



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteil Butzbach
Gebiet: "Bauzentrum an der Ostumgehung"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-162 des Regionalvorstandes vom 10.10.2013
Beschluss Nr. III-143 der Verbandsversammlung vom 13.11.2013 zu DS III-152 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. III-204 des Regionalvorstandes vom 10.04.2014
Beschluss Nr. III-172 der Verbandsversammlung vom 14.05.2014 zu DS III-32 (Offenlegungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandsversammlung möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteil Butzbach, Gebiet: "Bauzentrum an der Ostumgehung" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt /Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die Einwander sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 26.05.2014 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 22/14 bekannt gemacht. Sie fand vom 03.06.2014 bis 04.07.2014 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.05.2014 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Butzbach hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Langgöns
Gemeindevorstand der Gemeinde Ober-Mörlen, Gemeindeverwaltung
Gemeindevorstand der Gemeinde Waldsolms
Magistrat der Stadt Butzbach
Magistrat der Stadt Münzenberg, Stadtverwaltung
Magistrat der Stadt Pohlheim
Magistrat der Stadt Usingen, Bauamt

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Gemeindevorstand der Gemeinde Grävenwiesbach
Gemeindevorstand der Gemeinde Rockenberg

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

haben sich nicht geäußert:

Aero-Club Butzbach e.V., Hans-Ulrich Bening
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, Niederlassung Mitte
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Deutscher Wetterdienst
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Eigenbetrieb Abwasser, Butzbach
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Forstamt Weilrod, Hessen-Forst
Handwerkskammer Wiesbaden
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden
Hessenenergie GmbH
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessische Landesbahn GmbH

Hessisches Immobilienmanagement
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
Kreisausschuss des Wetteraukreises
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landesjagdverband Hessen e.V.
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Wetteraukreises
Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Staatlich technische Überwachung Hessen
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132
Syna GmbH
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wasserverband Kinzig
Wasserverband Nidda
Zweckverband Naturpark Taunus

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Büdingen
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Mitte
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Tennet TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

Butzbacher Netzbetrieb GmbH & Co.KG
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen
Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst Strukturförderung
ovag Netz AG
OVAG, Wasser-Instandhaltung&Projektierung
Regierungspräsidium Darmstadt, III 31.2

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

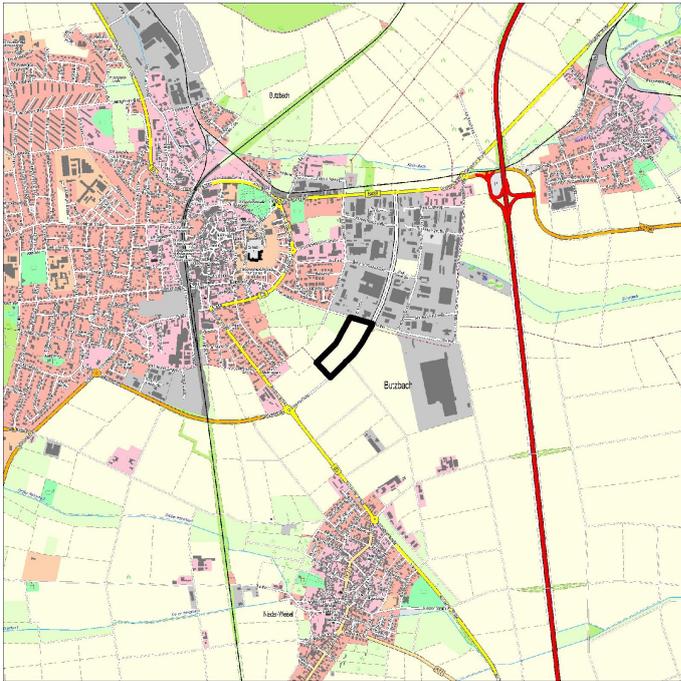
Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

Änderungsunterlagen

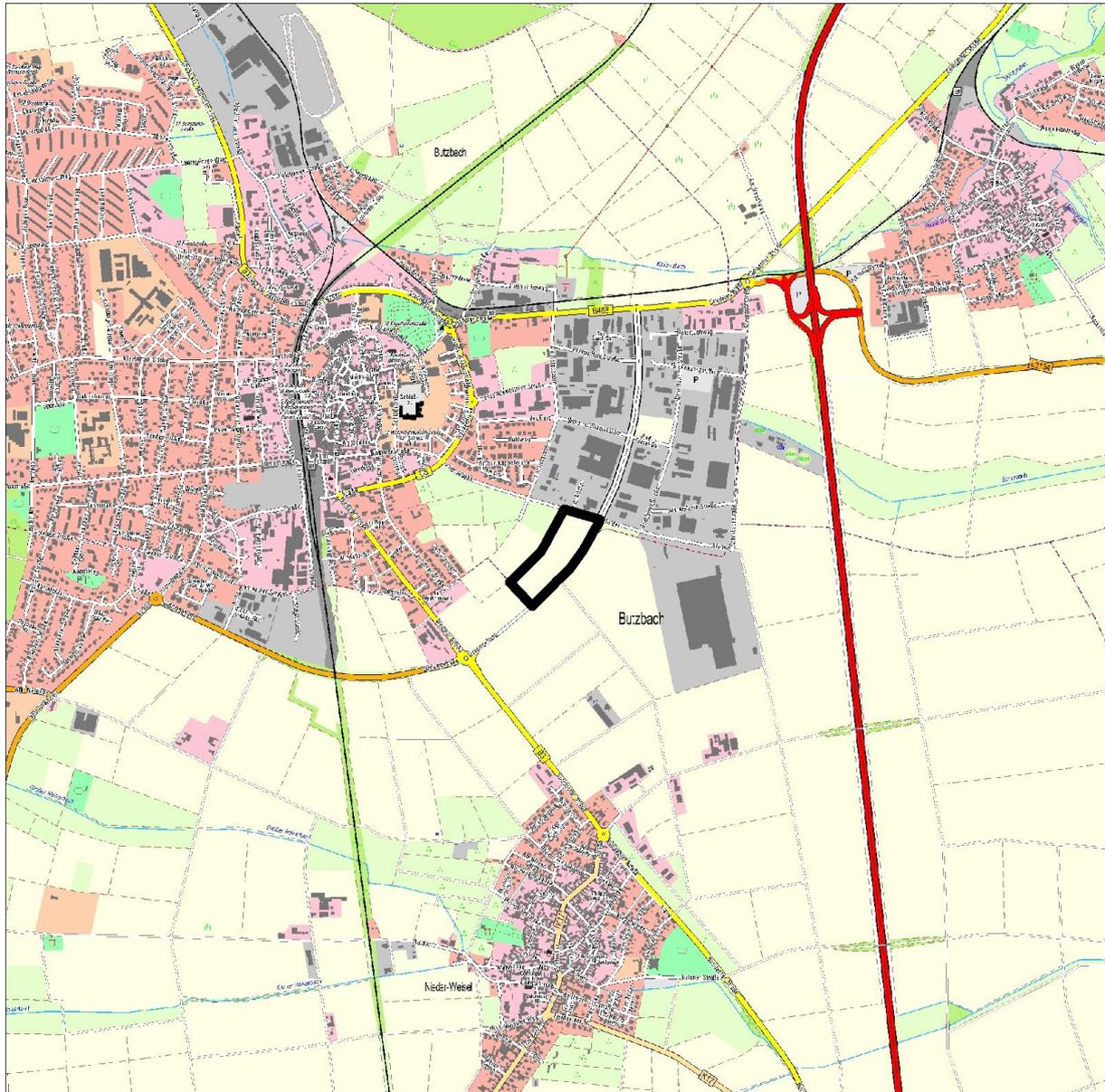
2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Butzbach**, Stadtteil Butzbach
Gebiet: "Bauzentrum an der Ostumgehung"



