

Stadt Butzbach, Stadtteil Kirch-Göns

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Hauptstraße 33“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V.m. § 12 BauGB

Planstand: März 2021

Satzung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Dipl.-Ing. (Arch.) Daniela Müller

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	6
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	6
1.3.2	Sonstige Belange der Raumordnung	7
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	8
1.3.5	Sonstige Informelle Planungen.....	9
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	9
1.4.1	Topografie.....	9
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	9
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	10
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	11
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	11
1.6	Verfahren.....	12
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	13
3	Inhalt und Festsetzungen	16
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
3.2.1	Grundflächenzahl.....	17
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	17
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	18
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	18
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
3.4	Zulässige Haustypen.....	19
3.5	Bauliche Dichte, Wohneinheiten	19
3.6	Flächen für Nebenanlagen.....	19
3.7	Verkehrsflächen	19
3.8	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
3.9	Grünorderische Festsetzungen.....	20
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	20
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	20
4.2	Fassadengestaltung	20
4.3	Abfall und Wertstoffbehälter.....	20
4.4	Einfriedungen	21
4.5	Pkw-Stellplätze.....	21
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	21
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	21
7	Immissionsschutz.....	22
8	Klimaschutz.....	23

9	Baugrund und Boden	23
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	24
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	24
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	24
10.2.1	Bedarfsermittlung.....	24
10.2.2	Deckungsnachweis.....	24
10.2.3	Technische Anlagen	25
10.2.4	Schutz des Grundwassers.....	25
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	25
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	25
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	25
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	25
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	26
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände.....	26
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	26
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	26
10.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	26
10.3.1	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	26
10.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	26
10.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	26
10.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	26
10.4	Abwasserbeseitigung	26
10.4.1	Gesicherte Erschließung	26
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	27
10.5	Abflussregelung	28
10.5.1	Vorflutverhältnisse	28
10.5.2	Dezentraler Hochwasserschutz.....	28
10.5.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	28
10.5.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	28
11	Altablagerungen und Altlasten.....	29
12	Denkmalschutz.....	29
13	Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur	29
14	Bodenordnung	30
15	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	31
16	Verzeichnis der Gutachten	31
17	Verfahrensstand.....	31

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Ausgangslage, für die hier in Rede stehende Planung ist, das bestehende Gebäude der Hauptstraße 33 deren Grundrisse und teilweise auch deren Bausubstanz nicht mehr den heutigen Anforderungen an das Wohnen entspricht und durch moderne zukunftsfähige Wohngebäude ersetzt werden soll. Für den Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit des Vorhabens orientiert sich an den Maßstäben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Dies wird nach Aussagen der Bauaufsicht hier nicht ohne Weiteres gesehen, sodass für die Umsetzung der geplanten Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich wird.

Um auch der Nachbarschaft Perspektiven zur Fortentwicklung aufzuzeigen, wurde zunächst für den gesamten Straßenabschnitt zwischen der Hauptstraße im Norden und dem Grenzweg im Süden ein sogenannter „Rahmenplan“ erstellt, um die bauliche Entwicklung in diesem zentralen Bereich von Kirch-Göns steuern zu können. Hier befinden sich ein Seniorenwohnheim, das ev. Gemeindehaus mit Pfarrhaus und der Neubau der Feuerwehr. Die Grundschule und ein Reiterhof grenzen unmittelbar westlich an. Die geschützte Gesamtanlage Kirch-Göns schließt sich nördlich an das Plangebiet an. Im Rahmenplan wurden die in Zukunft überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Baulinie im nördlichen Bereich der Hauptstraße festgesetzt, die sicherstellen soll, dass die hier charakteristische Straßenrandbebauung auch in Zukunft erhalten bleibt.

Das sowohl städtebauliche als auch inhaltliche Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße 33“ des Bauunternehmens G. Hildebrand GmbH & Co. KG bildet den Ausgangspunkt für den ersten Abschnitt zur Umsetzung des Rahmenplans und umfasst rd. 2.600 m². Die Firma Hildebrand hat die Flächen erworben, um es als Bauträger für Geschosswohnungsbau zu beplanen und zu bebauen. Ziel ist es, eine optisch anspruchsvolle moderne Wohnanlage mit Eigentumswohnungen für Mehrgenerationen-Wohnen zu errichten, die schwellenarm und mit Aufzug ausgebildet werden soll und somit auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen geeignet ist.

Planziel des rd. 0,26 ha umfassenden Bebauungsplans ist die Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Der Vorhabenträger hat am 23.07.2020 einen Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat in der Sitzung am 01.10.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Abb. 1: Luftbild (genordet ohne Maßstab)

Plangebiet

Quelle: Stadt Butzbach

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flächen der Gemarkung Kirch-Göns, Flur 01, Flurstück 361 (938 m²) und 362 (1.647 m²) mit einer Gesamtgröße von 2.585 m².

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Wohnungsbau
- Westen: Weg „Im Bann“, Reiterhof und Streuobstwiese
- Süden: Wohnen mit Großhandel für Molkereiprodukte, Altenpflegeheim
- Osten: Hauptstraße, Wohngebiet, welches teilweise unter Denkmalschutz steht

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich (genordet ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

