



Stadt Butzbach, Kernstadt

**Begründung zum Bebauungsplan
„Ehemaliges Tröstergelände“ 1. Änderung**

Planstand: 07.05.2019

Inhalt

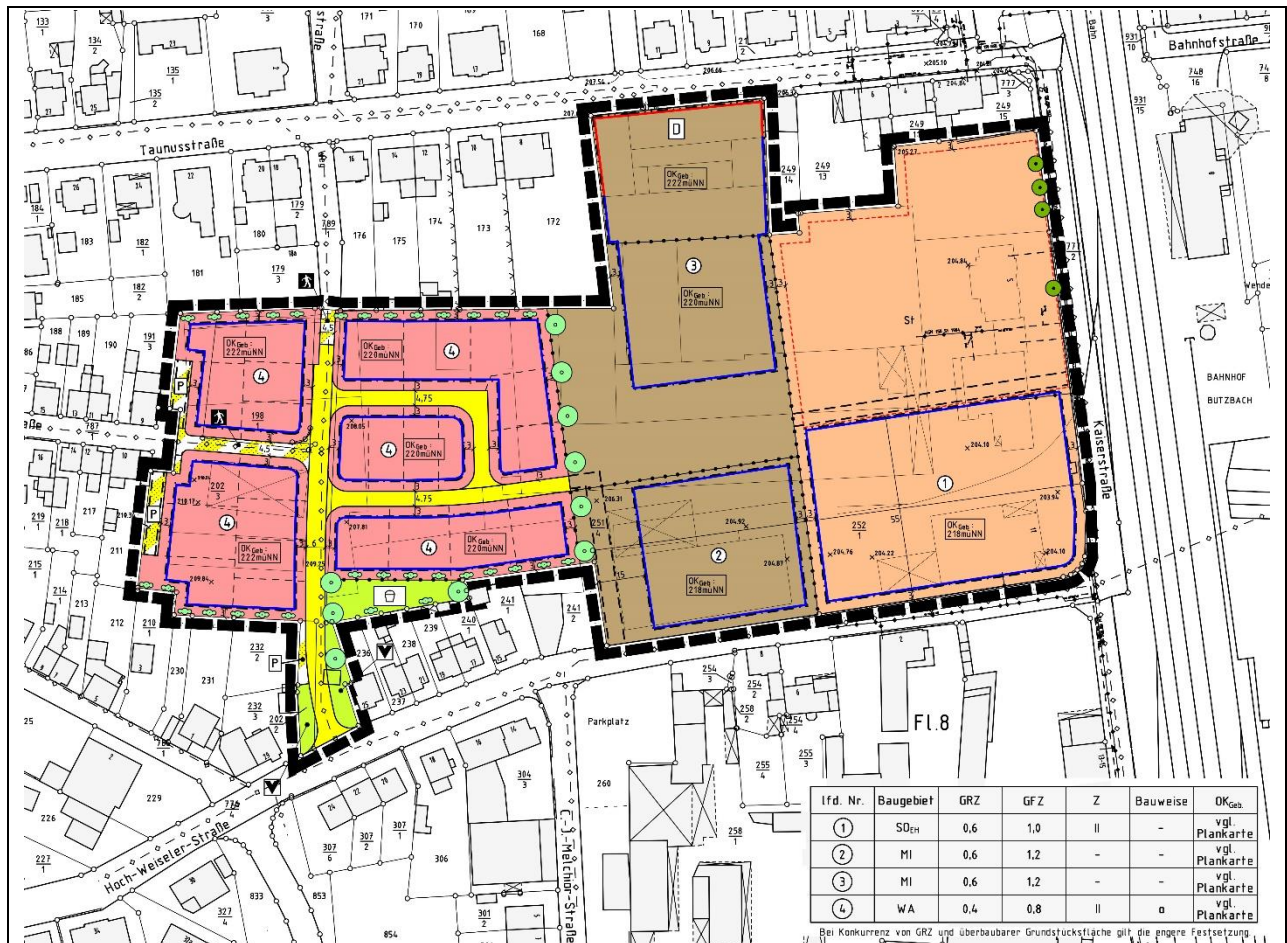
1	Vorbemerkungen	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Regionaler Flächennutzungsplan	5
4	Verfahren	9
5	Inhalt und Festsetzungen	10
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.1.1	Mischgebiet.....	10
5.1.2	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO _{EH}).....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	11
7	Verkehrliche Erschließung.....	11
8	Immissionsschutz.....	11
9	Berücksichtigung umweltplanerischer Belange	12
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	12
10.1	Wasserver- und Entsorgung	12
10.2	Trinkwasserschutzgebiet.....	12
10.3	Gebiet für die Grundwassersicherung	12
10.4	Heilquellenschutzgebiet	12
10.5	Überschwemmungsgebiet.....	12
10.6	Oberflächengewässer	13
10.7	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	13
11	Denkmalschutz	13
12	Bodenordnung	13

