



# **BEBAUUNGSPLAN NR. 223** **'AM QUELLENHOF'**

**Stadt Karben,  
Stadtteil Groß-Karben**

Fassung zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

## **BEGRÜNDUNG**

Stand: 26.07.2019



**DÖRHÖFER & PARTNER**

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt  
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18  
e-mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)  
internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

<b>INHALT:</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Beschreibung des Geltungsbereiches.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen .....</b>	<b>8</b>
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen .....	8
4.2 Schutzgebiete.....	12
4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.) und zu Altlasten / Altablagerungen .....	14
<b>5. Standortalternativen.....</b>	<b>16</b>
<b>6. Erschließung.....</b>	<b>16</b>
6.1 Versorgung.....	16
6.2 Entsorgung.....	17
6.3 Verkehr.....	19
<b>7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>21</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	21
7.1.1 Sondergebiete 'Hotel' .....	21
7.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).....	22
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	23
7.3 Bauweise / Hausformen .....	25
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	26
7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	26
7.5.1 Nebenanlagen .....	26
7.5.2 Stellplätze und Garagen.....	27
7.6 Verkehrsflächen und deren Anschlüsse an andere Flächen .....	27
7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	27
7.7.1 Gestaltung der Fläche am Nordostrand.....	27
7.7.2 Naturnahe Bewirtschaftung von Oberflächenwasser auf den Parkplatz- Flächen.....	28
7.7.3 Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen.....	28
7.7.4 Artenschutzrechtlich begründete Festsetzungen.....	28
7.7.5 Dachbegrünung.....	29
7.8 Sonstige Anpflanzungen.....	30
7.8.1 Anpflanzung von Bäumen entlang des Gewerbegebietes.....	30
7.8.2 Anpflanzungen entlang des südlich folgenden Rad- und Fußweges.....	31
7.8.3 Baumpflanzungen auf den Parkplatz-Flächen .....	31
7.8.4 Begrünung von Stellplätzen im Sondergebiet und im Gewerbegebiet .....	32
7.8.5 Gestaltung der privaten Grünfläche am Südrand der festgesetzten Parkplatzfläche.....	32
7.9 Erhalt von Pflanzungen .....	32
7.10 Immissionsschutz .....	33
7.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind.....	34

<b>8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>34</b>
8.1 Dächer und Solaranlagen auf Dächern.....	35
8.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	36
<b>9. Umweltprüfung .....</b>	<b>37</b>
<b>10. Umsetzung der Planung.....</b>	<b>37</b>
10.1 Eigentumsverhältnisse .....	37
10.2 Bodenordnung.....	38
10.3 Kosten, Finanzierung.....	38
10.4 Flächenbilanz / Statistik.....	38

---

**Anlagen:**

• **Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

NATURPROFIL (2019): *Stadt Karben - Bebauungsplan Nr. 223 'Am Quellenhof' – STT Groß-Karben: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung(saP) hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG. Stand: Juli 2019. Friedberg.*

## **Begründung gemäß § 2a BauGB:**

### **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans**

#### **1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 'Am Quellenhof' für ein Teilgebiet in Flur 2 der Gemarkung Groß-Karben (Lage siehe Übersichtskarte auf der Planurkunde) wird erforderlich, um einen bislang nicht durch einen Bebauungsplan überplanten, teilweise aber bereits baulich (als Tennisanlage sowie als Hotel) genutzten Bereich östlich der Nidda städtebaulich neu zu ordnen (ausführlichere Erläuterungen zum Geltungsbereich siehe Übersichtskarte auf der Planurkunde, Abb. 1 sowie Kap. 3).

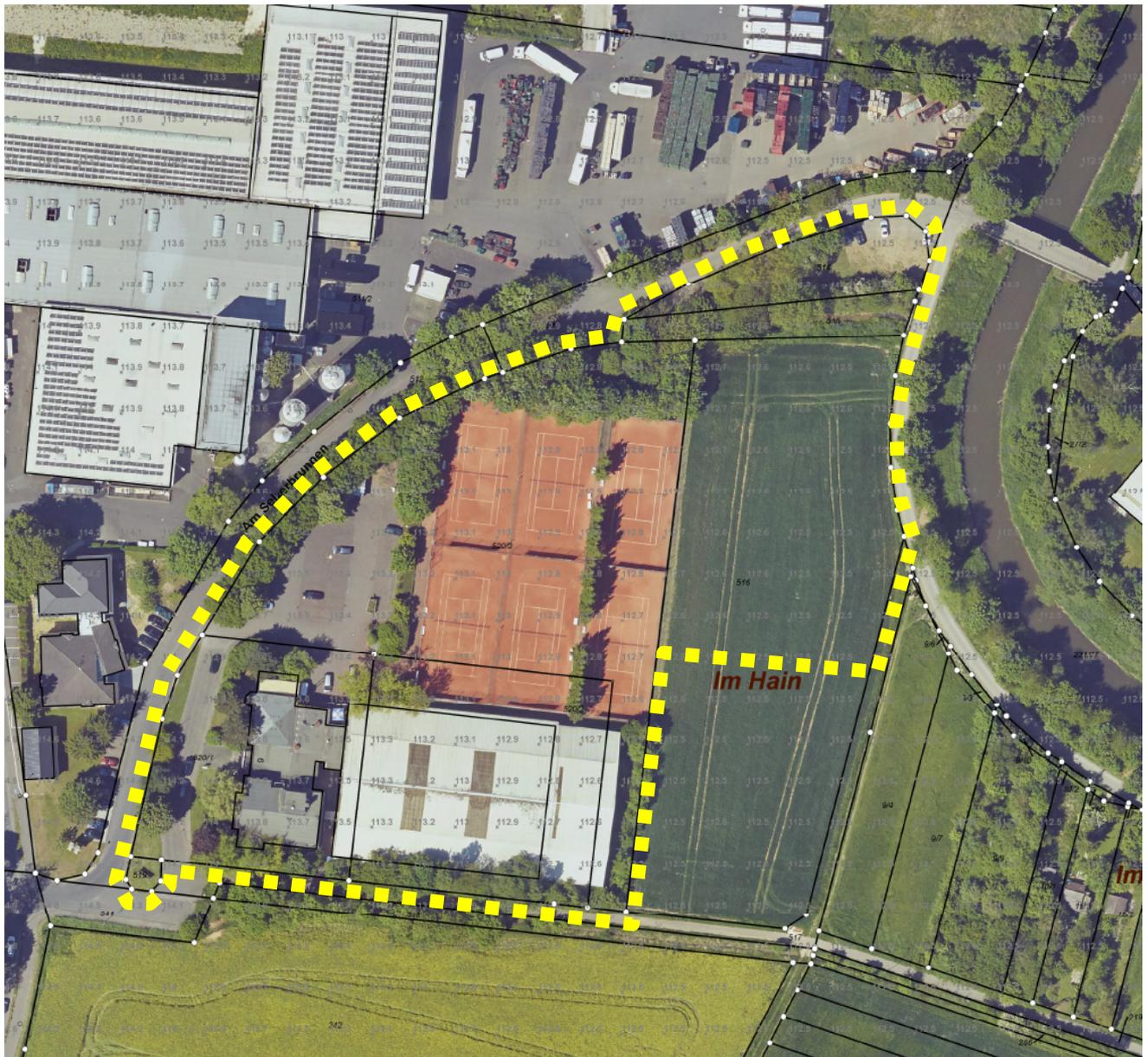


Abb. 1: Orthofoto mit Markierung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).  
[Quelle der Grundlage: Stadtverwaltung Karben].

Das Gebiet wird in seinem südwestlichen Viertel geprägt vom dortigen Hotel „Quellenhof“ mit seiner Infrastruktur und Nebenanlagen (u. a. Restaurant, Bistro, Veranstaltungsraum sowie Stellplätze etc.), welches nicht nur fortgeführt, sondern auch Möglichkeiten für eine aus betrieblichen Gründen benötigte Erweiterung erhalten soll, die über die Bebauungsplanung planungsrechtlich zu sichern ist.

Östlich des vorhandenen Hotelgebäudes steht eine Tennishalle, der nördlich der geplanten Hotel-Erweiterung 6 Freiluft-Tennisplätze und Nebenanlagen (Stellplätze etc.) vorgelagert sind. Diese Sport-Nutzung soll an diesem Standort nun aufgegeben werden.

Durch die Aufgabe der Tennisnutzung entstehen nicht nur räumliche Möglichkeiten für die auch für die Expansion des östlich des Plangebietes (bzw. östlich der dort zunächst folgenden Nidda) gelegenen Firma Satis & Fy AG, deren Kapazitäten auf dem Firmengelände der ehemaligen Dögelmühle seit längerem erschöpft sind. Dieser Betrieb (Anbieter für Event- und Medientechnik, Eventarchitektur und Raum-in-Raum-Lösungen) weist in jüngerer Zeit einen hohen Expansionsdruck auf und benötigt zum einen dringend Stellplatzflächen für Mitarbeiter-, Kunden- und insbesondere größere Firmenfahrzeuge, die möglichst nahe an der Brücke (über die Nidda) zum bestehenden Firmengelände in der ehemaligen Dögelmühle angeordnet werden sollen.

Für die Errichtung eines Parkplatzes ist daher die nahe der Brücke gelegene Ackerfläche im Nordosten des Geltungsbereiches (Nordhälfte der Parzelle 516) vorgesehen.

Darüber hinaus hat die Firma aber auch Bedarf für ein zusätzliches Verwaltungsgebäude und eine Ausstellungshalle, die künftig nördlich des Hotels, auf den Flächen der bisherigen Tennisanlage und des dortigen Parkplatzes, errichtet werden sollen. Dieses Firmengelände kann durch hier bereits vorhandene Straße 'Im Selzerbrunnen' (Dögelmühle) direkt angebunden werden.

Zur Anbindung der Flächen für die Hotel-Erweiterung und des rückwärtigen Teils des neuen Firmengeländes ist zwischen dem Hotel- und dem neuen Gewerbegebiets-Gelände eine Straße geplant. .

Die südlich des geplanten Firmen-Parkplatzes verbleibende Ackerfläche in der Südhälfte der Parzelle 516 soll als solche von baulichen Anlagen freigehalten und als unbebauter Puffer zum Radweg und dem dann folgenden Nidda-Ufer hin unverändert bleiben; sie wird daher aus dem Geltungsbereich ausgespart.

Mit dieser Konzeption möchte die Stadt insbesondere den nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen

- *der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung* (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB) und
- *der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen* (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)

Rechnung tragen. Berücksichtigt werden dabei aber indirekt auch

- *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...)*(§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Schließlich sind im Rahmen der vorliegenden Planung aber auch die Belange

- *des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB)

in hohem Maße zu beachten und in die Gesamt-Abwägung einzustellen.

Schließlich sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Anregung zur planungsrechtlichen Sicherung der genannten Erweiterungen bzw. Änderungen der Nutzungsstrukturen ging im vorliegenden Falle von den genannten Firmen und somit zunächst von privater Seite aus. Allerdings entsprechen diese Umnutzungswünsche in vollem Umfang dem kommunalen Willen, dieses Gebiet nun städtebaulich im Sinne der Stadt zu ordnen, da .....

- .... durch die teilweise Umnutzung von bestehenden baulichen Anlagen (v. a. Tennishalle und Tennisplätze sowie Stellplatzbereiche) und die daraus resultierende zusätzliche Bebaubarkeit eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung in einem von Bebauung und Sportanlagen bereits geprägten und für die genannten Zwecke weitgehend auch erschlossenen Gebiet geschaffen werden kann, wie es inzwischen auch den aktuellen bundes- und landespolitischen Vorgaben entspricht (Stichwort '*Innenentwicklung vor Außenentwicklung*'),
- .... zumindest in den westlichen und südlichen vorbelasteten Teilbereichen für die benötigte Schaffung von ergänzenden Gewerbeflächen keine neuen und bisher unbelasteten bzw. unversiegelten Flächen „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen werden müssen (lediglich für den geplanten Parkplatz im Osten),
- .... ein ortsansässiger Hotelbetreiber und ein weiterer ortsansässiger Unternehmer die Möglichkeit erhalten, trotz ihrer inzwischen jeweils erhöhten Flächenbedürfnisse mit ihren Betrieben am Ort bleiben zu können, sodass diese gestärkt und Arbeitsplätze nicht nur erhalten, sondern sogar neu geschaffen werden können,
- .... die oben bereits erwähnte Schaffung von dringend benötigten Gewerbe- und Stellplatz-Flächen nach den städtebaulichen und sonstigen Vorstellungen der Stadt (als Planungsträger der Bauleitplanung und Vertragspartner der Träger), gleichzeitig aber unter finanzieller Beteiligung durch die Grundstückseigentümer bzw. die Erschließungsträger - realisiert werden kann (Sicherung über Städtebauliche Verträge),
- .... die Lage mit sehr kurzen Wegen bis zu überregional angebotenen Straßen bewirkt, dass der motorisierte Verkehr (für Gewerbe und Hotel) weiterhin weitgehend außerhalb von eigentlichen Wohngebieten fließen wird,
- .... die trotz der Lage abseits des Stadtzentrums gegebene fußläufige Nähe zu nahe gelegenen Bushaltestellen (an der Brunnenstraße) bewirkt, dass - außer hervorragenden Anbindungen über unmittelbar angrenzende und attraktive Radwege – auch eine gute Anbindung über den ÖPNV gewährleistet ist (wichtig nicht nur für das Hotel, sondern auch für die Mitarbeiter beider Betriebe),
- .... die Aufgabe der Sport-Nutzung inmitten von umgebendem Hotel und Gewerbe das Konfliktpotenzial für bodenrechtliche Spannungen reduziert,
- .... der mit den geplanten Umnutzungen einhergehende Rückbau der derzeitigen Tennisanlage (insbesondere der Halle) auch aus landschafts- bzw. ortsbildästhetischen Gründen zumindest keinen Verlust darstellt,
- .... der neu ermöglichte Eingriff aus Sicht des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes - nicht zuletzt infolge der Vorbelastung des Standortes mit dem bereits derzeit vorhandenen hohen Überbauungsgrad und der umgebenden Bebauung - (bei Einhaltung vom mehreren Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung) vertretbar ist,
- .... und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die bauleitplanerisch nicht bewältigt werden können und gegen die Planung bzw. die dadurch ermöglichten Veränderungen sprechen.

