Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 230
„Sportanlage Okarben – In den Altwiesen“

Vorentwurf

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 230 „Sportanlage Okarben – In den Altwiesen“

Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der
Stadt Karben

Stand: 16.03.2018

Verfasser:

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach

GPM Geoinformatik umweltPlanung neue Medien

GPM - Büro für Geoinformatik,
Umweltplanung und Neue Medien
Ringstr.6
61476 Kronberg

Inhalt

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes 5

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen 5

C Planungsrechtliche Festsetzungen 6
1 Maß der baulichen Nutzung 6
2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 6
3 Verkehrsflächen 6
3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen 6
3.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 6
4 Grünflächen 6
4.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ 6
5 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 6
5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 6
5.2 Erhaltung von Bäumen 7

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen 8
1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen 8

E Nachrichtliche Übernahme 9
1 Festgesetzte Überschwemmungsgebiet 9
2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten 9

F Hinweise 12
1 Beispielhafte Artenlisten zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen 12
1.1 Mittel-, großkronige Laubbäume 12
1.2 Kleinkronige Laubbäume 12
1.3 Sträucher und Heister 12
2 Sicherung von Bodendenkmälern 13
3 Heilquellenschutz 13
4 Verwertung von Niederschlagswasser 13
5 Artenschutz 13

G Begründung 15
1 Anlass und Aufgabenstellung 15
2 Lage und Abgrenzung 15
3 Übergeordnete Planungsebenen 16
3.1 Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 16
4 Verfahrensablauf 17
5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen 17
6 Bestandsdarstellung und Bewertung 18
6.1 Verkehrliche Situation 18
6.2 Städtebauliche Situation 19
6.3 Landschaftliche Situation 20
7 Planerische Zielsetzung 20
7.1 Städtebauliche Zielsetzung 20
7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung 21
8 Planungsrechtliche Festsetzungen 21
8.1 Maß der baulichen Nutzung 21
8.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 21
8.3 Verkehrsflächen 21

8.4 Grünflächen 21
8.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 22
9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 22
9.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen 22
10 Ver- und Entsorgung 22
10.1 Löschwasserversorgung 22
10.2 Trinkwasserversorgung 22
10.3 Abwasserbeseitigung 22
11 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete 22
12 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten 22
13 Umwelt-/Artenschutzrechtliche Belange 23

H Abbildungsverzeichnis 24

I Quellenangaben 25

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977.

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 700 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt höchstens I.

2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnung im Plan.

3.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Festgesetzt wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“.

4 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“

Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzte Fläche dient der Errichtung und dem Betrieb eines städtischen Sportplatzes für Feldsportarten und Leichtathletik.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

1. Spielfelder und Laufbahnen zuzüglich Stehplatzanlagen,
2. Einfriedungen und Ballfangzäune,
3. Flutlichtanlagen,
4. Zweckgebundene Nebenanlagen.

5 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend auf einer Breite von 5 m in mindestens 3 Reihen (Abstand ca. 1,25 m) mit standortgerechten Laubgehölzen (siehe Hinweis F1) zu bepflanzen.

Sträucher: Planzabstand max. 1,25 m, Mindestqualität: v. Str, ab 3 Tr, 30/100

Bäume: (Stammumfang 16 bis 18 cm)

5.2 Erhaltung von Bäumen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbestände sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr für den laufenden Sportbetrieb von ihnen ausgeht. Abgängige Gehölze sind an gleicher Stelle durch standortgerechte, heimische und sommergrüne Laubbaum- und Laubstraucharten zu ersetzen (siehe Hinweis F1). Eine Ersatzpflanzung ist auch vorzunehmen, wenn ein Baum aufgrund einer von ihm ausgehenden Gefahrensituation entfernt wurde. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Für jeweils 5 oberflächig angelegte Stellplätze ist ein standortgeeigneter Laubbaum (Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer Pflanzfläche von mindestens 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Parkplätzen mit mehr als 15 Stellplätzen sind die Stellplatzanlagen durch gliedernde Pflanzstreifen oder Pflanzinseln mit einer Mindestbreite von 1,00 m zu begrünen. Die Pflanzflächen sind gegen Be- und Überfahren zu sichern.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der jeweils gültigen Fassung.

