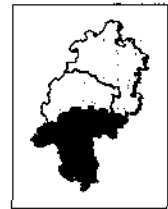


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII/76.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 07.11.2013 (HPA)	Tagesordnungspunkt : - 5 -	Anlagen : - 1 -
---------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	--------------------

Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Butzbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Die Regionalversammlung stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (siehe Drucksache Nr. III-152 der Verbandskammer des Regionalverbands FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

Rolf Richter

Regierungsvizepräsident



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regierungspräsidium Darmstadt		
Eing.: 14. OKT. 2013		
Abt./Bez.	Aktenz.	Erh. Kontr.

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Geschäftsstelle der
Regionalversammlung Südhessen
Herrn Ortmüller
Wilhelminenstraße 1-3
64283 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Ansprechpartner: Thomschke, Andreas
Abteilung Planung
Telefon: +49 69 2577-1560
Telefax: +49 69 2577-1528
thomschke@region-frankfurt.de

10. Oktober 2013

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in seiner Sitzung am 10. Oktober 2013 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Vorlage an die Verbands-kammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

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

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Eppstein**, Stadtteil Eppstein,
Gebiet A: "Staufenstraße"
Gebiet B: "Burgstraße"
hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

Wir bitten die Regionalversammlung Südhessen um Kenntnisnahme der Aufstellungsbeschlüsse und um Zustimmung zur Durchführung der Planänderung nach Baugesetzbuch (BauGB).

Nach Zustimmung der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderung nach Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im Staatsanzeiger Hessen durch den Regionalverband.

Des Weiteren hat die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain am 18. September 2013 nachfolgende Beschlüsse zum Abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst, die Ihnen mit dem Schreiben vom 26. August 2013 zugegangen sind:

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Eschborn**, Stadtteil Eschborn, Gebiet: "Sportpark Phönix"

hier: Beschluss über die Stellungnahmen und abschließender Beschluss über die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hochheim am Main**, Stadtteil Hochheim am Main, Gebiet: "Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraße"

hier: Beschluss über die Stellungnahmen und abschließender Beschluss über die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Dörnigheim, Gebiet A: Gewerbegebiet "Dörnigheim-Ost 1", Stadtteil Bischofsheim, Gebiet B: Gewerbegebiet "Am Regionalpark"

hier: Beschluss über die Stellungnahmen und abschließender Beschluss über die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Raunheim**, Gebiet: "Zwischen Ziegelhüttenweg und Mainstraße"

hier: Beschluss über die Stellungnahmen und abschließender Beschluss über die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Wir bitten diese Beschlüsse der Regionalversammlung Südhessen zur Beschlussfassung über die Planänderung vorzulegen.

Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung werden diese Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Für eine zügige Rückantwort wären wir deshalb sehr dankbar.

Freundliche Grüße
Im Auftrag



Andreas Thomschke
Abteilungsleiter Planung

Anlage:

Aufstellungs- und Abschließende Beschlüsse
als PDF (auf CD-ROM) und Ausdruck



Regionalverband
Frankfurt/RheinMain

Drucksache Nr. III-152

Verbandskammer

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

hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

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

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

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

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).

DER REGIONALVORSTAND
Frankfurt am Main, 10.10.2013
Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann
Schriftführerin

II. Erläuterung der Planung

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

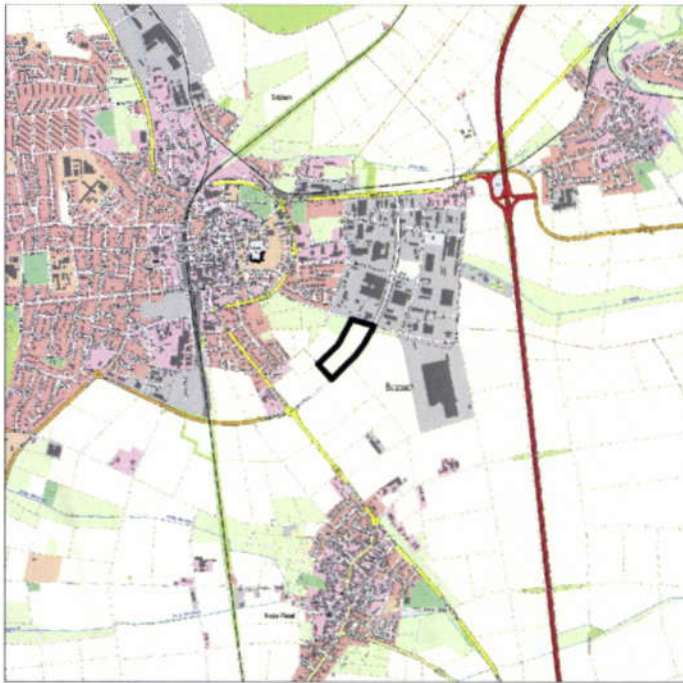
Mit Schreiben vom 4. April 2013 hat die Stadt Butzbach beantragt, einen Teilbereich der großen Wohnbaupotenzialfläche "Berghof II" entlang der Ostumgehung in Gewerbliche Baufläche umzuwidmen, um damit die Verlagerung des Butzbacher Traditionsunternehmens "Bauzentrum Gerhard" zu ermöglichen. Der bisherige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

