PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Butzbach, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan

“Wohnen am Bahnhof“ 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 08.01.2020

Projektnummer: 200119

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

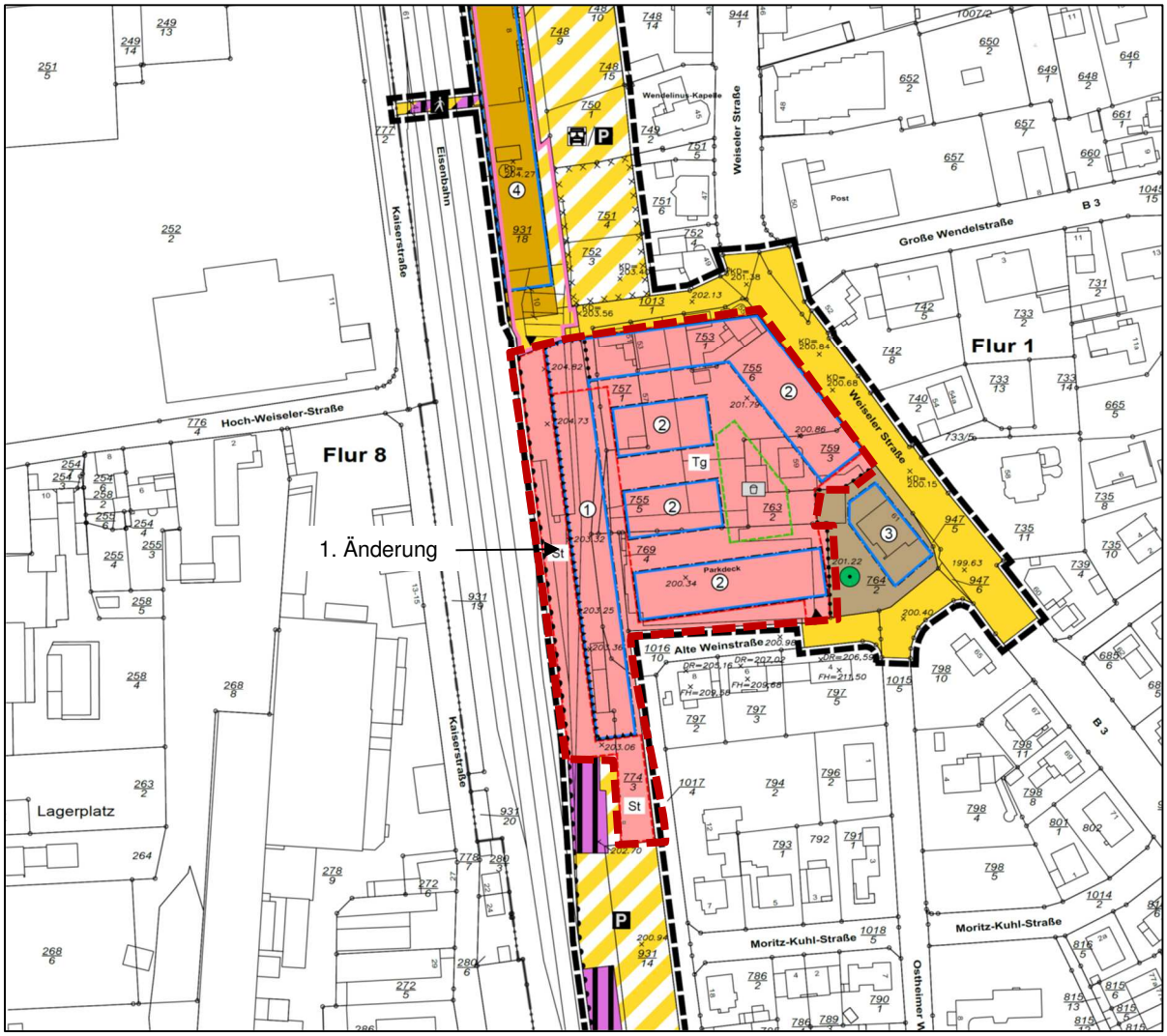
1 Vorbemerkungen ... 3
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Übergeordnete Planungen ... 4
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 4
1.5 Verfahrensart und -stand ... 5
2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 6
3 Inhalt und Festsetzungen ... 6
4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 7
5 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 8
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 8
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung ... 8
6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 9
7 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz ... 10
8 Kampfmittel ... 11
9 Immissionsschutz ... 11
10 Denkmalschutz ... 11
11 Bodenordnung ... 11

1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat in ihrer Sitzung am 29.08.2018 den Bebauungsplan „Wohnen am Bahnhof“ als Satzung beschlossen und am 26.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Neben der Ausweisung eines Sondergebietes für ein P+R-Parkhauses, eines Kerngebietes im Bereich des Bahnhofgebäudes sowie eines Mischgebietes, gelangte ein Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung. Auf diesem Gelände soll ein neues Wohnquartier entwickelt werden, bestehend aus sechs Wohnblöcken, wovon drei Wohnblöcke das Zentrum und drei deren Umrandung bilden. Geplant sind hierbei ca. 164 neue Wohnungen mit verschiedenen Mietpreisklassen und Größenordnungen zwischen 50 m² und 80 m². Hierdurch kann ein Beitrag zur Deckung der hohen Nachfrage an Wohnraum in der Stadt Butzbach geleistet werden und gleichzeitig ein vielfältiges Wohnraumangebot, auch unter dem Aspekt bezahlbares Wohnen, vorgehalten werden kann.

