



# Stadt Butzbach

## Bebauungsplan

### „Im Brühl / Auf den Brühläckern“

---

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14. Juli 2021

## O. INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND .....	4
1.	Anlass und Erforderlichkeit .....	4
2.	Ziele und Zweck der Planung .....	4
3.	Beschreibung des Plangebiets .....	5
3.1	Räumliche Lage .....	5
3.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	5
3.3	Gebiets-/ Bestandssituation .....	6
4.	Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen .....	9
4.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	9
4.2	Überörtliche Fachplanungen .....	11
4.3	Sonstige rechtliche Vorgaben .....	12
4.4	Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB .....	12
5.	Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange .....	14
II.	PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN .....	17
1.	Kurzdarstellung von Planungsalternativen .....	17
2.	Erschließung .....	17
2.1	Verkehr .....	17
2.2	Wasser- und Abwasser .....	18
2.3	Strom und Telekommunikation .....	18
2.4	Abfallbeseitigung .....	19
3.	Städtebauliches Konzept .....	19
4.	Grundzüge der Planfestsetzungen .....	20
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	20
4.1.1	Allgemeine Wohngebiete .....	20
4.1.2	Sonstige Nutzungen .....	22
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	22
4.2.1	Höhe baulicher Anlagen .....	22
4.2.2	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche .....	23
4.2.3	Vollgeschosse, Geschossflächenzahl .....	23
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	24
4.4	Stellplätze und Garagen .....	24
4.5	Zahl der Wohnungen .....	25
4.6	Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen .....	25
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	25

4.8	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	25
4.9	Flächen zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	26
4.10	Wasserrechtliche Festsetzungen.....	26
4.11	Örtliche Bauvorschriften .....	26
III.	GRÜNORDNUNG / UMWELTBELANGE .....	28
1.	Einleitung.....	28
2.	Ziele des Natur- und Umweltschutzes .....	28
3.	Artenschutz.....	30
3.1	Vögel.....	30
3.2	Fledermäuse .....	31
3.3	Reptilien .....	31
3.4	Amphibien.....	32
3.5	Schmetterlinge/Tagfalter .....	32
3.6	Heuschrecken/Springschrecken.....	32
3.7	Artenschutzmaßnahmen.....	32
4.	Biotopschutz.....	33
5.	Boden.....	34
5.1	Vorsorgender Bodenschutz .....	34
5.2	Nachsorgender Bodenschutz.....	34
5.3	Bodenschutzmaßnahmen.....	35
6.	Wasser .....	37
7.	Luft / Klima .....	38
8.	Landschaftsbild und Erholung .....	38
9.	Lärm.....	39
10.	Eingriff/Ausgleich.....	39
11.	Sonstige Belange .....	40
IV.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	42
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	42
2.	Soziale Auswirkungen.....	42
3.	Infrastrukturelle Auswirkungen .....	42
3.1	Allgemeine Auswirkungen.....	42
3.2	Wasserwirtschaftliche Belange .....	42
4.	Verkehrliche Auswirkungen.....	46
V.	VERFAHREN.....	48
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	48
2.	Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen.....	48

---

3.	Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange .....	48
VI.	ABWÄGUNG .....	49

## ANLAGEN

1. Artenschutzfachliche Prüfung; Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Dirk Bernd; Schulstrasse 22, 64678 Lindenfels-Kolmbach; 05. September 2020.
2. Schalltechnische Untersuchung; Bericht Nr.: 20-2921; DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnisches Büro, Strohweg 45, 64297 Darmstadt; 26.04.2020.
3. Orientierende umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchung; Geonorm GmbH; Ursulum 18, 35396 Gießen; 16.07.2020.
4. Verkehrsuntersuchung; Freudl Verkehrsplanung; Rheinstraße 40-42, 64283 Darmstadt; 24.06.2020.
5. Städtebaulicher Entwurf; Stand September 2020.

## I. PLANUNGSGEGENSTAND

### 1. Anlass und Erforderlichkeit

Am Ortsausgang von Münster Richtung Fauerbach befinden sich gewerblich genutzte Flächen, die in der Örtlichkeit eine zusammenhängende wirtschaftliche Einheit bilden und mit einem gewerblich genutzten Gebäudekonglomerat bebaut sind. Bei den baulichen Anlagen handelt es sich um Lager- und Lagergebäude, Containerboxen, Kranstraße, Werkshallen, Betonmischanlage mit Silos und sonstige Nebenanlagen sowie ein Lagerplatz. Das Gebiet wurde Ende der 60er-Jahre bebaut und seitdem sukzessive erweitert bzw. erneuert. Die Nutzung wurde jedoch bereits vor Jahren aufgegeben, die baulichen Anlagen sind durchweg in einem schlechten Zustand. Es wurde bereits ein Abrissantrag gestellt.

Das gesamte Gebiet wurde von einem Investor gekauft. Da eine Weiterführung der gewerblichen Nutzung weder wirtschaftlich noch städtebaulich (insbesondere aus Lärmschutzgründen) sinnvoll ist, soll das Gelände einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Für das Gebiet existiert kein Bebauungsplan, so dass der Bereich derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Daher ist zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung bzw. Konversion bestehender Bauflächen) handelt, wird die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB) liegen vor (siehe Kapitel I.4.4).

Die Kosten des Verfahrens trägt der Grundstückseigentümer.

### 2. Ziele und Zweck der Planung

Im Rahmen der Planung soll

- Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen,
- durch die Planung eines Wohngebiets die (bisherigen) Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm und Lkw-Verkehr ausgeschlossen,
- die Ortslage einer städtebaulich sinnvollen Abrundung zugeführt sowie
- eine zusätzliche Wegeverbindung entlang der L3353 errichtet werden.

Im Bauleitplanverfahren werden die Umweltbelange durch einen Grünordnungsplan, einer Artenschutzprüfung sowie einer Altlastenuntersuchung berücksichtigt, die verkehrlichen Belange durch eine Verkehrsuntersuchung sowie die Belange des Lärmschutzes durch eine schalltechnische Untersuchung.

### 3. Beschreibung des Plangebiets

#### 3.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Münster am östlichen Ortsausgang Richtung Fauerbach. Westlich grenzt die Bebauung „Im kleinen Brühl“ an, am Nordrand befindet sich ein Gehölzsaum. Hier schließen in Richtung des Fauerbaches Pferdeweiden sowie Röhricht- und Wiesenflächen an. Am Ostrand befindet sich ein größeres Feldgehölz, welches nach Süden zur L 3353 in eine Streuobstwiese übergeht. Am Südrand verläuft die L 3353, an die sich in südlicher Richtung landwirtschaftliche Nutzflächen (überwiegend Äcker) anschließen.

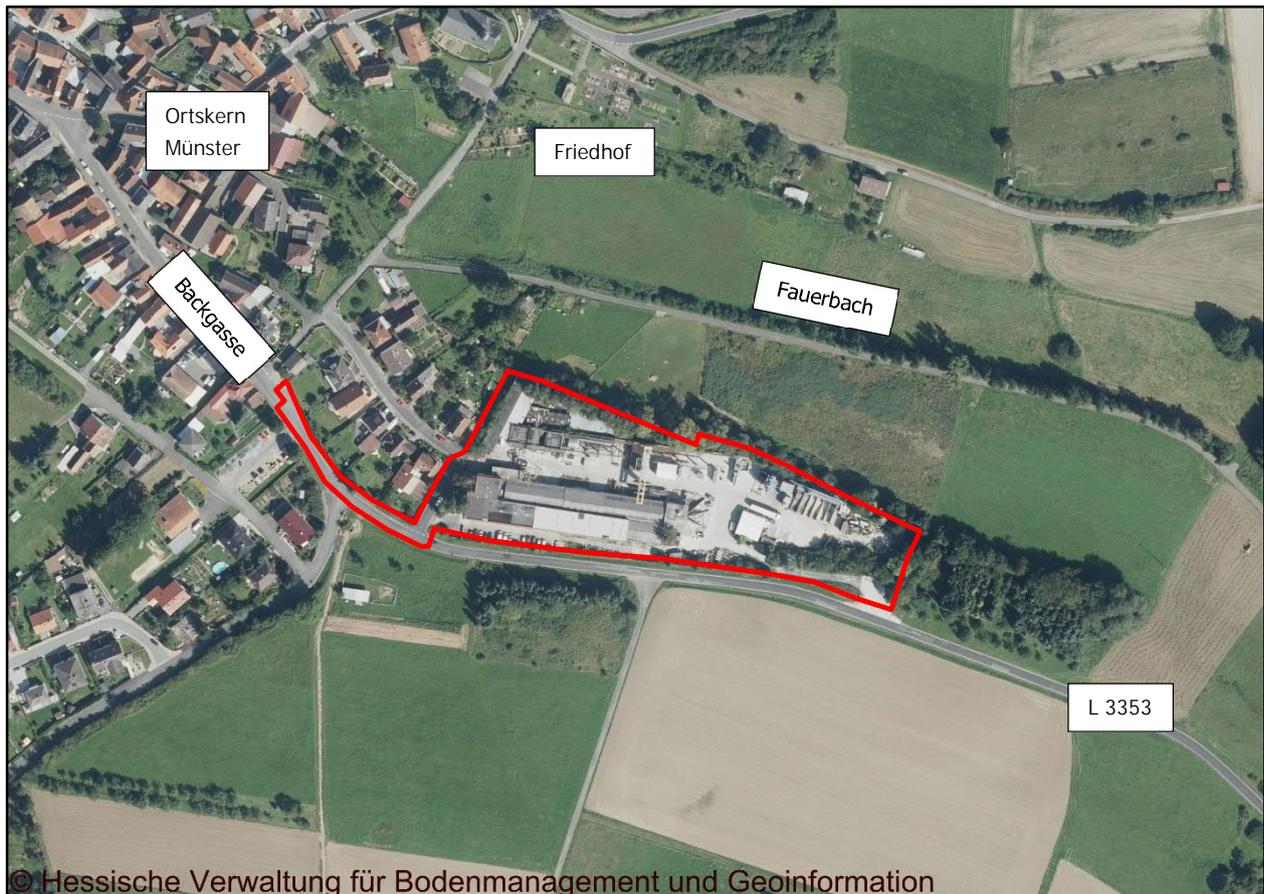


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

#### 3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die in der Gemarkung Münster gelegenen Flurstücke 87 (teilweise), 88 (teilweise), 89, 102/2, 103/ und 104 in der Flur 2, sowie die Flurstücke 15/1, 17 und 18 in der Flur 6. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,81 ha.

Die Flurstücke 87 (teilweise), 88 (teilweise) und 89 (L3353) sind im Eigentum des Landes Hessen, das Flurstück 102/2 im Eigentum der Stadt Butzbach. Die übrigen Flurstücke sind in Privateigentum.

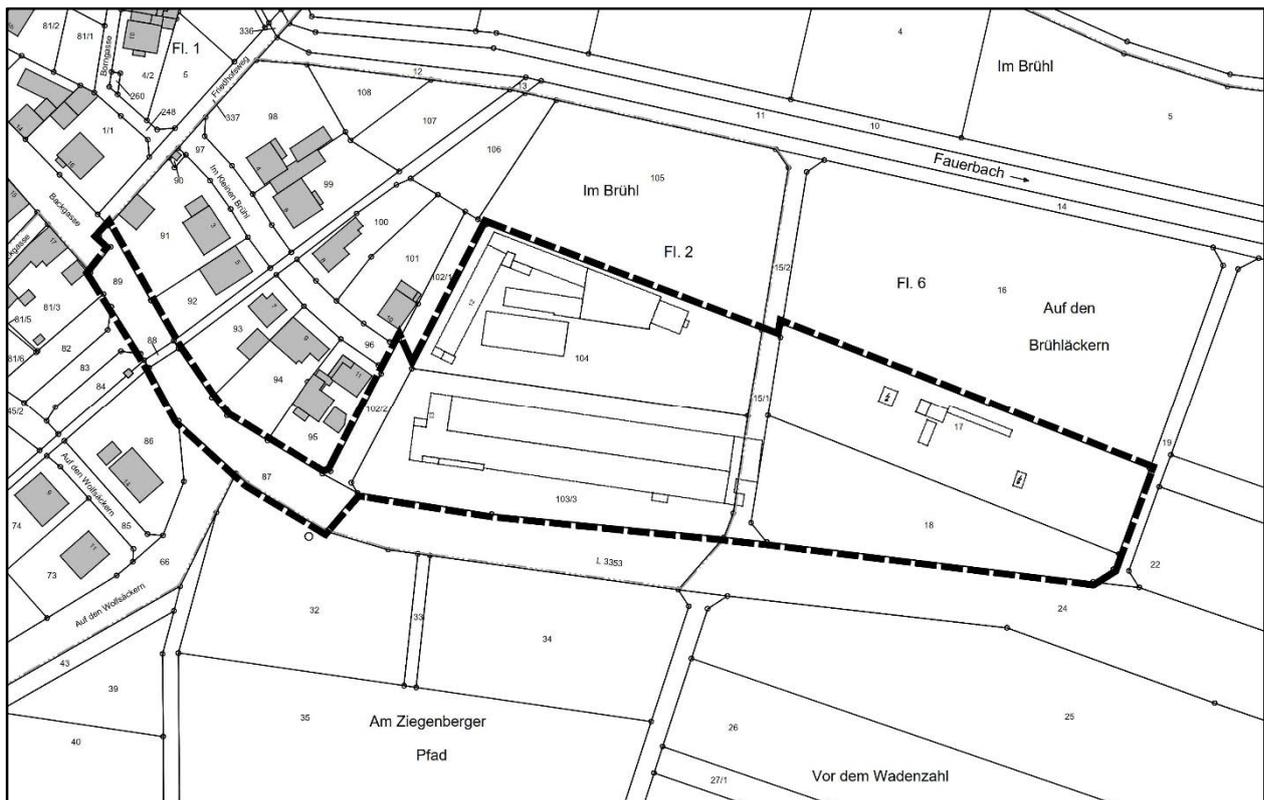


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl / Auf den Brühläckern“

### 3.3 Gebiets-/ Bestandssituation

Die für die Bebauung vorgesehenen Flurstücke sind weitgehend eben. Die Geländehöhen liegen bei 249 bis 250 m üNN. Lediglich am Nord- und Südrand sind Böschungen vorhanden. Nach Norden fällt das Gelände schnell auf 245 bis 246 m üNN, im Süden steigt es zur L 3353 auf rund 253 m üNN an.

