

Stadt Butzbach, Stadtteil Nieder-Weisel

Begründung
zum Bebauungsplan
„Johanniter Nieder-Weisel“

Planstand: 12.12.2022

Satzung

Bearbeitung:

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

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Übergeordnete Planungen	6
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	6
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung	7
1.3.3	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	7
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	7
1.4.1	Topografie	7
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	7
1.4.3	Verkehrliche Einbindung	15
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse	16
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	17
1.6	Verfahren	17
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	19
3	Inhalt und Festsetzungen	22
3.1	Flächen für Gemeinbedarf	22
3.2	Maß der baulichen Nutzung	24
3.2.1	Grundfläche	24
3.2.2	Geschossflächenzahl	25
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	25
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	25
3.4	Nebenanlagen	25
3.5	Verkehrsflächen	26
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	26
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	26
4.2	Abfall und Wertstoffbehälter	26
4.3	Einfriedungen	26
4.4	Pkw-Stellplätze	26
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	27
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	27
7	Immissionsschutz	27
8	Klimaschutz	28
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	28
9.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	28
9.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	28
9.2.1	Bedarfsermittlung	29

9.2.2	Deckungsnachweis.....	29
9.2.3	Technische Anlagen	29
9.2.4	Schutz des Grundwassers.....	29
9.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	29
9.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	29
9.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	30
9.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	30
9.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	30
9.2.10	Bemessungsgrundwasserstände.....	30
9.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	30
9.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	30
9.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	30
9.3.1	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	30
9.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	30
9.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	31
9.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	31
9.4	Abwasserbeseitigung.....	31
9.4.1	Gesicherte Erschließung	31
9.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	31
9.5	Abflussregelung	32
9.5.1	Abflussregelung	32
9.5.2	Vorflutverhältnisse	32
9.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz.....	32
9.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	33
9.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	33
10	Altablagerungen und Altlasten.....	33
11	Denkmalschutz.....	33
12	Bodenordnung	38
13	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	38
14	Verzeichnis der Gutachten	38
15	Verfahrensstand.....	39

1 Vorbemerkungen

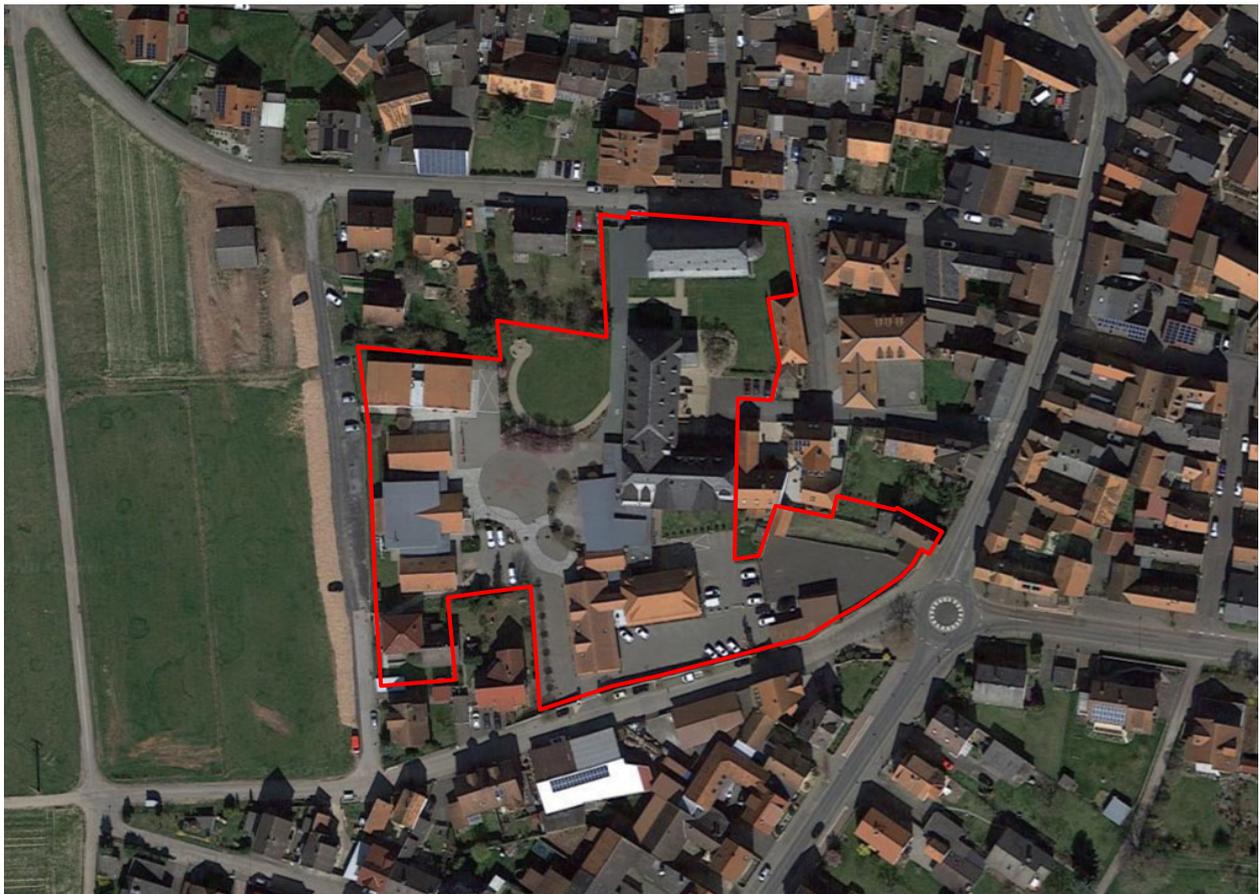
1.1 Veranlassung und Planziel

Ausgangslage für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan ist das Vorhaben, auf dem Gelände der Johanniter ein neues zweigeschossiges Verwaltungsgebäude mit Schulungszentrum und Tiefgarage zu errichten. Für den Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben orientiert sich an den Maßstäben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Diese wird nach Aussagen der Bauaufsicht hier nicht ohne weiteres gesehen, so dass für die Umsetzung der geplanten Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird.

Auf dem Plangrundstück im Butzbacher Stadtteil Nieder-Weisel befindet sich der Hauptsitz des Landesverbandes Hessen/ Rheinland-Pfalz/ Saar der Johanniter. In der Landesgeschäftsstelle befindet sich die Verwaltungszentrale des Landesverbandes, inklusive zentraler Abteilungen, wie Buchhaltung, IT, Personal sowie den einzelnen Diensten der Johanniter-Unfall-Hilfe. Das Gelände der Landesgeschäftsstelle zwischen den Straßen Hoch-Weiseler-Weg und Zum Bahnhof präsentiert sich als Symbiose aus Tradition und Innovation. Das geistliche und geistige Zentrum des Johanniterordens (Komturei) schließt die einzigartige Komturkirche mit Krankensaal (um 1200) und das Ordenshaus (1740) ein. Beide Gebäude sind sehr gut erhalten und werden heute für festliche Veranstaltungen, unter anderem zum Ritterschlag des Johanniterordens, genutzt. Das JohanniterHOTEL (Drei-Sterne-Superior-Hotel) diente früher der Gemeinde als Krankenhaus. Später wurden die Räumlichkeiten als Verwaltung genutzt. Im Jahr 2008 wurden das JohanniterHOTEL mit Restaurant sowie Tagungs- und Kongresszentrum umgebaut (vgl. auch www.johanniter.de).

Planziel des Bebauungsplans „Johanniter Nieder-Weisel“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung des o.g. neuen Verwaltungsgebäudes unmittelbar im Kreuzungsbereich der Straße Hoch-Weiseler Weg und Zum Bahnhof und zur behutsamen Fortentwicklung des zentral im Ortsgrundriss gelegenen Gesamtbereichs. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 1,3 ha.

Das im Kapitel 2 näher beschriebene Konzept des Architekten Gerhardt Schymik, Gießen bildet den Ausgangspunkt für die Planung. Ziel ist es, ein optisch anspruchsvolles neues Verwaltungsgebäude zu errichten, das barrierefrei und mit Tiefgarage und Aufzug ausgebildet werden soll und somit auch für ältere und/oder in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen geeignet ist. Das Wohngebäude einschließlich Nebengebäude auf dem Flst. Nr. 601/2 wurde bereits rückgebaut. Die in dem Kreuzungsbereich charakteristische Straßenrandbebauung soll auch in Zukunft erhalten bleiben.

