



BEBAUUNGSPLAN NR. 223 'AM QUELLENHOF'

Stadt Karben,
Stadtteil Groß-Karben

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

BEGRÜNDUNG

Stand: 28.09.2018



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
internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALT:	Seite
1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung	4
2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss.....	7
3. Beschreibung des Geltungsbereiches.....	7
4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	8
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	13
5. Standortalternativen.....	14
6. Erschließung.....	14
6.1 Versorgung.....	14
6.2 Entsorgung.....	15
6.3 Verkehr.....	16
7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	18
7.1 Art der baulichen Nutzung	18
7.1.1 Sondergebiet 'Hotel'	18
7.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).....	18
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	20
7.3 Bauweise / Hausformen	22
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche	22
7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	23
7.5.1 Nebenanlagen	23
7.5.2 Stellplätze und Garagen.....	23
7.6 Verkehrsflächen und deren Anschlüsse an andere Flächen	23
7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
7.7.1 Gestaltung der Fläche am Nordostrand	24
7.7.2 Naturnahe Bewirtschaftung von Oberflächenwasser auf den Parkplatz- Flächen.....	24
7.7.3 Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen.....	25
7.7.4 Artenschutzrechtlich begründete Festsetzungen.....	25
7.7.5 Dachbegrünung.....	26
7.8 Sonstige Anpflanzungen.....	27
7.8.1 Anpflanzung von Bäumen am West- und Nordwestrand des Gewerbegebietes	27
7.8.2 Anpflanzungen entlang des südlich folgenden Rad- und Fußweges.....	27
7.8.3 Baumpflanzungen auf den Parkplatz-Flächen	28
7.8.4 Begrünung von Stellplätzen im Sondergebiet und im Gewerbegebiet	28
7.8 Erhalt von Pflanzungen	28
7.9 Immissionsschutz	29
7.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind.....	29

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	30
8.1 Dächer und Solaranlagen auf Dächern.....	31
8.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen	31
9. Umweltprüfung	33
10. Umsetzung der Planung.....	33
10.1 Eigentumsverhältnisse	33
10.2 Bodenordnung.....	33
10.3 Kosten, Finanzierung.....	33
10.4 Flächenbilanz / Statistik.....	34

Anlagen:

- **Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

NATURPROFIL (2018): Artenschutzrechtliche Prüfung: Stadt Karben - Bebauungsplan Nr. 223 'Am Quellenhof'. Stand: xx.yy.2018. Friedberg.

[wird zur Offenlage Anlage zum Umweltbericht]

- **Anlage 2: Geotechnisches Gutachten mit geomagnetischer Prospektion**

[folgt zur Offenlage]

- **Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten**

[folgt zur Offenlage]

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 zur Beschreibung des Geltungsbereiches siehe Übersichtskarte auf der Planurkunde, Abb. 1 sowie Kap. 3).