Rund 90% des Plangebiets wird von dem bestehenden Betriebsgelände eingenommen. Diese Flächen sind durch Gebäude, Asphalt- und Betonflächen sowie Pflaster- und Lagerflächen versiegelt. Lediglich am Nord-, Ost- und Südrand sind schmale, mit Gehölzen bewachsene Böschungen vorhanden. Die Böschungen sind mit hohen Stützmauern gesichert. Am Nordwestrand befindet sich ein weiterer Gehölzsaum.

Das Flurstück 104 ist mit gewerblichen Nebengebäuden für Lagerzwecke sowie mit zwei Kranstraßen, das Flurstück 103/3 mit einem Ende der 1960er Jahre errichteten Büro- und Lagergebäude sowie einer Werkshalle bebaut. Die ehemalige Wegeparzelle 15/1 wird in der Örtlichkeit nicht als eigenständiges Grundstück genutzt und ist teilweise auch bebaut. Auf dem Flurstück 17 stehen eine Betonmischanlage, sechs Lagerboxen, drei Silos sowie fünf Raumzellen aus Beton. Das Flurstück 18 wurde überwiegend zu Lagerzwecken genutzt. Hier befindet sich auch eine zweite, geschotterte Betriebszufahrt von der L 3353. Das gesamte Gelände ist eingezäunt, wobei die Zaunanlagen inzwischen teilweise umgefallen sind. Mit den Abbrucharbeiten der Außenanlagen wurde bereits begonnen.



Abbildung 3: Blick von Osten auf die Betriebszufahrt von der L3353



Abbildung 4: Lagerboxen und im Abbau befindliche Silos auf Flurstück 17

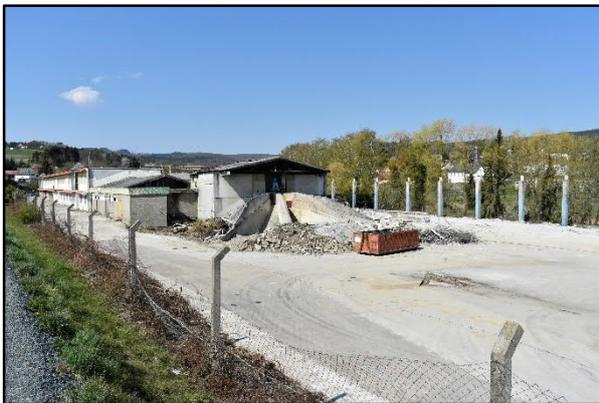


Abbildung 5: Blick von Osten auf die zentrale Bebauung, gut zu erkennen die weitläufige Versiegelung der Betriebsflächen



Abbildung 6: Blick entlang der L3353 mit kleinem Gehölzraum



Abbildung 7: Einmündungsbereich „Im kleinen Brühl“ zur L3353

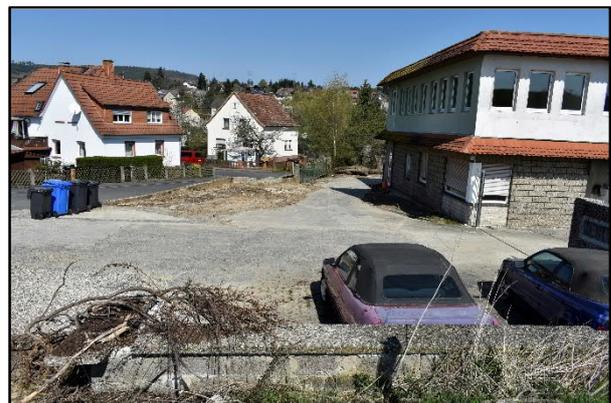


Abbildung 8: Blick auf die Westgrenze des Plangebiets; links die Straße „Im kleinen Brühl“



Abbildung 9: Links der über 100 m lange Gebäudekörper mit Zufahrt und Parkplätzen



Abbildung 10: Lagerflächen am Ostrand des Plangebietes



Abbildung 11: Reste der Kranstraße mit Gehölzriegel am Nordrand



Abbildung 12: Blick von Osten auf die Lagergebäude (Flurstück 104)



Abbildung 13: Blick von Süden auf den westlichen Teil des Plangebiets



Abbildung 14: Blick von Süden auf den östlichen Teil des Plangebiets

## 4. Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

### 4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

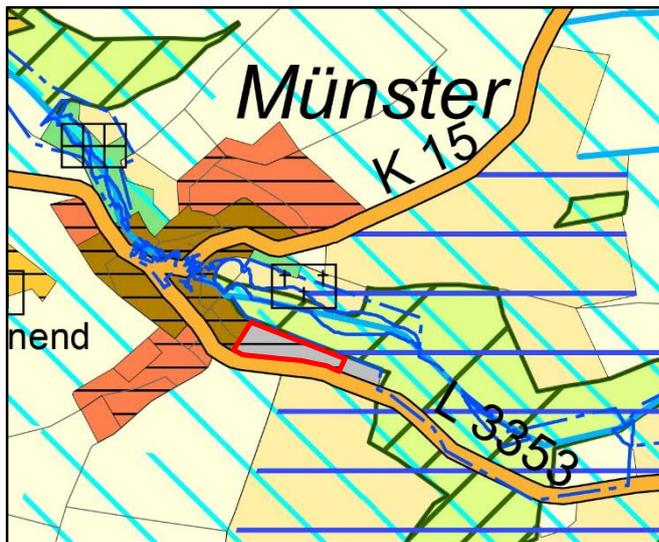


Abbildung 15: Ausschnitt aus dem RegFNP 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen (RPS) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Ballungsraums Frankfurt RheinMain festgelegt.

Das Plangebiet ist als „Gewerbliche Baufläche - Bestand“ dargestellt ist. Zusätzlich ist östlich daran angrenzend noch eine kleinere „Gewerbliche Baufläche - Planung“ dargestellt.

Da der vorliegende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist die Darstellung im RegFNP gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Dabei soll die bisher geplante Erweiterungsfläche im Osten nicht mehr als Baufläche dargestellt werden, da hier eine weitere bauliche Entwicklung in die Landschaft nicht stattfinden soll.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht somit die Nutzung von potentiellen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche. Im Hinblick auf die Begrenztheit von Grund und Boden sowie die Erhaltung und Schonung von Natur und Landschaft besitzt die Schaffung von Wohnraum und anderen Nutzungen innerhalb von Siedlungsgebieten eine hohe Bedeutung. Auch aus regionalplanerischer Sicht soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben (Regionalplan Südhessen 2010, Kapitel 3.4.1, Z3.4.1-4). Diesem Ziel trägt auch § 13a BauGB mit dem Instrumentarium „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ Rechnung. Die Innenentwicklung ist auch in § 1 Abs. 5 BauGB als „Planungsleitlinie“ aufgeführt: *„Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

In diesem Zusammenhang steht auch die „Bodenschutzklausel“ in § 1a Abs. 2 BauGB. Demnach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt diesem Ziel Rechnung, in dem eine nicht mehr genutzte Gewerbebrache einer Wohnbebauung zugeführt wird.

Darüber hinaus sind in der Bauleitplanung die regionalplanerischen Dichtewertvorgaben einzuhalten. Gemäß dem Ziel Z3.4.1-9 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Der Stadtteil Münster ist dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen, so dass eine Siedlungsdichte von 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar einzuhalten ist. Die Dichtevorgaben beziehen sich dabei auf das Bruttowohnbauland. Das Bruttowohnbauland beträgt hier (ohne die Bestandsstraßen) 1,61 ha. Demnach ist im Plangebiet eine Siedlungsdichte von 40 bis 64 Wohneinheiten abzubilden.

Gemäß städtebaulichem Entwurf (siehe Anlage 5) sind innerhalb des Plangebiets drei Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohneinheiten, 5 Doppelhäuser sowie 8 Einzelhäuser mit je max. 2 Wohneinheiten geplant:

Haustyp	Anzahl	Wohneinheit je Gebäude, min.	Wohneinheit je Gebäude, max.	Wohneinheiten,	
				min.	max.
Einzelhaus	8	1	2	8	16
Doppelhaushälfte	10	1	2	10	20
Mehrfamilienhaus	3	6	6	18	18
Summe	21			36	54

Tabelle 1: Wohneinheiten gemäß städtebaulichem Konzept

Hieraus ergibt sich ein (gerundeter) Dichtewert von 22 bis 33 WE/ha. Der Dichtewert liegt nur dann unterhalb der Mindestdichte, wenn in den Einzel- und Doppelhäusern jeweils nur eine Wohneinheit errichtet werden würde. Dies ist jedoch unrealistisch, da (auch auf Grund der relativ großen Grundstücke) in der Praxis davon auszugehen ist, dass mindestens 25% der Wohngebäude zwei Wohneinheiten beinhalten werden. Somit liegen die prognostizierten Mindestwohneinheiten bei 40, was einem Dichtewert von (gerundet) 25 WE/ha entspricht.

Gemäß Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 29. Juni 2016 (4 C 1440/14.N - juris) stellen die einzuhaltenden Dichte für die aufgezählten Siedlungstypen nur im Hinblick auf die jeweiligen Obergrenzen ein Ziel dar, da der Regionalplan hier eine Aussage ohne die Möglichkeit einer Ausnahme trifft (Urteil vom 20. März 2014 - 4 C 448/12.N -, juris RdNr. 79). Die Aussage zur Untergrenze der Bebauungsdichte einschließlich der Ausnahmemöglichkeiten für die mindestens einzuhaltende Dichte ist nach Auffassung des Senats nicht hinreichend deutlich bestimmt, so dass diese insoweit (nur) einen Grundsatz der Raumordnung darstellen, der in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen ist.

Der Mindestdichtewert von 25 WE/ha kann - unter den o.g. Umständen - im Plangebiet theoretisch unterschritten werden. Dies ist jedoch aus städtebaulicher Sicht zu vertreten, da es sich hier um eine Ortstrandlage im Übergang zur freien Landschaft handelt. Zudem liegt die Bebauungsdichte im westlich angrenzenden Siedlungsbereich (ca. 3,4 ha) bei 16 WE/ha und somit deutlich unterhalb der Mindestdichte. Lediglich im dicht bebauten Ortskern von Münster wird der Mindestdichtewert erreicht.

Zur Sicherung der städtebaulichen Dichtewerte wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in Bezug auf eine bestimmte Grundstücksfläche eine bestimmte Zahl von Wohnungen zulässig ist. Eine solche Verhältniszahl ist gemäß BVerwG (Urt. v. 8.10.1998 - 4 C 1.97; Beschl. v. 26.1.2005 4 BN 4/05) zulässig. Hierdurch lässt sich, im Gegensatz der Angabe einer absoluten Zahl (z.B. max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude), die Wohn- und Besiedlungsdichten eines Gebiets besser steuern.