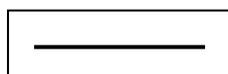
INHALTSVERZEICHNIS

1. Kartenteil
2. Begründung
 - A. Erläuterung der Planung
 - B. Umweltbericht

Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)

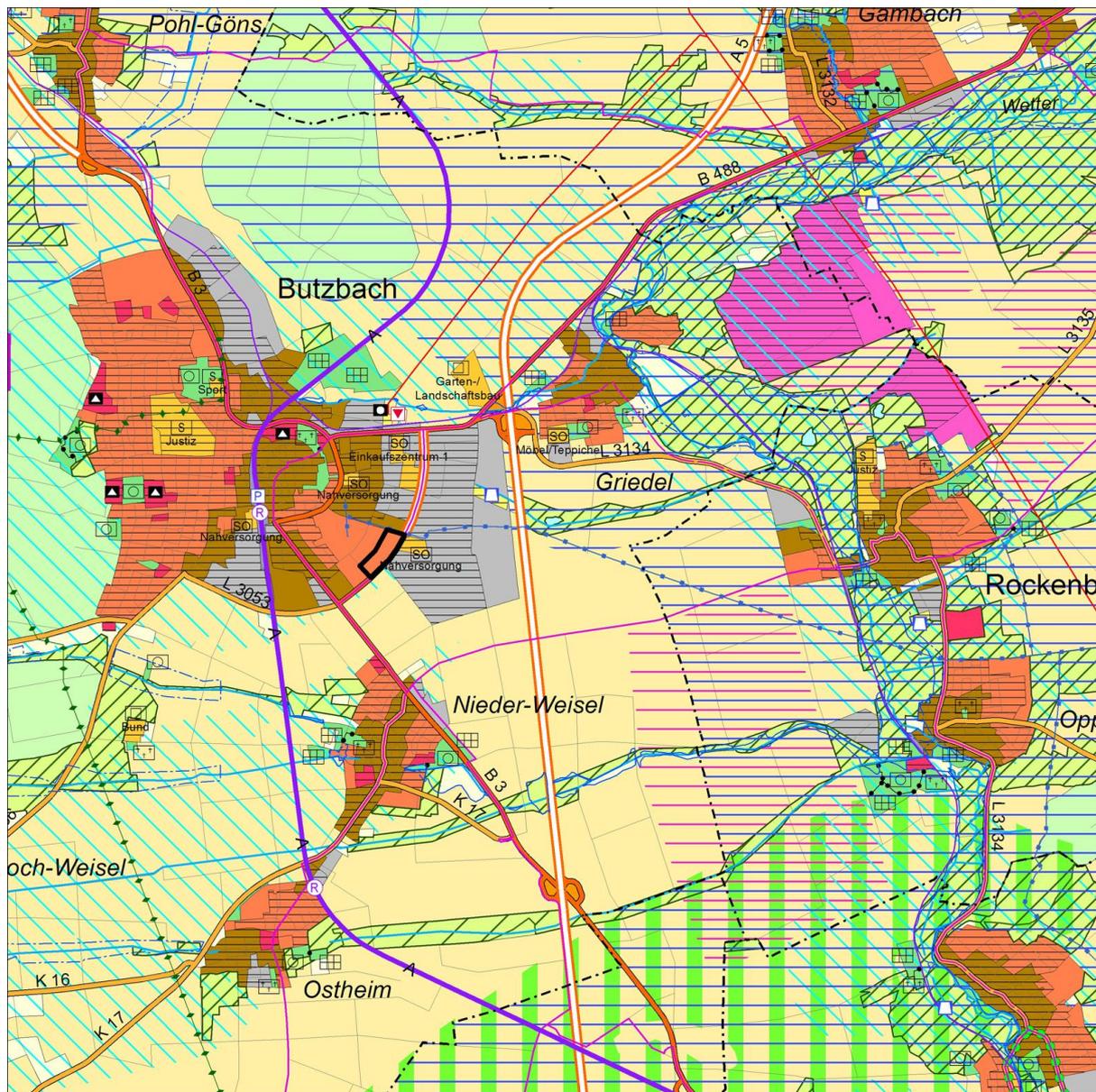


Ohne Maßstab



Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010
in der am 17.10.2011 rechtswirksam gewordenen Fassung

