betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten werden.

Für das Vorhaben ist keine Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 BNatSchG und keine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erforderlich.

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung werden aus Sicht des Artenschutzes empfohlen und in den Bebauungsplan daher tlw. als Festsetzungen bzw. als Hinweise für den Vollzug aufgenommen:

Bauzeitenbeschränkung: Rodungs- und Baufeldbefreiung (Aufnahme als Hinweis, da kein städtebaulicher Belang)

V1: Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brutsaison von Vögeln und der Winterruhe von Fledermäusen zu erfolgen. Es ist deshalb eine Rodung nur in der vegetationsfreien Zeit von 01. Oktober bis zum 28./29.02. eines Jahres zulässig. Fällung von kontrollierten, potenziellen Quartier-Bäumen von Fledermäusen nur im Oktober oder ab März eines Jahres.

² Anm.: Der Bereich der HLB liegt außerhalb des vorliegenden Plangebiets. Für diesen Bereich wurde ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

Sollte die Räumung potenziell als Bruthabitat geeigneter Gehölze, Gebäude oder Flächen innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erforderlich sein, werden diese Objekte unmittelbar vor Baubeginn durch fachlich geeignete Personen auf Besatz überprüft. Der Beginn der Arbeiten erfolgt erst nach Freigabe der Bautätigkeiten auf diesen Flächen.

Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (Aufnahme als Festsetzung)

V2: Der in der hessischen Biotopkartierung als Biotop 5517B0178 kartierte Gehölzbestand aus überwiegend Eichen auf der nordöstlichen Lagerfläche ist zum Erhalt festzusetzen. Diese Maßnahme dient gleichzeitig als Schutz für ein früheres Zauneidechsenhabitat.

Einsatz anlockungsgeringer Beleuchtungsmittel (Aufnahme als Festsetzung)

V3: Zur Beleuchtung sollen streulichtarme LED-Lampen mit UV-armen Lichtspektren verwendet werden, deren Anlockung auf Insekten gering ist. Damit wird auch die Störwirkung der von dem Gewerbegebiet ausgehenden Beleuchtung auf Vögel und Fledermäuse in den umliegenden Flächen durch die gedämpfte Lichtwirkung vermindert.

Vergrämuungsmaßnahmen zum Schutz von Reptilien (Aufnahme als Hinweis für den Vollzug)

V4: Zum Schutz von Reptilien sind bei Durchführung von Baumaßnahmen, wenn diese den Gleisbereich umfassen, die betroffenen Flächen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren und, wenn kein Nachweis erfolgt, freizugeben. Das jeweilige Baufeld ist mit einem oben abgewinkelten oder überstehenden Folienzaun gegen das Zuwandern von Reptilien von außen zu sichern. Das mit Folienzaun abgezaunte Baufeld ist bei Anwesenheit eines Fachgutachters durch vorsichtiges Entfernen der Vegetation und anschließendes Abschieben der oberen Bodenschicht mit einem Radlader sukzessive zu entwerten. Bei einem Nachweis erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgehend zu den weiteren Baumaßnahmen ggfls. die Entwicklung von geeigneten Ersatzlebensräumen (Entwicklung/Pflege trockenwarmer Ruderal- und Saumstrukturen, teils überstanden von lichten Gehölzbeständen; Ausstattung mit Sonnen- und Versteckplätzen) vor dem Fang und der Umsiedelung der Tiere. Der Beginn der Bauarbeiten kann erst nach dem Nachweis der Funktionsfähigkeit des Ersatzlebensraums erfolgen. Alternativ können Zauneidechsen aber auch in derzeit unbesiedelte, schon bestehende geeignete Flächen im Norden des Gewerbegebiets oder die HLB-Kompensationsfläche umgesiedelt werden.

Grünordnerische Maßnahmen (die Empfehlungen werden als Festsetzungen aufgenommen)

M1: Es wird für die Durchgrünung des Plangebiets empfohlen, Flächen für die Erhaltung von Gehölzen festzusetzen und die dort vorhandenen Bäume und Sträucher fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

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

K2: Es wird auf Flächen rings um die Lagerfläche im Norden des Plangebiets eine Eingrünung gemäß § 9 BauGB mit 5 - 10 m breiten (Baum-)Heckenstrukturen aus Laubgehölzen mit vorgelagerten Hochstaudenstreifen empfohlen.

6.3 Schutzgebiete

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

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

7.1 Wasserversorgung

Da das Plangebiet weitgehend bereits bebaut bzw. gewerblich/industriell genutzt wird, bestehen bereits Anlagen zur Ver- und Entsorgung. Das nördliche Plangebiet wird über in der Straße Am Oberwerk verlegte PE-Leitung (DN 225) mit Trinkwasser erschlossen. In dem Plangebiet sind zur Versorgung zum Teil auch Privatleitungen verlegt. Die Kapazität der vorhandenen öffentlichen Anlagen und Leitungen für die Trinkwasserversorgung ist aufgrund der Bestandsüberplanung grundsätzlich ausreichend und gesichert.

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung ein Löschwasserbedarf von 1600 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. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an "offenen Gewässern" sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung wird daher vorliegend u.a. durch ein bestehendes Löschwasserbecken bzw. im Bedarfsfall künftig durch neu zu errichtende Löschwasserbehälter gesichert. Die zur Verfügung stehenden Flächen im Plangebiet sind dazu ausreichend bemessen.

Hinweise aus dem Verfahren: 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. Vor Grundstücksverkäufen oder bei Änderung der Grundstücksgrenzen ist unbedingt eine Planauskunft einzuholen. Dabei ist zu prüfen, ob Leitungen der Energie und Versorgung Butzbach GmbH von den Maßnahmen betroffen sind.

7.2 Abwasserentsorgung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde im August 2023 ein „Grundlegendes Abwasserkonzept“ durch den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Butzbach (EAB) erstellt:

7.2.1 Zieldefinition Abwasser

Der Schwerpunkt bei der Betrachtung der Abwasserbeseitigung liegt auf der Ableitung des auf dem Gebiet anfallenden Regenwassers. Das Schmutzwasser kann innerhalb der bestehenden privaten Anlagen weiterhin dem öffentlichen Netz zugeführt werden. Das weiterführende Netz ist als Mischsystem ausgebildet.

7.2.1.1 Regenwasser

Ziel ist die weitgehende Trennung der Regenwasserableitung innerhalb des Gebietes und der gedrosselten und ggf. vorbehandelten Zuführung in die Verrohrung des „Pfahlgrabens“ oder weiter in die Verrohrung des „Kleine Bach“. Somit ergibt sich für die Regenwasserableitung folgende Priorisierung:

a) Trennung vom Schmutz-, bzw. Mischwasser, b) Drosselung und Rückhaltung, c) dadurch Reduktion der Stoff-Frachten ins Gewässer, d) ggf. Vorbehandlung.

7.2.1.2 Kanalnetz

Für eine bessere Kontrolle der Abwasserableitung aus dem Planungsgebiet favorisiert der Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Butzbach die Übernahme und Instandsetzung verschiedener Haupt-Kanalstränge bis in das Areal hinein. Somit besteht die Möglichkeit etwaige Unfälle oder Fehleinleitungen besser einordnen und begegnen zu können. Diese Kanalleitungen sollten in den Verkehrswegen des Industriegeländes liegen und sind dinglich zu sichern. Die Zufahrt und Andienung müssen jederzeit möglich sein. Die Kosten der Übernahme und die der Instandsetzung sind mit den Gewerbetreibenden zu verhandeln.

7.2.2 Überlegungen und Konzeptentwicklung

Unter der vorgenannten Zieldefinition ergibt sich nach langer Recherche, Zustandsüberprüfung und gemeinsamen Diskussionen nachstehendes, grundlegendes Abwasserkonzept:

7.2.2.1 Hessische Landesbahn

Mit dem Planfeststellungsverfahren wurde ein Abwasserkonzept separat für das Baufeld der HLB (Hessische Landesbahn GmbH) entwickelt. Dies umfasst eine eigene Regenwasserrückhaltung von 1520-2160 cbm mit Anschluss an ein vorhandenes RW-Netz, sowie eine getrennte Ableitung des Schmutzwassers mit Schaffung eines neuen SW-Kanalabschnitts zum öffentlichen Netz im Süden des Baufeldes in der Holzheimer Straße.

7.2.2.2 Pfahlgraben außerhalb B-Plan

Mit der Neuordnung im Rahmen des B-Plans muss das nachgelagerte bestehende Kanalnetz betrachtet werden. Mit der noch vorhandenen Verrohrung DN 600 des ehem. Pfahlgrabens entlang der alten Bundesstraße „Wetzlarer Straße“ kann ein neues Trennsystem aufgebaut werden. Die Verrohrung ist bis zum Baugebiet vorhanden und in einem brauchbaren Zustand. Mit einer geschlossenen Sanierung ist ein ordnungsgemäßer Betrieb wieder erreichbar. Ebenso mündet die Verrohrung in die weiterführende Verdühlung des Kleinen Bachs, ist also ein reiner Regenwasserkanal.