Da das geplante Bauzentrum vorrangig dem Großhandel dient, ist eine Darstellung als "Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter - Baustoffgroßhandel" vorgesehen (ca. 3,3 ha). Der südwestliche Teilabschnitt mit ca. 1,3 ha, der als LKW-Wasch- und -abstellplatz sowie für Fremdvermietungen vorgesehen ist, soll wie beantragt als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

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

Änderungsunterlagen

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

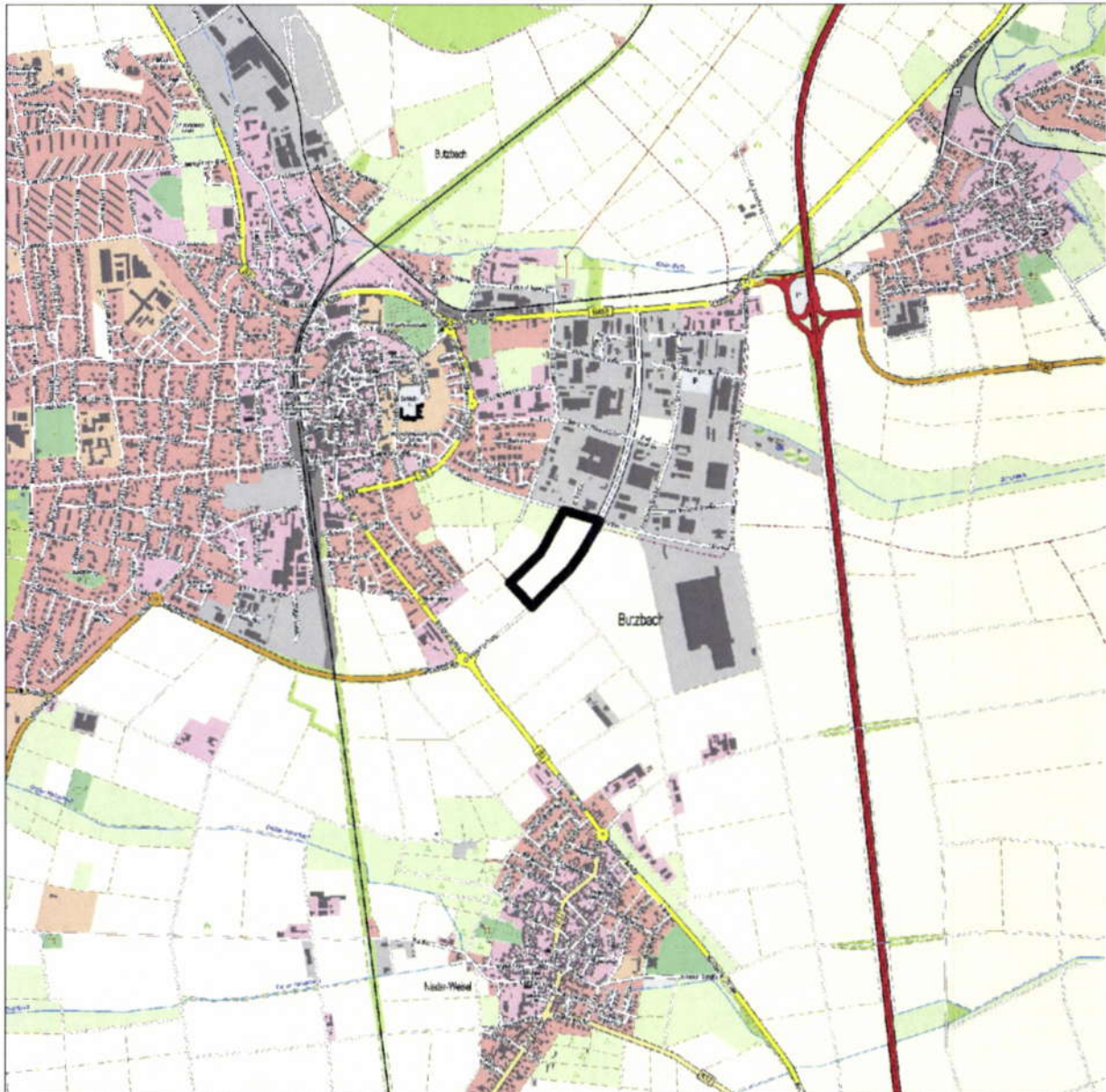


INHALTSVERZEICHNIS

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

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