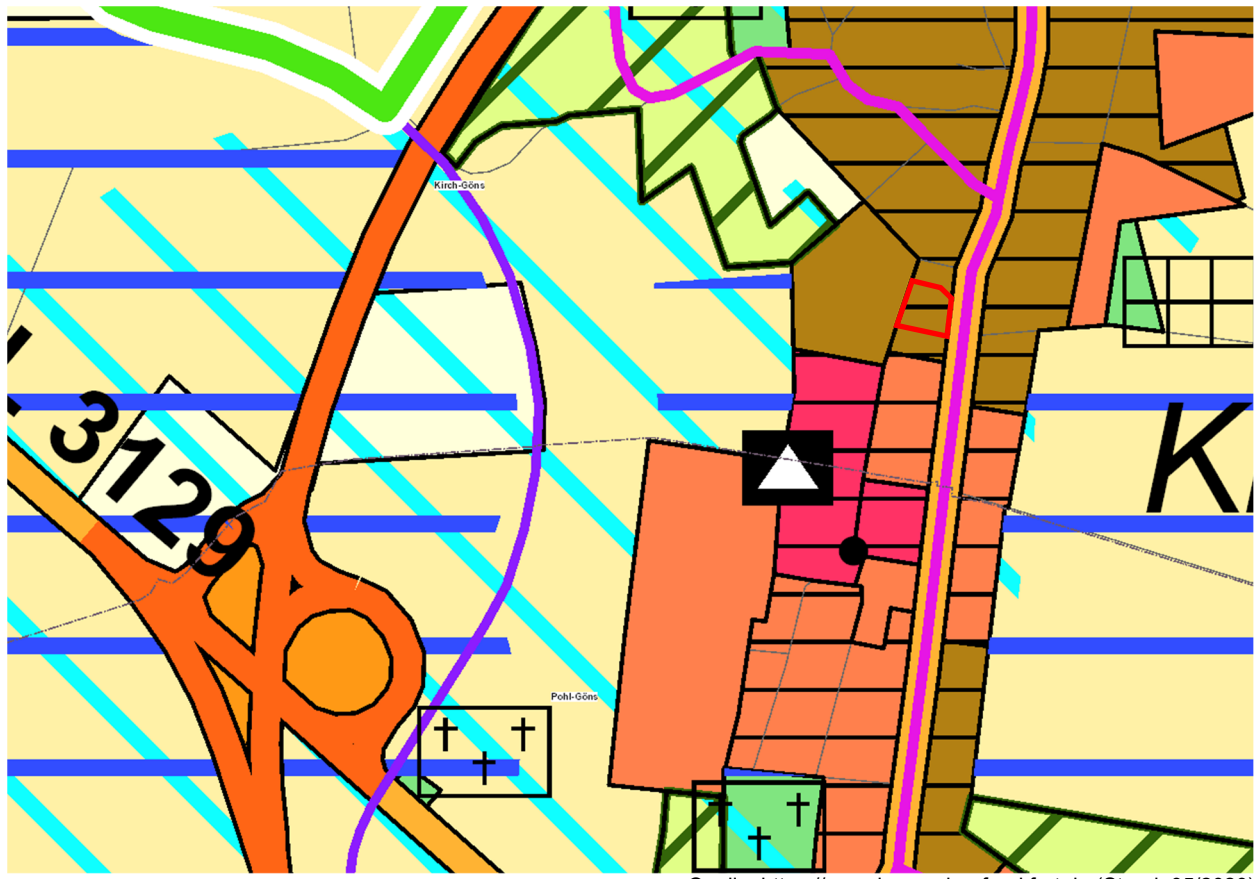
1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) stellt für den räumlichen Geltungsbereich Mischbaufläche, Bestand dar. Im Norden und Osten grenzt eine Mischbaufläche, Bestand, im Süden eine Wohnbaufläche, Bestand und im Westen eine Mischbaufläche, Planung dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 3: RegFNP 2010 (Auszug Stand: 31.12.2015) (genordet ohne Maßstab)Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de> (Stand: 05/2020)

Geltungsbereich

1.3.2 Sonstige Belange der Raumordnung

Butzbach ist als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt am nördlichen Rand des Verdichtungsraums des Rhein-Main-Gebietes. Die Stadt Butzbach besteht aus vierzehn Ortsteilen (Nieder-Weisel, Griedel, Kirch-Göns, Pohl-Göns, Hoch-Weisel, Ostheim, Fauerbach v.d.H., Ebersgöns, Münster, Maibach, Bodenrod, Hausen-Oes, Wiesental und der Kernstadt Butzbach). Die Gesamtgemeinde wuchs seit 1990 bis Ende 2018 von 22.308 auf 26.197 Einwohner (Stand: 31.12.2018)¹.

Butzbach und auch der Ortsteil Kirch-Göns befinden sich an der Bundesstraße B3 über den das nur sechs Kilometer entfernte Gießener Südkreuz (A45 – A485) in nur 5 min erreicht werden kann. Der Ortsteil Kirch-Göns verfügt außerdem über einen Bahnhofspunkt der Strecke Kassel-Frankfurt, welcher ca. 1,2 km vom Plangebiet entfernt ist. Von hier aus kann der Hauptbahnhof in Frankfurt am Main im Halbstundentakt in ca. 45 min erreicht werden.

Zur Siedlungsentwicklung der Stadt Butzbach macht der Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 folgende Angaben: Im Regionalen Entwicklungskonzept sind Siedlungsflächen (W) für Innen- und Außenentwicklungsflächen von insgesamt 80 ha (ca. 4.220 WE) vorgesehen. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen

¹ www.wikipedia.de (Stand 05/2020)

sind in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha) bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Das Plangebiet liegt am Rande des Altortskerns von Kirch-Göns und umfasst insgesamt rd. 0,26 ha. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll Baurecht für Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) auf einer deutlich untergenutzten und aktuell leerstehenden Hofreite (Gemarkung 365, Flur 01, Flurstück 361 mit 938 m² und Flurstück 362 mit 1.647 m²) schaffen. Auf der neu zu bebauenden Flächen von 2.585 m² sollen max. 22 Wohneinheiten entstehen.

Mit dem Urteil vom 13.10.2016 -4C 962/15N hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH) klargestellt, dass aus seiner Sicht der Plansatz Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP (Dichtewerte) insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung vorhandener Wohngebiete gilt.

Begründet wird dies

- mit einem ansonsten unzulässigen Eingriff in private Nutzungsmöglichkeiten der (Bestands-) Eigentümer („Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete seien die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten.“),
- sowie mit den unter Beachtung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ vorrangig zur Bedarfsdeckung heranzuziehenden, vorhandenen Stadtumbauflächen, für die hinreichend bestimmte Entwicklungsziele vorliegen.

