Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Okarben

Bebauungsplan Nr. 210 „ClimAir“

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf, 09/ 2019

Teil 1:
Ziele, Rahmenbedingungen und
Inhalte des Bebauungsplanes

Planstand:
Begr. zum Entwurf, Aug./ Sept. 2019
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT

Inhalt

1. Veranlassung, Ziele

2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räuml. Geltungsbereich)
2.2 Regionalplan Südhessen, Regionaler Flächennutzungsplan
2.3 Standortwahl/ -alternativen
2.4 Schutzgebiete
2.5 Verfahren

3. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen
3.1 Art der baulichen Nutzung
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
3.3 Bauweise, Baugrenzen
3.4 Verkehrsflächen, straßen- und verkehrsrechtliche Bestimmungen
3.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
3.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange
4.1 Naturschutzrechtliche-/ landschaftspflegerische Belange
Eingriffsregelung
Umweltprüfung
Biotop- und Artenschutz
4.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten
Wasserversorgung
Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet
Bodenversiegelung, Grundwassersicherung
Gewässer, Überschwemmungsgebiet
Abwasser
Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten

4.3 Immissionsschutz

5. Bodenordnung, Sicherung der Planung

6. Flächenbilanz

HINWEISE / Nachrichtliche Übernahmen

Anlagen:

1. Veranlassung, Ziele

Die Fa. ClimAir produziert am Standort Karben (Am Spitzacker 20 – 22) mit rd. 135 Mitarbeitern Regen- und Windabweiser sowie Sonnenschutzsysteme, Heckkantenschutz, Gepäck- und Ladungssicherungssystem für PKW und LKW.
Neben einem Zweigbetreib in Osnabrück sind durch die Fa. ClimAir in Büdesheim, Rendel und Karben mehrere Gewerbeimmobilien angemietet, um einen hinreichende Lagerkapazität vorhalten zu können. Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Entwicklung sowie insbesondere um die verschiedenen Betriebsteile an anderer Stelle in Hessen und Deutschland am Standort Okarben zusammenzuführen und zu konzentrieren, ist eine Erweiterung des Betriebsgeländes erforderlich:

Weitere Produktions- und Lagermöglichkeiten sollen durch eine bauliche Erweiterung der neu errichteten Halle am Nordrand des Betriebsgeländes sowie (zunächst) der Errichtung einer weiteren Gewerbehalle mit den notwendigen Nebenanlagen sowie von notwendigen Stell- und Parkplätzen geschaffen werden. Dabei kann eine betriebliche Erweiterung aufgrund der benachbarten Nutzungen ausschließlich in Richtung Norden erfolgen; vor diesem Hintergrund wurden die an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden Flächen eigentumsrechtlich gesichert.

Im Zuge der vorgesehenen Maßnahme sollen/ werden ca. 30 weitere Arbeitsplätze am Standort Okarben entstehen.

Luftbildübersicht:
(ohne Maßstab)

Quelle:
Bing

Für die Schaffung der baurechtlichen Grundlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die Bestandssituation (die neue Gewerbehalle im Osten des Flsts. 47/3) sowie die westlich angrenzenden, im Eigentum der Fa. CimAir stehenden Grundstücke umfasst.
Dem Rechnung tragend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben in ihrer Sitzung am 03.11.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210 „ClimAir" beschlossen.

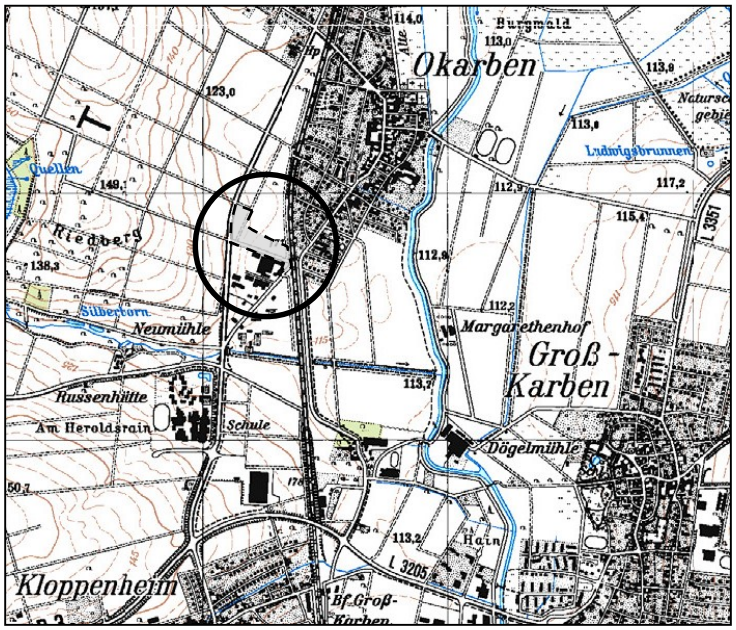
2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Gesamtgröße von insgesamt rd. 2,2 ha im Süden der Gemarkung Okarben am Nordrand des Gewerbegebietes „Am Spitzacker" zwischen der B 3 und der Bahnstrecke Friedberg – Frankfurt

Übersichtskarte:

Lage des Plangebietes
(ohne Maßstab)



Der vorläufige räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 47/3, 48, 47/7, 47/8, 19/1, 200/6, 234/2 und 49/4 (teilw.) und 49/5 (teilw.) in der Flur 7 der Gemarkung Okarben.
Im Süden grenzen die vorhanden Gewerbeflächen, im Westen und Osten die Bundesstraße B3 bzw. die Gleisanlagen der Bahnstrecke an.

Die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung ist über die kommunale Straße „Am Spitzacker" sowie das bestehende Betriebsgelände der Firma ClimAir gegeben.

Übersichtskarte:

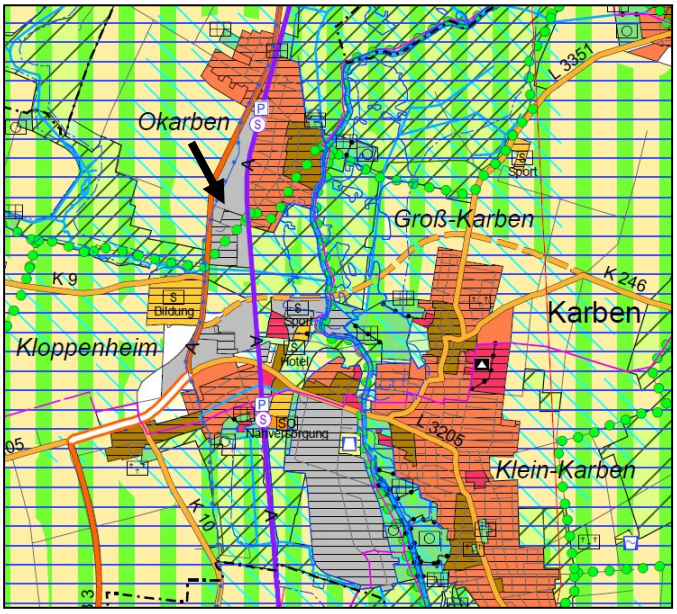
Abgrenzung des Plangebietes
(ohne Maßstab)

2.2 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Die Ziele und Maßgaben der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan Südhessen (RPS 2010) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP), der im Oktober 2011 rechtsverbindlich wurde.
Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main (im Bereich dessen die Stadt Karben liegt) werden die Planungen auf Ebene des Regionalplanes und der Flächennutzungsplanung (als vorbereitende Bauleitplanung) in einem Planwerk zusammengefasst.
Der RegFNP stellt das Gebiet des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche, geplant, dar.

Auszug:

Regionaler Flächennutzungsplan 2010
(mit Kennzeichnung des Plangebietes)



Mit der getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung – *Gewerbegebiet i. S. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)* - ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB angepasst.
Zugleich ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2.3 Standortwahl/ -alternativen

Angesichts des vorhanden Betriebsgeländes, der Eigentums- und Lagesituation sowie der „Vorgabe" des RegFNP und der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzung bezüglich einer betrieblichen Erweiterung bestehen keine standörtlichen Alternativen.

2.4 Schutzgebiete

Natura-2000-Flächen, Naturschutzgebiet oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzflächen sind ebenso wenige berührt wie Wasserschutzzonen oder Überschwemmungsgebiete.

2.5 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan überplant Flächen im bisherigen Außenbereich; aufgrund des expansiven Charakters der vorgesehenen Entwicklung, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210 „ClimAir" im Regelverfahren nach den Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB.
Für das Vorhaben ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen (s. Pkt. 4).
Die Lagerhalle im Osten der Flurstücke 47/3 und 48 wurden auf der Grundlage einer Ergänzungssatzung nach § 34 (4) BauGB errichtet; da die Rechtskraft der Satzung in Zweifel zu ziehen ist, und um die Erschließung bzw. Erschließbarkeit der westlich angrenzenden Flächen zu dokumentieren wird der Bereich der Satzung durch den nunmehr vorliegenden Bebauungsplan überplant.

3. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
Dabei beschränkt sich die Planung, unter Orientierung an den Bestimmungen des § 1 (3) BauGB, auf ein zur Erreichung der o. a. Zielsetzungen unbedingt notwendiges Maß an Festsetzungen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angeführten Zielsetzung der Planung und der Darstellung des Reg. Flächennutzungsplanes erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 der BauNVO.
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Um die nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehende Fläche auch tatsächlich der angedachten Betriebserweiterung vorzuhalten und um städtebauliche wie funktionale Fehlentwicklungen auszuschließen, werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen nach

§ 8 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO), d.h. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten als unzulässig festgesetzt.

Betriebsgebunde Wohnungen bleiben zulässig.

Zudem wird festgesetzt, dass die Errichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben zulässig ist, wenn die Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.
Die Festsetzung wird als raumordnerisches Ziel aus dem Regionalplan Südhessen und dem Regionalen Flächennutzungsplan (2010) übernommen; damit sollen bei einem zunehmenden Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die gewerblich nutzbaren Flächen für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender, weiterverarbeitender oder dienstleistender Betriebe gesichert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt, die angibt wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.
Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Orientierung an der mit der Planung verfolgten Zielsetzung eine betriebliches Entwicklungspotenzial für die nächsten Jahre sowie im Umfang der im Eigentum stehenden und somit verfügbaren Fläche bereit zu stellen.
Mit einer GRZ = 0,8 erfolgt daher die Festsetzung gemäß der durch § 17 BauNVO definierten Obergrenze.
Da im Bereich der Erweiterungsfläche ggfs. auch Büro- und Verwaltungsgebäude zur Errichtung vorgesehen sind, erfolgt (analog dem bestehenden Verwaltungsgebäude der Fa. ClimAir *Am Spitzacker 22*), die Festsetzung zur Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen (Z = II).
Da angesichts der betrieblichen Zielsetzungen jedoch von einem geringen Anteil von entsprechenden Gebäuden (mit mehr als einem Geschoss) auszugehend ist, kann die Geschossflächenzahl mit GFZ = 1,2 in Bezug auf die Grundflächenzahl in verringerter Art und Weise festgesetzt werden.

Da gerade bei gewerblichen Gebäuden wie Lager- und Produktionshallen eine Festlegung der Anzahl an Vollgeschossen zur definitiven Bestimmung bzw. Festlegung der Höhenentwicklung von Gebäuden nicht hinreichend zielführend ist, erfolgt die ergänzende Festsetzung einer maximalen Oberkante ($OK_{max.}$) baulicher Anlagen.

Dabei orientiert sich die entsprechende Festsetzung an der Bestandsituation weiter im Süden sowie an Aspekten wie LKW-Befahrbahrkeit, Kranbahn etc.) ($OK_{max.}$ = 12 m).
Grundsätzlich soll auch diesbezüglich ein großzüger Rahmen für die gewerbliche und bauliche Weiterentwicklung bereitgestellt werden, ohne dass städtebauliche Belange wie optische Fernwirklung, Ort- und Landschaftsbild gänzlich außer Acht gelassen würden.
Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich notwendiger Weise auf den Erdgeschoss- Rohfußboden, wobei dessen Höhenlage in etwa mit einem Niveau von 115 m über NHN angenommen wird.

Technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Aufzüge, Abluftanlagen, Photovoltaikanlagen und Antennen sind mit bis zu 1 m darüberhinausgehend zulässig.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Die festgesetzte überbaubare Fläche (Baugrenze) stellt einen standörtlichen Rahmen für die bauliche Inanspruchnahme der Grundstücksflächen dar. Dies im Sinne einer hohen Bedarfsdeckung und der Schaffung einer hinreichenden Flexibilität im Zuge der baulichen Inanspruchnahme.
Entgegen der Vorentwurfsfassung beschränkt sich die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche im nunmehr vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes (09/2019) auf den östlichen Teilbereich östlich der Wegeparzelle / Leitungstrasse (Flst. 200/7), d.h. im Wesentlichen auf die Flurstücke 47/3 und 48.
Aufgrund des ungünstigen Flächenzuschnittes des westlichen Flurstückes 19/1sowie der Lagesituation zwischen der (nicht zu überbauenden) Fernwasserleitung im Bereich des vorgenannten Flts. 200/7 und der Friedberger Straße (vormals B 3) mit der zu berücksichtigenden Bauverbotszone, ist eine baulich-betriebliche Nutzung der „Dreiecksfläche“ kaum sinnvoll möglich und in der mittelfristigen Betriebsplanung nicht beabsichtigt. Auf die vormalige Festsetzung einer überbaubaren Fläche wird hier daher verzichtet, es erfolgt die Festsetzung als Fläche für Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB (vgl. Pkt. 3.5).

Im Süden und Norden erfolgt die Festsetzung der Baugrenze in einem jeweiligen Abstand von 5 m zur Parzellengrenze bzw. der randlichen Eingrünung.
Im Osten des Plangebietes hält die festgesetzte überbaubare Fläche einen Abstand von 17 und mehr Metern, da einerseits die Freifläche als Parkplatz genutzt ist und wird, sowie, da im Zuge eines voraussichtlich viergleisigen Ausbaues der Bahnstrecke mit einer Verbreiterung der Fußgängerbrücke zur rechnen ist, die durch eine eventuelle Gewerbebebauung im Näherungsbereich nicht

erschwert oder gar verhindert werden soll.
Wie angeführt, verläuft mutmaßlich in etwa mittig des Flurstückes 200/7 eine wichtige Fernwasserleitung der Oberhessischen Versorgungsbeitriebe AG (Wasserwerk Inheiden), die nicht überbaut werden darf (vgl. Hinweise, Seite 20). Nach Angabe der OVAG (email vom 09.05.2017) ist ein Schutzstreifen von 5 m (je 2,5 m links und rechts der Leitung) zu wahren. Die im Bebauungsplan in östliche Richtung festgesetzte Baugrenze wahrt einen Abstand zur östlichen Parzellengrenze (!) von 3 m; ein hinreichend großer Schutzstreifen ist damit gewährleistet.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen als zulässig festgesetzt, so dass die Randbereiche von hochbaulichen Anlagen freigehalten werden.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird gleichsam verzichtet.

3.4 Verkehrsflächen / straßen- und verkehrsrechtliche Bestimmungen

Da der Standort des in Rede stehenden Betriebes an das örtliche Straßennetz angebunden und insoweit auch die Erweiterungsflächen erschlossen sind, werden im Bebauungsplan keine Verkehrsflächen festgesetzt.
Zur Dokumentierung der Anbindung an die kommunale Straße „Am Spitzacker" erfolgt die Festsetzung eines Einfahrtbereiches im Südosten des Geltungsbereiches.
Zur Verdeutlichung des Zufahrtverbotes an der westlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgt hingegen zur Friedberger Straße (B 3) durchgängig die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt".

Ungeachtet der nunmehrigen Festsetzung als Entwicklungs- / Kompensationsfläche ist/ wird die gesetzlich geregelte Bauverbotszone (in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) im Bebauungsplan nachrichtlich zur Darstellung gebracht:
Gemäß den diesbezüglichen Hinweisen (Schreiben Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement vom 04.05.2017) werden die die nachfolgend angeführten Bestimmungen im Bebauungsplan verankert:

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m zur Bundesstraße (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) nicht errichtet werden. Die gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges entsprechend. Innerhalb der Bauverbotszone sind darüber hinaus Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen i. S. der §§ 12 und 14 BauNVO ebenfalls unzulässig und auch die Errichtung von unterirdischen baulichen Anlagen (z.B. Regenwasserzisternen) ist hier unzulässig.

Eine gegebenenfalls weitergehend notwendige Erschließung einzelnen Teilflächen erfolgt im Rahmen der gewerblichen Entwicklung auf den privaten Betriebsflächen.

Im Hinblick auf den öffentlichen Personen-Nahverkehr ist das Plangebiet ist über die kommunale Straße „Am Spitzacker" und den Fußgängerbereichen entlang der B 3 und weitere Fußwege mit dem Stadtzentrum verbunden. Mit der Fußgängerbrücke über die Eisenbahnlinie besteht zudem eine direkte fußläufige Verbindung vom/zum unmittelbaren Ortskern von Okarben.
Bushaltestellen befinden sich an der B 3 (Berufsbildungswerk) sowie im Ortskern Okarben (Kirche). Mit der S-Bahn-Haltestelle in Okarben und dem Bahnhof Karben (Groß-Karben) bestehen sehr gute Bahnanbindungen.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich sollen alle dafür in Frage kommenden Flächen (z.B. Gehwege, PKW-Stellplätze) im Hinblick auf den Wasser- und der Bodenhaushalt, d.h. zur Minimierung der Flächenversiegelung und zur Gewährleistung einer gewissen dezentralen Versickerungsmöglichkeit in wasserdurchlässiger Art und Weise befestigt werden.
Im Bereich eines Gewerbegebietes ist es zugleich aber wichtig, dass z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit und der Belastungsfähigkeit (-> LKW-Verkehr) davon abgewichen werden kann.

Aus kleinklimatischen und stadtgestalterischen Gründen ist zudem je 5 PKW-Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Zur Eingriffsminimierung und -kompensation sowie insbesondere zur Herstellung einer randlichen Eingrünung der Gewerbeflächen gegen die angrenzenden Landwirtschaftsflächen erfolgt die Festsetzung einer jeweils 2-reihigen Strauch-/ Heckenpflanzung am nördlichen und westlichen Rand des Gebietes. Auf die Abstandsforderung des Hess. Nachbarrechtsgesetzes und des Bundesfernstraßengesetzes wird ausdrücklich hingewiesen.

Aufgrund des nicht zu überbauenden Trassenverlaufes der Fernwasserleitung, der Bauverbotszone zur Friedberger Straße, der artenschutzrechtlich begründeten Biotopentwicklungsmaßnahme am nordwestlichen Rand sowie auch aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnittes wird in der hier vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (09/2019) auf die Festsetzung einer gewerblichen Nutzbarkeit im Bereich des Flurstückes 19/1 verzichtet.
Durch eine kräuterreiche Wieseneinsaat ist vielmehr eine Extensivgrünlandfläche zu entwickeln, wodurch sich im funktionalen Zusammenhang mit den anderen, vorgenannten Maßnahmen bzw.

Strukturen eine erhebliche Aufwertung der ökologischen Situation und aus nördlichen/ nordwestlicher Richtung eine gute Einbindung der Gewerbeflächen in das Orts- und Landschaftsbild ergeben.
Angesicht der gegebenen Eigentumssituation und der vormals vorgesehenen gewerblichen Nutzung steht die Teilfläche (Flst. 19/1) für landwirtschaftliche Bewirtschaftung seit einiger Zeit nicht mehr zur Verfügung, so dass der nun beabsichtigten Grünlandbewirtschaftung keine landwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.
Mit dieser nunmehr getroffenen Festsetzung können die Eingriffswirkungen im östlichen Teilbereich weitgehend innerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

Gemäß der Bilanzierung im Zuge der Umweltprüfung ergibt unter Berücksichtigung der „internen" Maßnahmen ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 8.895 Biotopwertpunkten (BWP), das an externer Stelle ausglichen wird:
Dazu wird - nach den Bestimmungen des § 9 (1a) Satz 2 BauGB - dem Eingriff bzw. dem verbleibenden Kompensationsdefizit, die vorgreifliche Entwicklungsmaßnahme („Ökokontomaßnahme") „Umwandlung intensives Ackerland zu Feldrainen (Blühstreifen, Wildwiese)" im Bereich des Flurstückes 36/9 in der Flur 3 der Gemarkung Okarben mit einem entsprechenden Umfang an Biotopwertpunkten bzw. einen äquivalenten Flächenanteil zugeordnet.

3.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9(4) i.V.m. § 81 HBO werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.
Zielsetzung ist eine Höhenbegrenzung von Webeanlagen um gestalterische Fehlentwicklungen bzw. unzumutbare Fernwirkungen auszuschließen und eine Beeinträchtigung oder Gefährdung des Verkehrsgeschehens auf der Friedberger Straße zu verhindern.
Auf Anregung von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Gelnhausen (Schreiben vom 04.05.2017) wird die entsprechende Festsetzung 3.1 zur nunmehr vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (09/ 2019) hinsichtlich der Unzulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone (nach dem Bundesfernstraßengesetz) ergänzt.

4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

4.1 Naturschutzrechtliche - / landschaftspflegerische Belange, Bodenschutzbelange

Eingriffsregelung

Gemäß der landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme im Rahmen der Umweltprüfung werden die derzeit noch nicht baulich genutzten westlichen Teile des Plangebietes intensiv als Acker genutzt. Die Erweiterungsfläche hat nutzungs- und lagebedingt sehr geringe Bedeutung für Flora und Fauna.
Im Bereich der bereits genutzten Flächen im Osten des Geltungsbereiches finden sich Mehrschnittwiese und Extensivrasen, die botanisch vergleichsweise artenreich sind.

Wie angeführt wurde die Lagerhalle im Osten des nunmehrigen Plangebietes des auf der rechtlichen Grundlage einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) BauGB errichtet; die erforderliche Kompensation erfolgt im Zuge des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.
Die von der Überbauung betroffenen Biotoptypen, nämlich Intensivacker und in geringem Umfang Ruderalbiotope und Extensivrasen, sind im naturschutzrechtlichen Sinne kurzfristig ausgleichbar.
Eine vollständige Kompensation der Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden und Wasser ist nicht möglich.
Gemäß der Wertpunktbilanzierung nach der Kompensationsverordnung (11/2018) ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 74.463 Biotopwertpunkten (BMP), der sehr weitgehend innerhalb des Plangebietes (insbesondere durch die Maßnahmefestsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB im Westteil) sowie zum geringen Teil im Rahmen der städtischen Ökokontoführung ausgeglichen wird (s. Pkt. 3.5 sowie Umweltbericht).

Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil 2 der vorliegenden Begründung; insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegenden, relevanten umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang

und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.
Diesbezügliche Hinweise und Anregungen durch die FSt. 4.1.2 beim Wetteraukreis (UNB) sowie durch BUND/ NABU werden gemäß dem Ergebnis der diesbezüglichen Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zur nunmehr vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (09/2919) berücksichtigt und eingearbeitet.

Biotop- und Artenschutz

Wie oben ausgeführt sind keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG geschützten Biotope sowie europarechtlich zu schützende Lebensraumtypen vorhanden.

In Entsprechung der diesbezüglichen Anregung seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Sommer 2017 eine vogelkundliche Erfassung und Feldhamsterkartierung vorgenommen (Planungsbüro M. Gall, Butzbach, 03/2018).
Im Ergebnis kann mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden, dass im Plangebiet keine Feldhamster vorkommen.
Bezüglich der Avifauna wurde ein wahrscheinliches Brutvorkommen der Feldlerche am nordöstlichen Rand des Plangebietes festgestellt. Gemäß der gutachterlichen Empfehlung wird im nördlichen Teil des Flurstückes 19/1 ein insgesamt 20 m breiter Geländestreifen als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB) festgesetzt, im Bereich derer CEF-bzw. Artenhilfsmaßnahmen (Blühstreifen, Schwarzbrache) festgesetzt sind-.
Das faunistische Gutachten kann ungeachtet des Zeitraumes seit der Kartierung der heutigen Abwägungsentscheidung zugrunde gelegt werden.

Grundsätzlich ist zudem darauf hinzuweisen, dass die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich auch bei allen Maßnahmen der nachfolgenden konkreten Planumsetzung gilt. Durch den/ die Eigentümer und Vorhabenträger muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung getragen werden.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern und ein Baubeginn außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (01.03. – 30.09.) durchzuführen.

4.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann problemlos über das Ortsnetz erfolgen.
Das südlich angrenzende Betriebsgelände ist an die Medien der Ver- und Entsorgung im Bereich der Straße „Am Spitzacker" angebunden und somit öffentlich-rechtlich erschlossen.

Nachdem die Versorgungsleitungen im Bereich der Straße „Am Spitzacker erneuert und ertüchtigt wurde, steht nunmehr ein Wasserdargebot von 2.000 l/min (124 cbm/h) zur Verfügung.
Damit und mit den öffentlichen Hydranten im Bereich der Straße „Am Spitzacker" (in unmittelbarer Nähe zum Betriebsgelände) sowie jenseitig der Bahnlinie (Schlauchführung über Fußgängerbrücke) ist eine hinreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) grundsätzlich gewährleistet.
Darüber hinaus ist auf das Löschwasserdargebot der Niederschlagswasserzisterne mit Entnahmevorrichtung (20 cbm) am Ostrand des Plangebietes hinzuweisen
Die Zisterne innerhalb des Plangebietes ist durch Symbol standörtlich bezeichnet.

Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes.

Bodenversiegelung, Grundwassersicherung

Im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Realisierung der Bebauungspaninhalte einhergehende Versiegelung und damit Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate von besonderer Bedeutung. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche bedeutet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, die Speicher-, Filter und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt; hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.
Grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Minimierung der Versiegelungsfläche bzw. eine wasserdurchlässige Befestigung von allen in Frage kommenden Flächen.

Insoweit kann zunächst auf die Bestimmungen der Hessen Bauordnung (HBO) verwiesen werden. Nach § 8 Abs. 1 der HBO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen

soweit sie nicht für eine anderen zulässige Verwendung benötigt werden.

Auf der Grundlage des § 9 (1) 20 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass neu zu errichtende Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen und sonstige geeignete Nebenflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind.
Aus Gründen der Betriebssicherheit oder Belastungsfähigkeit kann jedoch hiervon abgesehen werden.
Um den Wasserhaushalt zu schonen wird auch auf die verbindlichen Bestimmungen des § 55 des Wasserhaushaltsgesetztes (WHG) hingewiesen, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Gewässer, Überschwemmungsgebiet
Oberirdische Gewässer und Überschwemmungsgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Abwasser
Mit dem Bebauungsplan wird die Errichtung von weiteren Betriebsgebäuden im Gewerbegebiet vorbereitet. Es ist daher keine wesentliche Erhöhung des Schmutzwassersanfalls zu erwarten.
Anfallendes Schmutzwasser ist an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation anzubinden und der zentralen Kläranlage (Stadtwerke Karben) in Klein-Karben zuzuführen

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung verweist der Bebauungsplan auf die eigenverbindlichen Vorgaben des Wasserrechtes: Nach § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)soll Niederschlagswasser ortsnahversickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach dem § 37 (4) des Hess. Wassergesetzes (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Niederschlagswasser wird derzeitig im Bereich der begrünten Grundstücksflächen versickert bzw. in die Regenwasser-/ Löschwasserzisterne im Bereich der bestehenden Parkplatzfläche eingeleitet; sofern und soweit möglich erfolgt dies zukünftig in gleicher Weise.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Gemäß Stellungnahme des RP Darmstadt vom 31.05.2017 liegt laut dem Fachinformationssystem teils noch im südlichen Plangebiet, und zwar im seit Langem bebauten Anteil, auf den Flstn. 49/4 und 49/5 ein potenzieller Altstandort. Es handelt sich um die ALTIS-Nr. 440.012.050-001.015.
Die Eintragung bezeichnet das Betriebsgelände der ehemaligen Spedition Taunusbrunnen mit der Adresse Am Spitzacker 22. Ein Gefährdungspotenzial ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht gegeben (praktisch vollständige Überbauung / Versiegelung).

4.3 Immissionsschutz

Östlich des Plangebietes, jenseitig der Bahnlinie, liegen Wohnbauflächen.
Unter Hinweis auf die seit langen Jahren bestehende Situation, da auf dem bestehenden und auch dem künftigen Betriebsgelände der Fa. ClimAir keine emittierende Produktions- oder Verarbeitungsprozesse stattfinden und aufgrund der lärmimmissionsseitigen Überdeckung durch den Bahnbetrieb, sind mit hier vorliegenden Bebauungsplan Belange des Immissionssschutzes nicht wesentlich berührt.

5 Bodenordnung, Sicherung der Planung

Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse weder erforderlich noch vorgesehen.
Die überplanten Flächen stehen im privaten Eigentum.
Weitergehende Maßnahmen zur Erschließung des Gebietes und Bebauung der Grundstücksfläche(n) liegen vollständig in privater Zuständigkeit

6 Flächenbilanz

Stadt Karben, Stt. Okarben, BP Nr 210 "ClimAir"			18.09.2019
Bauflächen	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
GE	6.821,0	1.171,0	7.992,0
Freizuhaltende Leitungsfläche (nicht überbaubar)			1.090,0
Flächen für die Anpflanzung und Entwicklungsmaßnahmen			7.122,0
			16.204,0
Vormalige Ergänzungssatzung (Ostteil)			6.201,0
GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH			**22.405,0**

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB)

Bodendenkmäler

Da sich im Bereich des Bebauungsplans eine vorgeschichtlichen u. mögl. röm. Fundstelle befindet, ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege mit folgender Maßgabe erforderlich (archäologische Denkmalpflege, Wetteraukreis, email vom 25.03.2019):

1. Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Bauarbeiten/erste Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird. Voraussetzung für die kostenfreie Beobachtung ist jedoch das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel) bei diesen ersten Arbeiten. Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.
2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
3. Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder röm. Strukturen auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG).
   Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.
   Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes behält sich die Baudenkmalpflege vor. Die Erfüllung der vorstehenden denkmalschutzrechtlichen Auflagen ist der Archäologischen Denkmalpflege nachzuweisen.

Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).
Gem. § 37 (4) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebiet von 1929. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Artenschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortplanungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. 30.09.) vorzunehmen.
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen.

Bauverbotszone
(Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen, Schreiben v. 04.05.2017)

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter zur Bundesstraße (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Innerhalb der Bauverbotszone sind darüber hinaus Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen i. S. der §§ 12 und 14 BauNVO ebenfalls unzulässig. Die Errichtung von unterirdischen baulichen Anlagen (z.B. Regenwasserzisternen) ist hier ebenfalls unzulässig.

„Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 3 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Karben hat dafür Sorge zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.
Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt."

Fernwasserleitung

Die Oberhessischen Versorgungsbetriebe (Wasserwerk Inheiden, 35410 Hungen-Inheiden) weist mit Schreiben (email) vom 09.05.2017 auf den Verlauf der 1. Fernwasserleitung HW 700 GG Inheiden - Frankfurt/ M. - im Bereich des Flurstücks 200/6 - hin:

„Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass es sich bei der 1. Fernwasserleitung HW 700 um eine über 100 Jahre alte, aus bleiverstemmten Muffenrohren bestehende Leitung handelt, die gegen Erschütterungen sehr empfindlich ist. Des Weiteren können wir keine verbindliche Aussage über die genaue Lage und Tiefe der Fernwasserleitung treffen, hier ist es unbedingt notwendig die Leitung in gefährdeten Maßnahmebereichen per Suchschlitzen zu definieren.
Wir bitten um Beachtung der Freizeichnungshinweise sowie der Wasserleitungsschutzanweisung. Für die Leitungstrasse, sowie den Schutzstreifen (gesamt 5m, je 2,50 m links und rechts der Leitung) gelten dauerhaft folgende Nutzungseinschränkungen:
- keine Errichtung von Bauwerken aller Art, kein Aufstellen von Masten
- kein Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- keine Errichtung von massiven Einfriedungen
- kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag (Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt)
- Lagern von Schuttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig
- keine sonstigen Einwirkungen, die den Bestand der Leitung gefährden.

Weiterhin ist die OVAG gemäß eingetragener Dienstbarkeit berechtigt, den Schutzstreifen für Unterhaltungsarbeiten und ggf. ihre Erneuerung jederzeit nach vorheriger Ankündigung in Anspruch zu nehmen.
Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung bitten wir um rechtzeitige Verständigung
Tel.: 06402/ 511-0."

Abb.: Fernwasserleitung (OVAG)

Karben, im Nov. 2016/ Febr. 2017
und September 2019

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Stadt Karben

Anlagen:

- Teil 2 der Begründung – Umweltbericht mit Bestandskarte
- Geophysik. Prospektion zur Erfassung von archäolog. Bodendenkmälern (Geophysik Rhein-Main GmbH, Frankfurt/M., 01/ 2017)
- Faunistische Kartierung und Artenschutzbeurteilung (Planungsbüro Gall, Butzbach, 03/ 2018)
- Ergebnisbericht – archäolog. Sondageschnitte (ms terraconsult GmbH, Hattersheim, 05/2019)