Ausschnitt Bebauungsplan „Wohnen am Bahnhof“ mit Eintragung des Änderungsbereiches



genordet, ohne Maßstab

Zur Erhöhung der Wohnstandortqualität im innerstädtischen Bereich von Butzbach soll die Möglichkeit einer qualitätsvollen und großzügigen Ausnutzung von Terrassenbereichen für Bewohner der Erdgeschosse im neuen Wohngebiet eröffnet werden. Zur Umsetzung bedarf es einer geringfügigen Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl, die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß der

Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete mit einem Maß von GRZ=0,4 festgesetzt ist. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll nun eine moderate und städtebaulich verträgliche Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl auf ein Maß von GRZ = 0,45 erfolgen. Die Zulässigkeit der geringfügigen Überschreitung der gesetzlichen Obergrenzen lässt sich durch die innerstädtische Lage begründen, die eine höhere Bebauungsdichte, einhergehend mit einem höheren Versiegelungsgrad aufweist und demnach auch zulässt. Im Gegenzug zur geringfügigen Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl wird in den Bebauungsplan eine bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift für eine Dachbegrünung in mind. extensiver Form aufgenommen. Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist daher ausschließlich die Anhebung der Grundflächenzahl auf GRZ = 0,45 sowie die Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift zur Dachbegrünung für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die wasserwirtschaftliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnen am Bahnhof" gelten unverändert fort.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist zentral in der Innenstadt der Stadt Butzbach gelegen und umfasst den Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnen am Bahnhof", der als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen ist. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,24 ha.

1.3 Übergeordnete Planungen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Bahnhof" erfolgte im Wege der Berichtigung eine Anpassung der bis zu diesem Zeitpunkt entgegenstehenden Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes. Die Art der baulichen Nutzung sowie die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnen am Bahnhof" gelten, mit Ausnahme der zulässigen Grundflächenzahl, unverändert fort, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt und gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den Ziele der Raumordnung vereinbar ist.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

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

Gegenstand der 1. Änderung ist insbesondere die Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 auf ein Maß von GRZ = 0,45, um die Voraussetzungen einer optimierten baulichen Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke zur Nutzung der Außenwohnbereiche Ter-

rassen) im innerstädtischen Bereich zu schaffen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

1.5 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	06.11.2019 Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	__.__.____ – __.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	__.__.____

*Die Bekanntmachungen erfolgen in der Butzbacher Zeitung (amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Butzbach).

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
5. keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass durch die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung in der Kernstadt von Butzbach erfolgt. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,24 ha, wodurch auch die zulässige Grundfläche unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 2,0 ha liegt. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits-prüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Des Weiteren wird seitens der Stadt Butzbach kein Bauleitplanverfahren durchgeführt oder vorbereitet, dass in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang steht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4

BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. Kapitel 5.3).

2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Ausführungen im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnen am Bahnhof" im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gelten unverändert fort:

Das geplante Wohngebiet wird einen Mehrverkehr erzeugen, der im Wesentlichen über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden muss. Als Ergänzung des Abwägematerials wurde daher von der Durth-Roos-Consulting GmbH, Darmstadt, eine Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung für das damals geplante Fachmarktzentrum durchgeführt, deren Ergebnisse der Gutachter wie folgt zusammenfasst:

„Die Nachweise zeigen, dass sowohl der Knotenpunkt B 3 Große Wendelstraße / B 3 Weiseler Straße / Zum Bahnhof als auch der Knotenpunkt B3 Weiseler Straße / Alte Weinstraße ohne Veränderung des heutigen Zustands leistungsfähig betrieben werden können.

Der Knotenpunkt B 3 Große Wendelstraße / B 3 Weiseler Straße / Zum Bahnhof weist im kurzfristigen sowie im langfristigen Planungsprozess eine Verkehrsqualität von C auf. Für die Fußgänger ergeben sich am Knotenpunkt bei beiden Planungsstufen hohe Wartezeiten und somit eine Verkehrsqualität der Stufe D.