Damit wäre auch für den hier gegebenen Fall eine Überschreitung der durch den RPS/RegFNP definierten Obergrenzen für Wohndichte durch die „Hauptstraße 33“ neu zu schaffenden Wohneinheiten aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nicht zu beanstanden. Allerdings muss sich die Planung im Rahmen der sonstigen Vorgaben, insbesondere der Baunutzungsverordnung (BauNVO), bewegen.

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben orientiert sich an den Maßstäben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

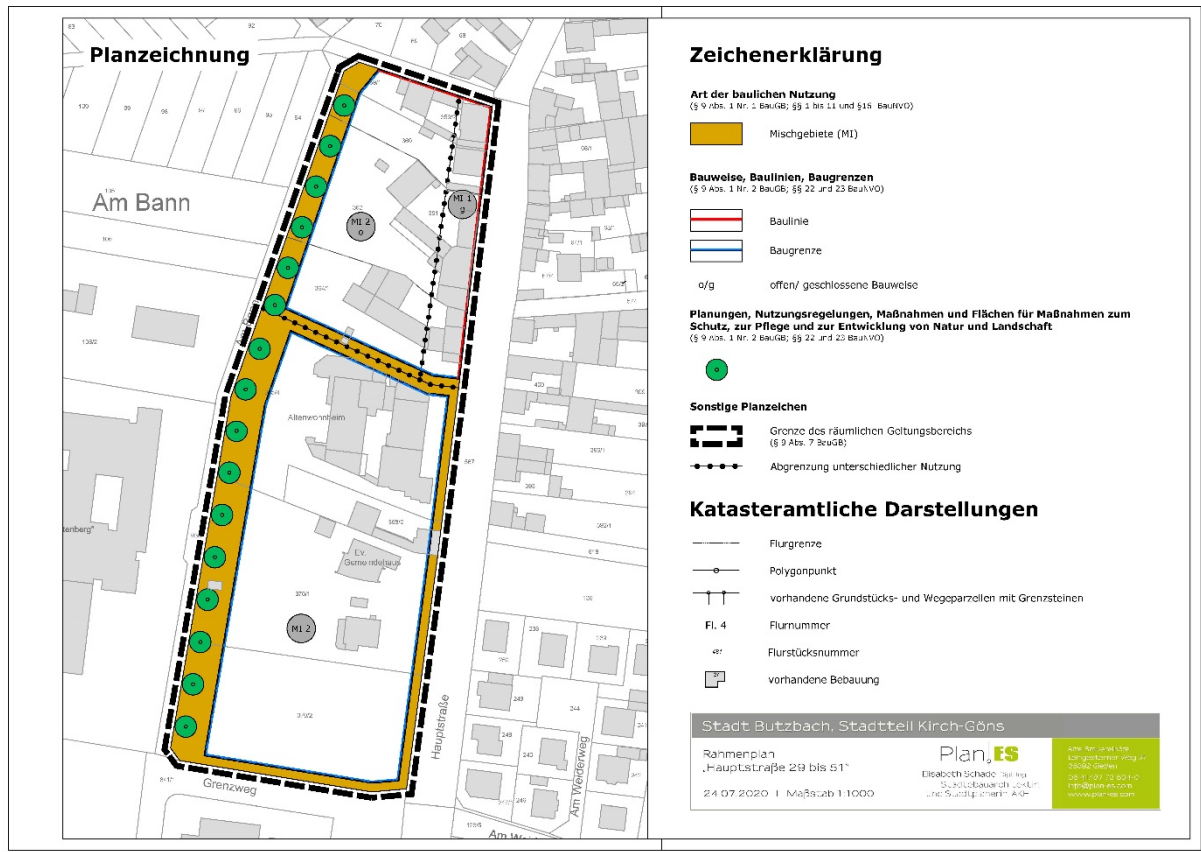
Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und/oder europäischen Vogelschutzgebieten).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Um die Ortslage von Kirch-Göns befindet sich eine Vielzahl von Streuobstflächen, welche nach § 30 BNatSchG als gesetzlich geschützte Biotope verzeichnet sind. Innerhalb des Plangebiets oder in direkter Nachbarschaft dazu, sind jedoch keine gesetzlich geschützten Biotope zu finden.

1.3.5 Sonstige Informelle Planungen

Im Vorfeld des Vorhabens wurde ein Rahmenplan für die Fortentwicklung der Bebauung westlich der Hauptstraße zwischen dem Grenzweg im Süden und der Hauptstraße im Norden und aufgestellt, welcher entsprechende Rahmenbedingungen der baulichen Entwicklung in diesem zentralen Bereich von Kirch-Göns steuert. Darin werden die in Zukunft überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Baulinie im nördlichen Bereich der Hauptstraße festgesetzt, die sicherstellen soll, dass die hier charakteristische Straßenrandbebauung auch in Zukunft erhalten bleibt. Damit die unterschiedlichen Nutzungen entlang des Weges im Bann besser getrennt werden, wird eine straßenbegleitende Baumreihe festgesetzt.

Abb. 4: Rahmenplan



1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Plangebiet fällt etwas von West nach Ost um ca. 2,50 m ab und liegt im Mittel auf ca. 237 m ü. NN.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Auf dem Plangebiet befindet sich ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen bestehend aus einem Wohngebäude mit einem im Norden angebauten Lokaltrakt mit großem Saal und Bühne sowie der landwirtschaftlichen Nebengebäude bestehend aus Schweinestall, Werkstatt und Scheune mit Kuhstall.

Die Umgebung wird dominiert durch unterschiedliche Wohnungen (Seniorenheim, Dienstwohnung der evangelischen Kirche und weitere Wohngebäude). Westlich der Dienstwohnung befindet sich das Gemeindehaus der evangelischen Kirche. Aktuell wird am nördlichen Rand ein Neubau der Feuerwehr gebaut.

