

HS/A .KBG

**Begründung zum Bebauungsplan
mit Landschaftsplan
Nr. 125-3 (Gewerbegebiet)
Stadt Karben**

(Teil I)

Stand:

Mai 1993

ASAD

Arbeitsgemeinschaft Städtebau + Architektur Darmstadt
Moosbergstraße 32
6100 Darmstadt
Tel.: 06151-661943

- 2 -

**Begründung zum Bebauungsplan
mit Landschaftsplan
Nr. 125-3 (Gewerbegebiet)
Stadt Karben**

1. Rechtsgrundlagen

Die materiellen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aufgrund §9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.6.1985, in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1.4.1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.5.1992, als Satzung aufgestellt.

Für das Verfahren gelten nach der Ueberleitungsvorschrift des Baugesetzbuches in der Fassung vom 1.7.1987 gem. § 233 Abs. 5 BauGB die Vorschriften des Baugesetzbuches.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977, geändert durch Verordnung vom 19.12.1986. Diese Regelung gilt gem. der Ueberleitungsvorschrift § 25c BauNVO vom 23.1.1990.

Der auf der Grundlage von §4 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) in der Fassung vom 19.9.1980 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellte Landschaftsplan wurde gemäß §9 Abs.4 BauGB mit seinen Festsetzungen integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes incl. der Ausgleichsflächen umfaßt ein ca. 14,7 ha großes Stadtgebiet. Das Gebiet des Bebauungsplanes (ohne Ausgleichsflächen) ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzung der L 3205, die mit Beginn der Rechtsabbiegerspur zur Haupterschließung des Gewerbegebietes auf die nördliche Begrenzung der L 3205 springt und dieser bis zur Parzellengrenze 250/1 folgt.
- im Westen durch die östliche Begrenzung der bestehenden Brunnenstraße (ohne Berücksichtigung der neuen Abbiegerspur

- 3 -

in die L3205 >, dann der südlichen Begrenzung der Bahnhofstraße folgend bis zur nördlichen Grenze der Parzelle 32/1 in Flur 7, dieser folgend bis zum östlichen Rand der Parzelle 247/1 in Flur 7, durch den bestehenden Feldweg bis zur südlichen Grenze von Parzelle 20, dann dieser Grenze ca. 53 m in östliche Richtung folgend, weiter ca. 314 m in südlicher Richtung verlaufend, die Parzellen 16 bis 19 und 8 bis 1 durchschneidend, dann der südlichen Grenze von Parzelle 1 ca. 21 m nach Westen folgend, dann innerhalb Flur 6 der Gemarkung Kloppenheim in gerader Verlängerung des bestehenden Entwässerungsgrabens ca. 143 m nach Süden verlaufend bis zur nördlichen Grenze der Parzelle 68/1.

- im Süden durch die nördliche Grenze der Parzelle 68/1 und dann fast rechtwinklig auf die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 125-1 zulaufend.
- im Osten durch das bestehende Gewerbegebiet des Bebauungsplanes 125-1.

Die Ausgleichsflächen sind wie folgt begrenzt:

- A. Ausgleichsfläche Groß-Karben, Flur 4, Nr.1 (Teilfläche) und Nr.12/3 (Teilfläche) und Nr.26 (Teilfläche):
- im Norden durch die Parzellengrenze 12/3, dann auf der östlichen Grenze der Grabenparzelle 26 nach Norden folgend bis zum Knickpunkt;
 - vom Knickpunkt verläuft die Begrenzung nach Süden auf die nördliche Grenze der Parzelle 21 und folgt ihr ca. 65 m bis zum Schnittpunkt mit Parzelle 26;
 - von diesem Schnittpunkt verläuft sie auf der östlichen Parzellengrenze 26 ca. 130m in südliche Richtung,
 - um dann auf einer Linie von Ost nach West laufend die Teilfläche Parzelle 12/3 nach Süden zu begrenzen.
 - Die Westgrenze bildet die östliche Grenze der Parzelle 14.
- B. Ausgleichsfläche Petterweil, Flur 9, Nr.36:
- Sie wird im Norden, Westen und Osten durch die Grenzen der Parzelle 36 begrenzt.
 - Die südliche Begrenzung verläuft ca. 45m südlich des Meßpunktes 516 von der östlichen Grenze der Parzelle 123 rechtwinklig ausgehend nach Osten bis zur südlichen Grenze der Parzelle 121.
- C. Ausgleichsfläche Klein-Karben, Flur 6, Nr.133 (Teilfläche) und Nr. 134 umfaßt Parzelle 134 und einen 10m breiten, parallel zur westlichen Grenze der Parzelle 134 verlaufenden Streifen der Parzelle 133.

