



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. III-2016-40

Dezernat III

Abteilung Planung

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel
Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"

hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel und Griedel, Gebiete: A „Nördlich der Ostumgehung“, B "Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Gebiet A: "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 3,1 ha) und "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,4 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 7,5 ha), "Wohnbaufläche, geplant" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,5 ha)

Gebiet B: "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 5,2 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,7 ha) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,5)

Gebiet C: "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,7 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,6 ha) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 1,1 ha)

2. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

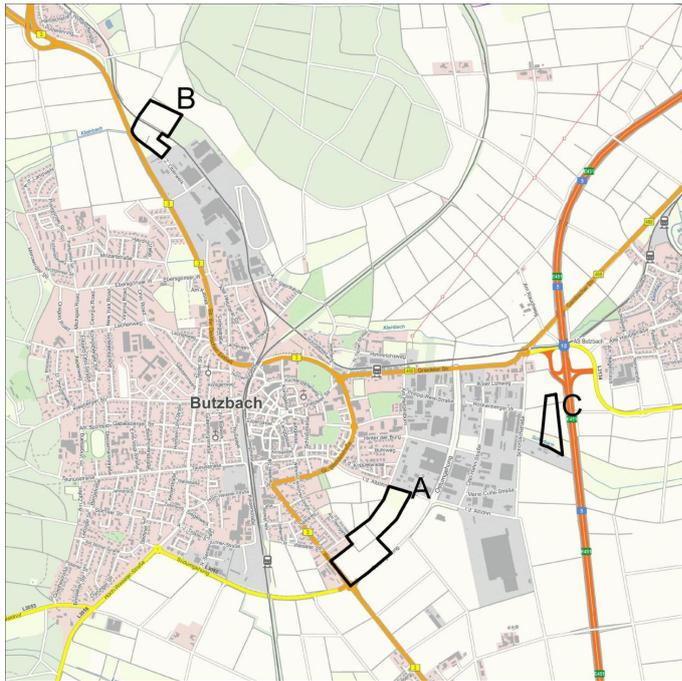
Die städtebaulichen Rahmenbedingungen der Stadt Butzbach haben sich in den letzten Jahren stark verändert: Große Flächenpotenziale sind durch Konversion und Innenentwicklung innerhalb weniger Jahre aktiviert worden, welche für die städtebauliche Gesamtentwicklung neue Möglichkeiten schuf, insbesondere hinsichtlich gewerblicher Bauflächen. Mit dieser Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 wird der Prozess einer Neuordnung der Gewerbegebiete durch Umwidmung innerhalb der festgelegten Siedlungsfläche (Gebiet A) mit Flächenrücknahme (B und C) weiter vorangetrieben.

Damit die geänderten Planungen mit der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und der weitere Planungsvollzug ermöglicht werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 erforderlich.

Ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) wurde durchgeführt und von der Regionalversammlung Südhessen zugelassen.

Änderungsunterlagen

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel
Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"