Die Schule liegt im Südwesten und im Westen befindet sich eine private Reitanlage.

Abb. 5: Fotos

Abb. 5: Geltungsbereich entlang Hauptstraße, nördlicher Teil



Abb. 6: Hofreite Hauptstraße 33



Abb. 7: Geltungsbereich entlang Hauptstraße, südlicher Teil

Abb. 8: westlicher Rand des Geltungsbereiches
Weg „Im Bann“

Abb. 9: westlich angrenzende Reithalle



Abb. 10: Kreuzung Hauptstraße - Gießener Straße

Quelle: Eigene Fotos (08/2020)

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute Erschließung und ist über die Hauptstraße und den Weg Im Bann zugänglich.

Die neu entstehende Wohnbebauung wird über die bestehende nördliche Ein- bzw. Ausfahrt von der Hauptstraße in Kirch-Göns erschlossen. Notwendige PKW-Stellplätze, sowie Abstellplätze für Fahrräder, werden im Hofbereich untergebracht.

Über die Buslinie 51 ist das Plangebiet an den öffentlichen Nahverkehr direkt angebunden. Die beiden Bushaltestellen „Bürgerhaus“ und „Oberer Hüttenberg“ sind ca. 150 m entfernt.

Der Bahnhof „Kirch-Göns“ befindet sich ca. 1,2 km vom Plangebiet entfernt. Von hier aus kann der Hauptbahnhof Frankfurt am Main im Halbstundentakt in ca. 45 min erreicht werden.

Abb.11: Anbindung an den ÖPNV (genordet, ohne Maßstab)



Quelle: www.oepnv-karte.de (Stand: 07.05.2020)

 Geltungsbereich

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Alle Flächen im Plangebiet sind verfügbar.

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 vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Insgesamt kann man davon sprechen, dass sich das angrenzende Quartier aktuell in einem relativ starken Umbruch befindet. Sowohl im nahegelegenen Ortsteil Pohl-Göns als und in Kirch-Göns ist in den letzten Jahren eine relativ hohe Bautätigkeit in der Nähe der Grundschule zu verzeichnen. Im Zuge dessen die beiden Ortsteile immer näher zusammenwachsen.

Angrenzend an diese Flächen stellt das untergenutzte und stark sanierungsbedürftige Grundstück an der Hauptstraße 33 in Kirch-Göns, wo neuer Wohnraum entstehen soll, eine Potenzialfläche zur innerörtlichen Nachverdichtung dar.

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „**Hauptstraße 33**“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, welche eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls - von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nicht überschreiten. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung sowohl die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden und der räumliche Geltungsbereich nur eine Fläche von rd. 1.293 m² (2.585 m² x 0,5) umfasst.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche also unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a 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 im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen. Hierzu werden ein Umweltfachbeitrag sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

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

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Basis für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Rahmenplan „Hauptstraße 29 – 51“ zwischen der Gießener Straße im Norden, dem Weg Im Bann im Westen, der Hauptstraße im Osten und dem Grenzweg im Süden sowie das nachfolgend beschriebene städtebauliche Konzept für Neuordnung der Hauptstraße 33. Dieses sieht eine ausschließlich zu Wohnzwecken genutzte Fläche vor. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von Westen über die Hauptstraße. Die notwendigen Stellplätze sind größtenteils im Innenhof angeordnet. Die Geschossigkeit der Bebauung liegt bei zwei bzw. drei Vollgeschossen.

Entlang der Hauptstraße reagiert das Konzept auf die umliegende geschlossene Bebauung mit Satteldach und setzt diese fort.

Die aktuell auf dem Gelände vorhandene rückwärtige Bebauung weist nur untergeordnete Funktionen als Scheunen und Nebengebäuden auf. Zudem ist der vorhandene Sanierungsstau erheblich und der geplante barrierearmen Umbau zu Wohnzwecken wirtschaftlich nicht abbildbar.

Ausgehend von der Planung für drei Mehrfamilienhäuser an der Hauptstraße 33 soll für den gesamten Geltungsbereich eine Neuordnung der Hauptstraße 33 erfolgen.

Abb. 12: Konzept - Lageplan



ohne Maßstab; Verfasser: sbh architekten + ingenieure (19.11.2020)

