



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“

- Vorentwurf -

Karben, Gemarkung Kloppenheim

Planstand:

16. März 2018



Im Auftrag von:

Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Karben

Erstellt von:

BLFP Frielinghaus Architekten Planungsgesellschaft mbH
Bearbeiter: Richard Besel
Strassheimer Straße 7
61169 Friedberg
Tel: 06031/6002-0
Fax: 06031/6002-22
e-mail: mailto@blfp.de

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Verfahren | 4 |
| 1.1. | Rechtsgrundlagen | 4 |
| 1.2. | Verfahrensart..... | 4 |
| 1.3. | Verfahrensverlauf..... | 4 |
| 2. | Ziele und Zwecke der Planung | 5 |
| 3. | Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| 4. | Planungsrechtliche Situation | 7 |
| 4.1. | Regionalplan und Flächennutzungsplan..... | 7 |
| 4.2. | Rechtsverbindliche Bebauungspläne | 8 |
| 4.3. | Schutzgebiete | 9 |
| 4.3.1. | Geschützte Biotop gemäß §30 BNatSchG | 9 |
| 4.3.2. | FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete | 9 |
| 4.3.3. | Wasserschutz | 9 |
| 5. | Bestandsaufnahme | 10 |
| 5.1. | Lage des Plangebiets, Nutzung | 10 |
| 5.2. | Verkehr..... | 11 |
| 5.2.1. | Motorisierter Individualverkehr (MIV)..... | 11 |
| 5.2.2. | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) | 12 |
| 5.2.3. | Fuß- und Radverkehr | 12 |
| 5.3. | Ver- und Entsorgung | 12 |
| 5.3.1. | bestehende Versorgungsleitungen | 12 |
| 5.3.2. | Entsorgung..... | 12 |
| 5.4. | Wasserwirtschaft..... | 12 |
| 5.4.1. | Wasserbedarf..... | 12 |
| 5.4.2. | Grundwasser..... | 13 |
| 5.5. | Bodenschutz, Altlasten..... | 13 |
| 5.5.1. | Bodenfunktion, Eingriff..... | 13 |
| 6. | Städtebauliches Konzept | 13 |
| 6.1. | Nutzungskonzept | 13 |
| 6.2. | Freiraumkonzept | 14 |
| 6.3. | Erschließungskonzept..... | 15 |
| 7. | Realisierung der Planung | 15 |
| 8. | Anlagen | 15 |
| 1. | Umweltbericht..... | 15 |
| 2. | Artenschutzrechtliche Prüfung | 15 |

1. Verfahren

1.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.03.2017 (GVBl. S. 36)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. I S. 338)

Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

1.2. Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im zweistufigen Regelverfahren nach BauGB mit Umweltprüfung.

1.3. Verfahrensverlauf

Am 17.08.2017 erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ in den Gemarkungen Klein-Karben und Kloppenheim.

Der Beschluss der frühzeitigen Beteiligung und des Vorentwurfs wird voraussichtlich von der Stadtverordnetenversammlung am 26. März 2018 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der

Öffentlichkeit und der Behörden findet dann voraussichtlich im Zeitraum vom April – Mai 2018 statt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