E Nachrichtliche Übernahme

1 Festgesetzte Überschwemmungsgebiet

gem. § 9 (6a) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 76 HWG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des von der Landesregierung festgesetzten Überschwemmungsgebiets HQ 100 „Nidda (Unterlauf)“ mit der Flussgebiets-Kennzahl 248 im Sinne des § 76 WHG. Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 76 WHG Abs. 1 Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. In dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind die baulichen Schutzvorschriften gemäß § 78 WHG sowie sonstige Schutzvorschriften gemäß § 78a WHG einzuhalten. Die Lage des Überschwemmungsgebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

gem. § 9 (6a) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 78b HWG)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Risikogebiete HQ 10, HQ 100 und HQextrem der Nidda. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich gemäß § 78b Abs. 1 WHG um Gebiete, für die Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG, dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen sind. Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.

Die Gefahrenkarten der Nidda zeigen die Überflutungsfläche bei einem 10-jährliches Hochwasser (HQ 10) (siehe Abbildung 1), bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ 100) (siehe Abbildung 2) sowie bei einem extremen Hochwasser (HQ extrem) (siehe Abbildung 3).

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gefahrenkarte HQ 10 der Nidda[1]

Abbildung 2: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gefahrenkarte HQ 100 der Nidda[2]

Abbildung 3: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gefahrenkarte HQ extrem der Nidda[3]

F Hinweise

1 Beispielhafte Artenlisten zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen

(gem. (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Es wird empfohlen, bei Neu- oder Ersatzpflanzungen folgende standortgerechten, heimischen und sommergrünen Laubbaum- und Laubstraucharten zu verwenden.

1.1 Mittel-, großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Salix fragilis	Bruchweide

1.2 Kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Malus sylvestris	Apfel
Morus alba	Weiße Maulbeere

1.3 Sträucher und Heister

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Holzbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina, rugosa u. dgl.	Wildrosen
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

3 Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33), in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind.

4 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

5 Artenschutz

Die Entfernung von Gehölzen innerhalb des Plangebietes ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig. Abweichungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Entfernung von Höhlenbäumen ist grundsätzlich verboten. Abweichungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungs-zeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

G Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung vom 17.08.2017 den Beschluss zur erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 „Sportanlage Okarben — In den Altwiesen" in der Gemarkung Okarben gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Sportplatzgelände am östlichen Rand der Gemarkung Okarben. Momentan liegt für diesen Sportplatz eine sich wandelnde Nutzungssituation vor. Die frühere Situation des Geländes äußerte sich in Form eines Rasenspielfeldes mit zusätzlichem Hartplatz, einem Funktionsgebäude sowie einer zugehörigen Parkplatzfläche. Die Hartplatzfläche im Osten des Sportplatzgeländes wurde bereits zum Datum dieser Beschlussfassung aus der Nutzung genommen. Die Fläche befindet sich in der Renaturierung und grenzt an das ausgewiesene Plangebiet an.

Im Zuge der Umsetzung der Erlebnispunkte der Nidda sind auf den übrigen Flächen der Sportanlage bauliche Veränderungen möglich, die über einen Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden sollen. So ist vorgesehen, das Funktionsgebäude um einen Gebäudebereich für Pétanquespieler zu erweitern. Für den Pétanque-Sport ist eine Halle mit einer Größe von 15 m x 30 m sowie ein Spielfeld mit einer Größe von 30 m x 30 m vorgesehen. Zudem soll die Nutzung des Sportplatzgeländes für den Schulsport der Grundschule am Römerbad in Karben zur Verfügung stehen. Eine Laufbahn mit Einrichtungen für den Weitsprung sowie eine Wiesenfläche für Fußball, Weitwurf und weitere Sportarten ermöglichen eine vielfältige Nutzung des Sportplatzes.

Der Bebauungsplan sieht zur Festsetzung als Art der baulichen Nutzung eine Sportanlage und Parkplätze vor. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 „Sportanlage Okarben — In den Altwiesen" erfolgt im Regelverfahren.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am östlichen Rand der Gemarkung Okarben nördlich des Klingelwiesenwegs zwischen der Nidda und der Gemarkungsgrenze. Der Bereich beinhaltet das Sportplatzgelände mit der dazugehörigen öffentlichen Parkplatzfläche und wird im Süden durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Klingelwiesenwegs begrenzt. Im Westen des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage. Im Norden, Osten und Süden ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 18.847 m² (1,88 ha) und umfasst das Flurstücke 13/1 und Teilflächen der Flurstücke 13/8 und 479/4 in der Flur 2 der Gemarkung Okarben (siehe Abbildung 4).