## 2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemarkung Groß-Karben und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die erstmalige Neuordnung dieses Bereiches zur Ermöglichung der geplanten Vorhaben muss somit über die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in diesem Teilbereich planungsrechtlich gesichert werden.

Es sind weder die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB noch die des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben, sodass das Regel-Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen ist

Der Rat der Stadt Karben hat daher am 17.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 'Am Quellenhof' beschlossen.

## 3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das ca. 1,83 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Gemarkung Groß-Karben, nahe der Gemarkungsgrenzen zu den Stadtteilen Okarben (nördlich bis westlich) und Kloppenheim (im Süden und Südwesten). Der Geltungsbereich befindet sich zwischen der Dögelmühle und der Nidda im Osten und dem Firmengelände von Rapp's Kelterei im Westen und Norden und ca. 300 m nord-nordöstlich der Kreuzung der Brunnenstraße mit der Landesstraße 3205.

Im Folgenden erfolgt eine Kurzbeschreibung des engeren Geltungsbereiches und der näheren und weiteren Umgebung (s. auch Abb. 1).

### • Engerer Geltungsbereich

Das Plangebiet kann in sechs unterschiedliche Nutzungsstrukturen unterteilt werden.

1. Im Südosten (auf Flurstück 520/1) liegt der vorhandene Gebäudekomplex des Hotels „Quellenhof“.
2. Westlich und nördlich des Hotels liegen befestigte, teilweise von Bäumen und sonstigem Begleitgrün und eingrünenden Gehölzflächen strukturierte Stellplatzflächen für das Hotel und die Tennisanlage.
3. Die Tennisanlage besteht aus 6 Outdoor-Sandplätzen und einer Halle, die unmittelbar östlich an das Hotel anschließt.
4. Ganz im Nordosten des Geltungsbereiches liegt die Parzelle 514, die teilweise (an ihrem nordöstlichen Rand) als (unbefestigter) Stellplatz genutzt wird, ansonsten als teilweise von Bäumen überstandene Wiese ausgebildet ist.
5. Südlich davon liegt die gehölzbestandene Grabenparzelle 515.
6. Südlich des Grabens folgt schließlich das als Ackerfläche genutzte und demzufolge von vertikalen Elementen freie Flurstück 516.

### • Abgrenzung / engere Randbereiche

Das Plangebiet wird von der Straße 'Im Selzerbrunnen', welche hier in einer Kurve verläuft, im Südwesten, im Westen, im Norden und im Nordosten (wo sie in die Straße 'Dögelmühle' übergeht), begrenzt.

Der nordöstliche Rand des Geltungsbereiches wird von einem überregionalen Radweg flankiert, der hier neben dem Gehölzbestand des Nidda-Ufers (und bereits in der Parzelle des Flusses) verläuft.

Die südöstliche Grenze des Plangebietes bildet die Grenze zu einer Ackerfläche, die ihrerseits im Osten von einem unbefestigten Wirtschaftsweg begrenzt wird. Dieser zweigt von dem hier geschwungenen Radweg aus nach Süden ab und trifft an seinem südlichen Ende auf einen weiteren, hier etwa in Ost-West-Richtung verlaufenden befestigten Fuß- und Radweg. Dieser Weg bildet auch den Südrand des Geltungsbereiches und mündet an seinem westlichen Ende in den Hotel-Parkplatz und dort auf die o. g. Straße, die ca. 30 m weiter westlich an die Brunnenstraße anbindet.

• Nähere Umgebung:

Im Süden folgt dem vorstehend genannten Weg zunächst ein teilweise gehölzbestandener Graben, an den dann ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen anschließen. Westlich bis nördlich des Geltungsbereiches bzw. der Straße 'Am Selzerbrunnen' folgen die Betriebsflächen der Fa. Rapp's Kelterei GmbH. Diese bestehen aus einem Bürogebäude im Süden und mehreren nördlich davon folgenden Produktionshallen, Siloanlagen sowie Freiflächen, die überwiegend als Lagerflächen (v. a. für Leergut etc.) genutzt werden. Östlich der Nidda liegt das Betriebsgelände der Fa. Satis & Fy, das von der Straße Dögelmühle durch eine Brücke getrennt ist, über die auch der o. g. überregionale Radweg verläuft. Im Südosten folgen dem o.g. Wirtschaftsweg weitere Landwirtschaftsflächen, die nach ca. 35 m von einem Gehölzbestand begrenzt werden.

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Groß-Karben:

Flur 2: Flurstücke 514, 515, 516 (teilweise), 519, 520/1, 520/2 und 520/3.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

## 4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

### 4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

\* **Regionalplanung:**

Im Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main werden Regionalplan (Regionalplan Südhessen) und Flächennutzungsplan zu einem gemeinsamen Planwerk (Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)) zusammengefasst.

Der Regionalplan enthält, neben den originären regionalplanerischen Festlegungen, auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen; dazu sei auf den nachfolgenden Unterpunkt 'Flächennutzungsplanung' verwiesen.

- Die Stadt Karben ist im RegFNP als Unterzentrum klassifiziert, in dem die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden sollen.
- Laut Kap. 3.4.2 des RegFNP ('Industrie- und Gewerbegebiete') sind „*Flächenausweisungen für den Bedarf der ortsansässigen Betriebe und für den notwendigen Strukturwandel (...) in allen Städten und Gemeinden zulässig*“.
- Der die Nidda begleitende (und den Geltungsbereich im Nordosten begrenzende) Radweg ist als „Überörtliche Fahrradroute, Bestand“ nachrichtlich übernommen.

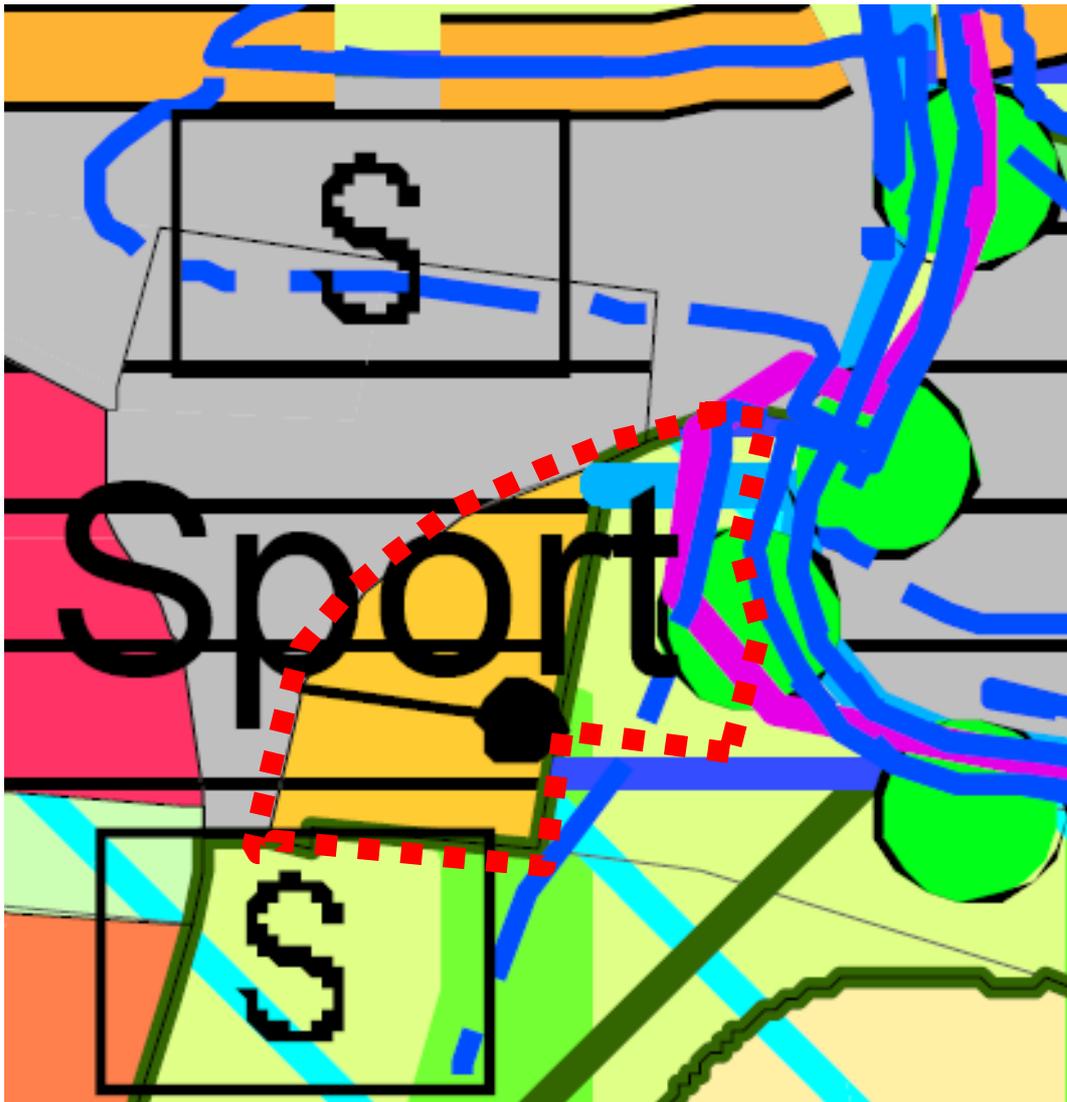


Abb. 2: Auszug aus dem RegFNP mit Markierung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes (unmaßstäblich).

- Die Trasse der Nidda wird auch als „Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor“ dargestellt. Als solche sind die bestehenden und die geplanten Routen des Regionalparks (hier insbesondere der überregionale Radweg) dargestellt. Dabei handelt es sich um regionalbedeutsame Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraums. Die dargestellten Korridore geben die ungefähre Lage an. Gemäß dem Ziel Z4.4-3 des RegFNP hat in diesem Vorranggebiet Regionalparkkorridor „die Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraumes Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen“.
- Die derzeitige Landwirtschaftsfläche im Osten des Plangebietes liegt gemäß dem RegFNP in einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Die letztgenannte Ausweisung dient der Sicherung von freizuhaltenden Schneisen für die Kalt- bzw. Frischluftzufuhr für den klimatisch stark belasteten Ballungsraum Frankfurt und seine nähere Umgebung. In diesen Schneisen sollen insbesondere Hochbauten (ab ca. 15 m Höhe), welche Hindernisse für diese Lufttransporte darstellen könnten, vermieden werden.

- Den beiden genannten Vorbehaltsgebieten sowie der Lage unmittelbar westlich des Regionalparkkorridors trägt die vorliegende Bauungsplanung durch folgende Maßnahmen Rechnung:
  - Verbot von jeglichen Hochbauten auf der nördlichen Hälfte der Ackerparzelle 516 – ausschließliche Nutzung als Stellplatzfläche.
  - Freihaltung des Ostrandes des Geltungsbereiches von jeglichen baulichen Anlagen und Sicherung einer dortigen 15 m breiten Schneise zum Radweg entlang der Nidda hin für naturschutzfachlich und gleichzeitig auch klimaökologisch (Talabwinde!) wirksame Aufwertungsmaßnahmen; zudem zusätzliche Freihaltung von potenziell Boden und Grundwasser belastenden Nutzungen in diesem Streifen.
  - Erhalt der überwiegend naturnah bewachsenen Parzelle 514 im Nordosten (mit Ausnahme des bereits bestehenden Parkplatzes am Nordostrand, der auch als solcher gesichert wird) und des südlich angrenzenden Graben-Flurstücks 515 als nicht bebaubare Freiflächen.
  - Beschränkungen der Baukörper-Höhen durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (mehr oder weniger deutlich unterhalb der o. g. Höhe) auch auf den festgesetzten Baugebietsflächen westlich der engeren Abfluss-Schneise, die zudem mindestens 50 m (bis zu 105 m) vom Nidda-begleitenden Radweg entfernt bleiben (dazu s. Kap. 7.2).

**\* Flächennutzungsplanung:**

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) ist etwa die westliche Hälfte des Geltungsbereiches des vorliegenden Bauungsplanes Nr. 223 als „Sondergebiet“ – im Norden mit der Zweckbestimmung „Sport“ und im Süden mit der Zweckbestimmung „Hotel“ - dargestellt“ (siehe Abb. 2).

Die östliche, zur Nidda orientierte Hälfte des Plangebietes (mit einer Größe von ca. 0,85 ha), die überwiegend als Ackerfläche genutzt wird, ist im RegFNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Parzelle Nr. 515 ist eine Gewässer- bzw. Grabenparzelle, die als solche erhalten bleiben soll.

- Da die Hotelnutzung erhalten (und auf der bisherigen Tennishallen-Fläche lediglich erweitert) werden soll, entspricht dieser südwestliche Teilbereich bereits der RegFNP-Darstellung – hier ist keine Änderung erforderlich.
- Auch die kleinflächigen Darstellungen der genannten Parzellen 514 und 515 am Nordostrand müssen nicht geändert werden.
- Auf dem nördlichen Teil der Acker-Parzelle 516 ist im Bauungsplan ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vorgesehen – jedoch keine „Hochbau“-Nutzung, sondern lediglich die Unterbringung von Stellplatzflächen. Auf dem südlichen Teil des Ackers soll, nach dem derzeitigen Stand der Planung, die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Da diese zukünftig gewerblich genutzte Fläche eine Größe von deutlich weniger als 5.000 qm aufweisen wird, ist dafür keine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans notwendig. Die Nutzungsänderung wird dem Regionalverband nach Vollzug lediglich nachrichtlich mitgeteilt.