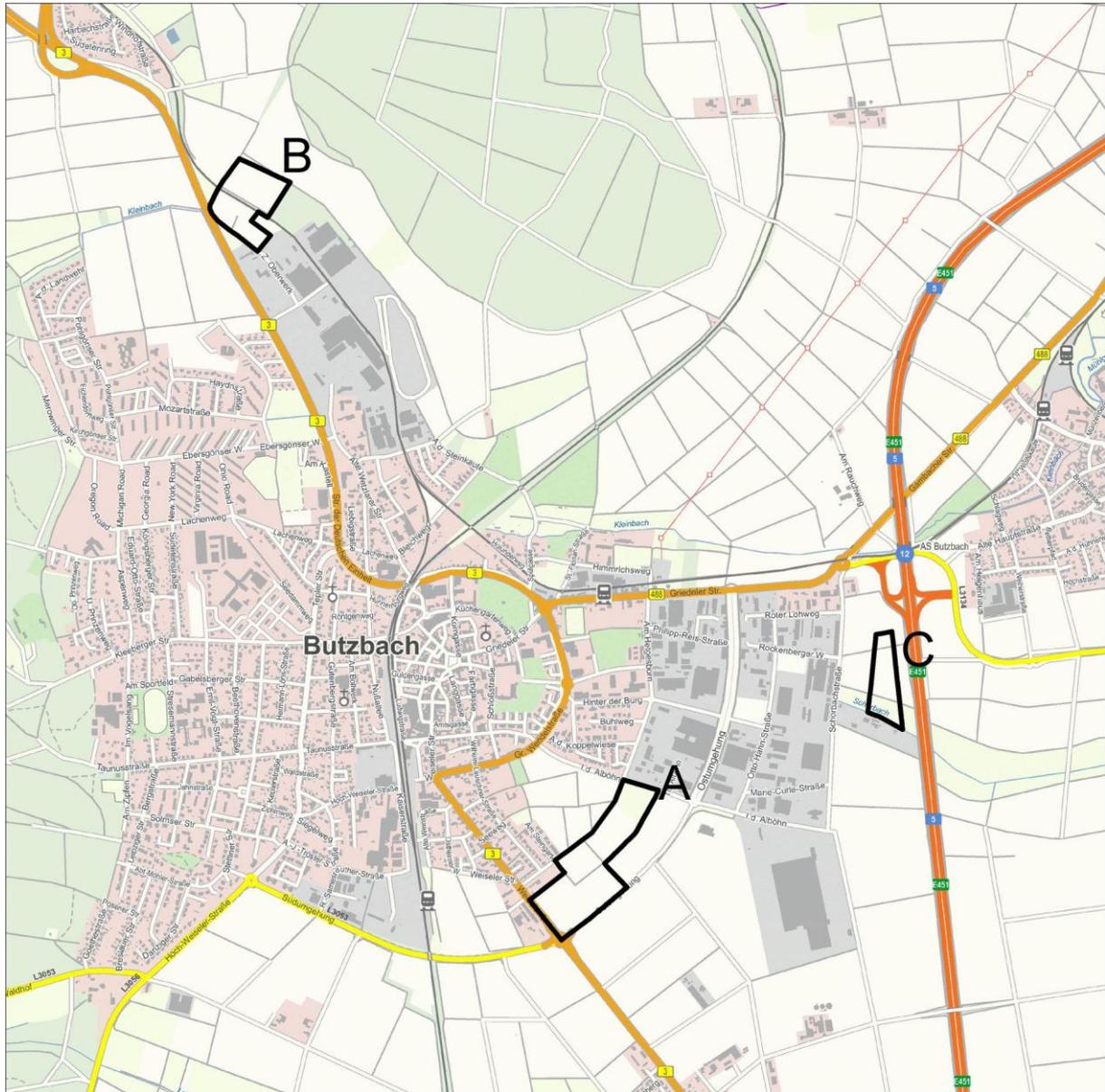


INHALTSVERZEICHNIS

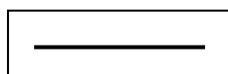
1. Kartenteil
2. Begründung
 - A. Erläuterung der Planung
 - B. Umweltbericht

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"

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

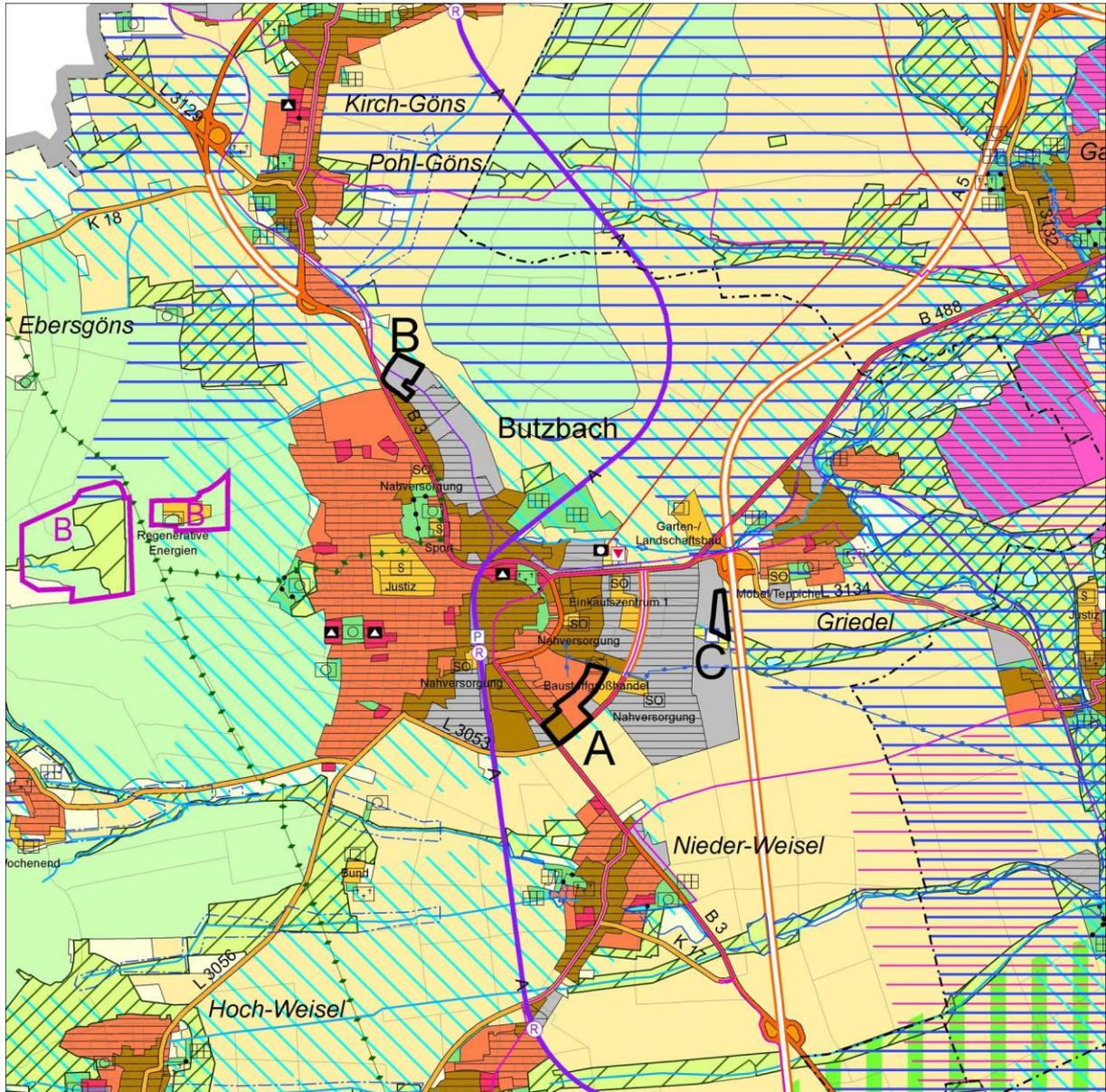


Ohne Maßstab

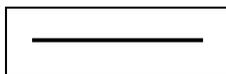


Grenze des Änderungsbereiches

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Stadt Butzbach, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel
Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"

