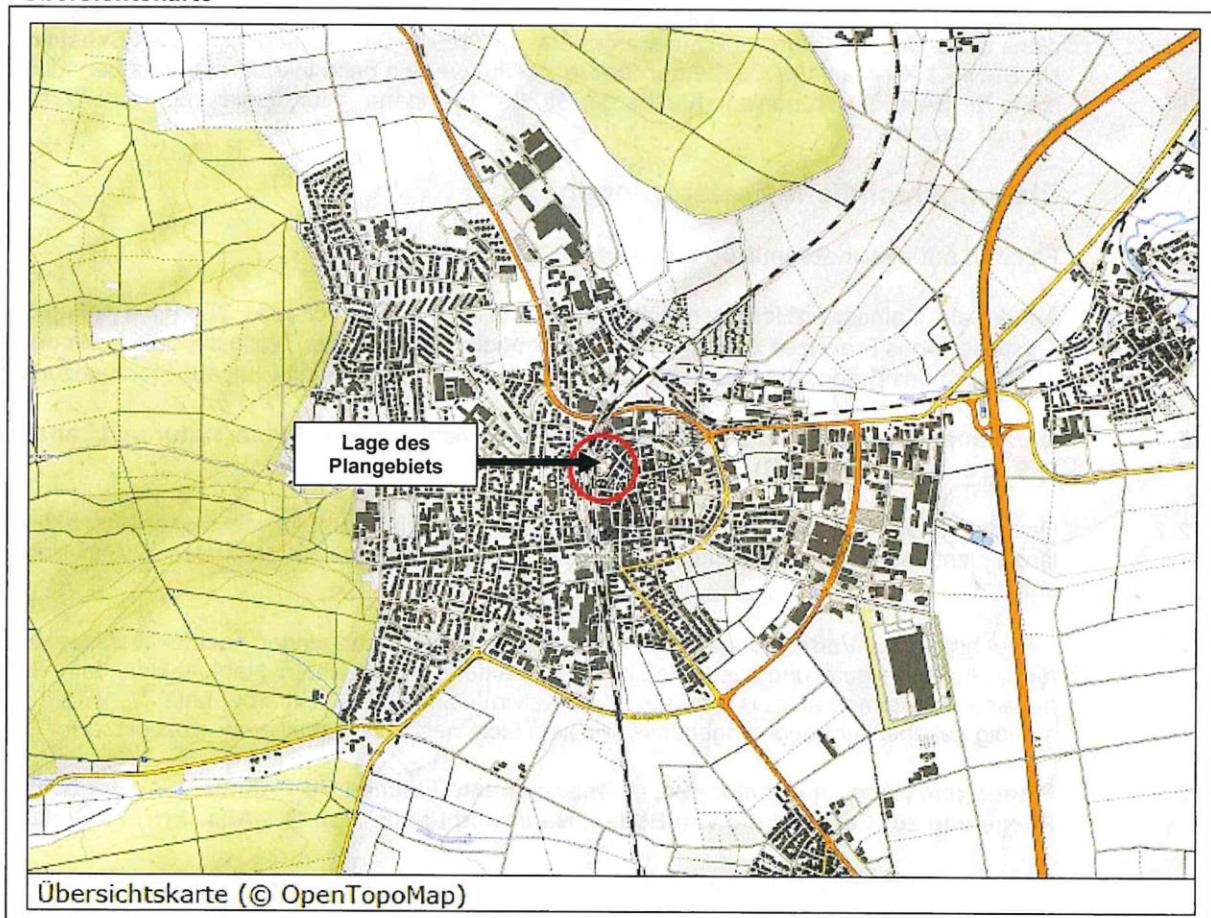


Textliche Festsetzungen

Planstand: Juni 2024 – Satzung

Übersichtskarte



Flächen mit besonderem Nutzungszweck	GR
hier: Cafégarten	70 m ²

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. SAN 5.1 „Grünanlage Kleeberger Straße“ (1990). Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. SAN 5.1 „Grünanlage Kleeberger Straße“ (1990) werden nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. SAN 5.1 „Grünanlage Kleeberger Straße“ 1. Änderung für dessen räumlichen Geltungsbereich ersetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Flächen mit besonderem Nutzungszweck

Auf der als „Cafégarten“ festgesetzten Fläche ist in einer Größe von max. 70 m² die Anlage einer Terrasse, eines Freisitzes zulässig. Dies soll ermöglichen, auf einer Teilfläche des „Lahntorparks“ im Bereich des Erdgeschosses des Hauses Neugasse 3 ein Café mit Concept-Store einzurichten.

2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen sind soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig in Form einer wassergebundenen Wegedecke auszuführen.

2.2 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampfampen) mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baum ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen mittelgroßen Laubbaum gem. Artenliste 1 zu ersetzen.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Nur mobile Einfriedungen sind zulässig.

2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnithecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen oder Müllsammelbehälter gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

C) Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach wird hingewiesen.

2 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

3 Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

5**Artenlisten****Artenliste 1 Laubbäume (auch in Sorten):**

Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

<i>Acer plantanoides</i>	- Spitzahorn	<i>Liquidambar styraciflua</i>	- Ambergbaum
<i>Acer rubrum</i>	- Rotahorn	<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Alnus x spaethii</i>	- Purpurele	<i>Sophora japonica</i>	- Schnurrrbaum
<i>Celtis australis</i>	- Zürgelbaum		

Artenliste 2 Heimische Sträucher:

Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

<i>Amelanchier ovalis</i>	- Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel

<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Viburnum lantana</i>	- Schneeball

Artenliste 3 Kletterpflanzen:

Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hydrangea petiolaris</i>	- Kletterhortensie

<i>Partenocissus spec.</i>	- Wilder Wein
<i>Vitis vinifera</i>	- Wein

Stadt Butzbach, Kernstadt

Begründung

**Bebauungsplan Nr. SAN 5.1 „Grünanlage Kleeberger Straße“ 1. Änderung
(Lahntorpark)**

○
Planstand: Juni 2024

Satzung

○
Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH
Dipl.-Ing. Sonja Weiß, Landschaftsarchitektin AKH