3. Gründe für die Neuausweisung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Karben ist das Baugebiet als Teil einer größeren, gewerblichen Baufläche ausgewiesen. Die östlich angrenzenden Bereiche sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 125-1 und 125-2.1 erfasst. Mit dem Bebauungsplan 125-3 sollen die Voraussetzungen für die Erschließung des westlich angrenzenden Teilabschnittes der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche geschaffen werden.

Die neue Ausweisung ist aus mehreren Gründen notwendig geworden:

- a. In dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet (Bebauungspläne 125-1 und 125-2.1) stehen keine Flächen mehr zur Verfügung. Alle Baugrundstücke sind bereits im Besitz von Gewerbebetrieben, deren Betriebsgebäude bereits realisiert sind. Auch in den sonstigen Gewerbe- und Mischgebieten der Stadt Karben sind keine Grundstücke mehr verfügbar.
- b. Von einer Karbener Firma, die im östlich angrenzenden Gewerbegebiet ansässig ist, wurde ein Erweiterungsbedarf von 42 000 qm Nettobauland unter Vorlage konkreter Entwurfspläne angemeldet.
- c. Um Auslagerungen von störenden Gewerbebetrieben aus den Ortslagen ohne nachteilige Folgen für die Beschäftigten vornehmen zu können, sind ausreichende Ersatzflächen im Gewerbegebiet der Stadt zur Verfügung zu stellen. Dadurch entsteht ein Bedarf von weiteren 37 700 qm Nettobauland.

Durch Erweiterungsbedarf und Auslagerungsabsichten von Gewerbebetrieben entsteht aus folgenden Stadtteilen ein Flächenbedarf von insgesamt 79 700 qm Nettobauland:

Groß-Karben	2 x	1 000 qm	=	2 000 qm
	1 x	1 500 qm	=	1 500 qm
	1 x	2 000 qm	=	2 000 qm
	1 x	2 500 qm	=	2 500 qm
Klein-Karben	2 x	3 000 qm	=	6 000 qm
	1 x	42 000 qm	=	42 000 qm
	1 x	1 500 qm	=	1 500 qm
Kloppenheim	1 x	2 000 qm	=	2 000 qm
	1 x	5 000 qm	=	5 000 qm

- 5 -

Burg-Gräfenrode	1 x	3 000 qm =	3 000 qm
	1 x	2 000 qm =	2 000 qm
Petterweil	1 x	1 500 qm =	1 500 qm
	1 x	5 000 qm =	5 000 qm
	1 x	1 200 qm =	1 200 qm
	1 x	2 500 qm =	2 500 qm

zusammen

79 700 qm

- d. Entsprechend dem bisherigen Bevölkerungszuwachs von 36,9% zwischen 1970 und 1986 und dem anhaltenden Wachstumstrend der Stadt soll in Karben das Angebot an Arbeitsplätzen gefördert werden. Nur durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen in der Stadt können umweltbelastende Pendlerströme zu auswärtigen Arbeitsplätzen vermieden werden. Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist insofern auch eine wirkungsvolle Maßnahme zur Entlastung der Umwelt im Ballungsraum.
- e. Es ist dringend geboten, die bereits realisierten, umfangreichen Vorinvestitionen der Stadt zur Entwicklung des gesamten Gewerbegebietes (Entwässerung, Bodenbevorratung), die auf Betreiben des ehemaligen Raumordnungsplanes im damaligen Siedlungsschwerpunkt vorgenommen wurden, nun auch soweit wie möglich auszulasten.

Das geplante Gewerbegebiet ist im derzeit gültigen RROP Südhessen sowie in der Fortschreibung des RROP nicht als Gewerbezuwachsfläche dargestellt. Zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses war jedoch die genannte Fläche in dem damals gültigen RROP als Gewerbezuwachsfläche enthalten.

Gem. Ziffer 3.6.2. RROPS können im Raumordnungsplan für Gemeinden oder Ortsteile ausgewiesene sog. Gelbflächen für die Erweiterung und Verlagerung ortsansässiger Betriebe in Anspruch genommen werden, sofern:

- im RROPS keine "Industrie- und Gewerbefläche, Zuwachs" ausgewiesen ist;
- der Eigenbedarf konkret und als unabweisbar nachgewiesen ist;
- sowohl innerhalb der "Industrie- und Gewerbeflächen, Bestand" als auch der "Siedlungsflächen, Bestand und Zuwachs" keine Reserven mehr vorhanden sind;
- das ökologische Gefüge nicht nachteilig verändert wird.

