



**BEBAUUNGSPLAN NR. 223**  
**'AM QUELLENHOF'**  
**(1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG)**  
**Stadt Karben,**  
**Stadtteil Groß-Karben**

Fassung zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**BEGRÜNDUNG**

Stand: 22.02.2022



**DÖRHÖFER & PARTNER**

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

e-mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)

internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

---

<b>INHALT:</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Beschreibung des Geltungsbereiches.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen .....</b>	<b>9</b>
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen .....	9
4.2 Schutzgebiete.....	12
4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.) und zu Altlasten / Altablagerungen .....	14
<b>5. Standortalternativen.....</b>	<b>18</b>
<b>6. Erschließung.....</b>	<b>18</b>
6.1 Versorgung.....	18
6.2 Entsorgung.....	20
6.3 Verkehr.....	21
<b>7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>23</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	23
7.1.1 Urbanes Gebiet (MU) .....	23
7.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).....	24
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	25
7.3 Bauweise.....	27
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	27
7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	27
7.5.1 Nebenanlagen .....	27
7.5.2 Stellplätze und Garagen.....	28
7.6 Verkehrsflächen .....	28
7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	28
7.7.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen.....	28
7.7.2 Artenschutzrechtlich begründete Festsetzungen.....	28
7.7.3 Dachbegrünung.....	30
7.8 Sonstige Anpflanzungen.....	31
7.8.1 Anpflanzungen entlang des südlich folgenden Rad- und Fußweges.....	31
7.8.2 Baumpflanzungen auf Parkplatz-Flächen .....	31
7.8.3 Gestaltung der öffentlichen Grünfläche am Nordostrand.....	32
7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	32
7.10 Immissionsschutz .....	33
7.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind.....	36
<b>8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>37</b>
8.1 Dächer und Solaranlagen auf Dächern.....	37
8.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	38
<b>9. Umweltprüfung .....</b>	<b>40</b>
<b>10. Umsetzung der Planung.....</b>	<b>40</b>
10.1 Eigentumsverhältnisse .....	40
10.2 Bodenordnung.....	41
10.3 Kosten, Finanzierung.....	41
10.4 Flächenbilanz / Statistik.....	41

---

### Anlagen:

- **Anlage 1: Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

NATURPROFIL (2022): *Stadt Karben - Bebauungsplan Nr. 223 'Am Quellenhof' (1. Änderung und Erweiterung): **Umweltbericht** gemäß § 2a BauGB.* Stand: Februar 2022. Friedberg sowie

NATURPROFIL (2022): *Stadt Karben - Bebauungsplan Nr. 223 'Am Quellenhof' (1. Änderung und Erweiterung): **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.*** Stand: Februar 2022. Friedberg.

- **Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten**

GSB SCHALLTECHNISCHES BERATUNGSBÜRO (2022): *Bebauungsplan Nr. 223 'Am Quellenhof', 1. Änderung, Stadt Karben. Schalltechnisches Gutachten vom 09.02.2022.* St. Wendel.

- **Anlage 3: Boden-Gutachten**

STREIM BODENGUTACHTER (2022): *Bauvorhaben Quellenhof (...) Baugrundbeurteilung, Gründungsberatung bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes 223 „Am Quellenhof, 1. Änderung und Erweiterung“ (...).* Frankfurt am Main, 11.02.2022.

## **Begründung gemäß § 2a BauGB:**

### **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans**

#### **1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan Nr. 223 'Am Quellenhof' der Stadt Karben für ein Teilgebiet in Flur 2 der Gemarkung Groß-Karben wurde am 13.12.2019 als Satzung beschlossen.

Er diene dazu, einen bislang nicht durch einen Bebauungsplan überplanten, teilweise aber bereits baulich (als Tennisanlage sowie als Hotel) genutzten Bereich östlich der Nidda städtebaulich neu zu ordnen (ausführlichere Erläuterungen zum Geltungsbereich siehe Übersichtskarte auf der Planurkunde und s. Abb. 1 und 2 sowie Kap. 3).