Inhalt

1 Vorbemerkungen	3
1.1 Veranlassung und Planziel.....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3 Übergeordnete Planungen.....	6
1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.3.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	8
1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	8
1.4.1 Topografie.....	8
1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur	8
1.4.3 Verkehrliche Einbindung.....	8
1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	8
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.6 Verfahren.....	9
2 Städtebauliche und planerische Konzeption.....	9
3 Inhalt und Festsetzungen	10
3.1 Besonderer Nutzungszweck von Flächen.....	10
3.2 Verkehrsflächen	11
4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	11
4.1 Abfall- und Wertstoffbehälter.....	11
4.2 Einfriedungen	11
5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	12
6 Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	12
7 Immissionsschutz.....	15
8 Klimaschutz und Klimaanpassung	16
9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	16
9.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz	17
9.3 Grundwasserschutz	17
9.4 Schutz oberirdischer Gewässer	19
9.5 Abwasserbeseitigung	19
9.6 Abflussregelung	20
10 Altablagerungen und Altlasten.....	21
11 Denkmalschutz.....	22
12 Bodenordnung	22
13 Verfahrensstand.....	22

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Lahntorpark wurde im Rahmen der Altstadtsanierung angelegt. Der kleine Park liegt relativ versteckt zwischen den beiden Straßenzügen der Kleeberger Straße und der Hirschgasse am westlichen Rand der Altstadt. Die östliche Seite des Parks wird durch die alte Stadtmauer begrenzt, die in Teilen sanierungsbedürftig ist. Aktuell wird das Potenzial der rd. 2.800 m² großen Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand nicht ausgeschöpft, da die Ausstattung und die Spielgeräte größtenteils veraltet bzw. desolat sind und nicht mehr einer zeitgemäßen Spielraumgestaltung entsprechen. Bereits bei der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) Innenstadt (2021) wurde die Aufwertung des Lahntorparkes als Projekt identifiziert und hat unter dem Titel „Lebendiger Lahntorpark“ unter der Einzellaufmaßnahmennummer 3.3 Eingang in die Prioritätenliste gefunden. Ziel des Projektes ist eine bürgernahe Grün- und Freiflächengestaltung, welche die Attraktivität und Lebensqualität im Quartier spürbar aufwertet. Hierbei sollten die Wünsche der Bevölkerung einfließen und gezielte Umgestaltungsmaßnahmen im Rahmen von Bürgeraktionen umgesetzt (z.B. Pflanzaktion) werden. Die Einrichtung von attraktiven Spiel- und Freiflächen für Kinder soll vorgesehen werden. Denkbar ist auch die Aktivierung des stillgelegten Brunnens in Form eines kleinen „Wasserspielplatzes“.

Weiterhin war im Zuge der Planung zu prüfen, ob gastronomische Angebote ((pop-up)-Café, Biergarten etc.) sinnvoll und möglich sind. Das Ergebnis der Prüfung führt nunmehr zu der hier in Rede stehenden Änderung des o.g. Bebauungsplans.

Abb. 1: Luftbild



Quelle: google earth, abgerufen 06.03.2024 und eigene Darstellung (06.04.2024)

○ Planbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SAN 5.1 soll ermöglichen, auf einer Teilfläche des „Lahntor-parks“ im Bereich des Erdgeschosses des neu errichteten Hauses Neugasse 3 mit Café und Concept-Store einen Freisitz einzurichten, der im Folgenden als „Cafégarten“ bezeichnet wird.

In dem seit Mitte Januar 2024 eröffneten Café Goldstück werden neben hochwertigen Geschenkartikeln, Kuchen, Eis und Baguettes, sowie Kaffee, Tee, Softdrinks und alkoholische Getränke wie Sekt und Wein angeboten werden. Um das Café in den Sommermonaten noch attraktiver zu gestalten, wird die geplante Teilnutzung des Lahntor-parks als Cafégarten als ein Gewinn für diese Unternehmung angesehen. Der Zugang vom Grundstück Neugasse 3 zum Park soll durch eine vorhandene Öffnung in der Stadtmauer erfolgen und wurde im Zuge der Baumaßnahme am 13.01.2022 bereits genehmigt. In diesem Zuge wurde auch der Sanierungsplan der Stadtmauer für dieses Grundstück festgelegt. Die Installation des Cafégartens soll im Rahmen eines Nutzungsvertrags geregelt werden. Es werden maximal 24 Sitzplätze geschaffen, die über eine Gittertür vom Grundstück aus erreicht und bedient werden können. Den Beteiligten ist bewusst, dass sich die Nutzung auf einen Zeitrahmen bis 22:00 Uhr beschränken muss.

Abb. 2: Fotos

	
Neugasse, Blick auf Nr. 3 „Goldstück“	Blick vom Lahntorpark aus auf die Stadtmauer und den o.g. zukünftigen Durchgang zum Café

Die Fläche des Lahntor-parks ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgelegt und wird durch die Teilnutzung wie oben beschrieben nicht gestört, sondern eher aufgewertet. Betroffen ist hier ein Teilbereich des Flst. Flur 1 Nr. 243/4. Die Grundzüge der Planung werden von der hier in Rede stehenden 1. Änderung nicht berührt.

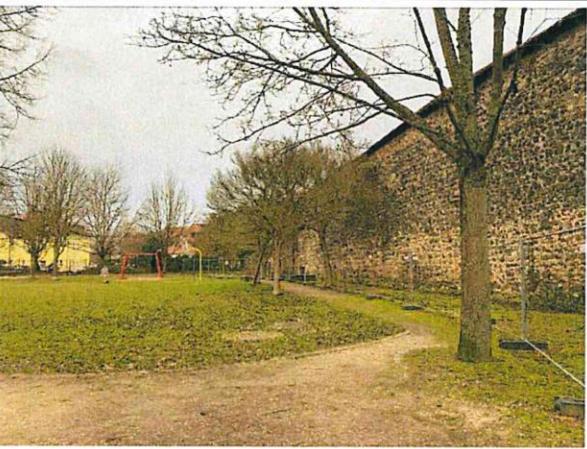
Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 20.02.2024 die 1. Änderung des Bebauungs-plans Nr. SAN 5.1 „Grünanlage Kleeberger Straße“ 1. Änderung (Lahntorpark) für den rd. 70 m² umfas-senden Teilbereich einer Parkanlage beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Fläche des Lahntorparks ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgelegt und wird durch die Teilnutzung wie oben beschrieben nicht gestört, sondern eher aufgewertet. Betroffen ist hier ein max. 70 m² umfassender Teilbereich des Flst. Flur 1 Nr. 243/4. Die Grundzüge der Planung werden von der hier in Rede stehenden 1. Änderung nicht berührt.

Das Flurstück Flur 1 Nr. 243/4 wird als Parkanlage genutzt. Das Gebiet befindet sich innerhalb von Wohnbebauungen in der Kernstadt von Butzbach. Zudem grenzt der Park an die alte Stadtmauer an. Der direkte Eingriffsbereich wird derzeit durch seine parkartige Struktur geprägt. Auf der intensiv gepflegten Grünfläche befinden sich vereinzelt Bäume. Die vorhandenen Fußwege bleiben erhalten.