Abb. 1: Luftbild (genordet ohne Maßstab)

Quelle: GoogleEarth (Stand:2020)



Plangebiet

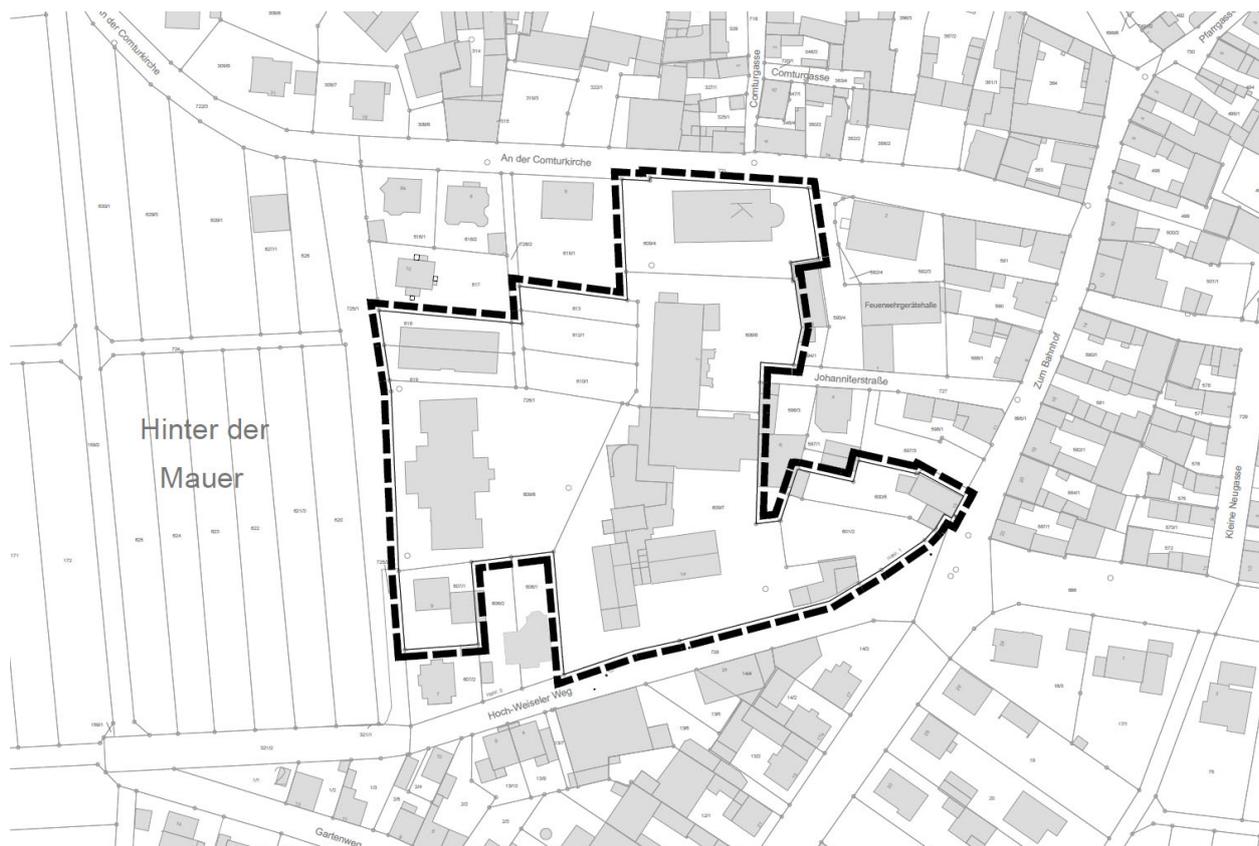
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flächen der Gemarkung Nieder-Weisel, Flur 01, Flurstück 600/5 (teilw.), 601/2, 607/1, 609/4, 609/6, 609/7, 609/8, 610/1, 612/1, 613, 618 und 619 mit einer Gesamtgröße von 1,3 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: An der Komturkirche & Johanniterstraße, Wohngebiet, welches teilweise unter Denkmalschutz steht
- Westen: An der Comturkirche, Landwirtschaftliche Fläche
- Süden: Hoch-Weiseler Weg, Wohngebiet mit Feuerwehr
- Osten: Zum Bahnhof & Johanniterstraße, Wohngebiet

Der räumliche Geltungsbereich wurde im Nordosten geringfügig auf die geplante Grundstücksgrenze zurückgenommen (vgl. Ausführungen zu Ziffer 1.4.4).

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich

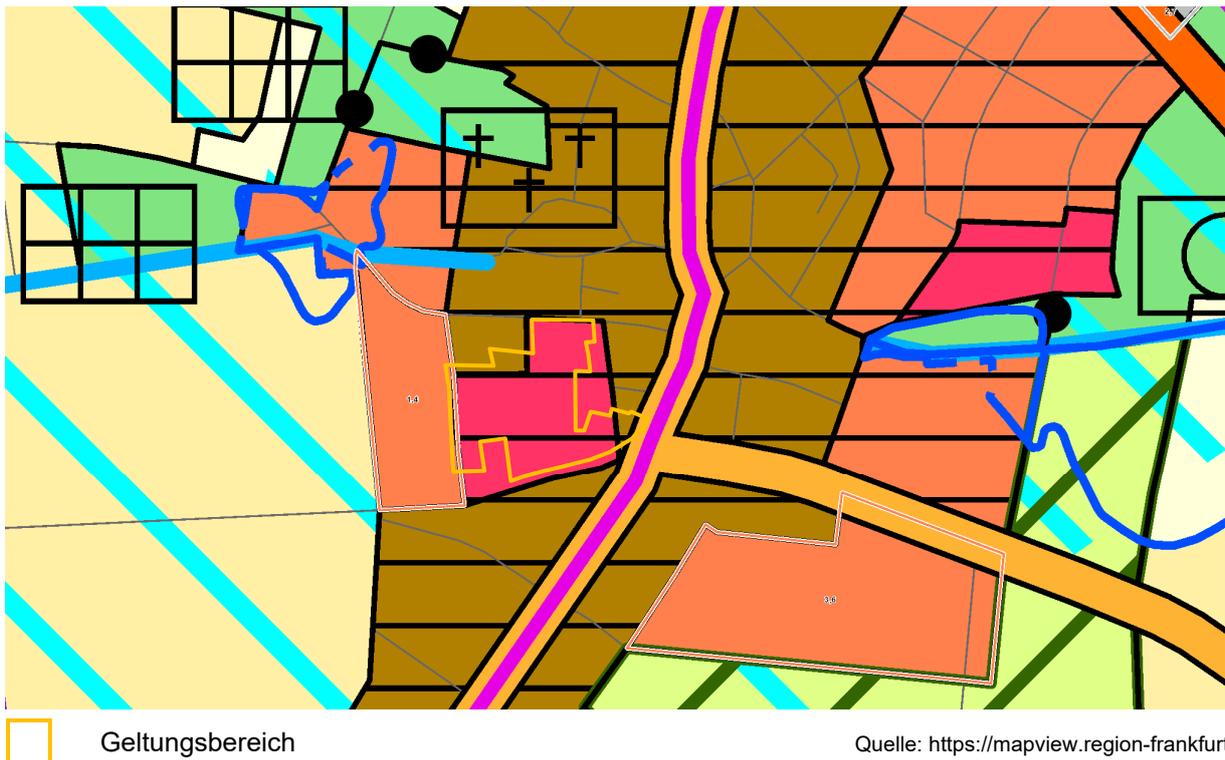
genodet, ohne Maßstab

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) stellt für den räumlichen Geltungsbereich Flächen für Gemeinbedarf und kleinräumig Mischbauflächen-Bestand dar. Der Bebauungsplan kann insofern als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Ungeachtet davon kann bei einem Verfahren nach § 13a BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Abb. 3: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

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

1.3.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

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

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Gelände ist weitgehend eben. Das Gelände liegt im Mittel bei rd. 179 m üNN. Eine Vermessung liegt vor.

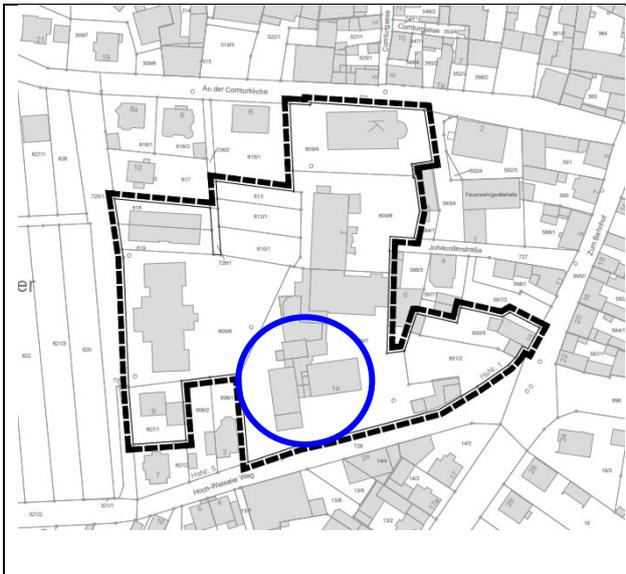
1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Das Gebiet ist weitestgehend bebaut und wird entsprechend der gewünschten Zweckbestimmung genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich die Landesgeschäftsstelle der Johanniter, das Hotel/ Ordenshaus, die IT/Buchhaltung/Hotel, ein Tagungszentrum, die Personalabteilung sowie die Komturkirche. Ergänzt werden soll die Nutzung nun wie Eingangs beschrieben um ein neues Verwaltungsgebäude, da der Standort Nieder-Weisel zum Schwerpunkt der IT-Abteilung werden soll.