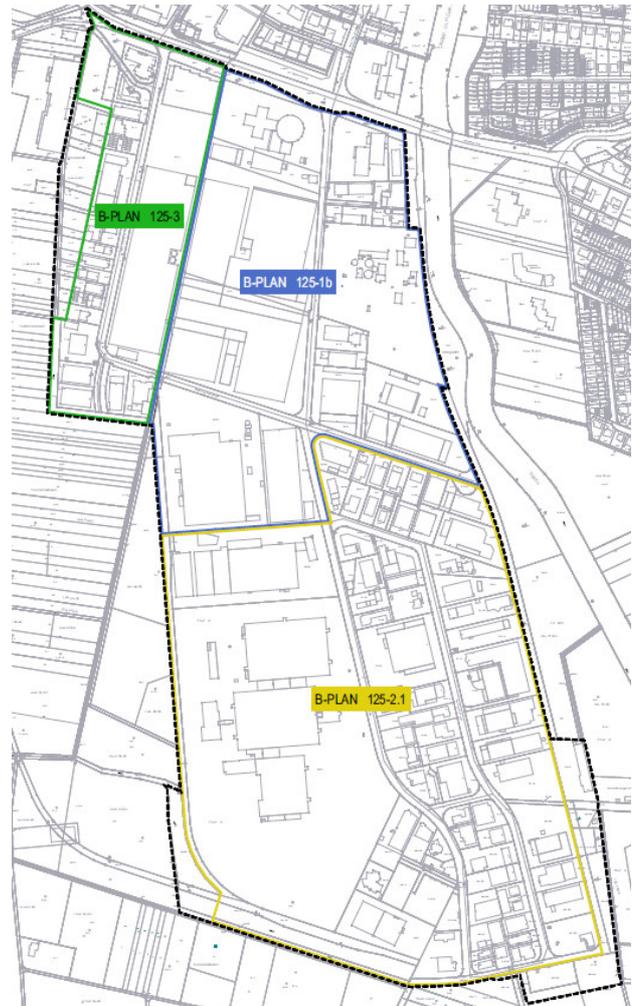
Mit dem Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ werden die Änderungs- und Ergänzungsbedarfe der in diesem Bereich liegenden, rechtskräftigen Bebauungspläne zusammengefasst. Das Ziel ist ein moderner und zeitgemäßer Gesamtbebauungsplan für das größte Karbener Gewerbegebiet.

Der Geltungsbereich umfasst weitestgehend die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 125-1b, 125-2.1 und 125-3 „Gewerbegebiet“, ergänzt um einige Teilbereiche, ohne das sogenannte „Dreiecksgrundstück“, das bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 211 „Neue Mitte am Bahnhof“ überplant wurde.

Anlass der Planänderung ist die unklare planungsrechtliche Situation im bisher nicht überplanten Bereich westlich der bestehenden Gewerbegebietes. Außerdem sollen die Bereiche des Wertstoffhofes und der Schießsportanlage im Südosten des Plangebietes planungsrechtlich gesichert werden. Dem Wertstoffhof soll zudem eine Erweiterung ermöglicht werden.

Die bisher nicht überplanten Bereiche umfassen eine Fläche von rund 3,90 ha. Insgesamt sollen geringfügige Anpassungen der zulässigen Nutzungen und sonstige kleinere Änderungen vorgenommen werden. Im weiteren Planungsverlauf können geringfügige Änderungen der Abgrenzung erfolgen.

Die Fläche ist auch im Gesamtzusammenhang der geplanten Entwicklung einer neuen Stadtmitte Karbens zu sehen.



Quelle : BLFP Frielinghaus Architekten

Unmittelbar westlich angrenzend entsteht derzeit das sogenannte „Dreiecksgrundstück“, das die Verbindung zwischen dem bereits begonnen Teil der neuen Stadtmitte mit Rathaus, Handel und Wohnbebauung westlich der Nidda herstellen soll. Darüber hinaus soll mit dem Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ der westlich des City-Centers verlaufende Grünzug, als wichtiger, grüner Stadtraum planungsrechtlich gesichert werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der S-Bahnhof „Groß-Karben“ befindet sich ca. 300 m westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich liegt in den Gemarkungen Klein-Karben und Kloppenheim. Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch die L 3205 (Bahnhofstraße), im Osten durch die Nidda, im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Südwesten durch brachliegende Bahngleise Landwirtschaftsflächen und im Nordwesten durch ein Versorgungszentrum (bspw. Aldi, Tegut, Rossmann und Burger King).

Ausgehend vom nordwestlichen Eckpunkt der an die Parzelle der L3205 südlich angrenzenden Parzelle(Flur 7 Nr. 355, Gemarkung Kloppenheim), verläuft die Plangebietsgrenze auf der nördlichen Grenze Parzelle Flur 7 Nr. 355 in östliche Richtung, knickt an deren nord-östlichem Eckpunkt für wenige Meter nach Süden ab, um dann weiter auf der südlichen Grenze der Straßenparzelle Flur 2 Nr. 198/15 (Gemarkung Groß-Karben) in östliche Richtung zu verlaufen bis die Grenze auf die nordöstliche Ecke der Parzelle Flur 3 Nr. 9/23 stößt. An diesem Eckpunkt knickt der Grenzverlauf des Plangebiets nach Süden ab. Der östliche Grenzverlauf des Plangebiets erstreckt sich mit, leichten Verlaufsversprüngen in westlicher und östlicher Richtung, fortlaufend entlang der östlichen Grenze der folgenden Parzellen in der Flur 3 Nrn. 9/4, 9/10, 9/11, 11/5, 12/13, 12/9, 30/24 (Durchquerung Wegeparzelle), 14/18, 15/27, 15/12, 15/14, 15/25, 16/48, 16/47, 16/35, 16/43, 191/5 (Flur 2), durchquert 9/1, führt weiter entlang 22/150, 22/154, 22/155, 22/164, und 66/70 bis zu deren nordöstlichen Eckpunkt.