Abb. 13: Konzept - Straßenansicht des Vorhabens von der Hauptstraße

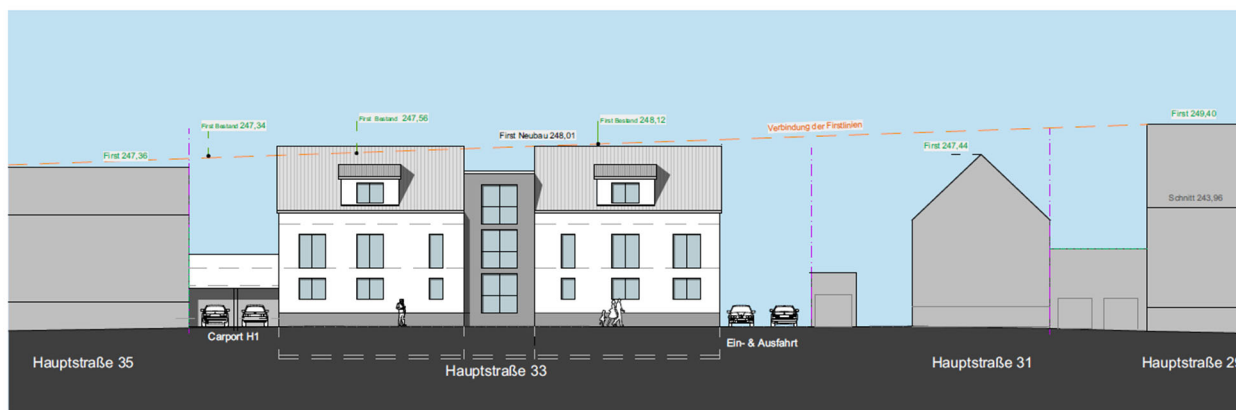


Abb. 14: Konzept - Ansicht Haus 2+3

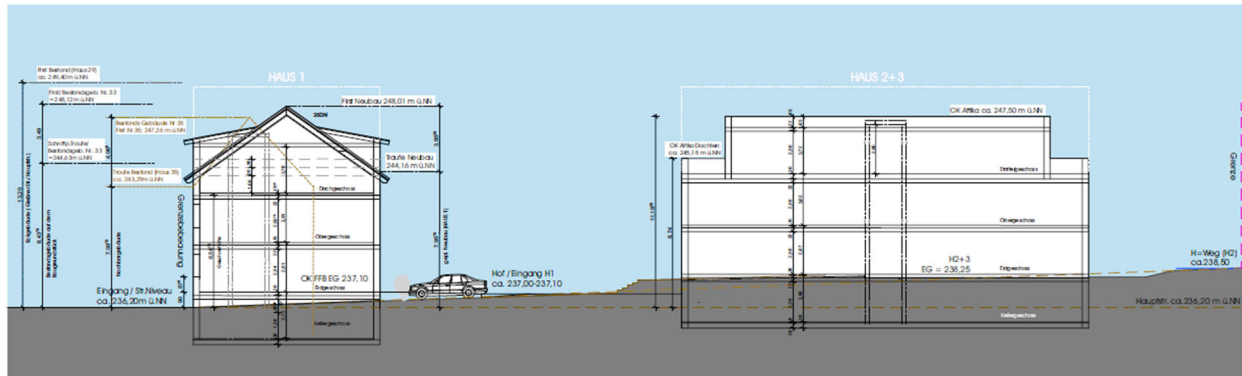
ohne Maßstab; Verfasser: sbh architekten + ingenieure (19.11.2020)

Aktuell besteht ein hoher Bedarf an Wohnraum und insbesondere auch an Wohnungen in einem schwellenlosen Umfeld in den Ortsteilen von Butzbach und ganz konkret auch im Ortsteil Kirch-Göns. Im Rahmen der Realisierung des städtebaulichen Konzeptes erfolgen ein Rückbau der Bestandsbauten und eine Arrondierung durch einen bis zu dreigeschossigem Wohnungsbau.

Die neu entstehende Wohnbebauung wird über die bestehende nördliche Ein- bzw. Ausfahrt von der Hauptstraße in Kirch-Göns im Norden des Grundstücks erschlossen. Notwendige PKW-Stellplätze, sowie Abstellplätze für Fahrräder, werden im Wesentlichen im Hofbereich untergebracht.

An der Hauptstraße wird das bestehende Gebäude durch einen grenzstehenden Gebäuderiegel (Haus 1) ersetzt. Im Süden des Hauses 1 schließt direkt das Doppel-Carport und die westlich davon sich befindende Terrasse zum Nachbargebäude (Hauptstraße 35) an. Darüber hinaus befinden sich südlich der Einfahrt drei parallel zur Fahrbahn angeordnete Stellplätze. Damit nimmt der Neubau entlang der Hauptstraße Bezug auf die das Ortsbild von Kirch-Göns prägende Architektursprache.

Die zwei rückwärtigen Gebäude (Haus 2 und 3) werden parallel zu den Nachbargrenzen auf dem hinteren westlichen Teil des Grundstücks angeordnet. Die im Norden, Süden und Westen angrenzenden Grünflächen der Häuser 2 und 3 sollen gärtnerisch angelegt werden.

Abb. 14: Systemschnitt

ohne Maßstab; Verfasser: sbh architekten + ingenieure (19.11.2020)

Haus 1 hat drei Vollgeschosse und ist unterkellert. Das zentrale straßenseitige Treppenhaus mit Rücksprung unterstützt die gewünschte städtebauliche Differenzierung der Baukörper. Im Kellergeschoss sind Nebenräume, Wasch- und Trockenräume, sowie Fahrradabstellräume untergebracht. Das Erd- und 1.Obergeschoss wird als 3-Spanner mit Balkonen und Terrassen geplant. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten. Bezugnehmend zur umliegenden Bebauung soll das Haus 1 ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35°, Kniestock, Gaube und Dachterrassen erhalten. Insgesamt sollen in dem Gebäude sieben bis acht Wohneinheiten mit Aufzug zur barrierefreien Erschließung realisiert werden.

Haus 2 und 3 sind teilunterkellert und haben zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss. Die zwei in sich versetzten blockartigen Baukörper nehmen die bestehende Topografie zwischen Hauptstraße und der Straße „Am Bann“ auf. Erd- und Obergeschoss werden als 2- bzw. 3-Spanner mit Balkonen und Terrassen, geplant. Die Dachgeschosse erhalten jeweils eine großzügige Dachterrasse mit flach geneigten Dächern. Insgesamt sollen in den Gebäuden fünf bis acht Wohneinheiten mit Aufzug zur barrierefreien Erschließung realisiert werden.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB können die Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Da es sich vorliegend um ein konkretes Vorhaben handelt und es mit dem privaten Bauherrn und Investor auch einen Vorhabenträger gibt, erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße 33“ wird unter Verwendung der bebauungsplanüblichen Festsetzungsmethodik in Inhalt und Form erarbeitet. Dabei wird auf die Baunutzungsverordnung ebenso Bezug genommen wie auf die Planzeichenverordnung, wobei § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ausdrücklich Abweichungen vom Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB und von der BauNVO erlaubt, sofern ein bodenrechtlicher Bezug der Festsetzungen gegeben ist.

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 „Hauptstraße 33“ aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des vom Bauunternehmen G. Hildebrand GmbH & Co. KG geplanten Vorhabens werden durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen, so dass entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB keine Bindung an die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) besteht.