Die zentralen Inhalte der Planung werden im Folgenden erläutert.

1. Zum einen sollte das bestehende Hotel „Quellenhof“ im Südwesten mit seiner Infrastruktur und Nebenanlagen (u. a. Restaurant, Bistro, Veranstaltungsraum sowie Stellplätze etc.) planungsrechtlich gesichert werden, welches nicht nur fortgeführt, sondern auch Möglichkeiten für eine beabsichtigte Erweiterung auf die östlich folgende Fläche einer nicht mehr benötigten Tennishalle erhalten sollte.
  - *Dies wurde im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) „Hotel“ auf den besagten Flächen gesichert.*
2. Zum anderen sollten Flächen für die Expansion des östlich des Plangebietes (bzw. östlich der dort zunächst folgenden Nidda) gelegenen Firma Satis & Fy AG planungsrechtlich gesichert werden, deren Kapazitäten auf dem Firmengelände der ehemaligen Dögelmühle seit längerem erschöpft sind. Dieser Betrieb (Anbieter für Event- und Medientechnik, Eventarchitektur und Raum-in-Raum-Lösungen) weist in jüngerer Zeit einen hohen Expansionsdruck auf und benötigte zum einen dringend Stellplatzflächen für Mitarbeiter-, Kunden- und insbesondere größere Firmenfahrzeuge, die möglichst nahe an der Brücke (über die Nidda) zum bestehenden Firmengelände in der ehemaligen Dögelmühle angeordnet werden sollen.
  - *Für die Errichtung eines Parkplatzes wurde daher die nahe der Brücke gelegene Ackerfläche im Nordosten des Geltungsbereiches (Nordhälfte der Parzelle 516) einbezogen, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung 'Parkplatzfläche, privat') gesichert.*
  - *Darüber hinaus wurde aber auch der Flächenbedarf der genannten Firma für ein zusätzliches Verwaltungsgebäude und eine Ausstellungshalle gedeckt, die künftig nördlich des Hotels, auf den Flächen der bisherigen Tennisanlage und des dortigen Parkplatzes, errichtet werden sollen. Dieses Firmengelände kann durch hier bereits vorhandene Straße 'Im Selzerbrunnen' (Dögelmühle) direkt angebunden werden. Dazu wurde im Bebauungsplan ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.*
3. Zur Anbindung der Flächen für die Hotel-Erweiterung und des rückwärtigen Teils des neuen Firmengeländes wurde zudem zwischen dem Hotel- und dem neuen Gewerbegebiets-Gelände eine Straße geplant.
  - *Dies wurde durch eine entsprechende Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche gesichert.*

Zudem waren der bestehende Parkplatz vor der Nidda-Brücke im Nordosten sowie und der Gehölzbestand beiderseits des Grabens auf Flurstück 515 zum Erhalt festgesetzt worden. Schließlich wurden Randeingrünungs- und Ausgleichsflächen östlich und südlich des geplanten Parkplatzes ausgewiesen.

Bebauungsplan  
 Nr. 223 "Am Quellenhof", Groß-Karben  
 Stadt Karben



Abb. 1: Auszug Planfenster des rechtskräftigen Bebauungsplanes (unmaßstäblich).

Die südlich des geplanten Firmen-Parkplatzes verbleibende Ackerfläche in der Südhälfte der Parzelle 516 sollte zunächst als solche von baulichen Anlagen freigehalten und als unbebauter Puffer zum Radweg und dem dann folgenden Nidda-Ufer hin unverändert landwirtschaftliche Nutzfläche bleiben; sie war daher seinerzeit - trotz der Anregung zu ihrer Einbeziehung – mangels konkreter Planungsabsichten für das Gebiet aus dem Geltungsbereich ausgespart worden.