Am Einmündungsbereich B 3 Weiseler Straße / Alte Weinstraße kann der Kfz-Verkehr mit einer guten Verkehrsqualität von B abgewickelt werden. Für den die Alte Weinstraße kreuzenden Fußgängerverkehr ergeben sich nur sehr geringe Wartezeiten und somit eine Verkehrsqualität der Stufe A.

Die verkehrliche Erschließung des Wohnbauvorhabens kann somit als gesichert erachtet werden."

Da sich das geplante Allgemeine Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zum Bahnhaltepunkt und dem zentralen Busbahnhof befindet, darf auch ohne weitergehende Ausführungen angenommen werden, dass die Erschließung mit dem ÖPNV in ausreichendem Maße gesichert ist.

Dies gilt analog für die fußläufige Erschließung und die Erschließung für Radfahrer, da das gesamte umgebende Straßennetz über ausreichend breite Gehwege und von Radfahrern nutzbare Verkehrsflächen verfügt. Die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer haben zudem die Möglichkeit, die Bahnunterführung bzw. die zukünftige Fußgängerbrücke zu nutzen, um auf kurzem Wege den westlichen Teil der durch die Main-Weser-Bahn zweigeteilten Kernstadt zu erreichen.

Die Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl für das Allgemeine Nr. 1 und 2 auf ein Maß von GRZ = 0,45 hat keine Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen im Plangebiet und dem umgebenden Straßennetz.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Anhebung der Grundflächenzahl auf GRZ = 0,45 sowie die Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift zur Dachbegrünung für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen

Festsetzungen und die wasserwirtschaftliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnen am Bahnhof" gelten unverändert fort.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Zur Erhöhung der Wohnstandortqualität im innerstädtischen Bereich von Butzbach soll die Möglichkeit einer qualitätsvollen und großzügigen Ausnutzung von Terrassenbereichen für Bewohner der Erdgeschosse eröffnet werden. Die zulässige Grundflächenzahl wird hierzu auf ein Maß von GRZ = 0,45 angehoben, was eine geringfügige Überschreitung der in § 17 BauNVO dargelegten Obergrenzen zur zulässigen Versiegelung in Allgemeinen Wohngebieten bedeutet.

Die Rechtsgrundlage für die Überschreitung der Obergrenzen bildet der § 17 Abs. 2 BauNVO. Demnach gilt, dass die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden können, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Diese Zulassungsvoraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch gewahrt, dass die Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) im Hinblick auf die Abstandsbestimmungen der Gebäude uneingeschränkt fortgelten. Auch wird durch zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sichergestellt, dass die Grundstücke über hinreichende Grundstücksfreiflächen verfügen und damit nur Teile der Grundstücke mit Hochbauten überdeckt werden dürfen, wodurch auch eine Belichtung und Belüftung der Gebäude gewährleistet wird. Negative Auswirkungen auf die Umwelt können insofern vermieden werden, als dass im Gegenzug zur geringfügigen Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl eine bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift zur Begrünung von Dächern in mind. extensiver Form und die hiermit verbundenen positiven Effekte (Kleinklima, Wasserspeicherung bzw. -rückhaltung, höhere Verdunstungsrate von Niederschlagswasser, Refugium für Kleinstlebewesen, etc.) aufgenommen wird. Durch die vormalige Nutzung des Plangebietes ist das Areal bereits stark anthropogen vorbelastet und die natürliche Bodenfunktion in diesem Bereich ohnehin eingeschränkt. Die vorgesehene Überschreitung führt, wie bereits dargelegt, zu keiner Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, während nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Aufnahme einer Vorschrift zur Dachbegrünung im Bebauungsplan vermieden werden.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gebäudegestalt

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 gilt: Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsauf-

baus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Infolge der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes zu erwarten. Zwar erfolgt eine geringfügige Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl auf ein Maß von GRZ = 0,45, mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, etc. ist hierdurch jedoch nicht zu rechnen. Um den grundsätzlich mit der zusätzlichen Bodenversiegelung verbundenen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, wird in die 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Festsetzung für eine mind. extensive Begrünung von Dächern mit einer Dachneigung von unter 10° aufgenommen.

Ergänzend wird im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange darauf hingewiesen, dass die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG einschlägig sind und somit bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung gelten. Dies betrifft insbesondere die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – mithin die erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, die Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung, einschließlich der Löschwasserversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Seitens der EVB GmbH kann laut Schreiben vom 17.07.2012 an den Hydranten im umgebenden Leitungsnetz nach der Rohrnetzberechnung für den Brandschutz ein Löschwasserbedarf vom 96 m³/h bei einem Druck von 1,5 bar über 2 h zur Verfügung gestellt werden. Mit Ausnahme des Endhydranten in der Weinstraße. Hier beträgt die Leistung 48 m³/h. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sich die Leistung bei der Öffnung mehrerer Hydranten nicht automatisch um jeweils 96 bzw. 48 m³/h summiert.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserableitung ist grundsätzlich gewährleistet. Das Areal ist durch öffentliche Kanäle in der Weiseler Straße, Alte Weinstraße, Großer Wendelstraße und im Bahnhofsvorplatz voll erschlossen.Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Butzbach.