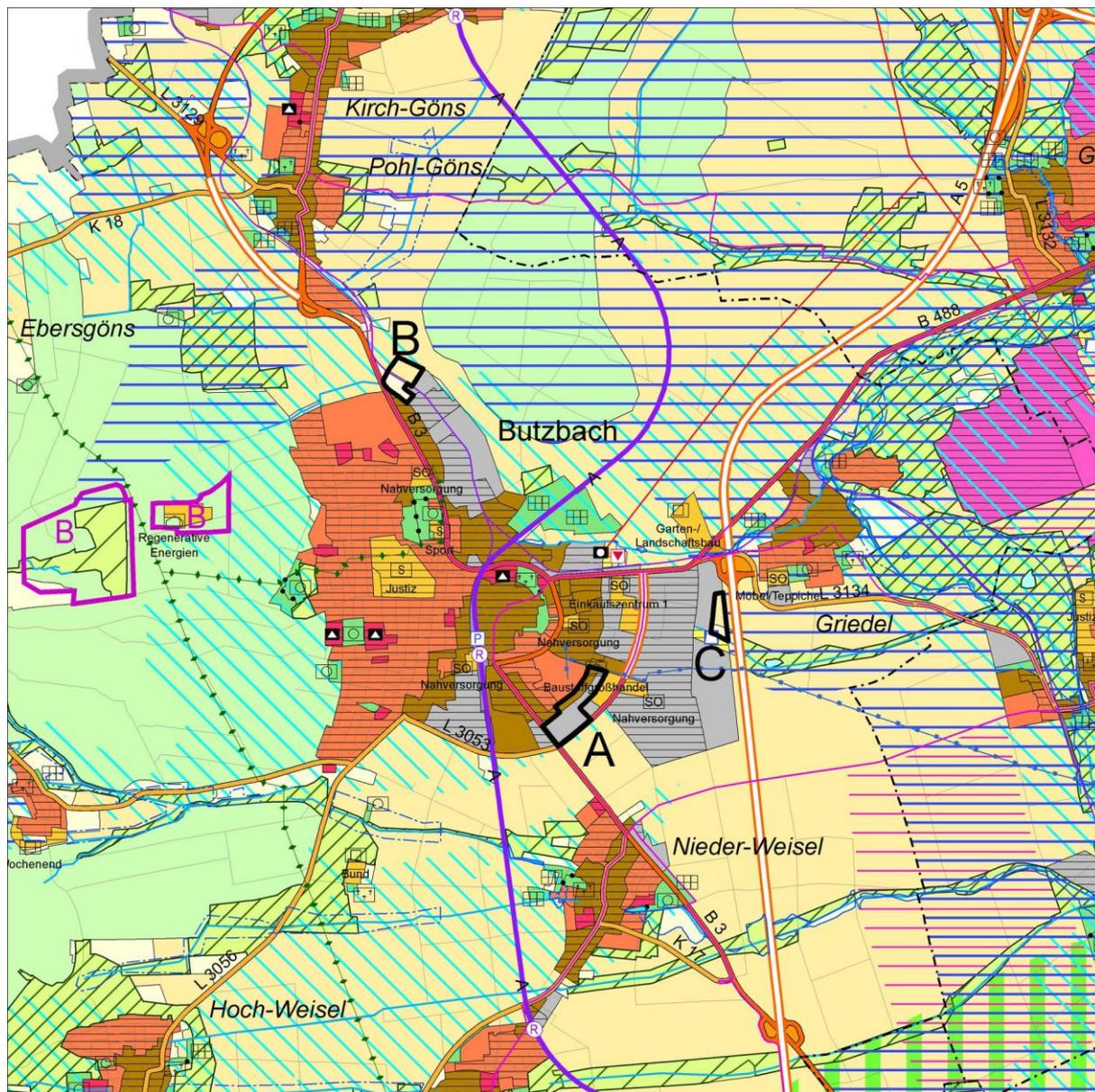


M. 1 : 50 000

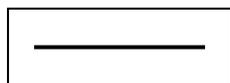


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



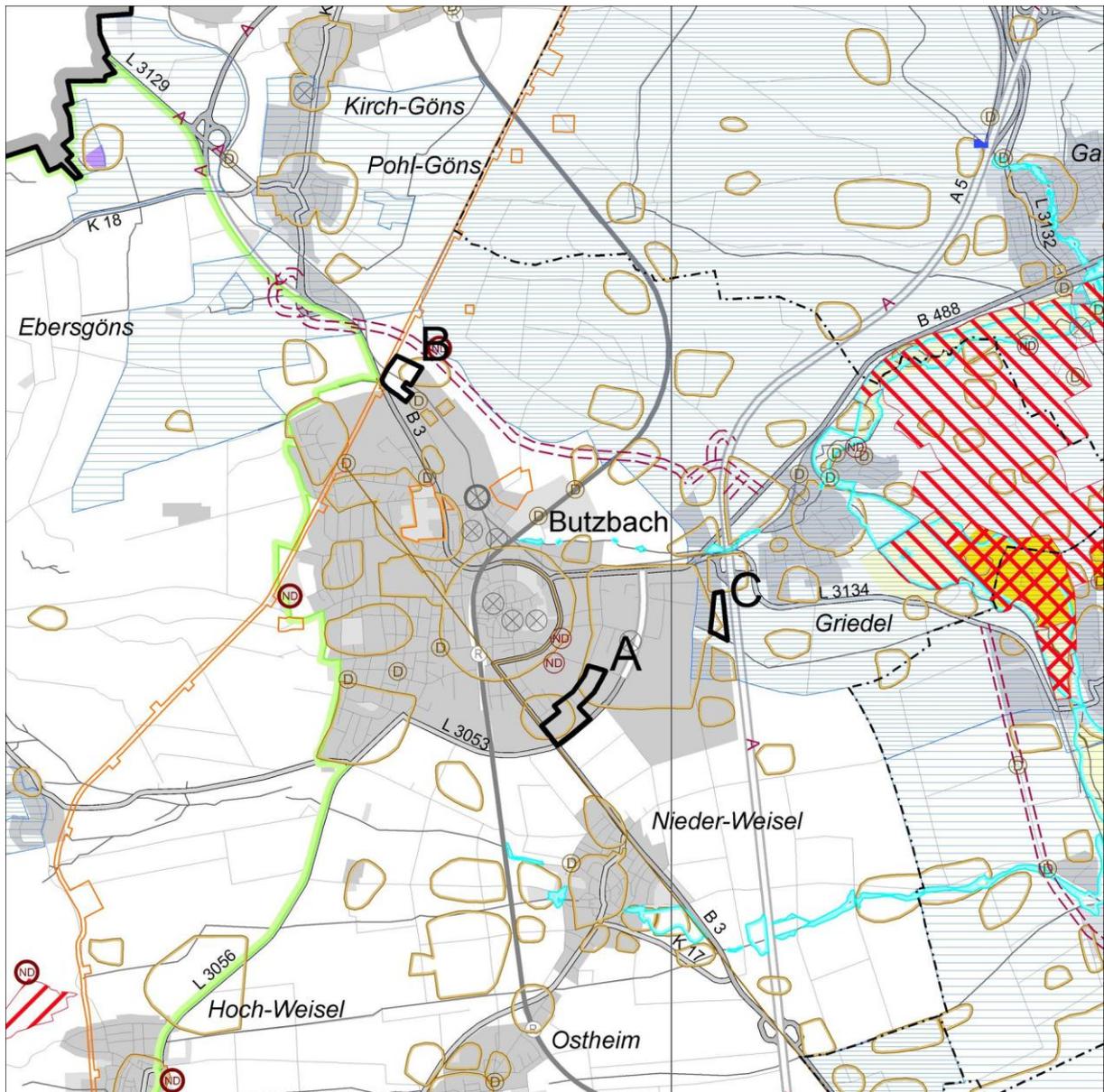
Grenze des Änderungsbereiches

Gebiet A: "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 3,1 ha) und "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,4 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 7,5 ha), "Wohnbaufläche, geplant" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,5 ha)

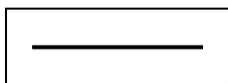
Gebiet B: "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 5,2 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,7 ha) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,5)

Gebiet C: "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,7 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,6 ha) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 1,1 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen



M. 1 : 50 000

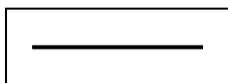


Grenze des Änderungsbereiches

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 - Umspannstation, 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

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Stadt Butzbach, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel
Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"

Begründung

zur **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel
Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"

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 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen in den Gebieten A, B und C in den Stadtteilen Butzbach, Nieder-Weisel und Griedel der Stadt Butzbach zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus drei Gebieten und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 19 ha.

Das **Gebiet A** „Nördlich der Ostumgehung“ (10 ha) liegt am südöstlichen Ortsrand der Kernstadt Butzbach; teilweise auch auf Nieder-Weiseler Gemarkung. Im Südwesten wird das Gebiet von der Weiseler Straße (B 3) und im im Südosten von der Ostumgehung begrenzt. Östlich stellt die Straße „In der Alböhn“ und das Gebiet der 2. Änderung des RPS/RegFNP 2010 für die Stadt Butzbach „Bauzentrum an der Ostumgehung“ die Begrenzung dar. Im Nordwesten wird das Gebiet durch die Niederlassung eines Kfz-Handels sowie die Straße „Im Weidchengarten“ begrenzt.