- Da jedoch die dargestellte Sportnutzung künftig entfallen und die bisher als Tennisanlage genutzten Flächen nördlich des Hotels zukünftig gewerblich genutzt werden sollen, ist – analog zu den entsprechenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan – auch die Flächenausweisung im RegFNP entsprechend zu ändern.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Antrag zur Einleitung des Änderungsverfahrens beim Regionalverband FrankfurtRheinMain beschlossen. Der Regionalverband hat das Änderungsverfahren eingeleitet. Es ist geplant, dass die dort notwendigen Beteiligungsschritte parallel zum Bebauungsplanverfahren des Bebauungsplans durchgeführt werden. Die bislang als Sonderfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ ausgewiesene Teilfläche des Flurstück 520/3 in der Flur 2 wird im RegFNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,64 ha (s. Abb. 3).



**Abb. 3:**  
Markierung des zur RegFNP-  
Änderung vorgesehenen Teil-  
gebietes (unmaßstäblich).  
[Quelle: Stadtverwaltung Karben].

**\* Bebauungsplanung:**

Die derzeit bestehende Hotelnutzung sowie die vorhandenen Tennisanlagen sind nicht auf Grundlage eines Bebauungsplanes realisiert worden; der engere Geltungsbereich wurde somit bislang nicht durch die verbindliche Bauleitplanung überplant.

Für die dem Geltungsbereich benachbarten Bereiche der Fa. Rapp's Kelterei (westlich bis nördlich des Geltungsbereiches; Bebauungsplan Nr. 192 „Hartmannsfeld“) sowie der Fa. Satis & Fy (ehemalige Dögelmühle östlich des Geltungsbereiches auf der anderen Seite der Nidda; Bebauungsplan Nr. 188 „Dögelmühle“) existieren rechtskräftige Bebauungspläne.

- **Landschaftsplanung:** dazu s. Umweltbericht (= selbstständiger Bestandteil der Begründung).

- **Fachplanungen:** Es sind - über die bereits grob konzipierten Planungen, welche die vorliegende Bebauungsplanung planungsrechtlich sichern soll (Hotel-Erweiterung; Gewerbebetrieb-Erweiterung), hinaus - keine sonstigen planungsrelevanten Fachplanungen für den Geltungsbereich und seine nähere Umgebung bekannt.

## 4.2 Schutzgebiete

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):  
Es sind keine NATURA2000-Gebiete in der näheren Umgebung von der Planung betroffen.
- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**  
Es liegen auch keine sonstigen naturschutzrechtlichen begründeten Schutzgebiete oder -objekte im Einwirkungsbereich der Bebauungsplanung.

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

Das Plangebiet liegt in der Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (**Heilquellenschutzgebiet** von 1929).

Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe nach § 88 HWG durch die Kreisverwaltung des Wetteraukreises (Fachdienst Wasser- und Bodenschutz) genehmigungspflichtig. Dies ist insbesondere von Bedeutung, wenn für die Bebauung Erdsonden zum Einsatz kommen sollten.

Dies wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Satzungstext unter Abschnitt III („*Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen*“) nachrichtlich übernommen.

Darüber hinaus sind keine sonstigen Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert.

### Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bemisst sich der Gewässerrandstreifen „*ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser Oberkante*“. Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 Abs. 2 WHG im Außenbereich 5 Meter breit; gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) gilt in Hessen abweichend davon jedoch eine Breite von 10 Metern, „*im Innenbereich im Sinne der §§ 30 (d. h. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) und 34 des Baugesetzbuches*“ von 5 Metern.

- Der **Gewässerrandstreifen der Nidda** (hier ein Gewässer 2. Ordnung) wird bei der Planung berücksichtigt. Wie die Planzeichnung zeigt, liegt der neue geplante Parkplatz auf Flst. 516 bereits über 15 m von der Grenze der Parzelle entfernt, in welcher auch die Nidda liegt.

Allerdings liegt in dieser Parzelle zunächst (von Ost nach West) der asphaltierte überregionale Radweg (der ohnehin bereits – als rechtmäßig errichtete bauliche Anlage - den Gewässerrandstreifen bereits limitiert) und dann ein diesen begleitender Wiesenstreifen. Erst dann folgt die Böschung zu Nidda hin; die Mittelwasserlinie folgt erst nach weiteren ca. 3-4 Metern.

Im Plangebiet wird der geplante Parkplatz in diese Richtung zudem durch eine naturnahe Ausgleichsfläche in einer Breite von 15 m begrenzt.

Auch der am Nordostrand bestehende, im Bebauungsplan nun nachrichtlich übernommene Parkplatz liegt aus den vorstehend genannten Gründen bereits weit genug entfernt von der Mittelwasserlinie entfernt.

- Der **Gewässerrandstreifen zu dem Graben auf Parzelle 515** (Gewässer III. Ordnung) wird gemäß den oben genannten gesetzlichen Vorgaben im Bebauungsplan gesichert und in einer Breite von 5 m ab der dazu eigens eingemessenen Böschungsoberkante als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt; die im Vorentwurf festgesetzte Parkplatzfläche musste daher um diese Teilfläche verringert werden. Da die festzusetzende naturnahe Gestaltung eine umwelt- bzw. naturschutzfachliche Aufwertung gegenüber dem Status quo (Ackernutzung) darstellt, kann diese Fläche allerdings als Kompensation anerkannt werden.

Da nördlich dieses Grabens ohnehin keine baulichen oder sonstige Anlagen zulässig sind und dort lediglich der vorhandene Vegetationsbestand zum Erhalt festgesetzt wird, ist auch hier der wasserrechtlich begründete Zweck gesichert.

- Die Ausweisung eines **Gewässerrandstreifens zu dem Graben auf Parzelle 518** (Gewässer III. Ordnung, südlich des Geltungsbereiches) hingegen ist nicht erforderlich bzw. nicht möglich. Aus der Planzeichnung ist ersichtlich, dass die Baugrenze zu diesem Graben hin identisch ist mit der bestehenden Ausdehnung der dortigen Baukörper des Hotels sowie der Tennishalle. Die Planung sichert somit zum einen die bisher (rechtmäßigen) Abstände von 5 m bis zu der dann folgenden, nochmals ca. 4 m breiten Wegeparzelle, die den (rechtmäßig asphaltierten) Radweg enthält, der bereits die möglichen ökologischen Funktionen eines Gewässerrandstreifens limitiert. Böschungsoberkante bzw. Mittelwasserlinie des Grabens liegen dann nochmals über 1 m von der Wegeparzelle entfernt, sodass die bestehenden und die künftig zulässigen Baukörper bereits Abstände von über 10 m wahren.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Es sind nach aktuellem Kenntnisstand auch keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder -objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen.

Allerdings sind im Umfeld des Bebauungsplanes römische Siedlungsreste bekannt. In Absprache mit der Kreisarchäologie sieht das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie (Wiesbaden; Schreiben vom 14.01.2019) vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

1. Wenn bei Erdarbeiten (in o.g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetterauskreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird.

Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind von dem jeweiligen Verursacher zu tragen.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

### 4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.) und zu Altlasten / Altablagerungen

- **Baugrund / Böden**

Spezielle Erkenntnisse zum Baugrund sind – über die Erfahrungen mit der Errichtung der im Geltungsbereich bereits errichteten baulichen Anlagen (Hotel, Tennishalle und –plätze, Parkplatz etc.) hinaus - nicht bekannt.

Vor den konkreten Baumaßnahmen sollten von den Vorhabenträgern möglichst geotechnische Gutachten in Auftrag gegeben werden, um insbesondere verbindliche Aussagen zur Gebäudegründung und zum Teilbodenersatz, zur Grabensicherung, zur Rohrgründung, zur Grabenverfüllung und zur Wasserhaltung sowie zum Bau von Straßen und Parkplätzen etc. zu erhalten.

Generell sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

- **Maßnahmen infolge der Lage an der Nidda sowie infolge hoher Grundwasserstände**

Das Plangebiet tangiert ein **Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten** im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG. Dessen Grenze wird in der Planurkunde des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 6a BauGB (aus den Hochwasserrisikomanagement-Plänen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie) nachrichtlich übernommen [<http://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de>].

Es handelt sich bei der im Bebauungsplan dargestellten Grenze um die potenzielle Überflutungsgrenze bei einem „HQ extrem“ (= 1,3-fach HQ 100 – „Hochwasser von niedriger Wahrscheinlichkeit“ - Bezeichnung nach § 74 WHG).

Gemäß den vom Land Hessen aktuell erarbeiteten Hochwasserrisikomanagementplänen kann das Plangebiet bei einem hundertjährigen Hochwasser und bei Versagen der entlang der Nidda vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen zu weiten Teilen überflutet werden (s. o., Abschnitt III., Ziffer 2 zu Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten). Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Bei Hochwasserführung der Nidda können die Wasserspiegellagen über den Geländehöhen im Plangebiet liegen, sodass es damit zu zutage tretendem Grundwasser kommen kann.

Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013 u. a.) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne, mit Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollten im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung beachtet bzw. realisiert werden

Im Plangebiet ist u. U. aber auch mit zeitweilig hohen Grundwasserständen in der Nähe des Grabens bzw. der Nidda zu rechnen. Daher ist mglw. die Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) erforderlich, oder es ist auf Keller ganz zu verzichten.

Dem Planungsträger sowie den Grundstückseigentümern und Bauherrn sind die Lage des Plangebietes in der weiteren Nidda-Niederung und die daraus resultierende Unmöglichkeit eines *absoluten Hochwasserschutzes* selbstverständlich bewusst. Allerdings liegt das Plangebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Das Szenario einer Überflutung im Falle des Versagens oder der Überströmung der vorhandenen Hochwasserschutzanlagen im Falle von außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen ist angesichts der vorhandenen Schutzeinrichtungen als sehr hypothetisch anzusehen. Es handelt sich hier, wie bereits erläutert, um eine städtebaulich und ökonomisch sehr sinnvolle Planung für Betriebserweiterungen in einem Bereich, der bereits in weiten Teilen von baulichen Anlagen geprägt wird; lediglich der geplante Parkplatz rückt näher an die Nidda. Das verbleibende 'Restrisiko' wird als verhältnismäßig gering angesehen und wird daher in Kauf genommen; es kann zudem durch entsprechende bauliche Vorkehrungen weiter minimiert werden.

Um aber - im Hinblick auf die den vom Land Hessen aktuell erarbeiteten Hochwasserrisikomanagementpläne - der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen, wird über die nachrichtliche Übernahme der Überflutungsgrenze in der Planzeichnung hinaus – auch zur Verdeutlichung für (mglw. ortsunkundige) künftige Bauherren und Architekten - in den Hinweisen im Satzungstext auf die vorstehend genannten Verhältnisse und die daraus resultierenden Erfordernisse hingewiesen.

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches und seine nähere Umgebung (bis mindestens 250 m) gemäß aktueller Aktenlage des der FIS AG-Datenbank nicht bekannt.

Es liegen - gemäß den Kriterien in Kap. 2.1.2 des *Mustererlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren* - derzeit auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass für den Geltungsbereich nähere Untersuchungen oder sonstige Nachforschungen im Hinblick auf potenzielle Kontaminationen o. ä. vorzunehmen sind.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Erd- bzw. Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodenmaterials festgestellt werden, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV – Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen.

- **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners /

Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Stadt Karben, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151 / 12-0) zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den Hinweisen im Bebauungsplan-Text entsprechend ausgeführt, um der kommunalen Hinweispflicht Rechnung zu tragen.

## **5. Standortalternativen**

Wie in Kap. 1 erläutert, ist der Planungsanlass im Wesentlichen in zwei Zielen begründet:

- die funktional und betriebswirtschaftlich erforderliche Erweiterung des bestehenden Hotels „Quellenhof“ sowie
- die Expansion des östlich des Plangebietes gelegenen Firma Satis & Fy AG, deren Kapazitäten auf dem Firmengelände der ehemaligen Dögelmühle seit längerem erschöpft sind.

Da es sich somit um erforderliche räumliche Ausdehnungen zweier ansässiger Betriebe handelt, die sinnvollerweise auch nur im nächst gelegenen Umfeld des jeweiligen Standortes vorgenommen werden können, sind sonstige Alternativen – sieht man von einer (aus zahlreichen Gründen möglichst zu vermeidenden) Verlagerung an einen jeweils ganz neuen Standort ab - nicht zu prüfen.

## **6. Erschließung**

Die Querschnitte der öffentlichen (Verkehrs-)Flächen (bestehende Straßen 'Am Selzerbrunnen' / Dögelmühle; Planstraße; Wegeparzelle 517 am Süd- und am Ostrand) sind durchweg ausreichend dimensioniert, um die Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen nach zeitgemäßen Standards innerhalb des öffentlichen (Straßen-)Raumes gewährleisten zu können.

### **6.1 Versorgung**

#### **• Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Karben.

In der westlich des Plangebietes verlaufenden Brunnenstraße liegt eine stark dimensionierte Trinkwasserleitung, von der aus bereits jetzt das bestehende Hotel und die übrigen Gebäude an der Straße 'Am Selzerbrunnen' (über von dieser Hauptleitung abzweigende Leitungen) versorgt werden. Die Dimensionierung und die Kapazitäten reichen aus, um auch die neu geplanten Nutzungen hinreichend zu versorgen.

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen. Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird für die hier geplante Bebauung eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup> pro Stunde bzw. 1.600 l / min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar

über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen. Auch die Vorhaltung dieser Mindestlöschwassermenge wird durch die Stadtwerke Karben als gewährleistet angesehen.