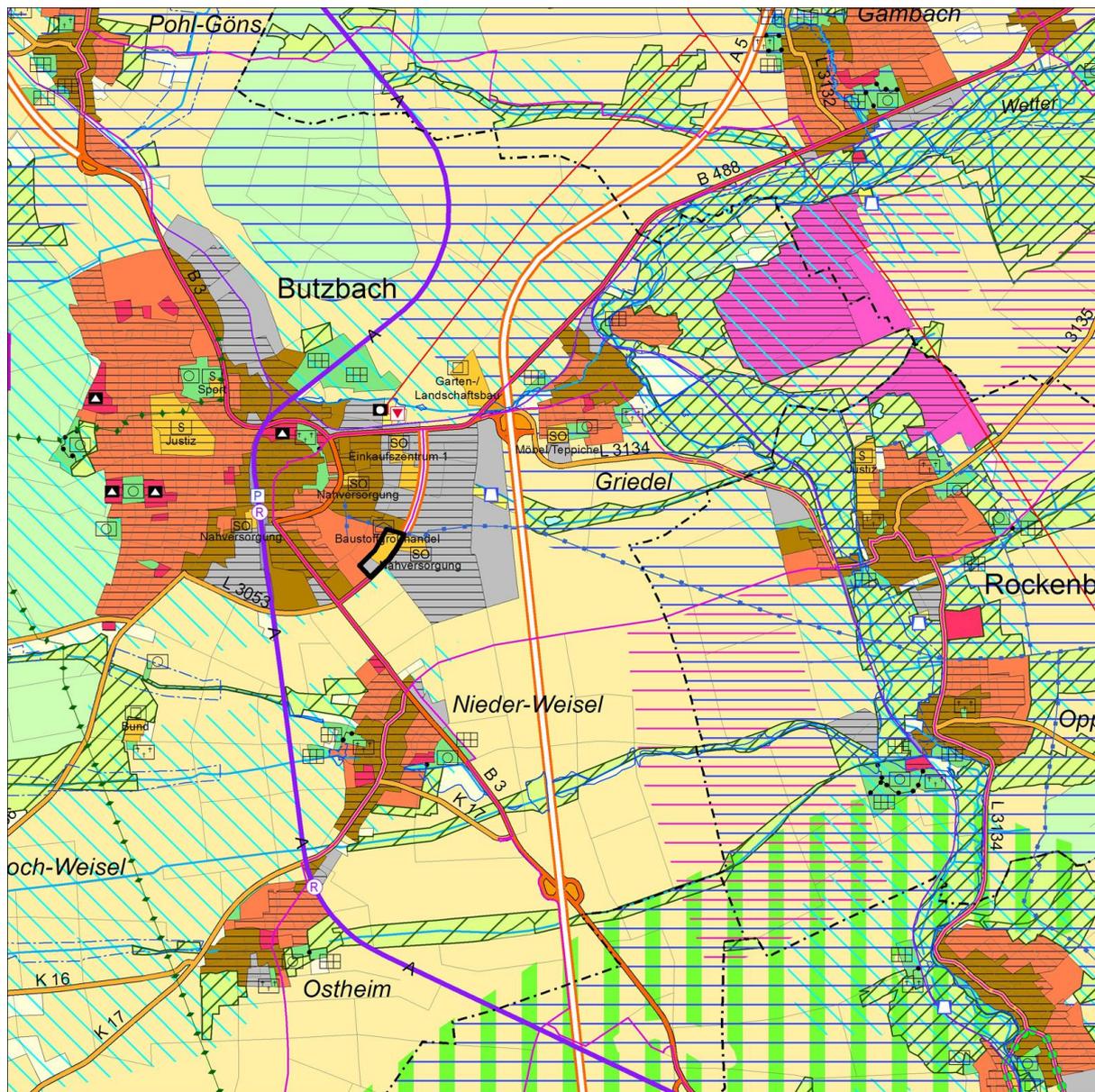


M. 1 : 50 000

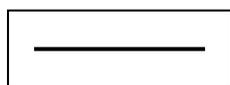


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



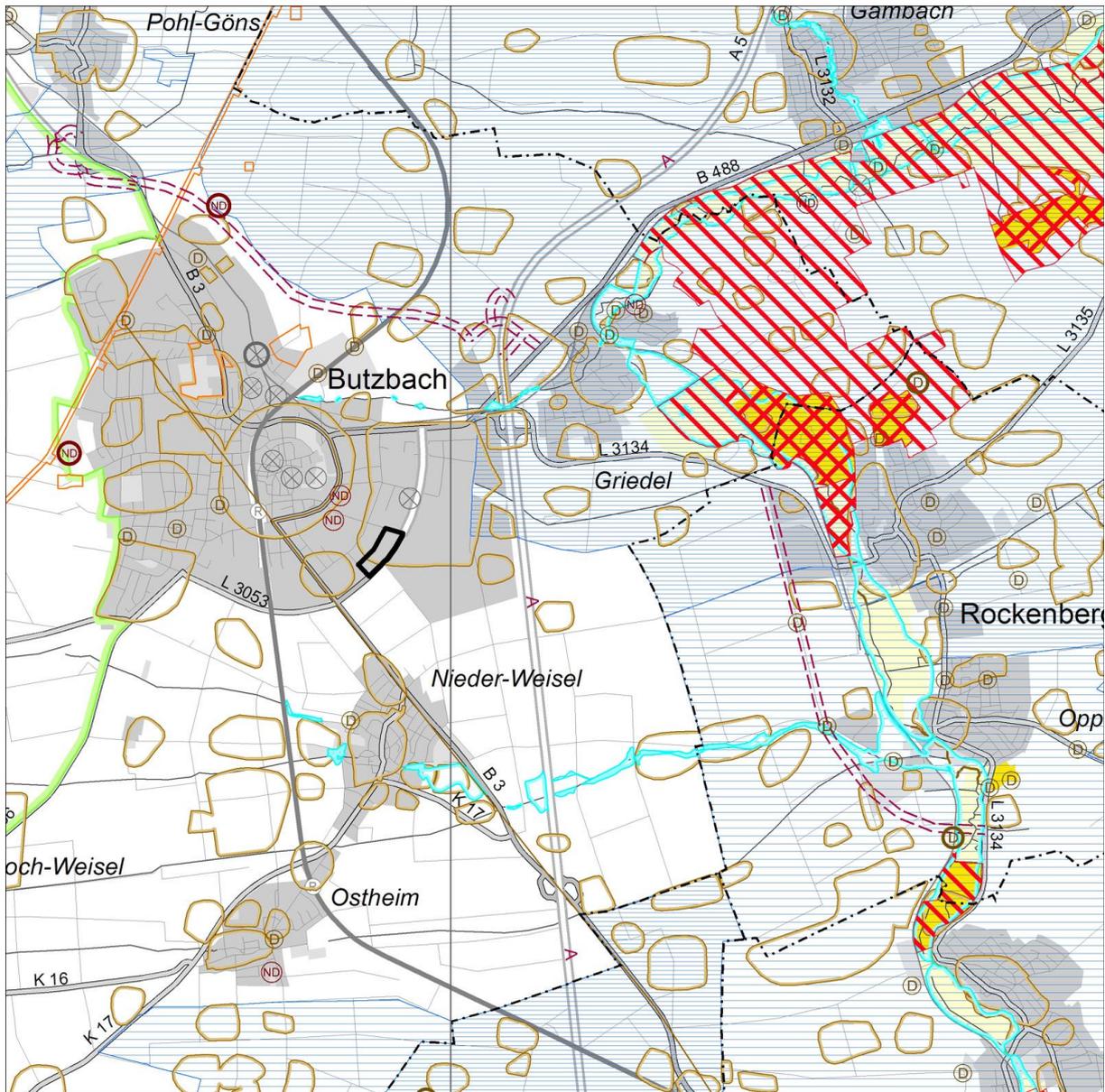
M. 1 : 50 000



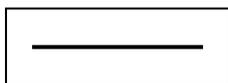
Grenze des Änderungsbereiches

"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,6 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca.1,3 ha) und
"Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter - Baustoffgroßhandel, geplant" (ca. 3,3 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