Das **Gebiet B** "Am Industriegebiet Nord" (5,2 ha) befindet sich im Stadtteil Butzbach im nördlichen Teil des Industriegebietes Nord. Im Westen grenzt das Gebiet unmittelbar an die Ortsdurchfahrt B 3. Nordwestlich und -östlich liegen landwirtschaftliche Flächen. Südlich grenzt es an das bestehende Industriegebiet Nord.

Das **Gebiet C** "An der Schorbacherstraße - Nord" (3,7 ha) befindet sich östlichen Ortsrand der Kernstadt Butzbach und grenzt direkt östlich an den nördlichen Teil des Gewerbe-/ Industriegebietes Ost. Das Gebiet liegt nördlich der Kläranlage zwischen dem Gewerbegebiet und der BAB 5 (ca. 50 m Abstand) auf Griedeler Gemarkung.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Die Stadt Butzbach möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine größere Umstrukturierung von Bauflächen im gesamten Stadtgebiet schaffen. Durch den Abzug der US-Streitkräfte sind im Bereich der ehemaligen Ayers-Kaserne in Kirch-Göns (interkommunales

Gewerbegebiet "Magna-Park"), der Housing Area am Westrand der Kernstadt Butzbach ("Wohnen am Limes") sowie auf dem ehemaligen Exerzierplatz im Wald westlich der Kernstadt Butzbach (Solarpark Sommerberg) Konversionsflächen entstanden, die inzwischen Folgenutzungen zugeführt werden konnten. Dementsprechend eröffnen sich neue Entwicklungsmöglichkeiten für die Gesamtstadt. Durch die neuentstandenen Wohngebiete im Norden der Kernstadt „Wohnen am Limes“ (ehemals Housing-Area) und „Degerfeld - Nördlich Haydnstraße“ konzentriert sich die Wohnbauentwicklung auf diese Standorte. Die vormals als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellte Fläche im Bereich „Nördlich der Ostumgehung“ (Gebiet A) am Südrand der Kernstadt kann demnach zum größten Teil einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Damit insgesamt der Tabellenwert von 122 ha für Flächen für Gewerbe in der Stadt Butzbach (siehe Tabelle 3 zu Ziel 3.4.2-7 des RPS/RegFNP 2010) nicht überschritten wird, ist eine Flächenrücknahme von gewerblichen Bauflächen notwendig (Gebiete B und C). Die Einhaltung der Tabellenwerte ist eine der Maßgaben des bereits im Vorjahr durchgeführten Zielabweichungsverfahrens.

Mit der inzwischen abgeschlossenen 2. Änderung des RPS/RegFNP 2010 der Stadt Butzbach "Bauzentrum an der Ostumgehung" wurde der Umstrukturierungsprozess der Gewerbegebiete bereits eingeleitet. Das Bauzentrum und weitere Betriebe befinden sich bereits im Bau. Die nun vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 mit den Gebieten A, B und C stellt eine Fortführung dieser Umstrukturierung dar.