- **Elektrizität**

Das Plangebiet ist bereits über Erdkabelleitungen, welche in den Straßen Brunnenstraße und 'Am Selzerbrunnen' verlegt sind, seitens der OVAG Netz GmbH AG (Friedberg) mit elektrischer Energie versorgt.

Lediglich ein kurzer Abschnitt eines 20 kV-Erdkabels liegt im engeren Geltungsbereich (in der Parzelle 519 am Südwestrand des Plangebietes, auf der Grüninsel zwischen der Hotelzufahrt und der Straße 'Am Selzerbrunnen'). Da diese Fläche der Stadt gehört, muss sie auch nicht über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.

Alle anderen Kabeltrassen sowie die vorhandenen Schaltstationen liegen bereits außerhalb des Geltungsbereiches. 20 kV-Kabel liegen in den beiden Wirtschaftswegen südlich und östlich sowie in dem Radwegeabschnitt nordöstlich des Geltungsbereiches; außerdem befindet sich ein 20 kV-Kabel in der westlich des Plangebietes folgenden Straße 'Am Selzerbrunnen', von wo aus sie in die Zufahrt zum Betriebsgelände der Fa. Rapp's Kelterei GmbH abzweigt und dort an die firmeneigene Schaltstation anbindet. Außerdem liegen hier 0,4 kV- und Fernmeldekabel, Anlagen für die Straßenbeleuchtung sowie entsprechende Hauanschlussleitungen.

Neue Anschlüsse an die geplanten baulichen Anlagen sind über die fachgerechte Schaffung neuer Anbindungen von diesen Trassen auf die Privatgrundstücke bzw. über die Erweiterung der auf den Privatgrundstücken vorhandenen Leitungen herzustellen.

Arbeiten (einschließlich Pflanzungen) in der Nähe dieser Kabel und Anlagen sind frühzeitig mit dem oben genannten Träger (Ansprechpartner beim Netzbezirk Friedberg der OVAG) abzustimmen. Generell sind die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e. V., Köln) zu beachten.

- **Erdgas**

Eine Versorgung mit Erdgas kann erforderlichenfalls ebenfalls durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden. Die NRM Netzdienste GmbH (Frankfurt) hat darauf hingewiesen, dass im Plangebiet sind derzeit keine entsprechenden Maßnahmen geplant sind; falls das Gebiet jedoch mit Erdgas erschlossen werden sollte, würden koordinierte Leitungsverlegungen erforderlich, für die man sich rechtzeitig an den Träger wenden sollte.

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden Telekommunikationsanlagen herzustellen, die ebenfalls problemlos an das bereits bestehende Netz angebunden werden können.

## 6.2 Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung sämtlicher Flächen im Geltungsbereich muss gemäß den Vorgaben der Stadtwerke Karben im Trennsystem erfolgen.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser soll nach ersten Überlegungen des Trägers in den südlich des Geltungsbereiches (im Weg # 517) gelegenen Mischwasserkanal abgeleitet werden, über den das Schmutzwasser der kommunalen Kanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt wird.

Dieser Kanal soll auch bereits das anfallende Schmutzwasser aus dem Neubaugebiet 'Tanusbrunnen' (westlich der Brunnenstraße) aufnehmen. Es wird derzeit seitens des Trägers noch geprüft, ob die derzeitige Leitung (DN 250) für die zu bewirtschaftenden Nutzungen hinreichend dimensioniert ist oder ob sie ggf. vergrößert werden muss.

#### • Oberflächenwasserbewirtschaftung

(**Exkurs:** Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, dass das Oberflächenwasser nach den einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben bewirtschaftet werden kann und (gleichwohl noch undetailliert) darlegen, wie dies gelöst werden soll.

Darauf basierend, sind im Bebauungsplan ggf. entsprechende Flächen für Entwässerungsanlagen oder auch Leitungsrechte festzusetzen, um die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung und eines eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.

Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises **empfohlen** werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.)

#### - ⇒ Konzeption:

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll generell möglichst gering gehalten werden. Die Menge des von den Dach-, Terrassen-, Hof- und Stellplatzflächen anfallenden Niederschlagswassers sollte durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc.) sowie zur Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten (durch Hochwasserschäden etc.) minimiert werden.

Soweit es nicht möglich ist, dass das Oberflächenwasser vollständig auf dem Grundstück zurückgehalten, verdunstet, versickert oder zu Brauchwasserzwecken gepuffert wird, so besteht nach Auskunft des Trägers (Stadtwerke Karben) die Möglichkeit einer Einleitung in die Nidda.

Allerdings wäre dazu zunächst eine entsprechende Einleiteerlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Gewässer einzuholen - dies wäre auf dem Wege eines separaten **wasserrechtlichen Verfahrens** zu regeln, in deren Rahmen voraussichtlich vorgeschaltete Rückhaltungen im Plangebiet erforderlich werden.

Vorgesehen wäre dann die Neu-Verlegung einer Regenwasserleitung im östlich des Geltungsbereiches folgenden Wirtschaftsweg # 517. In diesem liegt bereits eine Regenwasserleitung, über den auch das überschüssige, nicht im Gebiet zurückgehaltene Oberflächenwasser aus dem aus dem Neubaugebiet 'Tanusbrunnen' (westlich der Brunnenstraße) abgeleitet wird.

Grundsätzlich sind die Einzelheiten zur Entwässerung des Plangebietes mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt (Frankfurt), als zuständiger Wasserbehörde abzustimmen.

## 6.3 Verkehr

### • Straßen / Äußere Anbindung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt über die hinreichend ausgebaute (asphaltierte) Straße 'Am Selzerbrunnen' (Dögelmühle), welche bereits bisher nicht nur den Hotel- und den Tennisbetrieb erschließt, sondern über die auch die gewerblichen Nutzungen der Firmen Rapp's Kellerei GmbH und Satis & Fy (mit entsprechendem Schwerlastverkehr) abgewickelt werden.

Die Straße ist über die westlich folgende Brunnenstraße sehr gut an den überregionalen Verkehr angebunden – nach ca. 260 m stößt die Brunnenstraße südlich auf die L 3205, und auch die neue Umgehungsstraße L 3351 liegt nur ca. 300 m nördlich der Brunnenstraßen-Ausfahrt ins Plangebiet. Die beiden Landesstraßen binden u. a. an die B 3 und diese an die Autobahnen BAB 5 und 661 an.

### • Überörtlicher Verkehr

Überörtliche Straßen oder entsprechende landesstraßenrechtliche Vorgaben (Bauverbotszonen etc.) werden von der Planung nicht berührt.

### • Innere Erschließung

Die innere Erschließung für die geplante Hotel-Erweiterung (hinter dem bestehenden und somit nicht an einer öffentlichen Straße liegend) soll überwiegend durch die neue Planstraße gesichert werden, die auf Höhe der bisherigen Zufahrt zu den Tennisplätzen von der o.g. Straße nach Osten abzweigt und ca. 106 m lang ist. Diese Straße erschließt auch die südlichen Ränder des Gewerbegebietes, lässt die konkreten Zu- und Abfahrten aber offen.

Gemäß den absehbaren Funktionen und Erfordernissen dieser Trasse wird eine Breite von 7,50 m festgesetzt, die sich auch in Gewerbegebiets-Abschnitten mit vergleichbarer Frequentierung bewährt hat. Sie ermöglicht gewerblichen Begegnungsverkehr und belässt zudem noch einen Spielraum für die Platzierung eines einseitigen Gehweges, ohne jedoch eine stärkere (für die hier begrenzte Funktion unangemessene) Versiegelung zuzulassen.

Die genaue Aufteilung und Nutzung der Straßenverkehrsfläche (in Fahrbahn mit Gehweg, evtl. Entwässerungsrinnen, aber evtl. auch Begleitgrün und / oder sogar evtl. Parkstände, etc.) bleibt allerdings einer differenzierten Straßen-Fachplanung vorbehalten – verbindlich festgesetzt im Bebauungsplan wird lediglich die Breite der verfügbaren Fläche.

Wendemöglichkeiten sind von den beiden betroffenen Betrieben im Gewerbegebiet und im Sondergebiet bedarfsgerecht auf den eigenen Grundstücken herzustellen.

Die Abfuhr des Mülls ist – da 3-achsige Müllfahrzeuge infolge der einschlägigen versicherungsrechtlichen Vorgaben ohne Wendemöglichkeit in die Planstraße nicht hineinfahren dürfen – entweder durch eine Platzierung der Gefäße an der Straße 'Am Selzerbrunnen' zu organisieren, oder es sind privatrechtliche Vereinbarungen mit dem Entsorgungsunternehmen zu treffen, welche Wendemöglichkeiten auf den Privatgrundstücken ermöglichen.

Außer dem anvisierten Gehweg an der Planstraße ist auch die Herstellung eines Gehweges (abgesetzt oder mit geringerem Aufwand auch höhengleich mit der Fahrbahn) auf der dem Plangebiet zugewandten Seite der Straße 'Am Selzerbrunnen' / Dögelmühle zu prüfen, um bei dem künftig zu erwartenden gewerblichen Mehrverkehr eine gefahrlose Nutzung durch Fußgänger zu sichern, die auf dieser Trasse – zwischen dem Hotel und der Nidda-Brücke – bislang nicht gegeben ist; dies ist jedoch nicht über die vorliegende Bebauungsplanung zu regeln.

Auf die Festsetzung einer 3,50 m breiten Zufahrt zwischen der Straße 'Am Selzerbrunnen' und dem geplantem Parkplatz am Nordostrand des Plangebietes (die im Vorentwurf noch festgesetzt war, wurde nach dem frühzeitigen Anhörverfahren verzichtet. Dies diente im

Wesentlichen der Vermeidung von Eingriffen, da diese Trasse im Gewässerrandstreifen und in einem zu querenden (und damit zu rodenden) Gehölzbestand lag. Eine Zufahrt zum Parkplatz kann für den Gewerbetreibenden von der Straße aus über die Gewerbegebietsfläche errichtet werden, sofern sie nicht über die Planstraße erfolgt.

- **Landwirtschaftlicher Verkehr / Wirtschaftswege**

Zur Gewährleistung der Erschließung der jeweils angrenzenden Landwirtschaftsflächen bleiben die Wirtschaftswege im Umfeld des Plangebietes – so insbesondere südlich bis östlich des Geltungsbereiches – unverändert erhalten. Die Belange der Landwirtschaft werden somit durch die Planung (abgesehen von dem Verlust der Ackerfläche in der Nordhälfte des Flurstücks 516) nicht beeinträchtigt. Der verbleibende Acker in der Südhälfte dieser Parzelle kann unverändert über die beiden (südlich und östlich) angrenzenden Wege bewirtschaftet werden.

Da der Ausgleich über das Ökokonto der Stadt geregelt wird (dazu siehe Umweltbericht), besteht kein städtebauliches Erfordernis, diese südliche „Restackerfläche“ über die vorliegende Bebauungsplanung mit zu überplanen, zumal die genaue Zielsetzung für die Fläche bisher nicht geklärt wurde und diese Fläche aktuell auch nicht der Stadt gehört.

Allerdings bemüht sich die Stadt bereits um den Erwerb dieser Fläche, um sie ggf. im Zuge der Innenstadtentwicklungs-Planung - als Teil eines vorgesehenen großzügigen Grünflächenkonzepts - miteinzubeziehen.

- **ÖPNV**

Die am nächsten gelegene Bushaltestelle liegt bereits an der Brunnenstraße, auf Höhe des Jugendkulturzentrums, und somit fußläufig nur ca. 150 m vom Geltungsbereich entfernt. Trotz der Lage abseits des Stadtzentrums ist somit - außer hervorragenden Anbindungen über unmittelbar angrenzende und attraktive Radwege – auch eine gute Anbindung über den ÖPNV gewährleistet (wichtig nicht nur für das Hotel, sondern auch für die Mitarbeiter beider Betriebe).

- **Ruhender Verkehr**

Die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Karben (aktuell vom 14.07.2016) werden als örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 4 i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 4 HBO sowie § 44 HBO und § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die demnach erforderlichen Stellplätze nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung sind vom jeweiligen Gewerbetreibenden / Bauherrn auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

Dazu wird textlich festgesetzt, dass die Abstellflächen von Fahrzeugen auf den Parkplatzflächen sowie sonstige Kfz.-Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind, um den Abfluss des Oberflächenwassers zu minimieren und die Grundwasserneubildung am bisherigen Ort zu ermöglichen.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Sicherung der in Kap. 1 erläuterten Planungsziele werden unterschiedliche Baugebietskategorien festgesetzt.

#### 7.1.1 Sondergebiete 'Hotel'

Für die Fläche des bestehenden Hotels im Südwesten des Geltungsbereiches sowie die geplante Erweiterung nach Osten werden „Sonstige **Sondergebiete**“ (**SO**) gemäß § 11 BauNVO – hier eben mit der **Zweckbestimmung 'Hotel'** – festgesetzt.

Im Hinblick auf die vorhandene sowie das künftig beabsichtigte Nutzungsspektrum werden nicht nur „konventionelle“ Hotelbetriebe, sondern ausdrücklich auch sog. Apartment-Hotels (also Apartments zum temporären, zeitlich begrenzten Wohnen mit hotelähnlichen Leistungen, z. B. „Boardinghäuser“ / „Monteurzimmer“ o. ä.) zugelassen, die hier als betriebswirtschaftlich sinnvolle Ergänzung des bisherigen Angebotes – mit entsprechenden Synergieeffekten - installiert werden sollen.