7.2.2.3 Reaktivierung Grabenverrohrung

Vor dem verrohrten alten Pfahlgraben existiert eine weitere Verrohrung entweder als vorgelagerter Verlauf der ehem. Gewässerparzelle oder als übererdeter Straßenbegleitgraben der damaligen „Wetzlarer Straße“ Diese Leitung (DN 400-DN 600) ist als Regenwasserkanal zu reaktivieren und die Verbindung zur nachfolgenden Pfahlgrabenverrohrung DN 600 sicherzustellen.

*Bauliche Mängel an diesem Kanalstrang sind zu beheben. Damit wäre eine öffentliche Regenwasserab-
leitung bis weit hinter die denkmalgeschützte Werkshalle umgesetzt.*

7.2.2.4 Neuer RW-Kanal Nord-Ost-Strang

*Um das Areal nordöstlich der Bahnstrecke, (welche bei Umsetzung der HLB-Baumaßnahme wieder
ertüchtigt und in Betrieb genommen wird) auch an das öffentliche Kanalnetz anzubinden, ist der Neubau
einer neuen Regenwasser-Kanalstrecke vom Ende öffentlichen Straße „Zum Oberwerk“ bis 5-10 m hin-
ter die Bahntrasse geplant. Ab diesen Sammelpunkt können dann die privaten RW-Ableitungen aus
dem Industriegebiet angebunden werden.*

7.2.2.5 Umwidmung und Sanierung alter MW-Kanal

*Ein bestehender Mischwasserkanal im ehemaligen Werksgelände soll in einen öffentlichen Schmutz-
wasserkanal umgewidmet werden. Derzeit laufen Untersuchungen über Lage und Zustand der Kanal-
strecke. Gegebenenfalls sind Sanierungen und Reparaturen erforderlich. Mit Aktivierung dieses Ka-
nalstrangs wird eine Schmutzwasseraufnahme aus dem Industriegebiet nordöstlich der Bahntrasse er-
möglichst. Private Zuleitungen wären an diesen Anschlusspunkt zu führen.*

7.2.2.6 Optionale Umwidmung und Sanierung alter MW-Kanal

*Der gleiche Gedanke führt zur Überlegung der Übernahme eines weiteren, südlichen Kanalstrangs, um
die Ableitung des höherliegenden Geländes nördlich der Haltung öffentlich und kontrolliert zu ermögli-
chen. Hier sind ebenfalls Untersuchungen über Lage und Zustand im Gange. Gegebenenfalls sind Sa-
nierungen und Reparaturen erforderlich.*

7.2.2.7 Regenwasserrückhaltung im Industriegebiet

*Für das Industriegebiet gilt vorrangig der Bestandschutz. Bei grundlegenden Umbauten oder Neuerrich-
tungen im Areal werden für die Regenwasserableitung Rückhaltungen und Drosselungen gefordert. Da-
bei sind für die neu beplanten Bereiche Drosselungen auf:*

$$Q_{dr} = 3 \text{ l / (s*ha)}$$

*(auf $A_{e,k}$ = kanalisierte Einzugsgebietsfläche) vorzunehmen. Die notwendigen Retentionen sind auf ein
maßgebliches Regenereignis mit der Jährlichkeit von*

$$T=5 \text{ Jahre}$$

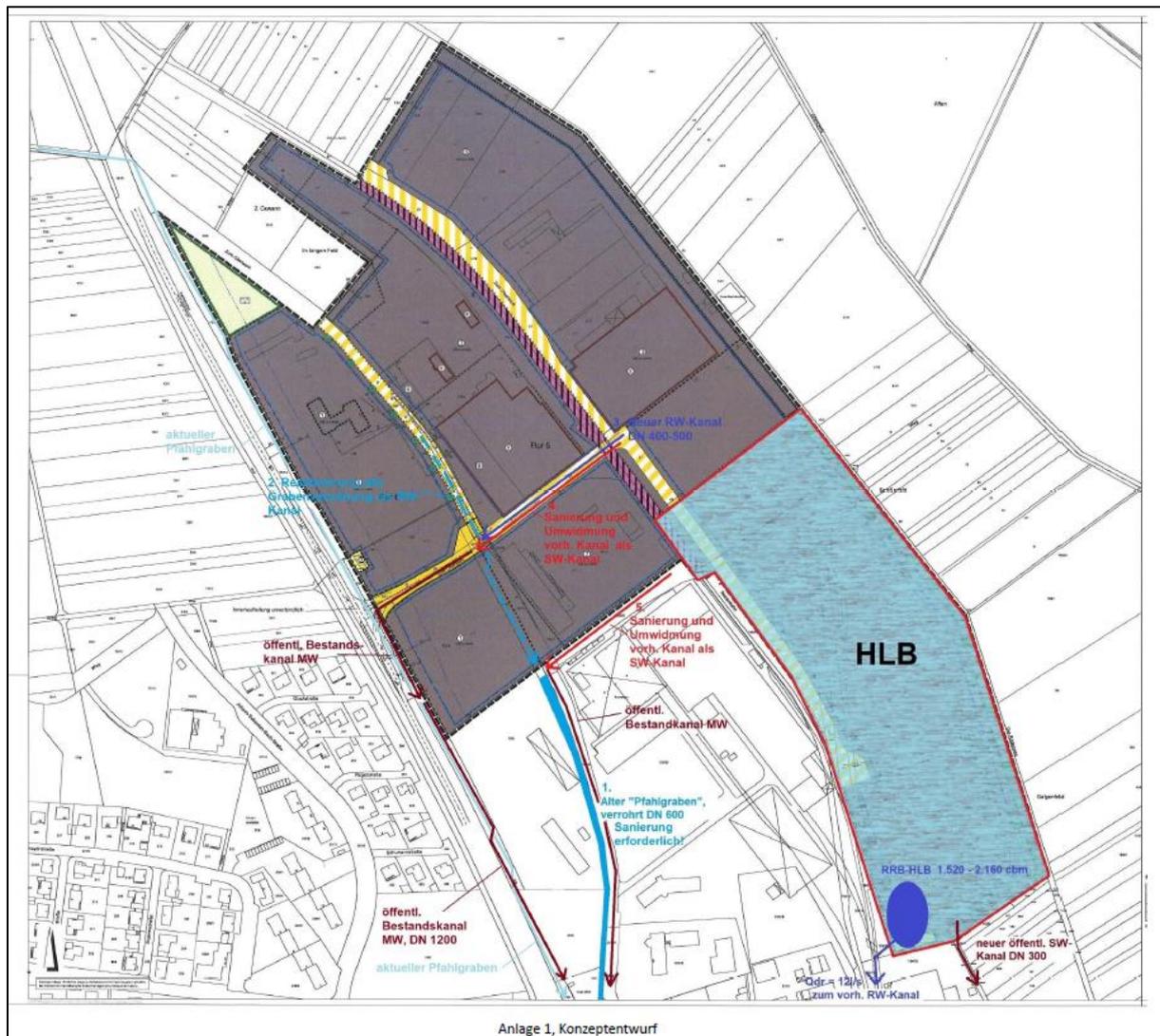
*zu bemessen. Die Anträge sind rechtzeitig und mit genügend Vorlauf einzureichen, damit die Prüfung
und Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde erfolgen kann.*

7.2.2.8 Einleitungen

*Bei der Umsetzung des vorliegenden Konzeptes sind mit der oberen Wasserbehörde die Einleite-Stellen
abzuklären und deren Genehmigungen einzuholen. Details sind im Rahmen der Beantragung abzustim-
men.*

Für Änderungen oder Neuerrichtungen der Regenentwässerung auf den Parzellen ist das Merkblatt
DWA-M153 zwingend zu beachten. Vor Grundstücksverkäufen oder bei Änderung der Grundstücksgrenzen ist unbedingt eine Planauskunft einzuholen. Dabei ist zu prüfen, ob Leitungen des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung Butzbach von den Maßnahmen betroffen sind.

Konzeptentwurf Entwässerung



Anlage 1, Konzeptentwurf

Quelle: EAB Butzbach GmbH

7.3 Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Schutz- und/oder Überschwemmungsgebietes. Der festgesetzte Oberhessische Heilquellenschutzbezirk (Qualitative Schutzzone II) grenzt im Osten in rund 170m Entfernung an. Die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes WSG Butzbach, Br. 1 und 2, ST Pohl-Göns befindet sich in rund 500m nördlich des Plangebietes.

7.4 Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

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

8 Altlastenverdächtige Flächen

Aufgrund der bisherigen Nutzungen auf dem Gelände sind verschiedene Altstandorte bzw. Altablagerungen bekannt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden durch das Büro BWU, Wiesbaden Untersuchungen und Bestandsaufnahmen durchgeführt. Die Ergebnisse sind nachfolgend dargestellt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass einer Festsetzung als Gewerbegebiet im Bebauungsplan keine grundlegenden Aspekte wie z.B. Nutzungseinschränkungen oder erhebliche Gefahren für gesunde Arbeitsverhältnisse, etc. entgegenstehen. Der Bebauungsplan bereitet keine Nutzungen vor, die mit den vorhandenen und untersuchten Belastungen auf Dauer unvereinbar sind.