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes auf untergenutzten Flächen ein Wohngebiet zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, insbesondere barrierearmen Geschosswohnungsbau zu entwickeln wird - abweichend von dem Nutzungskatalog der BauNVO – als Art der baulichen Nutzung „Wohngebiet“ festgesetzt. Ausnahmsweise ist auch die Einrichtung von Räumen für freie Berufe innerhalb der Gebäude möglich. Eine darüber hinaus gehende gewerbliche Nutzung wird durch das Vorhaben nicht verfolgt.

Der für einen Vorhaben- und Erschließungsplan unerlässliche Vorhabenbezug wird entsprechend des § 12 Abs. 3a BauGB durch konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sichergestellt, soweit sich dieser nicht schon aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt. Im Baugenehmigungsverfahren sind damit nur solche Vorhaben zulässig, welche den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag entsprechen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,5** fest und unterschreitet damit das die durch den Rahmenplan für ein Mischgebiet vorbereitete GRZ = 0,6. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II - III**. Innerhalb des Plangebietes ist somit parallel zur Hauptstraße eine dreigeschossige Bebauung und im rückwärtigen Bereich zum Weg Im Bann eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss oder auch Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, zulässig.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

In den Bebauungsplan „Hauptstraße 33“ werden Festsetzungen aufgenommen, die die Höhe der künftigen Bebauung begrenzen. Für das Gebiet wird damit eine abgestufte Höhenentwicklung festgesetzt, welche auf den natürlichen Geländeverlauf reagiert.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ($OK_{Geb.}$) beträgt im Teilbereich W1 248,50 m ü.NN (das entspricht rd. 12,30 m über der Fahrbahnoberkante der Hauptstraße) und im Teilbereich W2 247,70 m ü.NN (das entspricht rd. 11,50 m über der Fahrbahnoberkante der Hauptstraße). Als maximale Gebäudeoberkante gilt die Firsthöhe (W1) bzw. die Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) (W2).

Im Teilbereich W1 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 245 m ü.NN (das entspricht rd. 8,80 m über der Fahrbahnoberkante der Hauptstraße) und im Teilbereich W2 entspricht die Oberkante der Attika des letzten Vollgeschosses 245,30 m ü.NN (das entspricht rd. 9,10 m über der Fahrbahnoberkante der Hauptstraße).

Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach), die Oberkante der Attika ist der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen).

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt für das W1 mittels einer Baulinie entlang der Haupt- und Gießener Straße und an den Seiten sowie für das W2 durch eine Baugrenze. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens 3/4 der jeweiligen Gebäudefront ausnahmsweise überschritten werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Fläche von jeweils 15 m² überschritten werden.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Wohngebiet nur Einzelhäuser (E) zulässig sind. Die Festsetzungen berücksichtigen die Bestandstypen und orientieren sich an der angrenzenden Bebauung.

3.5 Bauliche Dichte, Wohneinheiten

Der Bebauungsplan setzt fest, dass je Wohngebäude höchstens 8 Wohnungen, insgesamt aber höchstens 22 Wohnungen zulässig sind.

Nach dem Beurteilungsmaßstab der Regionalplanung befindet sich das Plangebiet innerhalb „verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung“ in dem 35 bis maximal 50 Wohneinheiten (WE) pro Hektar (ha) Bruttobauland zu realisieren sind (vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 1.3.2 Sonstige regionalplanerische Belange). Als Bemessungsgrundlage wird das Plangebiet herangezogen.

3.6 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Mit den Festsetzungen kann somit einer ungeordneten Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports auf den Grundstücksfreiflächen entgegengewirkt werden.

Weiterhin werden Nebenanlagen bis 30 m³ Bruttorauminhalt und max. 2,25 m Höhe auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. (§ 6 Abs. 10 HBO ist zu beachten).

3.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die äußere bestehende Verkehrsinfrastruktur. Verkehrsflächen werden innerhalb des Baugebiets nicht festgesetzt.

3.8 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend fest, dass oberirdische Pkw-Stellplätze sowie private Gehwege in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Begrünung von Grundstücksflächen und Dächern, zur Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln und zur Vorgartengestaltung. Mit den Festsetzungen soll aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht künftig ein entsprechendes Maß an unversiegelter und begrünter Fläche im Plangebiet bauplanungsrechtlich gesichert werden.

3.9 Grünorderische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB in Bezug auf die Begrünung von Stellplatzanlagen und Anpflanzung von großkronigen Laubsträuchern und -bäumen entlang des Weges im Bann getroffen. Auf die im Bebauungsplan enthaltene Artenliste wird verwiesen. Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Umweltfachbeitrag entnommen 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 die Dachform und -gestaltung, Fassadengestaltung, Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen.

Der Bebauungsplan trifft die Festsetzungen so, dass die Dachlandschaft der angrenzenden Bebauung aufgegriffen und für den Teilbereich W1 für Hauptbaukörper nur Satteldächer mit einer Neigung > 25° zulässig sind. Auch die Dacheindeckung und die Dachaufbauten werden mit der Zielsetzung eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes in ihrer Zulässigkeit bestimmt.

Das beinhaltet auch die Vorgabe, dass Mehrfamilienhäuser, die im Teilbereich W2 ausgeführt werden, alle mit einem Flachdach auszuführen und extensiv zu begrünen sind, sofern keine Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgebracht werden. Das gilt auch für Garagen / Carports. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen sind nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

4.2 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind helle gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben oder Signalfarben sind unzulässig. Staffelgeschosse sind auf vier Seiten farblich gegenüber dem Hauptbaukörper abzusetzen.

4.3 Abfall und Wertstoffbehälter

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

4.4 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 im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes sowie auch für Einfriedungen an den privaten Grundstücksgrenzen.