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



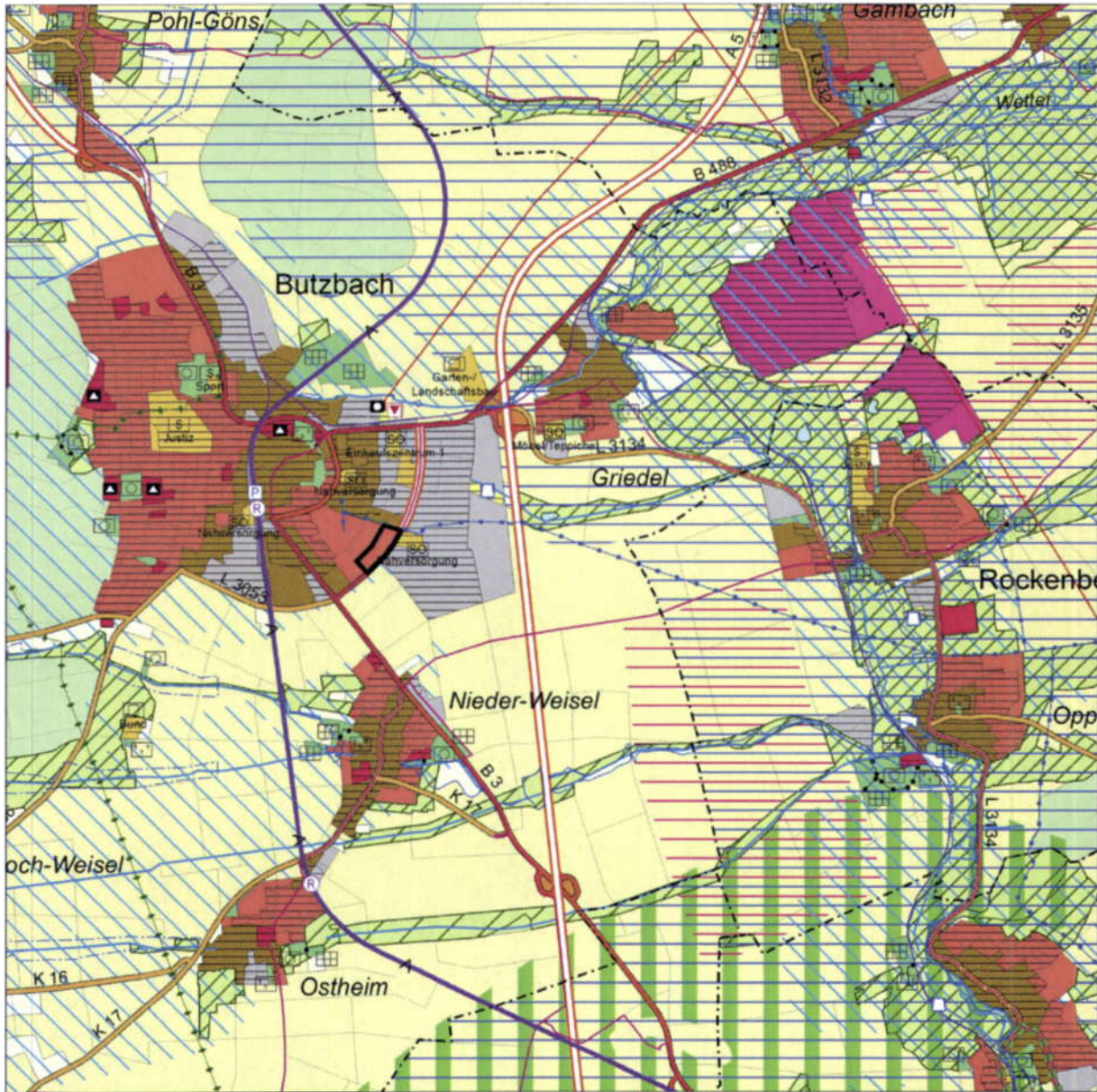
Ohne Maßstab



Grenze des Änderungsbereiches

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

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



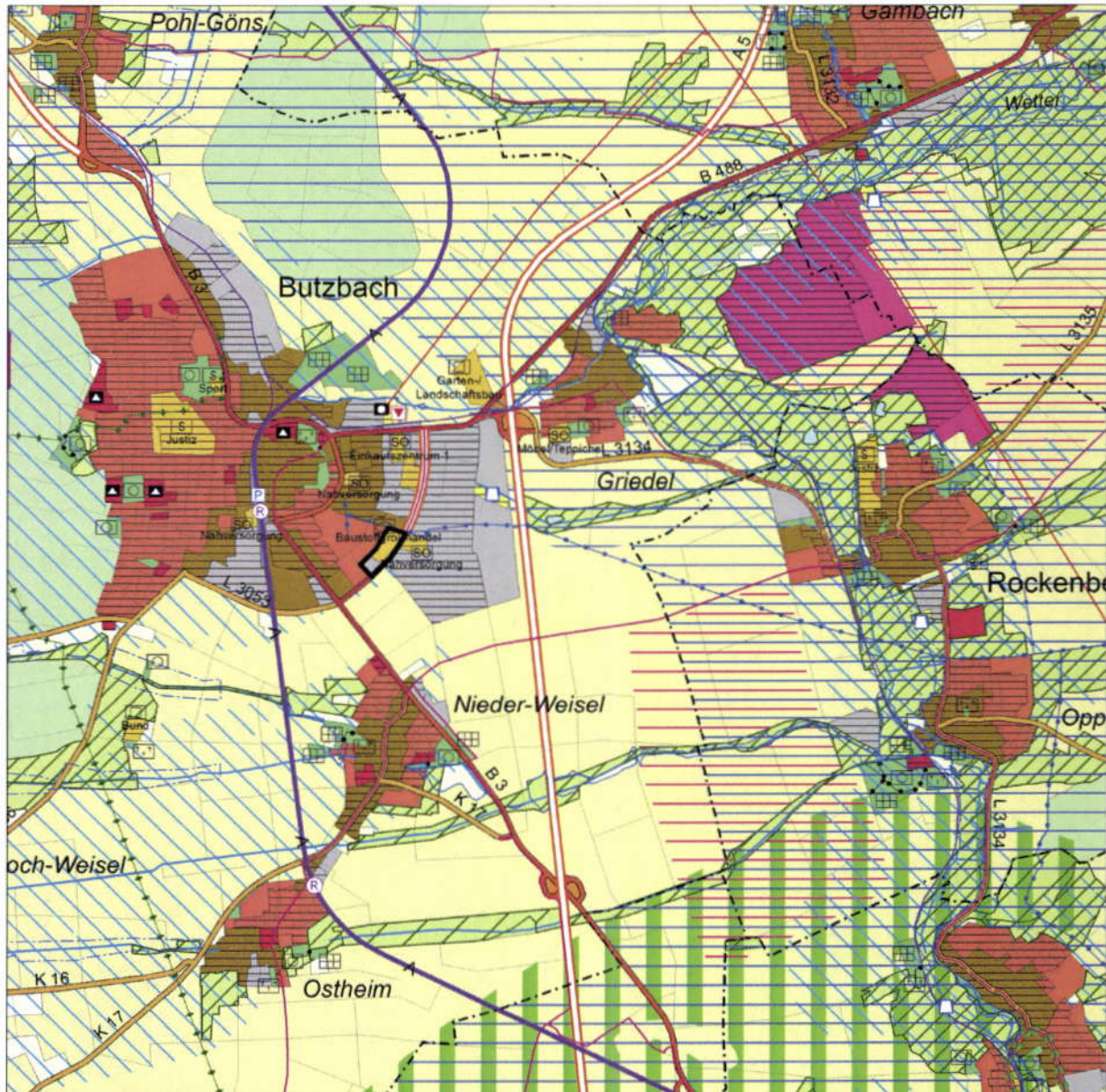
M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