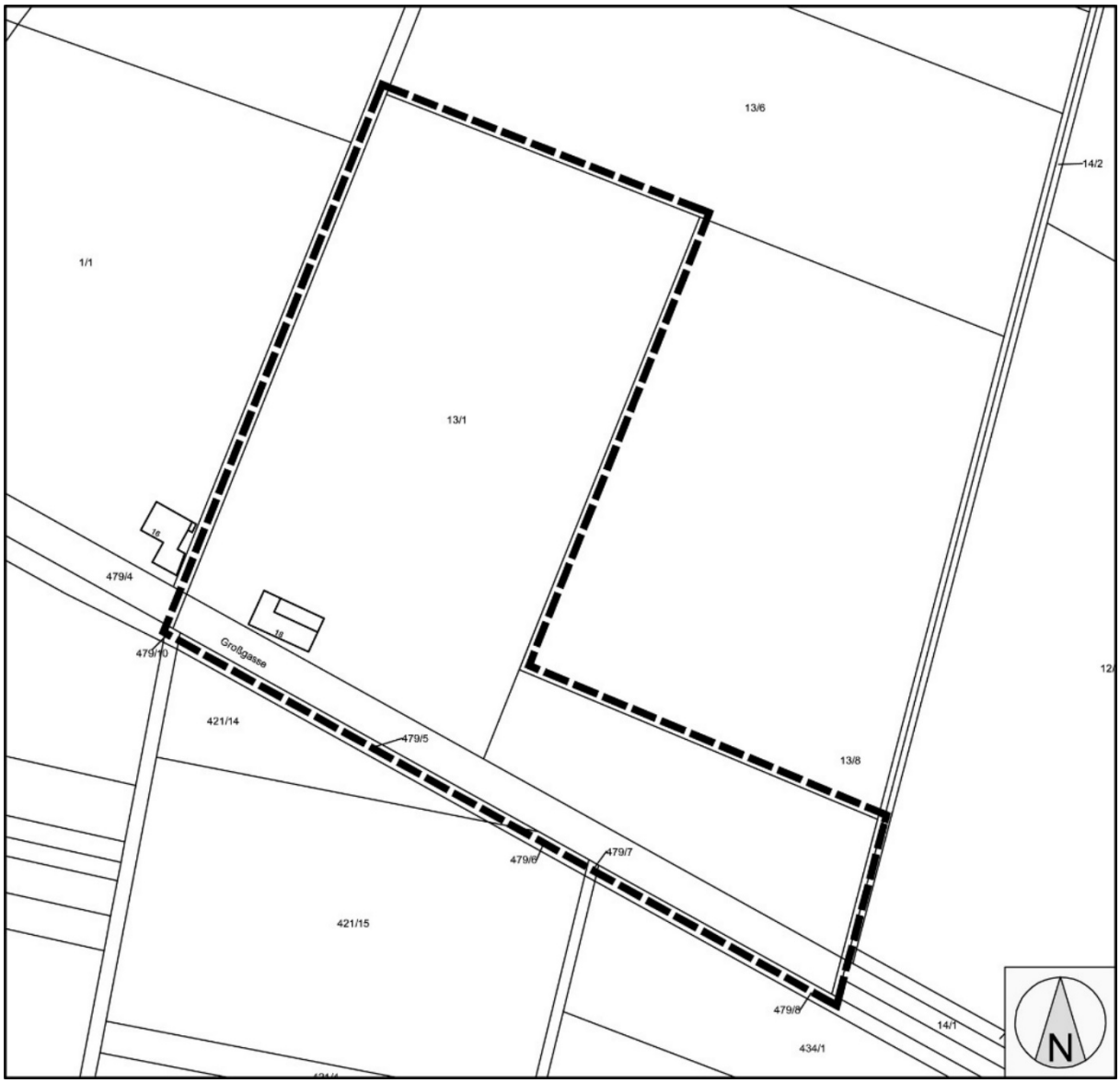


Abbildung 4: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getretenen ist, ist die Stadt Karben als Unterzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden. In Unterzentren an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden. Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Unterzentren die Funktion von Verknüpfungspunkten im öffentlichen Nahverkehr erfüllen können.