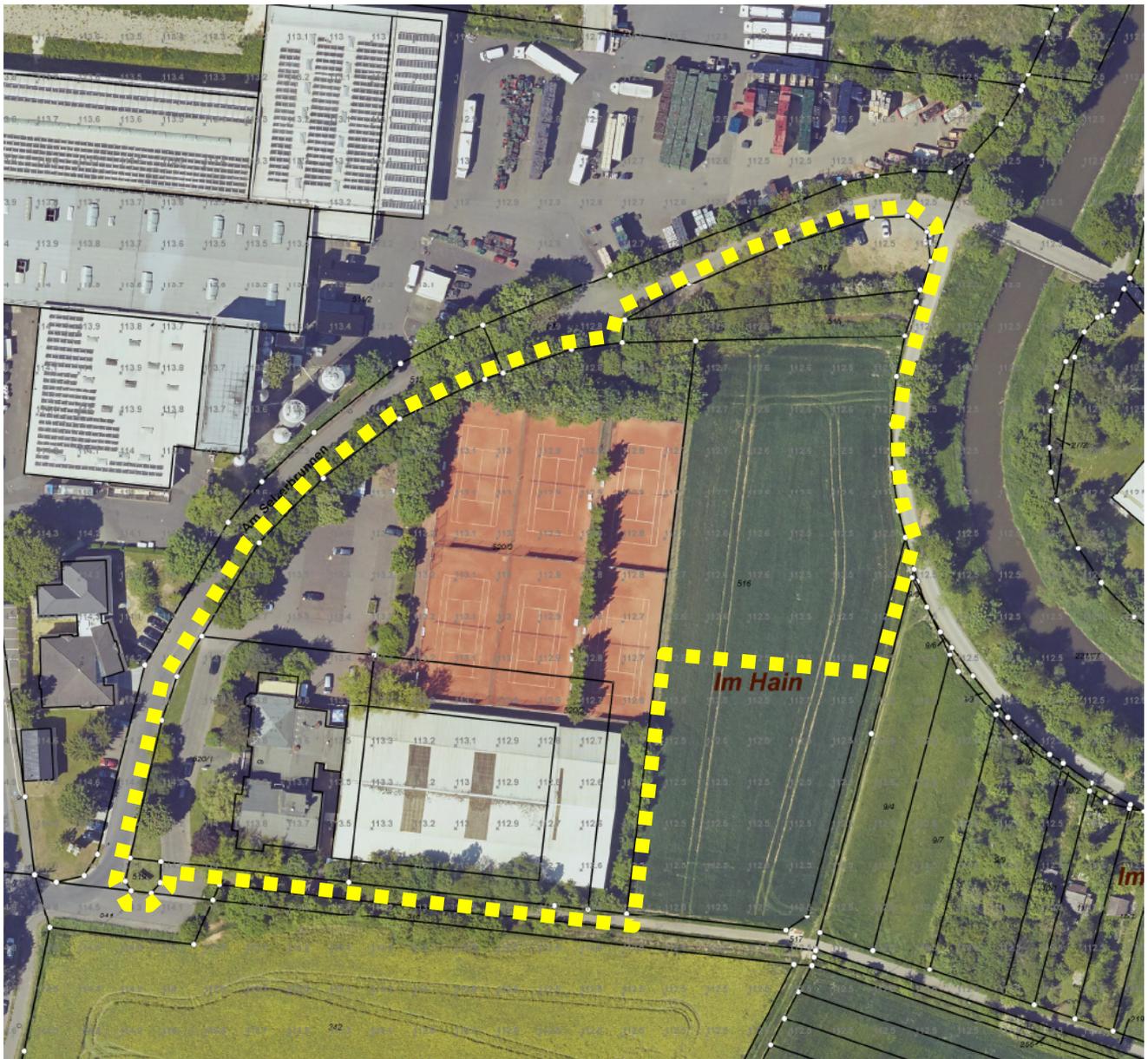


Abb. 1: Orthofoto mit Markierung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).
[Quelle der Grundlage: Stadtverwaltung Karben].

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.