Anlass zur vorliegenden 1. Änderung:

Inzwischen gibt es aber konkrete Ansiedlungsabsichten für die vorstehend genannte „Restfläche“ im Südosten des Geltungsbereiches (die ca. 0,3 ha große Südhälfte der Parzelle 516), die aus Sicht des Planungsträgers eine sehr sinnvolle Arrondierung des gemäß der rechtskräftigen Planung auch voll erschlossenen Gesamtgebietes darstellen würde.

Zum einen soll sich hier eine Facharztpraxis ansiedeln, was angesichts des Rückgangs von Arztpraxen seitens der Stadt Karben grundsätzlich sehr begrüßt wird. Zum anderen ist die Errichtung eines senioren-gerechten Wohnprojektes geplant, welches voraussichtlich auch die östlichen Teilfläche des bisherigen Geltungsbereiches und somit in die Fläche der hier bisher geplanten Hotel-Erweiterung hineinragt. Da auch diese Erweiterungspläne inzwischen vom

Eigentümer dahingehend modifiziert wurden, dass hier vielfältige Möglichkeiten des temporären und des dauerhaften Wohnens - im Spektrum zwischen Apartment-Wohnungen, gewerblich orientierten moderneren Wohnformen wie „Mikrowohnen“ (kleinteilige Wohnformen wie z. B. Studentenapartments, Boardinghouses / Serviced Apartments oder Business Apartments) oder Co-Living-Konzepten) - entwickelt werden sollen, ist auch dieser Teilbereich nochmals zu ändern.

Die Anregung zur planungsrechtlichen Sicherung der genannten Erweiterungen bzw. Änderungen der Nutzungsstrukturen ging im vorliegenden Falle teilweise von dem Grundstückseigentümer somit zunächst von privater Seite aus. Teilweise aber war die verbliebene Restfläche im Südosten auch seitens der Verwaltung als potenzielle Weiterentwicklungsfläche gewertet worden, sodass sie auf Anfragen nach geeigneten Flächen für die Arztpraxis und das Senioren-Wohnprojekt gezielt darauf zurückgreifen konnte.

Diese Neuentwicklungs- und Umnutzungswünsche entsprechen daher auch weiterhin in vollem Umfang dem kommunalen Willen, dieses Gebiet nun städtebaulich im Sinne der Stadt zu ordnen. (Dazu s. auch Auflistung in Kap. 1 der Begründung zur Ursprungs-Bebauungsplanung).

Mit dieser Konzeption möchte die Stadt insbesondere den nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen

- „(...) *Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, (...) die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
- *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der (...) alten und behinderten Menschen (...),*
- *der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB) und*
- *der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)*

Rechnung tragen. Berücksichtigt werden dabei aber indirekt auch

- *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...) (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).*

Schließlich sind im Rahmen der vorliegenden Planung aber auch die Belange

- *des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB)*

in hohem Maße zu beachten und in die Gesamt-Abwägung einzustellen.

Schließlich sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

## **2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss**

Das Plangebiet liegt teilweise noch im Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes und sieht darüber hinaus eine räumliche Erweiterung nach Südosten in den bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemarkung Groß-Karben vor.

Es sind weder die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB noch die des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben, sodass das Regel-Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen ist.

Der Rat der Stadt Karben hat daher am 13.12.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223 'Am Quellenhof' beschlossen.

### **3. Beschreibung des Geltungsbereiches**

Das insgesamt ca. 0,81 ha große Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Rand der Gemarkung Groß-Karben, nahe der Gemarkungsgrenzen zu den Stadtteilen Okarben (nördlich bis westlich) und Kloppenheim (im Süden und Südwesten).

Zur besseren Nachvollziehbarkeit des Planungszusammenhangs der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ursprungs-Bebauungsplan werden im Folgenden beide Geltungsbereiche erläutert:

#### **a. Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes**

Der ca. 1,83 ha große Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes (s. Abb. 1) befand sich zwischen der Dögelmühle und der Nidda im Osten und dem Firmengelände von Rapp's Kelterei im Westen und Norden und ca. 300 m nord-nordöstlich der Kreuzung der Brunnenstraße mit der Landesstraße 3205.