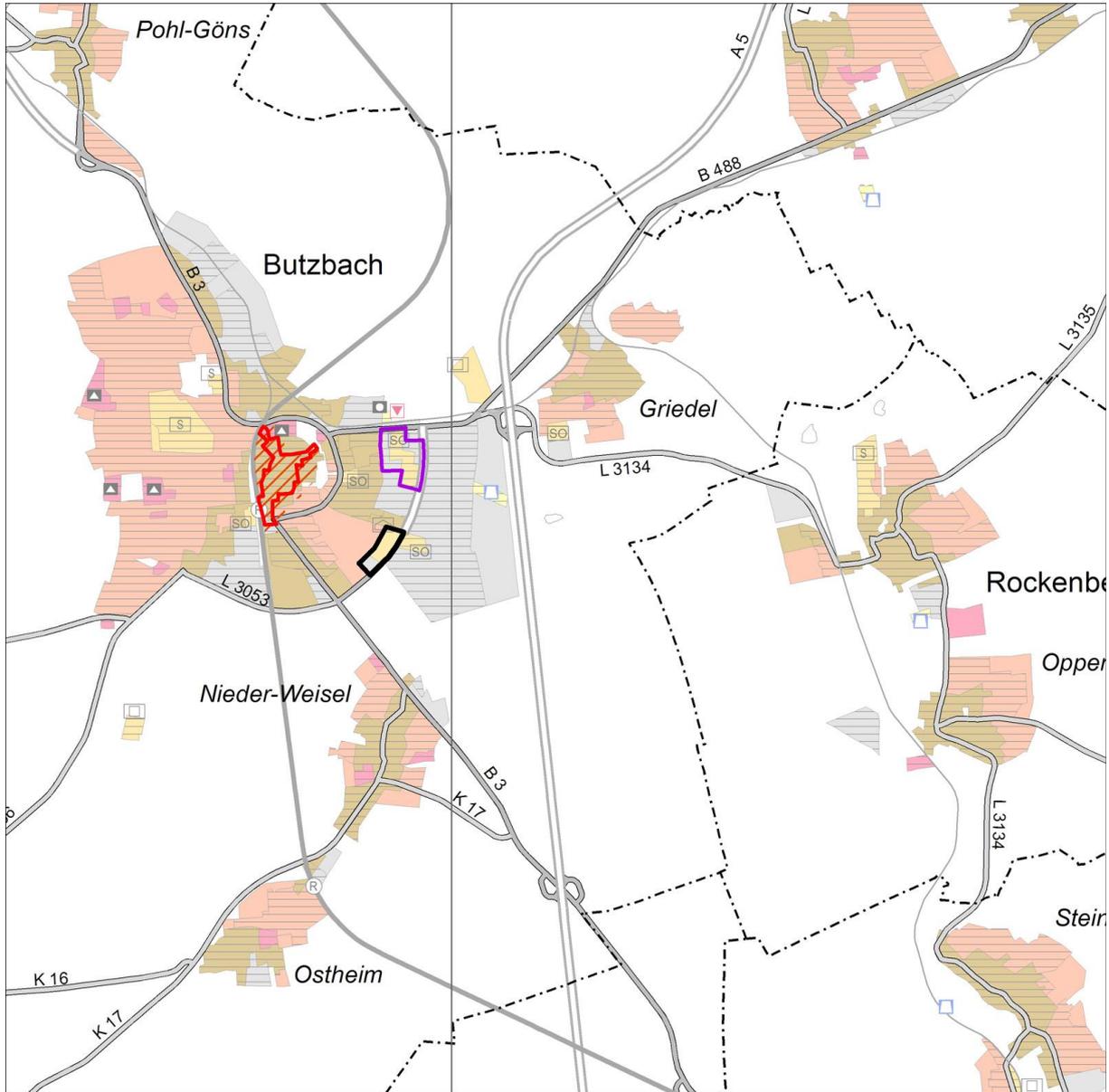


M. 1 : 50 000

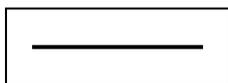


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umpannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
--	--	------------------

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLP § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erlensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

zur **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Butzbach**, Stadtteil Butzbach
Gebiet: "Bauzentrum an der Ostumgehung"

A: Erläuterung der Planung

A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "Bauzentrum an der Ostumgehung" in der Stadt Butzbach, Stadtteil Butzbach zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich liegt im Südosten von Butzbach und umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha.

Er wird westlich begrenzt durch einen Feldweg zum noch unbebauten Gebiet "Berghof II" hin, im Norden durch die Straße "In der Alböhn", östlich durch die Ostumgehung und im Süden durch eine stummelartige Erschließungsstraße für das Gebiet "Berghof II".

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Mit Schreiben vom 4. April 2013 hat die Stadt Butzbach beantragt, einen Teilbereich der großen Wohnbaupotenzialfläche "Berghof II" entlang der Ostumgehung in Gewerbliche Baufläche umzuwidmen, um damit die Verlagerung des Butzbacher Traditionsunternehmens "Bauzentrum Gerhard" zu ermöglichen. Der bisherige Standort innerhalb eines Mischgebietes im Norden der Butzbacher Innenstadt ist insbesondere für die Lagerhaltung von Baustoffen und den LKW-Verkehr zu klein. Ein Bebauungsplan, der die Nachfolgenutzung dieses Standortes steuern soll, ist bereits 2012 rechtswirksam geworden. Für den neuen Standort hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach in ihrer Sitzung am 19.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans "Bauzentrum an der Ostumgehung" beschlossen.

Das Bauzentrum bedient nach Aussage der Stadt zu 70% gewerbliche Kunden (Bau- und Handwerksunternehmen). Es dient daher vorrangig dem Großhandel und ist somit nicht direkt vergleichbar mit typischen Bau- und Heimwerkermärkten. Ein im Betriebsgelände vorgehener SB-Baufachmarkt soll unter 800 qm Verkaufsfläche bleiben. Das sonstige Gelände soll nach derzeitiger Entwurfsplanung neben Parkplätzen Ausstellungsflächen, Kaltlagerhallen und Freilagerflächen insbesondere für Baustoffe und Bauelemente umfassen. Das eigentliche Gelände für das Bauzentrum mit ca. 3,3 ha Flächengröße soll als "Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter - Baustoffgroßhandel" dargestellt werden, um dem primären Großhandelsaspekt Rechnung zu tragen. Der südwestliche Teilabschnitt mit ca. 1,3 ha, der

als LKW-Wasch- und -abstellplatz sowie für Fremdvermietungen vorgesehen ist, soll wie beantragt als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Diese konkrete Planung ist Teil eines größeren Gesamtkonzeptes der Stadt Butzbach, entlang der Ostumgehung im Bereich "Berghof II" die bisher vorgesehenen Wohnbauflächen zu einem abgestuften Gewerbe- und Mischbaustreifen umzuwandeln, da durch die überraschend schnell vollzogene Konversion der ehemaligen US-Housingarea im Norden von Butzbach Wohnbauflächen nicht mehr in solchem Maße vorgehalten werden müssen. Diese ergänzende Änderung soll erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, wenn sich die Planungen hierfür hinreichend konkretisiert haben.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,6 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,3 ha) und "Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter - Baustoffgroßhandel, geplant" (ca. 3,3 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Der Änderungsbereich von ca. 4,6 ha liegt ausschließlich innerhalb einer "Wohnbaufläche, geplant". Gemäß Ziel Z3.4.1-3 im Allgemeinen Teil des RPS/RegFNP 2010 stellen Wohnbauflächen zugleich das "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" dar. Sonderbauflächen und kleinere gewerbliche Bauflächen sind darin möglich. Seitens der Stadt Butzbach wurde für das Bauzentrum immer der Charakter des Großhandelszentrums betont. Großhandel ist bauplanungsrechtlich kein Einzelhandel, sodass diesbezüglich die Festlegungen des Kapitels 3.4.3 im Allgemeinen Teil des RPS/RegFNP 2010 nicht anzuwenden sind. Großflächiger Einzelhandel kann aus dieser Darstellung nicht entwickelt werden.

Der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung hat in seiner Sitzung am 07.11.2013 der Durchführung des vorliegenden Planänderungsverfahrens nach BauGB zugestimmt.

Die aktuelle Planänderung dient der möglichst baldigen Verlagerung des Bauzentrums. Es ist davon auszugehen, dass die von der Stadt angestrebten weiteren Planänderungen angrenzend an den jetzigen Änderungsbereich (Umwandlung von weiteren ca. 9 ha Wohnbaufläche und Gemischter Baufläche in Gewerbliche und Gemischte Baufläche) als raumbedeutsam und für ein Zielabweichungsverfahren relevant eingestuft werden könnten.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Ein erstes abgestimmtes Grobkonzept sieht vor, dass die Kundenparkplätze im Norden seitlich der Straße In der Alböhn angeordnet werden. Es folgt entlang der Ostumgehung eine Warmhalle mit Baufachmarkt und Ausstellungsflächen. Hieran schließen sich eine Kaltlagerhalle, eine überdachte Lagerfläche und die Freilagerflächen an. Die repräsentativen Seiten des Baukörpers orientieren sich zur Straße In der Alböhn und zur Ostumgehung hin. Von der Ostumgehung aus gesehen, auf der Rückseite des langgestreckten Gebäudes, erfolgt die Andienung von Lkw und Lieferfahrzeugen; es handelt sich hierbei um eine durchgehende Verbindung von der Straße In der Alböhn bis zu dem bereits vorhandenen Anschluss an die Ostumgehung in Süden i.S. einer inneren Erschließung.