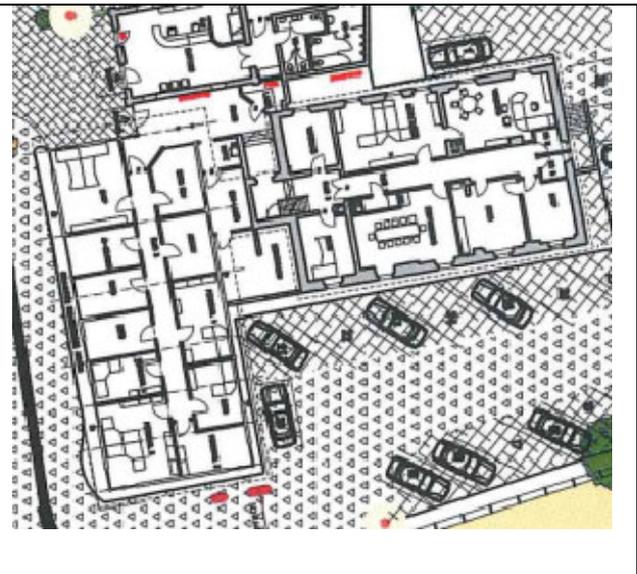
Im Einzelnen befinden sich folgende Gebäude auf dem Gesamtgelände Johanniter Nieder-Weisel:

Landesgeschäftsstelle

Es handelt sich um ein Verwaltungsgebäude mit 30 Büros, zwei Besprechungsräumen, Toiletten, Teeküchen, Heizungsraum und Lagerräumen. Das Gebäude ist teilweise unterkellert, hat zwei volle Geschosse sowie einen begehbaren Dachboden. Die Gebäudehöhe beträgt handgemessen ca. 7,80m (Eingangsbereich, vorne) und ca. 10,50m (hinten). Das ursprüngliche Baujahr ist ungefähr Mitte/Ende des 19. Jahrhunderts und entstand im Zusammenhang mit dem Ordenshaus als sogenanntes Gartenhaus, es erfolgten mehrere Umbauten (vgl. Hotel/Ordenshaus).



Räumlicher Geltungsbereich

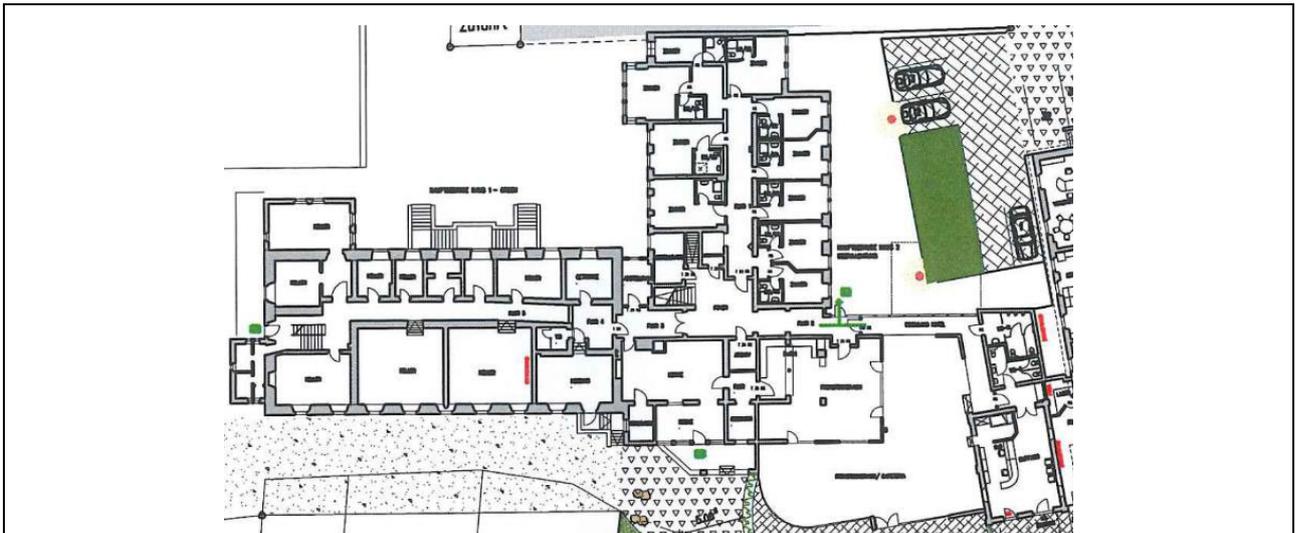


Grundriss, Hoch-Weiseler Weg 1a

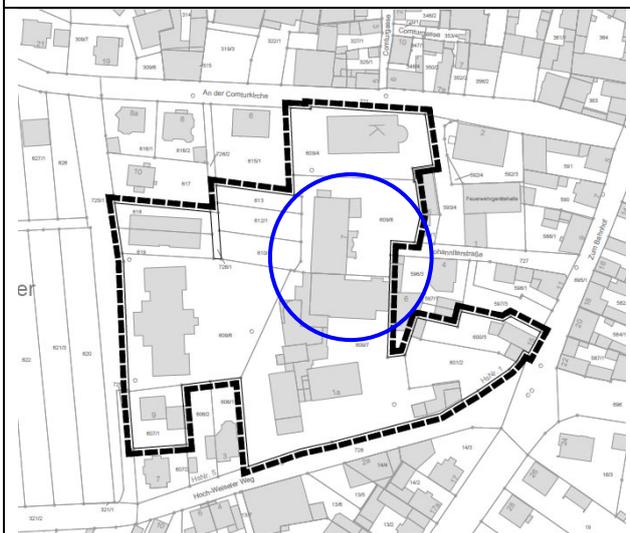


Hotel / Ordenshaus

Es handelt sich heute um ein Hotelgebäude mit 41 Zimmern und einem Restaurant (120 Sitzplätze) mit großer Küche sowie Toiletten, Heizungsraum und Lagerräumen. Das Gebäude ist teilweise unterkellert (einseitig unter Ordenshaus), hat zwei volle Geschosse sowie einen ausgebauten Dachboden (Hotelzimmer und Lager). Außerdem wird der hintere Teil des Gebäudes im 1.OG vom Johanniterorden genutzt, das sogenannte Ordenshaus (11 Räume für Verwaltung, Repräsentation, Tagung, Lagerung und Toiletten), ursprünglich ein ehemaliges Herrenhaus einer Adelsfamilie und später das Johanniterkrankenhaus. Die Gebäudehöhe beträgt handgemessen anhand des Maßstabes 1:100 rd. 14,90 m (Nordansicht) und rd. 15,60 m (Ostansicht). Das Baujahr des Ordenshauses ist 1780, eine Erweiterung fand 1913/17 statt und ein Umbau in 2007 (aktuelle Form Hotel und Restaurant).



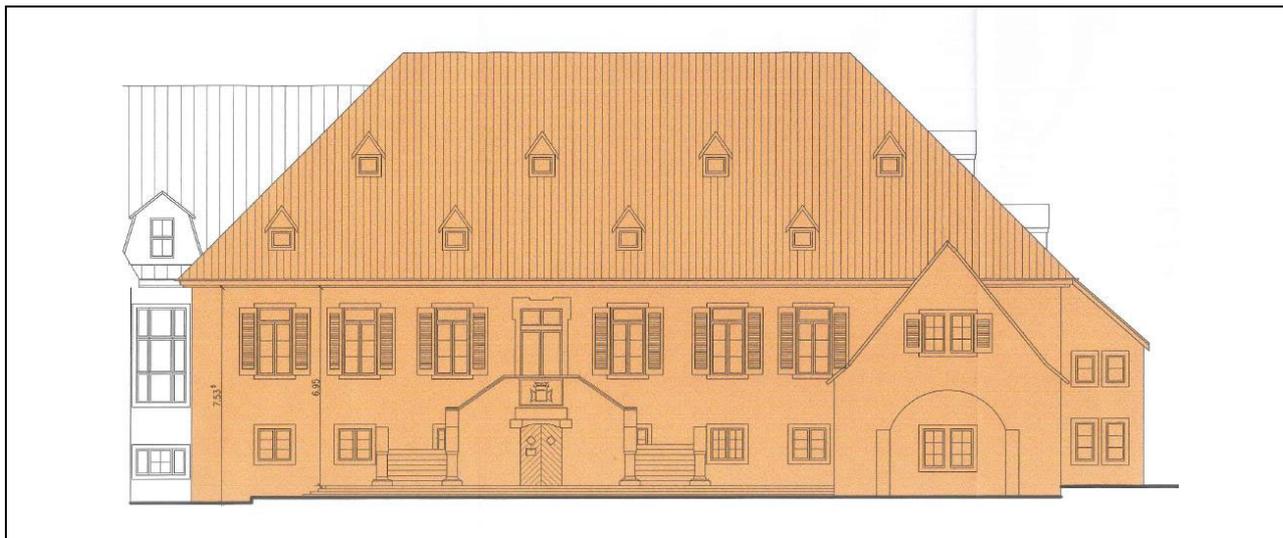
Grundriss, Johanniterstraße 7



Räumlicher Geltungsbereich



Ansicht Norden



Ansicht Osten



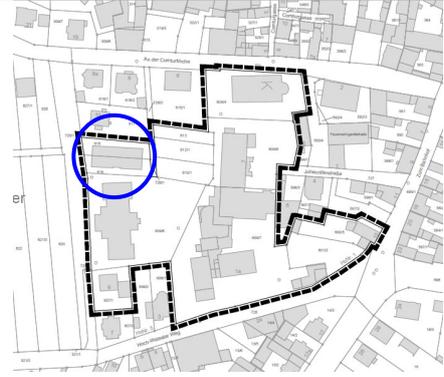
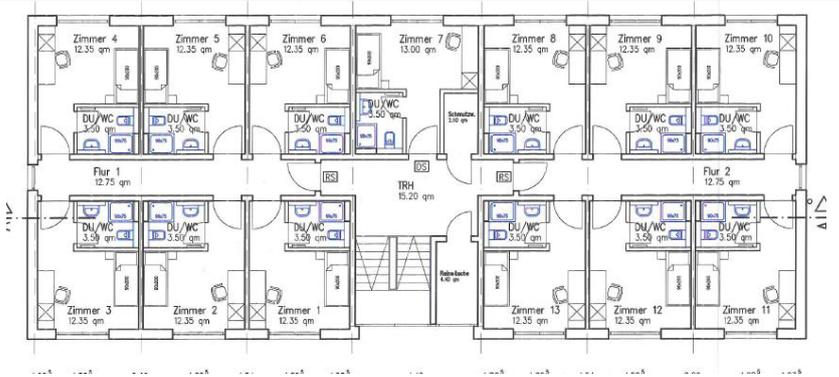
Ansicht Osten