Der gutachterlichen Expertise folgend, werden die relevanten Flächen im Bebauungsplan jedoch gekennzeichnet, um Bauherren und Baugenehmigungsbehörden frühzeitig auf die entsprechende Thematik hinzuweisen. Die genannten Vorkehrungen bzw. Maßnahmen können nach diesseitiger Einschätzung in den nachfolgenden Verfahren (z.B. Baugenehmigungs- oder in bodenschutzrechtlichen Sanierungsverfahren) geregelt und berücksichtigt werden.

Für den nördlichen Teil des B-Plan-Gebiets „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ wurde auf Grundlage früherer umwelttechnischer Gutachten aus dem Zeitraum 1986 bis 2015 der Kenntnisstand über Altlasten und Altlastenverdachtsflächen, d. h. Flächen und Bereiche mit erheblichen Schadstoffbelastungen im Untergrund (Boden und Grundwasser), erhoben und beschrieben. Darüber hinaus wurden 7 noch vorhandene Grundwassermessstellen (GWM) beprobt und die Wasserproben in orientierendem Sinne chemisch-analytisch auf mehrere Schadstoffgruppen untersucht. (...)

Im engeren Bearbeitungsgebiet wird der oberflächennahe Untergrund weitflächig aus 0,50 bis 2 m mächtigen künstlichen Auffüllungen/Aufschüttungen gebildet, die vorwiegend aus umgelagertem Bodenmaterial bestehen aber örtlich auch Bauschutt und andere (Bau-)Abfälle enthalten. Im Bereich von 2 Grundstücken im Norden des B-Plan-Gebiets wurden Auffüllungen mit Mächtigkeiten bis zu 5 m erkundet.

Unter den Auffüllungen/Aufschüttungen folgen natürlich anstehende Böden aus Löss, Lösslehm, Hang- und/oder Schwemmlehm sowie den bis in Tiefen von mehreren 10-er Metern reichenden Lockergesteinsböden, die aus der Verwitterung devonischer Schiefergesteine hervorgegangen sind. Mehr oder weniger unverwitterte Festgesteine (Ton- und Schluffschiefer mit Einschlüssen quarzitischer Sandsteinlagen) werden nach Bohrbefunden erst unterhalb von Tiefen von 30 m erwartet. Die natürlichen Löss- und Lehm Böden bestehen zum weit überwiegenden Teil aus feinkörnigen Bodenarten, Schluff und (untergeordnet) Ton und Feinsand; Hang- und Schwemmlehm enthalten häufiger sandige und kies- bis steingroße Einschlüsse. Auch die Verwitterungsbildungen bestehen überwiegend aus Schluff und Ton; daneben enthalten sie meist in Lagen und Linsen auch Sand sowie Grus und Steine (Abschnitte 5.1 und 5.2).

Es werden generell 2 Grundwasserleiter unterschieden: ein bereichsweise vorhandener oberer Grundwasserleiter in den vielfach mäßig bis gut durchlässigen Aufschüttungsmassen und ein unterer Grundwasserleiter in den natürlich anstehenden Böden einschließlich der Verwitterungszone des Festgesteins und im Festgestein darunter. Eine großflächige hydraulische wirksame Trennschicht (die eine Ausbildung von 2 Grundwasserstockwerken bewirken würde) ist nicht vorhanden; nicht oder sehr gering durchlässige Stauschichten sind allenfalls kleinflächig ausgebildet. Die überwiegend feinkörnigen natürlichen Böden sind im Mittel nur wenig durchlässig; die Wasserbewegung und -speicherung erfolgt primär innerhalb räumlich begrenzter Lagen aus Sand, Kies und Steinen bzw. Lagen mit größeren Anteilen dieser grobkörnigen Bodenarten. In tiefer gelegenen Bereichen der (früheren) Talauflage sickert bei mittleren bis hohen Grundwasserdruckhöhen Wasser aus dem tieferen Untergrund in Aufschüttungen an der Oberfläche aus und fließt durch diese und vermutlich auch bereichsweise darin enthaltene Dränagen in Abwasserleitungen und durch diese in südliche Richtung ab.

Auf der Grundlage von Messdaten wird in den früheren Untersuchungsberichten eine generell nach Süden bis Südosten gerichtete Grundwasserfließrichtung angenommen. Demnach können aber in oberflächennahen Aufschüttungen bereichsweise abweichende Fließrichtungen auftreten (Abschnitt 5.3).

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Orenstein & Koppel GmbH (heute im Eigentum der Fa. KWS 3) wurden umfangreiche umwelttechnische Untersuchungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser durchgeführt.

Dabei wurden an mehreren Stellen erhöhte bis hohe Gehalte verschiedener Schadstoffe, wie Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Schwermetalle (u.a. Blei, Nickel, Chrom, Zink) und Cyanide, in Boden- und Bauschuttproben festgestellt. Unter durch Beton versiegelten Flächen im Außenbereich und den 2 großen Hallen wurden in der Bodenluft bereichsweise erhöhte Konzentrationen gasförmiger aromatischer Kohlenwasserstoffe (BTEX) und leichtflüchtiger halogener Kohlenwasserstoffe (LHKW) gemessen. Schließlich wurden in Grundwasserproben aus mehreren neu errichteten GWM, wie im Wasser aus zwei vorhandenen Betriebsbrunnen LHKW-Gehalte nachgewiesen, die teilweise weit über den zur Zeit der Untersuchungen geltenden Sanierungsschwellenwerten und auch den heute geltenden Geringfügigkeitsschwellenwerten (GFS) lagen. Die Mitte der 1980-er Jahre in 2 früheren Betriebsbrunnen (Br.1, Br.2) auf dem Gelände der Fa. Orenstein & Koppel (und in anderen Brunnen und Grundwassermessstellen auf südlich angrenzenden Grundstücken) gemessenen erhöhten LHKW-Gehalte gaben übrigens Anlass für die nachfolgenden umwelttechnischen Untersuchungen.

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Südrohrbau GmbH & Co. (heute im Eigentum der Fa. Kröll 4) wurden bei Grundwasseruntersuchungen im Hofbereich nördlich des Hallenkomplexes ebenfalls erhöhte LHKW-Gehalte festgestellt. Mit Ausnahme von 1 Doppel-GWM an der sowohl das oberflächennahe als auch das tiefere Grundwasser beprobt werden kann, wurden in der Vergangenheit (Zeitraum 1989 – 2002) keine wiederholten Untersuchungen durchgeführt; von 5 kleinen und bis zu 7 m tiefen GWM liegen nur die Ergebnisse von 1 Messkampagne vor.

Bei den früheren Untersuchungen wurden keine LHKW-Kontaminationsherde festgestellt, an denen LHKW in den Untergrund und den Grundwasserwasserraum versickert sein konnten. In vorliegenden Gutachten werden Bereiche genannt, in denen es zu Schadstoffeinträgen in den Untergrund gekommen sein könnte. Bei einer der letzten Untersuchungen auf dem ehemaligen Gelände der Fa. Orenstein & Koppel (heute Fa. KWS) wurde im Jahre 1999 im Wasser aus einer neu errichteten Grundwassermessstelle (P1/99) eine LHKW-Gesamtkonzentration (ca. 5.750 µg/l) gemessen, die weit über die bis zu diesem Zeitpunkt in allen anderen GWM gemessenen LHKW-Konzentrationen (bis zu etwa 1.850 µg/l) hinaus ging. In Tabelle 1 (Abschnitt 6.2) sind alle bei früheren Untersuchungen ermittelten LHKW-Summen zusammengestellt; auch die Messwerte der aktuellen Grundwasseruntersuchung von Februar-März 2023 sind in dieser Übersicht verzeichnet.

In Anlage 3 sind die bei früheren Grundwasseruntersuchungen gemessenen maximalen LHKW-Gehalte an die beprobten Grundwassermessstellen angetragen.

Am 22.02. und 30.03.23 wurde eine (aktuelle) Grundwasseruntersuchung auf LHKW, BTEX, MKW, und PAK durchgeführt, zu der 7 Grundwassermessstellen (GWM) beprobt wurden, die bei einer Begehung im November 2022 aufgefunden worden waren. Bei dieser Begehung zeigte sich aber auch, dass mehrere der früher errichteten und in Untersuchungen einbezogenen GWM nicht mehr vorhanden bzw. auffindbar waren. In Anlage 4 sind sowohl die bei der Begehung gefundenen als auch die nicht aufgefundenen GWM verzeichnet.

In keiner der aktuell untersuchten 7 Wasserproben waren BTEX, MKW oder PAK (EPA) bestimmbar. Es wurden aber in allen Wasserproben LHKW, mit Summenwerten zwischen 0,7 µg/l und 173,1 µg/l gemessen. Die Analysenergebnisse sind in Tabelle 3 zusammengestellt und durch Vergleich mit den Geringfügigkeitsschwellenwerten (GFS) bewertet.