Gemäß Festsetzung A.5 ergeben sich somit folgende Höchstwerte:

Gebiets-Nr.	Größe (m <sup>2</sup> )	Grundstücksanteil (m <sup>2</sup> )	1 Wohneinheit je Grundstücksanteil, max.
WA 1	3.161	170	18
WA 3	4.303	350	12
WA 2 und 4	6.843	250	27
Summe	14.307		57

Tabelle 2: Berechnung der max. zulässigen Wohneinheiten

Dies entspricht einer Siedlungsdichte von max. 35 WE/ha. Die regionalplanerische Obergrenze (40 WE/ha) wird somit in jedem Fall eingehalten.

#### 4.2 Überörtliche Fachplanungen

Aktuelle überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind derzeit nicht bekannt.

### 4.3 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Natur-, Landschafts-, Wasser- schutz- und Überschwemmungsgebieten.

Natura-2000 Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind ebenfalls nicht be- troffen.

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 13 HAGBNatSchG) sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Die Birkenreihe am Nordwestrand des Plangebiets ist in der Hessischen Biotopkartierung (2000) erfasst.

### 4.4 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan „Im Brühl / Auf den Brühläckern“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwick- lung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarma- chung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneue- rung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen oder einer anderen Nut- zungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abge- löst werden soll.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Erneuerung und Widernutzbarmachung eines brachge- fallenen Siedlungsbereichs.

Folgende Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens müssen zusätzlich erfüllt sein:

- Die zulässige Grundfläche muss unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) besitzen eine Größe von 14.307 m<sup>2</sup>, so dass die zulässige in jedem Fall unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Mit der Kumulationsregelung soll ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren rechtsmissbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgespaltet wird, um jeweils Werte von un- terhalb von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche zu erhalten.

Im räumlichen Umfeld sind derzeit keine weiteren Bauleitplanverfahren anhängig.

➤ Voraussetzung erfüllt

- Durch den Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m<sup>2</sup> im Innen- und Außenbereich.

➤ Voraussetzung erfüllt

- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen.

Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Planumgebung nicht vorhanden. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete liegen mindesten 2 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt, so dass hier erkennbar keine Beeinträchtigungen von der Planung auf die Gebiete ausgehen.

➤ Voraussetzung erfüllt

- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes<sup>1</sup> zu beachten sind.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Störfallbetriebe nicht zulässig. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass von der Planung schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen können. Auch sind im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe vorhanden.

➤ Voraussetzung erfüllt

Die vorliegende Planung erfüllt somit insgesamt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB.

---

<sup>1</sup> Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels EWG\_RL\_2012\_18 Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

§ 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen.

## 5. Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot). Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Zu diesem Zweck werden die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Grundsätze und Belange auf ihre Relevanz in Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan hin abgeprüft. In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Aspekte zusammengestellt, wie sie sich insbesondere aus § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ergeben. Die Auflistung gibt Auskunft über die im Rahmen dieser Planung betroffenen Belange. Die Tabelle dient im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach dem BauGB zur Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden.

Die Abwägungsdirektiven des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB werden in Teil VI aufgegriffen.

Lfd. Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
1.	Soziale, demographische, kulturelle Belange		
1.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.3	Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.4	Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.5	Soziale, gesundheitliche und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung		<input checked="" type="checkbox"/>
1.6	Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer		<input checked="" type="checkbox"/>
1.7	Bildungswesen		<input checked="" type="checkbox"/>

Tabelle 3: Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung

Lfd. Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
1.8	Sport, Freizeit, Erholung		<input checked="" type="checkbox"/>
1.9	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge		<input checked="" type="checkbox"/>
2.	Ortsbild, Landschaftsbild und Baukultur		
2.1	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.2	Baukultur		<input checked="" type="checkbox"/>
2.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege		<input checked="" type="checkbox"/>
2.4	Erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze		<input checked="" type="checkbox"/>
2.5	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.	Belange des Umweltschutzes einschließlich Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen		
3.1	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege		
3.1.1	Schutzgut Fauna	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.2	Schutzgut Flora	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.3	Schutzgut Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.4	Schutzgut Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.5	Schutzgut Luft / Klima	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.6	Landschaft / Erholung	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.7	Biologische Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.2	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete		<input checked="" type="checkbox"/>
3.3	Sonstige Schutzgebiete (z. B. LSG, NSG, Ü-Gebiet)		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, insbesondere Fragen des Immissionsschutzes wie		
3.4.1	Lärm	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.4.2	Luft		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.3	Schwingungen / Erschütterungen	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.4.4	Licht / Wärme		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.5	Strahlung		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.6	Altlasten, Kampfmittel	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		<input checked="" type="checkbox"/>
3.6	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.8	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere		
3.8.1	Wasserrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>
3.8.2	Abfallrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>
3.8.3	Immissionsschutzrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>
3.9	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität		<input checked="" type="checkbox"/>

Tabelle 3: Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung (Fortsetzung)

Lfd. Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
3.10	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.11	Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen		<input checked="" type="checkbox"/>
4.	Ökonomische Belange		
4.1	Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.2	Beschränkung des Eigentums / Einschränkungen von Baurechten (Planungsschaden)		<input checked="" type="checkbox"/>
4.3	Anforderungen kostensparenden Bauens		<input checked="" type="checkbox"/>
4.4	Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche		<input checked="" type="checkbox"/>
4.5	Wirtschaft einschließlich der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung		<input checked="" type="checkbox"/>
4.6	Landwirtschaft		<input checked="" type="checkbox"/>
4.7	Forstwirtschaft		<input checked="" type="checkbox"/>
4.8	Erhaltung, Sicherung, Schaffung von Arbeitsplätzen (inkl. Einzelhandel, Handel, Handwerk)		<input checked="" type="checkbox"/>
4.9	Aspekte des kommunalen Haushalts		<input checked="" type="checkbox"/>
5.	Verkehr, Mobilität, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung		
5.1	Post- und Telekommunikationswesen	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.2	Versorgung mit Energie und Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.3	Entsorgung, insbesondere Abwasser und Abfall	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.4	Personenverkehr		<input checked="" type="checkbox"/>
5.5	Güterverkehr		<input checked="" type="checkbox"/>
5.6	Mobilität der Bevölkerung inkl. ÖPNV und nicht motorisierter Verkehr / Vermeidung und Verringerung von Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.7	Sonstige Verkehrsarten (Bahn, Luftfahrt, Schifffahrt)		<input checked="" type="checkbox"/>
5.8	Sonstige technische Infrastrukturvorhaben, soweit nicht schon erfasst		<input checked="" type="checkbox"/>
6.	Sonstige Belange		
6.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	<input checked="" type="checkbox"/>	
6.2	Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (u. a. Brand- und Katastrophenschutz)	<input checked="" type="checkbox"/>	
6.3	Sicherung von Rohstoffvorkommen / sonstige Belange des Bergbaus		<input checked="" type="checkbox"/>
6.4	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		<input checked="" type="checkbox"/>
6.5	Städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen		<input checked="" type="checkbox"/>
6.6	Belange des Hochwasserschutzes		<input checked="" type="checkbox"/>
6.7	Kleintierhaltung		<input checked="" type="checkbox"/>
6.8	Belange von Nachbargemeinden		<input checked="" type="checkbox"/>

Tabelle 3: Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung (Fortsetzung)

## II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

### 1. Kurzdarstellung von Planungsalternativen

Eine mögliche Planungsalternative stellt die Fortsetzung der gewerblichen Nutzung am Standort dar. Der Grundstückseigentümer hatte zunächst eine solche Nutzung (Lagerplatz) geprüft, ist aber zu dem Ergebnis gekommen, dass eine gewerbliche Nutzung für ihn an diesem Standort nicht praktikabel ist. Gegen eine Weiterführung der gewerblichen Nutzung sprechen insbesondere die Lage abseits städtischer Strukturen, lange Verkehrswege zu Bundesstraßen / Autobahnen sowie mögliche Immissionskonflikte mit der angrenzenden Bebauung.

Auf Grund des relativ schmalen Grundstückszuschnittes sowie insbesondere der einzuhalten Bauverbotszone entlang der L3353 sind hinsichtlich des Bebauungskonzeptes enge Grenzen gesetzt, so dass hier lediglich eine einfache Erschließung (Straße mit Wendemöglichkeit) mit zweiseitiger Bebauung in Frage kommt.

### 2. Erschließung

#### 2.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt von der L3353 über die Straße „Im kleinen Brühl“. Dies war auch bisher die Hauptzufahrt zum Gewerbegebiet. Die bisherige zweite Zufahrt zur L3353 ist bei einer Nutzungsänderung nicht mehr zulässig, sie wird zurückgebaut.

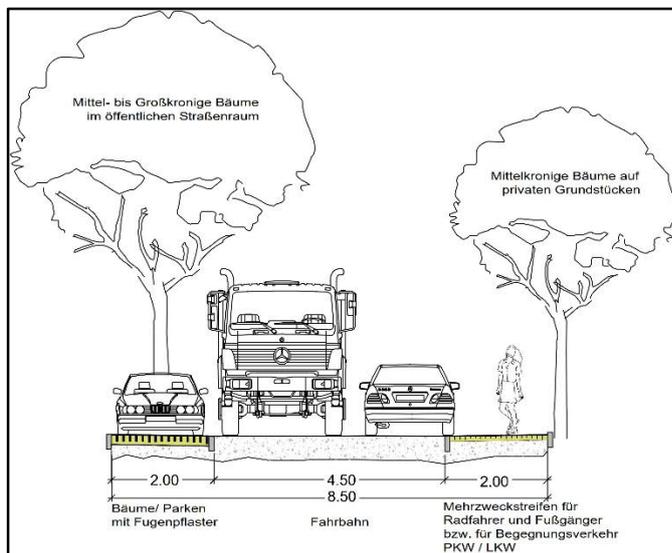


Abbildung 16: Straßenquerschnitt

Bei der Straßenerschließung wurden die Anforderungen der RaSt06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) berücksichtigt. Die innere Erschließung erfolgt über eine 8,5 m breite Wohnstraße. In dem Straßenquerschnitt ist ein Begegnungsverkehr Lkw/Pkw möglich, zusätzlich können ein einseitiger Gehweg und Park- bzw. Grünstreifen angelegt werden (siehe Abbildung 16).

Die Straße endet in einem Wendehammer mit einem Mindestradius von 6,0 m mit Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug bis 10 m Länge.

Das Plangebiet ist über die RMV-Buslinie FB 55 (Butzbach-Bahnhof - Bodenrod) an den ÖPNV angebunden. Die Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung (300 m) in der Ortsmitte (Backgasse).

Ein Ausbau des Einmündungsbereiches zur L3353 ist nicht erforderlich (siehe auch Kapitel IV.4). Die freizuhaltenen Sichtfelder sind im Bebauungsplan dargestellt. Von der L3353 sind keine weiteren Zufahrten in das Baugebiet zulässig. Zudem ist die Bauverbotszone zu beachten.

Da der Einmündungsbereich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt, ist zur Sicherung der fußläufigen Verbindung zur Ortsmitte ein Lückenschluss des Gehwegenetzes entlang der Backgasse bis zur Einmündung „Im kleinen Brühl“ erforderlich. Die Ausbaulänge beträgt ca. 90 m, der Gehweg verläuft entlang der Nordseite der L3353 innerhalb der Straßenparzelle (Flurstücke 87 bis 89).

## 2.2 Wasser- und Abwasser

Das Plangebiet ist derzeit an die in der Straße „Im kleinen Brühl“ verlaufenden Trink- und Abwasserleitungen angeschlossen. Hier verläuft ein Abwasserkanal (DN 300) sowie eine Trinkwasserleitung (VW 100) der EVB. Die Entwässerung des zukünftigen Baugebietes soll jedoch nach Norden in Richtung des Fauerbaches erfolgen. In der Planzeichnung ist die ungefähre Lage der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen dargestellt.

Im Übrigen wird hinsichtlich der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung auf Kapitel IV.3.2 verwiesen.

Grundsätzlich ist die Abwasser- und Niederschlagsbeseitigung im Wasserhaushaltsgesetz (WHG), im Hessischen Wassergesetz (HWG) sowie in der Entwässerungssatzung der Stadt Butzbach geregelt. So soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG Niederschlagswasser ortsnah versickern, verrieseln 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. Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

## 2.3 Strom und Telekommunikation

Das Stromnetz im Stadtgebiet Butzbach ist im Eigentum der Butzbacher Netzbetrieb GmbH & Co. KG (BNG). Anteilseigner an dieser Gesellschaft sind die Energie und Versorgung Butzbach GmbH (EVB) und die ovag AG. Die technische Betriebsführung erfolgt durch die ovag Netz GmbH. In der Straße „Im kleinen Brühl“ sind Stromkabel verlegt. Zusätzlich befinden sich in dort Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die Stromkabel verbleiben auch weiterhin im öffentlichen Bereich (Verkehrsflächen), so dass hier keine Grunddienstbarkeiten erforderlich werden.