Ansicht Westen

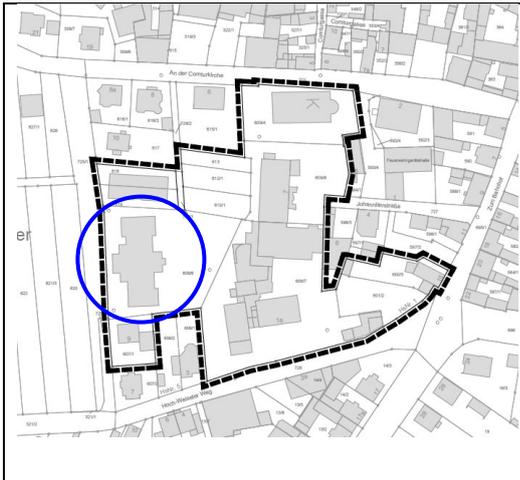
IT/Buchhaltung/Hotel

Es handelt sich um ein Mischgebäude mit insgesamt 14 Büros, Lagerflächen, Heizungsraum, Toiletten, Teeküchen, Umkleiden und einem Aufenthaltsraum (EG und 2.OG/DG) sowie 13 Hotelzimmern (1.OG). Es ist nicht unterkellert und hat drei volle Geschosse (2. OG/DG ausgebaut). Die Gebäudehöhe beträgt rd. 9,70m (mittig), an den Seiten rd. 5,90 m. Das Baujahr ist 2011.

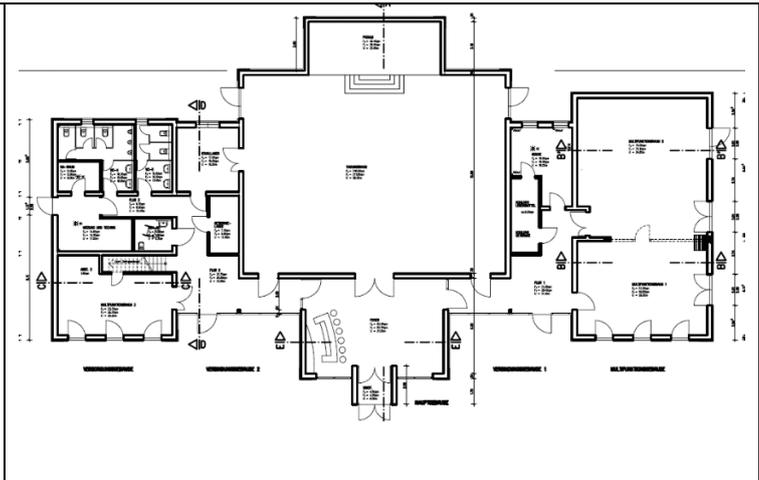
	
<p>Räumlicher Geltungsbereich</p>	<p>Grundriss</p>
<p>Das Gebäude ist rechts im Bild</p>	

Tagungszentrum

Das Gebäude wird als Veranstaltungs-/Tagungslocation vom JohanniterHOTEL (interne und externe Veranstaltungen) genutzt. Es gibt insgesamt sechs Tagungsräume unterschiedlicher Größe (Belegungsgröße von 8 bis 187 Personen) sowie Toiletten, Lagerräume, Heizungsraum und eine Küche. Das Tagungszentrum ist nicht unterkellert, hat ein volles Geschoss durchgehend im EG und auf der linken Seite ein 2. Vollgeschoss, in der Mitte (großer Tagungsraum Rhodos) und auf der rechten Seite (Tagungsräume Akkon) ist es bis unters Dach offen). Die Gebäudehöhe beträgt rd. 8,30 m (mittig), an den Seiten rd. 6,00 m (links) bzw. rd. 6,30m (rechts). Das Baujahr ist 2009.



Räumlicher Geltungsbereich



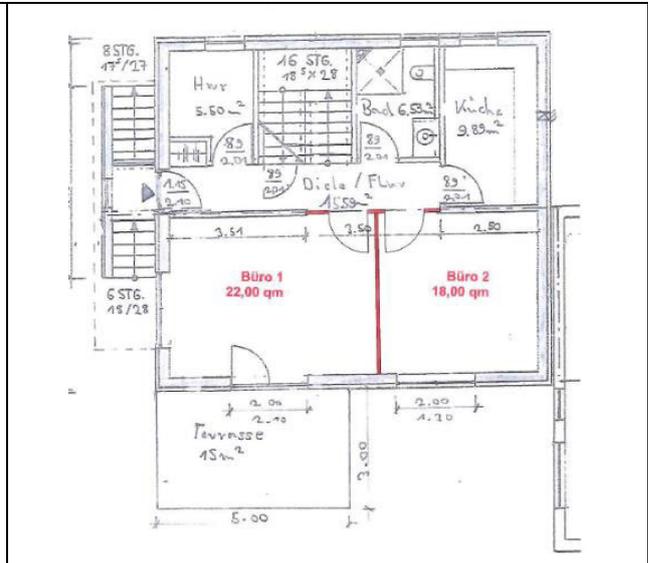
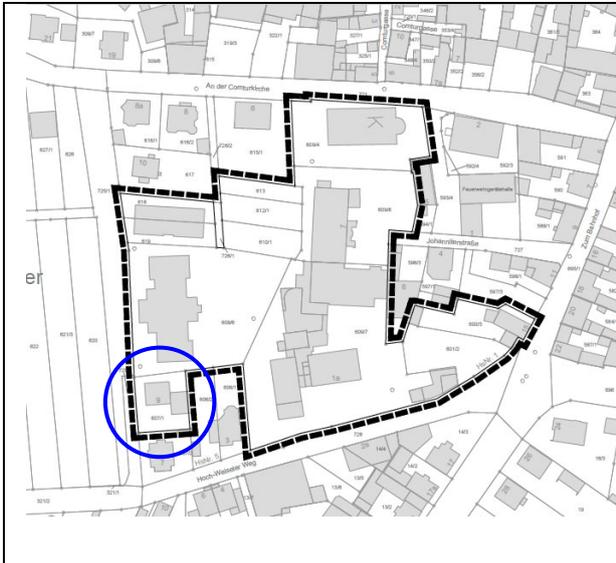
Grundriss, JohanniterHOTEL

Ansicht von Osten



Personalabteilung (Hoch-Weiseler Weg 9)

Das Gebäude wird als Verwaltungsgebäude genutzt, es gibt fünf Büros, einen Abstellraum, Toiletten/Bad und eine Küche. Das Gebäude ist unterkellert, hat zwei volle Geschosse sowie einen Kriechspeicher. Die Gebäudehöhe handgemessen ergibt ungefähr 9,10m. Das Baujahr ist 2008.



Räumlicher Geltungsbereich

Grundriss, Hoch-Weiseler Weg 5



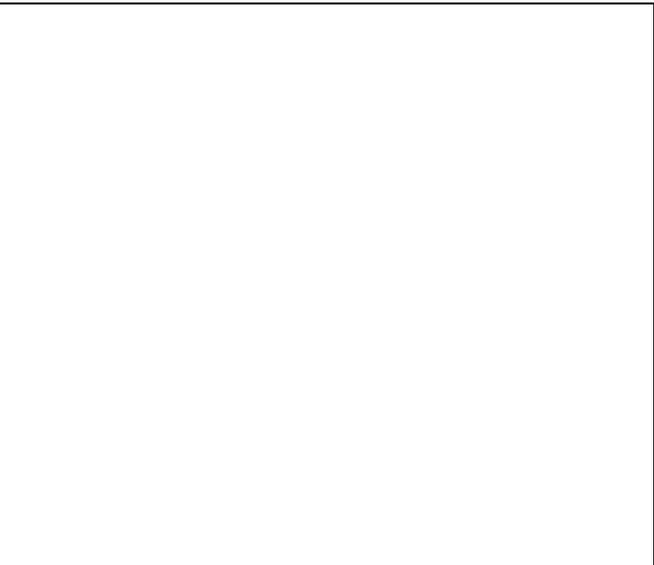
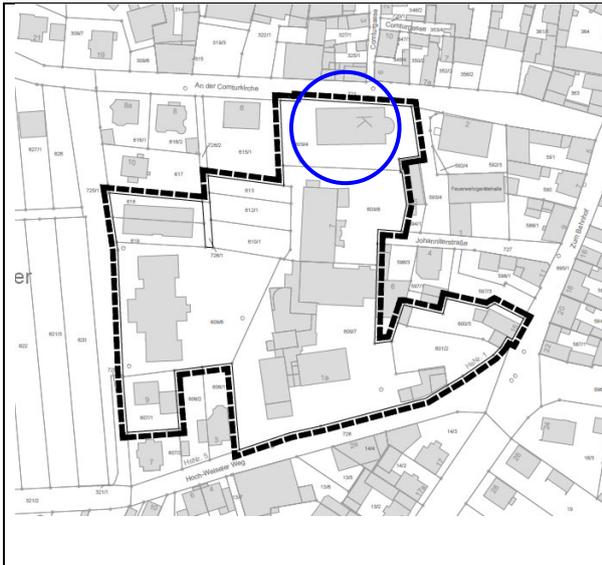
Ansicht von Südwesten