Abb. 3.: Fotos

	
Blick aus Richtung Westen über den Lahntorpark und die den Park in Richtung Osten begrenzende alte Stadtmauer.	Blick auf die Fläche auf der der „Cafégarten“ eingerichtet werden soll.

Die Stadtmauer befindet sich in diesem Bereich jeweils im Eigentum der angrenzenden Wohnbebauung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 70 m². Auf die eigentliche Fläche für besonderen Nutzungszweck entfallen rd. 70 m². Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

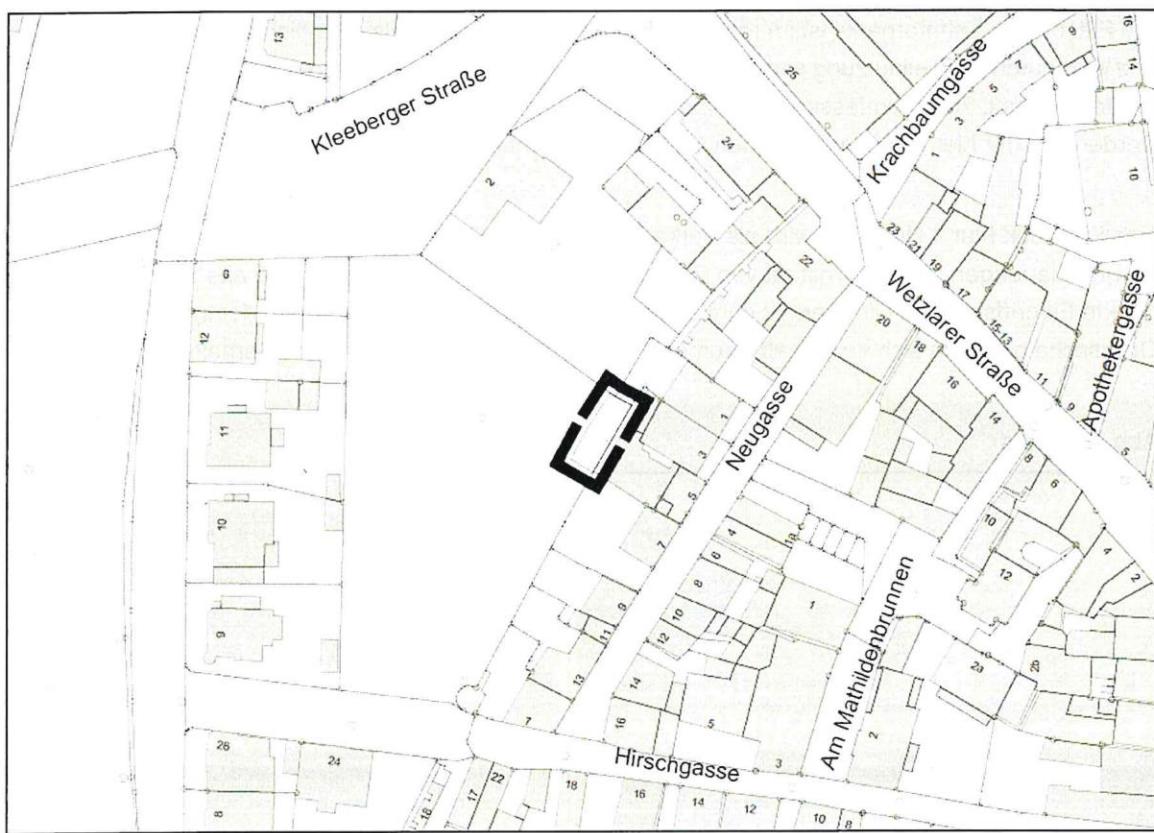
Norden: Wohnbebauung

Osten: Wohnbebauung, Gärten zur Bebauung der Neugasse

Süden: Parkanlage

Westen Parkanlage

Abb. 4: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung (12.02.2024), Amtliches Liegenschaftskataster ©Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

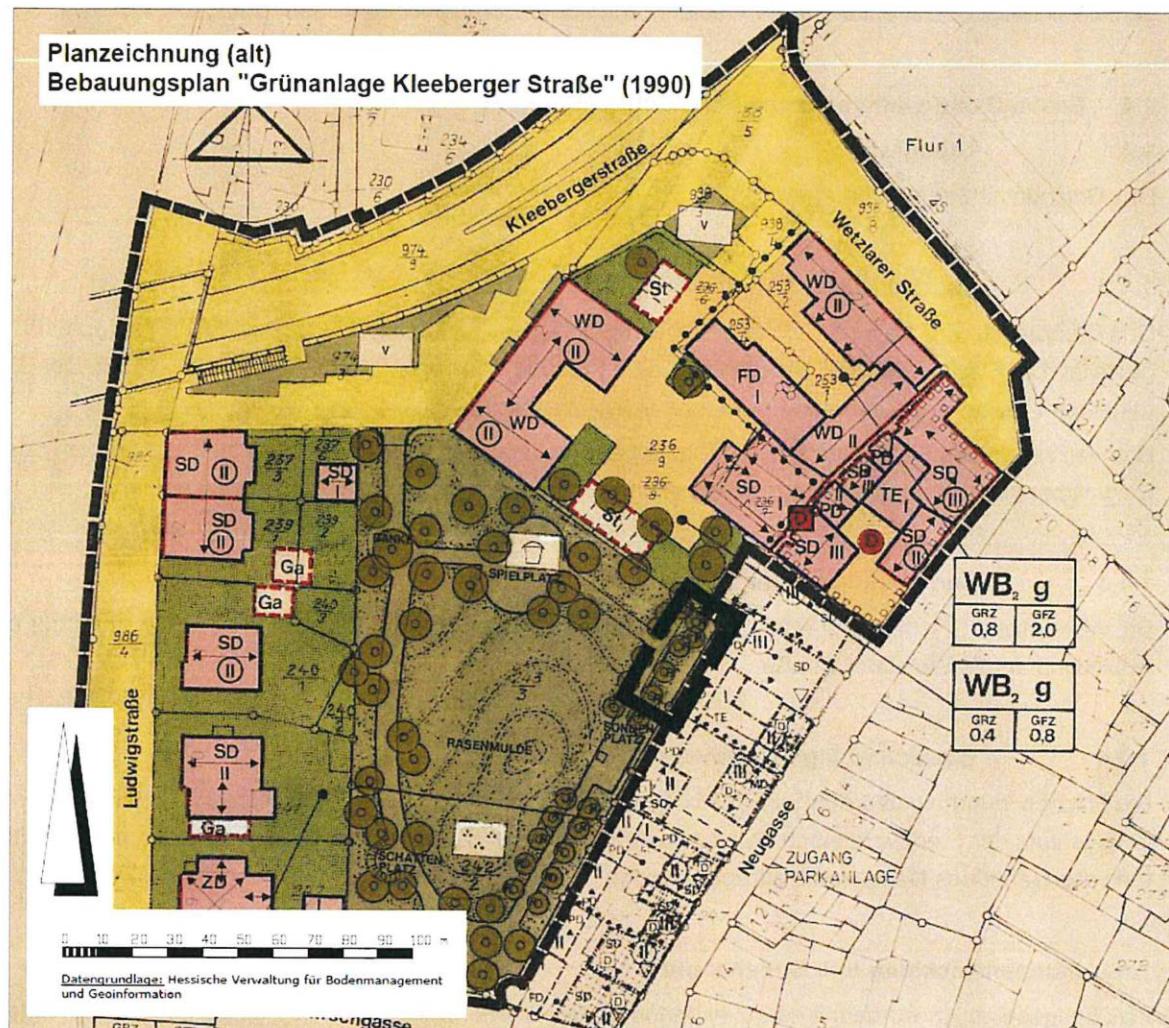
1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) stellt für den gesamten Bereich des Lahntor-parks Gemischte-Bauflächen (Bestand) dar. Die Änderung des Bebauungsplans ist aus dem RegFNP entwickelt.