Eine Verkehrsuntersuchung vom August 2013 kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl die bestehenden Knotenpunkte mit Kreisverkehren an der Ostumgehung als auch die geplanten Anbindungsknotenpunkte im Norden und im Süden auch in Zukunft die Verkehrsmengen in ausreichender Weise aufnehmen und abwickeln können.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Gebiet wird aktuell vollständig ackerbaulich genutzt. Das landschaftsplanerische Gutachten der Stadt Butzbach aus dem Jahr 2004 stellt diesen Bereich als Feldflur dar, die mit Klein- und Großstrukturen angereichert werden soll, bei Beibehaltung der vorhandenen Ackernutzung. Entlang der Ostumgehung ist die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Diese vorgeschlagenen Maßnahmen wurden bisher nicht umgesetzt. Bereits im früheren Flächennutzungsplan der Stadt Butzbach von 1989 war die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Altlasten und Altstandorte sind im Flächennutzungsplan-Änderungsbereich nicht bekannt. Durch die Realisierung der Planung sind Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes, des Kleinklimas sowie der Verlust hochproduktiver landwirtschaftlicher Flächen und entsprechender Lebensräume für Flora und Fauna zu erwarten. Bei einer Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen lassen sich diese Beeinträchtigungen nicht vermeiden, allerdings sind diese Eingriffe soweit wie möglich zu minimieren.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung". Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)

Aufgrund der Lage und Dimension des Vorhabens wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgen. Im Bereich der Zu- und Abfahrten zum Bauzentrum ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und daraus resultierenden Emissionen zu rechnen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange im Detail geprüft und Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie zum Ausgleich vorgesehen.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Die Darstellung der Wohnbaufläche, geplant im Bereich "Berghof II" entsprach den städtebaulichen Entwicklungszielen zum Zeitpunkt des Beginns der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes. Damals war nicht absehbar, dass es gelingen würde, die vormalige US Housing Area so neu zu ordnen, dass ein großer Teil der Wohnblocks niedergelegt und die freiwerdenden Fläche für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern parzelliert und erschlossen werden können. Die bauliche Entwicklung ist aktuell in vollem Gange. Die Ergebnisse der umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung zu dem Bebauungsplan "Wohnen am Limes" sowie die zügige Vermarktung der neu entstandenen Baugrundstücke sprechen dafür, auch die zukünftige Siedlungsentwicklung vorrangig im Nordwesten der Kernstadt zu betreiben; auch hier im Bereich "Degerfeld" stellt der Regionale Flächennutzungsplan geplante Wohnbaufläche dar. Damit kann für die geplante Wohnbaufläche an der Ostumgehung / In der Alböhm zumindest teilräumlich die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung in Erwägung gezogen werden. Konkret handelt es sich um die Schaffung des Bauplanungsrechtes für die Verlagerung eines Butzbacher Traditionsunternehmens, dem "Bauzentrum Gerhardt". Das Bauzentrum wurde 1901 als Handlung für Eisen, Eisenwaren, Bau- und Brennstoffe gegründet und ist noch heute im Bleichweg nördlich der Butzbacher Innenstadt ansässig. Das Lager umfasst Freiflächen und fünf große Hallen mit Be- und Entladeeinrichtungen. Die ständig steigende Lagerhaltung in Baustoffen und Bauelementen wird jedoch auch in Zukunft weitere Investitionen erfordern. Das Flächenpotenzial ist allerdings ausgeschöpft. So können derzeit Teile der Warengruppen Holz, Latten, trockener Innenausbau und Vollwärmeschutz schon nicht mehr vorrätig gehalten werden. Zudem haben sich die Standortanforderungen in den vergangenen Jahren deutlich verändert, dies betrifft sowohl die Anforderungen an die eigene Außendarstellung als auch die Erreichbarkeit durch die Kunden und Ausstellungsbesucher sowie die Erreichbarkeit für An- und Auslieferungsfahrzeuge. Daher beabsichtigt das Unternehmen, seinen Standort vom Bleichweg an die Ostumgehung zu verlagern. Nur dieser Standort bietet im Butzbacher Stadtgebiet eine ausreichend große Fläche mit Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie mit Durchfahrtsmöglichkeit von zwei Seiten her (s. Umweltbericht B 2.4).

Nachdem der Bebauungsplan "Fischwiesenweg" als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt worden ist, der den bisherigen Standort im Bleichweg als Mischgebiet ausweist, soll im nächsten Schritt das Bauplanungsrecht für das neue Bauzentrum an der Ostumgehung geschaffen werden. Als Fixpunkte sind hierbei zu beachten, dass aufgrund ihrer verkehrlichen Bedeutung keine unmittelbare Erschließung über die Ostumgehung möglich ist und dass durch eine geschickte Anordnung von Gebäuden, Freiflächen und Verkehrsflächen dafür Sorge getragen wird, dass die stadtsieits nordwestlich angrenzenden Flächen auch zu einem späteren Zeitpunkt gestaffelt als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden können.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha.

Für die Verlagerung des "Bauzentrums Gerhard" vom zu klein gewordenen Innenstadtstandort soll die derzeitige Darstellung als "Wohnbaufläche, geplant" geändert werden in "Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter, geplant - Baustoffgroßhandel, geplant" und "Gewerbliche Baufläche, geplant". Vorgesehen sind hier verschiedene Hallen mit Ausstellungsflächen, eine Kalllagerhalle, Freilagerflächen sowie PKW- und LKW-Stellplätze.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

BBodSchG § 1, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, BImSchG § 1, BImSchG § 50, HDSchG § 1, BauGB § 1 Abs. 6, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1

Sie lauten:

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

BlmSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes- Immissionsschutzgesetz)

§ 1 Zweck des Gesetzes

(1) Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

BlmSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz)

§ 50 Planung

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 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG 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. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

HDSchG: Hessisches Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

§ 1 Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

(1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 6

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ...
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ...
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente

- Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 1: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Der Bereich der Änderung wird ackerbaulich genutzt. Gehölze sind bis auf einen Baum nicht vorhanden.

Südlich angrenzend verläuft die Ostumgehung, was dazu führt, dass der Änderungsbereich erhöhtem Verkehrslärm ausgesetzt ist. Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen oder festgesetzt. Es sind aber Hinweise auf Bodendenkmale bekannt. Sobald sich diese Hinweise bei Bauarbeiten konkretisieren, ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Die ackerbauliche Nutzung spiegelt die Bodenverhältnisse wieder, die überwiegend durch ein sehr hohes natürliches Ertragspotenzial und ein sehr hohes Nitratfiltervermögen gekennzeichnet sind. Gleichzeitig sind diese Böden als seltene Böden (Schwarzerde-Reliktböden) eingestuft. Die Fläche hat eine hohe Bedeutung für den Kaltlufthaushalt der Kernstadt Butzbach. Im unbebauten Zustand sind Blicke weit in die südliche Wetterau möglich.

Die Stadt Butzbach hat bereits im Vorgriff auf das spätere Bebauungsplanverfahren Untersuchungen zur Tierwelt beauftragt.

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Die derzeitige Darstellung als "Wohnbaufläche, geplant" führt im Wesentlichen zu den gleichen Auswirkungen wie die geänderte Darstellung. Zusätzlich ist mit einem höheren Aufkommen an Schwerverkehr und damit einer stärkeren Lärmentwicklung zu rechnen.