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt (siehe Abbildung 5). Die Festsetzung des Bebauungsplans als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ist aus dieser Darstellung entwickelt.

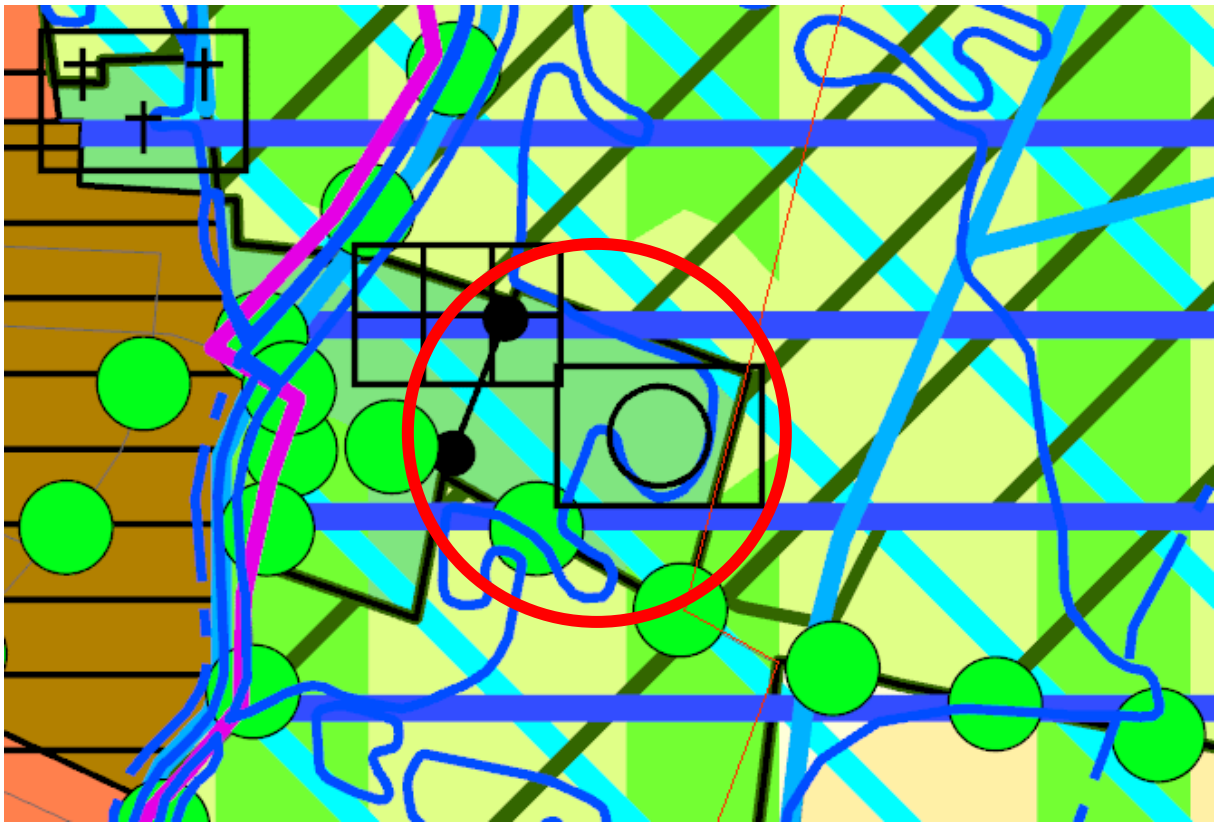


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung vom 17.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 „Sportanlage Okarben — In den Altwiesen" beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Vollverfahren.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich.

An das Plangebiet grenzt im Westen der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 163 „Kleingärten Klingelwiesenweg Nord“ an. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich südlich des Klingelwiesenwegs der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 164 „Kleingärten Klingelwiesenweg Süd“. Beide Bebauungspläne wurden am 14.11.1997 als Satzung beschlossen und legen eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ fest (siehe Abbildung 6).