Die LHKW-Analysenwerte werden durch Vergleich mit GFS für die LHKW-Summe (GFS = 20 µg/l), der Summe der LHKW-Verbindungen Trichlorethen und Tetrachlorethen (GFS = 10 µg/l) sowie von 3 weiteren LHKW-Einzelstoffen bewertet. Danach waren bei 5 der 7 Wasserproben der GFS für LHKW-Summe und mindestens ein weiterer GFS überschritten. Bei 2 Wasserproben lagen dagegen die LHKW-Analysenwerte unter den festgesetzten GFS.

In Anlage 5 sind die ermittelten LHKW-Summen an die GWM-Symbole angetragen, in Anlage 6 sind dies jeweils die Summen von Trichlorethen und Tetrachlorethen und in Anlage 7 die gemessenen Trichlormethan-Gehalte, für die ein vergleichsweise geringer GFS von 2,5 µg/l festgesetzt ist.

In 4 Wasserproben lagen die in Februar/März 2023 gemessenen LHKW-Gehalte meist deutlich unter den in der Vergangenheit, d.h. vor über 20 Jahren, gemessenen LHKW-Gehalten. Im Wasser aus den 2 GWM in der südlichen Halle auf dem ehem. Orenstein & Koppel-Gelände wurden dagegen mit ca. 170 µg/l deutlich höhere LHKW-Summen ermittelt als bei der in der Vergangenheit bisher 1-maligen Untersuchung im Juli 1999. Die Analysendatenübersicht in Tabelle 1 ermöglicht einen Vergleich der aktuellen LHKW-Summen mit den entsprechenden Ergebnissen der früheren Grundwasseruntersuchungen.

Nach einer Betrachtung der Konzentrationsverteilung wesentlicher LHKW-Einzelstoffe, wie Tri- und Tetrachlorethen sowie Tetrachlormethan wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den in Februar u. März 2023 in Grundwasserproben ermittelten LHKW-Konzentrationen und der beschriebenen Konzentrationsverteilung um eine „Momentaufnahme“ handelt und in Anbetracht der aus früheren Untersuchungen bekannten Schwankungen fundierte Aussagen zur gegenwärtigen Belastungssituation erst nach weiteren und wiederholten Untersuchungen des Grundwassers gemacht werden können.

Aufgrund der aus früheren Untersuchungen bekannten und durch die (aktuellen) Untersuchungen von Februar und März 2023 für eine Reihe von Messstellen bestätigten Verunreinigung des Grundwassers durch LHKW ergibt sich die Notwendigkeit von Detailuntersuchungen bzw. vertiefenden Untersuchungen hinsichtlich der LHKW-Belastung im Grundwasser. Auf Grundlage der Ergebnisse der vertiefenden Untersuchungen ist anschließend zu prüfen und entscheiden, ob Sanierungserfordernis besteht und ggf. eine Sanierung zu planen und einzuleiten. Bei der Prüfung auf Sanierungserfordernis sind u.a. folgende Sachverhalte zu ermitteln bzw. Fragen zu beantworten: Ist die vorliegende Grundwasserunreinigung klein, mittel oder groß? Wie groß sind die gelöste Menge an Schadstoffen und die Schadstofffracht im Grundwasser? Weiterhin wäre zu klären, wie eine ggf. schädliche Grundwasserunreinigung saniert werden kann, welche Sanierungsziele festzulegen sind und wie die Verhältnismäßigkeit einer Sanierungsmaßnahme zu beurteilen ist.

Aufgrund der Ergebnisse der aktuellen Untersuchung erscheint es denkbar, dass die Grundwasserunreinigung als mittel eingestuft und in Anbetracht der komplexen Grundwasserfließverhältnisse und des Ergebnisses einer Gefährdungsbeurteilung von einer aufwändigen Grundwassersanierung abgeraten wird. Stattdessen könnte dazu geraten werden, einen im Bereich von Messstelle P1/99 angenommenen (aber nicht nachgewiesenen) Kontaminationsherd zu sanieren und ansonsten die zeitliche Entwicklung der LHKW-Belastung des Grundwassers in einem Grundwassermonitoringprogramm zu überwachen. Letzteres gilt selbstverständlich auch für einen möglichen Kontaminationsherd, der bei den vertiefenden Untersuchungen an einer anderen Stelle festgestellt wird.

Zur Detailuntersuchung und Ermittlung der vorgenannten Sachverhalte werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen: Bau von 8 zusätzlichen GWM, Durchführung von Pumpversuchen in den neuen GWM und einzelnen der bereits vorhandenen GWM zur Ermittlung der hydraulischen Kennwerte des oder der von den GWM erschlossenen Grundwasserleiter, Beprobung der neu errichteten GWM und vorhandener GWM zur Ermittlung der LHKW-Belastung des Grundwassers und Ermittlung der Grundwasserfließrichtungen.

Es werden mindestens 2 Untersuchungskampagnen als nötig angesehen. Die zusätzlichen GWM sollten nicht tiefer als 10 m bis max. 15 m ausgeführt und nur innerhalb der natürlichen lehmigen Böden – und nicht einer eventuell wasserführenden Aufschüttungsschicht darüber - verfiltert werden.

Auf den Bau tieferer GWM zur Erkundung der Grundwassersituation und einer möglichen Schadstoffbelastung des Grundwassers im tieferen Festgesteinsgrundwasserleiter sollte aus Kostengründen und fachlichen Gründen zumindest vorläufig verzichtet werden. Die Lage der vorgeschlagenen 8 zusätzlichen GWM ist in Anlage 8 dargestellt. Die zusätzlichen GWM sollen den in Tabelle 4 beschriebenen Zweck erfüllen. Hinsichtlich dieser und weiterer Empfehlungen wird auf Kapitel 8 verwiesen.

In Kapitel 9 werden zunächst die Informationen aus Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt – Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt (RPU-F) – vom 24. April 2014 und 02.11.2020 wiedergegeben, wie sie im Vorentwurf der Begründung für den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ zusammengefasst sind. In seinem Schreiben fasst die Umweltbehörde ihren Kenntnisstand über die Altstandorte bzw. Altablagerungen im B-Plan-Gebiet und die aus ihrer Sicht notwendigen Maßnahmen mit. Die als Altstandorte bzw. Altablagerungen bezeichneten Flächen wurden im Vorentwurf des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichnet.

Auf Grundlage der Angaben des RPU-F sowie der Ergebnisse der Unterlagensichtung und -auswertung und der Ergebnisse der Grundwassersuntersuchung von Februar und März 2023 werden in Anlage 9 Flächen dargestellt, die im Bebauungsplangebiet „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ als „Flächen mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffbelastungen von Böden“ abgegrenzt werden sollten.

Insgesamt werden etwa 2/3 der Gesamtfläche des nördlichen Teils des Bebauungsplangebiets „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ zur Kennzeichnung als „Flächen mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffbelastungen von Böden“ vorgeschlagen. In den so gekennzeichneten Bereichen liegen alle Grundstücke der Fa. Kröll, ein Grundstück der Stadt Butzbach und Grundstück der Fa. KWS im mittleren und östlichen Bereich des B-Plan-Gebiets. Die Grundstücke im Westen des nördlichen B-Plan-Gebiets werden dagegen nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplan gekennzeichnet (Anlage 9, Textabschnitte 9.1 und 9.2).

In Abschnitt 9.3 wird auf die aus Sicht der Umweltbehörde (RPU-F) wegen der Schadstoffbelastungen zu beachtenden Sachverhalte und durchzuführenden Maßnahmen auf den als Altlast festgestellten Grundstücksbereichen der Fa. KWS (ehem. Gelände der Fa. Orenstein & Koppel) und den als Altlastenverdachtsflächen angesehenen Grundstücksbereichen der Fa. Kröll (ehem. Gelände der Fa. Südrohrbau) hingewiesen. Außerdem wird auf die in Kapitel 8 gegebenen Empfehlungen zur vertiefenden Erkundung der LHKW-Kontamination des Grundwassers verwiesen.

In Hinblick auf die nach einem Bescheid des RPU-F vom 18.02.1999 durchzuführenden Bodensanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück der Fa. KWS (ehem. Orenstein & Koppel) werden aufgrund der seit der Bescheidvorlage vergangenen Zeit von fast 25 Jahren, zunächst Vorrecherchen empfohlen, um zu klären, ob und inwieweit bereits Maßnahmen durchgeführt wurden und ob es in den Bereichen der durchzuführenden Bodensanierungen zu Änderungen der Flächennutzung gekommen ist.