Vom südöstlichen Eckpunkt ausgehend verläuft der südliche Grenzverlauf zunächst auf der südlichen Parzellengrenze Flur 3 Nr. 22/164 in westliche Richtung, weiter entlang der südlichen Parzellengrenze Nr. 22/38 bis zu deren Südöstlichen Eckpunkt, knickt ab in Richtung Norden auf der östlichen Grenze der Parzelle Nr. 22/38, wenige Meter noch vor der südlichen Grenze der Wegeparzelle 22/163, knickt der Verlauf in Richtung Westen und verläuft durch die Parzelle 22/40 bis ungefähr zur Hälfte der Parzelle, grenzt sich an die Wegeparzelle 22/163, fortlaufend an der westlichen Grenze der Parzelle 22/41 und verläuft dann mit einem Knick nach Südwesten zum nordwestlichen Eckpunkt der Parzelle 5/6.

Von diesem Punkt aus, verläuft die Plangebietsgrenze westwärts auf der Südseite der Parzelle Nr. 40/22 bis zu deren südwestlichen Eckpunkt. Der westliche Grenzverlauf, ausgehend vom letztgenannten Eckpunkt, verläuft zunächst in Richtung Norden auf den jeweils westlichen Grenzen der Parzellen in der Flur 3 Nrn. 40/22, 40/23, 40/24 und 40/25. Der Grenzverlauf verspringt unter Berücksichtigung einer kleinen Ecke der letztgenannten Parzelle einige Meter in östliche Richtung und verläuft dann weiter in Richtung Norden auf der westlichen Grenze der Parzelle 36/10 bis zu deren nordwestlichem Eckpunkt. Am Eckpunkt der letztgenannten Parzelle mit der gedachten Verlängerung der südlichen Grenze der Parzelle Flur 6 Nr. 74/3 (Gemarkung Kloppenheim), knickt der Grenzverlauf in Richtung Osten ab und durchquert zunächst auf der gedachten Grenzverlängerung die Parzellen Flur 3 Nr. 36/2, Flur 3 Nr. 34/7, Flur 3 Nr. 33/2 und Flur 6 Nr. 97/1 (Gemarkung Kloppenheim).

Weiter verläuft die Plangebietsgrenze auf der südlichen Grenze der Parzelle Flur 6 Nr. 74/3 in Richtung Westen und von deren südwestlichen Eckpunkt an, weiter auf der westlichen Parzellengrenze dieser Parzelle sowie der Parzelle Flur 7 Nr. 265/1 (Gemarkung Kloppenheim) in Richtung Norden. Der Grenzverlauf durchquert die letztgenannte Parzelle schließlich bis auf die nördliche Parzellengrenze dieses Flurstücks stoßend. Leicht in Richtung Osten versetzt, verläuft der westliche Grenzverlauf weiter auf der westlichen Grenze der Parzelle Flur 7 Nr. 247/2 (Gemarkung Kloppenheim), dann auf der westlichen Grenze der Wegeparzelle Flur 7 Nr. 21/1 (Gemarkung Kloppenheim) und schließlich auf der westlichen Grenze der Parzelle Flur 7 Nr.