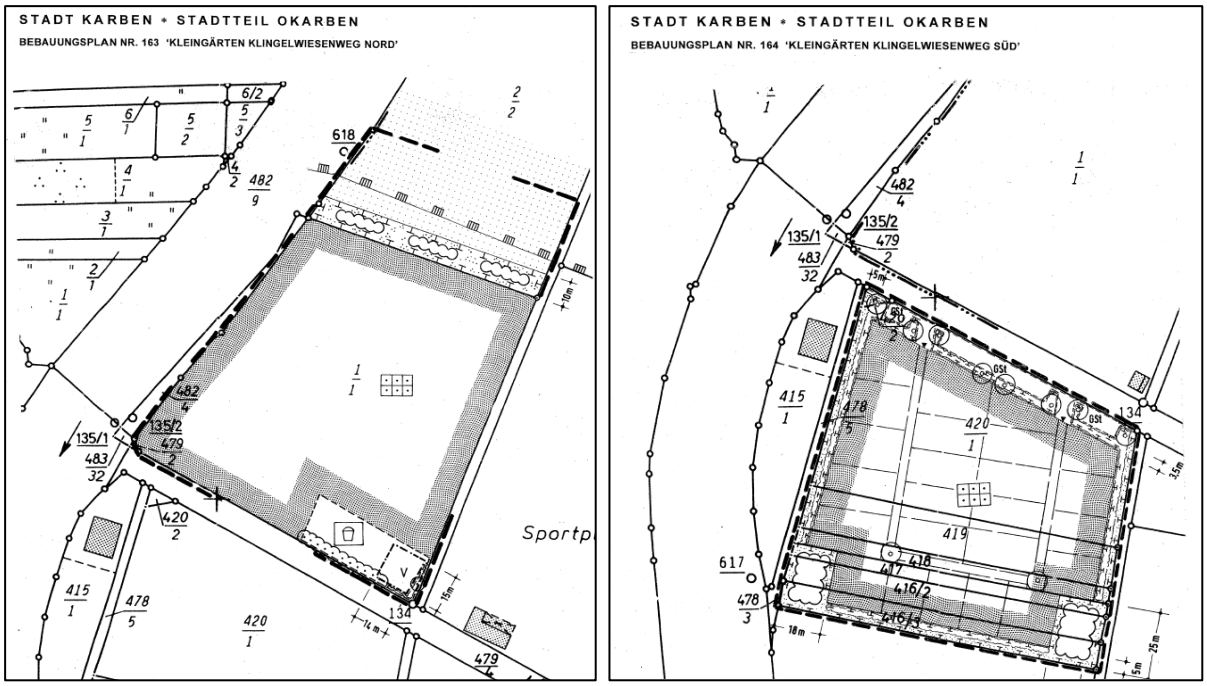


Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 163 "Kleingärten Klingelwiesenweg Nord" (links) und des Bebauungsplans Nr. 164 "Kleingärten Klingelwiesenweg Süd" (rechts)

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet sowie die dort befindliche öffentliche Parkfläche werden über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Klingelwiesenwegs erschlossen. Der Klingelwiesenweg ermöglicht eine direkte Verbindung in den Siedlungsbereich des Stadtteils Okarben der Stadt Karben im Westen des Plangebietes. Zudem liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur L3351, die eine direkte Anbindung zu den beiden Stadtteilen Burg-Gräfenrode und Groß-Karben ermöglicht.

Abbildung 7: Öffentliche Parkfläche innerhalb des Plangebietes

6.2 Städtebauliche Situation

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Gelände wird bereits seit vielen Jahren als Sportplatz genutzt. Hier befindet sich eine Wiesenfläche für verschiedene Sportarten wie Fußball und Weitwurf. Im Westen wird ein Teil des Sportplatzes als Laufbahn sowie für den Weitsprung genutzt. Dieser Teil grenzt direkt an die Kleingartenanlage westlich des Plangebietes an (siehe Abbildung 8).