Im Folgenden erfolgt eine Kurzbeschreibung des bisher gültigen Geltungsbereiches und der näheren und weiteren Umgebung (s. auch Abb. 1 und 2).

##### • Engerer Geltungsbereich

Das Plangebiet konnte in sechs unterschiedliche Nutzungsstrukturen unterteilt werden.

1. Im Südosten (auf Flurstück 520/1) liegt der vorhandene Gebäudekomplex des Hotels „Quellenhof“.
2. Westlich und nördlich des Hotels liegen befestigte, teilweise von Bäumen und sonstigem Begleitgrün und eingrünenden Gehölzflächen strukturierte Stellplatzflächen für das Hotel und die Tennisanlage.
3. Die Tennisanlage besteht aus 6 Outdoor-Sandplätzen und einer Halle, die unmittelbar östlich an das Hotel anschließt.
4. Ganz im Nordosten des Geltungsbereiches liegt die Parzelle 514, die teilweise (an ihrem nordöstlichen Rand) als (unbefestigter) Stellplatz genutzt wird, ansonsten als teilweise von Bäumen überstandene Wiese ausgebildet ist.
5. Südlich davon liegt die gehölzbestandene Grabenparzelle 515.
6. Südlich des Grabens folgt schließlich das als Ackerfläche genutzte und demzufolge von vertikalen Elementen freie Flurstück 516.

##### • Abgrenzung / engere Randbereiche

Das Plangebiet wird von der Straße 'Im Selzerbrunnen', welche hier in einer Kurve verläuft, im Südwesten, im Westen, im Norden und im Nordosten (wo sie in die Straße 'Dögelmühle' übergeht), begrenzt.

Der nordöstliche Rand des Geltungsbereiches wird von einem überregionalen Radweg flankiert, der hier neben dem Gehölzbestand des Nidda-Ufers (und bereits in der Parzelle des Flusses) verläuft.

Die südöstliche Grenze des Plangebietes bildet die Grenze zu einer Ackerfläche, die ihrerseits im Osten von einem unbefestigten Wirtschaftsweg begrenzt wird. Dieser zweigt von dem hier geschwungenen Radweg aus nach Süden ab und trifft an seinem südlichen Ende auf einen weiteren, hier etwa in Ost-West-Richtung verlaufenden befestigten Fuß- und Radweg. Dieser Weg bildet auch den Südrand des Geltungsbereiches und mündet an seinem westlichen Ende in den Hotel-Parkplatz und dort auf die o. g. Straße, die ca. 30 m weiter westlich an die Brunnenstraße anbindet.



**Abb. 2:** Orthofoto mit Markierung des Geltungsbereiches des Ursprungs-Bebauungsplanes (graue Randlinie sowie „blasse“ Füllung der Fläche) und der Markierung des nun überplanten Änderungs-Teilgebietes (rote Geltungsbereichs-Linie) (unmaßstäblich).  
[Quelle der Grundlage: Stadtverwaltung Karben; bearbeitet durch das Planungsbüro Dörhöfer & Partner].

• Nähere Umgebung:

Im Süden folgt dem vorstehend genannten Weg zunächst ein teilweise gehölzbestandener Graben, an den dann ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen anschließen. Westlich bis nördlich des Geltungsbereiches bzw. der Straße 'Am Selzerbrunnen' folgen die Betriebsflächen der Fa. Rapp's Kellerei GmbH. Diese bestehen aus einem Bürogebäude im Süden und mehreren nördlich davon folgenden Produktionshallen, Siloanlagen sowie Freiflächen, die überwiegend als Lagerflächen (v. a. für Leergut etc.) genutzt werden. Östlich der Nidda liegt das Betriebsgelände der Fa. Satis & Fy, das von der Straße Dögelmühle durch eine Brücke getrennt ist, über die auch der o. g. überregionale Radweg verläuft. Im Südosten folgen dem o. g. Wirt-

schaftsweg weitere Landwirtschaftsflächen, die nach ca. 35 m von einem Gehölzbestand begrenzt werden.