355 (Gemarkung Kloppenheim). Am nordwestlichen Eckpunkt dieser Parzelle angekommen, ist das Plangebiet geschlossen. Von nord-östlichen Eckpunkt der Verkehrswegeparzelle Flur 7 Nr. 355 verläuft der westliche Grenzverlauf über eine lange Strecke geradlinig in südlicher Richtung, jeweils auf den östlichen Grenzen der Parzellen Nr. 26/2 und Nr. 27/4 (beide Flur 7) bis zum südöstlichen Eckpunkt der letztgenannten Gewerbeparzelle. Dort knickt der Grenzverlauf für wenige Meter in östliche Richtung ab und verläuft auf der nördlichen Grenze der Verkehrswegeparzelle Flur 3 Nr. 30/35 (Gemarkung Klein-Karben) und knickt an deren nord-östlichem Eckpunkt in Richtung Süden ab. Der westliche Grenzverlauf verläuft nun auf der östlichen Grenze der letztgenannten Verkehrswegeparzelle weiter in Richtung Süden bis sie auf den westlichsten Eckpunkt der Parzelle Flur 3 Nr. 35 (Gemarkung Klein-Karben) trifft. Von diesem Punkt ausgehend verläuft die Gebietsgrenze auf der westlichen Grenze der Parzelle in südliche Richtung bis zum Schnittpunkt mit der gedachten Verlängerung der südlichen Grenze der Parzelle Flur 6 Nr. 74/3.

Dort knickt der Grenzverlauf in westliche Richtung ab und durchquert auf der gedachten südlichen Grenzverlängerung die Parzellen Nr. 34/7, Nr. 33/2 (beide Flur 3 Gemarkung Klein-Karben) sowie Flur 6 Nr. 97/1 und folgt dann weiter der realen südlichen Parzellengrenze Flur 6 Nr. 74/3 in westliche Richtung bis zu deren süd-westlichen Eckpunkt. Von diesem Punkt ausgehend bildet zunächst die westliche Parzellengrenze der Parzelle Flur 6 Nr. 74/3 die westliche Plangebietsgrenze in nördliche Richtung, dann die westliche Grenze der Parzelle Flur 7 Nr. 265/1. An dem Punkt, an dem der westliche Grenzverlauf der Parzelle Flur 7 Nr. 265/1 erstmals in westliche Richtung knickt, durchquert die Grenze des Plangebiets die letztgenannte Parzelle schräg in nördlich Richtung zum südöstlichen Eckpunkt der Parzelle Flur 7 Nr. 35/4. Von diesem Punkt ausgehend, bildet die westliche Grenze der Parzelle Flur 7 Nr. 247/2 den weiteren Grenzverlauf des Plangebiets in nördliche Richtung und bis zu Ihrem nördlichen Eckpunkt. Dort folgt sie der nördlichen Grenze der letztgenannten Parzelle für wenige Meter in östliche Richtung und knickt auf dem nord-östlichen Eckpunkt dieser Parzelle anschließend nach Norden ab, dann der östlichen Grenze der Parzelle Flur 7 Nr. 356/1 zunächst nach Norden und dann wenige Meter nach Westen folgend bis der Grenzverlauf wieder auf den nordwestlichen Eckpunkt der Parzelle Flur 7 Nr. 354 stößt. Sind bei den Flurstücken keine Angaben zur Gemarkungen angeführt, handelt es sich um Flurstücke in der Gemarkung Klein-Karben.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von rund 73,44 ha.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Regionalplan und Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) ist die Fläche derzeit als gewerbliche Baufläche (Bestand), Grünfläche, Fläche für die Abwasserbeseitigung (Bestand) und ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Eine Änderung des RegFNPs ist nicht erforderlich, da bisher nicht überplanten Bereiche mit einer Fläche von weniger als 5 ha (rund 3,90 ha) keine raumbedeutsame Maßnahme darstellen.



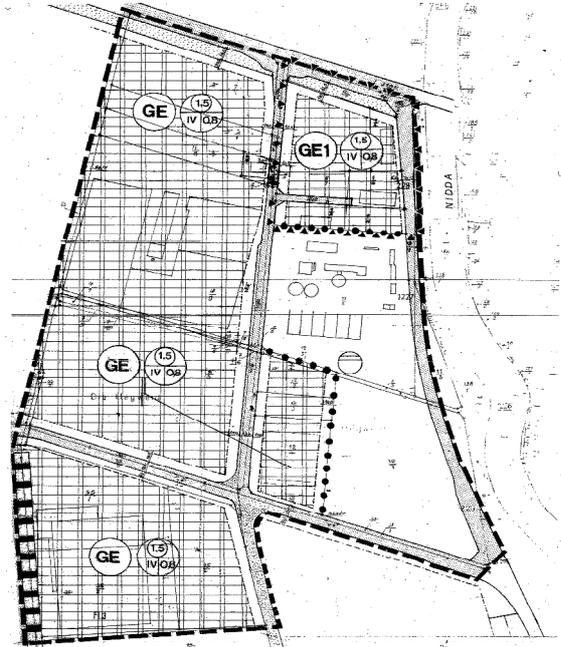
Quelle: Regionalverband Hessen, Markierung Plangebiet (rot) durch BLFP

