

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCH-
LAND
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und
NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER E.V.

**Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsge-
setz**

BUND OV Butzbach
c/o G. Krämer, An der Prinzenmauer 44, 35510 Butzbach

Magistrat der Stadt Butzbach
Marktplatz 1
35510 Butzbach

Absender dieses Schreibens:

BUND für UMWELT UND NATURSCHUTZ
DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
Ortsverband Butzbach

29.10.2020

**Bauleitplanung der Stadt Butzbach,
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Industriegebiet Nord" (Vorentwurf)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen und Auftrag der o.g. Verbände wird zum o.g. Bebauungsplan Stellung genommen.

a.) Im ca. 200 m vom Plangebiet entfernten Griedeler Markwald ist die Wildkatze heimisch. Auf Grund der Hecken, die den Griedeler Wald mit dem Plangebiet verbinden, ist in Betracht zu ziehen, dass der Südteil des Plangebietes von der Wildkatze als Lebensraum mitgenutzt wird. Es kann ferner sein, dass das Plangebiet als Transitstrecke (Verbindung zwischen Griedeler Markwald und Emmersberg/Heidelbeerberg, wo die Wildkatze ebenfalls nachgewiesen wurde) genutzt wird. Wir sehen deshalb die Notwendigkeit, hierzu Untersuchungen vorzunehmen.

Ohne eingehendere Untersuchungen teilen wir auch nicht die Mutmaßungen, auf denen z. B. die Beurteilung zum Rebhuhnvorkommen beruht. Ausweichmöglichkeiten sind z. B. nur dann gegeben, wenn die angrenzenden Reviere nicht besetzt sind. Der Verweis auf die Ausweichmöglichkeiten greift selbst dann wenn er formal richtig sein sollte nicht : diese Flächen werden bereits jetzt für einen Straßenneubau beplant ("B3a") und damit in wenigen Jahren diesen Arten nicht mehr zur Verfügung stehen.

b.) Es wird nicht ausgeführt, ob die 2019 vorgenommenen strukturellen Veränderungen (s. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) im Plangebiet (Rodungen) mit den zuständigen Behörden abgestimmt waren. Wir gehen deshalb bis zum Nachweis des Gegenteils davon aus, dass dies nicht der Fall war und dass dabei gegen geltendes Recht verstoßen wurde. Es kann deshalb nicht sein, dass für die Beurteilung (und Kompensation) der jetzige Zustand zu Grunde gelegt wird. Zu Grunde gelegt werden muss der Zustand und das Vorkommen von seltenen und ge-

geschützten Arten in den Jahren vor diesen Maßnahmen. Es muss alles getan werden um die Arten, die in Folge der Rodungen und sonstigen Veränderungen verschwunden sind, wieder einen Lebensraum zu verschaffen.

c.) Alle Flächen, die potentiell als Lebensraum für die Zauneidechse und Arten mit ähnlichen Ansprüchen geeignet sind, müssen erhalten werden. Dies gilt ganz besonders für die Flächen, auf denen die Zauneidechse im Jahr 2012 nachgewiesen werden konnte. Wo diese seit 2012 verändert wurden (auch hier die Frage, ob dies in Abstimmung mit den einschlägigen Behörden erfolgt ist), sind diese wieder in einen Zustand zu versetzen, der als potentieller Lebensraum für die Zauneidechse geeignet ist. Der Verweis auf "geeignete Flächen in der Umgebung" ist nicht zielführend. Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen ob die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht doch eintreten.

d.) Die Auswirkungen des Eingriffs lassen sich minimieren, wenn zunächst die das Plangebiet umgebenden Gehölzstrukturen komplett hergestellt und während der Bauphase effektiv geschützt werden.

e.) Im nördlichen/nord-östlichen Teil des Plangebietes ist für die Gehölzreihe eine Breite von 15 m vorgesehen. Diese Breite sollte auch im südlichen Bereich (rings um die ehemalige Teststrecke) beibehalten werden (bislang ist dort eine Breite von 8 m vorgesehen).

f.) Auf Grund der hinlänglich bekannten Hochwasserproblematik am Kleinen Bach ist es erforderlich alles anfallende Oberflächenwasser (ausnahmslos von allen versiegelten Flächen, nicht nur von den Dächern) in ein Regenrückhaltebecken, das als Feuchtbiotop entwickelt werden soll, zu leiten.

g.) Der verrohrt durch das Plangebiet verlaufende Kleine Bach muss als naturnahes Gewässer wieder hergestellt werden.

h.) Die im nördlichen Plangebiet vorhandenen Eichen sollen zum Erhalt festgesetzt werden.

i.) Die in den textlichen Festsetzungen in den Punkten 1.5, 1.6 und 1.7 als Empfehlung gekennzeichneten Maßnahmen müssen in verbindliches Satzungsrecht überführt werden. Es muss im Bebauungsplan festgesetzt werden, wie sichergestellt wird, dass diese Vorgaben tatsächlich umgesetzt werden (z. B. Zahlung einer Sicherheitsleistung auf ein Sperrkonto, engmaschige Kontrolle mit entsprechender Dokumentation und Berichtswesen o.ä.). Hintergrund für diese Forderung ist, dass die Erfahrung zeigt, dass in Butzbach die Vorgaben aus Bebauungspläne nicht durchgesetzt werden. Jüngstes Beispiel hierfür sind die Verstöße gegen Vorgaben im Baugebiet "Wohnen am Limes", die nun durch eine Änderung des Bebauungsplans "geheilt" werden sollen.

j.) In Butzbach kommt es auch immer wieder zu Diskussionen bzgl. der oft unbefriedigenden Pflege von Ausgleichsflächen und anderen Flächen, die dazu dienen, die Folgen eines Eingriffs zu minimieren. Es sind deshalb im Bebauungsplan klare und eindeutige Regelung (z. B. entsprechend i.) nötig, die bestimmen, wie die Pflege der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern [...]" und der "Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und der Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [...]", sichergestellt wird.

k.) Es sind Festsetzungen zur nachhaltigen Energieversorgung (Pflicht zur Errichtung von Solaranlagen, Versorgung des Gebietes mit Wärme und Strom mittels BHKW usw.) notwendig.

l.) Dachflächen, die nicht der Energieversorgung dienen, müssen – sofern die Dachneigung weniger als 10 Grad beträgt – als extensives Gründach (min. 10 cm Substrat) ausgeführt werden .

m.) Es fehlen Vorgaben zum Vogelschutz an Glasflächen (Schutz vor Vogelschlag).

n.) Punkt 5.8.4 der textlichen Festsetzungen zur Beleuchtung muss dahingehend ergänzt werden, dass nur nach unten gerichtete Beleuchtungseinrichtungen zulässig sind. Es muss geprüft werden ob für bestimmte Anlagen in manchen Jahreszeiten eine Verpflichtung zur Abschaltung festgesetzt werden muss.

o.) Die in Punkt 5.8.5 der textlichen Festsetzungen vorgegebene Begehung und Freigabe durch eine fachkundige Person zum Schutz der Reptilien muss schriftlich protokolliert werden, ebenso das Vorgehen bei der Entwertung der Flächen. Wir behalten uns vor, unter Bezug auf das Umweltinformationsgesetz Einblick in diese Unterlagen einzufordern.

p.) Die Ausführungen zu den in Punkt 5.8.6 erwähnten Nistkästen bedürfen der Präzisierung. Es muss Zahl und Art der Nistkästen festgelegt werden, ebenso wer die jährliche Reinigung gewährleistet und die Kästen ggf. ersetzt (s. hierzu auch i.).

q.) Im Norden des Plangebietes ist nach dem Bebauungsplan eine Heckenstruktur von 8 m Breite vorgesehen. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird dagegen eine Breite von 10 m verlangt. Wir halten hier – wie generell - eine Breite von 15 m wie am östlichen Rand für notwendig.

r.) Die Kompensationsregelung fehlt.