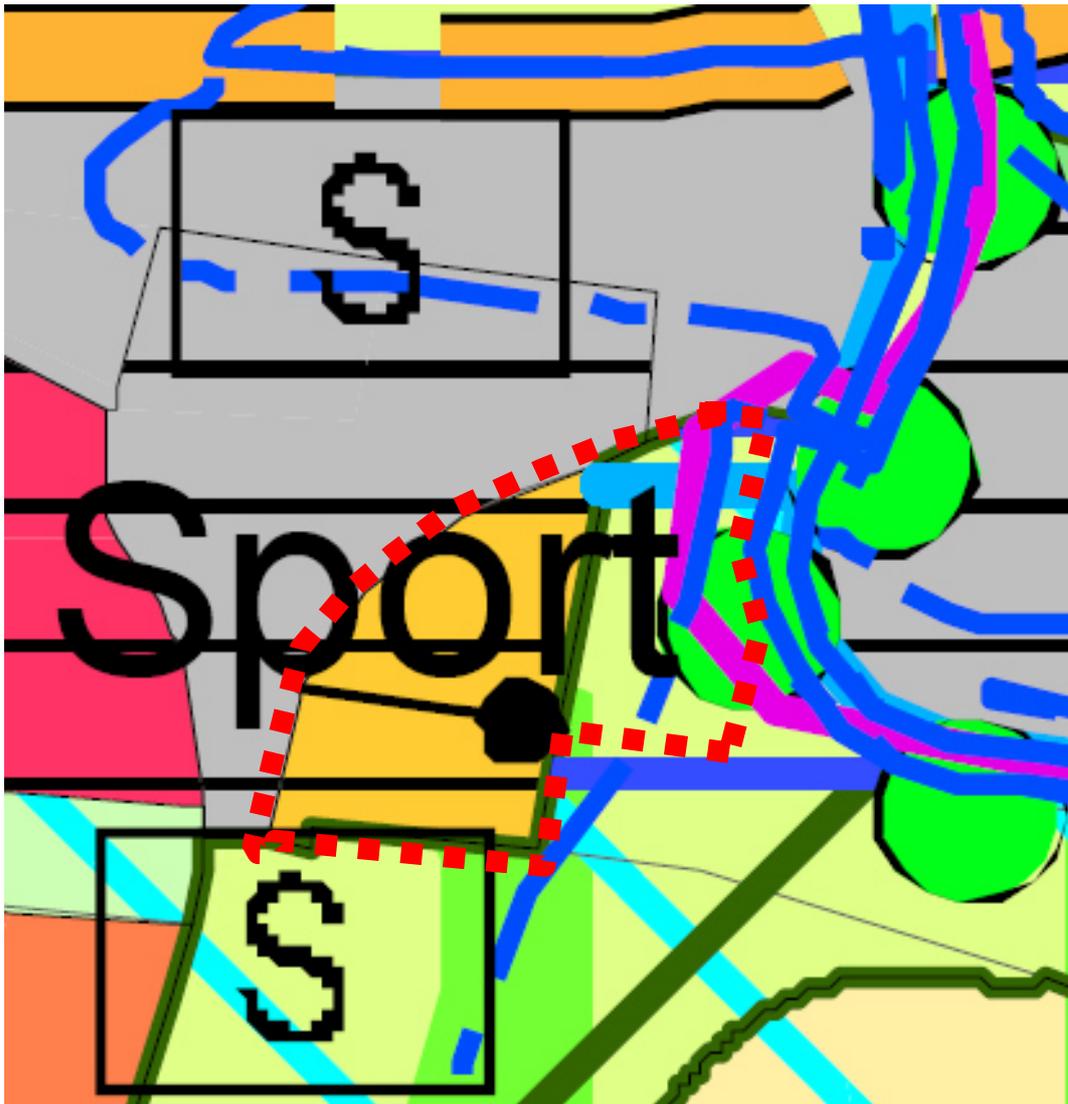


Abb. 2: Auszug aus dem RegFNP mit Markierung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes (unmaßstäblich).

- 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 Bebauungsplanung durch folgende Maßnahmen Rechnung:
 - Verbot von jeglichen Hochbauten auf der nördlichen Hälfte der Ackerparzelle 516 – ausschließliche Nutzung als Stellplatzfläche.
 - Freihaltung des Ostrand 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.
 - Überwiegender Erhalt der überwiegend naturnah bewachsenen Parzelle 514 (mit Ausnahme des bestehenden Parkplatzes am Nordostrand, der auch als solcher gesichert wird) im Nordosten und des südlich angrenzenden Graben-Flurstücks 515 als nicht bebaubare Freiflächen, mit Ausnahme einer 3,50 m breiten Zufahrt zwischen Straße und geplantem Parkplatz (dazu s. Erläuterungen in Kap. 7.6)
 - 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 Bebauungsplanes 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 Landbewirtschaftung“ dargestellt.

Die Parzelle Nr. 515 ist eine Gewässer- bzw. Grabenparzelle, die als - mit Ausnahme einer 3,50 m breiten Zufahrt zwischen Straße und geplantem Parkplatz - 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 Bebauungsplan 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 Frankfurt/Rhein/Main 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 Teilgebietes (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 [folgt zur Öffentlichen Auslegung].