Auswirkungen der Planänderung

Im Bereich der Änderungsfläche gehen hochproduktive Flächen für die Landwirtschaft verloren. Eine klimawirksame Fläche mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt wird nachhaltig gestört. Der gesamte Ortsrand der Kernstadt wird sich verändern. Für die nördlich angrenzenden Wohnbauflächen gehen Flächen für die Feierabenderholung verloren, außerdem verändert sich die Blickbeziehung in die südliche Wetterau. Durch Anliefer- und Kundenverkehr wird es zu erhöhtem Straßenverkehrslärm kommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ermittelt, welche Arten von der Planung betroffen sein werden und welche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation notwendig sind.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Die Flächenversiegelung ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (optimierte Erschließung, flächensparende Bauweise) zu minimieren.
- Minimierung der Baustellenfläche ist anzustreben
- Um die Auswirkungen der Flächenversiegelung auf die Grundwasserneubildung zu minimieren, sollten möglichst umfangreiche Maßnahmen zur Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf vorgesehen werden.
- Ableitung und Rückhaltung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Grünanlagen
- Befestigung von Stellplätzen und Wegen, gegebenenfalls auch von Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem bzw. versickerungsfähigem Oberflächenbelag und Unterbau
- Möglichst umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Gebietes, z.B. durch Fassadenbegrünung, Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern, Strauch- und Baumpflanzungen am Rand des Gebietes sowie ggf. Begrünung von Parkplatzflächen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches
- Kompensation über das Ökokonto der Stadt Butzbach
- Berücksichtigung der Kaltluftentstehung und des Kaltluftabflusses bei der Gestaltung der Gebäude (z.B. Firstrichtung)
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wie unter Punkt A 3 aufgeführt, besteht das Ziel der Planung darin, dem in der Kernstadt ansässigen Unternehmen Baustoffgroßhandel Gerhardt die Möglichkeit der Verlagerung des Standortes bei gleichzeitiger Vergrößerung zu eröffnen. Hierzu sind als Voraussetzung eine gewisse Mindestgröße und eine Anfahrt bzw. Durchfahrt des Geländes aus zwei Richtungen zu nennen.

In der Stadt gibt es derzeit nur im Bereich des Magna-Parks an der Gemarkungsgrenze zu Langgöns Gewerbliche Bauflächen in dieser Größenordnung. Die Lage abseits der Kernstadt ist für die Kunden des Baustoffgroßhandels, insbesondere die ortsansässigen Handwerker unbefriedigend, so dass nur das Gebiet der jetzigen Änderung den Standortanforderungen entspricht. Weitere Flächen im Industriegebiet Nord sind nicht verfügbar und die Flächenpotenziale entlang der Autobahn A 5 sind nicht hinreichend erschlossen.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten

Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

B 3.3 Zusammenfassung

Um eine Verlagerung und Vergrößerung des Baustoffgroßhandels Gerhardt zu ermöglichen, wird eine "Wohnbaufläche, geplant" auf 4,6 ha geändert. Die geplante Wohnbaufläche ist in dieser Größenordnung nicht mehr notwendig, da die Stadt Butzbach im Gebiet "Wohnen am Limes" in den letzten Jahren auf einem ehemaligen Kasernengelände der US-Streitkräfte Wohnbauflächen entwickeln konnte. Dies war im Aufstellungsverfahren zum RegFNP noch nicht klar erkennbar.

Im Laufe des Verfahrens wird ermittelt, welche naturschutzfachlich relevanten Arten von der Planung betroffen sein werden. Im späteren Bebauungsplanverfahren werden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation festgelegt.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteil Butzbach Gebiet: "Bauzentrum an der Ostumgehung"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt III 31.2
Gruppe: TöB

002_BUTZ_B-00926

Dokument vom: 01.07.2014
Dokument-Nr.: S-02180

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung
Heilquellen- oder Wasserschutzgebiete sind durch das Plangebiet nicht betroffen.
Die spätere Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet
werden müssen eine quantitativ und qualitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des
Grundwassers.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Belange der Wasserversorgung werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geregelt.
Es sind keine Bereiche mit hoher oder sehr hoher Grundwasserneubildung betroffen. Weitere Details zum Schutz
des Grundwassers können auf der Ebene der Bebauungsplanung festgelegt werden.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteil Butzbach Gebiet: "Bauzentrum an der Ostumgehung"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt III 31.2
Gruppe: TöB

002_BUTZ_B-00927

Dokument vom: 01.07.2014
Dokument-Nr.: S-02180

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Kommunales Abwasser
Gegen die Änderung bestehen keine grundlegenden Bedenken.
Das Plangebiet wird in der Prognose- Schmutzfrachtsimulationsberechnung 2020 -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Butzbach berücksichtigt. Allerdings ist hier eine Entwässerung im Mischverfahren vorgesehen. Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Entwässerungsplanung sollte möglichst frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden, um unnötige Verzögerungen bzw. Fehlplanungen zu vermeiden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die vorgebrachten Hinweise sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Hier sind in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde entsprechende Festsetzungen zur Grundstücksentwässerung darzulegen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteil Butzbach Gebiet: "Bauzentrum an der Ostumgehung"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt III 31.2
Gruppe: TöB

002_BUTZ_B-00928

Dokument vom: 01.07.2014
Dokument-Nr.: S-02180

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Vorsorgender Bodenschutz

In Punkt A7 der Begründung wird erwähnt, dass nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren sind und dies im Zuge der Bauleitplanung weiter zu konkretisieren ist. Zudem wird hinsichtlich der "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" in Punkt B2.3 auf das Ökokonto der Stadt Butzbach verwiesen.

Vorsorglich möchte ich darauf hinweisen, dass die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes grundsätzlich ein eigenständiger Abwägungsbelang sind, wenngleich Teilaspekte über die Eingriffsregelung der Abwägung zugeführt werden.

Nicht alle Bodenfunktionen sind im Biotopwert der hessischen Kompensationsverordnung berücksichtigt (siehe hierzu die in der Begründung der Planänderung aufgeführte "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen").

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Belange des Bodenschutzes ausreichend berücksichtigt. Die Bodenschutzbelange werden ausführlich im Umweltbericht zum nachfolgenden Bebauungsplan behandelt. Weiter findet in der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen entsprechend den fachgesetzlichen Regelungen statt.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteil Butzbach Gebiet: "Bauzentrum an der Ostumgehung"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt III 31.2
Gruppe: TöB

002_BUTZ_B-00929

Dokument vom: 01.07.2014
Dokument-Nr.: S-02180

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verweise ich auf meine nachfolgend kursiv dargestellte Stellungnahme vom 07. Januar 2014:

Durch die vorgesehene Planung soll ein Teil einer Wohnbaufläche in gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (Baustoffgroßhandel, geplant) umgewidmet werden, insbesondere um dort einen Baustoffgroßhandel anzusiedeln. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich geplante Wohnbauflächen. Aufgrund der Nähe zu den schutzbedürftigen Flächen und der hier vorliegenden Erfahrungen über Betriebe dieser Art ist aus hiesiger Sicht mit einem erheblichen Konfliktpotential zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die unmittelbare Nachbarschaft zwischen Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen zu erheblichen Einschränkungen für den geplanten Baustoffhandel (und die weiteren Gewerbebetriebe) hinsichtlich der Nutzungsintensität des Plangebietes (vor allem in der Nachtzeit von 22-6 Uhr) führen. Weiterhin kann aufgrund der Kenntnis der Betriebsweise derartiger Betriebe (z.B. Anlieferungen/Abholungen in der Nachtzeit usw.) davon ausgegangen werden, dass die Geräusche des Baustoffstoffgroßhandels durch den verhältnismäßigen Einsatz gängiger aktiver Schallschutzmaßnahmen (z. B.: Lärmschutzwand, -wall etc.) nicht derartig gemindert werden können, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den angrenzenden Wohnbauflächen eingehalten werden. Gegen die vorgesehene Planung bestehen aus den o.g. Gründen erhebliche Bedenken. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erscheint es daher nicht sinnvoll, die Planung auf diese Weise weiterzuverfolgen und näher zu konkretisieren.