4.5 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Anbindungen an die Hauptstraße. Die notwendigen Parkflächen des Vorhabens befinden sich in Wesentlichen in rückwärtiger Lage zum straßenbegleitenden Baukörper entlang der Hauptstraße. Eine Ausnahme stellt das Carport an der Hauptstraße dar, welches den Baukörper aufgreift und fortsetzt.

Anbindung an den ÖPNV: Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen. Der Bahnhof Kirch-Göns liegt in rd. 1.200 m vom Plangebiet entfernt. Aktuell wird das Plangebiet von einer Buslinie tangiert (FB 51) und die nächsten Bushaltestellen „Oberer Hüttenberg“ und „Bürgerhaus“ sind knapp 200 m entfernt.

Anbindung an das Fußgänger- und Radwegenetz: Die Einbindung des Plangebiets in das bestehende Rad- und Fußgängerwegenetz ist vorhanden.

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.

Die Inspektion der Fassaden und Innenbereiche aller Gebäude des Hofes ergaben keine Hinweise auf Fledermausvorkommen oder aktuelle Vogelnistungen. Es konnten lediglich aufgegebene Nester von

Rauchschwalben nachgewiesen werden. Bei planmäßiger Umsetzung des Gebäuderückbaus, der außerhalb der Brutzeit stattfinden sollte, ist ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG komplett auszuschließen. Aufgrund der Brutbiologie und dem Vorkommen zahlreicher Ausweichmöglichkeiten in der näheren dörflichen Umgebung griffe im Übrigen auf den möglichen Verlust einer Brutstätte i. S. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG die Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Bei der planmäßigen Umsetzung des Gebäuderückbaus müssen noch Detektorbegehungen sowie eine Inspektion der Rollladenkästen des Wohngebäudes und Dachgeschosses des Saalbaues durchgeführt werden. Weitere Schutzmaßnahmen sind aus Gutachterlicher Sicht nicht zu ergreifen.

Zum Bebauungsplan „Hauptstraße 33“ wurden ein **Umweltfachbeitrag** sowie ein **artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt, welche dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beiliegen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

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.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Wohngebiets im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Im Einzelnen grenzen an:

- Norden: Altortskern Kirch-Göns
- Westen: Grundschule, Reithalle mit Wohngebäude und Streuobstwiese
- Süden: Wohnen mit Gewerbe, Seniorenheim, Gemeindehaus, Feuerwehr
- Osten: Wohngebäude und Volksbank

Das östliche Teil des Plangebietes liegt direkt an der Hauptdurchgangsstraße (K256), welche Pohl-Göns mit Kirch-Göns und dem Anschluss an die B3 verbindet. Dagegen umfasst der westliche Teil des Geltungsbereiches auch großzügige Hausgärten, welche einen ausgesprochen günstigen Einfluss auf das innerörtliche Klima und Luftqualität haben. Um trotz der Nachverdichtung auch weiterhin in der Ortslage ein gesundes Kleinklima zu haben, ist eine großzügige Durchgrünung des Gebietes vorzusehen.

Für die o.g. Reithalle mit Nebengebäuden (Gemarkung Kirch-Göns, Flur 2, Flst. Nr. 108/1 und 109) wurde Ende 2016 ein Bauantrag beim Wetteraukreis gestellt. Die Genehmigung wurde am 30.06.2017 erteilt (Az.:03193-16-B-0005 VV). Die Genehmigung wurde mit Auflagen erteilt.

Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet (Trinkwassergewinnungsanlage „Brunnen 1 und 2 der Energie- und Versorgung Butzbach in der Gemarkung Pohl-Göns, Schutzgebietsverordnung vom 07.11.2013 (StAnz. 49/213 S. 1493)) wurden besondere Anforderungen an die Lager- und Behandlungsanlagen von Jauche, Gülle, Silage und Festmist sowie an den Lärmschutz gestellt.

Die von der Pferdepension, dem dazugehörigen Grundstück und den zugehörigen Fahrverkehr (Anlieferungen, Verladungen, Parkplätze, Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Verkehrswege) ausgehende Geräuschemissionen dürfen gemeinsam als Immissionen, ermittelt als Beurteilungspegel, die in der Baugenehmigung festgesetzten Immissionsrichtwertanteile – an den benachbarten Gebäuden in der Straße „Am Bann“ und der Hauptstraße, sowie an dem benachbarten Gebäude Am Bann 1 nicht überschreiten. Während der Nachtzeit ist die Nutzung des Betriebsgeländes nicht zulässig.

Aufgrund der bestehenden Vorgaben und der bereits bestehenden Wohnbebauung wird davon ausgegangen, dass auch im Hinblick auf die neu entstehende (Wohn-)nachbarschaft keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu besorgen sind.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG)—neu: GEG werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Fachgesetzgebung ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9 Baugrund und Boden

Das Plangebiet in Kirch-Göns liegt im Süden des Gießen-Marburger Lahntals in der Teileinheit des Großenlindener Hügellands auf ca. 230 m ü. NN. Rund um die südliche Ortslage von Kirch-Göns liegen Parabraunerden aus Löss, die teilweise erodiert sind. In den Lee-Lagen wurden im Pleistozän mächtigere

Lösspakete abgelagert, so dass heute hier Parabraunerde-Tschernoseme bzw. Tschernosem-Parabraunerden anstehen. Richtung Westen nach Niederkleen nimmt der Löss dagegen ab. Hier stehen zunächst noch Pseudogley-Parabraunerden bzw. Parabraunerde-Pseudogleye aus Löss an, die dann in Pseudogley-Parabraunerden aus Fließerde übergehen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Vorhaben im Innenbereich der bestehenden Ortslage handelt, wird der Prämisse der Schonung von Flächen mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad weitgehend Rechnung getragen. Trotz der Lage im Innenbereich, ist jedoch der westliche Teil des Geltungsbezirks weitgehend frei von Bebauung. Hier ist davon auszugehen, dass zumindest teilweise die natürlich anstehenden Parabraunerden noch vorhanden sind und diese demnach auch noch die ökologischen Bodenfunktionen wahrnehmen. Sollte es innerhalb dieser Bereiche zu Bauarbeiten kommen, so sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen für einen schonenden Umgang mit dem Boden unbedingt zu berücksichtigen. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen ist die Eingriffserheblichkeit auf den Boden und dessen Funktionen insgesamt als mäßig einzuschätzen.