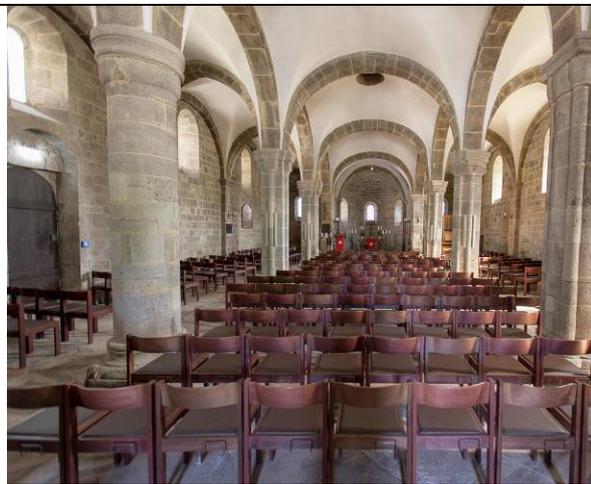
Ansicht von Süden

Komturkirche

Die Kirche wird auch heute noch als Kirche für Gottesdienste genutzt, sie hat ein EG sowie einen Saal (früher Krankensaal) im DG, der auch heute noch zu besonderen Ereignissen des Johanniterordens als Tagungsraum benutzt wird. Ebenso ist die Kirche ein touristisches Ziel. Beginn der Bauarbeiten war 1195, die romanische Kirche wurde 1245 geweiht/erstmal urkundlich erwähnt. Es liegen keine Pläne mit Höhenangaben vor, handgemessen bis zum querlaufenden Ansatz des Daches beträgt die Höhe ungefähr 15,40m, hinzu kommen ca. 2,50m Giebel, sodass man von ungefähr 18m Gesamthöhe ausgehen kann.



Räumlicher Geltungsbereich



Komturkirche (Innen)

Komturkirche (Außen)

Abb. 5: Weitere Fotos



Quelle: Eigene Fotos 10/2020

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute Erschließung und ist über die *Hoch-Weiseler Weg*, die *Straße Zum Bahnhof* und die *Johanniterstraße* zugänglich.

Der neu entstehende Verwaltungsbau wird über die bestehende nördliche Ein- bzw. Ausfahrt von dem *Hoch-Weiseler Weg* erschlossen.



Abb.: 6 Parkplatz im Bau (12/2020)

Notwendige PKW-Stellplätze, sowie Abstellplätze für Fahrräder, werden im Hof bzw. in der Tiefgarage untergebracht. Weitere rd. 60 Stellplätze für das Gelände der Johanniter werden im Osten des Geländes auf einer als Parkplatz festgesetzten Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter der Mauer“ hergestellt und mittels einer Grunddienstbarkeit gesichert.

Über die Buslinie 56 ist das Plangebiet an den öffentlichen Nahverkehr direkt angebunden. Die beiden Bushaltestellen „Hoch-Weiseler Weg“ und „Am Markt“ sind ca.: 100 bis 200 m entfernt. Über den Bahnhof Butzbach kann der Hauptbahnhof Frankfurt am Main im Halbstundentakt in ca. 45 min erreicht werden. Das Plangebiet ist zudem in die bestehenden Fußwegestrukturen eingebunden.

Abb. 7: ÖPNV-Karte (genordet ohne Maßstab)



 Geltungsbereich

Quelle: www.oepnv-karte.de (Stand:11/2020)

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind verfügbar, bzw. in Verhandlung. Zur Verwirklichung der Bauvorhaben bedarf es der wechselseitigen Einräumung von Grunddienstbarkeiten und Erklärungen gegenüber dem Bauamt im Hinblick auf die beantragten Baugenehmigungen sowie der Übertragung einer Teilfläche durch die Jo-

hanniter (Flur 1 Flurstück Nr. 600/5) an die Eigentümer des angrenzenden Grundstücks (Flur 1, Flurstücks Nr. 598/2). Der entsprechende Vertrag wurde am 05.08.2022 geschlossen und durch die Erschienenen sowie den betrauten Notar unterschrieben.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB). In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Butzbach hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Für den hier in Rede stehenden räumlichen Geltungsbereich bedeutet das, dass die erforderliche Ergänzung von Nutzungen zu Lasten eines Wohngebäudes mit Nebenanlagen eindeutig als Maßnahme der Innenentwicklung bezeichnet werden kann.

1.6 Verfahren und Verfahrensstand

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, wenn es der Nutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls - von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² anwendbar.

Die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan liegt unterhalb des Schwellenwertes. Die Grundvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind insofern gegeben. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die bereits durchgeführte umweltplanerische Ersteinschätzung bestätigt die o.g. Annahmen.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, das heißt, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, bestehen,

oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Vorliegend betrifft das Vorhaben einen im Wesentlichen bebauten Innerortsbereich, in dem weder geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG noch Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie bestehen. Natura 2000-Gebiete sind weder räumlich noch funktional betroffen. Auch artenschutzrechtliche Konflikte sind nach der bereits erfolgten Niederlegung der Bestandsgebäude auf Flst. 601/2 nicht zu erwarten bzw. bei Abbruchvorhaben erfahrungsgemäß im Bauleitplanverfahren zu bewältigen, weshalb die o. g. Bedingungen zur Anwendung des § 13a BauGB erfüllt sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB, abgesehen.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen. Hierzu wurden ein Umweltfachbeitrag sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, die dem Planverfahren als Anlage beiliegen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 28.12.2020 bis einschl. 29.01.2021. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.12.2020 in der Butzbacher Zeitung.

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie der zwischenzeitlich erfolgten Konkretisierung der Planung wird der Entwurf in mehreren Teilbereichen überarbeitet / ergänzt; insbesondere sind die Änderungen, die auf die Stellungnahme der Denkmalschutzbehörden (Landesamt für Denkmalpflege und Untere Denkmalschutzbehörde) zurückgehen. Nach einer Ortsbegehung und weitergehenden Beratungen wurde sich im Wesentlichen auf die folgenden Änderungen verständigt:

Plankarte:

- Definition der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude D1 und D2 mit einer Baulinie.
- Übernahme der Umgrenzung der Gesamtanlage auch in die Bereiche außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
- Redaktionelle Verdeutlichung der Höhenfestsetzungen durch Ergänzung der Nutzungsmatrix, Erhöhung im Teilbaugebiet Nr. 4 um 50 cm, nach Fortschreiten der Bauantragsplanung.
- Rücknahme des räumlichen Geltungsbereichs im Nordosten auf die geplante Grundstücksgrenze

Textliche Festsetzungen:

- Änderung der Festsetzung Ziffer B 1.1.1: Zulässig sind Sattel- und Walmdächer sowie Mansarddächer mit einer Neigung von größergleich 25°. Bei komplexeren Gebäuden sind für Bindeglie-

der, Anbauten o.Ä. zudem flach geneigte Pultdächer als auch Flachdächer zulässig. Diese dürfen jedoch 30% der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Die Errichtung von Mansarddächern steht unter dem Vorbehalt, dass sich diese in ihrer Ausführung an die der traditionellen Bauweise anlehnen (wie Dachneigung, Dachüberstände, Ausführung mit Aufschiebling).

- Änderung der Festsetzung Ziffer B 1.2.1: Für geneigte Dächer sind zur Dacheindeckung nicht glänzende und reflektierende Materialien wie Tonziegel und Dachsteine in Naturrot sowie im Bereich der gekennzeichneten Kulturdenkmäler in Anthrazit zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer unter 10° sind extensiv zu begrünen. Die Zulässigkeit von Brauntönen und von Solaranlagen wird gestrichen.
- Streichung der Festsetzung Ziffer B 1.2.2 zu Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
- Ergänzung der Hinweise zur Bau- und Bodendenkmalpflege

Zudem wurde aufgrund von Hinweisen anderer Behörden aufgenommen:

- Änderung der Festsetzung A 2.1 zu Oberflächenbefestigungen. Der Zusatz „alternativ können versiegelte Flächen in unmittelbarer Nähe zu angrenzenden Grünflächen in diese entwässert werden“ wird gestrichen.
- Änderung der Festsetzung A 2.2 zu festgesetzten Anpflanzungen. Die Passage, dass gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzende Bäume und Sträucher zur Anrechnung gebracht werden können, wird gestrichen, da keine entsprechenden Festsetzungen in der Plankarte vorhanden sind.
- Ergänzung von Festsetzung A 2.4. zu Steinen als Gestaltungselement (Ausschluss von Schottergärten)
- Aufnahme eines Hinweises C 4 zum Umgang mit Altlasten / Bodenveränderungen, sofern solche bei den Baumaßnahmen sichtbar werden.
- Aufnahme einer Empfehlung C 5 zum Schutz vor Vogelschlag.