#### **b. Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Der in Abb. 2 markierte Änderungs-Geltungsbereich umfasst nunmehr lediglich noch die derzeit noch bestehende Tennishalle sowie den südlichen Rand der Tennisplatzanlage, einen Teil der nördlich davon bereits ausparzellierten (aber noch nicht gebauten) Planstraße und die östlich folgende Südhälfte der Parzelle 516, die bisher nicht im Geltungsbereich lag und eine strukturfreie Ackerfläche enthält.

Außerdem sieht die neue Planung nun eine Wendeanlage vor, die kleinräumig in den Südoststrand der Parzelle 520/6 hineinragt, welche im Bebauungsplan als Eingeschränkte Gewerbegebietsfläche (GEE) festgesetzt ist.

Schließlich wurde nach dem Vorentwurf die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzte Fläche am Südrand der geplanten Parkplatzanlage (mit einem Pflanzgebot für Einzelbäume) in den Änderungs-Geltungsbereich einbezogen und als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ festgesetzt.

Alle sonstigen Flächen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Der **räumliche Geltungsbereich** des Änderungs-Bebauungsplanes umfasst folgende **Grundstücke** der Gemarkung Groß-Karben:

Flur 2: Flurstücke 520/2, 520/4, 520/5 teilweise, 520/6 teilweise und (Erweiterungsfläche) 516 teilweise.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000.

## **4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen**

### **4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen**

#### **\* Regionalplanung:**

Im Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main werden Regionalplan (Regionalplan Südhessen) und Flächennutzungsplan zu einem gemeinsamen Planwerk (Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) zusammengefasst.

Der Regionalplan enthält, neben den originären regionalplanerischen Festlegungen, auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen; dazu sei auf den nachfolgenden Unterpunkt 'Flächennutzungsplanung' verwiesen.

- Die Stadt Karben ist im RegFNP als Unterzentrum klassifiziert, in dem die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden sollen.
- Laut Kap. 3.4.2 des RegFNP ('*Industrie- und Gewerbegebiete*') sind „*Flächenausweisungen für den Bedarf der ortsansässigen Betriebe und für den notwendigen Strukturwandel (...) in allen Städten und Gemeinden zulässig*“.
- Der die Nidda begleitende (und den Geltungsbereich im Nordosten begrenzende) Radweg ist im RegFNP als „Überörtliche Fahrradroute, Bestand“ nachrichtlich übernommen.
- Die Trasse der Nidda wird auch als „Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor“ dargestellt. Als solche sind die bestehenden und die geplanten Routen des Regionalparks (hier insbesondere der überregionale Radweg) dargestellt. Dabei handelt es sich um regionalbedeutsame Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische

Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraums. Die dargestellten Korridore geben die ungefähre Lage an. Gemäß dem Ziel Z 4.4-3 des RegFNP hat in diesem Vorranggebiet Regionalparkkorridor „die Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraumes Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen“.



**Abb. 3:** Auszug aus dem RegFNP mit Markierung des Geltungsbereiches des Ursprungs-Bebauungsplanes (rote Strichellinie) sowie der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes (graue Strichellinie) (unmaßstäblich).  
*Quelle:* Landesplanungsportal Hessen: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Hauptkarte, Stand 31.12.2020, Blatt 4 (Abruf: 09.02.2022)  
[[https://www.region-frankfurt.de/Unsere-Themen-Leistungen/Regionaler-Fl%C3%A4chennutzungsplan/Beteiligung-und-aktueller-Stand-/Der-g%C3%BCltige-RegFNP-2010/;](https://www.region-frankfurt.de/Unsere-Themen-Leistungen/Regionaler-Fl%C3%A4chennutzungsplan/Beteiligung-und-aktueller-Stand-/Der-g%C3%BCltige-RegFNP-2010/)]

- Die derzeitige Landwirtschaftsfläche im Osten des Plangebietes (somit auch die nun mit ihrer Südhälfte einbezogene Parzelle 516) liegt gemäß dem RegFNP in einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, überlagert von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“. Die letztgenannte Ausweisung dient der Sicherung von freizuhaltenen Schneisen für die Kalt- bzw. Frischluftzufuhr für den klimatisch stark belasteten Ballungsraum Frankfurt und seine nähere Umgebung. In diesen Schneisen sollen insbesondere Hochbauten (ab ca. 15 m Höhe), welche Hindernisse für diese Lufttransporte darstellen könnten, vermieden werden.
- Den beiden genannten Vorbehaltsgebieten sowie der Lage unmittelbar westlich des Regionalparkkorridors trägt die Bebauungsplanung durch folgende Maßnahmen Rechnung:
  - Beschränkungen der Baukörper-Höhen durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen in diesem Nidda-nahen Streifen (mit 10,0 m bzw. 12,0 m mehr oder weniger deutlich unterhalb der o. g. Höhe) (dazu s. Kap. 7.2).
  - *(Unverändert gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan)* Beschränkungen der Baukörper-Höhen durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (mit 13,0 m – wie im rechtskräftigen Bebauungsplan - immer noch unterhalb der o. g. Höhe) auch auf den festgesetzten Baugebietsflächen westlich der engeren Abflussschneise, die zudem mindestens 50 m (bis zu 105 m) vom Nidda-begleitenden Radweg entfernt bleiben (dazu s. Kap. 7.2).
  - *(Unverändert gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan)* Verbot von jeglichen Hochbauten auf der nördlichen Hälfte der Ackerparzelle 516 – ausschließliche Nutzung als Stellplatzfläche.
  - *(Unverändert gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan sowie aktueller Begrenzung der Erweiterung)* Freihaltung des Ostrand des nicht geänderten Teils des Ursprungs-Bebauungsplanes von jeglichen baulichen Anlagen und Sicherung einer dortigen 15 m breiten Schneise zum Radweg entlang der Nidda hin für naturschutzfachlich und gleichzeitig auch klimaökologisch (Talabwinde!) wirksame Aufwertungsmaßnahmen im rechtskräftigen B-plan; zudem zusätzliche Freihaltung von potenziell Boden und Grundwasser belastenden Nutzungen in diesem Streifen auch in der vorliegenden Änderung.
  - *(Unverändert gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan)* Erhalt der überwiegend naturnah bewachsenen Parzelle 514 im Nordosten (mit Ausnahme des bereits bestehenden Parkplatzes am Nordostrand, der auch als solcher gesichert wird) und des südlich angrenzenden Graben-Flurstücks 515 als nicht bebaubare Freiflächen.

\* **Flächennutzungsplanung:**

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) ist etwa die westliche Hälfte des Geltungsbereiches des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 223 als „Sonderbaufläche Hotel“ sowie „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ dargestellt - dargestellt" (siehe Abb. 3).

Die östliche, zur Nidda orientierte Hälfte des Plangebietes sowie die nun neu einbezogene südliche Hälfte der Parzelle 516, die überwiegend als Ackerfläche genutzt wird, sind im RegFNP noch als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ dargestellt.

- Da die Hotelnutzung erhalten werden soll, entspricht dieser südwestliche Teilbereich bereits der RegFNP-Darstellung – hier war und ist keine Änderung erforderlich.
- Auf dem nördlichen Teil der Acker-Parzelle 516 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vorgesehen – jedoch keine „Hochbau“-Nutzung, sondern lediglich die Unterbringung von Stellplatzflächen. Auf dem südlichen Teil des Ackers soll nunmehr die neu geplante Mischnutzung planungsrechtlich gesichert werden.