Der Begriff „Boardinghouse“ bezeichnet einen Beherbergungsbetrieb, welcher Zimmer oder Apartments mit hotelähnlichen Leistungen vermietet. Im Gegensatz zu einer Pension oder einem Hotel ist in einem Boardinghouse ein längerer Aufenthalt geplant. Daher wird im deutschen Sprachraum auch die Bezeichnung „Zuhause auf Zeit“ genutzt. Die Zimmer und Wohnungen in einem Boardinghouse werden vor allem von Firmen genutzt, die über längere Zeit Mitarbeiter für bestimmte Projekte in andere Städte entsenden. Deren Unterbringung in einem Boardinghouse ist wesentlich günstiger als in einem Hotel. Eine Alternative auf einfacherem Niveau bieten auch sog. „Monteurzimmer“, die in der Regel für Ingenieure und Monteure auf Montagearbeiten außerhalb der Heimstätte ihres Betriebs dienen. [Quelle: Wikipedia; hier verändert].

Damit soll der Hotelstandort gestärkt und es sollen Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden. Außerdem wird damit ein auch für die Stadt attraktives, da zunehmend nachgefragtes Ergänzungsangebot im Beherbergungsgewerbe geschaffen.

Da in diesem Sondergebiet ausschließlich ein Hotel, einschließlich spezieller Formen des Beherbergungsgewerbes wie eben Boardinghäuser, geplant und vom Planungsträger gewünscht ist, ist es notwendig, ein Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO festzusetzen. Falls man nämlich eine andere Gebietskategorie festsetzen würde, in der Hotels - u. a. - auch zulässig sind, müssten im vorliegenden Fall alle sonstigen in diesem Gebiet zulässigen, hier aber eben nicht erwünschten Nutzungen (sei es bspw. sonstiges Gewerbe, sei es sonstige Wohnnutzung, die dann bspw. immissionsschutzrechtlich anders zu beurteilen wäre, o. a.) ausgeschlossen werden. Dies hätte dann aber zur Folge hätte, dass die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebiets nicht mehr gewahrt wäre. Es ist somit ein Gebiet, welches sich *„von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheidet“*. Daher ist es eben sinnvoll bzw. sogar geboten, ein Sondergebiet festzusetzen, obwohl ein Hotel auch in anderen Gebietskategorien der BauNVO (dort als Teilnutzung) zulässig ist.

Über die genannten spezifischen Nutzungen hinaus sind selbstverständlich sämtliche für diese Betriebe und Anlagen erforderlichen Einrichtungen und Nebenanlagen sowie die entsprechende Infrastruktur (u. a. Restaurant, Bistro, Veranstaltungsräume sowie Stellplätze etc.) zulässig.

Es erfolgt eine Zweiteilung des Sondergebietes in die beiden Teilgebiete **SO 1** (westlich, mit dem bestehenden Hotel) und **SO 2** (östlich, mit der geplanten Erweiterung, anstelle der dort bisher existierenden Tennishalle), zumal auch unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung für die beiden Teilgebiete festgesetzt werden (dazu s. u., Kap. 7.2).

### 7.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Die im Nordwesten des Geltungsbereiches vorgesehene Fläche für die Erweiterung der östlich des Plangebietes ansässigen Firma Satis & Fy. AG (deren Kapazitäten auf dem Firmengelände der ehemaligen Dögelmühle seit längerem erschöpft sind), wird als Gewerbegebiet (**GE**) festgesetzt. Die wesentlichen Gründe für diese Ausweisung wurden bereits in Kap. 1 erläutert.

Aus Gründen einer dem Standort und seiner Umgebung angemessenen und am Bedarf orientierten Nutzung werden jedoch mehrere Restriktionen festgesetzt:

- Zunächst wird das Gebiet als '**GEe**' - **Eingeschränktes Gewerbegebiet** - festgesetzt, um lediglich die Unterbringung von Gewerbebetrieben mit einer Nutzungseinschränkung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zu gewährleisten. In diesem GEe sind ausdrücklich nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Demnach dürfen die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen die eines Mischgebietes nicht überschreiten. Dies ist hier erforderlich, um die Verträglichkeit mit der angrenzenden (seit langem rechtmäßig bestehenden) Hotelnutzung - mit temporärer Wohnnutzung - zu gewährleisten.
- Außerdem werden die sonst in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
  - o Lagerplätze und
  - o Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Tankstellen weisen einen hohen Flächenbedarf auf und benötigen zum einen möglichst einen Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr, was hier nicht gegeben ist. Außerdem sind Tankstellen gestalterisch nur unzureichend in die bestehende sowie die vorgesehene Bebauungsstruktur zu integrieren. Darüber hinaus gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden erfolgen. Neben den Lärmemissionen durch den Kundenverkehr sind hier zudem Belästigungen durch Reparatur- oder Auto- wascheinrichtungen zu erwarten. Schließlich kommt es auch zu olfaktorischen Beeinträchtigungen durch Benzingeruch und Abgase. Das mit einer Tankstellennutzung einhergehende Verkehrsaufkommen kann nicht zuletzt auch eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und der Erschließungsqualität zur Folge haben.

Aus diesen Gründen sind Tankstellen – ebenso wie die vergleichbar konflikträchtigen und zudem häufig vor allem ortsbildästhetisch störenden Lagerplätze - als unverträglich mit der bestehenden und der geplanten Hotelnutzung anzusehen.

- Zudem sind die sonst in einem Gewerbegebiet ebenfalls gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
  - o Anlagen für sportliche Zwecke

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Grundsätzlich sieht die Plankonzeption hier ein Nutzungsspektrum vor, in das derartige Anlagen nicht einfach zu integrieren sind; zudem gibt es für diese (häufig auch flächenintensiven) Nutzungen im Stadtgebiet andere und städtebaulich sinnvollere Orte als neben einem bestehenden und in einem geplanten Gewerbegebiet sowie neben einem Hotel. Mit der „ausnahmsweisen“ Zulässigkeit möchte der Planungsträger dies jedoch nicht ganz ausschließen, da bspw. firmeneigener Betriebssport in Arbeitspausen o. ä. ohne nennenswerte Störungen der Hotel-Nachbarschaft möglich sein könnte.

Mit dieser Festsetzung kann der Planungsträger einzelfallbezogene Entscheidungen (auf Grundlage differenzierterer und daher im Hinblick auf die städtebauliche Angemessenheit besser zu beurteilender Fachplanungen) treffen und seine Steuerungsmöglichkeiten wahren.

- Schließlich werden die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO „ausnahmsweise“ zulässigen Nutzungen
  - o untergeordnete Betriebswohnungen sowie
  - o Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,im Sinne der BauNVO auch ausdrücklich nur als Ausnahme zugelassen. Auch damit möchte der Planungsträger einzelfallbezogene Entscheidungen treffen können und seine Steuerungsmöglichkeiten wahren. Die beiden Nutzungen sind für den vorgesehenen Betrieb und seine Mitarbeiter sicher sinnvoll, u. a. um Gewerbetreibenden die Möglichkeit des betriebsnahen Wohnens nicht zu versperren, wobei aber eine missbräuchliche und eine in einem Gewerbegebiet unangemessene Anwendung und Häufung vermieden werden sollte.
- Hingegen werden weitere Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (so insbesondere Vergnügungsstätten, aber auch Anlagen für kirchliche Zwecke) in diesem Gewerbegebiet generell ausgeschlossen.

Unter Vergnügungsstätten werden - in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung - zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z. B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Sämtlichen Vergnügungsstätten ist zunächst gemein, dass diese zwar in unterschiedlichem Umfang und Ausmaß, aber doch regelmäßig insbesondere die Wohnruhe in entsprechend durch Wohnnutzung geprägten Quartieren beeinträchtigen können – etwa durch den verstärkten Zu- und Abfahrtsverkehr auch zur Nachtzeit, musikalische Darbietungen sowie nicht zuletzt auch durch das Verhalten der Besucher von Vergnügungsstätten selbst. Das ist somit bereits mit dem hier vorhandenen Hotelbetrieb nicht vereinbar. Neben einer potenziellen Lärmbelastigung können zudem weitere städtebauliche Negativwirkungen genannt werden, zu denen insbesondere sog. „trading-down“-Effekte gehören, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration – mithin durch ihr optisches Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum.

Aus diesen Gründen sind Vergnügungsstätten als unverträglich mit der bestehenden und der geplanten Hotelnutzung anzusehen.

Auch Anlagen für kirchliche Zwecke hingegen erscheinen an diesem Ort, neben dem Obstkellerbetrieb und weiterem Gewerbe, mit dem hier vorhandenen sowie dem städtebaulich gewünschten Nutzungsspektrum, städtebaulich ebenfalls unangemessen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe der im Folgenden erläuterten Maßfaktoren bestimmt.

### • Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen für beide Baugebiete auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die **Grundflächenzahl (GRZ)** festgelegt.

- Dabei wird - zur Gewährleistung der in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten Begrenzung von Bodenversiegelungen "*auf das notwendige Maß*" - und angesichts des hinreichend großen Grundstücks unmittelbar am Radweg im **Sondergebiet** für das Hotel eine GRZ von 0,4 als ausreichend erachtet.

Diese zulässige Grundfläche ist immer noch ausreichend groß bemessen, um einerseits zwar dem notwendigen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, gleichzeitig aber den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum für den Betreiber nicht unangemessen einzuschränken.

Zur Verbesserung der Ausnutzung des sehr kleinen westlichen Teilgebietes **SO 1** (mit dem Bestands-Hotelgebäude) im Hinblick auf die angestrebte Verdichtung wird ausdrücklich festgesetzt, dass in diesem Teilgebiet SO 1 die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von insgesamt 0,65 überschritten werden darf.

Damit wird für dieses Teilgebiet auch die zweckentsprechende Grundstücksnutzung im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 4 Nr. 2 BauNVO gesichert. Gleichzeitig wird damit auch die maximale Versiegelbarkeit des Teilbereiches abschließend wirksam begrenzt.

- Auch im **Gewerbegebiet** wird auf eine maximale Ausnutzung gemäß BauNVO (das wäre eine GRZ von 0,8) verzichtet, um der besonderen Lage am Siedlungsrand im Übergang zur Nidda-Aue mit ihren klimatischen Funktionen und dem überregionalen Radweg Rechnung zu tragen. Das gewählte Maß von 0,6 erscheint – insbesondere im Hinblick auf das immerhin ca. 5.560 qm große Grundstück – mehr als ausreichend, um eine angemessene Bebauung für die angestrebten Zwecke (so v. a. zusätzliches Verwaltungsgebäude und eine Ausstellungshalle) zu ermöglichen.

Zum anderen erfolgt für das Sondergebiet 'Hotel' auch die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl (GFZ)**. Diese dient insbesondere dem Ziel der Beschränkung unmaßstäblicher, das Ortsbild beeinträchtigender Baukörper, wobei jedoch auch hier ausreichende Spielräume für verschiedenartige Nutzungsformen gewährleistet werden. Bei hoher Ausschöpfung der möglichen Grundflächen werden Beschränkungen der Baukörper-Kubatur in den Geschossen erforderlich; bei einer geringen Grundflächen-Inanspruchnahme kann die Grundfläche hingegen auch in den Geschossen ausgeschöpft werden.

Im Hinblick auf die angestrebte Nutzung mit 3 Vollgeschossen und die festgesetzte GRZ von 0,4 wird im Sondergebiet eine GFZ von 1,2 als angemessen erachtet.

- **Baumassenzahl**

Für das Gewerbegebiet wird die zulässige Baumasse pro Grundstücksfläche beschränkt. Bei hoher Auslastung der möglichen Grundflächen werden Höhenbeschränkungen des Baukörpers deutlich unter den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (s. u.) erforderlich; hingegen kann bei einer geringen Grundflächen-Inanspruchnahme eine höhere Gebäudehöhe realisiert bzw. die Maximal-Auslastung der Höhen-Festsetzungen ausgeschöpft werden.

Die außenwirksame Masse der Baukörper wird somit wirksam beschränkt, ohne aber das zulässige Gesamtbauvolumen unangemessen einzuschränken, was im Gewerbegebiet geboten erscheint.

Diese Optionen gewährleisten ausreichende Spielräume für verschiedenartige gewerbliche Nutzungen. Gleichzeitig werden unmaßstäbliche Baukörper, die eine hohe Fernwirkung erzielen könnten, verhindert.

Im Hinblick auf die übrigen festgesetzten Maximalwerte für die Gebäudehöhe (s. u.) und die GRZ (s. o.), die bei gleichzeitiger Maximalausschöpfung eine unverhältnismäßig große Baumasse (die dafür erforderliche BMZ läge zwischen 7,5 und 8) zur Folge hätte, wird eine BMZ von 5,5 gewählt, die für das gewünschte Ziel angemessen erscheint und dennoch dem Bauherren hinreichende Spielräume belässt.

- **Zahl der Vollgeschosse**

*Angesichts der hinreichend geregelten Maße der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen, Geschoss- oder Baumassenzahlen sowie maximalen Gebäudehöhen wird auf die (im Vorentwurf zumindest für das Sondergebiet noch vorgegebene) Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die damit beabsichtigte Beschränkung der Außenwirkung und die Vermeidung von nachteiligen ästhetischen*

*Auswirkungen auf die nähere Umgebung können durch die genannten Festsetzungen bereits hinreichend gewährleistet werden.*

- **Maximale Gebäudehöhe (GH)**

Um sicher zu gewährleisten, dass sich die Baukörper im Geltungsbereich in die nähere Umgebung einfügen, ist es erforderlich, zusätzlich auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen verbindlich vorzugeben.