Für das Baugebiet wird keine zusätzliche oder neue Trafo-Station benötigt. Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt aus dem vorgelagerten Netz.

Weiterhin befinden sich innerhalb der bestehenden Straßen Telekommunikationsanlagen der Telekom, von denen aus die Versorgung des geplanten Baugebietes sichergestellt werden kann.

## 2.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist über die vorhandenen Entsorgungsunternehmen gesichert.

## 3. Städtebauliches Konzept

Die Stadt Butzbach hat in den letzten Jahren verstärkt Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zugeführt und so einen wesentlichen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung geleistet. So wurden unter anderem am Landgrafenschloss, der US-Housing-Area sowie auf ehemaligen Gewerbeflächen (Tröster-Gelände, Butzbacher Farbenfabrik, Postgelände Weiseler Straße 50, Papierfabrik in der Weiseler Straße, Nudelfabrik Heil) neue Wohnbebauungen entwickelt. Hinzu kommen eine Vielzahl an kleineren Nachverdichtungen (z.T. für einzelne Grundstücke) in Form von An-, Neu- oder Umbauten. Zudem ist ein Baulückenkataster erstellt und wird regelmäßig fortgeschrieben.

Die Stadt Butzbach steht allerdings weiterhin einer hohen Nachfrage - insbesondere aus dem Rhein-Main-Gebiet - nach Wohnbaugrundstücken gegenüber. Da der Innenentwicklung Grenzen gesetzt sind, ist die Stadt auch auf die Ausweisung neuer Baugebiete in den Stadtteilen angewiesen, um auch dort für einen angemessenen Raum für neue Wohnungen zu sorgen.

Die ehemalige gewerbliche Fläche im Stadtteil Münster bietet sich hier in besonderem Maße an. Die Fläche wurde bereits vollständig baulich genutzt und ist an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt angeschlossen. Durch die Umnutzung kann auf die Inanspruchnahme weiterer bislang un bebauter Flächen im Außenbereich verzichtet werden.

Das städtebauliche Konzept (siehe Anlage 5) sieht eine maßvolle, der bestehenden Siedlungsstruktur von Münster angepasste Entwicklung vor. Entlang einer inneren Erschließungsstraße mit Wendehammer soll eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern (drei Stück), Doppelhäusern (5 Stück) und Einzelhäusern (8 Stück) mit ca. 36 Wohneinheiten entstehen. Zulässig ist eine max. zweigeschossige Bebauung. Auf Grund der einzuhaltenden Bauverbotszone (20 m) entlang der L3353 sind die Grundstücke hier relativ langgestreckt. Das zukünftige Baugebiet ist durch die vorhandenen Gehölzbestände am Nordwest-, Nord- und Ostrand bereits gut eingegrünt. Diese Gehölzbestände werden - ebenso wie die Gehölzstreifen entlang der L3353) im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt.

## 4. Grundzüge der Planfestsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Bebauungsplan durch Ausweisung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO, §§ 2-11) festgesetzt. Aus den festgesetzten Baugebieten folgt, dass nach den Maßgaben der Baugebietsvorschriften der BauNVO bestimmte, dem Zweck der Baugebiete entsprechende bauliche Anlagen zulässig sind.

§ 12 BauNVO regelt die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den einzelnen Baugebieten, § 13 BauNVO die von Gebäuden und Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. § 14 BauNVO schließlich regelt die Zulässig von Nebenanlagen in den Baugebieten.

#### *4.1.1 Allgemeine Wohngebiete*

Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Durch die Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes wird die angrenzende Bebauung „Im Brühl“ aufgegriffen und weitergeführt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen allgemein zulässig:

#### 1. Wohngebäude

Im Sinne des Planungsrechts ist ein Wohngebäude ein Gebäude, das dem dauernden Wohnen dient und dazu geeignet ist. Der Nutzungsbegriff Wohnen ist abzugrenzen von bestimmten Formen des Verwahrens mit Betreuung, des vorübergehenden Unterkommens oder der Unterbringung, die anderen Nutzungsbegriffen wie Anlagen für soziale Zwecke und Beherbergungsbetrieben zuzuordnen sind.

#### 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Die genannten Nutzungen sollen keine übergebietslichen oder gar zentralen Versorgungsaufgaben für andere Baugebiete übernehmen, sondern nur die im Gebiet wurzelnden Versorgungsbedürfnisse vor allem der Wohnbevölkerung befriedigen.

Bauplanungsrechtlich ist ein „Laden“ eine Stätte gewerblicher Betätigung mit Kunden- oder Publikumsverkehr. Typische Beispiele solch kleinerer Einrichtungen, die stärker in der Vergangenheit als heutzutage die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung sicherstellen, sind Obst- und Gemüseläden, Tabak- und Schreibwarenläden, Spirituosengeschäfte, aber auch im Angebot breiter angelegte Lebensmittelgeschäfte.

Der Nutzungsbegriff „Schank- und Speisewirtschaften“ im Sinne der BauNVO erfasst damit z. B. Restaurants, Wirtshäuser, Gaststätten, Schnellimbisse, Cafés, Biergärten, Bierlokale und Weinstuben, Eisdielen, Konditoreien, Trinkhallen und Stehimbisse.

Welche „Handwerksbetriebe“ im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, ist in erster Linie davon abhängig, ob ein Betrieb dem Gebiet funktional zugeordnet ist. Da die meisten Handwerksarten aufgrund einer hohen Spezialisierung nicht auf eine substantielle Nachfrage gerade in dem maßgeblichen allgemeinen Wohngebiet rechnen können, kommen nur relativ wenige Handwerksbetriebe in Frage.

### 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Anlagen für kirchliche Zwecke umfassen insbesondere die dem Gottesdienst und der Seelsorge gewidmeten baulichen Anlagen der Kirchen und Religionsgesellschaften.

Unter dem Nutzungsbegriff „Anlagen für kulturelle Zwecke“ fasst die BauNVO unabhängig von dem Träger der Einrichtung im Teilbereich Bildung und Wissenschaft vor allem Schulen und andere Lehrinstitute der Aus-, Fort- und Weiterbildung (z. B. Sprachschulen) zusammen.

Typische „Anlagen für soziale Zwecke“ sind Kindergärten, Kindertagesstätten, Einrichtungen der Behindertenbetreuung, Treffpunkte für Jugendliche, Altenbegegnungs- und Altenbetreuungsstätten, Frauenhäuser, soziale Hilfsdienste („Essen auf Rädern“) und andere Fürsorgeeinrichtungen mit sozialer Zielsetzung.

Bei den „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ handelt es sich um dem Gesundheitswesen zugehörige öffentliche und private Anlagen. Denkbar sind z.B. Rettungswachen privater Hilfsdienste (Rotes Kreuz, Johanniter etc.), Nebenstellen von Gesundheitsämtern, Solarien sowie gebietstypische Spezialkliniken, nicht aber große Krankenhäuser mit zahlreichen Fachabteilungen.

Unter den Begriff „Anlagen für sportliche Zwecke“ fallen sowohl Anlagen „im Freien“ als auch Anlagen in Gebäuden. Mit dem Gebietscharakter vereinbar sind je nach den örtlichen Verhältnissen z.B. kleinere Anlagen, wie Fitness-Studios, Tennisplätze mit ein bis zwei Spielfeldern, Hallenbäder, Turnhallen, Spielfelder für Ballspiele, Bolzplätze, Billardräume, Kegelbahnen und Ähnliches.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird jedoch bestimmt, dass die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen (für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig sind. Es sind entsprechende Nutzungen im Ortskern bzw. in der Kernstadt bereits vorhanden. Weiterhin sollen mögliche Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung hierdurch ausgeschlossen werden.

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO können weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die genannten Nutzungen jedoch ausgeschlossen, da diese in der Regel flächen- und verkehrsintensiv sind und das angrenzende Straßennetz zu stark belasten würden. Auch besitzen diese Nutzungen hinsichtlich möglicher Lärmbelastungen ein hohes Störpotential. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets weiterhin gewahrt.

#### *4.1.2 Sonstige Nutzungen*

Neben den bereits aufgeführten Nutzungen sind in den Baugebieten nach § 12 Abs. 1 BauNVO allgemein Stellplätze und Garagen zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Nutzung für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (§ 13 BauNVO), allerdings nur in Räumen und nicht im ganzen Gebäude.

Schließlich sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenschaft nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Weiterhin sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, sofern für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt werden.

Zu den Nebenanlagen zählen auch baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung von Solarenergie an oder auf Dach- oder Außenwandflächen, auch wenn die Energie überwiegend in das Netz eingespeist wird (§ 14 Abs. 3 BauNVO).

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sind in den §§ 16-21a der BauNVO definiert. Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche, die Baumassenzahl oder die Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

### *4.2.1 Höhe baulicher Anlagen*

§ 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO ermächtigt, das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (H) zu bestimmen.

§ 18 BauNVO normiert hierzu in Absatz 1 in Konkretisierung des allgemeinen Bestimmtheitsgebotes, dass die für die Anwendung der Festsetzung auf das einzelne Vorhaben erforderlichen Bezugspunkte festgelegt werden müssen, wenn von der Ermächtigung Gebrauch gemacht wird. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind aus städtebaulichen Gründen in Bebauungsplänen regelmäßig zu treffen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation im Gebiet wird für die max. Höhe baulicher Anlagen eine Festsetzung in m üNN getroffen. Die vorhandenen Geländehöhen im Gebiet wurden von einem Vermessungsbüro ermittelt und sind in der Plankarte dargestellt. Die Geländehöhen liegen zwischen 249 und 250 m üNN. Da das Gelände auch nach den Abrissarbeiten in etwa dieses Geländeniveau beibehält, wird für die zukünftigen Gebäude eine max. von 259 bzw. 260 m üNN festgesetzt. Somit liegen die zukünftigen Gebäudehöhen bei max. 10 m, was eine angemessene Höhe für eine zweigeschossige Bebauung (mit Dach- oder Staffelgeschoss) bedeutet.

#### *4.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche*

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Festsetzung der GRZ gelten die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen, die nur in unter speziellen Voraussetzungen überschritten werden dürfen.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wurden die Höchstwerte für Allgemeine Wohngebiete (0,4) festgesetzt, um eine möglichst hohe Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche neben den baulichen Hauptanlagen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. In den Allgemeinen Wohngebieten greift somit die „Kapfungsgrenze“ von 0,6.

#### *4.2.3 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl*

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse, was in etwa der angrenzenden Bebauung „Im kleinen Brühl“ entspricht. Da die Geschossflächenzahl nur für Vollgeschosse berechnet wird, ergibt sich eine GFZ von 0,8.

Gemäß § 2 Abs. 5 HBO sind Vollgeschosse 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 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.

Da eine max. Geschosshöhe in der HBO nicht definiert ist, erfolgt die Beschränkung der Gebäudehöhen durch Festlegung der max. Oberkante (OK). Die festgesetzte max. Oberkante (OK) der Gebäude ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die oberste Dachfläche, bei Pultdächern um die Oberkante des höheren Dachteils. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Maß nicht überschreiten.

Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 HBO sind einzuhalten, so dass die Anforderungen hinsichtlich Besonnung und Belüftung berücksichtigt werden.

#### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermächtigt den Planungsträger, im Bebauungsplan die Bauweise festzusetzen, welche in § 22 BauNVO näher geregelt ist. In der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wobei die Tiefe des Grenzabstandes durch das Abstandsflächenrecht bestimmt wird. Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise nicht länger als 50 m sein. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Aufgrund der großzügigen Baufenster wird in den Gebieten WA 1, 3 und 4 eine abweichende (offene) Bauweise festgesetzt und die max. Länge der Gebäude auf 25 m begrenzt. Hierdurch wird verhindert, dass ein übermäßig langer Gebäudekomplex errichtet werden kann.

§ 23 Absatz BauNVO legt mit der Baulinie, der Baugrenze und der Bebauungstiefe die drei Instrumente fest, mit denen die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden kann. Die überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, da hierfür kein besonderes städtebauliches Erfordernis vorliegt und auch mit Baugrenzen ein geordnetes städtebauliches Bild erreicht werden kann.

#### 4.4 Stellplätze und Garagen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können im Bebauungsplan Festsetzungen für die Flächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Einfahrten getroffen werden. Zweck dieser Festsetzungsmöglichkeit ist es, gezielt für die Anlagen die planungsrechtlichen Grundlagen für solche Flächen vorzusehen.

Auf eine Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird verzichtet, damit eine möglichst hohe Flexibilität bei der Bauausführung gewährleistet ist. Die genannten Anlagen sind somit innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Ausnahme hiervon stellt die Bauverbotszone dar.