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Abb. 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. SAN 5.1 „Grünanlage Kleeberger Straße“ (1990)



Der rechtskräftige Bebauungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage dar. Zudem sind insgesamt sechs Bäume zur Anpflanzung festgesetzt von denen in der Örtlichkeit vier Bäume, im eigentlichen Plangebiet ein Baum vorhanden sind. Zur Umsetzung des Konzeptes „Cafégarten“ wird die 1. Änderung des Bebauungsplans betrieben. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. SAN 5.1 „Grünanlage Kleeberger Straße“ (1990) ersetzt.

Unmittelbar Südöstlich an den räumlichen Geltungsbereich schließt der Bebauungsplan SAN 5.2 „Wetzlarerstraße Süd“ von 1998 an. Für die Bebauung Nordwestlich der Neugasse wird hier als Art der baulichen Nutzung i.S. § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO) Besonderes Wohngebiet (WB₁) festgesetzt, was bedeutet, dass mindestens 60 % der zulässigen Geschossflächen für Wohnungen zu verwenden sind. Die Grundflächenzahl für z.B. das Grundstück Neugasse 3 beträgt GRZ = 0,9, die Geschossflächenzahl 1,8, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird innerhalb der Baufenster differenziert. Unmittelbar am Lahntorpark wird eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschosse festgesetzt (Z = II). Die Bebauung zum Lahntorpark hin ist in geschlossener Bauweise herzustellen. Der Bebauungsplan SAN 5.2 „Wetzlarerstraße Süd“ von 1998 schließt unmittelbar an, greift jedoch nicht in die Flächen ein.

1.3.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Gelände ist weitgehend eben.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustuktur

Das Grundstück wird als innerhalb einer Siedlung gelegene Parkanlage genutzt und ist entsprechend gestaltet. Die Fläche wird größtenteils von einem Fußweg und begleitenden Bäumen umgeben. Der Charakter der Fläche wird durch den Baum- und Gehölzbestand und die Grünflächen geprägt.

Die Freiflächen des Parks werden von Spaziergängern teilweise mit Hunden genutzt. Nordwestlich des Eingriffsbereiches befindet sich ein Spielplatz. Die Freiflächen werden derzeit intensiv gepflegt.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Südwesten über die Hirschgasse bzw. von Nordosten über eine Anbindung an die Wetzlarer Straße.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Planbereichs befinden sich im Eigentum der Stadt Butzbach. Die Fläche soll im Eigentum der Stadt verbleiben und die zukünftige Nutzung durch einen Nutzungsvertrag mit der Pächterin des Gebäudes Neugasse 3 geregelt werden.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; 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 in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Butzbach hat sich bereits im Rahmen der Erstellung des ISEK mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Die Ertüchtigung und Attraktivitätssteigerung des Lahntorparkes war

hierbei ein eigenes Projekt. Die hier angestrebte Planung der Errichtung eines attraktiven Freibereichs in unmittelbarer Anbindung an das „Goldstück“ wird hier als ausdrückliche Aufwertung verstanden. Zudem trägt es zu einer Belebung des Parks bei, die gleichermaßen mit einem Mehr an sozialer Kontrolle einher geht. Ungeachtet dieser Nutzungsvorteile ist vorgesehen, die Freifläche nur wasserundurchlässig zu befestigen und die bestehenden Bäume zu erhalten. Der Eingriff konzentriert sich primär auf die vorhandenen baulichen Anlagen in Form der Öffnung der alten Stadtmauer. Ein erheblicher Eingriff auf die umweltrelevanten Schutzgüter findet hier nicht statt. Die Lage der zukünftigen Terrasse hängt mit der Bebauung Neugasse 3 zusammen und wird u.a. darüber angedient. Einen alternativen Standort gibt es hier insofern keinen.

1.6 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Im Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