Dieses Ziel des Einfügens ist mit der Beschränkung der Geschossigkeit nicht zu erreichen, da die bauordnungsrechtlichen Spielräume bei der Definition von Vollgeschossen und Nicht-Vollgeschossen es einem Bauherrn erlauben, durch eine geschickte Ausnutzung dieser Grenzen (v. a. bei Keller- und Dach- bzw. Staffelgeschossen) tatsächlich mehr Geschosse (nur eben keine Vollgeschosse) und somit auch mehr oder weniger deutlich höher zu bauen. Außerdem wäre es möglich, die Höhe der Geschosse so hoch auszugestalten, dass eine unverhältnismäßige Baukörperhöhe erzielt werden könnte. Daher kann die städtebaulich hier erwünschte maximale Bauhöhe nur mit der konkreten Höhen-Vorgabe gesichert werden.

Die Festsetzung der **Gesamthöhe der Baukörper (GH)**, die in den Textfestsetzungen für verschiedene Dachformen definiert wird, ist daher wesentliche Voraussetzung, um die ortsbildgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten.

Die gewählten Bemessungen von jeweils 13 m über einem zeichnerischen festgesetzten Bezugspunkt (dazu s. u.) sichern andererseits aber auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen. Dieses Maß orientiert sich sehr eng an der Höhe des bestehenden Hotels, die für diesen Bereich angemessen erscheint und belässt nur noch einen geringen darüber hinausgehenden Spielraum.

Als **Bezugspunkt** für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird jeweils die Oberkante des Belages des im Plan (an der Grenze des jeweils betreffenden Baugebietes zur Straßenverkehrsfläche) festgesetzten Punktes (eindeutig definierter Katasterpunkt) festgelegt.

Zur besseren Beurteilbarkeit der Höhen im Hinblick auf die nähere Umgebung werden im Plan darüber hinaus mehrere eingemessene, absehbar unveränderbare Festpunkte (Kanaldeckel, Grenzsteine) eingezeichnet.

Die schließlich festgesetzte **Begrenzung der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen**, bspw. betrieblich oder technisch erforderliche Einrichtungen, z. B. technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten sowie Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um max. 1,50 m (sowie die Beschränkung ihres Grundflächen-Anteils auf maximal 5 % der gesamten Gebäudegrundfläche), dient einerseits der Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Siedlungsrandbildes und eröffnet andererseits den Bauherrn dennoch die Möglichkeit der Errichtung derartiger funktional bedingter Anlagen.

### 7.3 Bauweise / Hausformen

Die Vorgabe der in den Textfestsetzungen definierten abweichenden Bauweise soll den Bauherrn möglichst große Spielräume bei der Baukörperlänge belassen, zumal die maximal mögliche Kubatur und sonstige außenwirksame Parameter ja durch die vorstehend erläuterten Maße der bauliche Nutzung hinreichend reglementiert sind.

Daher wird auf die in § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegte Längenbeschränkung der offenen Bauweise (50 m, die bspw. auch derzeit durch das Hotelgebäude mit angegliederter Tennis-halle um die Hälfte überschritten wird) verzichtet, sodass nur das jeweilige Baufenster den begrenzenden Faktor für die Ausdehnung darstellt.

## 7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Um möglichst große Spielräume für die Platzierung der Baukörper zu belassen und auch eine mögliche Grundstücksteilung nicht festzuschreiben, wird in beiden Baugebieten ein 'durchgezogenes' Baufenster mit Grundstücksteilung eingezeichnet.

- Dabei wird im westlichen Eingangsbereich zum Hotel hin ein 8 m breiter Abstand zur Straße 'Am Selzerbrunnen' festgelegt, der den dort bereits realisierten Freiraum (mit Grünzone und separater Zufahrt für Gäste abseits der öffentlichen Straße) langfristig sichern soll.
- Auch im Gewerbegebiet wird ein Abstand von immerhin 5,0 m zur genannten Straße gesichert, um zu vermeiden, dass die zulässigen Baukörper – mit ihren relativ großzügigen Maximalhöhen - unverhältnismäßig nahe an den öffentlichen (Straßen-)Raum heranrücken.
- Aus dem gleichen Grund wird dieses Abstandsmaß auch für den Südrand des Hotelkomplexes im Sondergebiet festgesetzt, sodass der bisher (mit dem Hotel und der Tennishalle) eingehaltene Abstand auch künftig zu dem hier folgenden Radweg hin gewahrt wird.
- Ansonsten aber werden an den übrigen Rändern der beiden Baugebiete jeweils nur 3 m breite Abstände (zur jeweils angrenzenden Planstraße, zum Parkplatz und zum verbleibenden Acker im Südosten) festgesetzt. Es werden keine höheren Abstände festgesetzt, um den Grundstückseigentümern keine vermeidbaren Einschränkungen hinsichtlich der Platzierung ihrer Baukörper und somit auch der Ausnutzung ihres Grundstückes aufzuerlegen.

## 7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

### 7.5.1 Nebenanlagen

Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu den angestrebten Nutzungszwecken können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach HBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

Allerdings müssen diese einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten

- zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen,
- zu öffentlichen Wegen,
- zu Flächen mit einer Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sowie
- zu Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Dies dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten, die sich aus einer zu nahen Platzierung von Nebenanlagen zu diesen Flächen ergeben können.

Außerdem werden Standplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe von der in Satz 1 genannten Regelung ausgenommen, da es sich hier regelmäßig um ästhetisch störende Anlagen handelt – diese sind daher nur in den überbaubaren Flächen (die ja hinreichend großzügig festgelegt sind; dazu s. o.), zulässig.

## 7.5.2 Stellplätze und Garagen

Auch Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baufenster zulässig. Aber auch für diese gelten – aus den gleichen Gründen - die in vorstehendem Unterkapitel für die Nebenanlagen erläuterten Mindestabstände zu den dort aufgeführten Flächen.

## 7.6 Verkehrsflächen und deren Anschlüsse an andere Flächen

Die Festsetzung der **Planstraße** wurde bereits in Kap. 6.3 (im Unterpunkt 'Innere Erschließung') erläutert. In der Planzeichnung werden darüber hinaus die geplante **Parkplatz-Fläche** östlich des Gewerbegebietes – ebenso wie die bestehende am Nordostrand - als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung 'Private Parkplatzfläche') festgesetzt. Zum Schutz des naturnahen Bereiches nördlich des Parkplatzes (mit dem Gewässerrandstreifen zum Graben hin) sowie zu der auch östlich folgenden Ausgleichsfläche (s. u.) wird festgelegt, dass der Parkplatz zu diesen hin einzuzäunen und / oder dass dort Pflanzungen herzustellen sind, die eine Überfahrt auf diese Nachbarflächen dauerhaft wirksam verhindern.

Der im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgetragene Anregung des Ortsbeirates Groß-Karben, auf den (einen Graben querenden) Verbindungsweg zwischen dem geplanten Parkplatz und der Straße 'Am Selzerbrunnen' zu verzichten, wurde – auch im Hinblick auf eine diesbezüglich kritische Stellungnahme des Kreis Ausschusses, der Lage im Gewässerrandstreifen und in einem zu querenden (und damit zu rodenden) Gehölzbestand sowie dem Erfordernis eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens – entsprochen. Die im Vorentwurf noch festgesetzte Trasse wurde daher aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Eine Zufahrt zum Parkplatz kann für den Gewerbetreibenden von der Straße aus über die Gewerbegebietsfläche errichtet werden, sofern sie nicht über die Planstraße erfolgt.

Außerdem werden Festsetzungen zur Bewirtschaftung von Oberflächenwassers und zur Befestigung sowie zur Begrünung des Parkplatzes getroffen, die im nachfolgenden Kapitel erläutert werden.

Entlang des Westrandes des Sondergebietes werden in der Planzeichnung **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** festgelegt, sodass der Ziel- und Quellverkehr des Hotels wie bisher über die südliche Zufahrt (Flurstück 519) oder aber über die neue Planstraße erfolgen muss. Dies dient dazu, einen geordneten und verkehrssicheren Fahrzeugverkehr zu gewährleisten, der durch weitere Zu- und Ausfahrten auf die öffentliche Straße gefährdet würde.

Um die Ausfahrt aus der neuen Planstraße auf die Straße 'Am Selzerbrunnen' ebenfalls sicher zu gestalten, werden auch auf den südlichen 15 m des Gewerbegebietes Zu- und Ausfahrten ausgeschlossen – auch dies würde ein vermeidbares Konfliktpotenzial hervorrufen. Die damit einhergehende Einschränkung des Gewerbetreibenden ist vertretbar.

## 7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB verschiedene Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

### 7.7.1 Gestaltung der Fläche am Nordostrand

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche am Nordostrand des Geltungsbereiches (5 m Gewässerrandstreifen am nördlichen Graben – Parzelle 515 teilweise - und 15 m breiter Ostrand sowie Nordrand der Parzelle 516 teilweise) dient primär dem Ausgleich durch Eingriffe in den Baugebieten. Hier ist ein naturnaher Pufferstreifen zum östlich angren-

zenden Radweg und der dann folgenden Nidda-Aue herzustellen, der neben klimaökologischen und biologischen (Fauna, Flora) auch landschaftsästhetische Positivwirkungen zur Folge hat.

Auf der Fläche ist eine Umwandlung der bisherigen Ackerfläche in eine mit vereinzelt Gehölzen überstellte Extensivwiese gemäß der Maßnahmenbeschreibung in den Textfestsetzungen vorzunehmen (siehe auch Umweltbericht). Dazu gehört auch die Pflanzung von 10 kleinkronigen, standortgerechten Bäumen II. Ordnung. Zur Gewährleistung der in Kap. 4.1 bereits erwähnten Zielsetzung der Freihaltung der Klimaschneise entlang der Nidda sind höhere Bäume nicht geboten. Vorhandene Gehölze am Graben sind aber zu erhalten.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die in § 49 HWG aufgeführten Verbote zur Anlage und Erweiterung von Baum- (10 m zum Deichfuß) und Strauchpflanzungen (5 m zum Deichfuß) zu beachten sind.

In der Fläche sind zudem die für Gewässerrandstreifen geltenden Verbote des § 38 Abs. 4 Satz 2 WHG und des § 23 Abs. 2 HWG zu beachten.

### **7.7.2 Naturnahe Bewirtschaftung von Oberflächenwasser auf den Parkplatz-Flächen**

Im Sinne der bereits in Kap. 6.2 erläuterten Konzeption zum Umgang mit Oberflächenwasser wird textlich festgesetzt, dass auf der Parkplatzfläche anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück weitestmöglich zurückzuhalten und möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen ist.

Gezielte Einleitungen und gezielte Versickerungen bedürfen allerdings einer separaten wasserrechtlichen Genehmigung.

Dies dient der Vermeidung einer potenziellen Abflussverschärfung in der Kanalisation und damit im Vorfluter und somit auch der Vermeidung von Beeinträchtigungen für irgendein Gewässer oder von Reduzierungen der bisherigen Speisung des Grundwassers. Zudem dient diese Festsetzung neben den grundwasserökologischen auch wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc., aber auch Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten durch Hochwasserschäden etc.).

### **7.7.3 Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen**

Es wird auch verbindlich vorgegeben, dass die Abstellflächen von Fahrzeugen auf den Parkplatzflächen sowie sonstige Kfz.-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden sind. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite  $\geq 2$  cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

Dies dient der Minimierung des Versiegelungsgrades und somit der Minderung von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes.

Da der Parkplatz lediglich für Mitarbeiter geplant ist und nicht für regelmäßige Nutzung durch Schwerlastverkehr, ist auch keine unvertretbare Einschränkung für den Gewerbetreibenden gegeben. Lkw's sollen nur auf dem alten Firmengelände stehen (und vor allem rangieren), zumal dort durch den geplanten externen Mitarbeiter-Parkplatz neue Flächen dafür verfügbar sind.

### **7.7.4 Artenschutzrechtlich begründete Festsetzungen**

Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse (die nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen, sondern zwingend zu beachten sind) werden zum Schutz der Fauna Zeitfenster für Rodearbeiten, für Maßnahmen an Gebäuden und für den Beginn von Baumaßnahmen verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

- So wird zunächst, als artenschutzrechtlich begründete Maßnahme, festgesetzt, dass die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 29.02. eines Jahres zulässig ist. Diese Auflage stellt grundsätzlich nur die Übernahme einer bereits gültigen (und somit ohnehin zu beachtenden) Rechtsgrundlage aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) dar, wird aber ausdrücklich in die Textfestsetzungen übernommen, um dieser Auflage eine bessere „Wahrnehmbarkeit“ zu sichern.  
Falls aber Baumfällungen und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden sind, so wird die Möglichkeit eröffnet, vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle prüfen zu lassen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten oder Fledermäusen betroffen sein können.
- Um die Tötung geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Störungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ausschließen zu können, wird zudem festgesetzt, dass vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder sonstiger Maßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung auf das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG vertiefend zu untersuchen sind.  
Sofern besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Quartiere, Nester etc.) vorhanden sind, sind unter Einbeziehung der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen einzuleiten.  
Dabei sind die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 LNatSchG zu beachten: Demnach ist das Ergebnis dieser Untersuchung der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.  
Auch diese Festsetzung bedeutet im Wesentlichen lediglich die Aufnahme von bereits gültigen gesetzlichen Regelungen in den Satzungstext.
- Um darüber hinaus auch sicher auszuschließen, dass keine sonstigen streng geschützten Tiere (insbesondere bodenbrütende Vögel) von baulichen Maßnahmen beeinträchtigt werden, sind die Freiflächen eitnah vor Beginn der Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes im Rahmen einer Baufeldkontrolle auf ein Vorkommen besetzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen. Bei einem positiven Befund unter Einbeziehung der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen einzuleiten.  
Damit können mit relativ geringem Aufwand unverhältnismäßige zeitliche Einschränkungen für die Realisierung von Vorhaben vermieden werden, ohne aber die zwingende Einhaltung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote zu gefährden.