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

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000

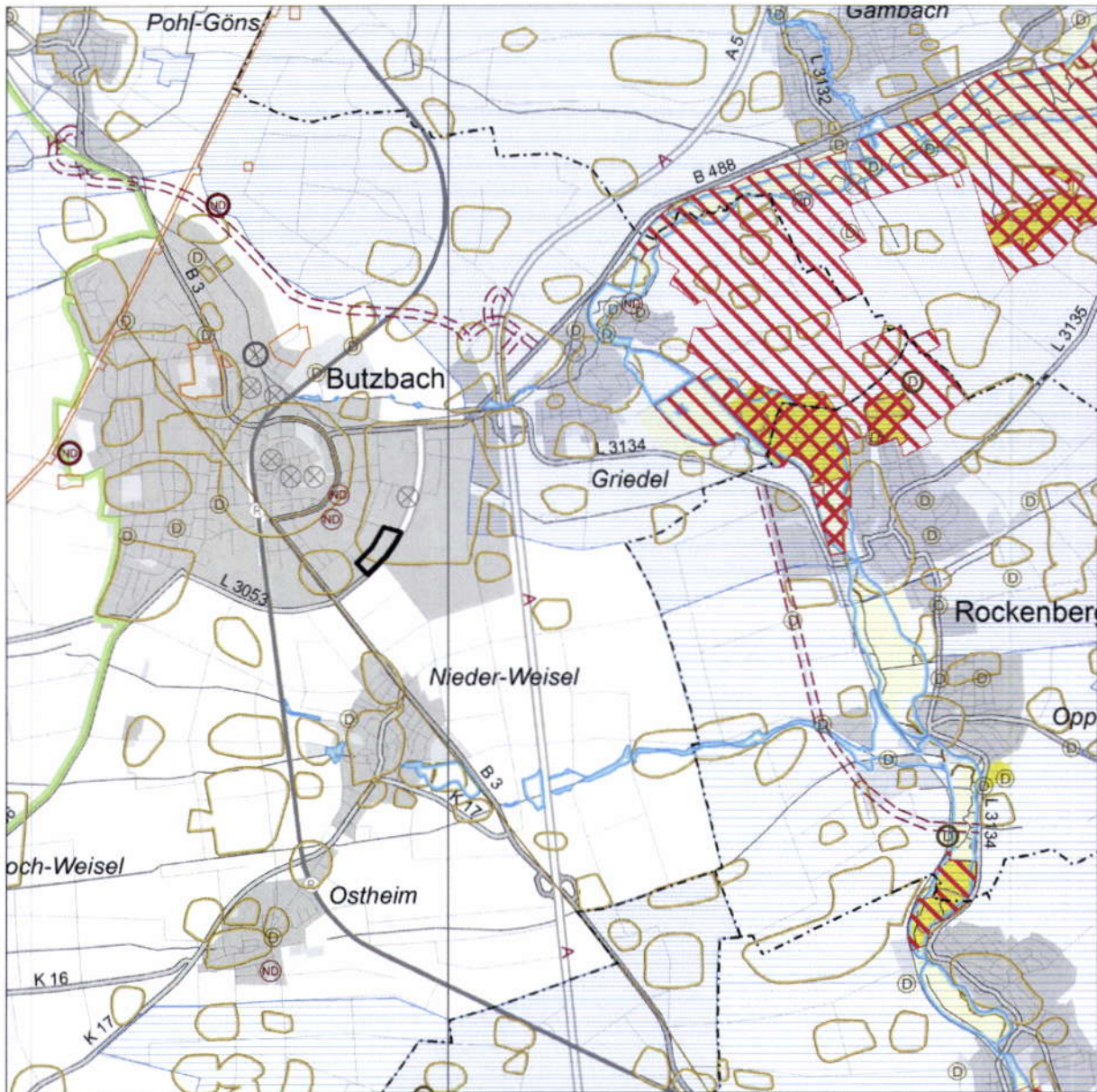


Grenze des Änderungsbereiches

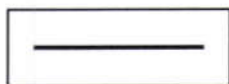
"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,6 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca.1,3 ha) und
"Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter - Baustoffgroßhandel, geplant" (ca. 3,3 ha)

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

Anpassung der Beikarte 1



M. 1 : 50 000



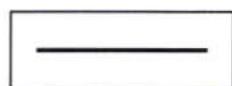
Grenze des Änderungsbereiches

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

Anpassung der Beikarte 2



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	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 (textil. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textil. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textil. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 9 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, Jugendzeitplatz, 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 Schienenverkehrsstrecke 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	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant	s.o.