Anlagen

1 Vorbemerkungen

Das Gelände des zwischen Taunusstraße, Hoch-Weiseler-Straße und Kaiserstraße gelegenen ehemaligen Landmaschinenherstellers lag ab 1991 brach. Mit dem von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 20.04.2009 als Satzung beschlossen und am 23.04.2009 ortsüblich bekannt gemachten Bebauungsplan „Ehemaliges Tröstergelände“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Neuordnung der rd. 3,4 ha großen Gewerbebrache geschaffen.

Bebauungsplan „Ehemaliges Tröstergelände“ (Ausschnitt)



genordnet, ohne Maßstab

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist von West nach Ost Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel für einen Lebensmittelmarkt mit max. 2.000 m² Verkaufsfläche aus. Bis auf den mittleren und den südlichen Teil des Mischgebietes ist die Neubebauung abgeschlossen. Der innerhalb des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel in der Kaiserstraße 11 errichtete Lebensmittelvollsortimenter von Edeka wurde 2011 eröffnet. Der Lebensmittelmarkt übernimmt die Versorgungsfunktion für die gesamte Kernstadt westlich der Main-Weser-Bahn.

Nachdem Anfang 2019 auf dem östlich der Bahn gelegenen Gelände der früheren Butzbacher Farbenfabrik mit dem Bau einer Wohnanlage begonnen worden ist, steht dieser Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht mehr zur Verfügung, so dass dem Lebensmittelmarkt in der Kaiserstraße auch für die in fußläufiger Entfernung liegenden Teile der Innenstadt östlich der Bahn die Funktion als Nahversorger zukommt, soweit diese von dem Penny-Discounter in der Limes-Galerie nicht übernommen wird.

In den 8 Jahren seit der Eröffnung des Edeka 2011 hat sich auch der Lebensmitteleinzelhandel weiterentwickelt. Exemplarisch anzusprechen sind eine zielgruppenorientierte Verbreiterung bei den Verpackungsgrößen, eine Erweiterung des Angebotes im Tiefkühlbereich, aber auch bei Obst und Gemüse durch die Vervollständigung des Angebotes um eine Vielzahl von Bio-Lebensmitteln, regional erzeugten Produkten, veganen und vegetarischen Lebensmitteln. Diese Weiterentwicklung im Sortiment begründet aber auch die Notwendigkeit einer Erweiterung der Verkaufsflächen. Angestrebt wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 600 m².

Um deren Zulässigkeit zu klären, hat die Stadt Butzbach bei der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, im August 2018 eine Auswirkungsanalyse beauftragt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der am Standort Kaiserstraße 11 bestehende Markt auch nach der Erweiterung auf Butzbach selbst ausgerichtet bleibt, der hier erwirtschaftete Umsatzanteil liegt bei rund 90 %. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit und Entwicklung von zentralen Orten und ihren integrierten Geschäftszentren, eine Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen in Butzbach und in den umliegenden Kommunen ist nicht zu besorgen.