4.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Plangebiet existieren bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne. Der Geltungsbereich beinhaltet die vollständigen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 125-1b, 125-2.1 und 125-3 „Gewerbegebiet“, jedoch ohne das sogenannte Dreiecksgrundstück. Die drei existierenden Bebauungspläne werden in diesem zusammengefasst und um Teilbereiche im Nordwesten und Südosten erweitert.

Der Bebauungsplan Nr. 125-1b „Gewerbegebiet“ befindet sich im nordöstlichen Bereich des 125-4. Dort sind die Grundstücksflächen als Gewerbegebiet und als Fläche für die Abwasserbeseitigung ausgewiesen.

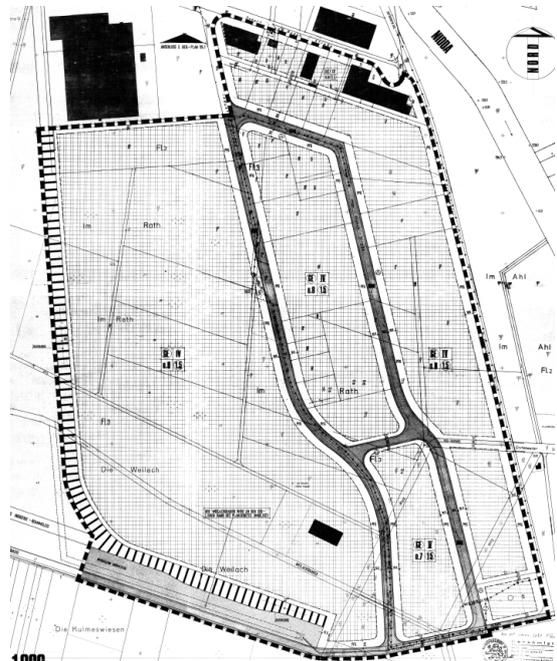
Die Festsetzungen des 125-1b werden mit einigen Anpassungen, wie bspw. an der Fläche für Abwasserbeseitigung, der öffentlichen Grünflächen im Norden sowie dem Randstreifen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche in den 125-4 übernommen.



Quelle: Stadt Karben, Bauen und Wohnen, Stadtplanung / Bauleitplanung

Im Bebauungsplan Nr. 125-2.1 „Gewerbegebiet“ befindet sich im südöstlichen Bereich des 125-4. Dort sind die Grundstücksflächen als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Festsetzungen des 125-2.1 werden mit einigen Anpassungen, wie bspw. den zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen und den Baugrenzen in den 125-4 übernommen.

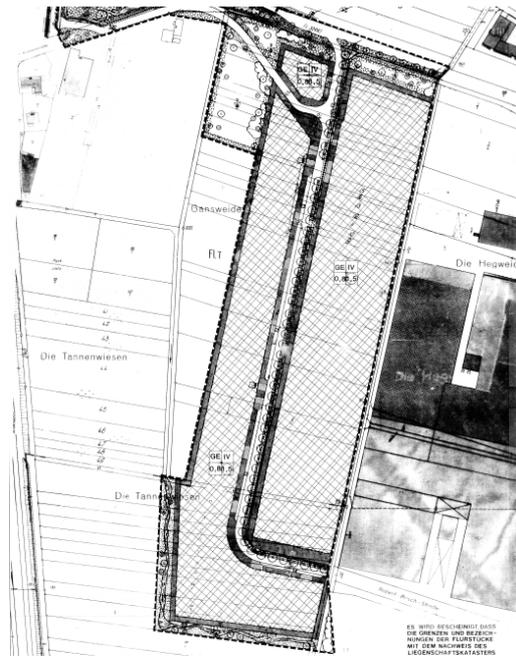


Quelle: Stadt Karben, Bauen und Wohnen, Stadtplanung / Bauleitplanung

Im Bebauungsplan Nr. 125-3 „Gewerbegebiet“ befindet sich im westlichen Bereich des 125-4. Dort sind die Flächen als Gewerbegebiet, sowie als öffentliche Grünflächen mit entsprechenden Pflanzgeboten ausgewiesen.