- Der Regionalverband Frankfurt / Rhein-Main hat dazu im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes folgendes ausgeführt (Schreiben vom 21.05.2021): „Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223 „Am Quellenhof“ vorgesehene Änderung von „Sonderbaufläche Hotel“ sowie „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“, in Urbanes Gebiet beträgt laut unserer Erfassung 0,77 ha. Damit liegt die Änderung über der Darstellungsgrenze von 0,5 ha und es müsste hierfür eine Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) durchgeführt werden.

Nach Rücksprache mit der Stadt Karben am 18.5.2021 kann ich Ihnen mitteilen, dass wir die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen in die derzeit laufende 6. Änderung des RPS/RegFNP 2010 Karben „Brunnenquartier“, das künftig als Wohn- und Mischgebiet südlich an den Quellenhof angrenzt, als „Gemischte Baufläche, Planung“ integrieren werden. Ein separates Änderungsverfahren wird damit vermieden. Nach Abschluss der 6. RegFNP- Änderung „Brunnenquartier“ kann die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223 „Am Quellenhof“ als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden“.

**\* Bebauungsplanung:**

Die derzeit bestehende Hotelnutzung sowie die vorhandenen Tennisanlagen waren nicht auf Grundlage eines Bebauungsplanes realisiert worden; der Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes war zuvor nicht durch die verbindliche Bauleitplanung überplant worden.

Für die dem Geltungsbereich benachbarten Bereiche der Fa. Rapp`s Kellerei (westlich bis nördlich des Geltungsbereiches; Bebauungsplan Nr. 192 „Hartmannsfeld“) sowie der Fa. Satis & Fy (ehemalige Dögelmühle östlich des Geltungsbereiches auf der anderen Seite der Nidda; Bebauungsplan Nr. 188 „Dögelmühle“) existieren seit langem rechtskräftige Bebauungspläne.

Die Inhalte der rechtskräftigen Bebauungsplanung Nr. 223 sind bereits in Kap. 1 erläutert worden (s. auch dortige Abb. 1 mit dem Planauszug).

Soweit die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes ändert, so wird dies im Einzelnen bei den Erläuterungen zu den jeweiligen Festsetzungen in den Kap. 7 und 8 erläutert.

- **Fachplanungen:** Es sind - über die bereits grob konzipierten Planungen, welche die vorliegende Bebauungsplan-Änderung planungsrechtlich sichern soll, hinaus - keine sonstigen planungsrelevanten Fachplanungen für den Geltungsbereich und seine nähere Umgebung bekannt.

## 4.2 Schutzgebiete

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):

Es sind keine NATURA2000-Gebiete in der näheren Umgebung von der Planung betroffen.

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**

Es liegen auch keine sonstigen naturschutzrechtlichen begründeten Schutzgebiete oder -objekte im Einwirkungsbereich der Bebauungsplanung.

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

Das Plangebiet des Ursprungs-Bebauungsplanes sowie das der vorliegenden 1. Änderung liegen in der Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (**Heilquellenschutzgebiet** von 1929).

Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe nach § 88 HWG durch die Kreisverwaltung des Wetteraukreises (Fachdienst Wasser- und Bodenschutz) genehmigungspflichtig. Dies ist insbesondere von Bedeutung, wenn für die Bebauung Erdsonden zum Einsatz kommen sollten.

Zudem dürfen für Erdauffüllungen und Verkehrstragschichten nur Materialien der LAGA-Klasse Z0 eingebracht werden (Empfehlung aus dem Boden-Gutachten; s. Anlage 3: STREIM 2022, S. 8).

Diese Aussagen werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Satzungstext unter Abschnitt III („Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen“) nachrichtlich übernommen.

Darüber hinaus sind keine sonstigen Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert.

### Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bemisst sich der Gewässerrandstreifen „ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser Oberkante“. Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 Abs. 2 WHG im Außenbereich 5 Meter breit; gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) gilt in Hessen abweichend davon jedoch eine Breite von 10 Metern, „im Innenbereich im Sinne der §§ 30 (d. h. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) und 34 des Baugesetzbuches“ von 5 Metern.