Abbildung 8: Wiesenfläche des Sportplatzes mit Kleingartenanlage im Hintergrund

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Funktionsgebäude des Sportplatzes (siehe Abbildung 9). Dieses soll künftig auf der östlich angrenzenden Fläche um einen Gebäudebereich für den Pétanque-Sport erweitert werden

Abbildung 9: Funktionsgebäude des Sportplatzes im Süden des Plangebietes am Klingelwiesenweg

6.3 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtteils Okarben der Stadt Karben am Klingelwiesenweg. Landschaftlich wird das Gebiet durch die umliegenden Äcker, sowie die angrenzende Kleingartenanlage geprägt. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich ein ehemaliger Hartplatz, welcher derzeit renaturiert wird. Das Plangebiet selbst ist landschaftlich durch einen Intensivrasen, wie er für Sportanlagen üblich ist, und durch kleine bis mittlere Laubbäume, die entlang der Flurstücksgrenzen stehen, geprägt. Die Anlage wird durch einen Zaun eingegrenzt. Ein schmaler, vegetationsarmer, jedoch unversiegelter Weg führt, vom Parkplatz kommend zum Funktionsgebäude, welches sich am südlichen Rand der Anlage befindet. Der angrenzende Parkplatz, welcher ebenfalls im Geltungsbereich liegt, ist oberflächlich größtenteils mit Schotter- bzw. Kies beschaffen und dient als Stellplatz für Besucher und Sportler der Anlage. Ein kleinerer Teil der Parkfläche ist asphaltiert. Dort befindet sich ein Basketball-Korb so dass dieser Teil der Parkfläche ebenfalls zu sportlichen Zwecken genutzt werden kann. Umsäumt wird die Parkfläche von einem Extensivrasen, auf welchem mittlere bis größere Laub- und Nadelbäume stehen, die sowohl die Parkfläche und die Straße optisch voneinander abgrenzen, als auch Schatten für parkende PKW bieten. Zwischen der Straße und dem Flurstück befindet sich eine mit Gräsern dicht bewachsene Versickerungsmulde. Die Zufahrt auf die Parkfläche liegt am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs.

7 Planerische Zielsetzung

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Plangebiet in der Gemarkung Okarben soll die planungsrechtliche Regelung der Zulässigkeit von baulichen Veränderungen auf den Flächen der Sportanlage hinsichtlich der Umsetzung der Erlebnispunkte der Nidda erfolgen. Die

Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht die Erweiterung des bestehenden Funktionsgebäudes um einen Gebäudebereich für den Pétanque-Sport. Hierfür ist eine Halle mit einer Größe von 15 m x 30 m sowie ein Spielfeld mit einer Größe von 30 m x 30 m vorgesehen. Die Nutzung des Sportplatzgeländes soll ebenfalls für den Schulsport der Grundschule am Römerbad in Karben zur Verfügung stehen. Eine Laufbahn mit Einrichtungen für den Weitsprung sowie eine Wiesenfläche für Fußball, Weitwurf und weitere Sportarten ermöglichen eine vielfältige Nutzung des Sportplatzes.

Zudem soll die bestehende öffentliche Parkplatzfläche durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bestand gesichert werden.

7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Im Rahmen der Planung sollen insbesondere die bereits vorhandenen Gehölzbestände (Baumreihen, Gehölze im Bereich des Parkplatzes) erhalten werden. Zudem soll das Sportplatzgelände mit einer durchgängigen Eingrünung am West-, Nord- und Ostrand besser in die Landschaft eingebunden werden. Die genannten Maßnahmen dienen auch der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen unter Berücksichtigung des am Sportplatz vorhandenen Funktionsgebäudes sowie der geplanten Erweiterung. Die geplante Erweiterung umfasst eine zusätzliche Halle für den Pétanque-Sport mit einer Größe von 15 m x 30 m.

8.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Lage des im Süden des Sportplatzes vorhandenen Funktionsgebäudes unter Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten.

8.3 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt entsprechend der im Planungsgebiet bestehenden Situation.

8.4 Grünflächen

8.4.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“

Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzte Fläche dient der Errichtung und dem Betrieb eines städtischen Sportplatzes für Feldsportarten und Leichtathletik. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zu Gunsten des Sportbetriebes grundsätzlich Spielfelder und Laufbahnen zuzüglich Stehplatzanlagen, notwendige Einfriedungen und Ballfangzäune, für den Betrieb erforderliche Flutlichtanlagen sowie weitere zweckgebundene Nebenanlagen – so z. B. zur Unterbringung von Sportgeräten – zulässig.