Der Unterzeichner hat von diesem Bebauungsplan nur zufällig erfahren. Bislang konnte nicht geklärt werden ob ein Problem bei der verbandsinternen Weitergabe einer entsprechenden Information aufgetreten ist oder ob versäumt wurde, den BUND zu informieren. Es wäre hilfreich wenn bei künftigen Verfahren die lokale Untergliederung des BUND durch eine kurze elektronische Notiz informiert wird.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Butzbach • Himmrichsweg 2 • 35510 Butzbach

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



Eingang: **12. Nov. 2020**
Himmrichsweg 2
35510 Butzbach
Zur Bearbeitung: **Te**
Planungsbüro Fischer PartG mbH
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg
Telefax 06033 / 995-430

Auskunft:
Durchwar
E-Mail: th

Datum: 27. Oktober 2020

Bauleitplanung der Stadt Butzbach
Bebauungsplan Butzbach, Kernstadt, „Gewerbe- Industriepark Nord“,
Ihr Schreiben vom 17.09.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplan nimmt der Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Butzbach und das Abwasserinvestment der Energie und Versorgung Butzbach GmbH wie folgt Stellung:

Abwasserentsorgung:

1. In dem ausgewiesenen Baugebiet befinden sich eine Vielzahl an nicht-öffentlichen Abwasserkanälen deren Lage und Zustand nicht oder nur ungenügend bekannt sind. Vor jeder neuen Nutzung der Flächen sind umfangreiche Bestandsuntersuchungen und Dokumentationen notwendig.
2. Die zukünftige öffentliche Entwässerung des Baugebietes erfolgt soweit als möglich im Trennsystem, d.h. Schmutz- und Regenwasser werden in getrennten Abwasserleitungen gesammelt und abgeleitet.
3. Für die Ableitung von Regenwasser aus den Grundstücken werden erhöhte Anforderungen gestellt:
 - a) Bei neuer Bebauung von derzeit unbebauten Parzellen ist die Regenabflussspende in einen Regenwasserkanal auf 10 l/s*ha zu begrenzen. Das erforderliche Retentionsvolumen ist auf einen maßgebliches 5-jähriges Regenereignis zu bemessen. Die Bemessung des erforderlichen Retentionsraumes in der RW-Kanalisation ist gemäß den Vorgaben des beigefügten Merkblattes der RP-Darmstadt vorzunehmen.
 - b) Bei Änderung bestehender bebauter Parzellen ist die Regenabflussspende in einen Regenwasserkanal auf 15 l/s*ha zu begrenzen. Das erforderliche Retentionsvolumen ist auf einen maßgebliches 5-jähriges Regenereignis zu bemessen. Die Bemessung des erforderlichen Retentionsraumes in der RW-Kanalisation ist gemäß den Vorgaben des beigefügten Merkblattes der RP-Darmstadt vorzunehmen.
 - c) Bei Änderung bestehender bebauter Parzellen mit einem Anschluss an einen Mischwasserkanal, ist die Regenabflussspende auf 38 l/s*ha zu begrenzen. Das erforderliche Retentionsvolumen ist auf einen maßgebliches 5-jähriges Regenereignis zu bemessen.

4. Für Änderungen oder Neuerrichtungen der Regenentwässerung auf den Parzellen ist das Merkblatt DWA M 153 zwingend zu beachten.
5. Die in B-Plan ausgewiesene Parzelle der Regenrückhaltung ist nicht ausreichend für das Baugebiet. Daher sind die Vorgaben nach Punkt 3. und 4. verbindlich.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: 3 Seiten Merkblatt RP-Darmstadt

Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach §§ 8 und 9 WHG für die Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer

Mit dem Antrag sind in der Regel mindestens folgende Unterlagen vorzulegen: (2-fach)

Erläuterungsbericht und Berechnungen:

- Ausgefülltes Formular (Seite 2)
- Allgemeine Beschreibung des geplanten Bauvorhabens
- Technische Beschreibung der geplanten Maßnahme
 1. Betrachtung der Notwendigkeit einer Regenwasservorbehandlung aus qualitativer und hydraulischer Sicht. Die Beurteilung erfolgt nach dem Merkblatt DWA-M 153: *Wenn mehr als ein Grundstück entwässert wird und sich die Wirkung dieser Einleitung mit Mischwassereinleitungen überlagert, dann ist anstelle der Betrachtung nach DWA-M 153 eine Immissionsbetrachtung notwendig:* Die **Immissionsbetrachtung** erfolgt gemäß dem „Leitfaden zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen in Hessen“.
 2. Beschreibung einer etwaigen Regenwasservorbehandlung, falls diese erforderlich ist.
 3. Berechnung des etwaig notwendigen Speichervolumens zur Begrenzung der eingeleiteten Abflussspitzen an der Einleitestelle gemäß **Arbeitsblatt DWA-A 117**.
Für die Berechnung ist folgendes zu berücksichtigen:
 - Zuschlagsfaktor $f_z = 1,2$ (die Wahl eines anderen Zuschlagsfaktors ist zu begründen)
 - für die vorgegebene Drosselabflussspende q_{Dr} ist i.d.R. ein Wert von **10 l/(s*ha)** anzusetzen (Ausnahmen in Absprache mit dem Dezernat 41.2 möglich)
 - Der Drosselabfluss Q_{Dr} ist auf die undurchlässige Fläche A_u zu beziehen
 $Q_{Dr} = q_{Dr} * A_u$
 4. Ist das Plangebiet in der aktuellen SMUSI nicht berücksichtigt, ist die Vorlage eines SMUSI Nachweises erforderlich.
 5. Ggf. Vorlage der bauartrechtlichen Zulassung durch das DIBt bei standardisierten Bauwerken (wie z. B. Abscheider).
 6. Konzept wie Niederschlagswasser vor Ort verwertet bzw. vermieden werden kann.
 7. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft sind für die naturschutzfachliche Beurteilung Unterlagen und Nachweise nach Anlage 4 der Kompensationsverordnung (KV) <http://starweb.hessen.de/cache/GVBL/2018/00024.pdf> durch einen fachlich geeigneten Planersteller vorzulegen. Ich empfehle Ihnen eine vorherige Abstimmung über den Umfang der naturschutzfachlich erforderlichen Unterlagen. Zuständig sind für

Wetteraukreis:

Main-Kinzig-Kreis:
Stadt Frankfurt:

Planunterlagen

- Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000 oder 1:10.000
- Lageplan (Abzeichnung der Flurkarte in geeignetem Maßstab) mit Darstellung des Entwässerungsgebietes und der Einleitestelle
- Zeichnerische Darstellung des Einleitebauwerks, aller Kanäle und Bauwerke
- Fotoaufnahmen der vorhandenen Einleitestelle und des Gewässers (unter- und oberhalb der Einleitung)
- Ggf. weitere Unterlagen mit erlaubnisrelevantem Inhalt, wie gewässer-ökologische Gutachten, verfahrenstechnische Untersuchungen und Ergebnissen von Pilotversuchen

Formular zum Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach §§ 8 und 9 WHG für die Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer

Angaben zum Antragsteller:

Name: _____
 Straße: _____
 PLZ und Ort: _____
 Ansprechpartner: _____
 Telefon-Nr. und E-Mail: _____
 Betreiber der Anlage: _____

Angaben zur Gewässerbenutzung:

	Ort, wo Regenwasser anfällt	Einleitestelle
Adresse bzw. Gewässername:		
Flusskilometer:		
Lage nach Kataster		
Gemarkung:		
Flur:		
Flurstück:		
Koordinaten nach Gauß- Krüger Zone 3: ETRS89/UTM Zone 32 N		R-Wert: H-Wert: E-Wert: N-Wert:
Grundstücks-eigentümer		

Angaben zur den Flächen, wo das Niederschlagswasser anfällt

Flächen (befestigt, unbefestigt, sonstige)	Flächentyp gemäß DWA-M 153, Tabelle 2	m ²	Abflussbeiwert ψ	Typ gemäß DWA-M 153, Tabelle A3

Gewässer, in das eingeleitet wird

Einstufung des Gewässers	Typ	Punkte
nach Tabellen A.1a und A.1b, DWA-M 153		
Luftinfluss gem. Tabelle A.2, DWA-M 153		

Wasserabflüsse an der Einleitestelle [m ³ /s]**	
Einleitemenge [l/s]**	

** Durch hydraulische Belastung, Zustand des Gewässers und Vorgaben der WRRL kann es zu strengeren Begrenzungen kommen.

Voraussetzungen für die Erlaubnis zur Einleitung:

Die qualitativen und quantitativen Nachweise nach DWA M 153 liegen vor und die dort beschriebenen Anforderungen sind erfüllt.

Der eingeleitete Abfluss darf keine negative Auswirkung auf das Gewässer haben.

Eingang: 12. Nov. 2020

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbH
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Energie u. Versorgung Butzbach GmbH • Himmrichsweg 2 • 35510 Butzbach

Planungsbüro Holger Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Technik

Unser Zeichen: GD / SB

Butzbach, den 5. November 2020

**Bauleitplanung der Stadt Butzbach
Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Nord, Butzbach“
Ihr Schreiben vom 17.09.2020, Ihr Zeichen: Bode/Gerhard**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem o.g. Schreiben nehmen wir wie folgt Stellung:

Begründung zum Entwurf (Planstand 16.07.2020)

Wasserversorgung

Gegen den Bebauungsplan Butzbach, „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ bestehen von Seiten der Energie und Versorgung Butzbach GmbH grundsätzlich keine Bedenken. Die unter Punkt 7.1 verlegte PE-Leitung hat eine Dimension von DA 225. In dem Plangebiet sind zur Versorgung zum Teil Privatleitungen verlegt. Zu Punkt 2.2 Wasserschutzgebiete weisen wir darauf hin, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes ca. 375 m entfernt, das Wasserschutzgebiet III von Brunnen 1 und 2 in Pohl-Göns beginnt. Die Wasserschutzzone II von Brunnen 2 ist ca. 700 m entfernt.

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

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.

Gasversorgung

Die Erschließung des Gebietes mit Gas ist grundsätzlich aus den umliegenden Straßen möglich. Im Plangebiet verläuft eine Gashochdruckleitung, diese ist durch ein 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.

Seite 2 zum Schreiben vom 02.11.2020

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. Welche Industrie- oder Gewerbearten siedeln sich an und welcher Bedarf und Art der Wärme ist erforderlich? 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.

Abwasserentsorgung

Zur Koordination zukünftiger Baumaßnahmen der Ver- bzw. Entsorgung im Stadtgebiet Butzbach übersendet die EVB GmbH Ihnen in der Anlage die Stellungnahme des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung Butzbach (EAB) zu der oben genannten Planung.

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 (EV3) und die ovag AG. Die technische Betriebsführung erfolgt durch die ovag Netz GmbH. Zur Koordination zukünftiger Baumaßnahmen der Ver- bzw. Entsorgung im Stadtgebiet Butzbach übersendet die EV3 GmbH Ihnen in der Anlage die Stellungnahme der BNG bzw. ovag Netz GmbH zu der oben genannten Planung.

Mit freundlichen Grüßen

Energie und Versorgung Butzbach GmbH

Geschäftsführung



Anlagen: Schreiben EAB
Schreiben BNG



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Aktenzeichen 34c2-20-019743-BE13.01.2

Magistrat der
Stadt Butzbach
Schloßplatz 1
35510 Butzbach

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail

Datum 30. Oktober 2020

Bauleitplanung der Stadt Butzbach
Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“, Stadtteil Butzbach
frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 17.09.2020, Az.: Bode / Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir zu dem Bebauungsplan aus straßenrechtlicher Sicht die Bundesstraße 3 betreffend, wie folgt Stellung:

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung und städtebauliche Neuordnung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes aufgrund veränderter Nutzungsstrukturen sowie die Ausweisung von Erweiterungsflächen.

In der Begründung zu dem Bebauungsplan ist auf Seite 9 beschrieben, dass es vormals eine Verkehrsuntersuchung (VU) aus 2006 mit Prognosehorizont 2015 zu den seinerzeit betriebenen städtischen Planungen gibt, die aber nicht weiterverfolgt wurden.

Für das Plangebiet „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ existiert somit derzeit noch keine Verkehrsuntersuchung. Zur Beurteilung der gesicherten äußeren Erschließung des „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ und des Baugebietes „Deckerfeld-Nördlich Haydnstraße“ (siehe unsere Stellungnahme vom 05.03.2019, Az.: 34c2-19-011726 -BE13.01.2) ist eine gemeinsame Verkehrsuntersuchung erforderlich, die die Auswirkungen der Planungen auf das Straßennetz des überörtlichen Verkehrs aufzeigt und die Leistungsfähigkeit beurteilt.

Ggf. daraus resultierende erforderliche Aus- und Umbauten im Bereich der Bundesstraße 3 sind dann vonseiten der Stadt Butzbach planungs- und baurechtlich zu sichern und vor Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes baulich umzusetzen.

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan sind die bestehenden gesetzlich geregelten Anbaubeschränkungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) vollständig, in der Begründung aber nur teilweise bereits enthalten.



Wir bitten um folgende Ergänzung in der Begründung zum Bebauungsplan unter Gliederungspunkt 2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung - Bauverbotszone gemäß Fernstraßengesetz (auf Seite 9):

Gemäß §9(1) FStrG Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen dürfen längs der Bundesfernstraßen

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.

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Darüber hinaus sind innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße 3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO ebenfalls unzulässig und durch entsprechende Festsetzung hier auszuschließen.

Da Werbeanlagen in der Regel auf einen öffentlichkeitswirksamen Auftritt abzielen, können diese negative Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen verursachen sowie im ungünstigsten Fall die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Eine Massierung und / oder Überdimensionierung von Werbeanlagen oder grelle Lichtwerbungen konterkarieren die gesetzlichen Zielvorstellungen. Deshalb bitten wir ergänzend zu Ziffer 2.1.1 der Textlichen Festsetzungen aus Verkehrssicherheitsgründen um folgende ergänzende Festsetzungen zu Werbeanlagen:

- ▶ Werbeanlagen sind grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße 3 unzulässig.
- ▶ Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 5.9.2) bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Hinsichtlich der generellen Zulässigkeit der Nutzung von erneuerbaren Energien gemäß den diesbezüglichen geltenden gesetzlichen Bestimmungen in ihrer jeweils gültigen Fassung bestehen hinsichtlich der vom Plangebiet auf die freie Strecke der Bundesstraße 3 nicht auszuschließenden Blendwirkung (z.B.: bei Solaranlagen) erhebliche Bedenken. Aus Verkehrssicherheitsgründen bitten wir um eine diesbezügliche Ergänzung der Textlichen Festsetzung Ziffer 5.3.1.

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.

Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet



Hessische Landesbahn GmbH
Erlenstraße 2 · 60325 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Hessische Landesbahn GmbH
Erlenstraße 2
60325 Frankfurt am Main

Telefon 069 24 25 24-0
Telefax 069 24 25 24-60
mail@hlb-online.de
www.hlb-online.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht:

Bearbeiter/Zeichen:

Durchwahl:
- 38

Datum:
26. Oktober 2020

Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ Stellungnahme: Widerspruch in Teilbereichen zum vorgelegten Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ bitten wir für das weitere Verfahren um Berücksichtigung nachstehender Anmerkungen.

Die HLB konnte in den letzten Jahren zahlreiche Verkehrsausschreibungen gewinnen und befindet sich weiterhin auf einem stabilen Expansionskurs. Um diesen Kurs aufrecht zu erhalten und weiter auszubauen ist die HLB an den im Bebauungsplan enthaltenen Flurstücke 51/8; 125/3; 125/4 interessiert und möchte auf diesen eine neue Serviceeinrichtung für Schienenfahrzeuge errichten.

Die HLB befindet sich aktuell in Gesprächen mit den Eigentümern zur käuflichen Übernahme.

Ein Bebauungsplan ersetzt nach §9 BauGB die Planfeststellung nach Absatz 1. Aufgrund der Tatsache, dass Ergänzungen notwendig bzw. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Abweichungen stattfinden werden, ist zusätzlich für den beabsichtigten Neubau der Serviceeinrichtung für Schienenfahrzeuge eine Planfeststellung durchzuführen.

Zu den nachfolgenden Punkten anbei folgende Bemerkungen:

1.3 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 - Z3.4.2-7

In diesem Punkt ist die Rede von Bebauungsplänen und den darin zur Verfügung stehenden Flächen, welche einer Tabelle 3 zu entnehmen sind und nicht überschritten werden dürfen. In den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen ist

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Staatssekretär Dr. Martin J. Worms
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Veit Salzmann

Sitz der Gesellschaft:
Frankfurt am Main
Registergericht Frankfurt am Main
HRB 25444
USt.-IdNr. DE 114164116

Bankverbindung:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN: DE95 5005 0000 5000 0020 96
BIC: HELA DE FF

solch eine Tabelle nicht aufgeführt. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) legt u.a. die GRZ, BMZ sowie Bauhöhe fest. Sollte zusätzlich noch die fehlende Tabelle 3 vonnöten sein, dann würden wir um Zusendung dieser bitten.

2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Aus unserer Sicht ist die Straße „Zum Oberwerk“ für die permanente, öffentliche Nutzung freizugeben und als Fahrbahn mit jeweils einem Fahrstreifen für jede Fahrtrichtung (min. eine Fahrstreifenbreite von ca. 3,50m) auszubauen. Es muss gewährleistet werden, dass auf unbestimmte Zeit eine Durchfahrt jederzeit möglich ist.

Das Industriegebiet sollte an der südlichen Seite über die auszubauende Straße in Verlängerung der Straße „An der Steinkaute“ an das überregionale Straßennetz mindestens als Einbahnstraße angeschlossen werden.

Wir gehen davon aus, dass die Erschließung innerhalb des Industriegebietes auch mit einer anderen Verkehrswegführung als im Vorentwurf des Bebauungsplans dargestellt, erfolgen kann.

Schienenanschluss

Aufgrund des beabsichtigten Neubaus einer neuen Serviceeinrichtung durch die HLB ist zukünftig, infrastrukturell gesehen, mit regelmäßigem Schienenverkehrsaufkommen auf dem Schienenweg und somit auf dem Bahnübergang „Zum Oberwerk“ zu rechnen.

Der Bahnübergang „Zum Oberwerk“ ist bei Aufrechterhaltung von Eisenbahnverkehr durch eine technische Bahnübergangssicherung zu sichern. Grundlage hierfür bilden die Vorgaben in der „Bahnübergangsvorschrift für nichtbundeseigene Eisenbahnen“ (BÜV-NE), die im Planungsfall anzuwenden sind und deren Ergebnisse für den konkreten Anwendungsfall zwischen Straßenbaulastträger, Eisenbahn und Eisenbahnaufsichtsbehörde abzustimmen sind.

3 Inhalt und Festsetzungen

3.1 Gewerbegebiete (GE)

Der Bereich der ehemaligen Teststrecke sollte nicht als (GE) sondern als Industriegebiet (GI) deklariert werden. Es spricht nichts dagegen, zumal die geographischen Gegebenheiten wie folgt aussehen:

- Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen (LF)
- Osten: LF, hieran anschließend Wald
- Süden: gewerblich-industrielle Betriebsflächen mit dahinter anschließend gemischt und wohnbaulich genutzte Flächen
- Westen: gewerblich-industrielle Betriebsflächen

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Es wird um eine detaillierte Angabe in Bezug auf die max. zulässige Gebäudeoberkante zur Begrenzung der Gebäudehöhe gebeten, da die BMZ alleine

als nicht ausreichend beschrieben wird. Die künftige Geländehöhe wird bei Nutzung durch die HLB 215m üNNH betragen. Daraus ergibt sich eine bebaute Höhe von 235m üNNH.

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

Die Entscheidung, ob ein Mähen des Rasens zweimal jährlich oder weniger vonnöten ist, sollte dem Grundstückseigentümer überlassen bleiben.

3.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hier ist anzumerken, dass die Bäume sehr nahe an der Grundstücksgrenze angeordnet sind und auch die Abstände zwischen diesen relativ gering sind. Projektbezogen muss gewährleistet sein, dass die vorgesehenen Bäume gebäude- und verkehrswegbezogen flexibel eingepflanzt werden können.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

4.2 Einfriedung

Um eine Sicherung des Gebietes vollständig zu gewährleisten, ist es notwendig, die Einfriedung bis zum Boden zu führen und einen sauberen Abschluss herzustellen.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

- Einsatz anlockungsgeringer Beleuchtungsmittel

Laut der ASR A3.4 Beleuchtung gelten folgende Werte (min.) für Tätigkeiten im Freien:

- | | |
|---|--------|
| - Tätigkeiten im Gleisbereich, Rangieren, Verkehrswege: | 10 lx |
| - Bahnüberwege: | 20 lx |
| - Laderampen: | 150 lx |

Mit freundlichen Grüßen
Hessische Landesbahn GmbH

 PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Eingang: 29. Okt. 2020

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1
65203 Wiesbaden

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr

Ihre 17.09.2020

Datum 28.10.2020

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Bauleitplanung der Stadt Butzbach, Kernstadt Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG in der Begründung des Bebauungsplans unter Punkt 11 Denkmalschutz sowie in der textlichen Festsetzung unter Punkt 5.6.1 Denkmalschutz sind korrekt.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Bezirksarchäologie

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Butzbach
Schlossplatz 1
35510 Butzbach

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/71-2020/1
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum: 2. November 2020

**Bauleitplanung der Stadt Butzbach, Kernstadt
Bebauungsplanentwurf „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 17.09.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

dass nördlich der Stadt Butzbach liegende Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 24 ha. Der größte Teil ca. 20 ha liegt im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Bereich als „Gewerbliche Baufläche, Bestand und Planung“ und ist regionalplanerisch somit als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ festgelegt.

Das südlich liegende Teilbereiches des Plangebietes, mit einer Größe von ca. 4 ha, ist im RPS/RegFNP 2010 als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt und regionalplanerisch als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ festgelegt. Außerdem wird dieser Bereich im Bebauungsplan- Vorentwurf als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, daher kann der Bebauungsplan-Vorentwurf als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden.

Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt ist.

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Das Dez. 41.1 hat keine Bedenken.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung

Der Bebauungsplan leidet unter dem erheblichen wasserrechtlichen wie bauplanungsrechtlichen Mangel, dass an keiner Stelle im Plan erkennbar ist, dass und wo konkret das Gewässer Kleine Bach im Planungsbereich verläuft. Die Aussagen in der Begründung und im Umweltbericht bleiben auch nur vage.