Ausgenommen ist die als Grünfläche II ausgewiesene Fläche, da diese in der Zwischenzeit durch das sogenannte „Dreiecksgrundstück“ (Bebauungsplan Nr. 211 „Neue Mitte am Bahnhof“) überplant wurde.

Die Festsetzungen des 125-3 werden mit einigen Anpassungen der Baugrenzen und der Grünfestsetzungen bspw. in den 125-4 übernommen.



Quelle: Stadt Karben, Bauen und Wohnen, Stadtplanung / Bauleitplanung

4.3. Schutzgebiete

Im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen sind nach derzeitigem Stand keine ausgewiesenen Schutzgebiete der folgenden Kategorien vorhanden: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Gebiet), Europäisches Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil

4.3.1. Geschützte Biotope gemäß §30 BNatSchG

Im Planungsbereich sind keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden.

4.3.2. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.3.3. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5m Tiefe nach § 88 HWG durch die Kreisverwaltung des Wetteraukreises (Fachdienst Wasser- und Bodenschutz) genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere Schutzgebiete sind nach derzeitigem Stand nicht betroffen.

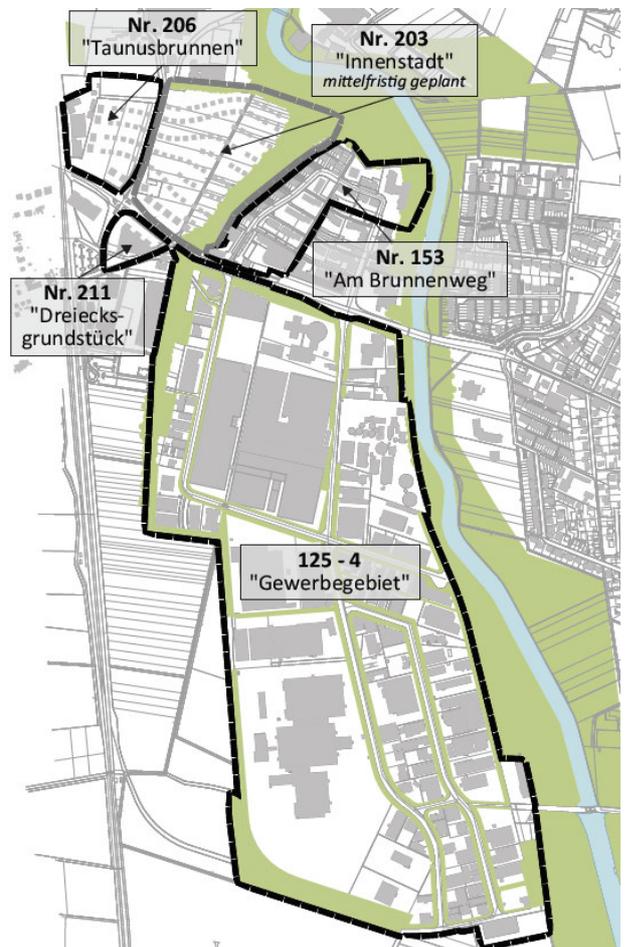
5. Bestandsaufnahme

5.1. Lage des Plangebiets, Nutzung

Das Gebiet liegt mit ca. 300 m Entfernung in der Nähe des S-Bahnhofs „Groß-Karben“ in den Gemarkungen Klein-Karben und Kloppenheim. Mit dem Bebauungsplan wird zudem ein weiterer Bauteil des Gesamtkonzeptes der „Neuen Mitte“ der Stadt Karben gesichert, in Form des Grünzuges an der westlichen Grenze des Geltungsgebietes. Westlich vom Plangebiet wird derzeit das Gebiet „Dreiecksgrundstück“ entwickelt.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet genutzt, mit großflächigen Gewerbebetrieben wie König+Neurath und Continental sowie kleinteiligeren Mittelständigen Betrieben.