Der Bebauungsplan „Ehemaliges Tröstergelände“ setzt westlich des Sondergebietes ein von der Hoch-Weiseler-Straße bis zur Taunusstraße durchgehendes Mischgebiet fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zweigeteilt und folgen damit den damaligen Überlegungen, jeweils eine Bebauung von der Hoch-Weiseler-Straße und eine Bebauung von der Taunusstraße aus zu realisieren. Zwischen den beiden überbaubaren Grundstücksflächen liegt ein Abstand von 30 m, in dem nur Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen zulässig sind. Um diese Fläche im Sinne des Gebotes zur Nachverdichtung auch einer Bebauung zuführen zu können, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Tröstergelände“ zusammengeführt werden. Hierfür spricht, dass auf dieser Fläche dann auch der notwendige weitere Kindergarten errichtet werden kann, falls die Entscheidung für den Standort an der Hoch-Weiseler-Straße fällt. Denn in einem Mischgebiet sind auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Tröstergelände“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 10.04.2019 gefasst.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Dass die beiden in Kapitel 1 angesprochenen Teilbereiche umfassende Plangebiet liegt zentral in der Kernstadt, gegenüber der Butzbacher Altstadt und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhofpunkt. An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an:

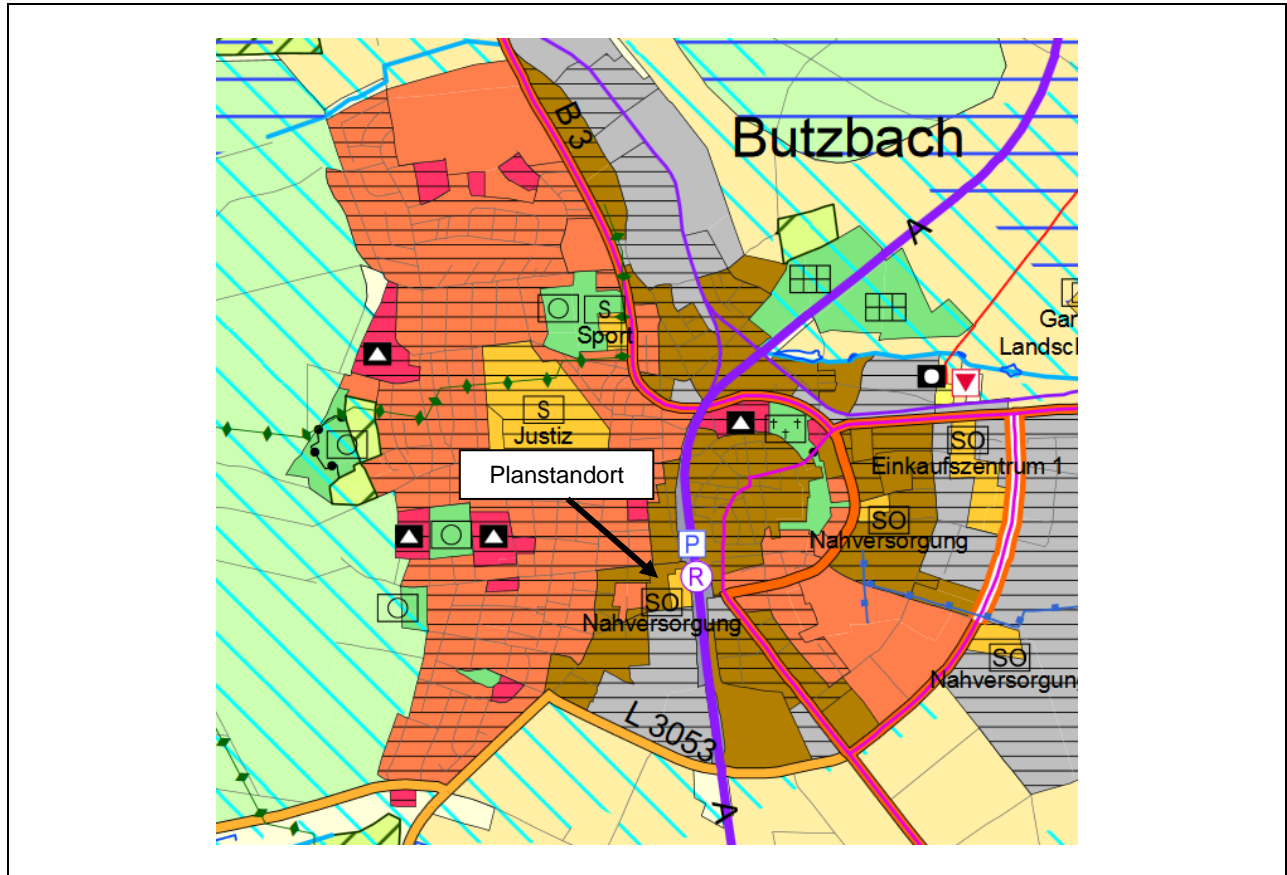
- Norden: Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie der örtliche Standort der Behindertenhilfe Wetteraukreis
- Osten: Kaiserstraße, Main-Weser-Bahn, Bahnhofpunkte und Geschosswohnungsbau (im Bau)
- Süden: Gewerbebetriebe
- Westen: Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Tröstergelände“ liegt eine Fläche von rd. 1,21 ha. Hiervon entfallen auf das Mischgebiet 0,49 ha und auf das Sondergebiet 0,72 ha.