Die Stadt Butzbach ist zur Gewässerunterhaltung dieses Oberflächengewässers verpflichtet. Im Rahmen der Gewässerunterhaltung, insbes. verweise ich hierzu auf die Regelungen nach § 39 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), muss die Stadt u.a. dafür Sorge tragen, dass ein ordnungsgemäßer Abfluss gewährleistet ist. Die Unkenntnis über die Lage einer Verrohrung und gleichzeitig die diesbezüglich unspezifische Zulassung einer Überbauung ist mit den wasserrechtlichen Anforderungen an den Gewässerschutz nicht vereinbar und verstößt bereits gegen die allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 WHG. Unabhängig davon, dass eine Verrohrung durch eine Überbauung keinen Schaden erfahren dürfte, setzt die Gewässerunterhaltungspflicht auch voraus, dass bei einem Schaden an der Verrohrung oder einer Verklausung sehr kurzfristig der ordnungsgemäße Wasserabfluss gesichert werden kann. Eine neue Überbauung ist damit sicher nicht vereinbar. Und soweit eine Überbauung bereits besteht und erhalten bleibt, wäre dieser Mangel in der neuen Bauleitplanung zumindest durch die kartenmäßige Darstellung zu mildern. Im Weiteren wären außerhalb der Bauleitplanung die Eigentumsverhältnisse im Sinne § 3 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz – HWG zu prüfen.

Die fehlende Darstellung des Gewässers erfüllt auch nicht die Anforderungen nach § 1 Abs. 1 Nrn. 7 Buchst. a und 12 Baugesetzbuch.

Die Feststellung der Lage der Verrohrung und der Eigentumsverhältnisse kann sicher nicht erst einem konkreten Baugenehmigungsverfahren überlassen werden.

Im Weiteren stellt sich die Frage, ob die Verrohrung tatsächlich unter dem Gewerbegebiet verläuft und es nicht früher zu einer Umlegung an den Rand gekommen ist. Dabei wäre auch die Rolle des westlich am Gewerbegebiet entlang verlaufenden Grabens (auch dieser wird nicht erwähnt und wasserrechtlich berücksichtigt) zu klären. Dort stellt sich zudem die Frage der Einhaltung des Gewässerrandstreifens.

Die Stadt Butzbach ist insoweit sowohl als Gewässerunterhaltungspflichtige als auch als Trägerin der Bauleitplanung aufgefordert, die genaue Lage des oder der Gewässer im und am Rand des Planungsbereichs festzustellen. Soweit keine belastbaren Bestandspläne vorliegen (und das scheint ja der Fall zu sein), muss in Verrohrungsabschnitten im Zweifel eine Kamerabefahrung mit Lagefeststellung erfolgen. Wenn dies erfolgt ist, sind

die weiteren Konsequenzen für die Bauleitplanung (und die Eigentumsverhältnisse) herauszuarbeiten und der Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Erst dann kann durch das Sachgebiet Oberflächengewässer sinnvoll Stellung genommen werden.

Über die tatsächliche Gewässersituation bitte ich die untere Wasserbehörde und mich als obere Wasserbehörde zu informieren.

Kommunales Abwasser

Gemäß Kapitel 7.2 der Begründung zum Bebauungsplan ist die Entwässerung Bestand und erfolgt im Mischsystem über die Straße „Am Oberwerk“.

Der bisher unbebaute Bereich der ehemaligen Teststrecke kann aus topographischen Gründen nicht an die bestehende Infrastruktur in der Straße „Am Oberwerk“ angebunden werden. Hierfür wäre eine eigenständige Entsorgungstrasse bzw. der Neubau eines Kanalsystems bis zum Anschluss an der Abzweigung Fischwiesenweg notwendig. Alternativ ist eine Ableitung in den verrohrten Kleinbach möglich. Unabhängig von der Entwässerungsform sind Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Es ist eine Aussage erforderlich, ob die Entwässerung des bisher unbebauten Bereiches im **Misch-** oder **Trennsystem** erfolgen soll.

Bei einer Entwässerung im Mischsystem ist eine Aussage erforderlich, inwieweit der vorhandene Mischwasserkanal die zusätzlichen Mischwassermengen schadlos ableiten kann (Hydraulische Leistungsfähigkeit). Ferner ist anzugeben, ob bei Anschluss von zusätzlichen Flächen bei der zugehörigen Mischwasserentlastungsanlage noch die Regeln der Technik eingehalten werden (d. h. inwiefern das Baugebiet in einem aktuellen SMUSI-Nachweis bereits berücksichtigt ist).

Ggf. ist für die Kanalisation auch eine Überflutungsberechnung/Starkregenereignisse im Hinblick auf die Überflutungssicherheit in hydraulisch kritischen, gefährdeten Bereichen zweckmäßig.

Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist die RW-Ableitung aufzuzeigen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz –WHG- soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die gesetzlichen Vorgaben sind im Bebauungsplan umzusetzen.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen.

Bei einer Entwässerung im Mischsystem ist daher plausibel darzulegen, warum eine Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers im Trennsystem (Direkteinleitung, Einleitung in Regenwasserkanal oder Versickerung) nicht möglich ist.

Hinweise:

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z. B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis.

Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Abwägungsfähige Sachverhalte/Abwägungsdefizite

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs sind mir unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin am 02.10.2020 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) die nachfolgenden schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§2 Abs. 3-6 BBodSchG) bekannt.

Altflächen und ggf. abweichender Kenntnisstand zu den Planunterlagen:

440 005 020 Wetzlarer Str. 113 (Flur 5, Flurstücke 74/20 und 69)

Das Gefährdungspotential der illegalen Auffüllung auf das Grundwasser wurde im Jahre 2015 untersucht. Aus den Analyseergebnisse ließ sich keine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ableiten. Aus damaliger gutachterlicher Sicht wird das Grundwasser nicht durch die Auffüllung beeinflusst. Es bestanden keine weiteren Anhaltspunkte für die Weiterführung des bodenschutzrechtlichen Verfahrens, weshalb es mit Schreiben vom 12.07.2018 eingestellt wurde. Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind fachkundig zurückzubauen. Der Rückbau ist im Vorherein mit mir abzustimmen und zu dokumentieren. Es handelt sich weiterhin um eine illegale Ablagerung, welche durch die Einstellung des bodenschutzrechtlichen Verfahrens nicht legalisiert wurde.

440 005 020 001 013 Orenstein & Koppel

Gemäß Aktenlage sind auch die beiden Grundstücke Flur 4, Flurstücke 125/4 („Teststrecke“) und 51/8 Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Orenstein & Koppel, welches mit Schreiben vom 15.01.1999 zur Altlast im Sinne von § 2 Abs. 5 Satz 2 BBodSchG festgestellt wurde. Es liegen Gutachten aus den Jahren 1993 und 1994 vor. Die Ergebnisse deuten auf eine schädliche Bodenveränderung hin oder sind in einer

Größenordnung, die als sanierungsrelevant zu beurteilen ist. In der Folge wurden auf der Teststrecke keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

Folglich sind auch die beiden Flurstücke 125/4 und 51/8 im Bebauungsplan als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen.

Erfordernisse Boden:

1. Bereich schwarze Halden: Die Kohlehalde wurde bisher nicht identifiziert. In diesem Bereich sind weitere Sondierungen zur Eingrenzung durchzuführen.
2. Bereich Auffüllung: Die Schadensbereiche sind durch weitere Sondierungen einzugrenzen.
3. Bereich ehem. Grube: Die ehemalige Grube im Nord-Westen der Teststrecke wurde verfüllt. Die Größe wurde auf 30 x 50 m vermutet. Die Auffüllung innerhalb der Grube ist zu untersuchen und einzugrenzen.
4. Bereich ehem. Tank: Künftige Sondierungen sind bis in den gewachsenen Boden niederzubringen und mögliche Schadensherde einzugrenzen.