Für Garagen und Carports gilt aus Verkehrssicherheitsgründen ein Mindestabstand von 5 m zur angrenzenden Verkehrsfläche.

#### 4.5 Zahl der Wohnungen

Planungsrechtlich ist der Begriff „Wohnung“ zwar nicht definiert, durch die folgenden Merkmale jedoch ausreichend gekennzeichnet.

Eine Wohnung muss

- baulich abgeschlossen, also nicht mit anderen Wohnungen durch Türen o.Ä. verbunden sein,
- einen abschließbaren Zugang haben,
- eine belüftbare Küche oder Kochnische haben,
- über eine Waschgelegenheit (für die Körperpflege) und über eine Toilette verfügen.

Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird im Verhältnis zur Grundstücksfläche begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Hierdurch wird gewährleistet, dass die regionalplanerischen Vorgaben zur max. Bebauungsdichte eingehalten werden (vgl. Kapitel I.4.1) und der gewünschte städtebauliche Charakter des Baugebietes gemäß dem vorliegenden Bebauungskonzept verwirklicht wird.

#### 4.6 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen (Im kleinen Brühl, Backgasse) sowie die geplante Erschließungsstraße werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Verkehrsfläche dient der gesicherten Erschließung als Zulässigkeitsvoraussetzung für Vorhaben.

Die Flächen der L3353 wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, um hier das Baurecht für den geplanten Gehweg zu schaffen.

Entlang der L3353 werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, da hier aus Verkehrssicherheitsgründen zusätzliche Ein- und Ausfahrten nicht errichtet werden sollen. Zudem sind hier die Bauverbots- und Baubeschränkungszone zu berücksichtigen.

#### 4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Bodenversiegelung (A.6.1) sowie der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (A.6.2 bis 6.7). Nähere Ausführungen zum Erfordernis artenschutzrechtlicher Maßnahmen sind dem Artenschutzfachbeitrag (Anlage 1) zu entnehmen.

#### 4.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der geplanten Entwässerung des Baugebietes wird im Bereich der Parzelle 15/1 ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der EVB/EAB festgesetzt.

Die Rechtsfolge der Festsetzung besteht darin, dass die Belastung der bezeichneten Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der in der Festsetzung bezeichneten Begünstigten zulässig ist und Vorhaben, die solchen Belastungen widersprechen, unzulässig sind. Die Begründung der Rechte muss in Form von beschränkten dinglichen Rechten (Dienstbarkeiten im Grundbuch) oder ggf. durch Baulasten erfolgen.

4.9 Flächen zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 25a) sowie über Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Nr. 25b). Die Erhaltung und Entwicklung der Gehölzbestände an der L3353 dient der Eingriffsvermeidung sowie dem Artenschutz (Erhaltung und Entwicklung von Lebensstätten). Die Erhaltung der Gehölzbestände am Nord- und Ostrand des Gebietes dient insbesondere der Eingrünung des Gebietes sowie dem Artenschutz.

#### 4.10 Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) kann durch Satzung geregelt werden, dass im Stadtgebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Satzungsregelung kann als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Auf dieser Grundlage wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss dabei mindestens 6 m<sup>3</sup> betragen. Für das Retentionsvolumen und den Drosselabfluss der Zisternen werden entsprechende Werte festgesetzt.

#### 4.11 Örtliche Bauvorschriften

Die in § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO ebenfalls in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestzungen nach § 91 HBO wurden nur insofern aufgenommen, als sie zur ortsbildgerechten Einbindung neuer Gebäude in den Bestand erforderlich sind. Gegenstand sind die Dachlandschaft, Staffelgeschosse, Werbeanlagen, Einfriedungen sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

Die Dachlandschaft von Münster ist von geneigten Dächern in den Farbtönen Rot bis Anthrazit geprägt. Die neuen Gebäude im Baugebiet sollen sich in diese baukulturelle Landschaft einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher eine Gestaltungsvorschrift zur Farbgebung der Dachlandschaft sowie zur Gestaltung von Staffelgeschossen und Dachbegrünung.

Da auch im Allgemeinen Wohngebiet gewerbliche Nutzungen in Form von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, werden Festsetzungen zu Werbeanlage getroffen. Diese sollen auch eine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs auf der L3353 vermeiden.

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 reduziert werden. Zulässig sind daher offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Um Wanderwege von Kleintieren freizuhalten, ist zudem ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten. Mauer- und Betonsockel nur zur Sicherung des Geländes zulässig.

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der HBO (§ 8) wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstücks, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll insgesamt ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden.

Durch die Änderung der Hessischen Bauordnung 2018 unterliegen nun auch die örtlichen Bauvorschriften den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), explizit den §§ 1 bis 4c, 8 bis 10a, 13 bis 13b, 30, 31, 33, 36, 214 und 215 BauGB<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Bisher war lediglich § 10 Abs. 3 BauGB (Bekanntmachung) anzuwenden.

### III. GRÜNORDNUNG / UMWELTBELANGE

#### 1. Einleitung

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Die auf der örtlichen Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 11 BNatSchG) werden in einem Grünordnungsplan dargestellt. Die Grünordnung sowie die Berücksichtigung der sonstigen Umweltbelange werden im folgenden Abschnitt III. zusammengefasst.

#### 2. Ziele des Natur- und Umweltschutzes

In verschiedenen Fachgesetzen werden Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten Fachgesetze sind dabei das

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Umweltinformationsgesetz (UIG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Im Folgenden werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen - bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl / Auf den Brühläckern“ - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 5 BauGB	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes	- Überplanung bereits bestehender Bauflächen und somit Reduzierung der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich - Erhaltung von Gehölzflächen - Grünordnerische Festsetzungen
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	- Reduzierung von Beeinträchtigungen (Umwandlung von Gewerbe in Wohnen)
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Erhaltung von Gehölzflächen - Grünordnerische Festsetzungen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- Erhaltung von Gehölzflächen - Grünordnerische Festsetzungen - Artenschutzmaßnahmen
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Überplanung bereits bestehender Bauflächen - Festlegung der Siedlungsdichte
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	- Nicht erforderlich.
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.	- Erhaltung von Gehölzflächen - Grünordnerische Festsetzungen - Artenschutzmaßnahmen
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Artenschutzrechtliche Prüfung
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	- Reduzierung der Versiegelung im Plangebiet - Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen - Bodenuntersuchungen

Tabelle 4: Berücksichtigung Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 47 ff. WHG	Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.	- Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen - Zisternen
§ 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen.	- Schalltechnische Untersuchung - Umwandlung von Gewerbe in Wohnen

Tabelle 4: Berücksichtigung Ziele des Natur- und Umweltschutzes (Fortsetzung)

Fachpläne liegen für das Plangebiet nicht vor. Der Landschaftsplan ist in den Regionalen Flächennutzungsplan integriert (vgl. Kapitel I.4.1). Besondere zu berücksichtigende landschaftsplanerische Entwicklungsziele liegen für das Plangebiet nicht vor.

### 3. Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Anlage 1). Bezüglich des Artenschutzes ist zunächst festzustellen, dass eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen in Betracht kommt, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans oder der Satzung das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplan- oder Satzungsverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan bzw. die Satzung nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmung vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam sind. Somit ist im Verfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zeitraum April bis August 2020 durchgeführt. Dabei wurden insbesondere die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge und Heuschrecken untersucht.

#### 3.1 Vögel

Im Plangebiet sowie in den unmittelbar randlich angrenzenden Gehölzbeständen wurden insgesamt 11 Brutvogelarten nachgewiesen: Rauchschnalbe, Blaumeise, Haussperling, Hausrotschwanz, Bluthänfling, Ringeltaube, Mönchsgrasmücke, Dorngrasmücke, Amsel, Rotkehlchen, Zilpzalp.

Bis auf den Haussperling und Bluthänfling handelt es sich um typische, allgemein häufige und weit verbreitete Siedlungsarten, die keine spezifischen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und somit in den unterschiedlichsten Lebensräumen vorkommen können.

Da die umgebenden Gehölzbestände erhalten bleiben, die Arten nicht störungssensibel (Lärm, Bewegungsunruhe) reagieren und alljährlich neue Nester bauen, ist davon auszugehen, dass sämtliche Arten auch weiterhin Bruthabitate vorfinden.

Die im Plangebiet als Nahrungsgäste beobachteten Arten stellt der Bereich kein essentielles Nahrungshabitat dar, so dass nicht von einer Beeinträchtigung durch das Vorhaben auf die Nahrungsgäste auszugehen ist. Ebenso ist eine Störung der in der nördlich angrenzenden Röhrichtfläche / Wiesenbrache vorkommenden Arten nicht zu erwarten.

Für die beiden Arten Haussperling und Bluthänfling wurde eine vertiefende Prüfung durchgeführt.

### 3.2 Fledermäuse

Fledermäuse wurden im Bereich der Gebäude nicht nachgewiesen, es konnten jedoch jagende Zwergfledermäuse beobachtet werden. Innerhalb der Ortslage ist mit regelmäßigem Vorkommen von Gebäudefledermausarten zu rechnen. Der Entfall der Gebäude oder die Bebauung des Plangebietes (Nahrungshabitat) können somit keinen Verbotstatbestand erfüllen. Da die wenigen Grün- und Buntspechthöhlen in den markanten alten Silberweiden im nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs erhalten bleiben, ist durch das Vorhaben auch hier mit keinen Konflikten zu rechnen. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet sicher von mehreren Fledermausarten überflogen und als Teilnahrungshabitat genutzt wird. Für alle Arten gilt jedoch, dass die überwiegend versiegelte Fläche kein essenzielles Nahrungshabitat für Fledermäuse darstellen kann und das Plangebiet zu kleinflächig ist, um eine Auswirkung auf die großräumigen Nahrungshabitate von Fledermäusen zu haben.

### 3.3 Reptilien

Lediglich im Bereich der Straßenböschung und auch im gegenüberliegenden Bankett konnten Zauneidechsen nachgewiesen werden. Die Mauereidechse wurde nicht nachgewiesen. Für die Schlingnatter ist das Plangebiet nicht geeignet. Ein Vorkommen der Blindschleiche und Ringelnatter wurde nur außerhalb des geplanten Baugebiets nachgewiesen. Insofern sind diese Arten nicht weiter zu berücksichtigen, da davon ausgegangen werden kann, dass Individuen der Arten im Umfeld ausreichend Lebensraum vorfinden und sich deren Lokalpopulation nicht ausschließlich auf den Eingriffsbereich beschränken kann bzw. dort vermutlich auch nur gelegentlich in Erscheinung treten können.

Da im Bereich des geplanten Gehweges ein Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde für diese Art eine Einzelprüfung durchgeführt.

### 3.4 Amphibien

Etwa mittig im Plangebiet befindet sich ein mit Wasser gefüllter Betontrog. Amphibien konnten hier - wie auch im übrigen Plangebiet - jedoch nicht nachgewiesen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet im aktuellen Zustand keinen geeigneten Lebensraum für Amphibien bietet.

### 3.5 Schmetterlinge/Tagfalter

Schmetterlinge wurden zumeist außerhalb des Plangebietes in Randbereichen der Gehölzbestände oder das Plangebiet überfliegend beobachtet. Es wurden Wiesenvögelchen, Gewöhnliches Ochsenauge, Kleiner Kohlweißling, C-Falter, Hauhechel-Bläuling und Admiral nachgewiesen. Die europarechtlich geschützte Spanische Flagge konnte nicht festgestellt werden.

Eine Betroffenheit für die Arten liegt nicht vor, gezielte Maßnahmen werden nicht erforderlich.

### 3.6 Heuschrecken/Springschrecken

Insgesamt konnten im Plangebiet nur 4 Arten (Heimchen, Nachtigall-Grashüpfer, Gemeiner Grashüpfer, Grünes Heupferd) nachgewiesen werden. Potenziell wäre aufgrund des überwiegend versiegelten Bereichs mit der national geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke zu rechnen gewesen, die aber im Plangebiet nicht nachweisbar war. Keine der nachgewiesenen Arten zählt in Hessen zu den bestandsgefährdeten Arten. Auch sind deren Populationen nicht auf den unmittelbaren Eingriffsbereich begrenzt, sondern konnten auch im Umfeld nachgewiesen werden.

Eine Betroffenheit der Gruppe der Heuschrecken durch das Planvorhaben liegt somit nicht vor.

### 3.7 Artenschutzmaßnahmen

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ersatzmaßnahmen und ein Monitoring erforderlich. Bei Einhaltung Maßnahmen können wirksam alle Verbotstatbestände der Naturschutzgesetzgebung, gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3, ausgeschlossen werden.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Zeitliche Beschränkung für Schnitt- und Rodungsmaßnahmen und Gebäudeabriss
- Vergrämungsmaßnahmen (Zauneidechse)
- Beschränkung der Beleuchtung
- Vogelschutzmaßnahmen an Glasfassaden.