Die geänderten / ergänzten Planunterlagen (2. Entwurf) werden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Das neue Verwaltungsgebäude ist ein zweistöckiges Verwaltungsgebäude (und Dachgeschoss) mit Schulungszentrum. Es ist mit einer Tiefgarage „unterkellert“, und soll neben dem Schulungszentrum auch die Vorstandsräume mit Sekretariat aufnehmen. Alles andere sind Büroräume, welche für die Verwaltung der Johanniter Unfall-Hilfe benötigt werden. Nebenräume (WC's, Teeküchen, Posteingang, etc.) gehören ebenfalls dazu. Die Maßstäblichkeit des geplanten Verwaltungsgebäudes orientiert sich an den bestehenden Gebäuden auf dem Grundstück der Johanniter.

Abb. 8: Ansichten

Verwaltungsgebäude mit Schulungszentrum und Tiefgarage



Ansicht Süden mit Mauer



Ansicht Süden mit Mauer, ergänzt



Ansicht Norden

Entwurfsverfasser: Gerhard Schymik, Architekt, Gießen

eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Sie kommt für vorhandene Standorte darüber hinaus häufig dann in Betracht, wenn eine Nutzungsänderung beabsichtigt ist oder für bauliche Erweiterungen konkrete städtebauliche Vorgaben, z.B. hinsichtlich der Lage der Gebäude auf dem Grundstück, gemacht werden sollen.

Die Festsetzung des Bebauungsplans muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. Der Bebauungsplan setzt in Ausführung dieser Vorgabe fest:

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: sozialen, kirchlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Geistliches Zentrum der Johanniter und Sitz des Landesverbandes Hessen/RLP/Saar der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Geistliches Zentrum der Johanniter und Sitz des Landesverbandes Hessen/RLP/Saar der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke zulässig:

- Einrichtungen für seelsorgerische, soziale und kulturelle Zwecke
- Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren
- Beratungseinrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Veranstaltungs- und Schulungsräume
- Kirche
- Einrichtung des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften und
- Verwaltung

Die festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf umfassen neben den Gebäuden auch die dazugehörigen Stellplätze und ebenso die vorhandenen und neuzugestaltenden Freianlagen. Allgemein zulässig sind auch Nebenanlagen, die den genannten Nutzungszwecken dienen.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 2 Abs. 5 BauGB nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Gleichwohl wird vorliegend das Erfordernis einzelner Festsetzungen gesehen, um das Maß der baulichen Nutzung auf ein mit dem Standort am Ortsrand verträgliches Maß zu begrenzen. Festgesetzt werden insofern die Grundflächenzahl (GRZ = 0,6), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die maximale Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) in m ü.NN und die überbaubare Grundstücksfläche. Zudem werden einzelne bauordnungsrechtliche Festsetzungen integriert. Die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante orientiert sich im Wesentlichen am Bestand. Einzig im Bereich des Tagungszentrums wird für weitere Entwicklungen ein Spielraum belassen. Im Bereich des geplanten Verwaltungsgebäudes orientiert sich die festgesetzte Gebäudehöhe an der konkreten Planung.

Weitergehende Festsetzungen sind an dieser Stelle keine erforderlich. Auf die Einbeziehung der Fläche für den Gemeinbedarf in ein Baugebiet i.S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Doppelfestsetzung wird entsprechend verzichtet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsver-

hältnisse werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die sonstigen Festsetzungen tragen zudem dafür Sorge, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im Übrigen verbleibt dem Planungsträger des Gemeinbedarfs ein gewisser Spielraum, damit die u.U. aus dem Rahmen üblicher Maßvorstellung fallenden baulichen Aufgaben realisiert werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundfläche, die Höhe der baulichen Anlagen sowie die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.

3.2.1 Grundfläche

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ermöglicht die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung in einer Größe, die der Lage des Plangebiets gerecht wird. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden. Die Festsetzung wird aufgrund des bereits jetzt bestehenden Versiegelungsgrads erforderlich (vgl. auch Ausführungen S. 25).

Abb.8: Auszug aus dem Nachweis GRZ für das geplante Schulungs- und Verwaltungsgebäude



Verfasser: Gerhard Schymik, Architekt, Gießen

Ermittelt wurden im Vorfeld die Grundflächenzahlen GRZ I und II für das geplante Verwaltungsgebäude der Johanniter. Wenn das Grundstück wie angedacht in einer Baulast zusammengeführt werden würde, wären das Flst. Nr. 609/7 und die Grundstücke auf denen das neue Verwaltungsgebäude errichtet wird für die Berechnung relevant. Bezogen auf den auch auf dem Foto Seite 8 dieser Begründung sichtbaren Versiegelungsgrad lässt sich kaum mehr als 10% der Fläche begrünen. Die Überschreitung ist insofern zur Realisierung der Planung erforderlich. Die durchgeführte Vermessung bestätigt die o.g. Annahme.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Die bauliche Entwicklung lässt sich über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der max. Zahl der zulässigen Vollgeschosse, der maximalen Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) in m ü.NN sowie der überbaubaren Grundstücksfläche eindeutig festlegen.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

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

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II-III** (vgl. Planzeichnung).

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Bereich der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (D 1 und 2) mittels einer Baulinie und im Bereich der übrigen Gebäude durch eine Baugrenze.

3.4 Nebenanlagen

Die BauNVO lässt für sämtliche Baugebiete die Errichtung von Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zu. Gemeinbedarfsflächen sind keine Baugebiete im Sinne der BauNVO, sodass diese Regelung hier ohne explizite Festsetzung nicht greift. Die Zulassung von Nebenanlagen und Versorgungseinrichtungen ist bei größeren Gebieten aber durchaus sinnvoll und erforderlich, um den üblicherweise auftretenden funktionalen Anforderungen gerecht zu werden. Nebenanlagen sind generell den Hauptanlagen in Größe und Funktion untergeordnet und daher nicht geeignet, den grundlegenden städtebaulichen Zielen entgegen zu laufen, weswegen der Gesetzgeber für alle Baugebiete eine allgemeine Zulässigkeit begründet hat. Es spricht daher nichts dagegen, die Regelungen des § 14 BauNVO auch innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zur Anwendung zu bringen.

3.5 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan keine festgesetzt. Die Erschließung über das umliegende Straßennetz ist bereits Bestand.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung, Begrünung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen.

4.2 Abfall und Wertstoffbehälter

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

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes sowie auch für Einfriedungen an den privaten Grundstücksgrenzen.

4.4 Pkw-Stellplätze

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

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Anbindungen (vgl. die Ausführungen zu Ziffer 1).

Die Verbindung zum öffentlichen Straßennetz soll über einen Anschluss an den Hoch-Weiseler Weg erfolgen (A und B). Dieser Anschluss befindet sich ca. 80 m vom Minikreisel Friedberger Straße K17, Zum Bahnhof K17, Hoch-Weiseler Weg entfernt.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde eine Stellungnahme aus verkehrstechnischer Sicht eingeholt. Die Stellungnahme (Prof. Norbert Fischer-Schlemm, 17.05.2021) gelangt insgesamt zu der Auffassung, dass ein Rückstau in den Minikreisel durch zurückstauende Kraftfahrzeuge von der ca. 80 m entfernten Einfahrt des Zentrums durch die sehr geringen Verkehrsstärken auszuschließen ist.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7 Immissionsschutz

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

Planziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines neuen Verwaltungsgebäudes an der Hoch-Weiseler-Straße. Die Zuordnungen der Nutzungen und deren Verhältnis zur angrenzenden (Wohn-)Nachbarschaft bleibt unverändert. Dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG kann somit grundsätzlich entsprochen werden.

8 Klimaschutz

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

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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

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

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

9.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

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

9.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

Nach der Stellungnahme der EVB kann das im Bebauungsplan angegebene Grundstück „Johanniter Nieder-Weisel“ grundsätzlich mit Trink- und Löschwasser versorgt werden. Ob die Versorgung ausrei-

chend ist, kann erst nach weiteren Details und Rahmenbedingungen der Erschließungsplanung gegeben werden.

Die Details werden insofern im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

9.2.1 Bedarfsermittlung

Der zusätzliche Bedarf beschränkt sich auf das geplante Verwaltungsgebäude und kann über die bestehende Wasserversorgung gedeckt werden.

9.2.2 Deckungsnachweis

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet gedeckt werden kann. (vgl. auch Ausführungen zu Ziffer 9.2)

9.2.3 Technische Anlagen

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

9.2.4 Schutz des Grundwassers

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

9.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

9.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

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

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

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

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

9.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

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

9.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

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

9.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

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

9.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

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

9.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellerung und Bau der Tiefgarage des neuen Verwaltungsbaus) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

9.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen einer Tiefgarage sowie eines Kellers beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

9.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

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

9.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

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

9.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

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

9.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

9.4 Abwasserbeseitigung

9.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 6 und 10 dieser Begründung sowie im Umweltfachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

9.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

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

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

9.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

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

9.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

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

9.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

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

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

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

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

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

9.4.2.4 Entwässerung

Die Entwässerung ist auf dem Gesamtgelände Bestand. Das neu geplante Verwaltungsgebäude wird an die bestehende Leistungsinfrastruktur angebunden. Regenwasser und Schmutzwasser werden getrennt gesammelt, um bei einem späteren Austausch des Mischwasserkanals durch ein Trennsystem auch getrennt abgeleitet werden zu können. Eine Retentionszisterne hält Niederschläge zurück und gibt diese zeitverzögert an die Kanalisation ab. Der Kanal wird damit bei Niederschlägen entlastet.