Hieraus kann sich ein Sanierungserfordernis für den Boden ergeben.

Erfordernisse Grundwasser:

Bisherige Untersuchungen an den Pegeln 5a und 5b zeigen einen Sanierungsbedarf für das Grundwasser. In der Folge sind die beiden Pegel künftig zu beproben und das entnommene Grundwasser auf leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) zu analysieren.

Aus den Ergebnissen kann sich ein Sanierungserfordernis für das Grundwasser ergeben.

440 005 020 001 017 Südrohrbau GmbH & Co.

Es hat sich seit meinem Schreiben vom 24.04.2014 kein neuer Sachstand ergeben.

440 005 020 001 026 Dieselschadensfall auf dem Gelände Südrohrbau

Unter der o. g. Schlüsselnummer ist ein Schadensfall mit Diesel bekannt. Der Status in der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen wurde zwischenzeitlich auf „Sanierung (Sicherung) abgeschlossen“ geändert. Zuständige Behörde ist die Untere Wasserbehörde.

Ich weise daraufhin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Anmerkung zu den Planzeichen:

Die gewählte Signatur zur „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ im Bebauungsplan erachte ich als ungeeignet.

Hier sollte zumindest eine prägnante Farbe gewählt werden, sodass die betroffenen Flächen auch für Dritte unmissverständlich nachvollziehbar sind.

Vorsorgender Bodenschutz:

Der vorsorgende Bodenschutz wurde in angemessener Weise berücksichtigt. Bei der Bearbeitung wurde augenscheinlich die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUEL 2011) verwendet. Die sich aus der Arbeitshilfe ergebenden bodenbezogenen Bausteine (Abb. 1) für den Umweltbericht finden weitestgehend Eingang in die Planung. Eine Zusammenfassung soll zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt werden.



Abb. 1: Bodenbezogene Bausteine gemäß Arbeitshilfe HMUEL.

Innerhalb der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sollte unter Kapitel 5 „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ eine Festlegung zum Vorgehen beim Auffinden bislang unbekannter Bodenverunreinigungen getroffen werden.

Weiterhin sollten die im Umweltbericht (Kapitel 2.1) aufgeführten Maßnahmen zur Minderung des Bodeneingriffs auch in die textlichen Festsetzungen übernommen werden. Hierbei sollten auch die entsprechenden DIN-Normen, welche im Zuge der Bebauung einzuhalten sind, genannt werden.

Meiner Einschätzung nach stellt die Planung keinen erheblichen Eingriff dar. Der Geltungsbereich ist bereits großflächig versiegelt bzw. durch langjährige industrielle Nutzung vorbelastet und dementsprechend anthropogen überformt.

In den Planunterlagen ist der vorsorgende Bodenschutz dennoch anzusprechen, andernfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägemangels später rechtlich angreifbar.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Von Seiten des **Immissionsschutzes (Lärm)** wird folgende Stellungnahme empfohlen:

Im Plangebiet ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und Industriegebieten in einem gewerblich / industriell genutzten Bereich vorgesehen.

Gegen die vorgesehene Planung bestehen ohne weitergehende Untersuchungen **Bedenken**.

Wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt wird, befinden sich in der Umgebung des Plangebietes mehrere schutzbedürftige Wohnnutzungen: im Westen des Plangebietes ein Wohngebiet in einem ausgewiesenen Reinen Wohngebiet (WR), im Süden des Plangebietes an der Holzheimer Straße und im Buchenweg ein Wohngebiet mit einer tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI). Die Nachbarschaft dieser Gebiete mit unterschiedlichen Interessen in Hinsicht auf die Lärmentwicklung führte in der Vergangenheit bereits dazu, dass sich Einschränkungen für die angesiedelten Betriebe insbesondere im Hinblick auf deren Entwicklungsmöglichkeiten ergaben, da davon auszugehen ist, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die vorhandenen Betriebe an einigen benachbarten Wohnhäusern bereits ausgeschöpft werden.

Da ein wesentliches Planziel des Bebauungsplans die Sicherung des Plangebietes als Standort für Industrie und Gewerbe sowie die Ausweisung von Erweiterungsflächen im Bereich der ehemaligen Teststrecke ist, sollte das Gebiet auch hinsichtlich der Lärmimmissionen in der genannten sensiblen Nachbarschaft reglementiert werden, um eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der zulässigen Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm hier längerfristig sicherzustellen. Dazu wird von hier aus dringend empfohlen eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, in der Berechnungen zur Kontingentierung der zulässigen Emissionen nach DIN 45691 für die Gewerbe- / Industriegebietsflächen durchgeführt werden. Die berechneten Emissionskontingente sollten dann in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden. In den Gebieten, in denen bereits Betriebe vorhanden sind, sollte sichergestellt werden, dass die Betriebe durch die festgesetzten Emissionskontingente nicht eingeschränkt werden (z. B. hinsichtlich des Nutzungsumfangs und der Nutzungszeiten) und auch ggf. weitere Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: 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, empfehle ich 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.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. I

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis: Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
B 4768-2020
Ihr Zeichen: Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom: 18.09.2020
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail: koordinator@kmpm.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmr@rpda.hessen.de
Datum: 16.10.2020

Butzbach, "Gewerbe- und Industriegebiet Nord" Bauleitplanung; Bebauungsplan Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

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.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. .



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Bode / Gerhard
Ihre Nachricht: 17.09.2020
Unser Zeichen: SK

Ansprechpartnerin:
Abteilung: Planung

27. Oktober 2020

Butzbach 7/20/Bp Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Nord" der Stadt Butzbach, Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

um die städtebaulich geordnete Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes Nord der Kernstadt Butzbach zu gewährleisten, wird das o.g. Planungsverfahren durchgeführt. Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belangen keine Bedenken.

Der Geltungsbereich umfasst insg. ca. 24 ha und setzt GEe, GE und GI fest. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Großteil des Bereichs als „Gewerbliche Baufläche, Bestand und Planung“ dargestellt. Lediglich der westliche Teil (ca. 4 ha) wird im RPS/RegFNP 2010 als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan-Vorentwurf als GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet) festgesetzt. Die im Bebauungsplan-Vorentwurf vorgesehenen Festsetzungen können als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden.

Eine abschließende Stellungnahme aus verkehrsplanerischer Sicht kann erst nach Vorlage des überarbeiteten Gutachtens erfolgen. Die im Begründungstext zitierte Verkehrsuntersuchung stammt aus dem Jahre 2006 und wird im weiteren Verfahren aktualisiert und neu bewertet.

Aus artenschutzfachlicher Sicht werden die folgenden Hinweise gegeben:

- Die Maßnahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (Weise 2020) sind entsprechend ihrer Aussagen in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen. Insbesondere die Maßnahmen M1, K1 bis K3 (grünordnerische Maßnahmen).
- Die floristische Bestandskarte sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind zum Bebauungsplan-Entwurf zu ergänzen.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren. zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Umweltprüfung

Konfliktanalyse zur dargestellten Planfläche

Erstellt am 02.10.2020, Programmversion 6.5.1



Kommune/Ortsteil: Butzbach/Butzbach

Flur: 4, 5, 6

Realnutzung (Stand 2016): Verkehrsgrün, Bundesstraße, Innerörtl. Straße, Befestigter Fahrweg, Schienenfläche, Ackerland, Grünland, Gehölz, Freifläche, Industrie u. Gewerbe

Vorgesehene Nutzung: Gewerbliche Baufläche, geplant

Größe der Planfläche: 26,1 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2018): Gemischte Baufläche, Bestand, Gewerbliche Baufläche, Bestand, Gewerbliche Baufläche, geplant, Vorranggebiet für Landwirtschaft, Fläche für die Landbewirtschaftung, Wohnbaufläche, geplant

Landschaftsplan (Stand 2000/2002): keine Angaben



Luftbild Hessen 2017

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbar 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso aktuell verwendete Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.



Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	2,5
Wirkzone	0,1	1,1

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

[1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone
Vogelschutzgebiete	1000 m	Fluglärm	.....0 m
FFHGebiete	1000 m	Strassenverkehrslärm	.....0 m
Naturschutzgebiete	..300 m	Schienenverkehrslärm	.....0 m
Landschaftsschutzgebiete	..300 m	Industrielärm	.....0 m
Naturdenkmale	..300 m	Seveso Stoerfallbereich	.....0 m
G Landschaftsbestandteile	..300 m	Elektromagnetische Felder	..300 m
Kompensationsflächen	..300 m	Windenergieanlagen Bestand	..300 m
Biotope	..300 m	Wohnumfeld Wohnen Bestand	..300 m
Biotopverbundsystem	..300 m	Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m
Vogelzugrastplätze	..300 m	-	-
Artenvorkommen	..300 m	-	-
Boden und Fläche		Wasser	
Altlasten	..100 m	Gewässerzustand	..100 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Fliessstillgewässer	..100 m
Hangrutschungsgefährdung	..100 m	Quellen	..100 m
Neuersiegelung	.....0 m	Überschwemmungsgebiete	.....0 m
Lebensraum Archivfunktion	..100 m	Pot Überschwemmungsflächen	.....0 m
Ertrags Filterfunktion	..100 m	Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m
Palaeontologische Denkmale	..100 m	Heilquellenschutzgebiete	.....0 m
Geologische Besonderheiten	..100 m	Pot Grundwasserneubildung	.....0 m
Rohstoffe	.....0 m	GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m
Landschaft und Erholung		Luft und Klima	
Forstschutzgebiete	..300 m	Luftbelastung	.....0 m
Waldfunktionen	..300 m	Kaltluftaushalt	.....0 m
Wald	..300 m	Bioklima	.....0 m
Naturpark	..300 m	-	-
Landschaftsbild	..300 m	-	-
Freizeiteinrichtungen	..300 m	-	-
Sichtbarkeit	1000 m	-	-
Unzerschnittene Räume	.....0 m	-	-
Kultur- und Sachgüter		-	-
Bodendenkmale Limes	..300 m	-	-
Bodendenkmale	..100 m	-	-
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	-	-
Baudenkmale	..100 m	-	-
Kulth Landschaftselemente	..100 m	-	-

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Naturdenkmäler

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 1%
6 Alteichen am Griedeler Markwald



Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 1%
Sonstiges (in Durchführung)



Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 2% (0,6ha)

Schädliche Bodenveränderung - in der Sanierung (Dieselschadensfall Südrohrbau GmbH Wetzlarer Str. 113 35510 Butzbach), ALTIS-Nr. 440.005.020-001.026///Altstandort - altlastenverdächtig (Fa. Südrohrbau), ALTIS-Nr. 440.005.020-001.017, Schädliche Bodenveränderung - in der Sanierung (Dieselschadensfall Südrohrbau GmbH Wetzlarer Str. 113 35510 Butzbach), ALTIS-Nr. 440.005.020-001.026, Altstandort (Altlast) - Sanierungsbedarf festgestellt (Ehem. Fa. Orenstein & Koppel), ALTIS-Nr. 440.005.020-001.013

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 1%

Grundwasserschadensfall - Verdacht (GW-Belastungen im Bereich d. Fa. Bamag Industrieg), ALTIS-Nr. 440.005.020-000.001, Schädliche Bodenveränderung - in der Sanierung (Fa. SHS Lochblech & Stanzwerk), ALTIS-Nr. 440.005.020-001.015///Schädliche Bodenveränderung - Verdacht (SB Butzbacher Weichenbau Gesellschaft), ALTIS-Nr. 440.005.020-001.019, Schädliche Bodenveränderung - in der Sanierung (Fa. SHS Lochblech & Stanzwerk), ALTIS-Nr. 440.005.020-001.015



Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 1% (0,2ha)
Klasse 5: stark verändert (Qualitätsziel Ortslage)



Bodendenkmal Limes

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 9%
keine Info zur Sicht, unsichtbar



Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 12% (3,2ha)
LDEN (0-24 Uhr): >65-70 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >60-65 dB(A)



Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 1% (0,4ha)
LNight (22-6 Uhr): >55-60 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >60-65 dB(A)



Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 7%
Nutz-/Freizeitgärten, Wohnbebauung



Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 4% (1,1ha)
Verkehrsgrün, Innerörtl. Straße
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 2%
Verkehrsgrün, Innerörtl. Straße



Biotope

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (0,1ha)
Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK)
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%
Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK)



Biotopverbundsystem

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 1%
Fläche des Biotopverbundsystems



Potenzielle Hangrutschungsgefährdung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 2% (0,6ha)

mittel bis hoch (Devonischer Schiefer, Hangneigung 15° - <35°), mittel bis hoch (Lößlehmericher Solifluktionsschutt, vernässt, Hangneigung 5° - <15°)

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil < 1%

mittel bis hoch (Devonischer Schiefer, Hangneigung 15° - <35°)



Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 53% (13,9ha)

Gartenland (Versiegelungsgrad < 10 %), Dauergrünland (Versiegelungsgrad < 10 %), Ackerland (Versiegelungsgrad < 10 %), sonstige Grünfläche (Versiegelungsgrad < 10 %)



Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 11% (3ha)

mittlere Gesamtbewertung (hohes Ertragspotenzial)

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 35%

mittlere Gesamtbewertung (hohes Ertragspotenzial)



Fließ- und Stillgewässer

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 4% (1,1ha)

Kleinbach

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 1%

Kleinbach



Potenzielle Überschwemmungsflächen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 12% (3,1ha)

Holozäner Auenbereich (Geol. Karte)



Gebiete mit hoher Grundwasserneubildung über Grundwasserleitern

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 22% (5,9ha)

hoch (200 - < 275 mm/a)



Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 22% (5,9ha)

sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm), hoch (Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm), hoch (Porenleiter über Geringleiter)



Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 14% (3,5ha)

Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung, Klimawirksame Fläche mit sehr hoher Bedeutung



Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 69% (18ha)

hohe Wärmebelastung (> 22,5 - 25,0 Belastungstage pro Jahr)



Wald (Bestand)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 12%

Laubwald, Mischwald



Naturpark

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1ha)

Hochtaunus

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 4%

Hochtaunus



Vielfalt des Landschaftsbildes (250 m-Rasterdaten)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 7% (1,8ha)

sehr hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 31%

sehr hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild



Bodendenkmäler

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 7% (1,9ha)

Siedlungsspuren (allgem.), Vorgeschichte, Mittelalterliche/neuzeitliche Siedlung

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 17%

Siedlungsspuren (allgem.), Vorgeschichte, Mittelalterliche/neuzeitliche Siedlung



Baudenkmäler

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 7% (1,9ha)

Verw.bau u. Werkhalle d. Berlin-Anhaltischen Maschinenbau AG



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastung durch potenzielle Hangrutschungsgefährdung, Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen, Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung, Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)
(Wirkfaktoren: Hangrutschrisiko, Lärmimmissionen, pot. schädliche Bodenveränderungen, Wärmebelastung)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Gebiete mit hoher Grundwasserneubildung über Grundwasserleitern, Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserabsenkung, Grundwasserunreinigung, Schadstoffimmissionen)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für potenzielle Überschwemmungsflächen, Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte, Fließ- und Stillgewässer