8.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.5.1 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Sträuchern dienen der Kompensation des Eingriffs durch die geplante Halle sowie der Sicherung einer qualitätsvollen Gestaltung und Einbindung des Sportplatzgeländes in die Landschaft.

8.5.2 Erhaltung von Bäumen

Die bestehenden Gehölzbestände werden zur Erhaltung festgesetzt, so dass hier keine Eingriffe durch bauliche Anlagen erfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge mit standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Die Maßnahme dient somit der Vermeidung von Eingriffen.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Entsprechend § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Karben ist für jeweils 5 oberflächig angelegte Stellplätze ein standortgeeigneter Laubbaum (Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer Pflanzfläche von mindestens 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Parkplätzen mit mehr als 15 Stellplätzen sind die Stellplatzanlagen durch gliedernde Pflanzstreifen oder Pflanzinseln mit einer Mindestbreite von 1,00 m zu begrünen. Die Pflanzflächen sind gegen Be- und Überfahren zu sichern.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Löschwasserversorgung

Wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans ergänzt.

10.2 Trinkwasserversorgung

Wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans ergänzt.

10.3 Abwasserbeseitigung

Wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans ergänzt.

11 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Die Kennzeichnung der Lage des Überschwemmungsgebiets HQ 100 „Nidda (Unterlauf)“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt entsprechend des durch die Landesregierung festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Das Überschwemmungsgebiet wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

12 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Risikogebiete HQ 10, HQ 100 und HQ extrem der Nidda wird in den Bebauungsplan mit den zugehörigen Gefahrenkarten nachrichtlich übernommen.

13 Umwelt-/Artenschutzrechtliche Belange

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) dient insbesondere zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs Detaillierungsgrades der Umweltprüfung. Der Umweltbericht wird dann zum Entwurf des Bebauungsplans erstellt.

Hinsichtlich der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wird eine faunistische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnis im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt wird.

Ein naturschutzrechtlicher Eingriff findet lediglich im Bereich des festgesetzten Baufensters statt. Für die übrigen Nutzungen und baulichen Anlagen wird unterstellt, dass sie baurechtlich genehmigt sind. Diese Nutzungen werden im Rahmen der Planung lediglich planungsrechtlich im Bestand sichergestellt. Der Eingriff beschränkt sich somit auf die Errichtung der Pétanque-Sporthalle. Als Ausgleich werden die bestehenden Baumreihen am Rand des Sportfeldes durch umfangreiche Gehölzpflanzungen ergänzt. Eine vorläufige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Kompensationsverordnung ergibt hier einen Biotopwertüberschuss, so dass voraussichtlich keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Die detaillierte Bilanz wird zum Entwurf erstellt.

H Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gefahrenkarte HQ 10 der Nidda 10

Abbildung 2: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gefahrenkarte HQ 100 der Nidda 10

Abbildung 3: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gefahrenkarte HQ extrem der Nidda 11

Abbildung 4: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 16

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 17

Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 163 "Kleingärten Klingelwiesenweg Nord" (links) und des Bebauungsplans Nr. 164 "Kleingärten Klingelwiesenweg Süd" (rechts) 18

Abbildung 7: Öffentliche Parkfläche innerhalb des Plangebietes 18

Abbildung 8: Wiesenfläche des Sportplatzes mit Kleingartenanlage im Hintergrund 19