Die darin geäußerten Bedenken bleiben weiterhin bestehen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Zwar ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) nordwestlich angrenzend an den Geltungsbereich der Änderung "Wohnbaufläche, geplant" vorgesehen. Diese soll aber gemäß einem städtebaulichen Gesamtkonzept für den Bereich "Begrhof II" in "Gewerbe- und Mischbaufläche, geplant" geändert werden. Im Begründungstext wird unter Punkt A 3 und A 8 auf diesen Sachverhalt hingewiesen. Ein entsprechender Antrag auf Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 und auf eine anschließende Flächennutzungsplanänderung ist seitens der Stadt Butzbach in Vorbereitung.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteil Butzbach Gebiet: "Bauzentrum an der Ostumgehung"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Gelnhausen
Gruppe: TöB

002_BUTZ_B-00902

Dokument vom: 27.06.2014
Dokument-Nr.: S-02162

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Das Plangebiet umfasst ein 4,6 ha großes Areal einer vormals ausgewiesenen Wohnbaufläche. Gemäß den Planungsabsichten der Stadt Butzbach erfolgt jetzt die Änderung in Gewerbliche Fläche, geplant (1,3 ha) und in Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter-Baustoffgroßhandel, geplant (3,3 ha).

Die Verlagerung des Bauzentrums Gerhardt an den neuen Standort an der Ostumgehung einschließlich der hier gegebenen Erweiterungsmöglichkeiten ziehen Verkehrsverlagerungen und -erhöhungen nach sich. In den Unterlagen ist erneut ausgeführt, dass für das Gebiet eine Verkehrsuntersuchung im August 2013 mit entsprechenden Nachweisen der Verknüpfungspunkte mit dem klassifizierten Straßennetz erstellt wurde. Diese liegt uns bislang noch immer nicht vor, so dass wir verbindliche Aussagen zur gesicherten Verkehrserschließung erst nach erfolgter Prüfung dieser uns vorzulegenden Verkehrsuntersuchung treffen können.

Hier sind insbesondere die folgenden Knotenpunkte betroffen:

- B3/L3053/Ostumgehung
- B3/In der Ahlböhn
- B488/Ostumgehung.

Die Überprüfung der gegebenen Funktionsfähigkeit der Verkehrserschließung über diese Knotenpunkte mit dem klassifizierten Straßennetz, bei gegebenem Erfordernis auch mit verkehrlichen/baulichen Änderungen hat auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen. Erforderlichenfalls zu treffende vertragliche Regelungen müssen dann anhand der konkret festzulegenden erforderlichen verkehrlichen und/oder baulichen Maßnahmen zwischen den beteiligten Straßenbaulastträgern (Bund/Stadt) vorgenommen werden.

Wir möchten auf die grundsätzlichen Aussagen unserer Stellungnahme vom 10.01.2014 verweisen, die weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die in der Stellungnahme vom 10.01.2014 vorgebrachten Hinweise sind im Grundsatz übereinstimmend mit den oben aufgeführten Hinweisen. Zusätzlich ist angemerkt, dass die Verkehrsuntersuchung bzw. die Leistungsfähigkeitsnachweise der o.g. Knotenpunkte dem Stellungnehmer zur Prüfung und Abstimmung vorzulegen sind. Ggf. hieraus resultierende erforderliche Maßnahmen sind dann erschließungsbedingt und von Seiten der Stadt Butzbach planungs- und baurechtlich abzusichern, zu planen sowie baulich umzusetzen. Die Kosten aller erschließungsbedingt erforderlichen Maßnahmen hat die Stadt Butzbach zu tragen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind weiterhin die fachgesetzlichen Regelungen einzuhalten und die verkehrliche/betrieblichen Aspekte, wie freizuhaltenen Sichtfelder, Bepflanzungen, Ableitung von Oberflächenwässern, Verkehrsemissionen etc. im Grundsatz abzuhandeln.

Wie vom Stellungnehmer selbst dargelegt betreffen die vorgebrachten Hinweise im Wesentlichen die verbindliche Bauleitplanung und nicht die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung. Eine genaue Erfassung des derzeitigen und zu erwartenden Verkehrsaufkommens sowie die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte erfolgt im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens.

Ebenso sind vertragliche Regelungen (z.B. Finanzierung) zwischen den beteiligten Straßenbaulastträgern (Bund/Stadt) sowie die Einhaltung fachgesetzlicher Regelungen, Richtlinien und Vorschriften Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteil Butzbach Gebiet: "Bauzentrum an der Ostumgehung"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst
Strukturförderung
Gruppe: TöB

002_BUTZ_B-00923

Dokument vom: 04.07.2014
Dokument-Nr.: S-02176

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 2.3.2 Kommunalhygiene

Aus Sicht der FSt. 2.3.2 bestehen hinsichtlich der o. g. Änderung des Regionalplans folgende Bedenken: Durch die Umwidmung von "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,6 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,3 ha) und "Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter - Baustoffgroßhandel, geplant" (ca. 3,3 ha) wird es insbesondere für die Anwohner nordöstlich der Straße "Am Steingarten", sowie für die zukünftigen Anwohner im Bereich "Berghof II" zu einer deutlichen Zunahme der Immissionen, insbesondere durch Verkehrslärm, Lärm durch Ladearbeiten und Staub, kommen. Die Anordnung der Gebäude- und Freiflächen sollte so gewählt werden, dass eine möglichst gute Abschirmung der umliegenden Wohnbebauung erzielt wird. Der ausreichende Immissionsschutz ist zu belegen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist angrenzend an den Änderungsbereich derzeit "Wohnbaufläche, geplant" dargestellt. Die Stadt Butzbach beabsichtigt in einem nachfolgenden Änderungsverfahren, diese geplante Wohnbaufläche westlich der Ostumgehung in "Gewerbliche Baufläche, geplant" und im Anschluss daran mit Pufferfunktion zur Wohnbadaarstellung in "Gemischte Baufläche, geplant" zu ändern. Durch diese Planungsabsicht kann zukünftig dem Optimierungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) entsprochen werden.

Die darüber hinaus erforderliche Behandlung der Belange des Immissionsschutzes erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Butzbach (Bebauungsplan "Bauzentrum an der Ostumgehung"). Hier sind das Erfordernis von Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm- und Schadstoffimmissionen zu prüfen und erforderlichenfalls entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Der regionale Flächennutzungsplan stellt gem. § 5 Abs. 1 BauGB die beabsichtigte Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar. Er ist schon allein aufgrund seines gesetzlich vorgeschriebenen Maßstabs von 1:50.000 für die detaillierte Regelung der Anordnung von Einzelgebäuden und Freiflächen gänzlich ungeeignet.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteil Butzbach Gebiet: "Bauzentrum an der Ostumgehung"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst
Strukturförderung
Gruppe: TöB

002_BUTZ_B-00924

Dokument vom: 04.07.2014
Dokument-Nr.: S-02176

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 4.1.1 Archäologische Denkmalpflege

Der Änderung des Regionalplans kann von Seiten der Kreisarchäologie vorerst nicht zugestimmt werden. Im Bereich des Plangebietes sind vorgeschichtliche Fundstellen bekannt.