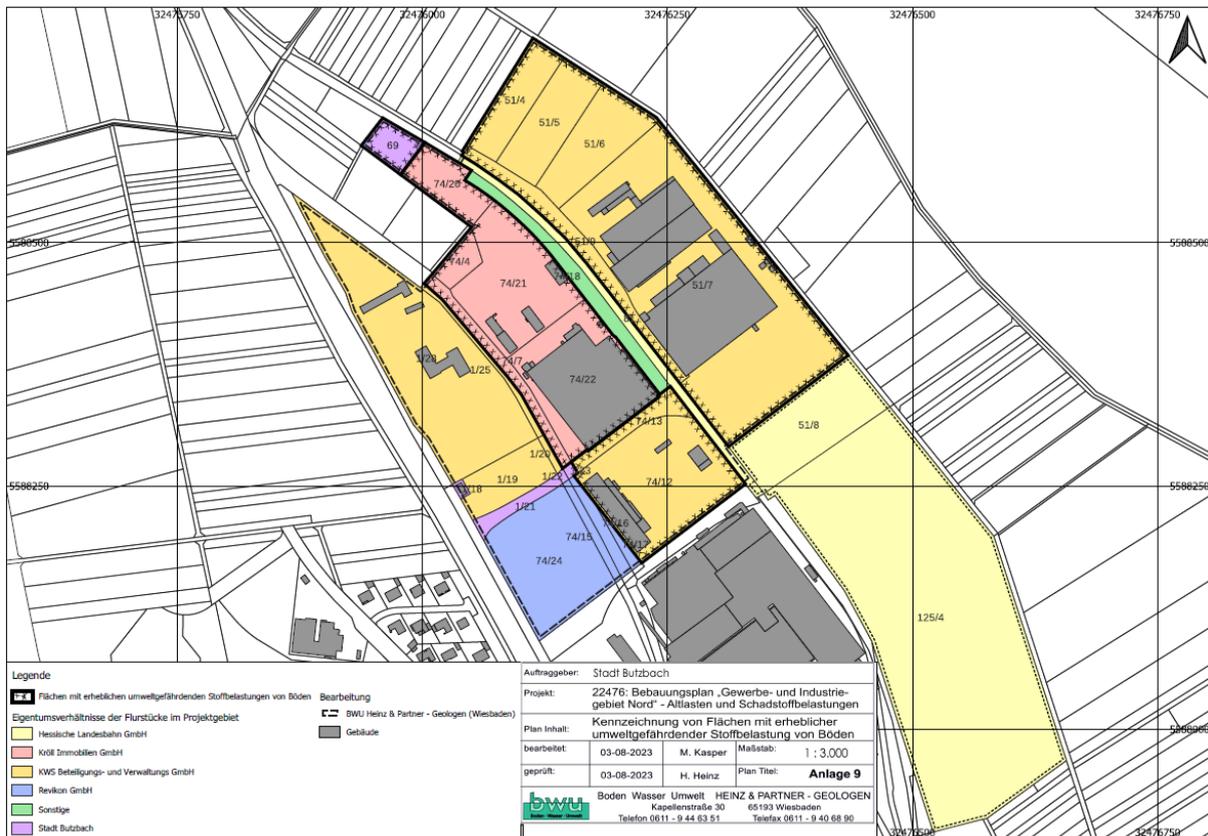
In Hinblick auf die in dem Bescheid vom 22.09.2009 geforderten Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück der Fa. Kröll (ehem. Südrohrbau) wird zunächst eine Rückstellung bis zur Vorlage aussagekräftiger Ergebnisse aus den vorgeschlagenen, schwerpunktmäßig durchzuführenden Grundwasseruntersuchungen empfohlen.

Von einer rasterartigen umwelttechnischen Untersuchung (Boden, evtl. auch Bodenluft und/oder Grundwasser) ganzer Grundstücke oder großer Grundstücksbereiche wird abgeraten. Stattdessen wird empfohlen, nach den vertiefenden Grundwasseruntersuchungen - im Falle eines konkreten Verdachts - ergänzende Untersuchungen zur Ortung/Eingrenzung von Kontaminationsherden bzw. Schadstoffeintragsstellen in Boden und Grundwasser durchzuführen.

Darüber hinaus sollte festgelegt werden, dass vor Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen umwelttechnische Untersuchungen im Planungsbereich der Maßnahme durchzuführen sind.

Die als prioritär vorgeschlagenen vertiefenden Grundwasseruntersuchungen können ohne erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungen durchgeführt werden, wie sie im Herbst-Winter 2022/23 auf den betroffenen Liegenschaften stattfanden.

Kennzeichnung von Flächen mit erheblicher umweltgefährdender Stoffbelastung von Böden



Quelle: BWU, Wiesbaden

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist grundsätzlich auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5, Bodenschutz-West, mitzuteilen.

Auf die Empfehlungen und Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz im Umweltbericht wird hingewiesen. Diese sind im Vollzug der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

9 Kampfmittel

Aus der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 16.10.2020 geht hervor, dass für das Plangebiet aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

10 Bergbau

Der westliche Bereich des Plangebiets wird von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der geringfügiger Untersuchungsbergbau umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten geht aus den hiesigen Unterlagen nicht hervor. Obwohl das Gebiet zum Teil bereits bebaut ist, wird empfohlen aus Sicherheitsgründen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

11 Erneuerbare Energien, Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u.a. dazu beitragen, den, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, zu berücksichtigen. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 wurde zudem auch der Klimaschutz im BauGB weiter gestärkt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen hingewiesen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht im Rahmen der vorliegenden Bestandsüberplanung kein weiterer städtebaulicher Handlungsbedarf (anders, als dies z.B. bei Neuplanungen / Angebotsplanungen der Fall sein kann).

12 Immissionsschutz

Im Zuge der Planbearbeitung wurde für eine sach- und fachgerechte Bewertung eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche den Planunterlagen beiliegt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Im Rahmen des Gutachtens wurde untersucht, welche Schallemissionskontingente den geplanten gewerblichen/industriellen Teilflächen ggf. unter Berücksichtigung einer Vorbelastung zuzuordnen sind, um die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 bzw. die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in der schutzbedürftigen Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes nicht zu überschreiten.

Darüber hinaus sollten die Schallimmissionen durch den öffentlichen prognostischen Straßenverkehr, die zukünftig auf die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes einwirken, untersucht und bewertet werden. Hierbei wurden als relevante Verkehrswege die Bundesstraße B 3 und die Straße „Zum Oberwerk“ berücksichtigt.

12.1 Geräuschkontingentierung zum Schutz angrenzender Gebiete

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sollen für alle raumwirksamen Planungen und somit auch für die hier vorgesehene Bauleitplanung, die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so angeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die zum Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dies kann durch eine zweckgerechte Gliederung der Baugebiete entsprechend § 1 Absatz 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften erfolgen. Eine solche Eigenschaft ist beispielsweise auch das Schallemissionsverhalten der Gewerbebetriebe, welches für die verschiedenen Gewerbe- und Industrieflächen in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt werden kann.

Bei der Geräuschkontingentierung von Gewerbe- bzw. Industriegebieten kann die DIN 45691 zugrunde gelegt werden. In diesem Regelwerk ist ein Verfahren zur Geräuschkontingentierung der geplanten Flächen angegeben, damit die Geräuscheinwirkungen durch die geplanten Nutzungen das angestrebte Schallschutzziel auf einem angemessenen Schutz der Nachbarschaft vor Lärmbelastigungen nicht verfehlen.

Die Maßstäbe für die Schutzwürdigkeit der Wohnnachbarschaft richten sich für die städtebauliche Planung für Gewerbelärm nach den Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005-1. Darüber hinaus ist auch die TA Lärm heranzuziehen, da diese sowohl im Rahmen der Abwägung als auch im Rahmen von Baugenehmigungen zu berücksichtigen ist.

Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm weisen neben einer Staffelung für die Tages- und Nachtzeit auch eine Abstufung nach dem Schutzanspruch entsprechend dem Charakter eines Gebietes (Gebietsart entsprechend BauNVO) auf. Die Gebietsart ergibt sich dabei aus den Festlegungen in Bebauungsplänen bzw. Flächennutzungsplänen. Fehlen entsprechende Festsetzungen, dann sind die Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung zu beurteilen.