Diese Voraussetzungen sind in dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf erfüllt, so daß das Regierungspräsidium Darmstadt

- 6 -

in seiner Stellungnahme vom 2.7.1990 zum Bebauungsplanentwurf zu dem Schluß kommt:

" Meine zunächst vorgetragenen Bedenken haben dazu geführt, daß die Planunterlagen im Verlauf des Verfahrens verändert wurden. Der Nachweis über nicht mehr vorhandene Reserven im Bestand liegt nunmehr ebenso vor wie der konkrete Eigenbedarfsnachweis für die zusätzliche gewerbliche Baufläche. Der Planbereich wurde darüber hinaus von 23 ha auf 8 ha reduziert und gleichzeitig in seiner Lage so verändert, daß auch den Anforderungen an das Klima weitgehend Rechnung getragen werden konnte. Insofern stimme ich nunmehr dem (...) Bebauungsplan unter Hinweis auf §1(4) BauGB zu."

4. Art und Maß der Nutzung

Entsprechend seiner Zweckbestimmung ist das Baugebiet als Gewerbegebiet (GB) ausgewiesen.

Um eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, werden die GFZ auf 1,5 und die GRZ auf 0,8 festgelegt. Zur Einbindung in die landschaftliche Situation und mit Rücksicht auf die Stadtsilhouette und um dem Klimagutachten vom Nov. 1991 Rechnung zu tragen, wird die maximale Höhe der Gebäude generell auf 15,00m und die maximal zulässige Höhe der Außenwände auf 12,00m begrenzt.

Bei diesen maximalen Gebäudehöhen bleibt die Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost unberührt.

Entlang der L 3205 ist eine ca. 25 m breite, öffentliche Grünfläche als Abstandegrün zur geplanten Zentrumsbebauung auf der anderen Seite der L 3205 ausgewiesen. Um den Straßenraum der L 3205 räumlich zu begrenzen, ist ein mind. 2,00m breiter Streifen des Abstandegrünes als Straßenbeleitgrün aus Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern ausgestaltet. Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes zwischen der Bahnhofstraße, der L 3205 und Brunnenstraße wird diese öffentliche Grünfläche erweitert, um mit dem naturnah angelegten Entwässerungsgraben entlang der Bahnhofstraße und Feldhecken auf artenreicher Wiese eine zusammenhängende, öffentliche Grünfläche zu schaffen.

5. Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung des Gewerbegebietes soll über eine neu zu bauende Straße erfolgen, die im Norden sowohl direkt durch eine Einbahnstraße in Richtung Gewerbegebiet als auch über die Brunnenstraße an die L 3205 angebunden ist. Die Anbindung der Brunnenstraße an die L 3205 wird durch eine Abbiegerspur für

- 7 -

Rechtsabbieger durchlässiger gemacht. Im Südosten ist die Gewerbegebietserschließung an die bestehende Robert Bosch Straße angebunden.

Von dieser Straße werden die einzelnen Baugrundstücke des Gewerbegebietes über das private Abstandsgrün direkt erschlossen. Alle Zufahrten über das Abstandsgrün sind so knapp wie möglich zu halten.

Die Rad- und Fußwege sind vom Fahrverkehrsnetz durchgängig getrennt, da zu erwarten ist, daß vom Lastwagenverkehr im Baugebiet erhöhte Gefährdungen ausgehen. Sie laufen parallel zur Erschließungsstraße und schließen im Norden an den Radweg entlang der L 3205 und über diesen auch an die Bahnhofstraße an. Im Südosten sind sie an die Robert Bosch Straße angebunden.

Als Parkierungsflächen für PKW stehen hauptsächlich die privaten Grundstücke und in beschränktem Maß die Längsparkstreifen entlang der Haupteerschließungsstraße zur Verfügung, die vor allem für LKW geplant sind.

Aufgrund der Nähe zum S-Bahnhof kann im Gewerbegebiet mit einem reduzierten PKW-Aufkommen gerechnet werden.

Die Breite der Haupteerschließungsstraße soll 6,50m betragen. Rad- und Fußweg sind mit einer Breite von zusammen 3,50m geplant. Sie sollen durch einen 0,75m breiten Abstandstreifen von der Straßenverkehrsfläche getrennt werden.

