



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“

- Satzung -

Karben, Gemarkung Klein-Karben / Kloppenheim

Planstand:

05. Mai 2020



Im Auftrag von:

Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Karben

Erstellt von:

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahren	5
1.1. Rechtsgrundlagen	5
1.2. Verfahrensart	5
1.3. Verfahrensverlauf	5
1.3.1. Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB	5
1.3.2. Offenlage gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	6
1.3.3. Erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	7
2. Ziele und Zwecke der Planung	9
3. Räumlicher Geltungsbereich	10
3.1. Bebauungsplan Nr. 125-4.....	10
3.2. Fläche 1 für Ausgleichsmaßnahmen	12
3.3. Fläche 2 für Ausgleichsmaßnahmen	12
4. Planungsrechtliche Situation	12
4.1. Regionaler Flächennutzungsplan 2010	12
4.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne	13
4.3. Bebauungsplan	14
4.4. Schutzgebiete	14
4.4.1. Geschützte Biotopie gemäß §30 BNatSchG	14
4.4.2. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete.....	14
4.4.3. Wasserschutz	14
5. Bestandsaufnahme	15
5.1. Lage des Plangebiets, Nutzung.....	15
5.2. Verkehr	17
5.2.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)	17
5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	17
5.2.3. Fuß- und Radverkehr.....	17
5.3. Ver- und Entsorgung	18
5.3.1. Bestehende Versorgungsleitungen	18
5.3.2. Entsorgung	18
5.4. Wasserwirtschaft.....	18
5.4.1. Wasserbedarf	18
5.4.2. Grundwasser	18
5.4.3. Oberflächengewässer	18
5.4.4. Brandschutz	18
5.5. Bodenschutz	19
5.5.1. Altlasten.....	19
5.5.2. Bestandssituation und Vorbelastung.....	20
5.5.3. Auswirkungsanalyse	20
5.5.4. Vermeidungsmaßnahmen	20
5.6. Artenschutz	21
5.6.1. Bestandssituation	21
5.6.2. Auswirkungsanalyse	21
5.6.3. Vermeidungsmaßnahmen	22

6.	Städtebauliches Konzept	23
7.	Nutzungskonzept	23
8.	Freiraumkonzept	24
9.	Erschließungskonzept	25
10.	Inhalt und Begründung der Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	25
10.1.	Art der baulichen Nutzung	25
10.2.	Maß der baulichen Nutzung	25
10.2.1.	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	25
10.2.2.	Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse	26
10.3.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	26
10.4.	Verkehrsflächen und Stellplätze	26
10.4.1.	Öffentliche, private Verkehrsfläche und Stellplätze	26
10.4.2.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	27
10.5.	Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	27
10.5.1.	Elektrizität, Abwasser, Abfall	27
10.6.	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	27
10.7.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
10.7.1.	Entwicklungsziel G _C - Amphibien- und Reptilienhabitat	28
10.7.2.	Externe Flächen 1 und 2 für Ausgleichsmaßnahmen	28
10.8.	Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
10.8.1.	Entwicklungsziel G _A - Straßenbegleitgrün	28
10.8.2.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Stellplätze	28
10.8.3.	Dach- und Fassadenbegrünung	29
10.9.	Flächen für Maßnahmen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
10.9.1.	Private Grünflächen	29
10.9.2.	Öffentliche Grünflächen	29
10.10.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	29
11.	Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	29
11.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	29
11.2.	Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	30
11.3.	Werbeanlagen	30
12.	Hinweise	30
13.	Realisierung der Planung	30
14.	Anlagen	30

1. Verfahren

1.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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

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

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.06.2018 (GVBl. S. 258)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

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

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 366)

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

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

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

1.2. Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ erfolgt im zweistufigen Normalverfahren nach §§ 2 ff. BauGB.

1.3. Verfahrensverlauf

1.3.1. Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB

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

Der Beschluss des Vorentwurfs sowie der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs.1 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 12. April 2018 gefasst und fand im

Zeitraum vom 30. April 2018 bis einschließlich 8. Juni 2018 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23. April 2018 aufgefordert eine Stellungnahme bis einschließlich 8. Juni 2018 abzugeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kamen Hinweise und Anregungen, die im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt wurden. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend angepasst und weiter ausgearbeitet. Insbesondere wurden die Themen

- Gliederung des Gewerbegebietes in Misch- und Gewerbegebiete,
- Umgang mit Landschafts- und Vogelschutzgebiet,
- Grünfestsetzungen und Pflanzgebote,
- Bodenschutz (vor- und nachsorgend),
- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung,
- bauliche Anlagen an Landesstraßen (u.a. Bauverbotszone/ Baubeschränkungsbereich),
- Erschließung und Stellplätze,

weiter ausgearbeitet.

Als Resultat wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst. Dies betrifft zum einen die Fläche des Wertstoffhofs im Süden, wo der Verlauf des Geltungsbereiches an das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ sowie an das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ angepasst wurde und zum anderen im Osten, wo der Geltungsbereich um den Hundeübungsplatz (Fläche für Gemeinbedarf) vergrößert wurde. Die Baugrenzen wurden entsprechend der Bestandssituation gleichmäßig auf einen Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen angepasst.

Die Nutzungszonen des Gewerbegebiets wurden besser strukturiert und als Resultat ein Bereich im Nordwesten in ein Mischgebiet umgewidmet. Dies resultiert aus den heutigen Nutzungsstrukturen in diesem Teil des Gewerbegebietes, die bereits heute einen Mischgebietscharakter aufweisen.

Zudem wurden Entwicklungsziele für die Grünräume im Plangebiet formuliert sowie die entsprechenden Festsetzungen gegliedert. Ferner wurde der Umweltbericht sowie die Begründung zum Thema Bodenschutz ergänzt und der Umweltbericht samt Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzuntersuchung fertiggestellt.

Weiterhin wurde der Fahrbahnrand der L3205 Bahnhofstraße eingemessen und der Planteil um die Bauverbotszone, den Baubeschränkungsbereich sowie ein Zufahrtsverbot gem. HStrG ergänzt. Auch die Festsetzungen zu den Stellplätzen und Nebenanlagen wurden angepasst und entsprechend ausgearbeitet.

1.3.2. Offenlage gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB

Der Beschluss Bebauungsplanentwurfes sowie der Offenlage gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 20. August 2019 gefasst und fand im Zeitraum vom 16. September 2019 bis einschließlich 25. Oktober 2019 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02. September 2019 aufgefordert eine Stellungnahme bis einschließlich 18. Oktober 2019 abzugeben.

Im Rahmen der Offenlage kamen Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden. Insbesondere wurden die Themen

- der Ausbildung des Grünzuges im Nordwesten des Geltungsbereiches,

- des gegenwärtigen Zustandes und der Festsetzung der externen Ausgleichsflächen,
- der Bewertung der Bilanzierungsbereiche im Umweltbericht,
- der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung,
- der Belange der Agrarfachaufgaben,
- des Immissionsschutzes gegenüber der Wohnnutzung im Mischgebiet
- sowie der Belange des Bodendenkmalschutzes,

weiter ausgearbeitet.

Am 25. November 2019 fand eine Abstimmungsrunde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises statt, mit dem Ergebnis, dass an den externen Ausgleichsflächen nachgearbeitet wurde. Dabei entfiel die Ausgleichsfläche in der Gemarkung Petterweil vollständig aus dem Bebauungsplan, da zu deren Herstellung gemäß Vorgaben im Bebauungsplan, in einen Gehölzbestand eingegriffen werden müsste. Der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche in der Gemarkung Groß-Karben wurde im südlichen Bereich verkleinert, da der betroffene Bereich als Landwirtschaftsfläche genutzt wird und auch weiterhin genutzt werden soll.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des o. g. Abstimmungstermins die Bewertung der Bilanzierungsbereiche 1-4 im Umweltbericht besprochen, woraufhin diese bspw. in den nordwestlichen Bereichen am Grünzug sowie im östlichen Bereich an der Kläranlage und der Gasreglerstation, überarbeitet wurde. Aufgrund der zuvor benannten Anpassungen, wurde der Umweltbericht und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung überarbeitet.

Zudem wurden die Textfestsetzungen unter Ziff. C. 2.2 um Hinweise zur Bodendenkmalpflege im Bereich der Ausgleichsflächen sowie unter Ziff. A. 13. zum Immissionsschutz gegenüber der künftig zulässigen Wohnnutzung im Bereich des Mischgebietes, ergänzt.

Aufgrund der aus den Anregungen und Bedenken durchgeführten Änderungen des Bebauungsplanentwurfes, wurde eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

1.3.3. Erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Beschluss zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 13. Februar 2020 gefasst und fand gem. § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauGB im verkürzten Zeitraum vom 02. März 2020 bis einschließlich 25. März 2020 statt.

Gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 4 BauGB wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung bzw. Ergänzung betroffenen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. Februar 2020 aufgefordert eine Stellungnahme bis einschließlich 25. März 2020 abzugeben.

Im Rahmen der erneuten Offenlage kamen Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden. Insbesondere wurden die Themen

- der Eingrünung von Stellplätzen und der Artenliste,
- des Höhenbezuges, der Dachform sowie zur Nutzung von Solaranlagen,
- des Immissionsschutzes im Mischgebiet,
- sowie des nachsorgenden Bodenschutzes,

ergänzt.

Demnach wurde die Textfestsetzung unter Ziff. A. 11.4 zur Eingrünung von Stellplätzen zugunsten einer höheren Begrünung angepasst und in der Artenliste unter Ziff. D. 3. Einzelbäume der die Vorgabe an den Stammumfang angepasst.

Weiterhin wurden die Textfestsetzungen zum Höhenbezug unter Ziff. A. 4.3 und zu von flachen und flachgeneigten Dächern unter Ziff. A. 11.5 konkretisiert sowie unter Ziff. B. 1.1 eine Regelung zur Nutzung von Solaranlagen ergänzt.

In Bezug auf die Textfestsetzung zum Immissionsschutz unter Ziff. A. 13 wurde mit einer Ergänzung in den Hinweisen unter Ziff. C. 10.2 klargestellt, dass die Maßnahmen zum Immissionsschutz im Mischgebiet, den angrenzenden Gewerbenutzungen entsprechen müssen.

Unter Ziff. C. 3. wurde der Hinweis zu altlastenverdächtigen Flächen ergänzt.

Insgesamt gab es keine Anregungen oder Bedenken, die eine Änderung des Bebauungsplans und eine erneute Offenlage erforderlich machten.

2. Ziele und Zwecke der Planung

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

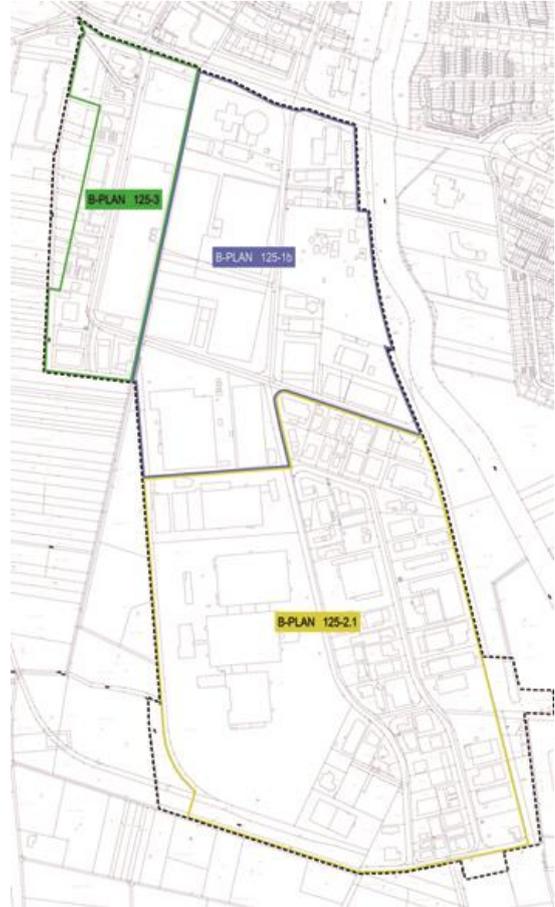
Der Geltungsbereich umfasst weitestgehend die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. **125-1b**, **125-2.1** und **125-3** „Gewerbegebiet“, die um einige Teilbereiche erweitert wurden. Das sogenannte „Dreiecksgrundstück“, das bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 211 „Neue Mitte am Bahnhof“ überplant wurde ist nicht Teil des Geltungsbereiches dieses Bauleitplanes.

Anlass der Planänderung ist die unklare planungsrechtliche Situation im bisher nicht überplanten Bereich westlich des bestehenden Gewerbegebietes. Außerdem sollen die Bereiche des Wertstoffhofes und der Schießsportanlage samt Hundeübungsplatz im Südosten des Plangebietes planungsrechtlich gesichert und ein Bereich im Nordwesten in ein Mischgebiet umgewandelt werden.

Die bisher nicht überplanten Bereiche umfassen eine Fläche von rund 3,6 ha. Insgesamt sollen auch Anpassungen der zulässigen Nutzungen und sonstige kleinere Änderungen vorgenommen werden, die bspw. im Rahmen von Baugenehmigungen vollzogen wurden. Auch Erweiterungsanliegen von ansässigen Gewerbetreibenden wurden berücksichtigt. Die Fläche ist auch im Gesamtzusammenhang der geplanten Entwicklung einer neuen Stadtmitte Karbens zu sehen.

Unmittelbar westlich angrenzend wird derzeit das sogenannte „Dreiecksgrundstück“ als Kerngebiet entwickelt. Ziel der Entwicklung ist es die Verbindung zwischen dem bereits begonnenen Teil der neuen Stadtmitte mit Rathaus, Handel und der Wohnbebauung westlich der Nidda herzustellen.

Darüber hinaus soll mit dem Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ der westlich des City-Centers verlaufende Grünzug, als wichtiger Stadtraum und weiteres Puzzleteil des Entwicklungskonzeptes „Neue Stadtmitte für Karben“ planungsrechtlich gesichert werden.



Quelle : BLFP Frielinghaus Architekten

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1. Bebauungsplan Nr. 125-4

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

Ausgehend vom nordwestlichen Eckpunkt der an die Parzelle der L3205 südlich angrenzenden Parzelle (Flur 7 Nr. 355, Gemarkung Kloppenheim), verläuft die Plangebietsgrenze auf der nördlichen Grenze Parzelle Flur 7 Nr. 355 in östliche Richtung, knickt an deren nord-östlichem Eckpunkt für wenige Meter nach Süden ab, um dann weiter auf der südlichen Grenze der Straßenparzelle Flur 2 Nr. 198/15 (Gemarkung Groß-Karben) in östliche Richtung zu verlaufen bis die Grenze auf die nordöstliche Ecke der Parzelle Flur 3 Nr. 9/23 stößt. An diesem Eckpunkt knickt der Grenzverlauf des Plangebiets nach Süden ab. Der östliche Grenzverlauf des Plangebiets erstreckt sich, mit leichten Verlaufsversprüngen in westlicher und östlicher Richtung, fortlaufend entlang der östlichen Grenze der folgenden Parzellen in der Flur 3 Nrn. 9/4, 9/10, 9/11, 11/5, 12/13, 12/9, 30/24 (Durchquerung Wegeparzelle), 14/18, 15/27, 15/12, 15/14, 15/25, 16/48, 16/47, 16/35, 16/43 bis zum nordwestlichen Eckpunkt von Flurstück 191/5 (Flur 2). Der nördlichen Grenze in östlicher Richtung folgend bis Flurstück 187/1 und dann an dessen Grenze in südlicher Richtung folgend für ca. 54 m. Anschließend wird das Flurstück 187/1 in östlicher Richtung überquert bis zu deren Ostgrenze und dann in Richtung Süden und anschließend Westen direkt an dessen Grenzverlauf, auf die Südostecke von Flurstück 191/5 treffend. Dann wird Flurstück 9/1 durchquert in südlicher Richtung führt weiter entlang 22/150, 22/154, 22/155 bis zur Nordostecke von 22/164.

Vom nordöstlichen Eckpunkt ausgehend verläuft der südliche Grenzverlauf des Plangebiets zunächst entlang der Nordgrenze des Flurstücks 22/164 in Richtung Westen und umschließt dann vollständig das Flurstück 22/38 (Wertstoffhof im Bestand). Dann folgt die Plangebietsgrenze der südlichen Grenze der Wegeparzelle 22/163 in westlicher Richtung, fortlaufend an der westlichen Grenze der Parzelle 22/41 und verläuft dann mit einem Knick nach Südwesten zum nordwestlichen Eckpunkt der Parzelle 5/6.

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

Weiter verläuft die Plangebietsgrenze auf der südlichen Grenze der Parzelle Flur 6 Nr. 74/3 in Richtung Westen und von deren südwestlichen Eckpunkt an, weiter auf der westlichen Parzel-

lengrenze dieser Parzelle sowie der Parzelle Flur 7 Nr. 265/1 (Gemarkung Kloppenheim) in Richtung Norden. Der Grenzverlauf durchquert die letztgenannte Parzelle schließlich bis auf die nördliche Parzellengrenze dieses Flurstücks stoßend. Leicht in Richtung Osten versetzt, verläuft der westliche Grenzverlauf weiter auf der westlichen Grenze der Parzelle Flur 7 Nr. 247/2 (Gemarkung Kloppenheim), dann auf der westlichen Grenze der Wegeparzelle Flur 7 Nr. 21/1 (Gemarkung Kloppenheim) und schließlich auf der westlichen Grenze der Parzelle Flur 7 Nr. 355 (Gemarkung Kloppenheim). Von nord-östlichen Eckpunkt der Verkehrswegeparzelle Flur 7 Nr. 355 verläuft der westliche Grenzverlauf über eine lange Strecke geradlinig in südlicher Richtung, jeweils auf den östlichen Grenzen der Parzellen Nr. 26/2 und Nr. 27/4 (beide Flur 7) bis zum südöstlichen Eckpunkt der letztgenannten Gewerbeparzelle. Dort knickt der Grenzverlauf für wenige Meter in östliche Richtung ab und verläuft auf der nördlichen Grenze der Verkehrswegeparzelle Flur 3 Nr. 30/35 (Gemarkung Klein-Karben) und knickt an deren nord-östlichem Eckpunkt in Richtung Süden ab. Der westliche Grenzverlauf verläuft nun auf der östlichen Grenze der letztgenannten Verkehrswegeparzelle weiter in Richtung Süden bis sie auf den westlichsten Eckpunkt der Parzelle Flur 3 Nr. 35 (Gemarkung Klein-Karben) trifft. Von diesem Punkt ausgehend verläuft die Gebietsgrenze auf der westlichen Grenze der Parzelle in südliche Richtung bis zum Schnittpunkt mit der gedachten Verlängerung der südlichen Grenze der Parzelle Flur 6 Nr. 74/3.

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

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von rund 73,35 ha.

3.2. Fläche 1 für Ausgleichsmaßnahmen

Fläche 1 befindet sich in Flur 4 in der Gemarkung von Gross-Karben. Ausgehend vom südlichsten Eckpunkt des Flurstückes 12/3 verläuft der Geltungsbereich in Richtung Norden an der Westgrenze und knickt an der Nordgrenze nach Osten ab und folgt dieser bis an die Ostgrenze der Grabenparzelle. An diesem Punkt verläuft der Geltungsbereich weiter nach Norden entlang der Grabenparzelle zu deren nächsten Eckpunkt und wechselt dann in Richtung Süden durch Parzelle 1. Der Grenzverlauf trifft auf Parzelle 21 und ergibt den nächsten Eckpunkt. An dieser Stelle ändert der Verlauf seine Richtung nach Westen, erneut zur östlichen Grenze der Grabenparzelle, knickt in südliche Richtung ab, und verläuft entlang des östlichen Grenzverlaufs bis zur Höhe der Südgrenze von Flurstück 12/3. Dort verläuft der Geltungsbereich in westlicher Richtung entlang der Südgrenze bis zum Anfangspunkt.

3.3. Fläche 2 für Ausgleichsmaßnahmen

Fläche 2 für Ausgleichsmaßnahmen befindet sich in Flur 6 der Gemarkung Klein-Karben. Ausgehend vom südöstlichen Eckpunkt der Parzellennummer 134 verläuft der Grenzverlauf nördlich entlang der Ostgrenze und mündet am Flurstück 120. Von diesem Punkt ausgehend, verläuft das Plangebiet für einige Meter weiter auf der Parzellengrenze 120, knickt dann in Richtung Süden und verläuft durch das Flurstück 133, parallel zur östlichen Grenze der Parzelle 134 und mündet an der Südgrenze der Flurstücksnummer 133. Der Grenzverlauf erschließt sich am südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 134.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Im vorliegenden Fall wird im nordwestlichen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt, wodurch die festgesetzten Nutzungen in diesem Bereich des Bebauungsplans nicht der Darstellung des RegFNP entsprechen.



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

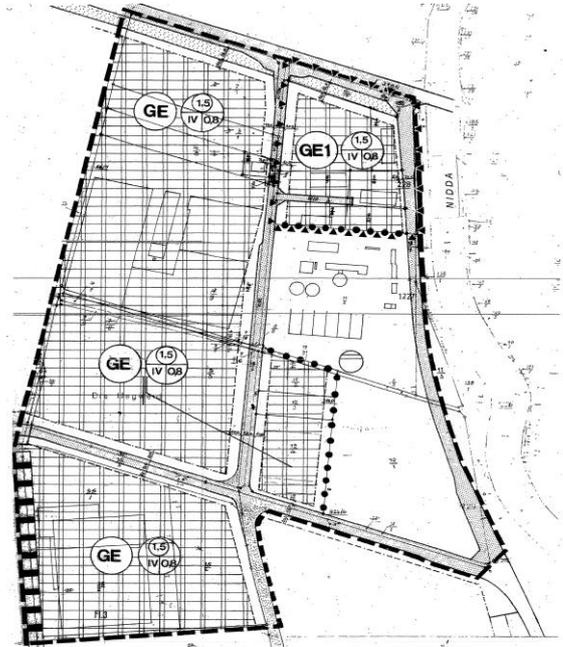
Das umgewidmete Mischgebiet hat eine Fläche von ca. 2,8 ha. In Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain und dem Regierungspräsidium Darmstadt wurde beschlossen, dass kein Änderungsverfahren im Vorfeld notwendig ist. Da der RegFNP derzeit aktualisiert und überarbeitet wird, kann die Änderung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren eingebracht werden und so die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

4.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Plangebiet existieren bereits rechtskräftige Bebauungspläne. Der Geltungsbereich beinhaltet die vollständigen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 125-1b, 125-2.1 und 125-3, jedoch ohne das sogenannte Dreiecksgrundstück und ohne die im Nr. 125-3 festgesetzte Ausgleichsfläche 1 in der Gemarkung Petterweil. Zudem wurde die Ausgleichsfläche 2 im südlichen Bereich verkleinert (siehe auch Kap. 3.2). Die drei existierenden Bebauungspläne werden um Teilbereiche im Nordwesten und Südosten erweitert.

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

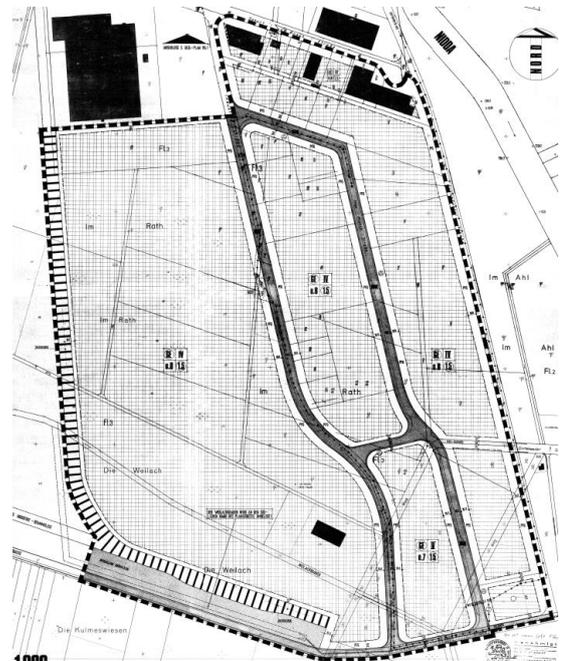
Die Festsetzungen des 125-1b werden mit einigen Anpassungen, wie bspw. an der Fläche für Abwasserbeseitigung, der öffentlichen Grünflächen im Norden sowie dem Randstreifen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche in den 125-4 übernommen.



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

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

Die Festsetzungen des 125-2.1 werden mit einigen Anpassungen, wie bspw. den zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen, den Baugrenzen und der Umnutzung der ehemaligen Bahntrasse zu einem Amphibien-/ Reptilien-Habitat, in den 125-4 übernommen.

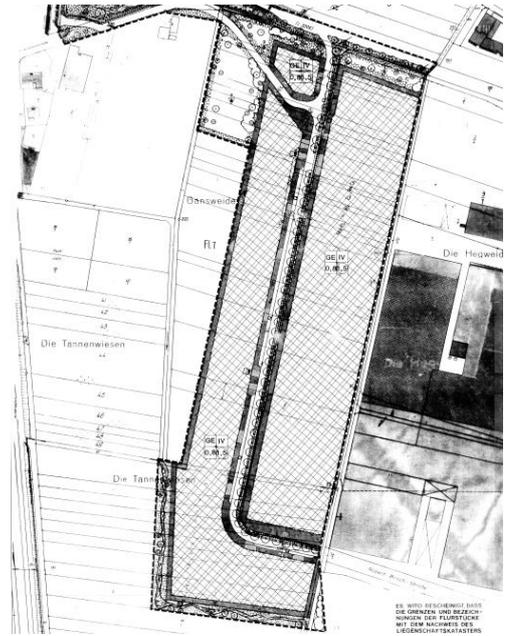


Quelle: Stadt Karben, Bauen und Wohnen, Stadtplanung / Bauleitplanung

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

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

Die Festsetzungen des 125-3 werden mit einigen Anpassungen, wie der Umwidmung des westlichen Randstreifens in ein Mischgebiet, geänderten externen Ausgleichsflächen (siehe oben), der Baugrenzen und der Grünfestsetzungen (Grünzug aus dem Entwicklungskonzept „Neue Mitte“ Stadt Karben) in den 125-4 übernommen.



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

4.3. Bebauungsplan

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 125-4 erlöschen im Geltungsbereich, alle früher gemachten Festsetzungen für diesen Bereich.

4.4. Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine ausgewiesenen Schutzgebiete der folgenden Kategorien: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Gebiet), Europäisches Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil.

Im Süden grenzen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“.

4.4.1. Geschützte Biotope gemäß §30 BNatSchG

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

4.4.2. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete

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

4.4.3. Wasserschutz

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

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

Weitere Schutzgebiete sind nach derzeitigem Stand nicht betroffen.

5. Bestandsaufnahme

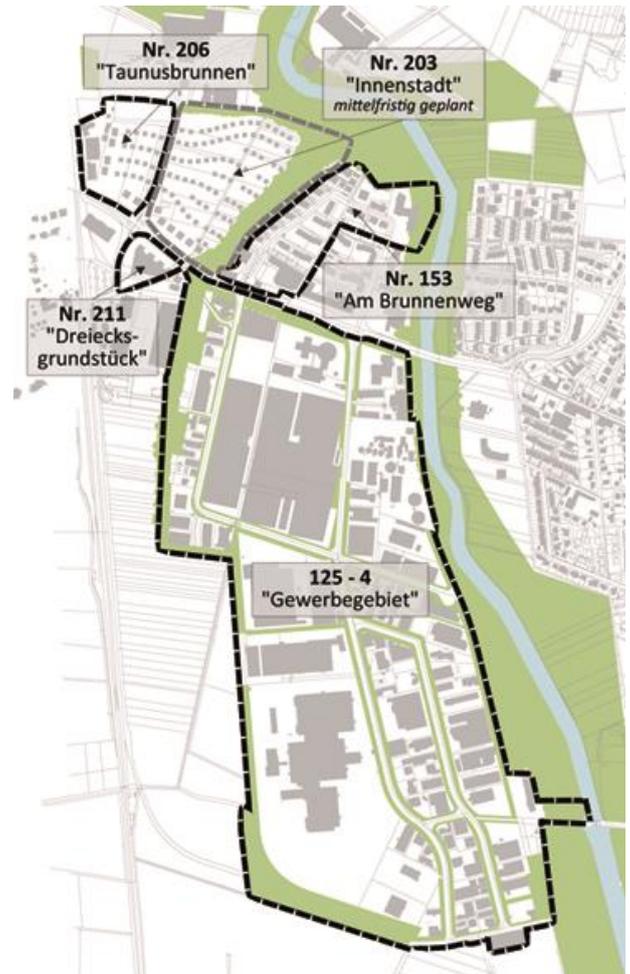
5.1. Lage des Plangebiets, Nutzung

Das Gebiet liegt mit ca. 300 m Entfernung in der Nähe des S-Bahnhofs „Groß-Karben“ in den Gemarkungen Klein-Karben und Kloppenheim. Mit dem Bebauungsplan wird zudem ein weiterer Bauteil des Gesamtkonzeptes der „Neuen Stadtmitte für Karben“, in Form des Grünzuges an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, gesichert. Westlich vom Plangebiet wird derzeit das Areal des Dreiecksgrundstücks als Kerngebiet realisiert.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet genutzt. Hier sind u.a. großflächige Gewerbebetriebe wie König + Neurath und Continental sowie kleinteiligere Gewerbebetriebe angesiedelt.

Westlich grenzt die S-Bahnlinie an das Gebiet. Nördlich der Bahnhofsstraße (auf der Ostseite der Brunnenstraße) befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier soll mittelfristig ein neues Wohngebiet entstehen, dass die Verbindung zwischen dem bereits begonnen Teil der neuen Stadtmitte mit Rathaus, Handel und Wohnbebauung westlich der Nidda und dem nun in Realisierung befindlichen „Taunusbrunnen“, schaffen soll.

Die Haupterschließungsstraße Karbens (L3205) führt am südlichen Rand des Plangebiets entlang. Vorhandene Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung.



Quelle : BLFP Frielinghaus Architekten



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



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



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



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



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



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



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



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

5.2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets ist aufgrund der zentralen Lage innerhalb Karbens als sehr gut zu bewerten.

Außerdem ist Karben sehr gut im Rhein-Main-Gebiet vernetzt. Es bestehen sehr gute Anbindungen an regionale und überregionale Verkehrsinfrastrukturen (Landesstraßen, Bundesstraßen, Bundesautobahnen, Schienennetz, Flughafen).

5.2.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bahnhofstraße (L 3205) erschlossen, die die Hauptverkehrsstraße Groß-Karbens ist. Über diese erreicht man in weniger als 750m in westlicher Richtung die B3, mit Verbindung nach Friedberg und Bad Vilbel. Weiterhin besteht die Möglichkeit über die B3 die A661 anzusteuern und in ca. 30 Minuten den Frankfurter Flughafen (rund 36km) oder in ca. 20 Minuten (rund 18 km) die Frankfurter Innenstadt zu erreichen.

Seit Anfang 2017 wurde die Ortsumfahrung Karben in Betrieb genommen, wodurch die L3205 weniger stark frequentiert ist.

5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die S-Bahn (Linie S 6 Friedberg-Frankfurt) fährt zweimal in der Stunde nach Frankfurt bzw. Friedberg. Es besteht ein vertakteter Übergang zwischen S-Bahn, Stadtbuslinien und AST-Verkehr. Am Bahnhof befinden sich eine große Park+Ride- sowie eine Fahrradabstellanlage. Bis zum Frankfurter Hauptbahnhof (Anschluss an den Fernverkehr) fährt die S-Bahn ca. 30 Minuten.

5.2.3. Fuß- und Radverkehr

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

Entlang der nördlich angrenzenden Bahnhofstraße (L 3205) verläuft der Hauptradweg zwischen Klein-Karben, Innenstadt und Bahnhof Groß-Karben (Radverkehrsanbindung in Richtung Osten) und Kloppenheim (Anbindung Richtung Westen). Östlich des Plangebiets verläuft zudem parallel zur Nidda der Hessische Radfernweg R4 (Nidda – Frankfurt)

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

5.3. Ver- und Entsorgung

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

5.3.1. Bestehende Versorgungsleitungen

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

5.3.2. Entsorgung

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

5.4. Wasserwirtschaft

5.4.1. Wasserbedarf

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

5.4.2. Grundwasser

Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut und nahezu vollständig an die Kanalisation angeschlossen. Der Grundwasserhaushalt (Grundwasserflurabstand, Grundwasserneubildung) ist von daher stark überformt. Weiterhin befindet es sich nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebietes.

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

5.4.3. Oberflächengewässer

Entlang des nordwestlichen Geltungsbereichs verläuft ein nicht näher bezeichneter Graben als Gewässer III. Ordnung. Er nimmt aus einem von Norden kommenden Regenwasserkanal Abflüsse auf. Ein weiterer Graben stößt von Westen kommend zum Geltungsbereich des Bebauungsplans und verläuft an dessen südwestlicher Grenze bis zur Dieselstraße, bevor er westlich der Wertstoffanlage nach Süden abknickt und in eine Verrohrung führt. Im südwestlichen Plangebietsrand wurde der Graben renaturiert und fließt in mehreren Biegungen durch einen vergleichsweise naturnahen, von Staudenfluren und Gehölzen bewachsenen Abschnitt.

Diese Gräben stellen aus wasserrechtlicher Sicht Gewässer III. Ordnung dar, an denen ein Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt. In § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist dazu geregelt, dass der Gewässerrandstreifen im Außenbereich eine Breite von 10 m und im Innenbereich von 5 m umfasst.

5.4.4. Brandschutz

Eine ausreichende Löschwassermenge steht zur Verfügung.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich: **3200 l/min**.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehältern (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) – einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

5.5. Bodenschutz

5.5.1. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich vier Einträge in der FIS AG:

- 440.012.000-000.001 – Grundwasserschadensfall, Status: Verdacht – Max-Planck-Straße 21
- 440.012.030-001.032 – Altstandort, Status: Adresse/Lage überprüft – Industriestraße 18
- 440.012.030-001.034 – sonstige schädliche Bodenveränderung, Status: Verdacht aufgehoben – Robert-Bosch-Straße 20
- 440.012.030-001.035 – sonstige schädliche Bodenveränderung, Status: Sanierung abgeschlossen – Max-Planck-Straße 26

Weitere Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) liegen nicht vor.

Mit der Abfall- und Abwasserentsorgung sind im Bebauungsplangebiet keine umweltrelevanten Probleme verbunden, zumal das bestehende, an die Entsorgungsinfrastruktur angeschlossene Gewerbegebiet nur kleinflächig erweitert wird.

5.5.2. Bestandssituation und Vorbelastung

Für das Plangebiet werden fluviale Sedimente (carbonatfreie, schluffig-lehmige Auensedimente) als geologisches Ausgangsmaterial angegeben. Als Bodentypen haben sich grundwassergeprägte Vega mit Gley-Vega entwickelt. Allerdings sind diese Standorte weitgehend intensiv überbaut und durch die gewerbliche Nutzung insgesamt massiv überformt, sodass sich die ursprüngliche Bodenfunktion entsprechend verändert hat. Dies lässt sich auch für die überbauten Erweiterungsbereiche ableiten.

Das Ertragspotenzial in den unbebauten Erweiterungsflächen wird im Süden und Westen als gering, zur Nidda im Südosten als sehr hoch bewertet. Das Nitratrückhaltevermögen wird im Süden und Westen als hoch und zur Nidda im Südosten als sehr hoch eingestuft. Als bodenkundlicher Standorttyp werden Standorte mit potenzieller Auendynamik dargestellt, die im Süden und Westen einem oberflächennahen Grundwassereinfluss ausgesetzt sind, der im Südosten, zur Nidda hin, nur im Unterboden wirksam ist.

Die Bodenfunktionskarte des Bodenvierers von Hessen kennzeichnet die westlichen und südlichen Erweiterungsbereiche bzw. ihr Umfeld mit einem mittleren und im Südosten mit einem sehr hohen Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen.

5.5.3. Auswirkungsanalyse

Der Bebauungsplan ermöglicht in den westlichen (bspw. private Verkehrsflächen) und südöstlichen Erweiterungsflächen (bspw. Wertstoffhof) eine zusätzliche bauliche Ausnutzung, die mit zusätzlicher Bodenversiegelung und einem teilweisen Verlust von Bodenfunktionen einhergeht. Die Auswirkungen sind nicht unerheblich, finden aber insgesamt auf einer begrenzten Fläche statt.

Außerdem wird im GE 1 eine höhere bauliche Ausnutzung festgesetzt. In der Summe sind die zusätzlich möglichen Versiegelungen nicht unerheblich, bezogen auf die Gesamtgröße des bestehenden Gewerbegebietes aber nachrangig. Jedoch handelt es sich um bereits intensiv baulich genutzte Gewerbeflächen, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen ohnehin nur eine untergeordnete Bedeutung haben.

5.5.4. Vermeidungsmaßnahmen

Als Minderungsmaßnahmen wurden hierzu entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, sodass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden kann. Die Festsetzungen betreffen u.a.:

- Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens
- Wasserdurchlässige Bauweise bei Parkplätzen und Feuerwehrezufahrten

Der Bebauungsplan entspricht mit den aktualisierten Festsetzungen innerhalb der bestehenden Gewerbeflächen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Innenentwicklung. Im gleichen Sinne beziehen die angrenzenden Erweiterungsflächen bereits teilweise baulich genutzte Flächen (Wertstoffhof, Schießsportanlage, Hundeübungsplatz) ein. Dadurch wird eine Inanspruchnahme von aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich nicht erforderlich

5.6. Artenschutz

Da innerhalb des Plangebiets ein Vorkommen „europäisch geschützter Arten“ (FFH-Richtlinie und VSchRL) nicht sicher ausgeschlossen werden kann, wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß §44 BNatSchG“ durchgeführt.

Gegenstand der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ waren die Änderungs- und Erweiterungsgebiete, die mit der Errichtung baulicher Anlagen und in der Folge mit Eingriffen in Lebensstätten geschützter Arten verbunden sein können. Insgesamt wurden 6 Prüfbereiche mit artenschutzrechtlich relevanten Nutzungsänderungen identifiziert und untersucht (s. Anlage).

5.6.1. Bestandssituation

Wie die Untersuchung zeigt, ist innerhalb der Prüfbereiche ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der VSchRL potenziell möglich.

Insbesondere sind dies gemäß FFH-Richtlinie die Zauneidechse und die Mauereidechse in Prüfbereich 4 sowie die Zwergfledermaus in den Prüfbereichen 1-6. In den besonnten Abschnitten der ehemaligen Bahntrasse sind potenzielle Überwinterungsquartiere, Eiablageplätze, Sonnplätze und Jagdareale der Eidechsenarten möglich. Bezüglich der Zwergfledermaus werden (Teil)-Jagdreviere in den Prüfbereichen 1-5 sowie potenzielle Quartiere an Einzelbäumen (Prüfbereiche 1, 3 u. 5) und geeigneten Gebäuden (Prüfbereich 6) vermutet.

Konkrete Hinweise auf Vorkommen der genannten Arten liegen nicht vor.

In allen 6 Prüfbereichen wird von Brutvorkommen geschützter europäischer Vogelarten gemäß VSchRL ausgegangen. Dabei handelt es sich überwiegend um ubiquitäre ungefährdete Vogelarten der Siedlungen und siedlungsnahen Freiräume in günstigem Erhaltungszustand. In dem störungsärmeren Prüfbereich 4 können auch anspruchsvollere Arten in ungünstigem Erhaltungszustand vorkommen. Zudem können innerhalb der bebauten Bereiche (Prüfbereich 6) gebäudebrütende Arten vorkommen.

5.6.2. Auswirkungsanalyse

Im Zusammenhang mit den beabsichtigten baulichen Maßnahmen und Baumfällungen ist eine Beschädigung oder Zerstörung potenzieller Lebensstätten von Eidechsen und Vögeln sowie Quartieren von Fledermäusen möglich. Um dies auszuschließen werden geeignete Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.

Angesichts der Gesamtsituation im und am Rand des Gewerbegebiets sowie der bestehenden Belastungen, insbesondere durch den Straßen- und Bahnverkehr, sind die von den geplanten Nutzungen ausgehenden Störungen im artenschutzrechtlichen Sinn unerheblich, d.h. ohne nachhaltige Auswirkung auf die lokale Population.

5.6.3. Vermeidungsmaßnahmen

Durch die im Folgenden aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen wird der Schutz der potenziell von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der Erhalt der ökologischen Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet.

- Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle
Die vorgesehene und unvermeidbare Beseitigung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig. Soweit notwendig kann zu anderen Zeiten auch eine Nachsuche in den zu beseitigenden Gehölzen auf genutzte Vogelnester oder auch eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse erfolgen. Wenn sich dabei keine positiven Befunde auf eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ergeben, ist eine Beseitigung der Gehölze aus artenschutzrechtlicher Sicht auch zu anderen Zeiten unkritisch.
- Kontrolle von Gebäuden vor Beginn von Abriss oder Umbaumaßnahmen
Vor einem Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist eine Kontrolle hinsichtlich besetzter Niststätten von Vögeln sowie von Fledermausquartieren durchzuführen. Werden bei der Kontrolle genutzte Nester oder Fledermausquartiere angetroffen, sind unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen einzuleiten, um eine Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden.
- Schutz von Biotopstrukturen
Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen oder sonstigen wertstellenden Biotopstrukturen befinden, sind gemäß der DIN 18320 (Allg. Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauleistungen) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.
- Baufeldkontrolle und ggf. Vergrämung im Lebensraum von Eidechsen
Der potenzielle (Teil-)Lebensraum von Eidechsen (Prüfbereich 4) ist vor Beginn der Baumaßnahmen auf ein tatsächliches Vorkommen im Eingriffsbereich hin zu untersuchen. Bei einem positiven Befund sind die relevanten Flächen soweit unattraktiv zu machen, dass die Zauneidechsen vergrämt und zum Abwandern in die angrenzenden Habitatflächen (südlicher Teil der Bahntrasse) motiviert werden. Ggf. kann die Fläche durch weiße Folie abgedeckt werden. Trotz Vergrämung im Eingriffsbereich verbleibende Individuen müssen ggf. in die angrenzenden Flächen umgesiedelt werden. Der Baubereich muss durch Schutzzäune gegenüber einer Rückwanderung der Reptilien gesichert werden.
- Verhinderung einer Anlockung durch Beleuchtung
Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsrisiken von jagenden Fledermäusen sind im Straßenbereich Natrium-Niederdruck-Dampflampen bzw. die in der Stadt Karben eingeführten LED-Lampen zu verwenden.

Durch die Vermeidungsmaßnahmen wird der Schutz der von Eingriffen betroffenen potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sichergestellt. Zudem bestehen im direkten Umfeld gleichwertige Habitatstrukturen in ausreichendem Umfang (z.B. südlicher Bereich der Bahntrasse, Gebäude- und Gehölzstrukturen im Umfeld). Somit werden keine Verbote gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst und es sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG erforderlich.

6. Städtebauliches Konzept

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

Die bestehenden Grundstücks- und Bebauungsstrukturen, sowie baulichen Dichtevorgaben werden in den neuen Plan übernommen und lediglich um einige Änderungsbereiche im Nordwesten und Südosten erweitert.

Eine wichtige Neuerung im Bebauungsplan Nr. 125-4 stellt die Umwidmung der westlich am Grünzug angrenzenden Gewerbeflächen in ein Mischgebiet dar. Bereits heute zeichnet sich dieser Bereich durch eine kleinteilige und vielfältige Nutzungsstruktur aus und entspricht in seiner Gebietscharakteristik eher einem Mischgebiet. So werden die vorhandenen Flächenpotenziale optimal genutzt.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten spielt die Sicherung des Grünzuges, der im Rahmen des Entwicklungskonzept „Stadt Karben – Neue Mitte“ erarbeitet wurden eine wichtige Rolle, da damit ein weiterer Baustein des strategischen Entwicklungskonzeptes „Neue Mitte“ der Stadt Karben planungsrechtlich gesichert wird und das Gewerbegebiet einen städtebaulich wertvollen Übergang in die Siedlungsbereiche erhält.

7. Nutzungskonzept

Die Nutzungsstrukturen der drei bestehenden Bebauungspläne werden größtenteils übernommen, mit Ausnahme der Ausweisung eines Mischgebietes im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sowie kleineren Anpassungen, die die Zulässigkeit von Nutzungen in den Baugebietstypen betreffen (s. a. Kap. 10.1).

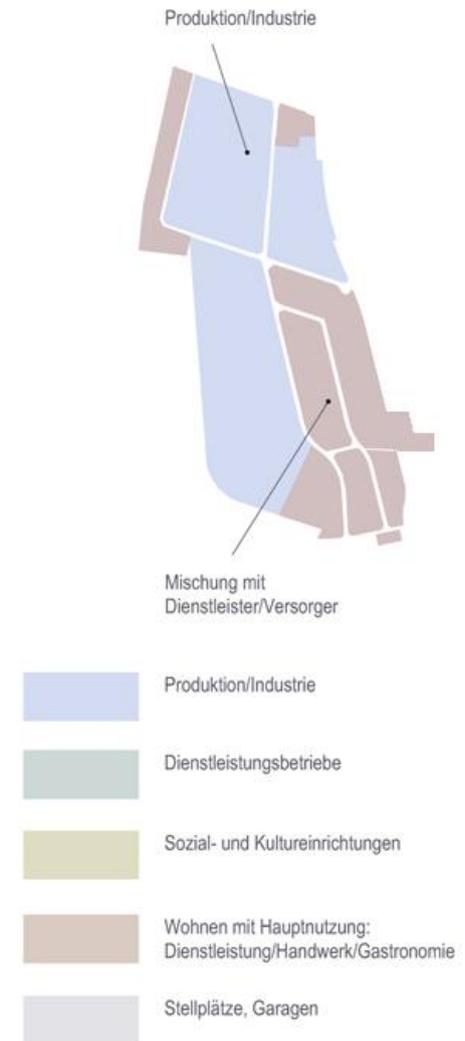
Insgesamt soll der innerstädtische, gewerbliche Charakter des Gebietes gestärkt und die Gesamtsituation für Gewerbebetriebe attraktiviert werden. Hierzu ist es erforderlich das Gewerbegebiet künftig in klarer definierte Nutzungszonen zu gliedern. In den Textfestsetzungen wurden entsprechende Formulierungen eingefügt (s. a. Textfestsetzungen Ziff. A. 2.).

Insbesondere soll der Charakter und die Wahrnehmung eines Gewerbegebietes gestärkt und die Ansiedlung von höherwertigen Gewerbebetrieben gefördert werden. Hierzu wurde die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere glücksspielorientierte Etablissements, im Bebauungsplan eindeutiger reguliert, da diese Nutzungen künftig im Gewerbegebiet „Spitzacker“ angesiedelt werden sollen.

Die Ausweisung des Mischgebietes resultiert aus den bereits heute vorhandenen, kleinteiligen und ausdifferenzierten Nutzungsstrukturen im nordwestlichen Bereich des Gewerbegebietes. Es ist auch künftig davon auszugehen, dass sich in dem vorhandenen Gebäudebestand kein klassisches Gewerbe ansiedeln wird, da sich die Tendenz abzeichnet, dass Bestandsflächen für Neuansiedlungen uninteressanter für Unternehmen sind als günstigere Neubaugewerbeflächen.

Im Sinne einer flexiblen und langfristig tragbaren Bauleitplanung und Stadtentwicklung, soll im nordwestlichen Bereich eine Durchmischung mit Wohnnutzungen ermöglicht werden. Hier kann der hohen Marktnachfrage nach zentralem Wohnraum entgegengekommen werden, ohne den Charakter des Gewerbegebietes zu verfälschen. Zudem ist eine Wohnnutzung am nordwestlichen Rand des Gewerbegebietes, entlang des geplanten Grünzuges als Übergang zum angren-

zenden Landschaftsraum, auch städtebaulich vertretbar und nicht störend für die restlichen Gewerbeflächen.



8. Freiraumkonzept

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

Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten soll künftig als Grünzug nach Süden ausgeweitet und damit ein weiterer Baustein des Strategiekonzeptes „Neue Stadtmitte für Karben“ planungsrechtlich gesichert werden.

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

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

9. Erschließungskonzept

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße (L3205), die im Norden verläuft und von der Robert-Bosch- sowie der Industriestraße gekreuzt wird. Diese führen in südlicher Richtung in das. Über die beiden besagten Straßen wird der nördliche Teil des Plangebietes erschlossen. Der südliche Teil des Gebiets wird über die Dieselstraße (Verlängerung der Industriestraße) sowie die Max-Planck-Straße erschlossen.

Stellplätze sind oberirdisch auf den Baugrundstücken, sowie straßenbegleitend in Kombination mit Pflanzgebieten vorhanden. Die Stellplatzsatzung der Stadt Karben ist entsprechend zu berücksichtigen.

10. Inhalt und Begründung der Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

10.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird aus den drei Ursprungsbebauungsplänen, mit Anpassungen der Zulässigkeit von Nutzungen übernommen. Neu ist die Ausweisung des Mischgebietes im nordwestlichen Bereich des Plangebietes.

Zur Stärkung und Attraktivierung des innergewerblichen Charakters ist es erforderlich die Nutzungen klarer zu definieren. Insbesondere die Ansiedlung von Etablissements mit Geld- bzw. glücksspielorientierten Nutzungen soll künftig besser reguliert werden können. Deswegen wurden insgesamt drei Gewerbegebietstypen (GE, GE 1 und GE 2) formuliert, in denen die Zulässigkeiten von Nutzungen klar definiert wurden (s. Textfestsetzung Ziff. A. 2.).

Die Ausweisung des Mischgebietes resultiert aus den ausdifferenzierten Nutzungsstrukturen im nordwestlichen Bereich des Gewerbegebietes. Im Sinne einer flexiblen und langfristig tragbaren Bauleitplanung, sollen hier künftig durchmischte Nutzungsstrukturen ermöglicht werden. Das Mischgebiet grenzt an den geplanten Grünzug und fingiert dabei als Übergangsbereich zum angrenzenden Landschaftsraum. Dies ist städtebaulich vertretbar und wirkt nicht störend für die restlichen Gewerbebetriebe.

Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise im MI zulässig, da dieser Bereich zum einen durch kleinteiligere Betriebe ausgezeichnet ist, sodass sich Vergnügungsstätten städtebaulich in die Nutzungsstrukturen integrieren lassen. Zudem ist das MI der einzige Bereich der in Frage kommt da sich im Westen und im Süden des Plangebietes Einrichtungen befinden, die von Kindern und Jugendlichen aufgesucht werden und zu denen es einen Mindestabstand gem. Hessischem Spielhallengesetz, einzuhalten gilt (s. a. § 2 Abs. 2 SpielhG). Die Stadt Karben sieht künftig vor, Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet „Spitzacker“ anzusiedeln.

10.2. Maß der baulichen Nutzung

10.2.1. Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch Planeintrag im jeweiligen Baufeld festgelegt. Maximal zulässig sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5. Damit entspricht das Maß der baulichen Nutzung den im §17 BauNVO angegebenen Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete und wird nicht in vollem Maße ausgenutzt.

Für die Baugebiete GE 1 wurde darüber hinaus eine Überschreitung der Grundfläche bis zu einer GRZ von maximal 0,9 zugelassen. Diese höhere Ausnutzung des Grundstückes resultiert aus den bereits erfolgten und geplanten Gewerbeerweiterungen und ist städtebaulich vertretbar, da das Karbener Gewerbegebiet mit seiner zentralen und äußerst gut angebundene Lage ein besonders hohes Potenzial besitzt. Die maximal festgesetzte GFZ von 1,5 bleibt nach wie vor unverändert.

Im Mischgebiet wird per Planeintrag ebenfalls eine maximale GRZ von 0,8 und eine maximale GFZ von 1,5 festgesetzt. Damit werden die Dichtewerte aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen, übertreffen jedoch damit geringfügig die im §17 BauNVO angegebenen Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete. Dies hängt zum einen damit zusammen, dass die Grundstücke in diesem Bereich bereits bebaut sind und Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen werden mussten und zum anderen damit, dass die geringfügig höhere Bebauungsdichte in dieser zentralen Gemengelage städtebaulich vertretbar ist.

10.2.2. Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Es gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 15,00 m, gemessen vom Höhenbezugspunkt. Die Begrenzung der Gebäudehöhe wurde aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen und ermöglicht die Integrierung der Gewerbestrukturen in die Stadtsilhouette Karbens einerseits und in den angrenzenden Landschaftsraum andererseits.

Die durch Planeintrag festgesetzte, maximale Anzahl von vier Vollgeschossen ermöglicht zudem eine vielfältige Nutzbarkeit der Baugebiete und macht das Gewerbegebiet sowohl für produzierende Betriebe, als auch für Dienstleister attraktiv.

Der Höhenbezug wird auf den höchsten Punkt des über die Gesamtlänge des Baugrundstücks angrenzenden Straßenniveaus festgesetzt.

10.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das Vorhabengebiet setzt sich, mit Ausnahme der Erweiterungsflächen, aus den drei rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 125-1b, 125-2.1 und 125-3 zusammen und ist den dort festgesetzten Baugrenzen entsprechend fast vollständig bebaut.

Die Baugrenzen wurden mit gleichmäßigen Grenzabständen zu den Verkehrsflächen angelegt und ermöglichen es den Gewerbetreibenden die Grundstücke individuell und flexibel zu nutzen sowie einen ausreichend großen Randstreifen zwischen Verkehrsflächen und Baugrenzen zu sichern.

Die Baugrenzen wurden gleichmäßig an bereits umgesetzte Baugenehmigungen und geplante Erweiterungsbestreben der Gewerbetreibenden angepasst.

10.4. Verkehrsflächen und Stellplätze

10.4.1. Öffentliche, private Verkehrsfläche und Stellplätze

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes wurden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese wurden aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen und stellenweise angepasst. Die Anpassungen betreffen bspw. den Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße und Robert-Bosch-Straße sowie den Kreuzungsbereich von Bahnhofstraße und Industriestraße.

Im Süden des Vorhabengebietes wurde zudem eine private Verkehrsfläche als Erschließung der dort angesiedelten, kleinteiligeren Betriebe (bspw. Montessori Kinderhaus) planungsrechtlich gesichert. Im westlichen Randbereich wurden private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Feuerwehrumfahrung festgesetzt, da sie aus brandschutztechnischen Gründen benötigt werden.

Oberirdische Parkplätze sind weiterhin in den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz, als straßenbegleitende Parkplätze, zulässig. Diese Festsetzung wurde aus den Ursprungsbebauungsplänen übernommen und mit der bestehenden Parkplatzsituation abgeglichen sowie stellenweise angepasst.

Die Festsetzung zu Stellplätzen wurde zudem ausgeweitet auf Teilbereiche im Nordwesten des Geltungsbereiches. Um den erhöhten Stellplatzbedarf im Gewerbegebiet decken zu können, wurden private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt.

Zur Sicherung eines geordneten Straßenbildes sind Carports und Garagen unzulässig.

10.4.2. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der nördlich verlaufenden Landesstraße L3205 (Bahnhofstraße) wurde gem. HStrG ein durchgängiges Zufahrtsverbot ohne Ein- und Ausfahrten, bis 20 m ins Plangebiet, festgesetzt.

10.5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

10.5.1. Elektrizität, Abwasser, Abfall

Im gesamten Plangebiet werden Transformatorenstationen festgesetzt, die zur Sicherung der zentralen Versorgung für das Gewerbegebiet dienen. Die Transformatorenstationen wurden aus den Ursprungsbebauungsplänen übernommen und stellenweise ergänzt.

Weiterhin wurde eine Fläche zur Klärung des Abwassers festgesetzt, die aus dem Bebauungsplan 125-1b übernommen und an die bestehende Situation im Gewerbegebiet angegliedert wurde. Der südliche Bereich der Kläranlagenfläche hat sich entgegen der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 125-1b, als Gewerbefläche entwickelt und ist vollständig bebaut. Dementsprechend wurde in diesem Bereich ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Zudem wurde eine Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt, um den vorhandenen Wertstoffhof planungsrechtlich zu sichern. Von der ursprünglichen Idee diesen zu vergrößern wird unterdessen abgesehen.

10.6. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Das Entwicklungsziel G_B, naturnaher Graben, sichert die vorhandenen Gewässerstrukturen und wertet diese sowohl für eine siedlungsnahen Vorflutfunktion, als auch für Biotopfunktionen auf. Hieraus ergeben sich positive Umweltauswirkungen (s. a. Ziff. A. 9.).

Die Festsetzung wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan 125-3 übernommen und entsprechend der momentanen Bestandssituation angepasst.

10.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.7.1. Entwicklungsziel G_C - Amphibien- und Reptilienhabitat

Da im südwestlichen Randbereich (naturnaher Grabenverlauf und aufgegebene Gleisanlagen) des Geltungsbereiches ein Vorkommen von planungsrelevanten bzw. schützenswerten Tierarten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, wurde in diesem Erweiterungsbereich das Entwicklungsziel Amphibien-Reptilien-Habitat (G_C) und ein Sonderhabitat für Reptilien und andere Arten trockenwarmer Standorte, festgesetzt (s. a. Ziff. A. 10.1.).

Diese Festsetzungen tragen zur Sicherung von Landschaftsfunktionen bei und wirken sich positiv auf die Umweltsituation aus. Die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 125-2.1, die noch von einer betriebenen Gleisanlage und einer geplanten nach Westen führenden Straße an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ausgehen, werden durch die Öffentliche Grünflächen und Naturschutzmaßnahmen ersetzt.

10.7.2. Externe Flächen 1 und 2 für Ausgleichsmaßnahmen

Es werden zwei externe Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 125-3, in den Gemarkungen Groß-Karben und Klein-Karben weitergeführt. Für diese Flächen wurden die Festsetzungen neu formuliert, jedoch der Maßnahmeninhalt nicht verändert (s. a. Ziff. A. 10.3 und 10.4).

10.8. Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.8.1. Entwicklungsziel G_A - Straßenbegleitgrün

Zur Sicherung einer hochwertigen Straßenraumgestaltung einerseits und einem grünen Übergangsbereich zwischen Bahnhofstraße und Gewerbegebiet andererseits, wurde entlang der Bahnhofstraße (L 3205) ein Grünstreifen als Straßenbegleitgrün festgesetzt sowie der bestehende Fuß- und Radweg planungsrechtlich gesichert (s. a. Ziff. A. 11.1.1).

Dieser wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 125-3 übernommen und die Festsetzungen neu formuliert (s. a. Ziff. A. 11.1). Der Maßnahmeninhalt wurde nicht verändert.

Die Eingrünungsmaßnahmen umfassen sowohl Baum und Strauchpflanzungen, als auch gärtnerische Gestaltungsmaßnahmen.

10.8.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Stellplätze

Um eine angemessene Begrünung der Grundstücke zu sichern, sind Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Gestaltung von Stellplätzen getroffen worden.

Demnach sind die Gewerbeflächen, zuzüglich der zugeordneten privaten Grünflächen, zu 10% gärtnerisch zu gestalten und für je fünf zusammenhängende Stellplätze ist ein Baum als Hochstamm mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Zudem sind nicht befestigte Flächen zwischen Stellplatzflächen zu begrünen (s. a. Ziff. A. 11.2 bis 11.4).

10.8.3. Dach- und Fassadenbegrünung

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Dachbegrünungen sind zum einen ein Ausgleich für die von den neuen Gebäuden versiegelten Flächen und zum anderen wirken sie sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten.

Zur weiteren Entspannung der klimatischen Situation im Plangebiet, wurde eine Fassadenbegrünung im Bereich von zusammenhängenden, fensterlosen Fassaden, ab einer Fläche von 75 m² festgesetzt. Ergänzend dazu wurde festgesetzt, dass je 5 lfm ein Rankgehölz zu pflanzen ist (s. a. Ziff. A. 11.5 und 11.6).

10.9. Flächen für Maßnahmen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.9.1. Private Grünflächen

Ein wichtiges Anliegen des Bauleitplanverfahrens, war die planungsrechtliche Sicherung des aus dem Stadtentwicklungskonzept „Neue Stadtmitte für Karben“ erarbeiteten Grünzugs, im nordwestlichen Bereich des Gewerbegebietes.

Da diese Flächen zwischenzeitlich in privaten Besitz übergegangen sind wurden diese Flächen als private Grünflächen mit einer Erhaltungssatzung als Wiesenfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Diese sind von baulichen Anlagen freizuhalten und entsprechend zu pflegen (s. a. Ziff. A. 12.1).

10.9.2. Öffentliche Grünflächen

Zur Sicherung von ausreichenden Grünraumstrukturen innerhalb des Gewerbegebietes sowie zur gestalterischen Aufwertung, wurden öffentliche Grünflächen samt einheimischer, standortgerechter Gehölze zur Pflege und zum Erhalt festgesetzt (s. a. Ziff. A. 12.2 und 12.3).

10.10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Da im Mischgebiet künftig auch Wohnnutzungen zulässig sein werden und durch die umgebenden Gewerbebetriebe entsprechende Immissionsbelastungen erwartet werden können, wurde zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete durch einen entsprechenden, schalltechnischen Nachweis im Rahmen des Bauantragsverfahrens, oder als Auflage zur Baugenehmigung, nachzuweisen sind (s. a. Ziff. A. 13.).

11. Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

11.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um der Versiegelung im Gewerbegebiet entgegenzuwirken und einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt der Grundstücke auszuüben, wurde festgesetzt, dass notwendige Fahrgassen und Gebäudeumfahrten sowie Stellplätze und ihre Zufahrten in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind (s. a. Ziff. B. 1.).

11.2. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu sichern und den Grünanteil zu erhöhen, sind die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen, zu 100% als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten (s. a. Ziff. B. 2.).

11.3. Werbeanlagen

Da die am 09.09.2016 beschlossene Satzung über Art, Gestaltung und Standortauswahl von Werbeanlagen in Teilbereichen der Stadt Karben, im überwiegenden Teil des Plangebietes gültig ist, wurde auf diese hingewiesen.

Darüber hinaus grenzt das Grundstück im Norden an die Landesstraße L3205 (Bahnhofstraße) und der dort gültigen Bauverbotszone und den Baubeschränkungsbereich. Dementsprechend wurden Festsetzungen bezüglich Werbeanlagen an Landesstraßen gem. Hessischem Straßengesetz getroffen.

12. Hinweise

Im Bebauungsplan Nr. 125-4 sind Hinweise aufgenommen worden, um planungsrelevante Informationen zum besseren Verständnis und zur Beachtung zur Verfügung zu stellen.

13. Realisierung der Planung

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

14. Anlagen

Umweltbericht

(Entwurf NaturProfil, Mai 2018)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

(Entwurf NaturProfil, Mai 2018)