Darüber hinaus werden folgende Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

- Anbringung von Brutkästen für den Haussperling

- Entnahme von Blaufichten, Heckenpflanzung und Anlage von Sand-Stein-Reisighaufen auf dem Flurstück 22 (außerhalb des Geltungsbereichs).

Die letztgenannte Maßnahme wird auf dem Grundstück des Vorhabenträgers durchgeführt. Die Maßnahme wird vertraglich gesichert (Vertrag gemäß § 11 BauGB) und grundbuchrechtlich eingetragen. Für den Zeitraum von 3 Jahren nach Fertigstellung bzw. Anlage wird der Investor 2-mal jährlich Kontrollen durchführen, soweit erforderlich wässern und etwaige vertrocknete oder beschädigte Anpflanzungen ersetzen. Nach Ablauf des v.g. Zeitraums übernimmt die Stadt dauerhaft die weitere Pflege und Unterhaltung dieser Ausgleichsflächen.

Für die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist weiterhin eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Zudem erfolgen im Rahmen eines Monitorings in den ersten 3 Jahren jährlich zweimalige Kontrollen der neu angelegten Gebüschgruppen und Heckenstruktur. Auch diese Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

#### 4. Biotopschutz

Wertgebende national oder europarechtlich geschützte und bestandsgefährdete Pflanzenarten bzw. Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden und sind aufgrund der überwiegend intensiven Nutzung und versiegelten Bereiche auch nicht zu erwarten.

In den Randbereichen (im Nordwesten, Norden und Osten) befinden sich Baumgehölze, die teilweise noch in den Geltungsbereich hineinragen. Einige Bäume sind hier bereits abgängig. Der Gehölzsaum setzt sich im Wesentlichen aus Birken, Weiden und Fichten zusammen mit Brombeeren, Rosen, Schwarzdorn, Liguster im Unterwuchs. Im Süden zur L3353 Straße befinden sich im westlichen Abschnitt entlang der Grundstücksgrenze gebüschartige Strukturen aus Hartriegel, Feuerdorn, Heckenrose, Liguster, Brombeere und diversen Ziersträuchern sowie zwei Ahorn-Kugelbäumchen.

Sämtliche Gehölzbestände im Plangebiet bleiben erhalten, entlang der L3353 wird zudem eine Ergänzungspflanzung mit Sträuchern festgesetzt. Insgesamt erfolgt durch die Planung eine Aufwertung der Biotopstruktur, indem große Flächen entsiegelt und durch Garten- und Gehölzflächen ersetzt werden.



Abbildung 17: Strauchgehölze am Südwestrand



Abbildung 18: Baumstreifen im Norden

## 5. Boden

### 5.1 Vorsorgender Bodenschutz

Geologisch liegt das Plangebiet in einem Gebiet holozäner Auensedimente (Lehm, Sand, Kies)<sup>3</sup>. Gemäß Bodenviewer Hessen (1:50.000) liegt das Plangebiet im Auenbereich des Fauerbaches mit Böden aus carbonatfreien, schluffig-lehmigen Auensedimenten (Auengleye). Großmaßstäbige (1:5.000) Daten liegen im Bodenviewer nicht vor.

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen (vgl. Anlage 3) wurden in allen Bohrungen unterhalb der Oberflächenbefestigungen bis in Tiefen zwischen 0,5 m und 2,0 m aufgefüllte Materialien erbohrt. Direkt unter den befestigten Flächen sind überwiegend geringmächtige Tragschichten (Kalkschotter, Splitt) ausgebildet. Weiterhin wurden heterogene Auffüllungen, die aus verschiedenen Erdaushubmaterialien bestehen, erbohrt. Örtlich sind anthropogene Bestandteile in Form von Bauschuttanteilen (überwiegend Betonreste und Ziegelbruch) eingelagert. Sensorische Auffälligkeiten wurden innerhalb der aufgefüllten Schichten nicht notiert. Unter den Auffüllungen wurden Auen- und Hanglehne angetroffen, die tieferen Schichten bestehen aus Tonschiefer.

Insofern liegen im Plangebiet keine natürlichen Bodenverhältnisse vor.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von 18.100 m<sup>2</sup> ist zu 95% (rund 17.200 m<sup>2</sup>) mit Straßen, Gebäuden, Stützmauern sowie großflächigen Beton-, Pflaster und Schotterflächen versiegelt. Durch diese Vorbelastungen sind die Bodenfunktionen bereits vollständig verloren gegangen oder stark eingeschränkt.

Durch die Planung erfolgt eine wesentliche Verbesserung hinsichtlich des Schutzgutes Boden, da die derzeitigen Versiegelungen vollständig entfernt werden und die spätere Wohnnutzung einen wesentlich geringeren Versiegelungsgrad aufweist. Neben den Verkehrsflächen beträgt die zukünftige max. Versiegelung innerhalb der Wohnbauflächen (14.306 m<sup>2</sup>) bei einer GRZ von 0,4 rund 5.700 m<sup>2</sup>.

Durch die mögliche Überschreitung der GRZ bis zu 0,6 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) kommen noch einmal rund 2.860 m<sup>2</sup> hinzu, wobei diese Flächen wasserdurchlässig angelegt werden müssen. Selbst bei einer - in der Praxis unrealistischen - vollständigen Ausnutzung der GRZ auf allen Grundstücken verbleiben mindesten 5.700 m<sup>2</sup>, die entsiegelt werden.

Da fallen die ca. 140 m<sup>2</sup> Neuversiegelung für den geplanten Gehweg nicht ins Gewicht.

Insgesamt wirkt sich Planung somit positiv auf den Bodenhaushalt aus.

### 5.2 Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei des Landes Hessen ist das Grundstück unter der ALTIS-Nr. 440.005.100-000.024 erfasst. Es besteht ein Eintrag, dass zwischen 08/2016 und 11/2016 eine Kfz-Aufbereitung (Markowetz) bestanden hat.

---

<sup>3</sup> Geologie Viewer Hessen ([www.geologie.hessen.de](http://www.geologie.hessen.de)).

Der Altlastenstandort umfasst das gesamte alte Betriebsgelände. Betroffen sind die Flurstücke 103/3 und 104 (Flur 2) sowie 15/1, 17 und 18 (Flur 6).

Die abfalltechnische Bodenuntersuchung (vgl. Anlage 3) hat in den Mischproben in der Festsubstanz keine erhöhten Konzentrationen nachweisen können. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (Folgenutzung als Wohnbebauung) für den Wirkungspfad Boden → Mensch werden unterschritten. Der in einer Mischprobe festgestellte erhöhte Arsengehalt von 15 µg/l überschreitet den Prüfwert der Bundesbodenschutzverordnung (10 µg/l). Aufgrund der geringen Feststoffkonzentration (6 mg/kg = geringe lösliche Menge) wird jedoch auch hier für den Wirkungspfad Boden → Grundwasser kein Handlungsbedarf gesehen.

Auch die in ausgewählten Proben ermittelten Konzentrationen bezüglich Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und aromatische Kohlenwasserstoffe (AKW/BTEX) liegen unterhalb der analytischen Bestimmungsgrenze.

Im Wirkungsbereich der fünf Bodenluft-Messstellen waren keine Lösungsmittel in Form von aromatischen und chlorierten Kohlenwasserstoffen nachweisbar.

Insgesamt ergeben sich nach dem Bundesbodenschutz- und Altlastengesetz auf Basis der vorliegenden Untersuchungen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten, die zu sanieren wären.

Aus abfalltechnischer Sicht sind die Mischproben der Auffüllungen belastet und in die LAGA-Zuordnungsklassen Z 1.2 und Z 2 einzustufen. Die anstehenden Böden sind unbelastet und liegen in der LAGA-Zuordnungsklasse Z 0. Die Materialien bis zur LAGA Zuordnungsklasse Z 1.2 können vor Ort wieder eingebaut werden. Böden und Auffüllungen mit PAK-Gehalten unter 9 mg/kg können ebenfalls unterhalb von versiegelten Flächen, z.B. Straßen, eingebaut werden.

Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Investor in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, als zuständige Fachbehörde und unter Aufsicht der Geonorm GmbH auf eigene Kosten zur Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, sobald die im Bebauungsplan festgesetzte Wohnnutzung realisiert wird. Mit der Errichtung von Hochbauten auf den künftigen Baugrundstücken darf erst begonnen werden, wenn das Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt die Freigabe hierfür erteilt.

### 5.3 Bodenschutzmaßnahmen

Zur Minimierung des Eingriffs in den Bodenhaushalt sind zunächst einige gesetzliche Grundlagen zu nennen, welche unmittelbar gelten. So ist gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser vorrangig ortsnah zu versickern oder zu verrieseln. Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten, Stellplätze sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind wasserdurchlässig herzustellen.

Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen kann die „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ teilweise erhalten werden.

Insgesamt wirkt die Planung positiv auf den Bodenhaushalt, da durch die Neuplanung der Versiegelungsgrad im Gebiet stark reduziert und somit naturnahe Bodenverhältnisse wiederhergestellt werden.

Der Schutz des Mutterbodens ist zudem in § 202 BauGB<sup>4</sup> rechtlich gesichert, weiterhin ergeben sich aus den gesetzlichen Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) sowie aus technischen Regelwerken (z.B. DIN 19 731, DIN 18 919, TR-LAGA) Anforderungen an den Bodenschutz.

Eine Minderungsmaßnahme sind Dachbegrünungen, da sie je nach Mächtigkeit und Eigenschaften in geringem Umfang Bodenfunktionen ersetzen können. Durch Wasserspeicherung und Biomassebildung können die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Naturhaushalt gemindert werden. Im Bebauungsplan wird zwar die Begrünung von Dächern bis zu 10° Neigung festgesetzt, jedoch sind auch andere Dachformen möglich. Insofern kann nicht abgeschätzt werden, wie hoch der Anteil an begrünten Dächern bei der Umsetzung der Planung tatsächlich sein wird.

Weitere bodenbezogene Minderungsmaßnahmen können während der Bauphase berücksichtigt werden. Diese können im Bebauungsplan zwar nicht festgesetzt werden, sind aber zum Teil im Zuge einer ordnungsgemäßen Bauausführung auf Grund geltender technischer Regelwerke ohnehin zu berücksichtigen bzw. können z. B. über öffentlich-rechtliche Verträge und Erschließungsmaßnahmen für den Bauherrn verbindlich festgelegt werden:

- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Art und Qualität der Verfüllmaterialien,
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad (alle Flächen),
- Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor dem Befahren und ggf. vor Verunreinigungen während der Bauphase zu schützen,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden bzw. in Bereichen mit geplanter Versiegelung,
- Inanspruchnahme einer bodenkundlichen Baubegleitung.

---

<sup>4</sup> „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“

## 6. Wasser

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im „Rheinischen Schiefergebirge“, welches Teil des Großraums „West- und mitteldeutsches Grundgebirge“ ist. Kleinräumig befindet sich das Plangebiet innerhalb des „Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges“ mit kluftigen Sedimenten mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit.

Fließ- und Stillgewässer sowie Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Nördlich des Geltungsbereichs liegt das Überschwemmungsgebiet des Fauerbaches (siehe folgende Abbildung). Das Gebiet ist von der Bebauung nicht betroffen. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Zum Zeitpunkt der Bodenuntersuchungen (siehe Anlage 3) wurde Grund- oder Schichtwasser in den offenen Bohrlöchern zwischen 0,94 m und 3,18 m unter Gelände eingemessen.