Die Details werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

9.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Ziel des Vorhabenträgers ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Frühjahr/Sommer 2023. Kosten können zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt noch keine benannt werden. Der Stadt Butzbach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten. Diese werden vom Vorhabenträger getragen.

9.5 Abflussregelung**9.5.1 Abflussregelung**

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Abflussregelung durch den Bau des Verwaltungsgebäudes nicht verändert.

9.5.2 Vorflutverhältnisse

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

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

9.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

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

9.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

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

9.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

10 Altablagerungen und Altlasten

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

11 Denkmalschutz

Kirche und Herrenhaus der Johanniterkommende Nieder-Weisel

Seit dem Jahre 1245 wird in Nieder-Weisel eine Niederlassung (Kommende oder Komturei) des Johanniter-Ordens urkundlich überliefert, die aus einem bereits bestehenden Kloster hervorgegangen sein soll. Die Kommende, die in Nieder-Weisel über beträchtlichen Grundbesitz und auch über das Patronat der Pfarrkirche verfügte, hatte bis 1809 Bestand. Nach der österreichischen Niederlage gegen das napoleonische Frankreich wurden die Besitztümer des Johanniter-Ordens eingezogen. Die Nieder-Weiseler Kommende kam zu Hessen-Darmstadt. Von dem Großherzogtum erwarb sie 1811 der Freiherr von Wiesenhütten. Er faßte die in den Jahrhunderten zuvor den Bauern aus Nieder-Weisel überlassenen landwirtschaftlichen Anbaugelände in einem einzigen großen Pachthof zusammen, was vielen Einwohnern des Ortes die Existenzgrundlage entzog. Eine Wandlung zum Besseren trat erst wieder ein, als es einem Zusammenschluß Nieder-Weiseler Bauern 1861 gelang, den Grundbesitz der ehemaligen Kommende käuflich an sich zu bringen. Deren Gebäude überließ Hessen-Darmstadt 1868 als neuerlicher vorübergehender Eigentümer der inzwischen bestehenden genossenschaftlichen Vereinigung der Johanniter, die sich der Krankenpflege als Fortsetzung der traditionellen Aufgabe des alten Ritterordens widmete. Zu diesem Zweck richteten die Johanniter 1870 in dem ehemaligen Herrenhaus der Kommende ein Krankenhaus ein, retteten aber auch die zum Stall umgenutzte Kirche vor weiterem Verfall.

Das Hofgut der Nieder-Weiseler Johanniterkommende erstreckte sich als eigens eingefriedeter Bereich südlich vor dem geschlossenen Dorf. Er bleibt trotz teilweiser Aufsiedlung, Aufgabe des formal angelegten Kommandegartens und Zerstörung so wichtiger Gebäude wie die der Zehntscheune durch Parzellenzuschnitt und Wegführung im gegenwärtigen Ortsbild noch nachvollziehbar und wurde deshalb insgesamt in den denkmalgeschützten Ensemblebereich Nieder-Weisels einbezogen. Als einzelne Kulturdenkmäler bleiben das schon angesprochene, zum Krankenhaus umgenutzte ehemalige Herrenhaus von 1780 mit einer winkelförmigen Erweiterung von 1913 sowie die Kirche der Kommende zu schützen. Die Kirche wurde als zweigeschossiges Gebäude konzipiert. Direkt über der dreischiffigen und vier Joche langen Kirchenhalle des Erdgeschosses lag ein Krankensaal. Kreisrunde Öffnungen in den Gewölben über dem Erdgeschoß ermöglichten den Kranken, dem Gottesdienstgeschehen unmittelbar beizuwohnen. Ähnlichkeiten mit der Ilbenstädter Klosterkirche des 12. Jahrhunderts lassen die Nieder-

Weiseler Johanniter-Kirche im Zusammenhang einer örtlichen romanischen Bautradition erscheinen. Verwandte Bezüge betreffen sowohl Details wie den Wechsel von quadratischen Pfeilern zu runden Säulen, beide mit Runddiensten, als auch grundlegendere Dispositionen wie die westliche Vorhalle oder die verbindenden Gänge zwischen den östlichen Apsiden. Die hallenförmige Konzeption der Nieder-Weiseler Kirche, die spitz zulaufenden Gurtbögen der schmalern Seitenschiffe weisen den Bau als dem 13. Jahrhundert zugehörig aus. Als Entstehungszeit können die Jahre um die erste urkundliche Erwähnung der Kommende 1245 angenommen werden. Das Obergeschoß mit dem geplanten Krankensaal blieb zunächst unvollendet, mit Flachdecke auf Holzstützen wurde es im 16. Jahrhundert vervollständigt. Offenbar nicht so hoch wie ursprünglich vorgesehen, denn der geplante aber nicht ausgeführte Triumphbogen der noch im 13. Jahrhundert begonnenen Apsis des Obergeschosses würde sich mit der Balkenlage über dem Krankensaal überschneiden.

Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen.

Abb. 8: Einzelkulturdenkmäler und Gesamtanlage

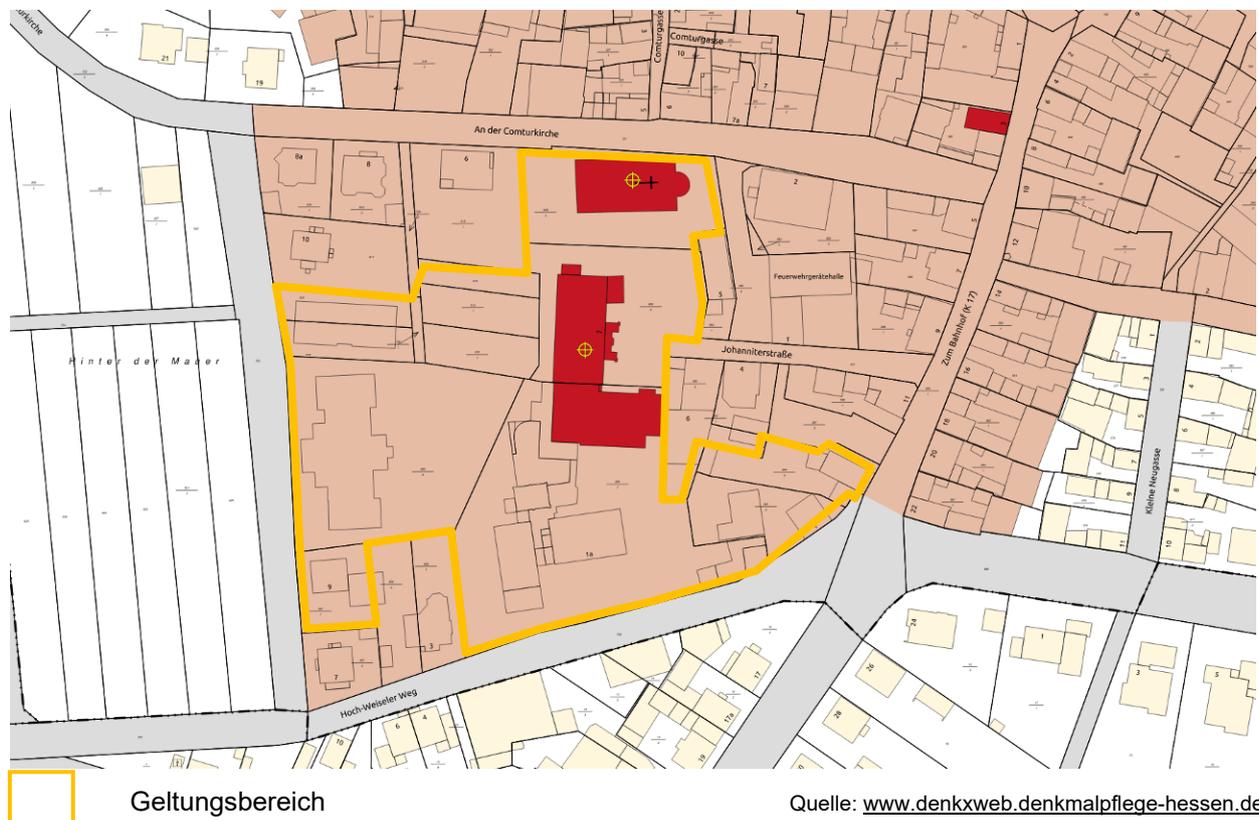


Abb. 9: Historische Aufnahmen

Quelle: www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de

Gesamtanlage Nieder-Weisel

Für die Ausweisung der Nieder-Weiseler Gesamtanlage sind vor allem siedlungsgeschichtliche Aspekte ausschlaggebend, die im einzelnen schon einleitend angesprochen wurden. Bei der Abgrenzung konnte im Norden und im Osten des Dorfes dem Verlauf des inzwischen aufgegebenen Haingrabens gefolgt werden. Entlang der Butzbacher Straße sind die Gehöfte einer historischen Ortserweiterung einbezogen. Sie begann Ende des 18. Jahrhunderts jenseits eines damals noch bestehenden Pfortenbaus (auf der Höhe der heutigen Einmündung von Am Heidebrunnen in die Butzbacher Straße). Teile einer gleichzeitigen Ortserweiterung im Süden Nieder-Weisels außerhalb eines weiteren inzwischen beseitigten Pfortenbaus gehören ebenfalls zur Gesamtanlage (Bahnhofstraße 14-22). Westlich davon folgt dann jener Bereich, den in vergangener Zeit der Hof der Johanniter-Kommende vollständig einnahm.