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

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

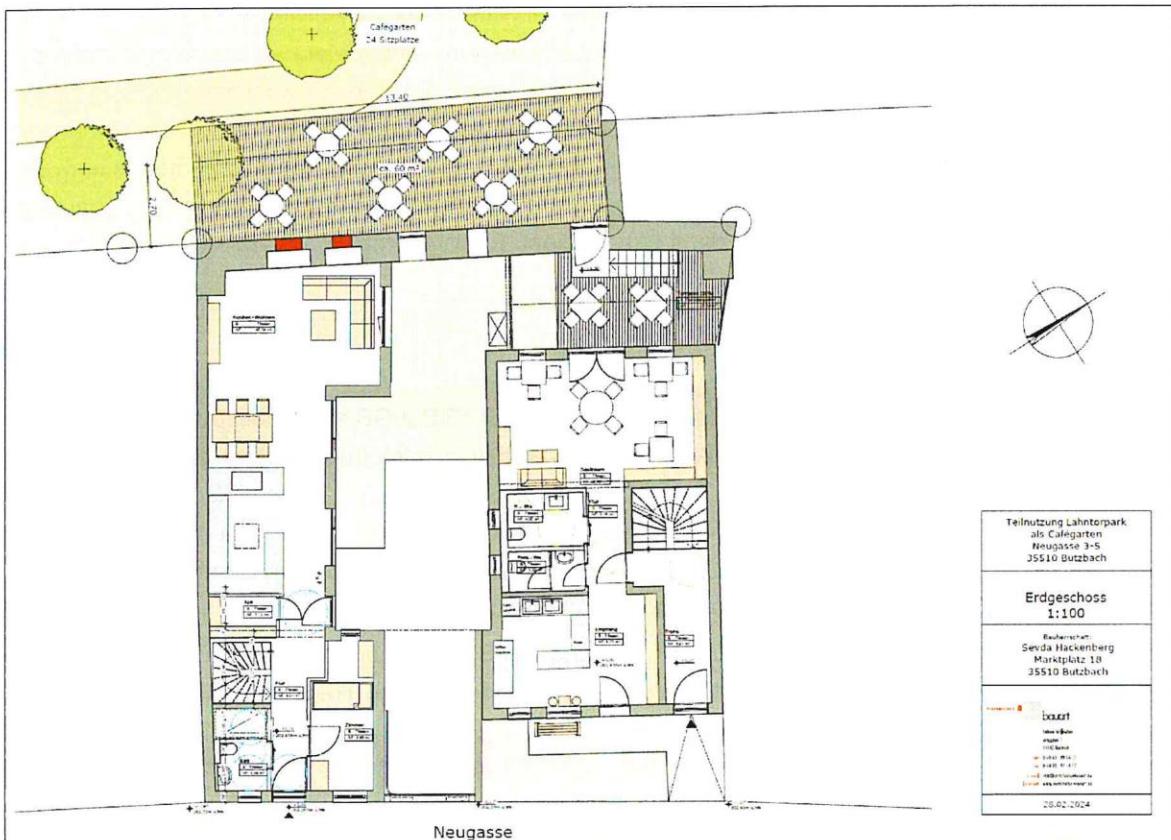
Auf dem Grundstück Neugasse 3 war früher die alte Schmiede. Zunächst eine tatsächliche Schmiede, später eine Kneipe mit demselben Titel. Ursprünglicher Plan war der Umbau der Liegenschaft zu einem Geschäfts- und Wohngebäude. Dieser musste jedoch aufgrund eklatanter Bauschäden fallen gelassen werden, so dass nunmehr in derselben Kubatur wie der Altbestand zwei Neubauten auf dem Grundstück stehen. Das Café Goldstück ist bereits bezogen und seit Mitte Januar 2024 in Betrieb, die darüber liegenden drei Wohnungen werden ebenfalls bald bezogen. Gleches gilt für das benachbarte Gebäude, das als „Einfamilienhaus“ im Eigentum gehalten und genutzt wird. Die Außenanlagen sind gegenwärtig noch im Bau.

Für den so bezeichneten Cafégarten sollen über die hier bezeichneten rd. 70 m² keine weiteren Flächen in Anspruch genommen werden. Der bestehende Baum soll weiterhin erhalten bleiben.

Die Befestigung der geplanten Terrasse des Cafés ist lediglich in Form einer wassergebundenen Wege-decke geplant, die eine direkte Versickerung des Niederschlagswassers auf der Parkfläche ermöglicht. Es werden durch die Planung daher keine Entwässerungseinrichtungen erforderlich.

Eine Einfriedung ist gegenwärtig nicht geplant – angedacht ist höchstens eine räumliche Abgrenzung durch mobile/verschiebbare bepflanzte Kübel.

Abb. 6: Lageplan mit Grundriss Erdgeschoss (EG)



nicht genordet und ohne Maßstab

Entwurf: Architekturbüro Bauart, Butzbach (Planstand 02/2024)

3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

„Flächen mit besonderem Nutzungszweck“ sind selbstständige Festsetzungen, die nicht mit anderen selbstständigen Festsetzungen - etwa einem Baugebiet - überlagert werden können. Möglich ist eine Überlagerung mit unselbstständigen Festsetzungen z.B. zu Anpflanzbindungen oder die überbaubaren Grundstücksflächen.

Hochbauten sind keine vorgesehen, die Grundflächen / Grundflächenzahlen sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen festzusetzen. Der Bebauungsplan setzt in Ausführung dieser Vorgabe fest:

Auf der als „Cafégarten“ festgesetzten Fläche ist in einer Größe von max. 70 m² die Anlage einer Terrasse, eines Freisitzes zulässig. Dies soll ermöglichen, auf einer Teilfläche des „Lahntorparks“ im Bereich des Erdgeschosses des Hauses Neugasse 3 ein Café mit Concept-Store einzurichten.

Festgesetzt wird die zulässige Grundfläche (GF = 70 m²), Zudem werden einzelne bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Festsetzungen zum Erhalt integriert.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die sonstigen Festsetzungen tragen zudem dafür Sorge, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

3.2 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt keine Verkehrsflächen fest. Die Erschließung ist Bestand, ein weiterer Ausbau ist keiner vorgesehen.

Stellplätze: Ursprünglich war im Erdgeschoss des Gebäudes Neugasse 3 ein Kosmetikladen vorgesehen. Der Stellplatznachweis wurde entsprechend geführt. Bei der geplanten Nutzungsänderung zu Café mit Biergarten war die Frage zu klären, ob bei der neuen Stellplatzberechnung der § 4 (3) der Satzung anwendbar wäre. Die beiden Stellplätze, die für den Laden ermittelt wurden, würden dann 48 Sitzplätze abdecken. Nach Rückmeldung der Stadt Butzbach, Fachgebiet 6.4 – Bauleitplanung, Baugenehmigungen vom 20.04.2023 wurde bestätigt, dass bei der Neuberechnung der Stellplätze aufgrund der noch zu beantragenden Nutzungsänderung von Kosmetikladen in Café kann § 4 (3) der Stellplatzsatzung angewandt werden.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind Einfriedungen sowie die Ausführung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

4.1 Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnithecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen oder Müllsammelbehälter gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

4.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen ausgeschlossen werden. Zum gegenwärti-

gen Zeitpunkt sind keine Einfriedungen vorgesehen, sondern lediglich mobile Pflanzkübel, um den Bereich des Cafégartens zu definieren. Auf Anregung der Denkmalschutzbehörden hin wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nur mobile Einfriedungen zulässig sind.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung ist Bestand, ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des Öffentlichen Personenverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen. Eine Bushaltestelle befindet sich in rd. 60 m Entfernung und der Bahnhof Butzbach in rd. 300 m vom Lahntorpark.