Die Veränderung der städtebaulichen Rahmenbedingungen, aktuelle städtische Planungen und privatwirtschaftliche Expansionsbestrebungen machen die Neuordnung von Gewerbegebieten in der Stadt Butzbach notwendig. Mittelfristig soll die Neuordnung der Gewerbegebiete durch eine großflächige Erweiterung des Logistik- und Gewerbestandorts Magna-Parks und einer damit einhergehenden Flächenrücknahme (südlich des Gebietes C) in einem weiteren RPS/RegFNP-Änderungsverfahren fortgesetzt werden.

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

Gebiet A: "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 3,1 ha) und "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,4 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 7,5 ha), "Wohnbaufläche, geplant" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,5 ha)

Gebiet B: "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 5,2 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,7 ha) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,5)

Gebiet C: "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,7 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,6 ha) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 1,1 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

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen:

Gebiet A: Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung

Gebiet B und C: Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung

Das Gebiet A liegt innerhalb des regionalplanerischen "Vorranggebiets Siedlung", das gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

Gebiete B und C: Die Darstellung gewerblicher Bauflächen stellt zugleich die Festlegung des "Vorranggebiets Industrie und Gewerbe" des Regionalplans Südhessen dar. Gemäß Ziel

Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Da die mit diesem Änderungsverfahren zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht (insg. ca. 19 ha) von diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung abweicht, wurde ein Zielabweichungsverfahren vom RPS/RegFNP 2010 durchgeführt. Dieses beinhaltet über Gebiet A, B und C hinaus noch die Erweiterung des Magna-Parks, eine Flächenrücknahme im südlichen Bereich des Industriegebietes Ost und eine zusätzliche "Gewerbliche Baufläche, geplant" (südlich des Gebietes A) und umfasste insg. ca. 50 ha. Das Zielabweichungsverfahren wurde mit Einschränkungen und Maßgaben mit Bescheid vom 15.12.2015 zugelassen:

- Der Antrag der Stadt Butzbach sah eine zusätzliche "Gewerbliche Baufläche, geplant" südlich des Gebietes A von ca. 10 ha vor. Diese Teilantragsfläche wurde abgelehnt.

- Eine wesentliche Maßgabe des Zielabweichungsbescheides ist, dass die nach Zulassung der Abweichung zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen (durch Darstellung von "Vorranggebieten Landwirtschaft" (mind. 11,5 ha), Fläche für die Landbewirtschaftung, Grünflächen o.ä.) soweit zu reduzieren sind, dass der Tabellenwert für gewerbliche Bauflächen von 122 ha (siehe Tabelle 3 zu Ziel 3.4.2-7 des RPS/RegFNP 2010) nicht überschritten wird.

Die Abgrenzung der "Vorranggebiete für Landwirtschaft" innerhalb der Gebiete B und C entsprechen dem dieser Kategorie zugrunde liegenden Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes A ist gesichert und das bestehende Straßennetz bleibt unverändert. Das Gebiet wird über das städtische Straßennetz an die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen (Ostumgehung und Bundesstraße B 3/Weiseler Straße) angeschlossen. Über die Ostumgehung ist die Bundesautobahn BAB 5 über die Anschlussstellen „Butzbach“ und „Bad Nauheim“ sehr gut zu erreichen.

Durch die Lage am Rande der Kernstadt ist das Gebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Der Bahnhof „Butzbach Bahnhof“ der Regionalbahnlinien RB 30/33 (Gießen - Hanau Hbf.), RE 30/40 (Marburg/Dillenburg - Gießen - Frankfurt Hbf.) ist 800 m entfernt. Der südwestliche Bereich des Änderungsgebietes wird über die Haltestelle "Seeweg" mit den Buslinien FB-54 und FB-55 (Butzbach - Bodendorf/Ober-Mörlen) erschlossen. Eine weitere Haltestelle „Alböhn“ befindet sich nordöstlich des Gebietes und wird von der Stadtbuslinie Butzbach FB-50 bedient.

Südlich und westlich des Gebietes stellt der RPS/RegFNP 2010 eine „Überörtliche Fahrradroute“ dar, somit ist ein Anschluss an das regionale Fahrradrouthenetz gegeben.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im landschaftsplanerischen Gutachten der Stadt Butzbach aus dem Jahre 2004 sind für die einzelnen Gebiete folgende Entwicklungsziele vorgesehen:

In den Gebieten A und C soll durch "Anreicherung der Feldflur mit Groß- und Kleinstrukturen" der Biotopverbund im Feld verbessert werden. Darüber hinaus ist in Gebiet A entlang der Ostumgehung und Weiseler Straße (B 3) vorgesehen, autochthone Laubbaumreihen und -gruppen anzupflanzen. Im nördlichen Teil des Gebietes A sollen die Streuobstbäume erhalten werden.

Im Gebiet B ist vorgesehen, extensive Grünlandnutzung auf derzeitiger Grünlandbrache wieder aufzunehmen.

In welchem Maße diese Ziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung noch aufgegriffen werden, entscheidet sich im Aufstellungsverfahren für die Bebauungspläne.

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. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei Änderungen des RPS/RegFNP 2010 ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Der Umweltbericht ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

In Gebiet A finden voraussichtliche erhebliche negative Umweltauswirkungen durch den dauerhaften Verlust natürlicher Böden, von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, kaltluftproduzierender Flächen und Verlust von Bodendenkmälern sowie Veränderungen des Landschaftsbildes und Reduzierung der Grundwasserneubildung in Folge von Versiegelung und Überbauung statt.