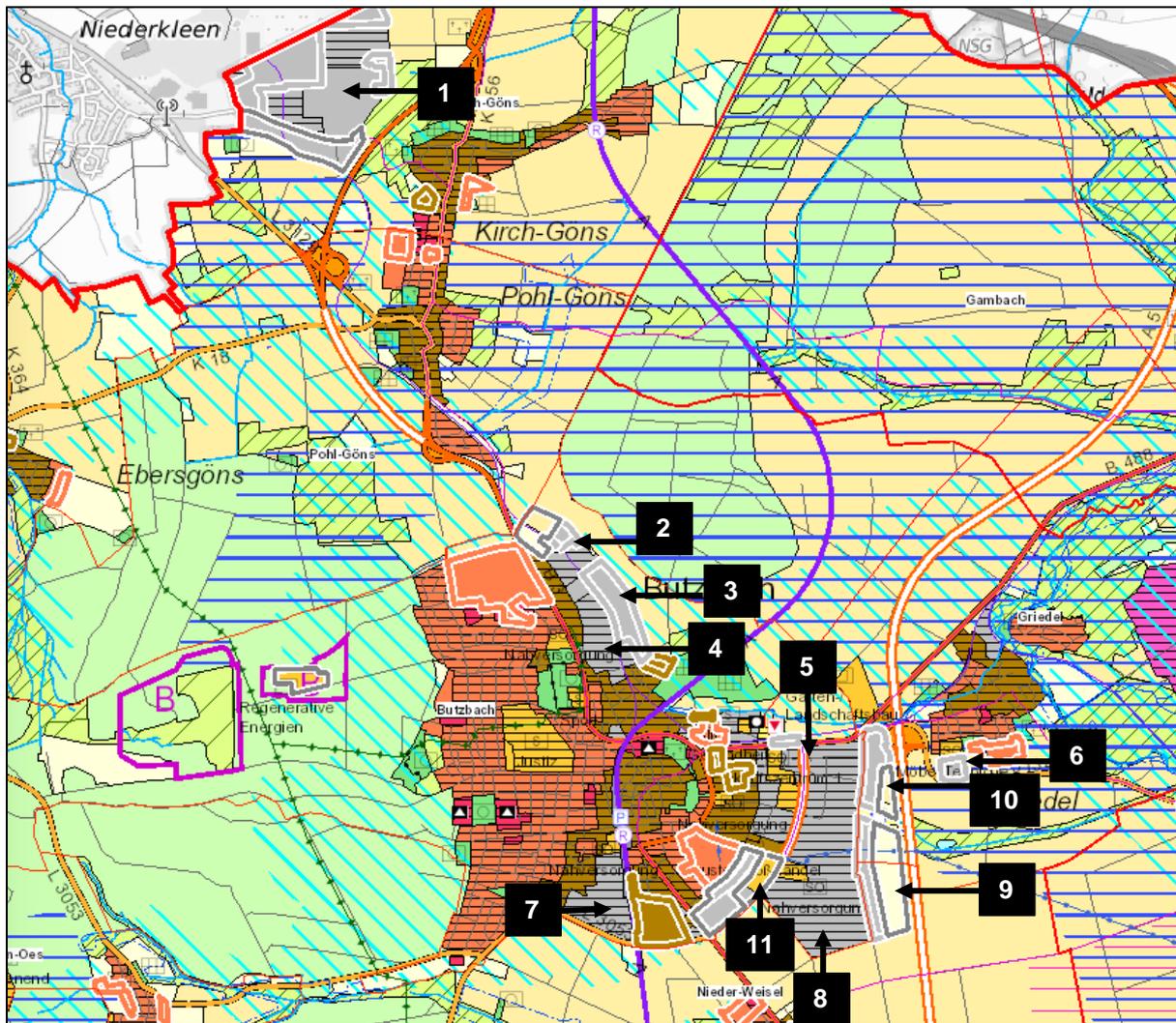
Nach neuerer Rechtsprechung können Gewerbegebiete durch Festsetzung unterschiedlicher Emissionskontingente zwar gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert werden, doch muss es dann im Plangebiet oder in der Gemeinde entweder ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten geben, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Der Abschluss von Nutzungen und Anlagenarten ist nur nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO möglich.

Die nachfolgend empfohlene Kontingentierung der gewerblichen und industriellen Teilflächen im Plangebiet trägt dieser Rechtsprechung insofern Rechnung, da im Stadtgebiet von Butzbach größere Gewerbe- und Industriegebiete existieren, für die keine emissionsbeschränkende Geräuschkontingente festgesetzt sind (u. a. das Industriegebiet Ost im Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes sowie das Industriegebiet "GI" im Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Ost").

Gewerbegebiete können dabei – wie auch Industriegebiete – sowohl baugebietsintern als auch baugebietsübergreifend, d.h. im Verhältnis mehrerer Gewerbegebiete einer Stadt oder Gemeinde zueinander gegliedert werden. Insofern sind die Anforderungen an eine gebietsübergreifende Gliederung in Bezug auf das Butzbacher Stadtgebiet erfüllt und entspricht vorliegend dem planerischen Willen der Stadt Butzbach für eine differenzierte, standortgerechte und den Schutzansprüchen der umliegenden Bebauung gerecht werdenden gewerblichen Entwicklung.

Voraussetzung für eine gebietsübergreifende Gliederung ist, dass ihr ein darauf gerichteter planerischer Wille der Stadt zugrunde liegt, der in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder seiner Begründung dokumentiert ist. Dieser planerische Wille wird nachfolgend anhand einer auf dem RegFNP aufbauenden Gewerbeflächenkonzeption dargelegt.

Gebietsübergreifende Gliederung und Differenzierung der Gewerbegebiete in Butzbach



Quelle: Regionalverband, eigene Bearbeitung

Tabellarische Übersicht

1	„MagnaPark“ bzw. „LogServe“ > Industriegebiet (GI) > Logistikorientierung mit Schallkontingenten
2	Gewerbegebiet Nord (vorliegender Plan) > Bestandssicherung und Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes. Festsetzung von flächendeckenden Schallkontingenten zum Schutz der angrenzenden Bebauung und Siedlungserweiterungsflächen im Westen
3	Planfeststellungsbeschluss zum Neubau der Wartungseinrichtung für Schienenfahrzeuge für die Hessische Landesbahn (HLB)
4	Bestehender Standort u.a. von voestalpine Turnout Technology Germany GmbH und SHS Lochbleche Butzbach GmbH. Kein Bebauungsplan vorhanden. Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB.
5	Bebauungsplan Industriegebiet „Ost“ inkl. Änderungen. Weitgehend Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten sowie untergeordnet auch Sondergebieten ohne Emissionskontingente.
6	Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen Weiherstraße und Ortsumgehung Griedel“. Kleinflächige Ausweisung als Gewerbegebiet mit Emissionskontingenten.
7	Bebauungsplan „Industriegebiet Süd“. Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten ohne Emissionskontingente aufgrund des Übergangs zur gemischten Bebauung und Wohnbebauung.
8	Bebauungsplan „Industriegebiet Ost, 1. Erweiterung“. Festsetzung von Gewerbegebieten mit Schallkontingenten und Industriegebieten ohne Kontingente.
9	Bebauungsplan „Schorbachstraße Süd“ (in Aufstellung). Industriegebiet mit Emissionskontingenten.
10	Potentielle Erweiterungsflächen als GE / GI. Bisher unbeplant.
11	Bebauungsplan „Bauzentrum an der Ostumgehung“. Festsetzung eines Sondergebietes für ein Bauzentrum und untergeordnet eines Gewerbegebietes ohne Emissionskontingente.

Gemäß DIN 45691 sind im Rahmen einer Geräuschkontingentierung gewerbliche/ industrielle Plangebietsflächen zu gliedern und Teilflächen auszuweisen. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans wurde das Plangebiet in Teilflächen unterteilt und für die Geräuschkontingentierung berücksichtigt. Die Ergebnisse der Berechnungen und die Abgrenzung der Teilflächen wurden entsprechend in die Festsetzungen übernommen.

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Plankarte angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 für die Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, Ausgabe 2006, welche im Stadtplanungsamt der Stadt Butzbach während der Dienststunden eingesehen werden kann. Für die Immissionsbereiche dürfen nach DIN 45691 auf der Basis der o.g. Emissionskontingente LEK folgende, in der Tabelle B dargestellten Zusatzkontingente LEK, zu tags und nachts berücksichtigt werden.
- Ein Vorhaben (Betrieb und Anlage) erfüllt auch dann die Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert in den maßgeblichen Immissionsbereichen um mindestens 15 dB unterschreitet (Irrelevanzgrenze).