Radfahrer und Fußgänger können den Planstandort über die bestehenden Wegebeziehungen und über strassenbegleitende Gehwege erreichen. Das Plangebiet ist somit in das bestehende örtliche Fußgänger- und Radwegenetz eingebunden.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beziehungsweise des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Hier ist kein Umweltbericht erforderlich. Gleichwohl erfolgt nunmehr stichwortartig eine Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen:

Boden und Wasser: Der Lahntorpark liegt auf ca. 200 m u. NN in der Wetterau in der Teileinheit Butzbacher Becken und damit in der Haupteinheitengruppe Rhein-Main-Tiefland (KLAUSING, 19885). Das Gebiet weist einen durchschnittlichen Jahresniederschlag von 684 mm bei einer Durchschnittstemperatur von 9,3 °C auf. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellschutzgebieten. Fließgewässer befinden sich in der direkten Nähe des Plangebietes keine. Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des innerstädtischen Bereiches liegen im Boden Vie wer keine verwertbaren groß- oder mittelmaßstäbigen Daten über Bodenarten oder sonstige Bodenfunktionen für das Plangebiet vor. Der vom Vorhaben betroffene Boden ist durch die Nutzung (befestigte Wege, bauliche Anlagen/Mauer, Spielflächen etc.) bereits stark vorbelastet und in seinen Funktionen beeinträchtigt. Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine kleinflächige Befestigung auf max. 70 m² in wasserdurchlässiger Bauweise mit direkter Versickerung des Niederschlagswassers. Damit sind insgesamt nur geringe Eingriffswirkungen hinsichtlich des Schutzwertes „Boden und Wasser“ zu erwarten.

Folgende eingriffsminimierende Maßnahmen sind gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der betreffenden DIN-Normen bei der Baudurchführung zu beachten:

- Vermeidung von Verdichtung nach § 12 Abs. 9 BBodSchV,
- Bearbeitung, Umlagerung und Befahrung der Böden soll sich am Feuchtzustand orientieren (DIN 18915, DIN 19731) und im nassen Zustand vermieden werden. Für die Bearbeitung sollte der Boden ausreichend trocken sein. Als ausreichend trocken ist bei bindigen Böden der Konsistenzbereich halbfest bis steifplastisch zu bezeichnen (Konsistenzbezeichnung nach Bodenkundlicher Kartieranleitung).
- Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen, zu lagern und zu verwerten (DIN 19731)
- Fachgerechte Zwischenlagerung des Bodenaushubs in Mieten (DIN 19731), Mietenhöhe für Oberbodenmieten von max. 2 m und Unterbodenmiete von max. 3 m
- Anfallender Bodenaushub sollte bei entsprechender Eignung grundsätzlich im Plangebiet verwertet werden. Nicht verwertbarer Boden-/Erdaushub ist entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften zu verwerten bzw. zu entsorgen (BBodSchG u. BBodSchV).
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Art und Qualität der Verfüllmaterialien
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Erstellung eines Baustelleneinrichtungsplans mit Darstellung von Lagerflächen und Tabuflächen. Spätere Grün- und Gartenflächen nach Möglichkeit als Tabufläche ausweisen und abzäunen.

Tiere und Pflanzen:

Vegetation und Biotopstruktur

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine als Parkanlage genutzte Fläche innerhalb einer Siedlung. Die Fläche wird größtenteils von einem Fußweg umgeben. Der Charakter der Fläche wird durch den Baum- und Gehölzbestand und die Grünflächen geprägt.

Westlich des Eingriffsbereiches befindet sich ein Spielplatz, der primär mit artenarmen Intensivrasen bewachsen ist. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich vier Laubbäume. Innerhalb des direkten Eingriffsbereiches befindet sich ein Laubbaum. Es handelt sich dabei um mittelalte, kleinkronige Weißdornbäume (*Crataegus spec.*). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist der Laubbaum zum Erhalt vorgesehen. Da dieser Bereich zum Teil schon länger durch einen Bauzaun abgezäunt ist (Schutzmaßnahme desolate Stadtmauer) konnten sich hier typische Ruderalarten wie Brombeere (*Rubus sect. Rubus*) und Brennnessel (*Urtica dioica*) etablieren. Zudem hat sich Efeu (*Hedera helix*) auf der Fläche ausgebreitet und bereits einen Baum eingenommen.

Insgesamt sind aus floristischer und vegetationskundlicher Sicht durch das Vorhaben nur geringe Eingriffswirkungen zu erwarten.

Tierwelt (Potenzialanalyse)

Vögel

Die Siedlungs-, Parkplatz- und Ruderalfächen haben eher geringe Bedeutung für die Avifauna. Wertvoller sind die Gehölze des Plangebiets. Aufgrund der Lage innerhalb der Siedlung ist eine Betroffenheit von störungsanfälligen Arten nicht zu erwarten. Das Artenspektrum der Avifauna wird demnach vermutlich von typischen Arten strukturreicher Siedlungen geprägt. Potentielle Brutplätze im Geltungsbereich bieten die Bäume und Gehölze der Parkanlage. Zudem stellen die Freiflächen der Parkanlage ein potentielles Nahrungshabitat dar. Vor diesem Hintergrund wird im Plangebiet und seiner Umgebung insgesamt von 36 bis 40 Vogelarten ausgegangen. Zu den potentiellen im Eingriffsbereich brütenden planungsrelevan-

ten Vogelarten zählen Klappergrasmücke, Gartenrotschwanz, Feldsperling, Stieglitz, Girlitz und Bluthäfing, die in der Hecke und den Bäumen potentielle Nistmöglichkeiten finden.

Vor dem Hintergrund der bestehenden akustischen und visuellen Vorbelastung werden betriebsbedingte Störwirkungen für dieses Vorhaben als gering eingestuft. Bei dem Eingriff handelt es sich lediglich um eine kleinräumige Veränderung, die den Charakter und die Funktion des Parkes für die Avifauna nicht grundlegend verändert. Dementsprechend bietet der Park auch nach Umsetzung der Planung ausreichend Brutplätze sowie Möglichkeiten zur Nahrungsbeschaffung. Die festgesetzte Bepflanzung der Freiflächen trägt zudem zur Bereitstellung zukünftiger, potentieller Brutplätze bei.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte während der Bauphase ist eine Bauzeitenregelung zu berücksichtigen. Nötige Rückschnitts- und Rodungsarbeiten sind demnach außerhalb der gesetzlichen Brutzeit durchzuführen.

Unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen kann die Gefährdung planungsrelevanter sowie allgemein häufiger Vogelarten sowohl bau- als auch anlage- und betriebsbedingt ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Der Eingriffsbereich ist aufgrund seiner Kleinräumigkeit nicht als essentielles Nahrungshabitat für Fledermäuse einzustufen. Allerdings bieten die Bäume potentielle Baumhöhlen oder -spalte, die von Fledermäusen zumindest als Tagesquartier genutzt werden können.

Unter Einhaltung der bereits erwähnten Bauzeitenbeschränkung kann eine baubedingte Gefährdung von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Der Verlust von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß §44 Abs.1 Nr.3 BNatschG wird durch die ökologischen Bedingungen im weiteren Umfeld kompensiert. Letztlich ist vom Wirken der Legalausnahme §44 Abs.5 BNatschG auszugehen.

Fazit

Insgesamt sind die negativen Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf die Vogelwelt und Fledermäuse im Eingriffsgebiet als gering einzuschätzen. Das Eingriffsgebiet wird primär als Nahrungshabitat genutzt. Um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen, ist dennoch eine Bauzeitenregelung (V01) einzuhalten, da potentielle Bruthabitate in den Bäumen und Gebüschen bestehen.

Maßnahmen zur Vermeidung:

Folgende Vorkehrungen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

V 01	Bauzeitenbeschränkung Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
V 02	Erhalt von Einzelbäumen Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Dies gilt auch für Bäume auf angrenzenden Grundstücken. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

Klima, Luft und Immissionsschutz

Klima und Luft

Die Vegetation des Plangebietes (ein kleinkroniger Weißdornbaum sowie Rasen/Ruderalfur/Efeu) stellen frisch- und kaltluftbildende Elemente dar, die sich positiv auf das lokale Kleinklima auswirken und durch ihre Verdunstung zur Minderung der Temperatur beitragen. Durch die geplante Befestigung der Terrasse geht kleinflächig Vegetationsfläche im Form von Rasen und Ruderalfur verloren. Da jedoch der Baum als klimawirksames Element erhalten wird, ist weiterhin eine Teilbeschattung der geplanten Terrasse gegeben. Sollte ein Ersatz der Bäume bei Verlust (Krankheit/Absterben) erforderlich sein, ist aus klimatischer Sicht die Anpflanzung von schnellwachsenden, mittelkronigen Bäumen zu bevorzugen (siehe hierzu Artenliste textliche Festsetzung).

Lichtimmissionen

Lichtimmissionen gehören nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 BImSchG). Aufgabe des Immissionsschutzes ist es vornehmlich, erhebliche Belästigungen durch psychologische Blendung von starken industriellen, gewerblichen und im Bereich von Sport- und Freizeitanlagen angeordneten Lichtquellen in der schützenswerten Nachbarschaft zu vermeiden.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, eingesetzt werden.

Zu dem Themenbereich Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz ist auf das Kapitel 11 Denkmalschutz zu verweisen. Beim Themenbereich Schutzgebiete und -objekte kann ausgeführt werden, dass durch die Planung keine entsprechenden Gebiete betroffen sind.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde bereits eine SCHALLIMMISSIONSPROGNOSIS Teilnutzung Lahntorpark als Cafégarten Neugasse 3-5, 35510 Butzbach (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, Bericht Nr. 23-3169, Stand 22.12.2023) eingeholt. Der Gutachter fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

Die Schallimmissionsprognose für den in 35510 Butzbach im Nordosten des Lahntorparkes geplanten Cafégarten mit maximal 24 Sitzplätzen, bewirtschaftet über das Anwesen Neugasse 3, führt zum Ergebnis, dass bei Öffnungszeiten von 10:00 - 22:00 Uhr beim bestimmungsgemäßen Betrieb die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz an den benachbarten Wohnhäusern erfüllt sind.

Mit der geplanten Ausweisung von Flächen mit besonderem Nutzungszweck am Rande einer bestehenden Parkanlage innerhalb eines Siedlungsgebiets zwecks Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Cafégarten kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BlmSchG grundsätzlich entsprochen werden.

8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Stadt Butzbach ist im Jahr 2020 den hessischen Klima-Kommunen beigetreten. Basis für diesen Beitritt war die erneute intensive Beschäftigung mit Aufgaben des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Rahmen der Erstellung des Klimaschutzkonzeptes der Brundtland-Stadt Butzbach (2020). Eine detaillierte Stadtklimaanalyse liegt für Butzbach nicht vor. Aus diesem Grund werden die Ist-Situation und damit verbundene eventuelle Folgen beschrieben (vgl. Kap. 6 „Klima und Luft“). Die Innenstadt ist insbesondere in der auch hier betroffenen historischen Altstadt zu großen Anteilen versiegelt. Große Grünstrukturen sind nur am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes mit dem Friedhof und dem nahegelegenen Schlosspark vorhanden und bilden gemeinsam eine Art grünes Band zwischen der Altstadt und der B 3. Im Westen stellt der Lahntorpark die einzige größere Grünfläche dar, die Funktionen für das Wohnumfeld als Erholungs- und Spielfläche übernimmt. Die einzelnen Grünstrukturen wirken als Trittssteine. Im übrigen Teil verhindern dicht aneinander gereihte Häuser eine gute Durchmischung der Luft. Die meisten Böden sind versiegelt, Dächer nicht begrünt, sodass Niederschläge schnell durch die Kanalisation abfließen und nur wenig Wasser im Stadtraum verdunsten kann, um die Stadt zu kühlen.

Der **Lahntorpark** wurde im Rahmen der Altstadtsanierung angelegt. Der kleine Park liegt zwischen den beiden Straßenzügen der Kleeberger Straße und der Hirschgasse am westlichen Rand der Altstadt. Die östliche Seite des Parks wird durch die alte Stadtmauer begrenzt, die in Teilen sanierungsbedürftig ist. Im nördlichen Teil des Lahntorparkes befindet sich ein Kleinkinderspielplatz mit Rutsche, Sandkasten, Spielhaus und Wackeltieren. Zudem sind eine Schaukel sowie für die älteren Kinder ein Basketballkorb vorhanden. Insbesondere der Kleinkinderbereich ist in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr den heutigen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder. Außerdem fehlt hier ein attraktiver Sitzbereich für Erwachsenen. Die Trinkbrunnenanlage seitlich der Stadtmauer wurde stillgelegt und die Steinblöcke sind nur noch als Sitz- und Balanciergelegenheit nutzbar.