3 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan RegFNP stellt im Bereich des Sondergebietes eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung und im Übrigen eine gemischte Baufläche dar.

RegFNP (Ausschnitt)



Genordet, ohne Maßstab

Das Mischgebiet und der Standort des Sondergebietes bedürfen bei diesen Darstellungen keiner besonderen Begründung.

Zu prüfen ist allerdings die Betroffenheit der einzelhandelsrelevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung, wie sie der Regionalplan Südhessen bzw. im Verbandsgebiet der Regionale Flächennutzungsplan in Kapitel 3.4.3 beinhaltet:

G 3.4.3-1 Grundsatz der Sicherung angemessener, verbrauchnaher Versorgung

Die verbrauchernahe Versorgung muss unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Tröstergelände“ wird der Nahversorgungsstandort i.S. des Grundsatzes 3.4.3.-1 langfristig gesichert.

Z 3.4.3-2 Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren. Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.

Die GMA setzt sich in ihrer Auswirkungsanalyse zu der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes auch mit diesen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auseinander. Die Gutachter kommen hierbei zu folgenden Ergebnissen:

„Das Vorhaben entspricht dem Zentralitätsgebot: Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Butzbach, die als Mittelzentrum ausgewiesen ist.

Die Anforderungen des Kongruenzgebots werden erfüllt: Der Einzugsbereich des Vorhabens reicht nicht wesentlich über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Butzbach hinaus, da andere Lebensmittelmärkte im Umfeld das Einzugsgebiet des Planobjekts beschränken und der Vorhabenstandort abseits von überörtlichen Straßen liegt. Es ist deshalb nicht von einer Ausweitung des Einzugsgebiets des bestehenden EDEKA-Marktes an der Kaiserstraße in Folge der Verkaufsflächenerweiterung auszugehen. Etwa 90 % der Umsätze des erweiterten EDEKA-Marktes werden auf Kunden aus Butzbach entfallen. Der regelmäßige Einzugsbereich des Vorhabens überschreitet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune somit nicht. Der Lebensmittelmarkt wird sich daher auch nach seiner Erweiterung auf 2.600 m² Verkaufsfläche in das zentralörtliche System einfügen.

Das Integrationsgebot wird eingehalten: Mit dem Vorhaben wird die Erweiterung eines rechtmäßig errichteten Supermarkts (einschließlich Backshop mit Café) von derzeit ca. 2.000 auf ca. 2.600 m² Verkaufsfläche beantragt. Es handelt sich also um einen bestehenden, schon heute großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Im Regionalplan Südhessen/RegFNP ist der Vorhabenstandort als SO Nahversorgung ausgewiesen. Das Grundstück weist eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten auf. Es grenzt an zwei Seiten unmittelbar an

Wohngebiete an und befindet sich unmittelbar am Rand der Innenstadt. Anschluss an den ÖPNV besteht durch den Bahnhof und die zentrale Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung. Da der Vorhabenstandort in alle Richtungen von bebauten Flächen umgrenzt wird und bereits heute als Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen ist, kann das siedlungsstrukturelle und städtebauliche Integrationsgebot als erfüllt angesehen werden.