Westlich grenzt die S-Bahnlinie an das Gebiet. Östlich an das Plangebiet angrenzend (auf der anderen Seite der Brunnenstraße) befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier soll mittelfristig ein neues Wohngebiet entstehen, das die Verbindung zwischen dem bereits begonnenen Teil der neuen Stadtmitte mit Rathaus, Handel und Wohnbebauung westlich der Nidda und dem nun geplanten Plangebiet „Tanusbrunnen“ schaffen soll. Die Haupteinfahrstraße Karbens (L3205) führt am südlichen Rand des Plangebiets entlang. Vorhandene Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung.



Quelle : BLFP Frielinghaus Architekten



Robert Bosch-Straße 1 – Blickrichtung Westen, rechts Passavant & Zickwölf (Östliche Grenze des Geltungsbereichs)



Industriestraße 18 – Blickrichtung Norden, links König + Neurath (Kreuzung, zentral im Geltungsbereich)



Industriestraße 16 – Blickrichtung Süden, auf König + Neurath (nahe Kreuzung, zentral im Geltungsbereich)



Dieselstraße 4 – Blickrichtung Südwesten, auf Conti Tech Technologie Chemie GmbH (Mittig im Geltungsbereich)



Bahnhofstraße 196 – Blickrichtung Osten, auf Uniflex-Hydraulik und Restaurant (Westgrenze des Geltungsbereiches)



Max-Planck-Straße 44 – Blickrichtung Westen, auf Recyclinghof (Südöstlicher Eckpunkt des Geltungsbereiches)



Max-Planck-Straße 10A – Blickrichtung Norden, auf Cepewa GmbH (Lage an Ostgrenze des Geltungsbereiches)



Robert-Bosch-Straße 60 – Blickrichtung Süden, auf König + Neurath (Nordwesten im Geltungsbereich)

5.2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets ist aufgrund der zentralen Lage innerhalb Karbens als sehr gut zu bewerten. Durch die Lage Karbens im Rhein-Main-Gebiet bestehen sehr gute Anbindungen an die überregionale Verkehrsinfrastruktur (Bundesautobahnen, Flughafen, Schienennetz).

5.2.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Bahnhofstraße (L 3205) erschlossen, die die Hauptverkehrsstraße Groß-Karbens ist. Über diese ist man nach

weniger als 750m Richtung Westen auf der B3 (Richtung Friedberg bzw. Bad Vilbel). Über die A661 ist man z.B. in knapp 30 Minuten am Frankfurter Flughafen (rund 36km) oder in 20 Minuten (rund 18 km) auf der Zeil in der Frankfurter Innenstadt.

Zudem wurde die Ortsumfahrung Karben zwischenzeitlich in Betrieb genommen, wodurch die L3205 weniger stark frequentiert ist.

5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die S-Bahn (Linie S 6 Friedberg-Frankfurt) fährt zweimal in der Stunde nach Frankfurt bzw. Friedberg. Es besteht ein vertakteter Übergang S-Bahn / Stadtbuslinien / AST-Verkehr. Am Bahnhof befinden sich eine große Park+Ride- sowie eine Fahrradabstellanlage. Bis zum Frankfurter Hauptbahnhof (Anschluss an den Fernverkehr) fährt die S-Bahn eine halbe Stunde.

5.2.3. Fuß- und Radverkehr

In der Stadt Karben besteht ein umfangreiches und gut ausgeschildertes Radverkehrsnetz.

Entlang der nördlich angrenzenden Bahnhofstraße (L 3205) verläuft der Hauptradweg zwischen Klein-Karben, Innenstadt und Bahnhof Groß-Karben (Radverkehrsanbindung in Richtung Osten) und Kloppenheim (Anbindung Richtung Westen). Ab der nordwestlich gelegenen Brunnenstraße besteht zudem ein Anschluss an den Hauptradweg Richtung Norden und Nordosten (Okarben bzw. Niddaaue).

Hinzu kommt die gute fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes durch die Nähe zum S-Bahn-Halt im Westen und der nördlich angrenzenden Stadtmitte Karbens.

5.3. Ver- und Entsorgung

Ein Ver- und Entsorgungsnetz ist vorhanden. Der Anschluss neuer Baugrundstücke an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz ist möglich.

5.3.1. bestehende Versorgungsleitungen

Bei notwendigen Erdarbeiten im Bereich von Kabeln ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, sich vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg in Verbindung zu setzen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

5.3.2. Entsorgung

Das Plangebiet ist in der vorliegenden Schmutzfrachtsimulationsberechnung SMUSI (Februar 2014) für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben berücksichtigt.