Im Zentrum des Parks befindet sich eine große Rasenfläche, die durch einen Weg mit zahlreichen Bäumen ringförmig gefasst wird. Die Rasenfläche wird von den Kindern regelmäßig für Ballspiele genutzt und auch Veranstaltungen finden dort statt. Aufgrund der Lage im dichtbesiedelten westlichen Altstadtkern stellt der Lahntorpark eine wertvolle, klimawirksame Grün- und Spielfläche dar.

Der geplante Cafégarten trägt deutlich zur Attraktivitätssteigerung bei. Zudem soll die Fläche in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt und die Bäume erhalten werden. Eine klimatische Beeinträchtigung ist durch den Vollzug der Planung nicht zu erwarten.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung* (August 2023).

9.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebiets.

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 HWG)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

9.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze in der Neugasse.

Bedarfsermittlung

Durch die Errichtung und den Betrieb des Cafégartens wird kein nennenswerter Trinkwasserbedarf induziert.

Wassersparnachweis

Die Konzeption zum Wassermanagement sieht vor, anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Die Fläche des Bereichs im Park soll nicht größer werden und die Bäume weiterhin erhalten bleiben. Es soll lediglich eine wasserdurchlässige Schüttung aus z.B. Bessumer Kies aufgebracht werden, weshalb auch keinerlei Entwässerungsführung geplant ist.

Deckungsnachweis

Der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf kann durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung des bestehenden Gebäudes und somit auch der anschließenden Terrasse ist Bestand.

9.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Errichtung eines Cafégartens das Grundwasser beeinträchtigt.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellschutzgebieten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

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

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden. Die Fläche des Bereichs im Park soll nicht größer werden und die Bäume weiterhin erhalten bleiben. Es soll lediglich eine wasserdurchlässige Schüttung aus z.B. Bessumer Kies aufgebracht werden, weshalb auch keine Entwässerungsführung geplant ist.

Sollte Niederschlagswasser gesammelt und gezielt abgeleitet bzw. versickert werden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. (STN des Dez. Abwasser, Gewässergüte vom 23.04.2024)

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissenschäden

Zur Vermeidung von Setzrissenschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Terrasse soll weder versiegelt noch unterkellert werden. Vernässungs- oder Setzrissenschäden sind insofern keine zu erwarten.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Butzbach sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt. Eine Unterkellerung findet nicht statt.

Bauwerke im Grundwasser

Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen, die Fläche wird wasserdurchlässig befestigt. Ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser ist insofern nicht zu erwarten.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes.

9.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Gewässer noch Gewässerrandstreifen.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

9.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Bedürfnisse des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung wird verwiesen. Die Erschließung ist gesichert.

Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Prinzipiell wäre ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation möglich, da die angrenzende Neugasse bereits für die Ver- und Entsorgung erschlossen ist. Sollte ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgen, ist die Abwassersatzung zu beachten. Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen gem. der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) zu berücksichtigen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Für das eigentliche Plangebiet – den Cafégarten – ist ein Anschluss an die Abwasseranlagen weder erforderlich noch geplant. Der Anschluss der Neugasse 3 ist Bestand und erfolgt über die Neugasse.

Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Die Einleitung von Abwasser in dem o. g. Sinne in ein Gewässer ist nicht geplant.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Entwässerung in Trennsystem

Die Fläche soll wasserdurchlässig befestigt werden. Das auf den Terrassenflächen anfallende Niederschlagswasser kann seitlich versickert werden.

Kosten und Zeitplan

Kosten der notwendigen Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wie beispielsweise die Kosten für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau oder die Erweiterung von Abwasseranlagen im Kanalnetz oder von Versickerungs-, Rückhalte- oder Behandlungsanlagen für Niederschlagswasser entstehen der Stadt Butzbach keine.

9.6 Abflussregelung

Abflussregelung

Durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet ist nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen.

Abflussverhältnisse im Gewässer

Durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet ist nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen.

Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen.

Starkregen

Von Starkregen wird gesprochen, wenn in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt sehr hohe Niederschlagsmengen auftreten. Solche Extremwetterereignisse werden mit voranschreitendem Klimawandel wahrscheinlich verstärkt vorkommen. Diese kurzzeitigen und unwetterartigen Starkregenereignisse führen auch abseits von Fließgewässern sehr häufig zu Überflutungen und Schäden.

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAK – Starkregen- und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem bereitgestellt. Im Rahmen des Projektes wird eine Starkregen-Hinweiskarte zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1 km-Kachel. Laut Starkregen-Hinweiskarte liegt im Plangebiet ein „hoher Index“ vor. Die Vulnerabilität wird als „Vulnerabilität erhöht“ eingestuft. Das deckt sich indes mit der Beschreibung des hohen Versiegelungsgrads in der Kernstadt von Butzbach. Die rd. 70 m² umfassende wasserdurchlässige Befestigung innerhalb des Lahntorparkes hat hier keine nachteiligen Auswirkungen.

10 Altablagerungen und Altlasten

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

Grundsätzlich gilt: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

11 Denkmalschutz

Baulicher Denkmalschutz:

Nach der 1321 erfolgten Stadtrechtsverleihung wurde Butzbach von einem Mauerring mit Türmen und Torbauten umgeben. Von der Stadtmauer sind in der Mauerstraße, hinter der westlichen Bebauung der Neugasse sowie in der östlichen Krachbaumgasse mit Verlängerung bis zum ehemaligen Standort des Griedeler Tores noch längere Abschnitte erhalten. Sämtliche Überreste des Mauerverlaufs dokumentieren den Zustand der Stadtbefestigung aus dem 15. Jahrhundert. Zu dieser Zeit wurde die Mauer auf der Stadtseite durch bogenförmig zusammengefasste Pfeiler verstärkt, darüber ein Wehrgang errichtet. In den Zwischenräumen entstanden die sogenannten „Schwibbogenhäuser“ zu Abstell- und Wohnzwecken. Der Mauerring mit Türmen und Torbauten ist als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Archäologischer Denkmalschutz:

Werden bei Erdbauarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzugeben. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB kann durchgeführt werden. Ist jedoch weder erforderlich, noch soll es umgesetzt werden.

13 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 20.02.2024, Bekanntmachung*: 20.03.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB**: 21.03.2024 – 26.04.2024 (einschl.), Bekanntmachung: 20.03.2024

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB**: Anschreiben: 20.03.2024, Frist: 26.04.2024 (einschl.)

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 13.06.2024

* Die Bekanntmachungen erfolgten in der *Butzbacher Zeitung*.

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