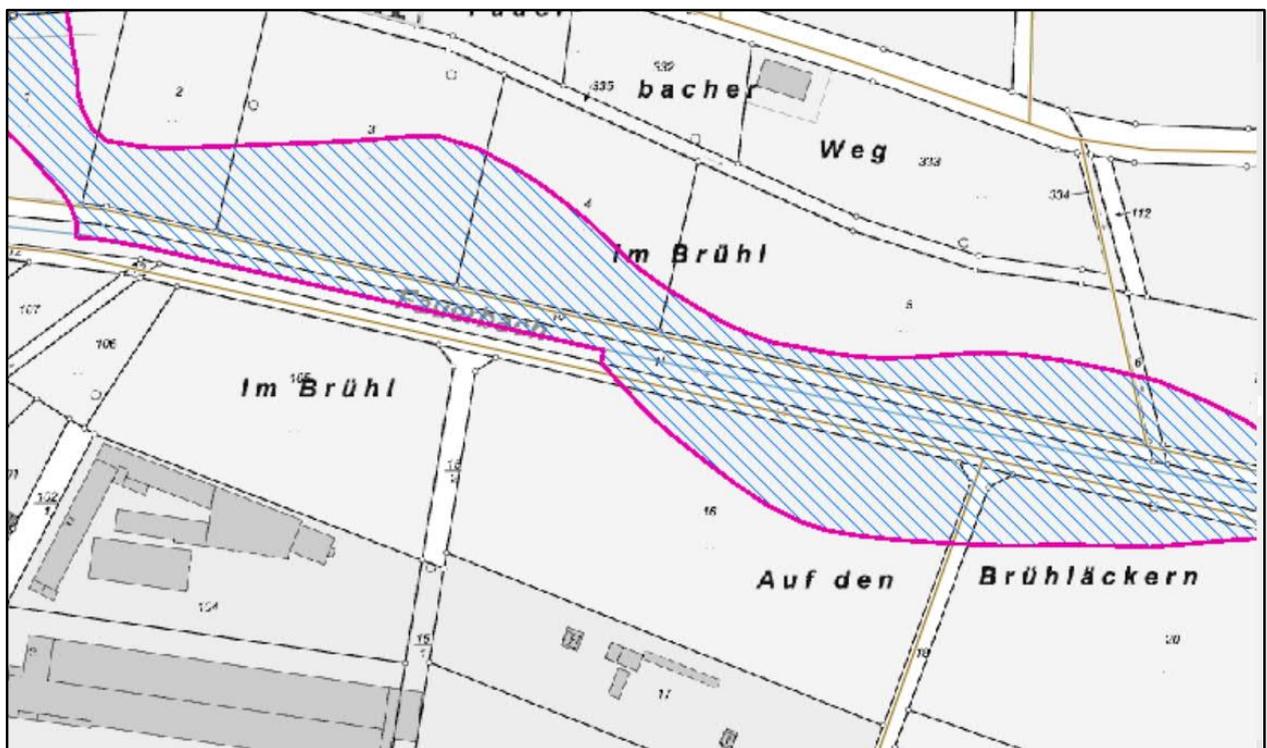


Abbildung 17: Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes des Fauerbaches (Quelle: Geoport Hessen)

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grund der übermäßigen Versiegelung im Plangebiet derzeit sehr stark eingeschränkt. Durch die Reduzierung der Versiegelungsrate im Gebiet erfolgt zusammen mit den Minimierungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, Dachbegrünung, Zisternen) eine wesentliche Verbesserung des Wasserhaushaltes.

Die Entwässerung des verbleibenden Niederschlagswassers erfolgt über einen Regenwasserkanal gedrosselt in den Fauerbach (vgl. Kapitel

Im Rahmen der Bauarbeiten besteht jedoch die Gefahr von Verschmutzung des Grundwassers (z.B. durch auslaufende Schmierstoffe, Öl, Benzin etc.) während der Bautätigkeiten.

Da unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben (§ 37 Abs. 4 HWG und § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG) anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet zeitverzögert durch Versickerung auf den Grundstücken, Dachbegrünung, Brauchwasser-/Zisternennutzung, Grünflächen dem Wasserhaushalt weitgehend wieder zugeführt wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten. Je nach Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sind auf den Grundstücken ggf. entsprechend technische Maßnahmen zu treffen.

## 7. Luft / Klima

Das Klima in Butzbach wird als warm und gemäßigt klassifiziert. Der Niederschlag in Butzbach ist hoch, auch während des trockensten Monats. Die Temperatur liegt in Butzbach im Jahresdurchschnitt bei 9.2 °C, jährlich fallen etwa 695 mm Niederschlag.

Lokalklimatisch stellen die großflächig bebauten und versiegelten Flächen im Plangebiet eine Wärmeinsel innerhalb der umgebenden Acker- und Wiesenflächen (Kaltluftentstehungsgebiete). Insgesamt liegen im Plangebiet jedoch keine besonderen kleinklimatischen Verhältnisse vor.

Hinsichtlich der Luftqualität sind keine besonderen negativen Quellen, von denen eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Plangebiet eingehen, vorhanden.

Durch den Einsatz von Baumaschinen können Schadstoffbelastungen entstehen (Abgasemissionen), die jedoch nur temporär auftreten.

Durch die Verringerung der Versiegelung, Anlage von Gartenflächen und Dachbegrünungen erfolgt eine Verringerung der derzeitigen Aufheizungseffekte und zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit kommen.

Insgesamt ist hinsichtlich der kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine erhebliche Verbesserung zu erwarten.

## 8. Landschaftsbild und Erholung

Das derzeitige Betriebsgelände ist relativ gut durch umliegende Gehölzstreifen, Streuobstwiese und Feldgehölz in die Landschaft eingebunden. Im Südosten ist keine Eingrünung vorhanden, im Süden stehen entlang der L3353 nur kleinwüchsige Strauchgruppen. Die ehemaligen Gewerbebauten, Betonmischanlage, Kranstraße, Lagerflächen etc. treten als visuell störende Objekte am Rande der kleinstrukturierten Ortslage von Münster in Erscheinung. Durch den vollständigen Rückbau der Gewerbeanlagen und der geplanten aufgelockerten Wohnbebauung erfährt das Landschafts- und Ortsbild eine wesentliche Aufwertung.

Für die freiraumbezogene Erholung hat das Gebiet momentan keine Bedeutung. Insbesondere die südlich der L3353 und entlang des Fauerbaches verlaufenden Wege sind für Spaziergänger und Radfahrer attraktiv. Durch die Planung erfolgt keine Einschränkung dieser Nutzung.

## 9. Lärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage 2) wurden die derzeitigen Lärmemissionen von der L3353 auf das geplante Wohngebiet ermittelt.

Es wurde festgestellt, dass im Tagzeitraum nördlich der Bauverbotszone der Tag-Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten wird. Somit sind im Plangebiet insbesondere die hier angeordneten Außenwohnbereiche ausreichend vor Verkehrslärm geschützt. Im Nachtzeitraum ist nördlich der Bauverbotszone der Nacht-Orientierungswert „Verkehr“ der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) überwiegend eingehalten. Lediglich in einem ca. 3 m breiten Streifen nördlich der Bauverbotsgrenze kommt es zu weder wahrnehmbaren noch messbaren Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 1 dB(A).

Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, erfüllen im Plangebiet auch die Anforderungen an die Schalldämmung gegen Außenlärm. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind keine schalldämmenden Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Auf Grund der Ergebnisse sind keine schalltechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich, aus Sicht des Schallimmissionsschutzes sind im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse ohne zusätzliche Maßnahmen sichergestellt.

## 10. Eingriff/Ausgleich

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.



Dies betrifft den Großteil des Geltungsbereichs (geplantes Wohngebiet). Lediglich für den Bereich des geplanten Gehweges ist eine Bilanzierung erforderlich. Der Eingriff findet im direkten Straßenrandbereich statt, dort sind lediglich Rasengittersteine und Straßenbegleitgrün in Form von häufig gemähten, rasenartigen Flächen (siehe nebenstehende Abbildung). Durch die Planung werden nur wenige Quadratmeter bislang unversiegelter Rasenfläche in Anspruch genommen. Auf Grund der weitreichenden Entsiegelung im Baugebiet fällt dies jedoch nicht ins Gewicht.

Abbildung 18: Bereich des geplanten Gehweges

Im Rahmen der geplanten Entwässerung in Richtung Fauerbach (Flurstück 15/2) sind Röhrichte und Wiesenbrachflächen betroffen. Hier ist im Rahmen des nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens eine entsprechende naturschutzrechtliche Bilanzierung des Eingriffs vorzunehmen. Da der Eingriff jedoch nur temporär ist und der Voreingriffszustand nach Beendigung ordnungsgemäß wiederhergestellt wird, ist von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auszugehen.

## 11. Sonstige Belange

In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht werden die sonstigen (bisher nicht behandelten) Belange von Natur und Landschaft sowie des Umweltschutzes kurz beschrieben und bewertet.

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf die Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme von bislang unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen oder Wald, sondern lediglich um bereits genutzte und bebaute Flächen im Anschluss an die bebaute Ortslage.
Auswirkungen auf die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet als sehr gering einzustufen. Durch die Planung gehen keine schützenswerten Biotopstrukturen verloren, durch die Entsiegelung von Flächen und Anlage von Hausgärten ist eher mit einer Aufwertung biologischer Vielfalt im Gebiet zu rechnen.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Die nächstgelegenen Kulturdenkmäler (Backgasse 7 und 9) befinden sich in ca. 250 m Entfernung zum geplanten Baugebiet und sind somit nicht betroffen.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	Jegliche bauliche Nutzung führt zu Emissionen unterschiedlichster Art. Durch die Festsetzung eines Wohngebietes ist jedoch nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen.  Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle und Abwässer wird durch Anschluss an das Abwassernetz der Stadt sowie das örtliche Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

Tabelle 5: Sonstige Belange von Natur- und Umweltschutz

Belang	Erläuterungen
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Der Bebauungsplan steht einer Nutzung von erneuerbaren Energien nicht entgegen.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens (z.B. auf Grund anderer Planungen im Gebiet) zu erwarten.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)	Es besteht keine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen. Es sind keine Vorhaben als Verursacher solcher Unfälle oder Katastrophen (z.B. Explosionen oder starke Brände) im Bebauungsplan vorgesehen. Störfallbetriebe im Umfeld des Plangebiets sind nicht bekannt.

Tabelle 5: Sonstige Belange von Natur- und Umweltschutz (Fortsetzung)

## IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Gemäß § 2a BauGB sind in der Begründung die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen.

### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind in Kapitel III ermittelt und bewertet.

### 2. Soziale Auswirkungen

Die Planung besitzt positive Auswirkungen hinsichtlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie auf eine sozial stabile Bevölkerung. Durch die Ausweisung des Baugebietes wird der weiterhin vorhandene Bedarf an Wohnbauland in Butzbach befriedigt.

Durch das Vorhaben und den damit verbundenen Zuwachs der Bevölkerung, entstehen der Stadt Folgekosten innerhalb der städtischen Infrastruktur, unter anderem im Rahmen der Errichtung und Bereitstellung von KiTa-Plätzen. Um diesen Folgekosten einen anteiligen Ausgleich zu gewährleisten, verpflichtet sich der Vorhabenträger der Stadt einen KiTa-Investitionskosten-Zuschuss zu zahlen.

### 3. Infrastrukturelle Auswirkungen

#### 3.1 Allgemeine Auswirkungen

Durch die Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Infrastruktur der Stadt Butzbach zu erwarten, da das Gebiet an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden kann. Die Anschlusskosten werden vom Vorhabenträger übernommen, das Leitungsnetz geht dann in das Eigentum der Stadt (EVB/EAB) über.

#### 3.2 Wasserwirtschaftliche Belange

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Folgenden dargelegt.

### *Überschwemmungsgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Das Überschwemmungsgebiet des Fauerbaches befindet sich ca. 50 m nördlich des Plangebiets.

### *Bedarfsermittlung / Deckungsnachweis*

Für die Entwicklung des Baugebietes wird voraussichtlich zusätzliches Trink- und Löschwasser benötigt. Der zuständige Versorger (EVB) hat eine Rohrnetzberechnung durchgeführt und mitgeteilt, dass im Baugebiet die Trink-, Löschwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Einbindungspunkten (Backgasse und Im kleinen Brühl) realisiert werden kann. Mit der Fachstelle Brandschutz beim Wetteraukreis wurde abgestimmt, dass für die geplante Bebauung im Sinne des Grundschutzes eine Bereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h durch den vorbeugenden Brandschutz als ausreichend bewertet wird. Es müssen somit keine ergänzenden Maßnahmen, wie die Bereitstellung eines zusätzlichen Feuerlöschbeckens, betrieben werden.

### *Technische Anlagen*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an die Wasserleitung „Im kleinen Brühl“ und der Backgasse (VW 100). Innerhalb der zukünftigen Straßenverkehrsfläche ist ein unterirdisches Regenrückhaltebecken erforderlich.

### *Schutz des Grundwassers*

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Nicht betroffen.

### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Die Grundwasserneubildung im Gebiet wird durch die reduzierte Versiegelung verbessert.

### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist gegeben.

Somit kann gemäß § 37 (4) WHG und § 55 (2) HWG das Niederschlagswasser durch Zisternen und Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

*Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Sind auf Grund der Bodenuntersuchungen nicht zu erwarten.

*Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Ein Grundwasserbewirtschaftungsplan liegt für das Gebiet nicht vor.

*Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen vor. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurde Grund- oder Schichtwasser in einer Tiefe zwischen 0,94 m und 3,18 m vorgefunden.

*Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Durch die geplante Wohnbebauung ist nicht mit einer Barrierewirkung durch Bauwerke zu rechnen.

*Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Durch die geplante Wohnbebauung ist nicht mit dem Einbringen von Stoffen in das Grundwasser zu rechnen.

*Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Im Plangebiet verlaufen keine Fließgewässer.

Der Fauerbach verläuft in ca. 60 m Entfernung nördlich des Plangebiets.

*Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Nicht erforderlich.

*Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Nicht erforderlich.

*Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Nicht erforderlich.

### *Gesicherte Abwasserbeseitigung*

Die im und zum Plangebiet vorhandenen Abwasserleitungen sowie die Kläranlage können die bestehenden und durch das geplante Vorhaben im Plangebiet anfallende Abwässer aufnehmen.

### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Innerhalb des Plangebietes entsteht zusätzliches Abwasser. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert, wobei die Entwässerung über die Wegeparzelle 15/2 in Richtung Fauerbach verlaufen soll. Vorgesehen sind ein Schmutzwasserkanal DN 250 und ein Regenwasserkanal DN 400. Im Bereich des Fauerbaches verläuft ein Mischkanal DN 300, an den der Schmutzwasserkanal angeschlossen wird. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Vorfluter (Fauerbach) geleitet.

Da ohne Drosselung die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer nicht zulässig ist, ist im Baugebiet ein Regenrückhaltebecken vor Einleitung in den Fauerbach vorgesehen. Das Rückhaltebecken wird etwa mittig des Baugebietes angeordnet. Dies ist eine sehr günstige Lage, da das Gelände eben ist und in Richtung Fauerbach eine öffentliche Wegeparzelle angrenzt.

Alternativ wäre auch ein Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation „Im kleinen Brühl“ möglich. Bei dieser Variante können die Keller der Gebäude jedoch nicht im freien Gefälle an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, so dass dezentrale Hebeanlagen oder eine zentrale Hebeanlage erforderlich wären. Auch wenn die Gebäude ohne Keller gebaut werden, wäre teilweise eine Hebeanlage erforderlich. Diese Variante erscheint daher nicht sinnvoll.

### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Die Regenwasserableitung des Baugebietes ist mit einem Drosselabfluss von 10 bis 15 l/s\*ha zulässig. Die Bemessung der Rückhaltung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 17 auf ein maßgebendes 5-jähriges Regenereignis für die versiegelten Flächen je Teilgebiet zu bemessen. Details werden in der nachfolgenden Entwässerungsplanung mit der zuständigen Behörde (RP Darmstadt) abgestimmt.

### *Reduzierung der Abwassermenge*

Folgende Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei:

- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- insgesamt Reduzierung der versiegelten Fläche
- Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen
- Zisternen
- Dachbegrünung.

### *Entwässerung im Trennsystem*

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann das Abwasser und Regenwasser im Trennsystem an das vorhandenen Kanalnetz angeschlossen bzw. in den Vorfluter entwässert werden.

### *Abflussregelung*

Im Plangebiet sind keine Entwässerungsgräben vorhanden oder geplant.

### *Vorflutverhältnisse*

Im Plangebiet selbst sind keine Vorfluter vorhanden. Das Regenwasser wird gedrosselt in den Fauerbach geleitet.

### *Hochwasserschutz / erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Nicht erforderlich.

### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Durch die Planung erfolgt eine umfangreiche Entsiegelung des derzeit zu 95% bebauten Gebiets. Innerhalb der Wohnbauflächen verbleiben mindestens 40% an gärtnerisch anzulegender Fläche.

### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriebauten*

Nicht betroffen.

## 4. Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt von der L3353 aus über die Straße „Im kleinen Brühl“. Der Leistungsfähigkeitsnachweis des Einmündungsbereiches wurde durch eine Verkehrsuntersuchung (siehe Anlage 4) erbracht. Der durch die geplante Wohnnutzung induzierte Neuverkehr wird zu marginalen Mehrbelastungen in der Landesstraße (Backgasse) führen; die Zuwächse erreichen in der Summe Größenordnungen von weniger als 40 Kfz/h, die mit der Funktion der Landesstraße gut verträglich sind und stehen im Einklang mit dem gültigen Regelwerk.

Das Vorhaben ist aus verkehrlicher Sicht positiv zu bewerten; dessen Realisierung wird keine unangemessen hohen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen generieren. Es sind keine wahrnehmbaren Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität zu erwarten.

Im Bebauungsplan ist die gesetzlich geregelte Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone entlang der L3353 vermasst im Plan dargestellt und in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D.4 entsprechende Erläuterungen aufgeführt.

Der Bereich entlang der L3353 ist im Bebauungsplan als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Zudem sind die einzuhaltenden Sichtfelder im Einmündungsbereich L3353 / Im kleinen Brühl dargestellt.

Die derzeit bestehende zweite Zufahrt zum Gebiet war ausschließlich für den dort befindlichen Gewerbebetrieb. Mit der Nutzungsaufgabe erlischt die Zufahrtserlaubnis automatisch. Der Einfahrtbereich wird entsprechend zurückgebaut.

Entlang der Landesstraße 3353 ist von dem Gemeindestraßenanschluss aus bis zur Ortslage Münster die Anlage eines Gehweges erforderlich. Zur Schaffung des Baurechtes wurden die betroffenen Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Eine entsprechende regelkonforme Gehwegplanung als Grundlage für die erforderlichen vertragliche Regelung (Verwaltungsvereinbarung Stadt Butzbach/Hessen Mobil) wird Hessen Mobil zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorgelegt. Die Kosten für Planung und Bau werden vom Vorhabenträger übernommen.

Die Entwurfsplanung ist in der folgenden Abbildung ersichtlich.

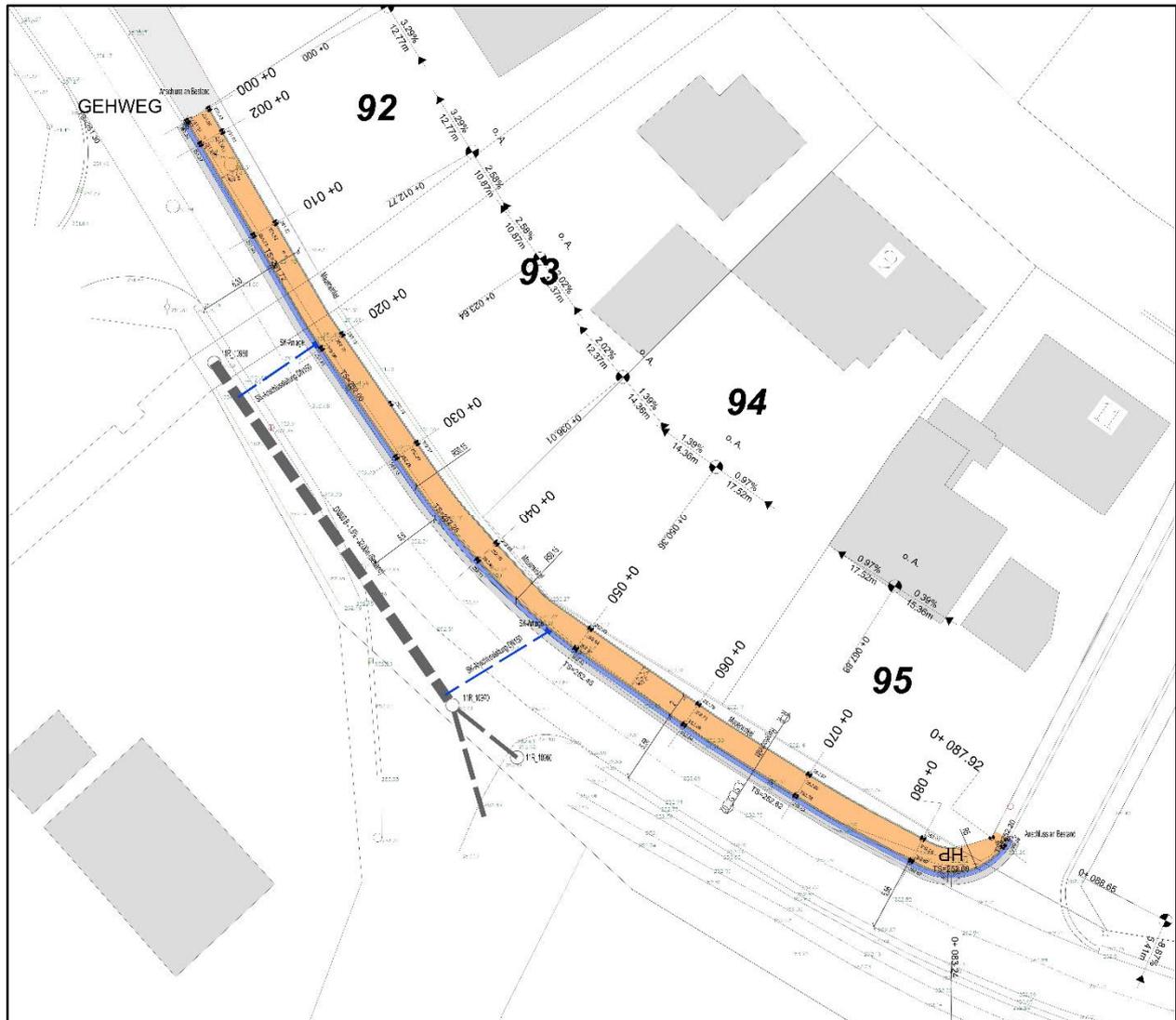


Abbildung 19: Gehwegeplanung (© plan° D Wiesbaden)

## V. VERFAHREN

### 1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	01.09.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	25.09.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	25.09.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	05.10.2020 bis 06.11.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom	30.09.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	14.07.2021

Tabelle 6: Verfahrensübersicht

### 2. Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der eingebrachten Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen, Hinweise zu...
§ 3 (2) BauGB	Öffentliche Auslegung	2	2	Verkehr
§ 4 (2) BauGB	26	13	10	Verkehr, Altlasten, Artenschutz, Entwässerung

Tabelle 7: Übersicht des Beteiligungsverfahrens

### 3. Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des Verfahrens wurden über die bereits in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D. aufgeführten Punkte hinaus keine weiteren Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht.

## VI. ABWÄGUNG

Die von der Planung betroffenen Belange wurden im Kapitel I.5 ermittelt und im Rahmen der Planung weitestgehend berücksichtigt.

An dieser Stelle wird der Abwägungsvorgang hinsichtlich der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten abwägungsrelevanten Stellungnahmen zusammengefasst. Die vollständige Dokumentation mit den eingegangenen Stellungnahmen sowie der Beschlussfassung hierzu ist der Verfahrensakte zum Bebauungsplan enthalten.

Im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden zum Thema Verkehr Bedenken gegen die zukünftige Verkehrsbelastung in der Straße „Im Kleinen Brühl“ vorgebracht. Hierzu wurde festgestellt, dass durch das geplante Baugebiet der Verkehr in der genannten Straße mit Sicherheit zunehmen wird. Diese Zunahme mag subjektiv erheblich sein, ist aber objektiv nur von untergeordneter Bedeutung, da die Straße als „normale“ innerörtliche Wohnstraße (es liegt kein verkehrsberuhigter Bereich vor) einzustufen ist, welche den zusätzlichen Verkehr problemlos bewältigen kann.

Um die Zunahme des zukünftigen Verkehrs *Im kleinen Brühl* zu reduzieren, stehen mehrere Möglichkeiten zur Verfügung:

- Ausweisung der Straße *Im kleinen Brühl* als verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325 StVO); dies ist aus verkehrsplanerischer Sicht zu befürworten und zu unterstützen.
- Freihaltung der Straße *Im Kleinen Brühl* vom Kfz-Verkehr aus dem neuen Baugebiet durch die Absperrung mit Pollern; auch dies kann eine mögliche, gute Lösung sein.
- Leitung des Verkehrs aus dem neuen Baugebiet über eine vorgeschriebene Fahrtrichtung links in Richtung Backgasse (Zeichen 209-10 StVO)
- Sperrung des Friedhofweges für den Durchgangsverkehr.

All diese Maßnahmen sind dienen der Verkehrslenkung und können nicht planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie sind - sofern erforderlich - von der Ordnungsbehörde der Stadt Butzbach umzusetzen.

Weiterhin wurden Hinweise zur Erschließung vorgebracht, die im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Versorgungsträgern berücksichtigt und in einem Erschließungsvertrag festgelegt werden.

Hinsichtlich der Altlastensituation wurde klargestellt, dass sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, auf eigene Kosten die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, sobald die im Bebauungsplan festgesetzte Wohnnutzung realisiert wird.

Darüber hinaus wurden weiter Hinweise und Empfehlungen vorgebracht, die teilweise im Bebauungsplan redaktionell berücksichtigt wurden.

Insgesamt wurden keine Anregungen vorgetragen, die eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich gemacht hätten.