

Bebauungs- und Grünordnungsplans „Blütenstraße“, Stadt Karben, Burg Gräfenrode

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Zustand des Gebietes

Der Geltungsbereich umfasst 4.927 qm.

Die Fläche fällt von Südost nach Nordwest - an der Nordgrenze um ca. 1,0 m, an der Südgrenze um ca. 2,5 m. Der höchste Punkt liegt mit 137,5 m üNN an der Südostecke des Planungsgebietes. Im Süden und Osten schließen sich Wohnbaugrundstücke an, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Im Norden befinden sich umzäunte Pferdekoppeln. Das westlich angrenzende Areal wird kleingärtnerisch genutzt.

Die Fläche ist unbebaut und wird als Spiel- und Bolzplatz benutzt und gepflegt. Fünf Bäume befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches.

Zu erwähnen ist weiterhin, dass im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan zwei Feldgehölze mit insgesamt 1.178 qm Fläche vorgesehen waren, deren Realisierung ausblieb und nun zu berücksichtigen ist.

Zum Verfahren

Der Bebauungsplan wird aufgrund der ca. 1.000 qm umfassenden Erweiterung des Geltungsbereiches in den Außenbereich hinein im regulären, zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Varianten und Auswahl der Planungsmöglichkeiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 179 „Bindweidgraben“ für Burg Gräfenrode ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten und Spielplatz ausgewiesen. Sie befindet sich im Eigentum der Stadt und steht noch immer unbebaut zur Verfügung. Nachdem eine Neuerrichtung neben dem alten Standort im Pfarrgarten der Ortsmitte aufgrund der Topografie, der Rücksichtnahme auf die denkmalgeschützte Umgebung und erschwerter Erreichbarkeit in der verkehrlich gegebenen Situation verworfen wurde, soll das verfügbare Areal am Bindweidgraben genutzt werden.

Zur Unterbringung der Einrichtung braucht es eine passend dimensionierte Fläche für Gebäude und Außenbereich. Ein Transportkanal mit DN 900 beschränkt die Bebaubarkeit der Fläche. Er kann aus Kosten- und Zeitgründen jedoch nicht verlegt werden. Die zunächst geprüfte Variante, den Baukörper am Bindweidgraben zu platzieren, wurde verworfen, weil der Grundriss mit mehreren großen Räumen für Gruppen- und Mehrzwecknutzungen nicht befriedigend zu lösen war.

Diese Konstellation führt zur Beanspruchung von ca. 1.000 qm Fläche nordwestlich der Kanaltrasse bis zur Verlängerung der Freihofstraße. Neben der Kindertagesstätte soll auch weiterhin ein Spielplatz für die Öffentlichkeit betrieben werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 179 „Bindweidgraben“ ergeben sich insgesamt Auswirkungen von geringer Schwere auf die zu betrachtenden Potentiale.

Die Versickerung des Niederschlagswassers wird durch Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt. Es ergeben sich insgesamt geringfügige bis mittlere Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

Beeinträchtigungen für Flora, Fauna und Biotope können durch die Fällung oder Entnahme der vorhandenen Gehölze gegeben sein. Sie werden durch grünordnerische Festsetzungen gemindert und ausgeglichen.

Der Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinne ist im Umfang von 53.689 Biotoppunkten geboten. Er wird im Kontext des Karbener Ökokontos unter Zuordnung zu der Maßnahme „Restrukturierung Nidda, Hochwasser Retentionsraum Einsiedel“ hergestellt.

Beeinträchtigungen für Orts- und Landschaftsbild, Kulturgüter, Menschen und ihre Gesundheit sind nicht zu erkennen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Bedenken der anerkannten Naturschutzverbände (nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz) wurden nicht berücksichtigt. Sie betrafen den folgenden Inhalt:

Aspekte des Natur- und Bodenschutzes sollen höherwertig gewürdigt werden; die Kita soll auf der ursprünglichen Gemeinbedarfsfläche errichtet und auf die Wohnbaugrundstücke soll verzichtet werden. Das Areal sei für Bau- und Außenfläche ausreichend bemessen. Außerdem sei damit den zu erwartenden Konflikten wegen Kinderlärm vorgebeugt, die Ausgleichsflächen könnten ggf. am vorgesehenen Ort hergestellt werden und der Erschließungsaufwand an der Freihofstraße könne entfallen.

Maßgeblichen Inhalten weiterer Stellungnahmen wird durch den vorhandenen Bestand, durch präzisierte Planbestandteile oder durch projektbezogenes Handeln Rechnung getragen:

- Anforderungen an den Brandschutz mit Verfügbarkeit ausreichender Löschwassermenge und Tragfähigkeit der Zufahrtsstraßen
- Zuweisung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme
- Vereinbarkeit der Nutzungen mit der Heilquellenschutzverordnung
- Wasserversorgung / Abwasserentsorgung
- Verwendung von Niederschlagswasser
- Ergänzung der Behandlung des Schutzgutes Boden im Planwerk

20.06.2018

Gez. M. Striewe

Büro für Stadtplanung + Kommunalberatung