Die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbots werden erfüllt: Wie (in der Auswirkungsanalyse, d.V.) dargelegt, wird das Erweiterungsvorhaben nur zu relativ geringen Umsatzzuwächsen führen (max. 1,5 Mio. €, davon max. 1,4 Mio. € bei Food-Sortimenten). Vor diesem Hintergrund sind in Butzbach nur geringe bis mäßige Umsatzumverteilungen absehbar (Umverteilungsquote im Durchschnitt ca. 3-4 %, bei den meisten Anbietern weit darunter). Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und seine Entwicklungsfähigkeit oder auf nahe Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet sind nicht zu erwarten. Dies trifft auch auf die Umlandkommunen zu. Die Umsatzumverteilungsquoten bewegen sich hier in einem mit den Mitteln der empirischen Marktforschung nicht nachweisbaren Bereich. Die Versorgungsfunktionen der zentralen Orte im Untersuchungsraum bleiben unbeeinträchtigt.“

In der Gesamtbewertung kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass das hier vorliegende Erweiterungsvorhaben den landes- und regionalplanerischen Zielen vollständig gerecht wird.

Zu ergänzen bleibt, dass keine städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen berührt werden.

Z 3.4.3-3 Sondergebiete, Gewerbliche Bauflächen / Vorranggebiete Industrie und Gewerbe

In den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) im Regionalplan widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt. Die genannten Ziele gelten auch: für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebieten) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten und für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen, beziehungsweise zu den in § 11 (3) BauNVO genannten Auswirkungen führen.

Der Planstandort liegt in einem „SO Nahversorgung“. Z 3.4.3-3 wird damit nicht tangiert.

Z 3.4.3-4 Zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne

Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste) sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren in der Beikarte 2 gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Der Standort wird in der Auswirkungsanalyse der GMA ebenfalls im Hinblick auf die Betroffenheit des genannten Ziel ist Raumordnung erörtert: „Zum **Standort des Vorhabens** ist festzuhalten, dass der Planstandort für den beantragten 2.600 m² Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt außerhalb des für Butzbach

definierten zentralörtlichen Versorgungsbereiches liegt. Gemäß Regionalplan Südhessen wäre eine Erweiterung eines regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhabens mit zentrenrelevanten Sortimenten eigentlich nur innerhalb der im Regionalplan gebietsscharf festgelegten „zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig. Allerdings befindet sich der bestehende EDEKA-Markt in städtebaulich integrierter Lage in einem im RegFNP ausgewiesenen „SO Nahversorgung“. Diese Kategorie dient zwar primär der Ansiedlung von Lebensmittelvollsortimentern bis max. 2.000 m² Verkaufsfläche (oder von Discountern bis 1.200 m² Verkaufsfläche). Jedoch wird im RegFNP darauf hingewiesen, dass ein solcher großflächiger Lebensmittelmarkt ggf. durch einen Getränkemarkt ergänzt werden kann. Ob dieser Getränkemarkt auch integriert innerhalb des Lebensmittelmarktes untergebracht werden darf, wie im vorliegenden Fall, wird im Text des RegFNP nicht genauer spezifiziert, jedenfalls aber nicht ausgeschlossen. Somit ist davon auszugehen, dass ein Supermarkt mit Getränkemarkt an diesem städtebaulich integrierten Standort, der erhebliche Nahversorgungsbedeutung aufweist, zulässig wäre. Ergänzungen hierzu sind nicht erforderlich.

Die Ziele Z 3.4.3-5 (Ergänzungsstandorte), Z 3.4.3-6 (Hersteller-Direktverkaufszentren) und Z 3.4.3-7 (Flughafen Frankfurt Main) werden von dem Planvorhaben nicht berührt und bedürfen an dieser Stelle damit auch keiner Erörterung.

G 3.4.3-8 Informelle Abstimmung

Bei strittigen Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit regionaler oder überregionaler Bedeutung soll - vor der Beantwortung einer landesplanerischen Anfrage, der Einleitung eines Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans oder eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen nach Hessischem Landesplanungsgesetz (HLPG) - ein informelles Verfahren vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main und der Oberen Landesplanungsbehörde unter Einbeziehung der betroffenen Städte und Gemeinden durchgeführt werden.

Die Stadt Butzbach geht davon aus, dass es sich vorliegend um kein strittiges Vorhaben handelt, dass die Notwendigkeit der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens begründen könnte.