Der Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Butzbach führt in seiner Stellungnahme vom 17.11.2017 ergänzend aus:

> *In den Teilgebieten "Allgemeines Wohngebiet", "Mischgebiet" und "Sondergebiet Zweckbestimmung Park & Ride Parkhaus" des Bebauungsplanes ist das auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen zu sammeln und zeitverzögert in die Kanalisation der Stadt Butzbach abzuleiten. Die Anlagen sind so zu dimensionieren, dass bis zu einem maßgeblichen 10-jährigen Niederschlagsereignis die zulässige Einleitmenge je Grundstücksfläche nicht überschritten wird. Die zulässige Einleitmenge Qdr ergibt sich aus nachstehender Formel: Qdr (l/s) = A (ha) x 38 (l/sha). Hierbei ist A die Gesamtfläche des angeschlossenen Grundstückes in ha. Die 38 (l/sha) ergeben sich aus einer Regenspende von R5/0,33 = 253,33 l/sha, einem festgesetzten Versiegelungsgrad von 20% mit einem Abflussbeiwert von 0,75. Die über dem maßgeblichen 10-jährigen Niederschlagsereignis möglich anfallenden Regenspenden können mit einem Überlauf direkt der Kanalisation zugeführt werden.*

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Wohnen am Bahnhof“ enthält eine wasserwirtschaftliche Festsetzung, die die Vorgaben des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung Butzbach berücksichtigt. Diese gilt unverändert fort.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) hingewiesen.

> **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**
>
> *Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

7 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Die Ausführungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnen am Bahnhof" gelten unverändert fort und sind nachrichtlich dargelegt:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst u.a. mehrere Altstandorte Die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt beim Regierungspräsidium Darmstadt teilte am 19.07.2012 zur BuFa mit:

Das Grundstück wurde langjährig industriell genutzt. Es handelt sich um einen Altstandort mit der ALTIS-Schlüsselnummer 440 005 000 000 001. Auf dem Gelände wurden lösemittelhaltige Produkte wie Grundierungen, Lacke, Lasuren, Verdünner und Dispersionsfarbe, Styropor, Fliesenkleber hergestellt (mit Hilfe von ca. 40 Stoffen, z.B. Kunstharze, Pigmente, Füllstoffe, Testbenzin, Dissolvern). Weiterhin wurde eine Tankstelle für den hauseigenen Fuhrpark betrieben. Reststoffe wie Farbmittel, Anstrichmittel, Kühlwasser, Metallfasern, Farb- und Lackschlamm sind angefallen.

Bei Betriebsbegehungen wurde u.a. die unsachgemäße Lagerung von Fässern mit Restmengen auf unbefestigten Flächen (Hof und neben Parkdeck), die Lagerung von Testbenzin ohne ausreichende Bodenbefestigung, das Fehlen einer ordnungsgemäßen Entwässerung und Abscheiders an der DK-Zapfstelle festgestellt. Die Gründung erfolgte vor ca. 150 Jahren. Die Stilllegung des Betriebes erfolgte am 16.07.2004.

Im Rahmen der als 1. Schritt eingeforderten Historischen Erkundung, Stand 22.06.2012, wurden folgenden Grundstücke untersucht:

- *Weiseler Straße 61 Fahrschule*
- *Weiseler Straße 51 Wohnhaus*
- *Weiseler Straße 53 Wohnhaus (1993 zurückgebaut)*
- *Weiseler Straße 55 Wohnhaus (ehemals Frisör im Erdgeschoss)*
- *Weiseler Straße 57 ehem. Butzbacher Farbenfabrik*
- *Weiseler Straße 59 (Wohnhaus, Galvanikbetrieb, Wäscherei, ehem. Tankstelle)*
- *Alte Weinstraße Parkdeck*
- *Bahnhofsvorplatz, Parkplatz, Busbahnhof als ehem. Standort der Farbenfabrik*

Die Ergebnisse stehen einem Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes nicht entgegen. Es werden aber grundstücksbezogene differenzierte Maßnahmen vorgeschlagen, die im Zuge der Baufeldfreimachung durchzuführen sind (Damit entfällt auch die Notwendigkeit der Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Die Abrissarbeiten sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach der vormaligen Asbest-Sanierung sowie der Farbenbeseitigung im Gange.

8 Kampfmittel

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Metern (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Flächen nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierungsfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

9 Immissionsschutz

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

Die Festsetzung zu den vorzunehmenden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnen am Bahnhof“ gelten auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert fort. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind demnach nicht zu erwarten.

10 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

11 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Planstand: 08.01.2020

Projektnummer: 200119

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de