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 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.1 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.1 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.1 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.9 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV










Kennzeichnung 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	MetropolG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel (siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 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, Drogeriewaren, Baumarkt, 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 Honselbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ostumgehung 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: Hafenbahngleise im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafenbahngleise der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okriftel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

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

A: Erläuterung der Planung

A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

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

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

A 2. Geltungsbereich der Änderung

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

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

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

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

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

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

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

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

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

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

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

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

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

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

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

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

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

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

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Altlasten und Altstandorte sind im Flächennutzungsplan-Änderungsbereich nicht bekannt. Durch die Realisierung der Planung sind Beeinträchtigungen des Bodens, des Wasserhaushaltes, des Kleinklimas sowie der Verlust hochproduktiver landwirtschaftlicher Flächen und entsprechender Lebensräume für Flora und Fauna zu erwarten. Bei einer Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen lassen sich diese Beeinträchtigungen nicht vermeiden, allerdings sind diese Eingriffe soweit wie möglich zu minimieren. Aufgrund der Lage und Dimension des Vorhabens wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgen. Im Bereich der Zu- und Abfahrten zum Bauzentrum ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und daraus resultierenden Emissionen zu rechnen.

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

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Die Darstellung der Wohnbaufläche, geplant im Bereich "Berghof II" entsprach den städtebaulichen Entwicklungszielen zum Zeitpunkt des Beginns der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes. Damals war nicht absehbar, dass es gelingen würde, die vormalige US Housing Area so neu zu ordnen, dass ein großer Teil der Wohnblocks niedergelegt und die freiwerdenden Fläche für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern parzelliert und erschlossen werden können. Die bauliche Entwicklung ist aktuell in vollem Gange. Die Ergebnisse der umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung zu dem Bebauungsplan "Wohnen am Limes" sowie die zügige Vermarktung der neu entstandenen Baugrundstücke sprechen dafür, auch die zukünftige Siedlungsentwicklung vorrangig im Nordwesten der Kernstadt zu betreiben; auch hier im Bereich "Degerfeld" stellt der Regionale Flächennutzungsplan geplante Wohnbaufläche dar. Damit kann für die geplante Wohnbaufläche an der Ostumgehung / In der Alböhn zumindest teilräumlich die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung in Erwägung gezogen werden. Konkret handelt es sich um die Schaffung des Bauplanungs-

rechtes für die Verlagerung eines Butzbacher Traditionsunternehmens, dem "Bauzentrum Gerhardt". Das Bauzentrum wurde 1901 als Handlung für Eisen, Eisenwaren, Bau- und Brennstoffe gegründet und ist noch heute im Bleichweg nördlich der Butzbacher Innenstadt ansässig. Das Lager umfasst Freiflächen und fünf große Hallen mit Be- und Entladeeinrichtungen. Die ständig steigende Lagerhaltung in Baustoffen und Bauelementen wird jedoch auch in Zukunft weitere Investitionen erfordern. Das Flächenpotenzial ist allerdings ausgeschöpft. So können derzeit Teile der Warengruppen Holz, Latten, trockener Innenausbau und Vollwärmeschutz schon nicht mehr vorrätig gehalten werden. Zudem haben sich die Standortanforderungen in den vergangenen Jahren deutlich verändert, dies betrifft sowohl die Anforderungen an die eigene Außendarstellung als auch die Erreichbarkeit durch die Kunden und Ausstellungsbesucher sowie die Erreichbarkeit für An- und Auslieferungsfahrzeuge. Daher beabsichtigt das Unternehmen, seinen Standort vom Bleichweg an die Ostumgehung zu verlagern. Nur dieser Standort bietet im Butzbacher Stadtgebiet eine ausreichend große Fläche mit Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie mit Durchfahrtsmöglichkeit von zwei Seiten her (s. Umweltbericht B 2.4).

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

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

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

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

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

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

Sie lauten:

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

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

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

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

1. die biologische Vielfalt,

2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

(5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

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.

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

§ 50 Planung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

HDSchG: Hessisches Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

§ 1 Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 6

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

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

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

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

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

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

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

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

Die Stadt Butzbach hat bereits im Vorgriff auf das spätere Bebauungsplanverfahren Untersuchungen zur Tierwelt beauftragt. Mit Ergebnissen ist zum Ende 2013 zu rechnen.

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

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

Auswirkungen der Planänderung

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

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu

prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

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

Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

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

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

B 3.3 Zusammenfassung

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

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

B 3.4 Datenblatt PlanUP

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