G 3.4.3-9 Bebauungspläne und kommunale Einzelhandelskonzepte

Zur Verbesserung der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben wird den Städten und Gemeinden empfohlen, Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete, soweit erforderlich, an die aktuelle Baunutzungsverordnung anzupassen und Einzelhandel in diesen Gebieten auszuschließen. Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und zur Standortentwicklung für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklung sollen die Städte und Gemeinden kommunale oder interkommunale Entwicklungskonzepte erarbeiten, die mit der vorbereitenden Bauleitplanung und der Regionalplanung abgestimmt sind.

Da es sich vorliegend nur um ein Erweiterungsvorhaben handelt, begründet die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Tröstergelände“ keinen Handlungsbedarf im Sinne des Grundsatzes G 3.4.3-9.

4 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Tröstergelände“ erfolgt im Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch. Die allgemeinen Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens sind gegeben, da es sich sowohl um eine Maßnahme der Innenentwicklung, als auch um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die innerhalb des Siedlungsgefüges liegen und von Bebauung umgeben sind, handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB darf nur angewendet werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt wird. Vorliegend beträgt die anrechenbare Grundfläche 8.680 m².

Nach der Kumulationsregelung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Dies könnte den Bebauungsplan „Wohnen am Bahnhof“ betreffen, der am 29.08.2018 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach als Satzung beschlossen worden ist und eine anrechenbare Grundfläche von insgesamt rd. 12.348 m² aufweist. Allerdings fehlt der räumliche Zusammenhang, denn die die beiden Bebauungspläne trennende mehrgleisige und viel befahrene Main-Weser-Bahn stellt eine harte Zäsur dar und ist mit Ausnahme einer Fußgängerunterführung in Verlängerung der Taunusstraße vom Planstandort aus nicht erreichbar.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist ferner ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Schließlich scheidet das Verfahren nach § 13a BauGB aus, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dass keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zu erwarten ist, belegen die Ausführungen zu den landschaftspflegerischen Themen.

Betriebe, von denen schwere Unfälle im Sinne der genannten Fundstelle ausgehen können, sind weder geplant noch in der Stadt Butzbach oder ihren Nachbargemeinden nachgewiesen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Die der Umweltprüfung regelmäßig zugehörigen Belange sind allerdings abzuarbeiten, um die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen zu können. Verwiesen sei hier auf die Ausführungen in Kapitel 9 dieser Begründung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt durch Offenlage des Bebauungsplanentwurfes analog § 3 Abs. 2 BauGB bzw. durch Beteiligung analog § 4 Abs. 2 BauGB.

5 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Mischgebiet

Das zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet ausgewiesene Mischgebiet bleibt erhalten. Mischgebiete i.S. § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie
- eingeschränkt Vergnügungsstätten.
- Hinzu kommen Gebäude und Räume für freie Berufe.

Einzelhandelsbetriebe für Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs sind und bleiben ausgeschlossen. Für Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem innenstadtrelevantem Sortiment gilt, dass sie unterhalb einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche innerhalb des Mischgebietes zulässig sind.

Da sie lageunverträglich sind bleiben Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Städtebauliche Gründe, die einen Ausschluss weiterer allgemein zulässiger Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor.

Der vormalige Ausschluss des Wohnens an der Hoch-Weiseler-Straße kann entfallen: Da das Sondergebiet in westliche Richtung um rd. 30 m erweitert wird, entfällt die direkte Nachbarschaft zu dem Industriebetrieb Hoch-Weiseler-Straße/Kaiserstraße.

5.1.2 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO_{EH})

Einzelhandelsbetriebe mit entsprechend der Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO mehr als 1.200 m² Geschossfläche bzw. entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005, 4 C 10.04, mehr als 800 m² Verkaufsfläche werden als großflächig bezeichnet. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Kerngebiete im Sinne § 7 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur, aufgrund der diesem Gebietstyp immanenten Nutzungsmischung vorliegend nicht zur Festsetzung gelangen kann, wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

Die Unterscheidung zwischen den typisierenden Baugebieten der § 2 bis 10 BauNVO und den Sondergebieten des § 11 BauNVO liegt insbesondere darin, dass in den Sondergebieten nur die im Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzten Nutzungen zulässig sind. Entsprechend dem Planziel wird nur ein Lebensmittelmarkt mit bis zu 2.600 m² Verkaufsfläche zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die zulässige Grundflächenzahl; die GRZ gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind
- die zulässige Geschossflächenzahl; die GFZ gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind und
- die Festlegung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie ergänzend die Festsetzung der Gebäudeoberkante.