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserunreinigung, Schadstoffimmissionen, Gewässerausbau und -verlegung, Grundwasserabsenkung)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung)

Flächen- und Funktionsverluste

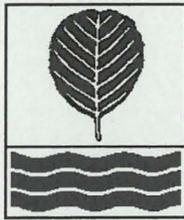
für Vielfalt des Landschaftsbildes (250 m-Rasterdaten), Baudenkmäler, Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %), Naturpark, Biotop, Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Bodendenkmäler, Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50)

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Fließ- und Stillgewässer: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Gewässerausbau und -verlegung, Grundwasserabsenkung, Grundwasserunreinigung, Schadstoffimmissionen, Biotopverbundsystem, Bodendenkmal Limes: Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand), Vielfalt des Landschaftsbildes (250 m-Rasterdaten), Naturdenkmäler, Rechtsverbindliche Kompensationsflächen, Naturpark, Biotop, Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Bodendenkmäler, Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50), Wald (Bestand)



Wasserverband Kleebach



Wasserverband Kleebach, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



Eingang: 23. Sep. 2020

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Ihr Zeichen: Bode / Gerhard

Ihre Nachricht vom: 17.09.2020

Unser Zeichen:

Auskunft erteilt:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Datum:

22.09.2020

Bauleitplanung der Stadt Butzbach, Kernstadt Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Nord"

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich der Kernstadt Butzbach sind keine überörtlichen Verbandsanlagen des Wasserverbandes Kleebach betroffen. Die Abwasseranlagen befinden sich hier im Eigentum der Stadt Butzbach (Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Butzbach).

Sollte der räumliche Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung unverändert bleiben, ist eine weitere Beteiligung des Wasserverbandes Kleebach nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Auskunft erteilt
Tel.-Durchwahl
E-Mail

Fax / PC-Fax
Zimmer-Nr.
Aktenzeichen 60237-20-TÖB
Sprechzeiten

Datum 27.10.2020

Az.:	60237-20-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Nord" Butzbach, Kernstadt -
Gemarkung:	Butzbach
Flur:	4
Flurstück:	125/4

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner/in: Herr Dr. L.

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner/in: Herr L.

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse

Europaplatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen

Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBKDEFFXXX

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de.

USt-IdNr.: DE112591443

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

1600 l/min.

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.

Hydranten:

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.

Sonstige Maßnahmen:

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.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: Frau I

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Es bestehen seitens der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine grundlegenden Bedenken gegen die Inhalte des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“. Im Rahmen der Erhebungen wurde die Raue Nelke nachgewiesen, deren aktueller Standort gemäß den Planunterlagen vollständig überplant werden soll. Da die Art gemäß Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt ist, wäre ein Konzept zum Erhalt der Population im Geltungsbereich zum Entwurf hin wünschenswert.

Die im Nordwesten des Geltungsbereiches mit dem Entwicklungsziel „natürliche Sukzession“ festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird begrüßt. Diese stellt sich in den aktuellen Luftbildern als offene Fläche mit randlicher Eingrünung und einer innenliegenden Gehölzgruppe dar. Sie bietet so eine Vielzahl verschiedener Habitatausstattungen auf kleinem Raum und ist attraktiv für eine Vielzahl verschiedener Tierarten. Da in diesem Bereich auch die Zauneidechse nachgewiesen wurde, regen wir an das Entwicklungsziel im Hinblick auf eine zu erhaltende Strukturvielfalt der Fläche hin anzupassen. Auch wäre hier Versuch denkbar die Raue Nelke anzusiedeln.

Wir weisen auf das Urteil 4 C 2424/15.N vom 19.19.2017 des Verwaltungsgerichtshofs Hessen hin. Demnach müssen vertragliche Regelungen den Gremien zum Satzungsbeschluss vorliegen. Weiterhin müssen festgesetzte Maßnahmen auf Grundstücken Dritter vor Satzungsbeschluss dinglich gesichert sein. Ansonsten ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam. Auch nach § 2 Abs. 1 Kompensationsverordnung ist die Verfügbarkeit und funktionale und rechtliche Sicherung nachzuweisen.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Peter Gieschick

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange werden keine Einwendungen und auch keine weiteren Hinweise hervorgebracht.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: Frau Susanne Böhmer

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

Anregungen:

1. Aus der Artenliste (siehe Textliche Festsetzungen, S. 5, 5.1 Artenauswahl) sollten die stark wachsenden Bäume gestrichen werden. Entlang der vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftswege führt die Pflanzung von großkronigen Bäumen langfristig, durch überhängende Äste etc., zur Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs.

2. Bei den geplanten Bepflanzungen, angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen oder landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen, muss nach § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes auf den doppelten Grenzabstand geachtet werden.

3. Zusätzlich sollten bei Bepflanzungen zu den angrenzenden Ackerflächen die Rosenarten aus der Artenliste (siehe Textliche Festsetzungen, S. 6, 5.1.4) gestrichen werden. Rosenarten sind Winterwirte für Blattläuse. Da sich in der unmittelbaren Umgebung Ackerflächen befinden, kann eine derartige Pflanzung zu einer Vermehrung und Verschleppung von Blattläusen führen. Die kann letztendlich einen vermehrten Pestizideinsatz zur Folge haben.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau | _____

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Im Plan ist ein GI-Gebiet festgesetzt. Wir empfehlen aufgrund der Lage des Gebietes und der Folgen für die umgebende Bebauung Betriebe, die der SEVESO III Richtlinie unterliegen auszuschließen.

2. Weiterhin empfehlen wir, im GI- Gebiet eine Wohnnutzung generell auszuschließen.

3. Im Plangebiet liegen mehrere Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Wir bitten die Flächen zu vermaßen, um diese Flächen auch verorten zu können.

4. Wir weisen darauf hin, dass Vorhaben in der Umgebung von Denkmälern generell dann genehmigungspflichtig sind, wenn sich das Vorhaben auf den Bestand oder das Erscheinungsbild eines Kulturdenkmals auswirken kann.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in: Herr | _____

Es liegen Einwendungen vor.

Im Gewerbe- und Industriegebiet, nördlich der Kernstadt von Butzbach, wurden korrekterweise einige Kulturdenkmäler ausgewiesen (Gesamtanlagen gem. § 2 Abs.3 HDSchG und sog. Einzel-Kulturdenkmäler gem. § 2 Abs.1 HDSchG). Diese hängen alle mit der Wetzlarer Straße 113 zusammen (Verwaltungsbauten und Werkhallen der ehem. BAMAG). Unseres Wissens wurde im Laufe der Zeit nur die verhältnismäßig kleine Werkhalle aus den 1920er Jahren abgebrochen. Die Wetzlarer Straße 115 ist genauso wie die Nr.113 (der ursprüngliche Verwaltungsbau mit dem direkt anschließenden vorderen Teil der Werkhalle) Kulturdenkmal nach § 2 Abs.1 HDSchG. Eine gesonderte Kennzeichnung wäre wünschenswert - da die Bisherige irreführend ist - würde aber der farblichen Darstellung im Plan deutlich entsprechen.

HINWEIS

Die Novellierung des Hess. Denkmalschutzgesetzes Anfang Dezember 2016 hat bezüglich der einzelnen Paragraphen Veränderungen gebracht. Wegen der Ausweisung von Baudenkmalern, wie oben schon praktiziert, sind Arbeiten am Kulturdenkmal je nach Denkmalwert und beim Umgebungsschutz gem. § 18 HDSchG genehmigungspflichtig.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner/in: Herr Florian Keller

Gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ in Butzbach werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag