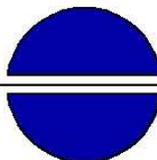


STADT KARBEN
Stadtteil Burg-Gräfenrode

Bebauungsplan Nr. 204 „Sohlweg 2“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Karben,
24.09.2014



Ziel der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 204 „Sohlweg 2“ hat zum Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Stadtteil Burg-Gräfenrode der Stadt Karben zu schaffen. Das Plangebiet liegt südlich der Landesstraße L 3351 und wird momentan als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Bereits in den letzten Jahren entstand auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein großes Neubaugebiet „Bindweidgraben“, welches durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i. S. d. § 4 BauNVO sowie eines Mischgebietes i. S. d. § 6 BauNVO sinnvoll ergänzt wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt die Stadt Karben der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Dem Wohnbedarf der Bevölkerung und der Nachfrage dessen wird Rechnung getragen sowie das infrastrukturelle Angebot ergänzt.

Zur Umsetzung der Ziele hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben in ihrer Sitzung am 02.02.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die bauliche Entwicklung des ca. 2,02 ha großen Gebiets wurde eine umfangreiche Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Umweltprüfung erfolgte durch Begehungen, Bestandsaufnahmen, Untersuchungen, Berechnungen und Bewertungen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zusammengefasst. Auch die Eingriffs- und Ausgleichsthematik wurde darin behandelt. Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung haben, soweit relevant, Eingang in die Bauleitplanung gefunden.

Im Bebauungsplan werden entsprechend der Zielsetzungen, Minimierung der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie sparsamer und schonender Umgangs mit Grund und Boden, verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die dazu beitragen, dass bei Durchführung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im Einzelnen erfolgt die Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan wie folgt:

Immissionsschutz

Entlang der L 3351 wird ein Mischgebiet festgesetzt, um u. a. die Lärmimmissionen, die auf das Allgemeine Wohngebiet einwirken, zu verringern. Der Abstand beträgt ca. 35 m.

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der Lärmquelle Straßenverkehr auf das geplante Baugebiet untersucht mit dem Ergebnis, dass passive Schallschutzmaßnahmen notwendig sind, um Pegelminderungen zu erreichen, die den Anforderungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. Mischgebietes entsprechen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wären aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen nur bedingt möglich. Durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen können in schutzbedürftigen Räumen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt ihrer Bewohner dienen, gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Damit kann dem Belang des Lärmschutzes in der Abwägung Rechnung getragen werden. Negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

Boden

Die Ziele des Bodenschutzes, die Funktionen des Bodens zu sichern bzw. wiederherzustellen, werden im vorliegenden Bebauungsplan beachtet. Zum Umgang mit Funden von Bodendenkmälern ist eine Festsetzung nachrichtlich übernommen. Dem Grundwasserschutz und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird durch verschiedene Festsetzungen und Maßnahmen zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß Rechnung getragen. Diese sind: Festsetzung der GRZ, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Anpflanzung und Pflege eines Laubbaums auf jedem Privatgrundstück, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen und ihren Zufahrten, Empfehlung zur Ableitung von Dachwasser in Zisternen mit Nutzung als Brauchwasser.

Landschaftsbild, Klima

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Begrenzung der Höhe (Zahl der zulässigen Vollgeschossen/Trauf-/Firsthöhe) bestimmt, womit eine Verfremdung des Landschaftsbildes vermieden wird.

Die klimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung und Versiegelung werden sich hauptsächlich auf das eigentliche Plangebiet beschränken. So ist mit einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur (Abstrahlungswärme) zu rechnen. Außerdem können sich auf dem Areal kleinräumige neue Zirkulationen einstellen. Die klimatische Gesamtsituation des Ortsrandes wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen (z. B. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern), die die o. g. Aufheizung abmildern.

Ausgleichs-, Naturschutzmaßnahmen

Durch Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Anpflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken erfolgt eine Reduzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie eine Gewährleistung zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Ortsrandeingrünung.

Eine durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung kam zum Ergebnis, dass notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen nur außerhalb der Nist- und Brutzeiten, ausgeführt werden dürfen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahme tritt für keine der geschützten und untersuchten Arten ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG ein, sodass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art 16 FFH-RL erforderlich ist.

Ein wesentlicher Ausgleich kann im Baugebiet geschaffen werden. Das verbleibende Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Karben ausgeglichen. Die Wertpunkte werden der Maßnahme „Restrukturierung Nidda, Hochwasser Retentionsraum Einsiedel“ zugeordnet.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen sind in Form einer Abwägung behandelt und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschlossen worden. Die wesentlichen Stellungnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

Öffentlichkeit

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Träger öffentlicher Belange

- Regierungspräsidium Darmstadt:
Hinweise/Anregungen zu den Themen Grundwasserschutz/Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Bodenschutz, Immissionsschutz
- Naturschutzverbände:
Forderungen/Anregungen zu den Gehölzbeständen, Nisthilfen, Regenwassernutzung, Nutzung von Solarenergie, Anbindung des Fußwegs am Kreisverkehr, Immissionsschutz
- Hessen Mobil:
Forderungen/Hinweise zur Zulässigkeit von Stellplätzen in der Bauverbotszone, Vorlage der straßenbautechnischen Unterlagen, Ableitung des Oberflächenwassers
- Wetteraukreis:
Anregungen/Hinweise zu den Themen Naturschutzmaßnahmen, Löschwasserversorgung, Zisternennutzung, Höhenfestsetzung bei Staffelgeschossen, Siedlungsrandeingrünung

Bezüglich der Art und Weise der Berücksichtigung der ausgewerteten Stellungnahmen im Bebauungsplan wird auf die Abwägung verwiesen.

Gründe der Wahl für den Plan unter Beachtung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Vorliegend handelt es sich um einen aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan. Die grundsätzliche Vereinbarkeit der Lage des Plangebiets mit den Vorgaben der übergeordneten Planung ist also gegeben.

Im Verlauf der Vorplanung wurden mehrere städtebauliche Varianten geprüft. Im Zusammenhang mit der Beurteilung der voraussichtlichen Immissionssituation entstand die vorliegende Lösung. Ferner wurden verschiedene Varianten für die Verkehrserschließung aufgestellt. Die jetzige sieht vor, die Versiegelung möglichst gering zu halten und möglichst viel Bauland zu gewinnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.