5.4. Wasserwirtschaft

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

5.4.1. Wasserbedarf

Die Träger öffentlicher Wasserversorgung sollen auf eine rationelle Verwendung des Wassers hinwirken (Hessisches Wassergesetz §36 Sparsamer Umgang mit Wasser).

5.4.2. Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung. Es befindet sich nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebietes.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes der Zone I. Die Belange des Heilquellenschutzes sind entsprechend zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen keine Oberflächengewässer vor.

5.5. Bodenschutz, Altlasten

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

5.5.1. Bodenfunktion, Eingriff

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen sind derzeit nicht bekannt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und aufgrund von Gutachten werden ggf. weitere Erkenntnisse gewonnen.

6. Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ werden die bestehenden Bebauungspläne Nr. 125-1b, 125-2.1 und 125-3, samt einigen Ergänzungsbereichen (ca. 3,90 ha), in einem modernen Gesamt-Bebauungsplan zusammengefasst.

Die bestehenden Grundstücks- und Bebauungsstrukturen, sowie baulichen Dichtevorgaben werden in den neuen Plan übernommen und lediglich um einige Änderungsbereiche im Nordwesten und Südosten erweitert. So werden die vorhandenen Potenziale der Fläche ausgeschöpft.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten spielt die Sicherung des sogenannten „Grünen Bandes“ eine wichtige Rolle, da damit ein weiterer Baustein des strategischen Entwicklungskonzeptes „Neue Mitte“ der Stadt Karben planungsrechtlich gesichert wird.

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

6.1. Nutzungskonzept

Die Nutzungsstrukturen der drei bestehenden Bebauungspläne werden mit einigen Anpassungen, die die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen betreffen, in den neuen Plan übernommen.

Insgesamt soll der gewerbliche Charakter des Gebietes gestärkt und die Gesamtsituation für Gewerbebetriebe attraktiviert werden. Hierzu ist es erforderlich das Gewerbegebiet künftig in klarer definierte Nutzungszonen zu gliedern. In den Textfestsetzungen wurden entsprechende Formulierungen eingefügt (vgl. auch Textfestsetzungen A. 1.).

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.



6.2. Freiraumkonzept

Im Plangebiet befinden sich öffentliche Grünflächen, die zum einen im Norden als Abstandsgrün zur Bahnhofstraße mit Fuß- und Radwegen und zum anderen im Nordwesten als öffentliche Wiese fungieren.

Diese sollen nicht nur planungsrechtlich gesichert werden. Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten soll künftig als „Grünes Band“ nach Süden ausgebaut werden und damit ein weiterer Baustein des Strategiekonzeptes „Neue Mitte“ der Stadt Karben gesetzt werden.

Darüber hinaus werden auch die nicht mehr benötigten Flächen für Bahnanlagen künftig als „Grünes Band“ bis zur Südgrenze des Geltungsbereiches entwickelt. Ergänzend wird auch eine Grünfläche im Südosten zwischen der Gemeinbedarfsfläche und der Fläche für Abfallentsorgung (Wertstoffhof) planungsrechtlich gesichert, sodass das Gewerbegebiet künftig von einem durchgrüntem Gebietsrand umgeben wird.

Um auch eine Durchgrünung des inneren Bereiches zu sichern werden zwischen den Baugrenzen und der öffentlichen Verkehrsfläche Randstreifen mit Pflanzgeboten gesichert.

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

6.3. Erschließungskonzept

Erschlossen wird das Plangebiet durch die Bahnhofstraße, die nördlich verläuft und von der die Robert-Bosch- und Industriestraße abzweigen und das Plangebiet in südlicher Richtung erschließen. Im Kreuzungsbereich zwischen den besagten Straßen zweigen die Diesel- und Max-Planck-Straße ab, die bis zur südlichen Plangebietsgrenze verlaufen.

Stellplätze sind oberirdisch auf den Baugrundstücken, sowie straßenbegleitend in Kombination mit Baumpflanzungen vorhanden.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Karben ist entsprechend zu berücksichtigen.

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

7. Realisierung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Karben voraussichtlich keine Kosten.

8. Anlagen

1. Umweltbericht

(Vorentwurf NaturProfil März 2018)

2. Artenschutzrechtliche Prüfung

(Wird zur Offenlage beigefügt)