Es ist damit zu rechnen, dass Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) durch Bodeneingriffe zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist zum o. g. Flächennutzungsplan ein archäologisches Gutachten in Form einer geomagnetischen Prospektion gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG, erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.

Die vorbereitende Untersuchung (Geomagnetik) sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen, äußerstenfalls eine Totalausgrabung, erforderlich sind.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Im Umweltbericht unter Punkt B 2.1 "Bestandsaufnahme" ist ein entsprechender Hinweis auf Bodendenkmäler enthalten. Ein archäologisches Gutachten wird auf der Ebene des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS/RegFNP 2010) nicht beauftragt. Denn der RPS/RegFNP 2010 ermöglicht weder unmittelbar die Zerstörung von Bodendenkmälern, noch ist bislang überhaupt absehbar, ob bzw. wo genau im Änderungsbereich Bodeneingriffe zukünftig erfolgen werden. Der Hinweis ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteil Butzbach Gebiet: "Bauzentrum an der Ostumgehung"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst
Strukturförderung
Gruppe: TöB

002_BUTZ_B-00925

Dokument vom: 04.07.2014
Dokument-Nr.: S-02176

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Absatz 1 BauGB hat die untere Naturschutzbehörde bereits eine Stellungnahme abgegeben. Dies halten wir aufrecht. Insbesondere bezüglich artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hat sich keine Änderung ergeben. Es liegen weiterhin keine Bestandserfassungen und Bewertungen zu den relevanten Arten vor.

Die untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises hat bisher keine Erkenntnisse bezüglich der Belange des Natur- und Artenschutzes im Sinne der §§ 39, 44, 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die der 2. Änderung des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplans grundsätzlich entgegen stehen können. Bestandsaufnahmen der Fauna und Flora zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 BNatSchG und eine Bilanzierung der Eingriffserheblichkeit zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs im Sinne der §§ 14 und 15 BNatSchG sind im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte auf der Ebene des Bebauungsplanes vorzulegen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde werden keine Hinweise gegeben, die der Planung entgegen stehen. Die im Weiteren aufgeführten Hinweise sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) abzuarbeiten. Bestandsaufnahmen zu Fauna und Flora sind bereits beauftragt.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteil Butzbach Gebiet: "Bauzentrum an der Ostumgehung"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: OVAG Wasser-Instandhaltung&Projektierung
Gruppe: TöB

002_BUTZ_B-00903

Dokument vom: 10.06.2014
Dokument-Nr.: S-02095

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im Gemarkungsbereich von Butzbach sind Wasserversorgungsanlagen unseres Unternehmens vorhanden. Den Verlauf unserer Fernwasserleitung Inheiden - Butzbach HW 350 GGG entnehmen Sie bitte dem angehängten Lageplanauszug M. 1:1.000.

Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung bitten wir um rechtzeitige Verständigung.

Wir bitten um Beachtung der Wasserleitungsschutzanweisung sowie Freizeichnungshinweise.

Diese Planauskunft verliert 2 Monate nach Auskunftserteilung Ihre Gültigkeit.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die vom Stellungnehmer angesprochene Fernwasserleitung Inheiden - Butzbach HW 350 GGG ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) dargestellt und liegt außerhalb des Änderungsbereiches.

Die weiteren Hinweise, Benachrichtigung bei Bauausführung sowie die Beachtung der dieser Stellungnahme beiliegenden Wasserleitungsschutzanweisung und Freizeichnungshinweise, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) und der Bauausführung zu berücksichtigen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteil Butzbach Gebiet: "Bauzentrum an der Ostumgehung"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: ovag Netz AG
Gruppe: TöB

002_BUTZ_B-00904

Dokument vom: 18.06.2014
Dokument-Nr.: S-02163

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der Planungsbereich liegt nicht im Versorgungsgebiet der OVAG. Eine Aussage wie dieser Bereich mit elektrischer Energie versorgt werden kann ist von uns nicht möglich. Ebenso kann eine Aussage zum Leitungsbestand von uns nicht vorgenommen werden. Eine Stellungnahme hierzu erhalten Sie von der Butzbacher Netzbetrieb GmbH & Co. KG (BNG).

Von der OVAG sind im Planungsbereich keine elektrischen Anlagen vorhanden. Allerdings verläuft angrenzend ein Fernmeldekabel der OVAG. Bei Bedarf können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern. Für die korrekte Eintragung der Trasse besteht zusätzlich die Möglichkeit der örtlichen Einmessung.

Ob und inwieweit Anlagen unserer Wasserversorgung betroffen sind, erfahren Sie von unserer zuständigen Fachabteilung im Wasserwerk Inheiden. Die Unterlagen haben wir zur Stellungnahme weitergeleitet.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsflächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

Ebenfalls bitten wir um Vorlage des aufzustellenden Bebauungsplanes. Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Flächennutzungsplan.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Butzbacher Netzbetrieb GmbH & Co. KG und die Oberhessische Versorgungsbetriebe AG, Wasser - Instandhaltung & Projektierung haben jeweils eine Stellungnahme abgegeben und wurden gesondert behandelt (s. B-00922 und B-00903).

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung. Daher sind nur die Hauptversorgungsleitungen dargestellt und die Darstellung von Kabeltrassen (hier Fernmeldekabel) nicht möglich.

Die durch das Vorhaben bedingten Eingriffe nebst erforderlichen Ausgleichs werden detailliert auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgelegt.

Die Vorlage des Bebauungsplanes sowie die erforderliche formale Beteiligung des Stellungnehmer obliegt dem Träger des Bebauungsplanverfahrens.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteil Butzbach Gebiet: "Bauzentrum an der Ostumgehung"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Butzbacher Netzbetrieb GmbH & Co.KG
Gruppe: TöB

002_BUTZ_B-00922

Dokument vom: 18.06.2014
Dokument-Nr.: S-02182

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme für den Stadtteil Butzbach wird von der ovag Netz AG im Rahmen der Betriebsführung für die Butzbacher Netzbetrieb GmbH & Co. KG (BNG) abgegeben.

Von der BNG sind im Planungsbereich elektrische Anlagen vorhanden.

Als Anlage übersenden wir Ihnen einen Planausschnitt im Maßstab 1: 5.000, aus welchem Sie die ungefähre Lage der vorhandenen 20 kV-Kabel und 20 kV-Freileitungstrassen sowie Transformatorenstationen entnehmen können. Bei Bedarf können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern.

Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht zusätzlich die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Wir bitten Sie die Anlagen bei der Umsetzung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

Unsere Planungen für die Versorgung mit elektrischer Energie richten sich nach den uns vorgetragenen Gegebenheiten. So können wir bei der Erschließung von Neubaugebieten, Gewerbegebieten oder auch anderen Baumaßnahmen, die eine Elektroversorgung benötigen, erst nach Bekanntgabe der Projekte unsere Planung darauf abstimmen.

Wir bitten um Vorlage der aufzustellenden Bebauungspläne.

Wenn die Belange der BNG berücksichtigt werden, bestehen keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung. Daher sind nur die Hauptversorgungsleitungen dargestellt. Die vom Stellungnehmer vorgelegten Kabel- und Freileitungstrassen sowie Transformatorenstationen können daher nicht im RPS/RegFNP 2010 dargestellt werden.

Die Hinweise sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu beachten.

Die Vorlage des Bebauungsplanes sowie die erforderliche formale Beteiligung des Stellungnehmer obliegt dem Träger des Bebauungsplanverfahrens.