### **7.7.5 Dachbegrünung**

Es wird für die beiden Baugebiete verbindlich festgesetzt, dass Dächer des obersten Geschosses von Hauptgebäuden, die

1. als flache oder flach geneigte Dächer (mit einer Neigung von maximal 7°) ausgebildet sind,
2. eine Grundfläche von mindestens 100 qm aufweisen und
3. nicht zu mindestens 50 % für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden, zu mindestens 80 % ihrer Fläche fachgerecht zu begrünen sind.

Ausnahmen von der Flächendeckung der Begrünung werden lediglich zugelassen für technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, für Dachüberstände bzw. sonstige Randelemente der Dachkonstruktion, für die punktuellen Stützen von aufgeständerten Photovoltaikanlagen sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen.

Die Vorgabe einer Dachbegrünung dient

- der Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfeldes für die umgebende Bebauung, insbesondere bei Blickbeziehungen aus höher gelegenen Fenstern,
- der lokalklimatischen Anreicherung (durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich eine Verbesserung des Umgebungsklimas - Kühlung und Luftbefeuchtung),
- der Verringerung des Oberflächenwasserabflusses: Minderung der Spitzenabflüsse, Verzögerung der Ableitung des Regenwassers und (durch die Verdunstung bzw. die Aufnahme durch die Pflanzen) Minderung der Abflussmenge,
- der ökologischen Aufwertung (Lebensräume für Tiere),
- der Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub durch die Vegetation und das Substrat,
- der Minderung der möglichen Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes durch den neuen Baukörper,
- der optischen Aufwertung der Gebäudearchitektur (Imagewerbung „Grün am Bau“).

Die für den jeweiligen Bauherrn daraus resultierende Mehr-Investition beim Neubau ist in der Gesamtabwägung bereits aus diesen (überwiegend bereits hoch zu gewichtenden) Gründen gerechtfertigt.

Außerdem wirkt sich eine Dachbegrünung – trotz zunächst höherer Investitionskosten - langfristig sogar zumeist Kosten mindernd aus, insbesondere durch die Minimierung der Materialbeanspruchung:

- sie bewirkt bei einem flachen Dach eine wirkungsvollere Temperaturdämpfung als eine Kies-schicht, bei geringerer Auflast;
- sie bewirkt Wärmedämmleistungen im Winter und Hitzeschild im Sommer und damit einen Beitrag zur Energieeinsparung;
- sie bewirkt einen Schutz der Dachabdichtung vor Wind- und Witterungseinflüssen wie Sturm, Hagel, UV-Strahlung – damit verlängerte Lebensdauer der Dachabdichtung gegenüber unbegrünnten Varianten;
- sie bewirkt einen Schutz der Dachabdichtung vor Extrembeanspruchung bei Spitzentemperaturen im Sommer und Winter;
- sie bewirkt eine Reduzierung des 'Flatterns' und damit einer Verringerung von Bauschäden und auch der Verdichtungen des Dämmmaterials sowie der Scher-Spannungen und hat somit letztlich geringere Reparaturkosten und längere Haltbarkeit des Daches zur Folge;
- sie bewirkt eine Verbesserung der Luftschalldämmung aufgrund der größeren Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und eine gute Schalladsorption wegen der Struktur der Vegetation;
- sie hat im Falle von Intensivbegrünungen sogar zusätzliche Nutzflächen zur Folge (Sport, Spiel, Freizeit).

## **7.8 Sonstige Anpflanzungen**

Mehrere Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sollen dazu beitragen, dass - trotz der grundsätzlichen Ziele einer neuen bzw. einer zusätzlichen Bebauung - ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad erzielt wird. Damit sollen die bekannten daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen erzielt werden, welche nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch weiteren Teilen der umgebenden Bestands-Bebauung zugutekommt.

### **7.8.1 Anpflanzung von Bäumen entlang des Gewerbegebietes**

Während der zur öffentlichen Straße 'Am Selzerbrunnen' hin gewandte Westrand des Sondergebietes durch die grünordnerische Gestaltung des bestehenden Hotel-Entrées bereits angemessen eingegrünt ist, soll dies durch textliche Festsetzungen auch für das neu zu bebauende Gewerbegebiet gewährleistet werden. Damit soll eine auf dieser Seite der Straße möglichst durchgehende Grünstruktur bis zum Radweg hergestellt und zumindest

eine Teil-Kompensation für die hier entfallenden Gehölzstrukturen geschaffen werden, sodass auch die mit der Bebauung einhergehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert werden kann. Außerdem besitzen derartige Pflanzungen nachweislich eine geschwindigkeitsreduzierende und somit eine verkehrsberuhigende Wirkung.

Dazu sind am Nordwestrand des Gewerbegebietes (in nordöstlicher Verlängerung des bestehenden und zu erhaltenden Baumbestandes in Form der hier zum Erhalt festgesetzten Bäume im Geltungsbereich sowie der in der Straßenparzelle liegenden Bäume) in einem Abstand von höchstens 6 m von der Grenze zur Straße 'Am Selzerbrunnen' standortgerechte Laubbäume I. oder II. Ordnung (mindestens 7 Stück) zu pflanzen. Diese dürfen einen Abstand von höchstens 10 m untereinander aufweisen, um den Charakter einer Straßen begleitenden Baumreihe zu erzielen.

Ansonsten sind die Standorte aber, aufgrund der notwendigen Freihaltung von Ein- und Ausfahrten etc., variabel; daher kann der Abstand zwischen zwei Bäumen an maximal zwei Stellen auch auf bis zu 15 m erhöht werden. .

Soweit hier Baumpflanzungen infolge der getroffenen Vorgaben zur Mindestbegrünung von Stellplätzen (dazu s.u.) erforderlich werden, so können diese Bäume zur Erfüllung der vorliegenden Festsetzung angerechnet werden.

### **7.8.2 Anpflanzungen entlang des südlich folgenden Rad- und Fußweges**

Um die beim Rückbau der Tennishalle und dem Neubau der geplanten Hotelweiterung hier entfallenden Gehölzstrukturen wieder herzustellen, sind am südlichen Rand der Sondergebiete die Flächen zwischen den Gebäuden und dem südlich angrenzenden Rad- und Fußweg (Flurstück 517) flächendeckend zu bepflanzen. Ausnahmen sind zulässig für Abstandsflächen zum Baukörper (Traufe etc.) sowie für notwendige Nebenanlagen.

Um eine Mindest-Abschirmung zwischen dem Neubau und dem Radweg zu sichern, ist die Pflanzung im Hinblick auf die Artenauswahl und die Pflanzdichte so zu konzipieren, dass mittelfristig entlang des Weges eine optisch abschirmende Pflanzung (freiwachsend oder Hecke) entsteht, die eine Höhe von mindestens 2,0 m aufweist.

### **7.8.3 Baumpflanzungen auf den Parkplatz-Flächen**

Durch die Vorgabe zur Stellplatz-Begrünung soll ein Beitrag zu den daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen geleistet werden, was nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch dem angrenzenden öffentlichen Raum zugutekommt. Diese Festsetzung soll aber auch zur Beschattung der Fahrzeuge an heißen Sommertagen dienen.

Daher ist auf der geplanten Parkplatzfläche im Norden des Flurstücks 516 sowie auf dem bereits vorhandenen (und nun auch planungsrechtlich gesicherten) Parkplatz auf Flurstück 514 (mindestens alle angefangene 5 Stellplätze) im Randbereich derselben je ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Baum I. oder II. Ordnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies entspricht auch der Vorgabe der Stellplatzsatzung der Stadt Karben, deren Vorgaben auch hier gültig sind, soweit in der vorliegenden Bebauungsplanung keine weitergehenden Regelungen getroffen werden.

Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme wirksam verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

#### 7.8.4 Begrünung von Stellplätzen im Sondergebiet und im Gewerbegebiet

Zur Erzielung der oben erläuterten Wirkungen derartiger Pflanzungen auf Parkplätzen gelten die vorstehend erläuterten Vorgaben für die Mindestbegrünung dieser Bereiche mit Einzelbäumen ausdrücklich auch für zusammenhängende Stellplatzbereiche in den Baugebietsflächen.

#### 7.8.5 Gestaltung der privaten Grünfläche am Südrand der festgesetzten Parkplatzfläche

Zur Eingrünung der Parkplatzfläche auch in südliche Richtung (freie Kulturlandschaft, Radwege etc.) ist auf der mit einer Pflanzgebots-Signatur gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB vorgesehenen privaten Grünfläche am Südrand der festgesetzten Parkplatzfläche auf Flurstück 516 eine abschirmende Pflanzung als Randeingrünung anzulegen.

Dazu sind zunächst in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl standortgerechte Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der konkreten Ausführungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf und der Charakter einer Baumreihe mit möglichst gleichmäßigen Abständen erzielt werden soll. Auf die Pflanzung höherer Bäume sollte verzichtet werden, um den Kaltluftabflüssen keine Hindernisse entgegenzusetzen.

Die verbleibenden Flächen im Randbereich und zwischen den Bäumen sind – zur Herstellung einer optisch in südliche Richtung abschirmenden Pflanzung - mit standortgerechten Sträuchern (mindestens 2-reihig) zu bepflanzen, um eine relativ gute optische Abschirmung zu erzielen.

### 7.9 Erhalt von Pflanzungen

Im oben bereits erläuterten Sinne einer möglichst starken Ein- und Durchgrünung des Plangebietes im weiteren Auenbereich der Nidda und vor allem zur Vermeidung und Minderung der Eingriffsintensität werden der Graben auf Flurstück 515 und seine Randbereiche sowie die nördlich davon vorhandenen Gehölzbestände gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB verbindlich zum Erhalt festgesetzt.

- Im Bereich der Grabenparzelle sind - lediglich Maßnahmen zur Pflege, zur Unterhaltung und ggf. auch zur naturnäheren Ausgestaltung des Gewässers und seiner Randbereiche zulässig. Wassergesetzliche Vorgaben gelten ansonsten unmittelbar und bleiben von Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Südlich des Grabens folgt dann der gewässerrandstreifen mit aufwertenden Maßnahmen (Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Aber auch der Gehölzbestand in dem westlichen und südlichen Teil der Parzelle 514 am Nordostrand des Geltungsbereiches (zwischen Graben und Straße bzw. westlich des kleinen Parkplatzes) ist dauerhaft zu erhalten und dazu auch vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, so sind Ersatzpflanzungen in der in den Textfestsetzungen vorgegebenen Mindestqualität vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.
- Schließlich werden auch zahlreiche Bäume am Westrand des geplanten Gewerbegebietes zum Erhalt festgesetzt. Ziel ist der vollständige Erhalt der dortigen (wenngleich unregelmäßigen) Gehölzreihe entlang der Straße (zwischen der bisherigen Parkplatz-Zufahrt bzw. der Einfahrt der neuen Planstraße und der Aufschüttung nördlich der Tennisplätze, die abgetragen werden muss), in Verbindung mit den auf der Straßenparzelle (außerhalb des Geltungsbereiches, daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt) befindlichen Bäumen, welche die Stadt als Unterhaltungspflichtiger ohnehin erhalten wird.

Damit bleibt der Charakter einer von Gehölzen begleiteten Straßenflucht bis auf Höhe der Zufahrt der Fa. Rapp erhalten. Der unvermeidbare Verlust von Gehölzen, so v.a. auf der abzutragenden Aufschüttung nördlich der Tennisplätze, wird qualitativ und funktional kompensiert, wie im Umweltbericht dargelegt wird.

Diese Bestände wirken jeweils in den öffentlichen Raum hinein und weisen somit neben ihren ökologischen auch wichtige landschaftsästhetische Funktionen auf; außerdem dienen sie als optischer Puffer zwischen der Straße 'Am Selzerbrunnen' / Dögelmühle und dem Radweg zum neuen Gewerbegebiet, zum Parkplatz und zu den geplanten Baukörpern hin.

## 7.10 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich weist einen Abstand von über 200 m zum nächst gelegenen Wohngebiet (Luisenthaler Straße, südöstlich des Plangebietes) auf, sodass entsprechende immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen der Hotelnutzung oder der nochmals um ca. 60 m weiter dazu entfernt liegenden (zudem eingeschränkten) gewerblichen Nutzungen und der bestehenden Wohnnutzung auszuschließen sind.

Darüber hinaus liegen lediglich die nördlich bis westlich folgenden Teilgebiete des Gewerbebetriebes im potenziellen Einwirkungsbereich von Emissionen aus dem Geltungsbereich. Diese weisen eine verhältnismäßig geringe Schutzbedürftigkeit auf, sodass auch hier – auch im Hinblick auf das eingeschränkte Emissionspotenzial der künftigen Plangebietsnutzungen – keine Konflikte zu erwarten sind.

Die geplante gewerbliche Nutzung im Nordwesten des Geltungsbereiches wird bereits durch die textliche Festsetzung wirksam eingeschränkt, dass nur Betriebe zulässig sind, „*die das Wohnen nicht wesentlich stören*“. Das dadurch Eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) entspricht somit im Hinblick auf den zulässigen Emissionsgrad einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. Die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit mit der südlich folgenden Hotelnutzung kann dadurch gewährleistet werden. Da dort bereits ein Hotel existiert, auf dessen Belange Rücksicht genommen werden muss, ist diese Einschränkung für die heranrückende Nutzung vertretbar – andernfalls würden aufwendige (und städtebaulich in der Regel problematische) aktive Lärmschutzmaßnahmen zwischen dem Gewerbegebiet und dem Sondergebiet 'Hotel' erforderlich (zulasten und somit auch auf der Fläche des Gewerbegebietes), was durch die getroffene Festsetzung vermieden werden kann.

Der nördlich bis nordwestlich angesiedelte Gewerbebetrieb muss bereits derzeit Rücksicht nehmen auf den Schutzanspruch des seit langem hier rechtmäßig bestehenden Hotels. Die Emissionen aus dem Gewerbebetrieb dürfen somit aktuell bereits nicht so hoch sein, dass sie den Hotel-Betrieb und dessen schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere zu den einschlägigen Nacht- und sonstigen Ruhezeiten, beeinträchtigen.