Im Vergleich zur bisherigen Planung wird durch die Planänderung voraussichtlich eine dichtere Bebauung realisiert. Durch den höheren Versiegelungsgrad einer gewerblichen Nutzung gegenüber gemischter bzw. Wohnbaunutzung, werden nur in geringem Maße zusätzliche erhebliche negative Umweltauswirkungen hervorgerufen.

Für die Gebiete B und C sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da die bestehende landwirtschaftliche Nutzung hier weiter fortgesetzt wird. Im Vergleich zur bisherigen Planung bedeutet die Planänderung eine erhebliche Umweltverbesserung.

Die Umweltauswirkungen der Planänderung sind daher insgesamt als positiv zu bewerten.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Die Veränderung der städtebaulichen Rahmenbedingungen und privatwirtschaftliche Expansionsbestrebungen machen die Neuordnung von Gewerbegebieten in der Stadt Butzbach notwendig. Mit dieser Änderung des RPS/RegFNP 2010 wird nun der Umstrukturierungsprozess der Gewerbegebiete durch Umwidmung innerhalb der festgelegten Siedlungsfläche (Gebiet A) vorangetrieben.

Gebiet A: Durch Konversion und Innenentwicklung sind große Flächenpotenziale aktiviert worden. Brachgefallene militärische Flächen (ehemalige Housing-Area, Ayers Kaserne) wurden reaktiviert, sodass auf baulich vorgeprägten Bereichen neue Nutzungen entstanden sind. Darüber hinaus trägt aber auch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen, wie beispielsweise die Entwicklung der brachliegenden ehemaligen Betriebsgelände (Landmaschinenhersteller Tröster und Butzbacher Farbenfabrik), zu einer Veränderung der städtebaulichen Rahmenbedingungen bei. Für die städtebauliche Gesamtentwicklung sind hierdurch neue Möglichkeiten, insbesondere hinsichtlich gewerblicher Bauflächen, entstanden. Eine Verringerung von Wohnbauflächenreserven kann somit im Gebiet A stattfinden und eine an die Umgebung angepasste Nutzung angestrebt werden. Auf dem Areal jenseits der Wei-

seler Straße (am Westrand des Gebietes) wird durch den Bebauungsplan „Papierfabrik Weiseler Straße“ eine Umwidmung von gewerblicher zu einer gemischten Baufläche stattfinden. Der RPS/RegFNP 2010 wird für den festgesetzten Geltungsbereich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Südöstlich an das Gebiet A angrenzend wurde durch die 2. Änderung des RPS/RegFNP 2010 der Stadt Butzbach "Bauzentrum an der Ostumgehung" bereits eine "Wohnbaufläche, geplant" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" und Sonderbaufläche geändert. Um den umliegenden städtebaulichen Bestrebungen und Entwicklungen Rechnung zu tragen, soll auch das Gebiet A für gewerbliche und gemischte Nutzung vorgesehen werden. Die gewerbliche Baufläche wird durch einen schmalen Streifen "Gemischte Baufläche, geplant" von der nördlich des Änderungsgebietes liegenden Wohnbaufläche getrennt, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Im Bereich der gemischten Baufläche gibt es aktuell die Planungsabsicht seitens der Stadt Butzbach ein Kulturzentrum, eine Kindertagesstätte, eine(n) Sporthalle/-platz und Wohnraum im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zu errichten.

Gebiet B und C: Um den Tabellenwert von 122 ha für Gewerbeflächen (Tabelle 4, RPS/RegFNP 2010) einzuhalten, findet im Industriegebiet Nord und im nördlichen Teil des Industriegebietes Ost eine Flächenrücknahme statt. Insgesamt werden ca. 8,9 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" zurückgenommen. Das Gebiet B ist vor allem auf Grund der ungünstigen verkehrlichen Erschließung für die gewerbliche Nutzung unattraktiv. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 19.5.2014 die Aufgabe dieser Baufläche. Das südlich angrenzende bestehende Gewerbegebiet wird durch das Bebauungsplanverfahren "Industriegebiet Nord" gesichert und neu geordnet. Durch die Änderung der Darstellung im Gebiet C wird im nördlichen Teil des Industriegebietes Ost die "Gewerbliche Baufläche, geplant" um ca. 3,7 ha verkleinert. Die Abwasserentsorgung für die Fläche ist auf Grund des Gefälles zu teuer, so dass der Verkaufspreis dieser Flächen weit über den ortsüblichen Preisen liegen würde. Eine Vermarktung ist somit nur schwer möglich, so dass das Gebiet keine Flächenreserve darstellt. Mittelfristig soll im Rahmen eines weiteren Änderungsverfahrens des RPS/RegFNP 2010 der Magna-Park erweitert werden und im Zuge dessen ein weiterer Teil der "Gewerblichen Baufläche, Planung" des Industriegebietes Ost (südlich der Kläranlage) zurückgenommen werden.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Im Rahmen von Konversion und durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen ist die Stadt Butzbach in der Lage, größere Umstrukturierungen von Flächen durchzuführen. Im vorliegenden Verfahren sollen Neuordnungen und Umwidmungen innerhalb ausgewiesener Siedlungsflächen zur Stärkung und Nutzung vorhandener Potenziale führen. Als Folge der Maßgabe einer erfolgten Zielabweichung werden geplante gewerbliche Bauflächen zurückgewidmet.

Die Änderung des RPS/RegFNP 2010 umfasst drei Gebiete (A, B und C) mit einer Gesamtgröße von ca. 19 ha.

In Gebiet A ist auf ca. 10 ha eine Änderung der im RegFNP dargestellten Flächennutzungen "Wohnbaufläche, geplant" und "Gemischte Baufläche, geplant" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 7,5 ha) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,5 ha) vorgesehen.