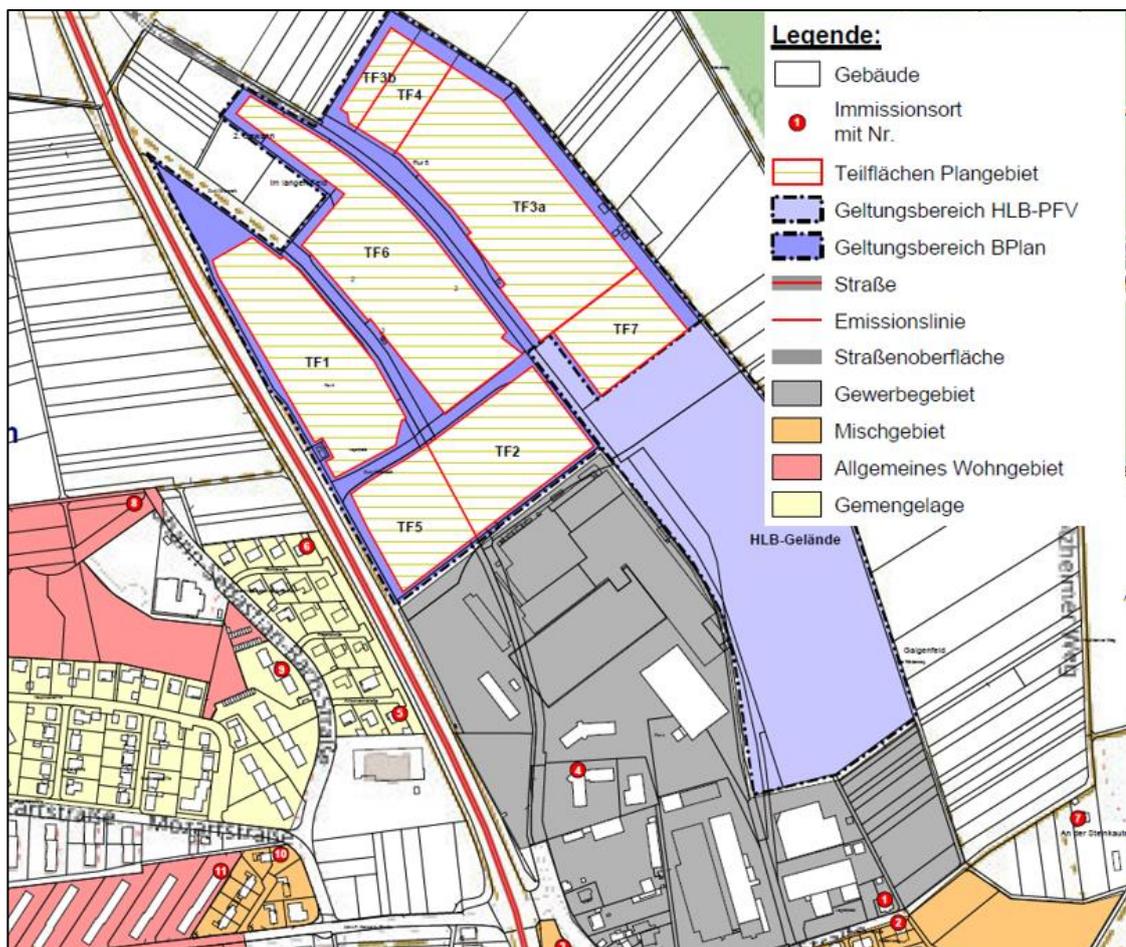
Tabelle Emissionskontingente

Tabelle A: Emissionskontingente L_{EK}

Teilflächen	L_{EK} in dB(A)/m ²	
	Tags	nachts
TF 1	58	43
TF 2	60	45
TF 3a	63	48
TF 3b	63	48
TF 4	63	48
TF 5	58	43
TF 6	60	45
TF 7	63	48

Quelle: Genest GmbH

Räumliche Zuteilung der Emissionskontingente



Quelle: Genest GmbH

Anm.: Die Teilflächen im Gutachten wurde nach Grundstücken bzw. nach Eigentümern differenziert aufgebaut. Im Bebauungsplan wurde dies grundstücks- bzw. eigentumsneutral berücksichtigt. Die im Gutachten definierten Teilflächen finden sich im Bebauungsplan deshalb nicht in der oben dargestellten Abgrenzung. Inhaltlich ergeben sich daraus jedoch keine Veränderungen.

Tabelle Zusatzkontingente

<u>Tabelle B:</u> Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$			
Nr.	Immissionsbereich	$L_{EK,zus}$ in dB(A)/m²	
		tags	nachts
IO 1	Gewerbegebiet östlich B3, Holzheimer Straße 30	15	15
IO 2	Mischgebiet südlich Holzheimer Straße, Holzheimer Straße 21	10	10
IO 3	„Hunnenburg-zwischen B3 und Wetzlaer Straße“, Alte Wetzlaer Straße 34	9	9
IO 4	Gewerbegebiet östlich B3, Alte Wetzlaer Straße 51	11	11
IO 5	„Degerfeld-1. Bauabschnitt“, Schuhmannstraße 5	5	5
IO 6	„Degerfeld-1. Bauabschnitt“, Gluckstraße 8	1	1
IO 7	Außenbereich, An der Steinkaute	11	11
IO 8	„Degerloch-Nördlich Haydnstraße“, unbebaute Fläche	0	0
IO 9	„Degerfeld-1. Bauabschnitt“, Joh.-Sebastian-Bach-Str. 20	5	5
IO 10	„Wohnen am Limes, 1. Änderung“, John-F.-Kennedy-Str. 9	8	8
IO 11	„Wohnen am Limes, 1. Änderung“, John-F.-Kennedy-Str. 25	4	4

Quelle: Genest GmbH

12.2 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Plangebiet

Im Rahmen des o.g. Gutachtens wurden auch die auf das Plangebiet einwirkenden Schalleinträge (Verkehr) berücksichtigt. Dabei konnten Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005-1 festgestellt werden. Demzufolge waren im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen mit dem Ziel, eine aus schalltechnischer Sicht städtebaulich verträgliche Planung bezüglich der Verkehrslärmquellen zu ermöglichen.

Im Allgemeinen sind im Rahmen der städtebaulichen Planung neben ausreichenden Schutzabständen (vorliegend aufgrund einer effizienten Ausnutzbarkeit der bestehenden Flächen, dem Vorrang der Innenentwicklung und dem baulichen Bestand nicht umsetzbar) folgende Maßnahmen möglich:

- Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände)
- Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden
- Geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung

Die durchgeführte Untersuchung stellt in diesem Zusammenhang fest:

Aus gutachtlicher Sicht sind aktive Schallschutzmaßnahmen, bspw. in Form von Lärmschutzwänden entlang der Bundesstraße B 3, wegen des zu erwartenden ungünstigen Kosten-Nutzen-Verhältnisses und auch aus städtebaulichen Gründen schwer umsetzbar. So sind vergleichsweise „nur“ gewerbliche Flächen zu schützen und trotzdem noch Lärmschutzwände mit Höhen von mehr als 6 m bzw. mit entsprechend auf die Plangebietsgrenzen bezogenen großen Überstandslängen erforderlich, welche zusätzlich auch auf Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs zu errichten wären.

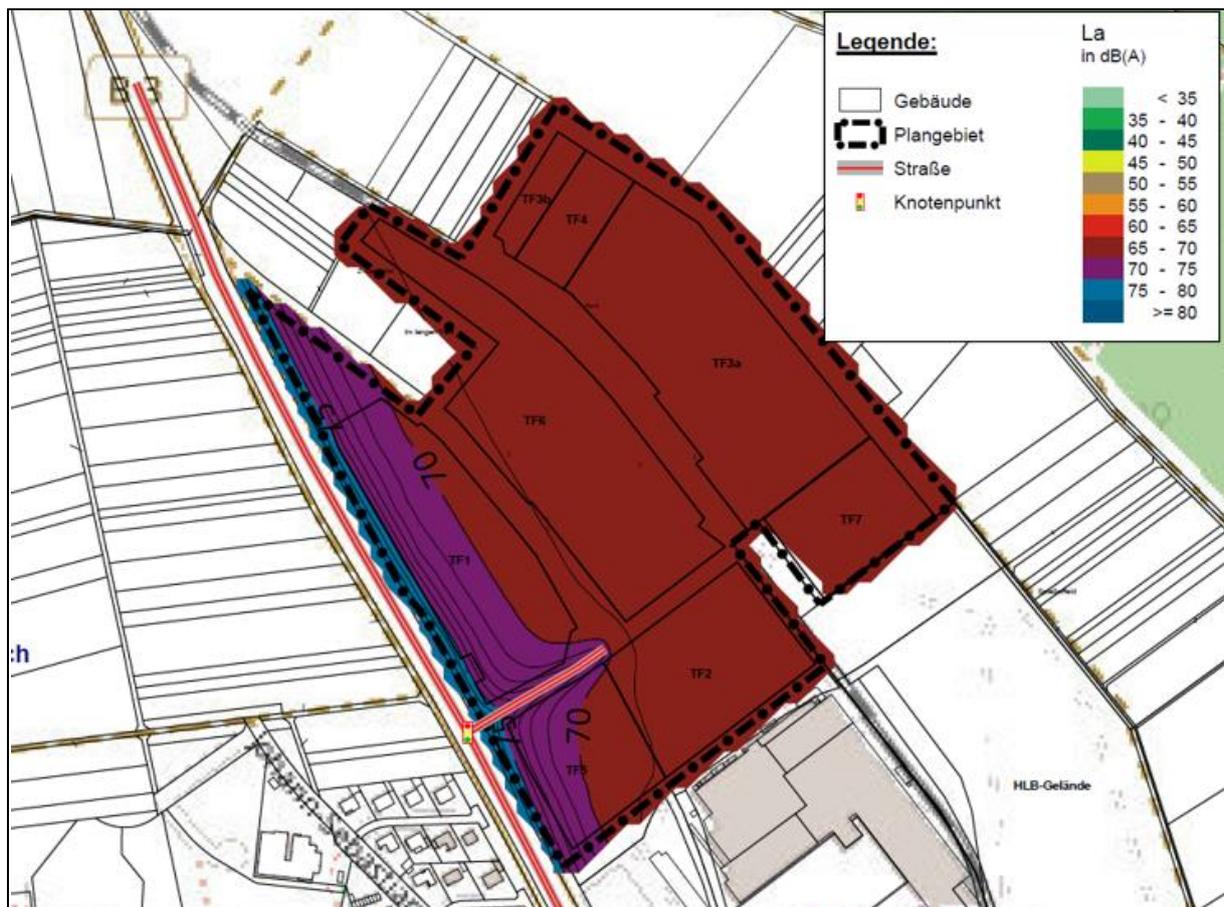
Aus den vorgenannten Gründen werden nachfolgend passive Schallschutzmaßnahmen an den künftigen Gebäuden des Plangebietes betrachtet. (...) Zum Schutz der Büroräume gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Außenlärm können gemäß DIN 4109-1 für Neubauten im Plangebiet die Anforderungen an die erforderlichen Schalldämm-Maße auf Basis der maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend der Anlage 5 (des Gutachtens, siehe hier nachfolgende Abbildung) festgesetzt werden. Von diesen Festsetzungen zum passiven Schallschutz kann abgewichen werden, soweit im Rahmen eines Einzelnachweises zum Baugenehmigungsverfahren festgestellt wird, dass bspw. infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels durch Schallabschirmungen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schalldämm-Maße zu stellen sind. (...)

Eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Außenlärm innerhalb der Gebäude kann auch ausgeschlossen werden, wenn bei der Planung für Neubauten im Plangebiet eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung angestrebt wird. Bezüglich der Grundrissgestaltung ist die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf den zu der maßgeblichen Verkehrslärmquelle (Bundesstraße im Westen) abgewandten Gebäudeseiten empfehlenswert.

Die im Gutachten empfohlene textliche Festsetzung wurde in den Bebauungsplan integriert:

Zum Schutz vor Außenlärm sind im Plangebiet bei der Neuerrichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, wie z. B. Büroräumen, die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der in der nachfolgenden Abbildung eingetragenen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Gebäudefassaden vorliegen.

Außenlärmpegel nach der DIN 4109



Quelle: Genest GmbH

Hinweis aus dem Verfahren von hessen mobil: Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 3 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Butzbach hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

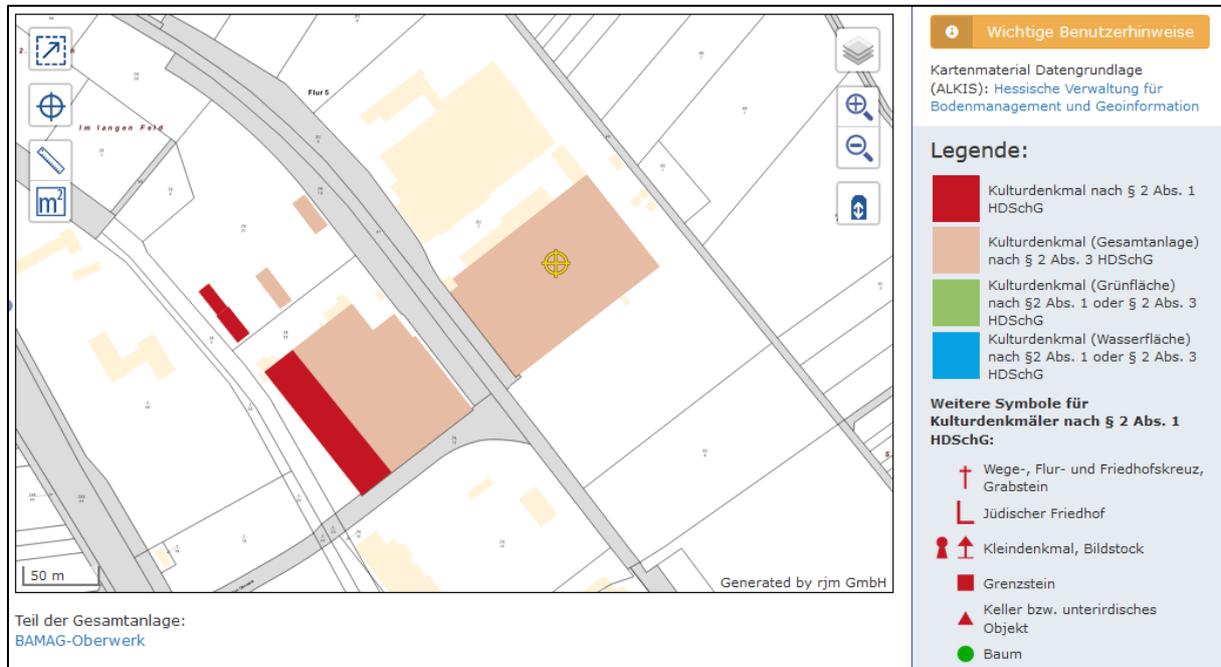
13 Denkmalschutz

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

Die Niederlassung der BAMAG in Butzbach in den Jahren vor dem Ersten Weltkrieg festigte den Ruf der Stadt als bedeutender Industriestandort der Wetterau. (...) Als Kulturdenkmal besonders hervorzuheben ist vor allem die große, ungefähr nordsüdlich ausgerichtete Werkhalle. (...) Ihre beinahe kolossale Gliederung mit Pfeilern, die von einem architravartigen Element überfangen werden, verrät einen anspruchsvollen Gestus.

Neben der architektonischen Gliederung ist es bereits die reine Größe, die der Halle unter den Industriebauten Hessens aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg einen besonderen Rang zuweist. Nördlich der Halle rahmt ein Verwaltungsbau den Zutritt zum Werk. Das zweigeschossige Gebäude, für die Entstehungszeit ebenfalls vor dem Ersten Weltkrieg konventioneller gestaltet, ist aufgrund seiner identitätsstiftenden Funktion ebenfalls als Kulturdenkmal zu bewerten. (...).

Denkmäler



Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/>

Zur Beachtung im Vollzug wird folgender Hinweis in die Plankarte aufgenommen: Im Plangebiet sind sowohl Einzelanlagen, bzw. unbewegliche Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 HDSchG bekannt als auch Gesamtanlagen (Ensembles) nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG, die dem Denkmalschutz unterliegen und in der entsprechenden Denkmaltopographie „Wetterauskreis II“, Wiesbaden 1999, auf den Seiten 304 sowie 367 ff. verzeichnet sind. Die entsprechenden Gebäude bzw. Gebäudeteile wurden im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet. Arbeiten an Kulturdenkmälern sind je nach Denkmalwert und beim Umgebungsschutz gem. § 18 HDSchG genehmigungspflichtig.

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

14 Sonstige Infrastruktur

Brandschutz: 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.

Gasversorgung: Das Plangebiet kann über vorhandene Anlagen für die Versorgung mit Gas und Elektrizität sowie Telekommunikation versorgt werden. Im Plangebiet verläuft im Bereich der Straße Am Oberwerk eine Gas-Hochdruck-Leitung. Diese Leitung ist durch einen Schutzstreifen von 6 m Breite zu sichern und in der öffentlichen Parzelle zu belassen.

Eine Erschließung mit Gas erfolgt nur mit einem Erschließungsvertrag zwischen der EVB GmbH und dem Erschließungsträger mit entsprechender Kostenteilung.

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.

Wärmeversorgung: Der Aufbau einer Wärmeversorgung im Gewerbe- und Industriegebiet Nord in Butzbach ist prinzipiell machbar. Hierzu ist im Vorfeld ein Grundstück für ein Heizwerk auszuparzellieren, um die entsprechende Wärme erzeugen zu können. Zudem muss abgestimmt werden, wo im Gewerbe- und Industriegebiet Nord eine Wärmeversorgung sinnvoll ist. Im Zuge der Abstimmung für den eventuellen Aufbau einer Wärmeversorgung ist für das Areal eine Fernwärmesatzung zu beschließen. Die Erschließung mit Wärme wird wie üblich zwischen dem Erschließungsträger und der EVB GmbH mit dem Erschließungsvertrag geregelt.

Stromversorgung: 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. Bei zukünftigen Baumaßnahmen der Ver- bzw. Entsorgung im Stadtgebiet Butzbach ist die BNG bzw. ovag Netz GmbH einzubinden.

In dem ausgewiesenen Gebiet ist eine Transformatorenstation vorhanden und es sind von uns 20-kV, 0,4-kV-Kabel und Fernmeldekabel gelegt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können die entsprechenden Bestandspläne angefordert werden.

In den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, sind vorhandene bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit Netzbezirk Friedberg, Postfach 100763,6114 7 Friedberg (Außen liegend B 455 nach Dorheim), Tel. (06031) 82 16 50. 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.

Lageplan Stromversorgung Butzbacher Netzbetrieb GmbH & Co. KG (BNG)



Quelle: Butzbacher Netzbetrieb GmbH & Co. KG (BNG) / OVAG

15 Bodenordnung

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

16 Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	160.537 m²
Gewerbegebiete (GE)	145.771 m ²
Verkehrsflächen	9.398 m ²
Flächen für Natur und Landschaft (tlw. über GE überlagernd)	19.001 m ²
Flächen für Anpflanzungen (tlw. über GE überlagernd)	1.973 m ²
Flächen zur Erhaltung von Anpflanzungen (tlw. über GE überlagernd)	996 m ²

17 Anlagen und Gutachten

- Dr. Jörg Weise: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“, Planstand: 22.01.2024
- bwu Heinz & Partner Geologen, Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ in Butzbach, Altlasten und Verdachtsflächen im Planungsgebiet - Kenntnisstand, allgemeine Gefährdungsbeurteilung, Berücksichtigung im Planungsverfahren, 25.01.2024
- Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Butzbach, Industriegebiet Nord -Grundlegendes Abwasserkonzept, August 2023
- Durth Roos Consulting GmbH, Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Nord" in Butzbach – Verkehrsuntersuchung einschließlich Verkehrsflusssimulation -, September 2022
- Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Bauleitplanung „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ in Butzbach - Schalltechnische Untersuchungen, 22.01.2024

Planstand: 08.05.2024

Projektnummer: PN 204819 / PN 205819

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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