- **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. Auch sind Gewässerstrandstreifen oder sonstige Abstandsflächen nach HWG zur Nidda (hier ein Gewässer 2. Ordnung) nicht tangiert, da ein 15 m breiter Pufferstreifen zur Parzelle hin im Bebauungsplan gesichert wird und zwischen dem Fluss und dem Plangebiet zunächst auch noch der Radweg (in der Gewässer-Parzelle) liegt.
- **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.
Es ist aber, aufgrund der hohen Dichte entsprechender Funde in der Umgebung des Plangebietes, vorgesehen, vor der Öffentlichen Auslegung ein Boden-Gutachten mit einer auf derartige Bodenfunde ausgerichteten geomagnetischen Prospektion durchführen zu lassen.
- **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 derzeit noch nicht bekannt.

Es ist vorgesehen, noch vor der Offenlage ein geotechnisches Gutachten in Auftrag zu geben, 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.

- **Grundwasserstände**

Im Plangebiet existieren infolge des im Gebiet gelegenen Grabens und der östlich folgenden Nidda relativ hohe Grundwasserstände. Es wird daher, – zur Verdeutlichung für (mglw. ortsunkundige) künftige Bauherren und Architekten - in den Hinweisen im Bebauungsplan-Text darauf hingewiesen, dass die Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) erforderlich ist.

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

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches und seine nähere Umgebung nicht bekannt [Quelle: Umweltatlas Hessen [<http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>], Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Abruf: 25.06.2018].

- **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.

Auch eine ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung ist laut Auskunft der Stadtwerke gewährleistet.

• Elektrizität

Das Plangebiet ist bereits über Erdkabelleitungen, welche in den Straßen Brunnenstraße und 'Am Selzerbrunnen' verlegt sind, mit elektrischer Energie versorgt. 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.

- **Erdgas**

Eine Versorgung mit Erdgas kann erforderlichenfalls ebenfalls durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden.

- **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 'Taunusbrunnen' (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, das 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.)

- Empfehlungen und Vorgaben des geotechnischen Gutachtens:

[Aussagen **folgen** zur Öffentlichen Auslegung, nach Vorlage des Geotechnischen Gutachtens]

- ⇒ 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 Mischwasserleitung, über den auch das überschüssige, nicht im Gebiet zurückgehaltene Oberflächenwasser aus dem aus dem Neubaugebiet 'Tanusbrunnen' (westlich der Brunnenstraße) abgeleitet wird.

[Nähere Aussagen **folgen** zur Öffentlichen Auslegung, nach Vorlage einer Entwässerungs-Fachplanung]

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 Kelterei 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 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 Fre-

quentierung 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.

• **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.

• **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 Sondergebiet 'Hotel'

Für die Fläche des bestehenden Hotels im Südwesten des Geltungsbereiches sowie die geplante Erweiterung nach Osten wird ein „Sonstiges **Sondergebiet**“ (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.

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.

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.

- 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. 5.500 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**

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Sondergebiet als Höchstmaß auf III festgesetzt. Dies nimmt die Geschossigkeit des bestehenden Hotels auf, sodass hier eine weitgehend homogene Bebauung und insbesondere keine nachteiligen ästhetischen Auswirkungen durch eine höhere Vollgeschoss-Anzahl gewährleistet werden. Für die Ermöglichung eines dritten Vollgeschosses ist auch wesentlich, dass der Grundwasserflurabstand in diesem Bereich gering ist und bei der Unterkellerung zumindest mit erhöhtem Aufwand und verbleibenden Restrisiken gerechnet werden müsste.

Im bislang unbebauten Gewerbegebiet wird auf die Vorgabe der Geschossigkeit verzichtet; hier sind die Begrenzungen der Gebäudehöhe und der Baumassenzahl ausreichend für die Beschränkung der Außenwirkung.

- **Maximale Gebäudehöhe (GH)**

Um sicher zu gewährleisten, dass sich die Baukörper im Geltungsbereich trotz der festgesetzten Geschossigkeit 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 ausschließlichen 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 (vorläufig) jeweils die Oberkante des Belages des im Plan (an der Grenze des jeweils betreffenden Baugebietes zur Straßenverkehrsfläche) festgesetzten Punktes (eindeutig definierter Katasterpunkt) festgelegt.

[Eine Konkretisierung der Bezugspunkt-Festlegung folgt ggf. zur Offenlage, nach Vorliegen einer Vermessung].