6. Entwässerung des Baugebietes

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem; in den Rad- und Gehwegen werden nur RW-Kanäle verlegt.

Ein baureifer Entwässerungsentwurf ist für das Plangebiet aufgestellt. Für die Abwasserreinigung sind in der nahegelegenen Kläranlage ausreichende Kapazitäten vorhanden.

7. Wasserversorgung des Baugebietes

Die Wasserversorgung erfolgt gemäß den Vorgaben des generellen Entwurfes für die Wasserversorgung der Stadt Karben. Ein entsprechender baureifer Entwurf ist aufgestellt.

8. Landschaftsplanung

8.1 Der integrierte Landschaftsplan

Der integrierte Landschaftsplan besteht aus dem in den Bebauungsplan eingearbeiteten Plan und dem separaten Begründungstext, Teil II, der den vorliegenden Begründungstext, Teil I ergänzt. Das zur Bestandsanalyse erstellte ökologische Gutachten zum Bebauungsplan 125-3 ist als Anhang dem Begründungstext II beigefügt. Die Empfehlungen des Gutachtens dienen als unverbindliche Entscheidungshilfen für den Landschaftsplaner. Sie sind nicht abwägungsfähiger Bestandteil des Offenlegungsverfahrens.

8.2 Vorgaben aus der Bauleitplanung

Gem. Hessischem Naturschutzgesetz ist der Landschaftsplan als Teil der Bauleitplanung zu erarbeiten und in den Bebauungsplan zu integrieren (§ 4 HeNatG).

Zusammen mit dem Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans war für die Gemarkung der Stadt Karben auch ein Entwurf zu einem Landschaftsplan erarbeitet worden. Da dieser Entwurf nicht die Zustimmung der Oberen und Unteren Naturschutzbehörde fand, hat die Stadt die Überarbeitung dieses Entwurfes in Auftrag gegeben.

In dem ersten Entwurf zum Landschaftsplan wird der Geltungsbereich als bebaubar für Gewerbenutzungen dargestellt. Es handelt sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes in der Auenrandlage. Die Bebauung in diesem Bereich kann nach den landschaftsplanerischen Untersuchungsergebnissen empfohlen werden, um eine Inanspruchnahme anderer empfindlicher Landschaftsräume zu vermeiden.

8.3 Bestandsaufnahme und Wertung

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand des Landschaftsraumes der Niddaau vor dem Talhang und Siedlungsraum von Kloppenheim. Die ehemaligen Grünlandflächen (Futterwiesen) sind in Ackerflächen umgewandelt, nur weiter südlich sind noch einige Parzellen als Grünland erhalten geblieben. Die intensive Ackernutzung hat die Gehölzbestände entlang der Gräben bis auf wenige Einzelbäume und Gehölze reduziert. Das Untersuchungsgebiet liegt großräumig betrachtet zwischen dem bestehenden, bebauten Gewerbegebiet und der Gleisanlage der Bahnstrecke Frankfurt-Kassel. Bedingt durch die begrenzte Wirkung des Bahndammes gibt es nur geringe funktionale

- 9 -

ökologische Verbindungen zu den westlich der Bahn gelegenen Grünlandflächen mit z.T. sekundären Feuchtwiesen (Stauwirkung des Dammes) sowie dem mit Streuobstbeständen und Feldhecken bestandenen Talhang. Das Planungsgebiet grenzt an vorhandene, landwirtschaftlich genutzte Flächen, die mit ökologisch wertvollen Regenerationsgebieten, wie Grünlandflächen, nach Süden in Verbindung stehen. Damit bleibt das Planungsgebiet getrennt vom ökologisch wertvollen Regenerationsgebiet mit seinen Grünlandflächen und dem mit Streuobstbeständen und Feldhecken bestandenen Talhang.