Durch die Gebiete B (ca. 5,2 ha) und C (ca. 3,7 ha) werden geplante gewerbliche Bauflächen zurückgenommen, so dass der Tabellenwert von 122 ha (Tabelle 4, RPS/RegFNP 2010) eingehalten wird. Hier wird die bisherige RegFNP-Darstellung "Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 5,3 ha) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 3,6 ha) geändert.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

**BauGB § 1 Abs. 5, BauGB § 1 Abs. 6, BauGB § 1a, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5,
BBodSchG § 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6,
HDSchG § 1, BlmschG § 1**

Sie lauten:

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 5

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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.

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

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 landschafts-

gerecht 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. ..."

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.

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.

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

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 4: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

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

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 6: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

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.

BImSchG: 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.

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Gebiet A

- Ackerflächen, teilweise mit schmalen Randstreifen und einzelnen Bäumen im Nordosten
- Gehölze entlang der Straße "In der Alböhn" und der Stichstr. "Weidchesgarten"

Boden und Fläche:

- Bodenarten: Pseudogley-Parabraunerden sowie Parabraunerden aus mächtigem Löss, Tschernosem-Parabraunerden erodiert aus mächtigem Löss, Pseudogleye aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken.
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen: überwiegend sehr hoch; ca 0,6 ha im Nordosten hoch, kleiner Bereich im Westen (ca. 0,15 ha) mittel
- mittleres bis hohes (südl. Bereich) Nitratrückhaltevermögen
- keine bis sehr geringe Erosionsgefährdung
- naturnahe unversiegelte Böden mit hohem bis sehr hohem Ertragspotenzial, hoher Seltenheit (Schwarzerde-Reliktböden), hohem Wasserspeicher, mittleres bis hohe Nitratrückhaltevermögen
- an nordöstlichen Randbereich ca. 0,6 ha großer Nassstandort mit sehr hohem Biotopentwicklungspotenzial
- nahegelegener Altstandort (Weiseler Straße 59, ALTIS-NR. 440.005.020-001.033)

Wasser:

- Bereich mit hoher Grundwasserneubildung

Luft und Klima:

- Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung, südwestliche Teilfläche mit hoher Wärmebelastung

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Lebensraumfunktion der offenen Ackerflächen für offenlandbewohnende Tierarten sowie Ackerflora
- in geringem Maße Lebensräume für Flora und Fauna (offene Ackerflächen)
- Hinweise auf mögliche Hamstervorkommen (ungünstiger Erhaltungszustand der Population)
- mögliche Betroffenheit von Offenlandvogelarten (Feldlerche, Rebhuhn etc.)
- detaillierte Erhebungen in Form z.B. eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen und liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor.
- potenziell gesetzlich geschützte Biotope (Streuobst) in der nordwestlich angrenzenden Wirkzone

Landschaft/landschaftsbezogene Erholung:

- offene Ackerflächen ohne gliedernde Elemente
- Lage zwischen Ostumgehung Butzbach und Gewerbeflächen am Rand der Kernstadt
- gute Einsehbarkeit durch relativ ebene Lage
- geringe Eignung für landschaftsbezogene Erholung

Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung:

- Belastung durch Straßenverkehrslärm (65-70 dB tagsüber)
- Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf das westlich angrenzende Wohngebiet möglich (u.a. Lärm, Verkehr)

Kultur- und Sachgüter:

- Siedlungsfunde aus der Vorgeschichte, Großgartacher Kultur und römischer Kaiserzeit
- Siedlung/Gräber verschiedener Zeitstellungen

Gebiet B

- überwiegend ackerbaulich genutzte Fläche mit einer baum- u. gehölzbestandenen Ruderalfläche im mittleren Bereich
- geteilt durch Schienenstrecke

- Baum- und Gehölzbestände entlang der Gleise und des an der südlichen Grenze verlaufenden Weges

Boden und Fläche:

- Bodenarten: Parabraunerden aus mächtigem Löss
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen: mittel (hohes Ertragspotenzial, mittleres Nitratrückhaltevermögen, mittleres Wasserspeichervermögen)
- In der nordöstlichen Hälfte hohe pot. Erosionsgefährdung (schwach toniger Schluff, Hangneigung 4-10 %), in der südlichen Hälfte mittlere pot. Erosionsgefährdung (schwach toniger Schluff, Hangneigung 1-4%)
- überwiegend unversiegelte Fläche
- keine Hinweise auf Altflächen

Wasser:

- Gewässer Kleinbach verläuft entlang der südlichen Grenze
- hohe Grundwasserneubildung und hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Luft und Klima:

- gehölzarme Offenlandbereiche (Ackerflächen)
- starke Temperaturschwankungen
- keine Siedlungsbereiche in der unmittelbaren Umgebung, denen evtl. entstehende Kaltluft zuströmen könnte

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Lebensraumfunktion der offenen Ackerflächen für offenlandbewohnende Tierarten sowie Ackerflora
- Hinweise auf das Vorkommen von Gartenrotschwanz und Gartenrötel im Umfeld der Planfläche
- Schotterflächen der Bahngleise und offene Teile der Ruderalfläche können potentielle Lebensräume für Reptilien und Insekten bieten

Landschaft/landschaftsbezogene Erholung:

- Lage angrenzend an Gewerbegebiet und vorbeiführende viel befahrene B3
- leicht von Südwest nach Nordost ansteigendes Gelände
- erscheint wenig geeignet für landschaftsbezogene Erholung

Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung:

- durch die Lage angrenzend an vorhandenes Gewerbegebiet keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten

Kultur- und Sachgüter:

- als Baudenkmäler gekennzeichnete Gebäude (Verwaltungsbau und Maschinenhalle der Berlin-Anhaltischen Maschinenbau AG) südöstlich der Planfläche
- Verlauf des Limes entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes
- Kulturhistorisches Landschaftselement "Solmser Landwehr" nordöstlich der Planfläche
- allgemeine Siedlungsspuren der Vorgeschichte

Gebiet C

- landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker), gequert von zwei Grünwegen
- unmittelbar südlich angrenzend verläuft die Gewässerparzelle des Schorbachs

Boden und Fläche:

- Bodenarten: Parabraunerde-Tschernoseme und Tschernosem-Parabraunerden aus mächtigem Löss, Auengleye aus kalkfreien Auenlehmen
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen: sehr hoch, hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktböden), hohes Ertragspotenzial
- Mittleres Nitratrückhaltevermögen
- Geringe pot. Erosionsgefährdung (schluffiger Lehm, Hangneigung 1-4%)
- Keine Hinweise auf Altflächen

Wasser:

- südlich angrenzend der Schorbach mit holozänem Auenbereich

- hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im südlichen Bereich der Planfläche

- geringe bis hohe pot. Grundwasserneubildung
- Lage in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes.