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 und alleine drei zulässigen Vollgeschossen - 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 wird 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 mit dem Graben nördlich des Parkplatzes sowie zu der 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 - mit Ausnahme einer 3,50 m breiten Zufahrt zwischen Straße und geplantem Parkplatz - dauerhaft wirksam verhindern. Für diese den Graben

querende Zufahrt werden allerdings zunächst ein separates wasserrechtliches Verfahren und die Zustimmung der Wasserwirtschaft erforderlich.

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 (15 m breiter Ostrand der Parzelle 516 teilweise) dient primär dem Ausgleich durch Eingriffe in den Baugebieten. Hier ist ein naturnaher Pufferstreifen zum östlich angrenzenden 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 – dieser **folgt zur Öffentlichen Auslegung**). Dazu gehört auch die Pflanzung von 7 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.

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 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.).

*[Nähere Aussagen dazu **folgen** – nach Vorlage einer abgestimmten Entwässerungsfachplanung - zur Öffentlichen Auslegung]*

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 ≥ 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 unververtretbare Einschränkung für den Gewerbetreibenden gegeben.

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 diese sowie in der Nähe stehende Bäume und das betroffene Baufeld – nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - durch einen faunistisch Fachkundigen auf das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG (im vorliegenden Fall insbesondere auf das Vorkommen von Quartieren, Nestern und Tieren - so v. a. auf Aktivität, Tagesquartiere, Wochenstuben von Fledermäusen und auf die Brut von Vögeln -) vertiefend zu untersuchen sind.

Sofern entsprechende Quartiere, Nester und Tiere vorhanden sind, müssen die Arbeiten solange zurückgestellt werden, bis die zuständige Naturschutzbehörde über die weitere Vorgehensweise (Umsiedlung, Vergrämung, Wartezeiten o. ä.) zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse entschieden hat.

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. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

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, müssen auch die sonstigen Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.
Auch hier kann aber von der Einhaltung dieses Zeitfensters abgesehen werden, sofern auf den unversiegelten Flächen ab Anfang März bzw. ab unmittelbar nach der Ernte in vierwöchigem Turnus die dortige Vegetation durch Mähen, Mulchen, Grubbern oder Eggen beseitigt wird, um das Anlegen von Nestern durch bodenbrütende Vogelarten zu verhindern. 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 unbegrünten 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 am West- und Nordwestrand 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 in einem Abstand von höchstens 6 m von der Grenze zur Straße 'Am Selzerbrunnen' standortgerechte Laubbäume I. oder II. Ordnung 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. Es sind aber mindestens 11 Bäume in dem genannten Streifen entlang des Gewerbegebietes zu pflanzen.

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 des Sondergebietes 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.).

7.7.4 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 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 - mit Ausnahme einer 3,50 m breiten Zufahrt zwischen Straße und geplantem Parkplatz (dazu s. Erläuterungen in Kap. 7.6) - 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.
- 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 – in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.

Diese Bestände wirken 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 Dögelmühle und dem Radweg zum neuen Gewerbegebiet sowie zum Parkplatz hin.

7.9 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.

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

7.10 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 Nut-

zungen, 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 Straßenbaulasträger 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 Straßenbaulasträger 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 mglw. 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 Karben¹ 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 Baufenster 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.

• 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.

¹ 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>]

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.

Die Erarbeitung des Umweltberichtes folgt zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – nach Rückmeldung der frühzeitig Beteiligten im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

[Hinweis: Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung und einer bewertenden Bestandsaufnahme sowie entsprechender faunistischer Erhebungen ist bereits in Arbeit.]

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 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*):

Festgesetzte Nutzung	Fläche, ca. [qm]	Anteil [%]
Gewerbegebietsfläche	5.6138	30,60%
Sondergebietsfläche	6.432	35,07%
Straßenverkehrsfläche (geplant)	803	4,38%
Parkplatz-Fläche östlich Gewerbegebiet (geplant)	3.158	17,22%
Parkplatz-Fläche am Nordostrand (Bestand)	203	1,11%
Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen und von Gewässern (Graben-Parzelle und begrünte Randbereiche; Bestand)	1.180	6,43%
Ausgleichsfläche am Nordostrand	954	5,20%
Gesamtfläche	18.343	100,00%