8.4 Klimatische Rahmenbedingungen für die Gebietsausweisung

Zur Beurteilung der klimatischen Auswirkungen der Gewerbegebietserweiterung wurde ein Klimagutachten eingeholt. Der Bebauungsplanentwurf trägt dem Gutachten voll Rechnung, indem

- zur Klärung möglicher Behinderungen des regionalen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden "Wetterauwindes" die topographischen Verhältnisse im kritischen Bereich um das Bebauungsplan-Gebiet erhoben und berücksichtigt wurden;
- die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes noch einmal erheblich verringert wurden, um das thermische Ausgleichvermögen der verbleibenden Freifläche zwischen Bahndamm und Bebauungsplangebiet zu erhalten; Während der Bebauungsplanentwurf vom Januar 1986 noch ein rund 24 ha großes Gebiet in der Randlage der Niddaau auswies, ist der für die Bebauung vorgesehene Bereich des aktuellen Planentwurfes der 3. Offenlegung auf eine rund 7,6 ha große Fläche beschränkt.
- zur Begrenzung der Rückstrahlung und dadurch bedingten thermischen Aufheizung die Begrünung der Dachflächen und der Gebäudefassaden für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt wurde;
- die maximale Traufhöhe für das gesamte Plangebiet von 16m auf 12m verringert und die maximale Gebäudehöhe auf 15m beschränkt wurde;
- eine Strömungsschneise durch erhebliche Verringerung der als bebaubar ausgewiesenen Gewerbefläche freigehalten wurde, um bodennahe Lokalwinde nicht zu behindern.

Aufgrund der Feststellung des Klimagutachtens, daß "auch der bis zu 3m hohe Bahndamm im Westen (stellt) hier kein unüberwindliches Hindernis (dar) darstellt" und der Besprechungsergebnisse des Erörterungstermines vom 16.1.1992

bei der Oberen Naturschutzbehörde, wurde als kritische Strömungsschneise der Abstand zwischen ALDI-Markt und der Gewerbegebietserweiterung festgelegt. Die Breite der Strömungsschneise beträgt nun 175m.

Es ist die Absicht der Stadt, die westlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches und des Bebauungsplanverfahrens gelegene Ackerfläche zur Sicherung der Strömungsschneise in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln und von jeglicher neuen Bebauung und jedem zusätzlichen, höheren Bewuchs freizuhalten.

8.5 Planungsziele des Landschaftsplanes

Ziel des Landschaftsplanes ist es, diesen Eingriff ökologisch und klimatisch befriedigend zu gestalten:

- Die Lebensräume für Flora und Fauna sind zu erhalten und zu erweitern.
- Der Luft- und Wasseraustausch mit dem Boden muß gewährleistet bleiben.
- Rückstrahlungen von befestigten Flächen und Baukörpern sind zu begrenzen.
- Die Verdunstung und Staubbindung ist zu fördern.
- Vor verkehrsbedingten Emissionen soll Schutz geboten werden.
- Die geplanten Grünelemente sollen die Freiflächen ästhetisch gestalten.
- Die fehlende landschaftsplanerische Gestaltung des Randes des bestehenden Gewerbegebietes soll im Zuge der Gewerbegebietserweiterung hergestellt werden.
- Klimatisch wichtige Luftaustauschbewegungen sind zu sichern.
- Die Lebensräume innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zu vernetzen.

Die im Landschaftsplan vorgesehenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen können, zusammen mit den außerhalb liegenden Ausgleichsflächen und den dort geplanten Maßnahmen, den Eingriff durch die Bebauung ausgleichen.

Weitere Erläuterungen zur Landschaftsplanung finden sich in der Begründung Teil II.

9. Daten zum Baugebiet

	qm	%
Geltungsbereich.....	146.940	100,0
Verkehrsfläche.....	10.250	7,0
Öffentliche Grünfläche.....	20.240	13,7
Wasserfläche (ohne Wasserflächen in den Ausgleichsflächen)...	930	0,6
Ausgleichsflächen.....	40.000	27,4
<hr/>		
Baugrundstücke (Nettobauland).....	75.520	51,3

10. Kostenermittlung

Verkehrsflächen: (ohne L 3205)	10 110 qm à	200,- DM =	2 022 000,- DM
Entwässerung (Trennsyst.)	7 000 lfm à	3 000,- DM =	2 100 000,- DM
Wasserleitung	870 lfm à	300,- DM =	261 000,- DM
Beleuchtung in Straßen	870 lfm à	120,- DM =	104 400,- DM
Öffentliche Grünflächen:			
- Umlegung Graben	1 290 qm à	20,- DM =	25 800,- DM
- Gehölzflächen	1 360 qm à	30,- DM =	40 800,- DM
- andere öff. Grünflächen	17 600 qm à	20,- DM =	352 000,- DM
Baumpflanzungen:			
- Straßenbäume	63 Stck à	2 000,- DM =	126 900,- DM
Ausgleichsflächen			55 000,- DM
<hr/>			
zusammen			5 087 900,- DM