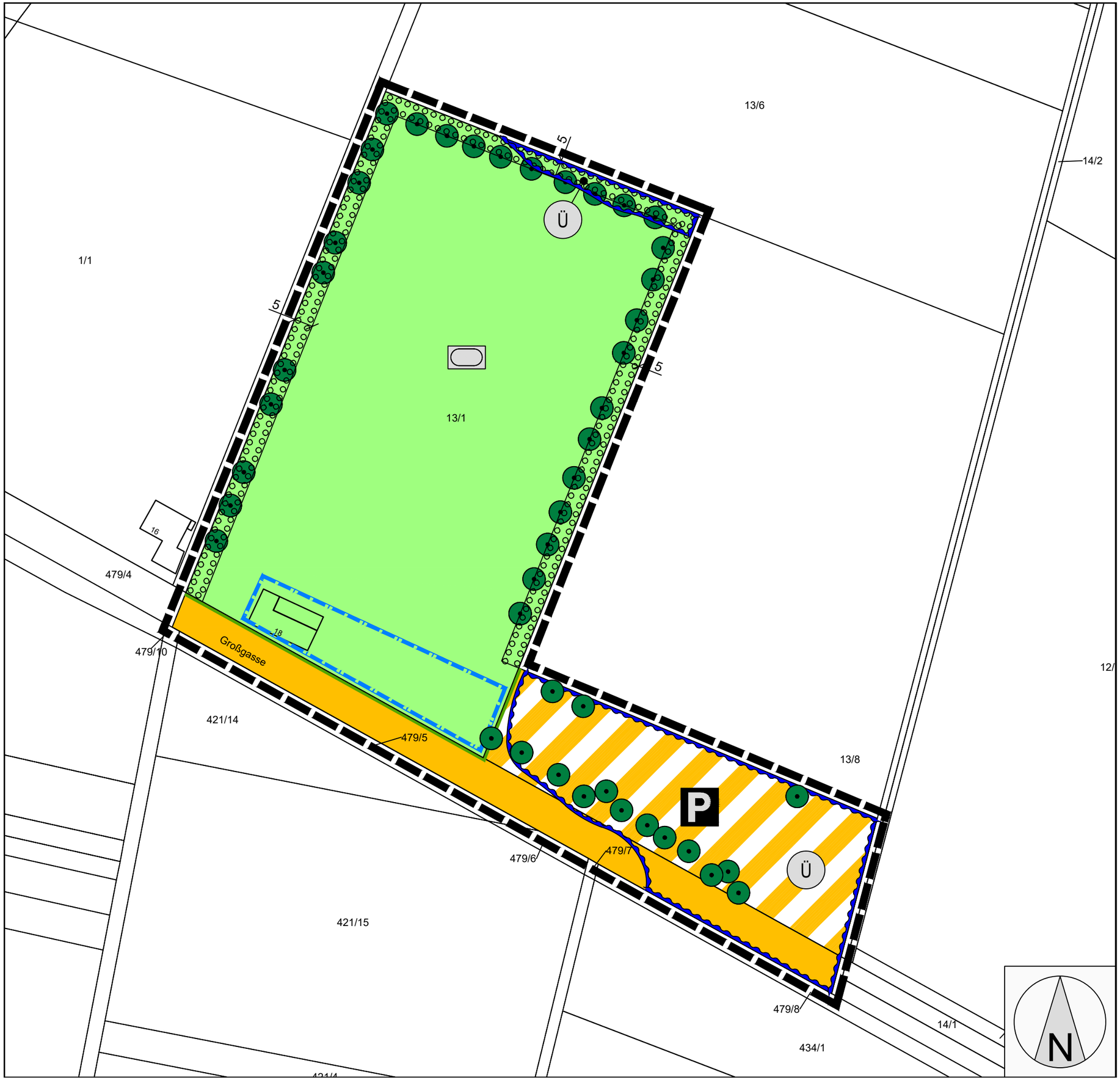
Abbildung 9: Funktionsgebäude des Sportplatzes im Süden des Plangebietes am Klingelwiesenweg 20

I Quellenangaben

[1] HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen [HWRM-Viewer], Gefahrenkarten, HQ 10 – Überflutungsflächen mit Wassertiefe. Abgerufen am 16.03.2018 von http://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de.

[2] HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen [HWRM-Viewer], Gefahrenkarten, HQ 100 – Überflutungsflächen mit Wassertiefe. Abgerufen am 16.03.2018 von http://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de.

[3] HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen [HWRM-Viewer], Gefahrenkarten, HQ extrem – Überflutungsflächen mit Wassertiefe. Abgerufen am 16.03.2018 von http://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de.



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

9. Grünflächen

9. Öffentliche Grünflächen

Sportplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

Überschwemmungsgebiet

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 230

„Sportanlage Okarben - In den Altwiesen“

Bearbeiter:	Rüttinger / Nikl		
Plannr.:	1807_VE.dwg	Masstab:	1:1000
Datum	16.03.2018	Format	Din A3

Vorentwurf