Luft und Klima:

- gehölzarme Offenlandbereiche (Ackerflächen)
- geprägt von starken Temperaturschwankungen
- Ableitung der entstehenden Kaltluft durch die bestehende Hangneigung von West nach Ost von den bebauten Bereichen weg

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Lebensraumfunktion der offenen Ackerflächen für offenlandbewohnende Tierarten sowie Ackerflora
- mögliche als Habitate bedeutsame Kleinstrukturen für Vögel, Insekten und Kleinsäuger an den Grünwegen und am Bachufer

Landschaft/landschaftsbezogene Erholung:

- Lage am Ortsrand zwischen bestehendem Gewerbegebiet, Kläranlage und Autobahn A5
- leicht von Ost nach West ansteigendes Gelände
- Baumreihen an der südlichen Grenze und entlang der in geringer Entfernung vorbeiführenden Autobahn
- ungeeignet für landschaftsbezogene Erholung

Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung:

- durch die Lage angrenzend an vorhandenes Gewerbegebiet keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten

Kultur- und Sachgüter:

- Siedlungsspuren verschiedener Zeitstellungen, u.a. der Spätbronzezeit/Urnenfelderkultur

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung und Überbauung für alle drei Plangebiete voraussichtlich erhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Rodung, Vegetationsänderung;
- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung;
- mögliche Beeinträchtigung von Fließgewässern (Gebiete B und C);
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen;
- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna;
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes;
- Erhöhung der Belastung der Bewohner durch Straßenverkehrslärm (Gebiet A);
- Beeinträchtigung bzw. Verlust von Bodendenkmälern.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind für Gebiet A durch Versiegelung und Überbauung voraussichtlich erhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Rodung, Vegetationsänderung;
- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung;
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen;
- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna;
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes;
- Erhöhung der Belastung der Bewohner durch Straßenverkehrslärm;

- Beeinträchtigung bzw. Verlust von Bodendenkmälern.

Durch die Planänderung wird die Planung in den Gebieten B und C an die tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung angepasst. Umweltauswirkungen entstehen daher nicht.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 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 durch die Planung im **Gebiet A** zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima, Tiere, Pflanzen/biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit sowie Kulturgüter sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen oder zu minimieren.

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.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung können weitere Maßnahmen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken, vorgesehen werden wie:

- Minimierung der Neuversiegelung, Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren, Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen, Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen, Fassaden- und Dachbegrünungen
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen;
- ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungs- und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen);
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Seit Inkrafttreten des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 haben sich für die Stadt Butzbach die städtebaulichen Rahmenbedingungen geändert. Durch Konversion und Innenentwicklung wurden Flächenpotenziale aktiviert. Diese Voraussetzungen schufen neue Möglichkeiten für die Gesamtentwicklung der Stadt, u.a. auch hinsichtlich der Anordnung gewerblicher Bauflächen.

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren werden zwei geplante Gewerbliche Bauflächen im Rahmen des Flächentausches aufgegeben und ein bisher als Wohn- und Mischbaufläche vorgesehener Bereich mit "Gewerblicher Baufläche" und "Mischbaufläche" überplant.

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 Frank-

furtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

B 3.3 Zusammenfassung

Die Stadt Butzbach möchte eine größere Umstrukturierung von Bauflächen im gesamten Stadtgebiet vornehmen. In diesem Zusammenhang soll die vormals als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellte Fläche im Bereich „Nördlich der Ostumgehung“ (Gebiet A) zum größten Teil einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Gewerbliche Baufläche wird durch einen schmalen Streifen "Gemischte Baufläche" von der nördlich des Änderungsgebietes liegenden Wohnbaufläche getrennt, um künftig Nutzungskonflikte zu vermeiden. Damit insgesamt der Tabellenwert von 122 ha für Flächen für Gewerbe in der Stadt Butzbach (siehe Tabelle 3 zu Ziel 3.4.2-7 des RPS/RegFNP 2010) nicht überschritten wird, ist eine Flächenrücknahme von Gewerblichen Bauflächen notwendig. Diese Rücknahme wird mit den Gebieten B und C geleistet.

In Gebiet A finden voraussichtliche erhebliche negative Umweltauswirkungen durch den dauerhaften Verlust natürlicher Böden, von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, kaltluftproduzierender Flächen und Verlust von Bodendenkmälern sowie Veränderungen des Landschaftsbildes und Reduzierung der Grundwasserneubildung in Folge von Versiegelung und Überbauung statt.

Im Vergleich zur bisherigen Planung wird durch die Planänderung voraussichtlich eine dichtere Bebauung realisiert. Durch den höheren Versiegelungsgrad einer gewerblichen Nutzung gegenüber gemischter bzw. Wohnbaunutzung, werden nur in geringem Maße zusätzliche erhebliche negative Umweltauswirkungen hervorgerufen.

Für die Gebiete B und C sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da die bestehende landwirtschaftliche Nutzung hier weiter fortgesetzt wird. Im Vergleich zur bisherigen Planung bedeutet die Planänderung eine erhebliche Umweltverbesserung.

Die Umweltauswirkungen der Planänderung sind daher insgesamt als positiv zu bewerten.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

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