Für die Grenzziehung der Gesamtanlage im Westen Nieder-Weisels ist die rückwärtige Front der nach außen gelegenen Bauerngehöfte maßgebend. Die historische Situation im westlichen Umfeld der Ortschaft hat sich beträchtlich verändert. Der aus dem Taunus kommende Reiserbach, der den Ortskern offen durchfloß, dort inzwischen verrohrt ist, spaltete sich hier in zwei getrennte Läufe; sie trieben jeweils Mühlen an und wurden unmittelbar am Ortsrand gestaut (Oberer und Unterer Teich, beide nicht mehr vorhanden). Bereits in der Feldlage wurde eine Ziegelhütte betrieben. Von ihr ist nichts mehr erhalten; im Unterschied zu den beiden Mühlen am Ortsrand, die wenigstens in ihrer baulichen Hofform überdauert haben. Der christliche Friedhof zwischen den beiden Reiserbachläufen, um 1800 angelegt als Ersatz für den Kirchhof als Begräbnisstätte, hat seine historische Charakteristik eingebüßt. Es konnte nur noch ein Ehrenmal von 1922 für Kriegsgefallene aus Nieder-Weisel als "Sachteil" unter Denkmalschutz gestellt werden. Der nicht weit entfernte jüdische Friedhof an der äußeren Weingartenstraße wurde als "Sachgesamtheit" erfaßt.

Den Binnenbereich der Nieder-Weiseler Gesamtanlage prägen die eng gestellten giebelständigen, meist verputzten Fachwerkwohnbäude der bäuerlichen Gehöfte, häufig von überdachten Hoftoren verbunden. Eine 1986 veröffentlichte Bestandserhebung im Rahmen einer Dorferneuerungsplanung ergab für das alte Nieder-Weisel noch eine beträchtliche Zahl aktiver Landwirte. Dennoch ist aufgrund des allgemeinen Landwirtschaftsrückgangs mit einer Zunahme des Leerstandes entsprechender historischer Nutzgebäude zu rechnen. Die Umnutzung des Faselstalls aus dem 19. Jahrhundert zur Feuerwache kann in diesem Zusammenhang ein Hinweis auf künftige Entwicklungen sein. Die Vielfalt an Bauten herausgehobener Funktion wurde zwar verringert, eine ehemals herrschaftliche Münze ist ge-

nauso beseitigt wie ein Brauhaus, sie ist in Nieder-Weisel aber immer noch ausgeprägt. Die meisten der betreffenden Bauwerke machen den Kernbestand der örtlichen Kulturdenkmäler aus oder sind im Einzelfall besonders wichtiges Element der Gesamtanlage (etwa das Pfarrhaus in Pfarrgasse 3).

Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen.

Aufgrund der Stellungnahme der Denkmalschutzbehörden wurden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Bei jeder Einzelbaumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, ist im Vorfeld eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreisarchäologie des Wetteraukreises einzuholen.
- Im Bereich, der Kirche und dem weiteren Gelände der historischen Komturei gilt, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört würden. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung regelt hier die Kulturgutsicherung nach § 18 Abs. 5 HDSchG, deren Kosten durch den Verursacher zu tragen sind
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG); in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
- Sollten bedeutende Reste mittelalterlicher Bebauung / Fundamente, Tunnel oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Städtebauliche und planerische Konzeption: Es wird seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde (FSt 4.5.0 Denkmalschutz) angeregt zunächst den Bestand hinsichtlich der historischen Parzellenstruktur, der Anordnung der Gebäude, der Kubaturen, der Dächer, der Architekturelemente, sowie der Materialien und Farbgebung zu analysieren. Auf dieser Grundlage sollte ein Konzept für die architektonische Entwicklung der Gebäude –somit auch von Neubauten -unter besonderer Berücksichtigung der historischen Gebäude und ihrer Wirkung entwickelt werden.

Um eine größere Einheitlichkeit innerhalb der Anlage im Bestand für die zukünftige Entwicklung zu erreichen, kann auch ein internes Gestaltungskonzept erstellt werden. Dies wäre auch außerhalb eines B-Planverfahrens möglich und umsetzbar.

In der Sammelstellungnahme des Kreisausschusses Wetteraukreis, FD Kreisentwicklung (17.10.2022) weist die Untere Denkmalschutzbehörde darauf hin, dass bezüglich des vorgelegten Bebauungsplanes seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde keine Änderungswünsche vorgebracht werden.

Es wird empfohlen, die Planung vor Einreichen eines Antrages auf denkmalschutz-rechtliche Genehmigung im Detail mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Die Absicht ein Konzept für die Gestaltung und Entwicklung des Bereiches der Johanniter zu erstellen, wird begrüßt – auch hier empfehlen wir die frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden.

12 Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren und Leitungsinfrastruktur

Die EVB Energie und Versorgung Butzbach GmbH weist in der Stellungnahme vom 26.01.2021 auf folgendes hin:

- Vor Grundstücksverkäufen oder bei Änderung der Grundstücksgrenzen ist unbedingt eine Planauskunft einzuholen. Dabei ist zu überprüfen, ob Leitungen der Energie und Versorgung Butzbach GmbH von den Maßnahmen betroffen sind.
- Von Seiten der Energie und Versorgung Butzbach GmbH ist der Hinweis bezüglich der Wärmeversorgung folgender: Das gesamte Areal der Johanniter wird mit Wärme aus dem Neubaugebiet „Hinter der Mauer“ versorgt. Dazu wird eine Wärmetrasse im Hoch-Weiseler-Weg verlegt und auf das Grundstück der Johanniter geführt. Der Neubau wird ebenfalls an diese Leitung angeschlossen.

Der Eigenbetrieb Energie und Versorgung Butzbach (EVB) weist auf folgende hin:

- 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.

Der Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Butzbach weist in der Stellungnahme vom 20.01.2021 auf folgendes hin:

- Die Trennung zwischen Regenwasser und Schmutzwasser erfolgt innerhalb des Baugebietes bzw. Baugrundstückes. Die Ableitung zu den öffentlichen, vorhandenen Entwässerungsanlagen ist im Mischsystem möglich.
- Mit der neuen Bebauung des o.g. Grundstückes und der Ordnung des Areals über einen verbindlichen Bebauungsplan, wird die Chance eine Reduktion der Regenwasserspense in den öffentlichen Kanal vorzunehmen genutzt. Für sämtliche Neuerrichtungen von Gebäuden und Änderungen der Arealgestaltungen setzen wir folgende Parameter der Regenwasserbewirtschaftung über Retentionszisternen für das Baugebiet fest:

$$5.2.1 \text{ Retentionsvolumen: } V_{\text{retention}} (\text{m}^3) = A (\text{m}^2) \times 0,0135 (\text{m}^3/\text{m}^2)$$

$$5.2.2 \text{ Drosselabfluss: } \text{QDR} (\text{L/s}) = A (\text{m}^2)/100 \times 0,15 (\text{l/s}/100\text{m}^2)$$

A= abflusswirksame Fläche der Neuplanungen

Die Butzbacher Netzbetrieb GmbH & Co. KG weist in der Stellungnahme vom 25.01.2021 auf folgendes hin:

- Wir bitten die Stadt Butzbach bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtungen etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbetrieb Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg, (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (06031) 82 16 50 in Verbindung setzt.

HessenMobil weist in der Stellungnahme vom 12.10.2022 darauf hin, dass die nachfolgenden Aussagen der Stellungnahme vom 28.01.2021, Az.:34c2-20-021395-BV13.3 ihre volle Gültigkeit behalten; nämlich, dass

- durch die geplanten baulichen Maßnahmen die Straßenentwässerungsanlagen der Kreisstraße 17 nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden dürfen,
- dem Straßengelände der Kreisstraße 17 keinerlei Wasser (Niederschlagswasser und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden dürfen,

- die Stadt Butzbach eigenständig Sorge dafür zu tragen hat, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden,
- dass Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bzw. der Wetteraukreis keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt übernehmen,

Vorsorgender Bodenschutz (Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, 12.10.2022)

Die in dem Umweltfachbeitrag genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sollen für zukünftige Bauverfahren verbindlich werden. Hier wird unter VB 1 zur Vermeidung von Bodenschäden bestimmt:

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll. Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (BE-Fläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden. Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe (z. B. Öl, Schmier- oder Treibstoffe) direkt oder indirekt in den Boden oder das Oberflächenwasser im angrenzenden Bach gelangen können.

13 Bodenordnung

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

14 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

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

15 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (Stand: 23.11.2020)

- Umweltfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (Stand: 28.10.2022)
- Stellungnahme aus verkehrstechnischer Sicht, Prof. Norbert Fischer-Schlemm (Stand: 17.05.2021)

16 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 11.12.2020, Bekanntmachung: 18.12.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 28.12.2020 – 29.01.2021 (einschl.),

Bekanntmachung in der Butzbacher Zeitung: 18.12.2020

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 17.12.2020, Frist: 29.01.2021 (einschl.)

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 12.09.2022 – 14.10.2022 (einschl.),
Bekanntmachung: 02.09.2022

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**:
Anschreiben: 05.09.2022, Frist: 14.10.2022

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 12.12.2022

/Anlagen (sofern beiliegend)

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

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

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

