



Stadt Butzbach, Kernstadt

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Industriegebiet Süd - 4. Änderung“**

Planstand: 02/2009

1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand der Siedlungsflächen der Kernstadt Butzbach. Der Norden des Gebietes ist weitgehend mit einer sehr gemischten Baustruktur bebaut, während im Nordosten zum Teil großflächige Gewerbe- und Industriebetriebe vorhanden sind, wird der nordwestliche Teil des Planungsgebietes durch eine kleinteiligere Baustruktur geprägt. Die nordöstliche und nördliche Plangeietsgrenze wird durch die „Hoch-Weiseler-Straße“ markiert, die eine wichtige Erschließungsfunktion der Siedlungsflächen im Südosten der Stadt übernimmt. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Landesstraße L 3053 begrenzt, die als Südumgehung konzipiert, eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen anderen klassifizierten Straßen herstellt. Entlang der Plangeietsgrenze im Osten verläuft die Bahnlinie Gießen-Butzbach-Frankfurt (Main-Weser-Bahn). Der Bahnhof Butzbach liegt am nordöstlichen Plangeietsrand.

2. Veranlassung und Planziel

Eine durchgeführte Aktualisierung der Lärmemissionen und -immissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat ergeben, dass bei einem 24-Stunden-Betrieb im GI-Gebiet die Grenzwerte für ein Wohnen im Gewerbe- und Industriegebiet überschritten werden. Ziel der Änderungsplanung ist es daher, in den Blöcken 5 und 6 das Wohnen nicht mehr zuzulassen, um zukünftig Störungen und Konfliktpotential zwischen den einzelnen Nutzungen möglichst auszuschließen. Dieses Ziel wurde in den textlichen Festsetzungen entsprechend ausformuliert.

Der bestehende Bebauungsplan setzt im Block 6 (GI-Gebiet) eine maximale Firsthöhe von 13,5 m fest. Der geplante Neubau eines in Butzbach seit 1919 ansässigen Industriebetriebes sieht jedoch einen Turm mit einer Grundfläche von ca. 12 x 15 m vor, der notwendig ist, um die Betriebsabläufe abwickeln zu können. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd“ ist erforderlich, um im Block 6 zwischen Südumgehung und R.-Samesreuther-Straße einen Turm mit einer Höhe von ca. 39 m zulassen zu können. Hier müssen die im Betrieb produzierten Behälter hochkant aufgestellt werden, um sie vor der Auslieferung an die Kunden der Endabnahme zu unterziehen (s. Anlage 1).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat für beide Änderungen den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB gefasst. Die Anpassungen werden nur in den textlichen Festsetzungen vorgenommen. Die Planzeichen bleiben unverändert. In der Plankarte zur 4. Änderung werden die Straßennamen und die aktuelle Bebauung ergänzt.

3. Raumordnung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Regionalplan Südhessen RPS 2000 stellt Siedlungsbereich und Gewerbe-/Industriebestand, der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Butzbach, Mischbaufläche und Gewerbebaufläche dar. Der Bebauungsplan ist also aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt bzw. durch die 4. Änderung ergibt sich nicht die Notwendigkeit den Flächennutzungsplan anpassen zu müssen.

4. Umweltprüfung

Nach § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen. Das vereinfachte Verfahren kann nur dann angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzzgüter bestehen; es handelt sich hierbei um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes. Da das Plangebiet nicht Teil eines solchen Gebietes ist und auch nicht im Einflussbereich eines solchen liegt, kommt es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung oder anderweitigen Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. europäischen Vogelschutzgebieten. Das nächstgelegene Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung ist das FFH-Gebiet Nr. 5619-306 „Grünlandgebiete in der Wetterau“ in über 2 km Entfernung. Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet ist das VSG Nr. 5519-401 „Wetterau“ in über 2 km Entfernung.

Der Standort des geplanten Turmes befindetet topographisch in einem der tiefsten Bereiche der Stadt, so dass die Höhe von 39 m gerade noch städtebaulich verträglich ist und das Landschaftsbild nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Auf dem bestehenden Betriebsgelände der Fa. Buss-SMS an der Kaiserstraße im Block 6 steht bereits ein solcher Turm mit einer Höhe von ca. 25 m, der in seiner Höhe optisch kaum wahrgenommen wird. Mit dem Architekten des Neubaus der Fa. Buss-SMS ist bereits geklärt, dass durch gestalterische farbliche Maßnahmen eine Beeinträchtigungsminimierung erreicht werden soll. Die damit in Bezug auf das Stadt- und Landschaftsbild zu vertretende Anlage wird als Teil einer notwendigen betrieblichen Erweiterung und als Standortentwicklung akzeptiert.

5. Sonstige Belange

Hinsichtlich der Belange Verkehr, Immissionsschutz, Wasserwirtschaft u.a., wird darauf hingewiesen, dass diese bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1995 gewürdigt worden sind und vorliegend keiner erneuten Abwägung bedürfen.