10 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 (Juli 2014)*.

10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbezirk des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze in der Hauptstraße und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt max. 22 Wohneinheiten jeweils á 2,5 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 2.509 cbm/a.

10.2.2 Deckungsnachweis

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet gedeckt werden kann. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

10.2.3 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.2.4 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 von drei Wohngebäuden das Grundwasser beeinträchtigt.

10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes der Zone III „WSG Butzbach, Br. 1 und 2, ST Pohl-Göns“. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

10.2.6 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.

10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Ein Bodengutachten wird parallel zur Bauleitplanung eingeholt. Es wird auf die Vorgaben des HWG und WHG verwiesen.

10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Der Stadt Butzbach und dem Vorhabenträger liegen keine Informationen über die Grundwasserflurabstände vor.

10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

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

10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Der Vorhabenträger und der Stadt Butzbach sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellerung der drei Geschosswohnungsbauten) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Negative Auswirkungen werden an dieser Stelle keine erwartet.

10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden.

10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

10.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

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

10.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

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

10.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

10.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

10.4 Abwasserbeseitigung

10.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in

Kapitel 6 und 10 dieser Begründung sowie im Umweltfachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

10.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Der Anschluss des Plangebiets erfolgt an die bestehende Leitungsinfrastruktur. Die Details werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält 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.

10.4.2.3 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.

Die Stadt Butzbach hat darüber hinausgehend von ihrer Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht und setzt folgendes fest:

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muss mindestens 6m³ betragen. Das Retentionsvolumen und der Drosselabfluss der Zisternen ist in Abhängigkeit zu den einzelnen Grundstücksgrößen (A) zu setzen. Hierbei werden folgende Werte festgesetzt:

- *Drosselabfluss-Spende Regenwasser aus dem Gesamtgrundstück $Q_{dr} = 1,5 \text{ l/s}$*
- *Min. Retentionsvolumen Regenwasser $V_{ret.} = 20,00 \text{ cbm}$.*

10.4.2.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Leitungsinfrastruktur. Die Details werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Ziel des Vorhabenträgers ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Sommer 2021. Kosten können zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt noch keine benannt werden. Der Stadt Butzbach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten. Diese werden vom Vorhabenträger getragen.

10.5 Abflussregelung

10.5.1 Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen.

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

10.5.2 Dezentraler Hochwasserschutz

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

10.5.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

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

10.5.4 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 (Stellplätze, Fuß- und Radwege).

11 Altablagerungen und Altlasten

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

12 Denkmalschutz

Der historische Ortskern von Kirch-Göns ist als Gesamtanlage denkmalgeschützt. Nach einschlägigen Informationen des Landesamts für Denkmalschutz in Hessen sind jedoch für das Plangebiet keine Kulturdenkmäler, Baudenkmäler oder archäologischen Denkmäler bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. 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).

13 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Die **Butzbacher Netzbetrieb GmbH & Co. KG** weist in der Stellungnahme vom 19.01.2021 darauf hin, dass angrenzend an das Gebiet 20-kV- und 0,4-kV-Kabel gelegt wurden. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können die entsprechenden Bestandspläne angefordert werden.

Bei der Stellungnahme wird davon ausgegangen, dass die Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für die Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die BNG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine –beschränkt persönliche Dienstbarkeit– erforderlich.

Die BNG bittet die Stadt Butzbach bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich -um Störungen zu vermeiden- vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg, (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50 in Verbindung setzt.

Bei der Stellungnahme wird davon ausgegangen, dass keine Änderungen an den Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Butzbach den-noch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag. Eine Aussage, wie der Anschluss an das Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit der Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1099- in Verbindung.

Die **Deutsche Telekom AG** weist in ihrem Schreiben vom 17.12.2020 darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Telekom (Hausanschluss) befinden. Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Für die Abstimmung des Rückbaus des Hausanschlusses und der nötigen neuen Telekommunikationsversorgung, senden Sie uns bitte über unseren zentralen Post-Eingang (t-nl-sw-pti34-fs@telekom.de) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) zu.

HessenMobil weist in der Stellungnahme vom 22.01.2021 auf folgendes hin: Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Kreisstraße 256 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 bzw. der Wetteraukreis als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 256 übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Die **Abteilung Bergbau des Regierungspräsidiums Darmstadt** weist in der Stellungnahme vom 20.01.2021 auf Folgendes hin:

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: Das Plangebiet wird von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert, in der Erkundungsarbeiten durch Bohrversuche stattgefunden haben. Die genaue Lage sowie der Umfang dieser bergbaulichen Tätigkeiten gehen aus meinen Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen empfehle ich daher, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

Der **Kampfmittelräumdienst (KMRD) beim Regierungspräsidiums Darmstadt**, weist in der Stellungnahme vom 12.01.2021 darauf hin, dass über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vorliegen.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

14 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB kann bei Bedarf durchgeführt werden, ist jedoch nicht erforderlich.

15 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- den Artenschutz und
- die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

16 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Artenschutzfachliche Untersuchung des Gebäudebestandes auf dem Anwesen Hauptstraße 33, Butzbach- Kirchgöns Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (Stand: 04.12.2020)
- Umweltfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (Stand: 29.01.2021)

sowie ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt.

17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 01.10.2020, Bekanntmachung: 07.12.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 14.12.2020 – 22.01.2021 (einschl.),
Bekanntmachung: 07.12.2020

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 09.12.2020, Frist: 22.01.2021

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 02.03.2021

/Anlagen (vgl. Verzeichnis der Gutachten sowie Vorhaben und Erschließungsplan)

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