Die Grundflächenzahl beträgt für das Mischgebiet auch weiterhin GRZ = 0,6. Für das Sondergebiet wird sie von GRZ = 0,6, auf GRZ = 0,8 angehoben, um eine effizientere Nutzung des begrenzten Flächenpotenzials zu ermöglichen. Die Geschossflächenzahlen bleiben mit GFZ = 1,2 bzw. GFZ = 1,0 unverändert. Die Gebäudeoberkante wird für das Mischgebiet auch weiterhin auf 218 mÜNN im Süden (einschließlich der neu hinzukommenden überbaubaren Grundstücksfläche) bzw. 220 mÜNN begrenzt. Für das Sondergebiet gelten zwei Vollgeschosse als Höchstmaß.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann.

6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO werden die Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen und Einfriedungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan resp. Der in diesen integrierten Satzung übernommen.

7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr, Radfahrer und Fußgänger erfolgt wie bisher über das bestehende Straßennetz. Bauliche Maßnahmen hieran, die besonderer Festsetzungen bedürften, sind nicht vorgesehen. Da sich der Einzugsbereich des Lebensmittelmarktes nicht wesentlich verändern wird und die Erweiterung der Verkaufsfläche nicht der Erweiterung des Sortiments dient, sind auch keine abwägungsbeachtlichen Mehrverkehre zu erwarten.

Bezüglich des ÖPNV sei auf die Nähe zum Bahnhofpunkt und den Busbahnhof verwiesen. Diese sind durch die Unterführungen in Höhe der Taunusstraße zu erreichen.

8 Immissionsschutz

Auch in Butzbach waren die Flächen rund um den ehemaligen Bahnhof durch gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägt, jedenfalls solange bis der Lkw die Eisenbahn als wesentliches Transportmittel abgelöst hat. Dem Wandel der Zeit unterworfen sind in Butzbach sowohl das Gelände der früheren

Landmaschinenfabrik als auch das Gelände der ehemals gegenüber ansässigen Farbenfabrik zwischenzeitlich umgenutzt, eine Umnutzung, die gerade auch im Sinne der Nachverdichtung des Bodenschutzes sind.

Der Standort des Lebensmittelmarktes und der nördlich angrenzende Kundenparkplatz sind Ergebnis schalltechnischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Tröstergelände“. Da der Lebensmittelmarkt keinen dem Wohnen vergleichbaren Schutzstatus aufweist, kann sowohl bezogen auf die Bahnstrecke als auch auf die gewerblich-industrielle Nutzung südlich der Hoch-Weiseler-Straße davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan hier keinen städtebaulichen Konflikt vorbereitet, der der besonderen Würdigung bedürfte. Beachtlich ist hierbei auch die Verringerung der Abschnittslänge des an die Hoch-Weiseler-Straße angrenzenden Mischgebietes, durch die den im Bereich der Hoch-Weiseler-Straße / Kaiserstraße ansässigen Unternehmen in besonderer Weise Rechnung getragen wird. Die im weiteren Verlauf der Straße zu findenden kleinteiligeren gewerblichen Nutzungen sind mit dem Mischgebiet vereinbar.

Gerade auch weil bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Tröstergelände“ eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Belangen des Immissionsschutzes stattgefunden hat, kann jetzt im Zuge der 1. Änderung auf eine nochmalige gutachterliche Betrachtung verzichtet werden.

9 Berücksichtigung umweltplanerischer Belange

- Gerriet/Lea -

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

10.1 Wasserver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Ortsnetz. Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist gesichert. Die Entsorgung erfolgt über das bestehende Kanalsystem.

10.2 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

10.3 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

10.4 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

10.5 Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

10.6 Oberflächengewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Oberflächengewässer.

10.7 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Das Gelände wurde mit dem Abbruch der ehemaligen Landmaschinenfabrik saniert. Eine Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 BauGB, nachdem im Bebauungsplan Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, markiert werden sollen, besteht nicht.

11 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden durch die erste Änderung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Tröstergelände“ nicht berührt.

12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S. der §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.