Da dies somit als gewährleistet angesehen werden kann, sind auch entsprechende immissionsschutzrechtlich begründete Beeinträchtigungen der nun ermöglichten Erweiterung des Hotels in östliche Richtungen (somit jeweils in größerem Abstand als das vorhandene Hotel) auszuschließen, zumal der Grad der Schutzbedürftigkeit der dafür nun als zulässig deklarierten Nutzungen unverändert gegenüber dem des Bestands-Hotels bleibt. Auch die nächst gelegenen Landesstraßen 3205 und 3351 liegen hinreichend weit entfernt vom Plangebiet. Die Nordumgehung wurde zudem bereits in Kenntnis der Bestandsnutzungen geplant, daher ist die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit dieser Trasse mit dem damals bereits existierendem Hotel – und demzufolge auch mit den nun geplanten gewerblichen und Sondergebietsnutzungen vorauszusetzen.

Sonstige abwägungsrelevante Belange des Immissionsschutzes, einschließlich potenzieller Emissionen durch Gerüche oder Strahlungen bzw. elektromagnetische Felder o. ä., sind nicht erkennbar.

### **7.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind**

Die auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB getroffene textliche Festsetzung, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern (einschließlich unterirdischer Stützbauwerke, wie z. B. Rückenstützen von Einfassungen des Straßenoberbaus), auf den Baugrundstücken zulässig sind, soweit sie außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegen, dient der Sicherung der Erfordernisse der noch nicht vorliegenden Straßenfachplanung.

Die von diesen Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen verbleiben aber weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer und stehen diesen zur privatnützigen Verwendung soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage (Böschungfläche, Stützbauwerk o. ä.) nicht beeinträchtigen. Dies gilt etwa für Anpflanzungen oder eine Nutzung als Garten- und Freizeitfläche. Selbst bauliche Nutzungen, wie etwa die Errichtung einer Grundstückszufahrt, eines Stellplatzes oder einer Garage, werden auf der Böschungfläche bzw. dem stützenden Bauwerk in vielen Fällen nicht ausgeschlossen sein, solange diese Anlagen die Funktion der Anlage nicht beeinträchtigen.

Anmerkung zu den rechtlichen Folgen: Die vorstehende Festsetzung alleine berechtigt den Straßenbaulastträger gemäß aktueller Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 27.08.2009 - Aktenzeichen 4 CN 5.08) aber noch nicht zur Umsetzung der damit planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen; vielmehr muss er sich vor der Herstellung und Unterhaltung des Vorhabens das aus der Eigentümerposition (§ 903 Satz 1 BGB) fließende Nutzungsrecht vom Grundstückseigentümer verschaffen.

Die erforderliche Berechtigung kann sich der Straßenbaulastträger bspw. über die Belastung des betroffenen Grundstücks mit einem planakzessorischen städtebaulichen Recht gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verschaffen (wofür der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB ausdrücklich die Grundlage bildet), aber auch über den freihändigen Erwerb des betreffenden Grundstücks oder über andere auf die Rechtsübertragung gerichtete vertragliche Instrumente.

## **8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

In Abschnitt 2. der Textfestsetzungen werden mehrere gestalterische Festsetzungen getroffen.

Durch diese Festsetzungen soll in diesem Siedlungsrandbereich ein mehr oder weniger homogenes, dem Landschaftsausschnitt neben dem überregionalen Radweg und in der weiteren Aue der Nidda angemessenes Erscheinungsbild hinsichtlich der betroffenen Gestaltelemente gewahrt bzw. erzielt werden und sich die entstehende Neu-Bebauung möglichst harmonisch in die Umgebung einfügen.

Die Festsetzungen sollen dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Landschaftsbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig den Bauherren allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen. Aus diesem Grunde werden auch jeweils möglichst breite Spektren für die einzelnen Gestaltungsparameter festgesetzt und nicht unverhältnismäßig eng gefasste Vorgaben.

Außerdem werden die Vorgaben auf wenige (dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende) Elemente (so im Wesentlichen Dacheindeckung, Außenfassaden, Einfriedungen und Werbeanlagen) beschränkt, während den

künftigen Eigentümern die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen freigestellt bleiben soll.

Zur Vermeidung von unangemessenen Einschränkungen für rechtmäßig errichtete Bebauung wird ausdrücklich festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen nicht für die jeweils von den Festsetzungen betroffenen Elemente, Gebäudeteile und Anlagen an denjenigen Gebäuden und baulichen oder sonstigen Anlagen gelten, die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes (17.08.2017) nachweislich bereits rechtmäßig errichtet worden waren und die lediglich einem Umbau oder einer Umnutzung zugeführt werden.

Dies betrifft aber lediglich das bestehende Hotelgebäude auf Flurstück 520/1, alle übrigen Gebäude werden neu errichtet.

## **8.1 Dächer und Solaranlagen auf Dächern**

Es wird zur Dacheindeckung festgesetzt, dass keine glänzenden bzw. reflektierenden Dacheindeckungen verwendet werden dürfen.

Dies ist darin begründet, dass derartige Dächer – je nach Sonneneinstrahlung – auch unerwünschte, da stark außenwirksame und die Nachbarschaft mitunter störende Reflexionen hervorrufen können;

Außerdem werden die als architektonisches Gestaltungselement in den letzten Jahren verstärkt aufgekommenen und nachgefragten Metaldächer zugelassen - allerdings nur, wenn das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln (mit der möglichen Folge einer Belastung für Boden und Grundwasser in diesem weiteren Auenbereich) ausgeschlossen sind.

Generell ist jedoch – unabhängig von den vorgenannten Restriktionen - die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig, deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die ortsbildgestalterischen bzw. landschaftsästhetischen Belange.

Zur besseren gestalterischen Einbindung in die Dachelemente wird jedoch festgesetzt, dass die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Bei flachen oder flach (bis maximal 7°) geneigten Dächern sind hingegen auch freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, da ansonsten auf ihnen keine Solaranlagen mit einer sinnvollen Neigung errichtet werden könnten. Diese müssen dann aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben, um eine optisch möglw. nachteilige Außenwirkung zu minimieren.

Auf die verbindliche Festsetzung einer Dachform oder einer Dachneigung wird zum einen verzichtet, um die Spielräume für Bauherrn nicht unangemessen einzuschränken. Im Hinblick auf die sehr disparat gestaltete Dachlandschaft der umgebenden Bebauung erschienen derartige gestalterische Vorgaben unangemessen restriktiv.

Zum anderen wird aber auch darauf verzichtet, da derartige Vorgaben mit dem Tenor der entsprechenden Rechtsprechung der jüngeren Zeit kollidieren würden.

Viel wesentlicher für die Vermeidung potenziell nachteiliger Außenwirkungen im Hinblick auf die Kriterien Orts- bzw. Landschaftsbild, Nachbarschaftsschutz etc. ist ohnehin die Beschränkung der Maße der baulichen Nutzung; diese sind in Kap. 7.2 erläutert.

## 8.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die wenigen Vorgaben zur Dachgestaltung hinaus werden weitere bauordnungsrechtliche Vorgaben getroffen.

### • Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Das Gebot der gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen soll die Nutzung dieser Bereiche als Arbeits- oder Lagerflächen verhindern, die häufig den Nachbarschaftsschutz beeinträchtigen und dem Ortsbild abträglich sind. Außerdem soll damit auch indirekt die innere Durchgrünung und somit die lokalklimatische und ästhetische Optimierung der beiden Baugebiete gefördert werden.

### • Werbeanlagen

Die Vorgaben der §§ 2 bis 7 der Werbeanlagengestaltungssatzung der Stadt Karben<sup>1</sup> werden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Diese Regelungen, die sich bewährt haben und die nicht zuletzt auch aus Gründen der Gleichbehandlung, aber auch im Hinblick auf die exponierte Lage auch in diesem Teilbereich Anwendung finden sollen, werden damit Bestandteil des Bebauungsplanes und gelten somit für die Errichtung von Werbeanlagen im gesamten Geltungsbereich.

Darüber hinaus bzw. auch abweichend von diesen Vorgaben werden für den Geltungsbereich noch konkrete Festsetzungen zu (in Gewerbegebieten, aber auch an zahlreichen Hotelbetrieben häufigen platzierten) Pylonen und Fahnenmasten getroffen, die in der Regel eine starke Außen- und auch Fernwirkung aufweisen können und daher beschränkt werden sollten.

- Aus diesem Grund werden Pylone nur für Eigenwerbung im Sinne des § 4 der Werbeanlagengestaltungssatzung und ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zugelassen. Außerdem darf die maximale Höhe eines Pylons den höchsten Punkt des zugeordneten Hauptgebäudes nicht überragen.
- Fahnenmasten sind hingegen auch außerhalb der Bauflächen zulässig. Allerdings ist bei deren Anordnung in jedem Falle zu berücksichtigen, dass kein Teil der Werbeanlage – somit einschließlich der Fahnen(-Tücher) – die Grenze zu öffentlichen Straßen überschreiten darf.
- Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird ergänzend festgesetzt, dass bei der Errichtung von Fahnenmasten für Werbeanlagen ausschließlich Elemente mit innenliegender und nach dem Stand der Technik lärmarmen Seilführung (ohne störende Schlaggeräusche am Mast) zulässig sind. Dies dient der Vermeidung der hinlänglich bekannten Lärmbelastungen, die von anderen Bauarten dieser Masten, insbesondere bei stärkerem Wind, ausgehen.

### • Fassaden und Außenwände

Auch Metallfassaden werden – analog zur entsprechenden Festsetzungen zu Metalldächern und aus den dort jeweils bereits genannten Gründen - nur zugelassen, wenn

1. das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind, und
2. die Fassaden keine reflektierende Außenwirkung aufweisen.

---

<sup>1</sup> Satzung über Art, Gestaltung und Standortauswahl von Werbeanlagen in Teilbereichen der Stadt Karben (Werbeanlagengestaltungssatzung).  
[<https://www.karben.de/portal/bekanntmachungen/uebersicht-900000163-24930.html?rubrik=900000001>]

- **Abstellplätze für Müllbehälter o. ä.**

Dauer-Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe, für Leergut oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich im vorderen oder im hinteren Grundstücksbereich in einem Abstand von bis zu 8 m zu einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder zu einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o.ä.) abzuschirmen.

Dies soll dazu dienen, diese oft unschönen Elemente mit vertretbarem Aufwand wirksam und dauerhaft vor Einblicken aus dem öffentlichen Raum (Radweg im Süden, Planstraße, bestehende Straße 'Am Selzerbrunnen') zu schützen.

## 9. Umweltprüfung

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht (UB) gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

Darin wird u. a. auch die umwelt- bzw. naturschutzfachliche Kompensation für die unvermeidbar verbleibenden Eingriffe im Geltungsbereich dargelegt: Dies kann durch die Abbuchung von Ökopunkten vom städtischen Ökokonto gewährleistet werden, was vertraglich zu sichern ist – eine entsprechende Beschlussfassung zu dieser Regelung muss vor Fassung des Satzungsbeschlusses erfolgen).

Im engeren Geltungsbereich bestanden keine Möglichkeiten mehr, weitere als die bereits festgesetzten Kompensationsmaßnahmen vorzugeben, ohne dass die geplanten baulichen Nutzungen, die gemäß den Erläuterungen in Kap. 1 schließlich Anlass für diese Bebauungsplanung sind, unverhältnismäßig weiter einzuschränken.

In den **Textfestsetzungen** erfolgt auch eine entsprechende Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB.

Demnach sind zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Ökokonto-Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Karben in einem Umfang von 69.567 Biotopwertpunkten zuzuordnen; die zugrunde gelegte Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 10. Umsetzung der Planung

### 10.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 515, 519 und 520/3 sind bereits im Eigentum der Stadt Karben.

Das Flurstück 516 gehört der HLG (Hessische Landgesellschaft). Besitzer der Flurstücke 520/1 und 520/2 ist der Hotelbetreiber, während das Flurstück 514 im Eigentum der Fa Satis & Fy ist.

## 10.2 Bodenordnung

Infolge der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse ist kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

## 10.3 Kosten, Finanzierung

Die Kostentragung für sämtliche Planungen, Gutachten etc. sowie für die Realisierung sämtlicher Erschließungs- und Bauvorhaben im Geltungsbereich sowie für die anfallenden Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Karben und den privaten Erschließungsträgern für die beiden unterschiedlichen Baugebiete geregelt.

Die ggf. nicht in den Städtebaulichen Verträgen erfassten und zugeordneten Kosten werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. Haushaltsansätze der Stadt Karben finanziert.

## 10.4 Flächenbilanz / Statistik

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf (*digital ermittelt; Abweichungen aber möglich*):

<b>Festgesetzte Nutzung</b>	<b>Fläche, ca. [qm]</b>	<b>Anteil [%]</b>
Gewerbegebietsfläche	5.557	30,30%
Sondergebietsfläche	6.432	35,07%
Straßenverkehrsfläche (geplant)	803	4,38%
Parkplatz-Fläche östlich Gewerbegebiet (geplant)	2.784	15,18%
Parkplatz-Fläche am Nordostrand (Bestand)	149	0,81%
Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen und von Gewässern (Graben-Parzelle und begrünte Randbereiche; Bestand)	1.111	6,06%
Ausgleichsfläche am Nordostrand, einschließlich des Gewässerrandstreifens südlich der Grabens auf Flst. 515	1250	6,81%
Private Grünfläche am Südrand des geplanten Parkplatzes (mit Pflanzgebot zur Randeingrünung)	256	1,40%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>18.343</b>	<b>100,00%</b>