- Der **Gewässerrandstreifen der Nidda** (hier ein Gewässer 2. Ordnung) wird bei der Planung berücksichtigt. Wie die Planzeichnung zeigt, liegt der Erweiterungsbereich auf Flst. 516 bereits ca. 20 m von der Grenze der Parzelle entfernt, in welcher auch die Nidda liegt. Zudem liegen in dieser Parzelle zunächst noch (von Ost nach West) der asphaltierte überregionale Radweg (der ohnehin bereits – als rechtmäßig errichtete bauliche Anlage - den Gewässerrandstreifen bereits limitiert) und dann ein diesen begleitender Wiesenstreifen. Erst dann folgt die Böschung zu Nidda hin; die Mittelwasserlinie folgt erst nach weiteren ca. 3-4 Metern.

Im Plangebiet des Ursprungs-Bebauungsplanes wurde der geplante Parkplatz in diese Richtung zudem durch eine naturnahe Ausgleichsfläche in einer Breite von 15 m begrenzt. Auch der am Nordostrand bestehende, im rechtskräftigen Bebauungsplan nun nachrichtlich übernommene Parkplatz lag aus den vorstehend genannten Gründen bereits weit genug entfernt von der Mittelwasserlinie entfernt.

- Die Ausweisung eines **Gewässerrandstreifens zu dem Graben auf Parzelle 518** (Gewässer III. Ordnung, südlich des Geltungsbereiches) hingegen ist nicht erforderlich bzw. nicht möglich. Aus der Planzeichnung ist ersichtlich, dass die Baugrenze zu diesem Graben hin identisch ist mit der bestehenden Ausdehnung der dortigen Baukörper des Hotels sowie der Tennishalle. Die Planung sichert somit zum einen die bisher (rechtmäßigen) Abstände von 5 m bis zu der dann folgenden, nochmals ca. 4 m breiten Wegeparzelle, die den (rechtmäßig asphaltierten) Radweg enthält, der bereits die möglichen ökologischen Funktionen eines Gewässerrandstreifens limitiert. Böschungsoberkante bzw. Mittelwasserlinie des Grabens liegen dann nochmals über 1 m von der Wegeparzelle entfernt, sodass die bestehenden und die künftig zulässigen Baukörper bereits Abstände von über 10 m wahren.

### • **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Es sind nach aktuellem Kenntnisstand auch keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder -objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen.

Allerdings sind im Umfeld des Bebauungsplanes römische Siedlungsreste bekannt. In Absprache mit der Kreisarchäologie hatte das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege bereits im Ursprungs-Bebauungsplan keine kom-

plette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich angesehen. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange konnte und kann gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie (Wiesbaden; Schreiben vom 14.01.2019 zum Ursprungs-Bebauungsplan) vielmehr mit folgenden Maßgaben sichergestellt werden:

1. Wenn bei Erdarbeiten (in o.g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetterauskreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird.  
Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Bau fenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.
4. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler 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 vorn jeweiligen Verursacher zu tragen.

Diese Vorgaben werden nachrichtlich auch in den Satzungstext der vorliegenden 1. Änderung (Abschnitt V., Ziffer 8) übernommen.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

### **4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.) und zu Altlasten / Altablagerungen**

- **Baugrund / Böden**

Die Aussagen des zur vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes eingeholten Boden-Gutachtens (1s. Anlage 3 zur Begründung) sind zu beachten. Das Gutachten ist Anlage zur Begründung und somit Bestandteil der Bauleitplanung.

Auf die darin enthaltenen Aussagen sei an dieser Stelle verwiesen.

Insbesondere die Aussagen zum Grundwasserstand sind hier – im Nahbereich der Nidda – relevant - dazu s. aber ausführliche Erläuterungen unten, im nachfolgenden Unterpunkt „*Maßnahmen infolge der Lage unweit der Nidda sowie infolge hoher Grundwasserstände*“.

Zudem sind die aufgeführten Aussagen und Empfehlungen zur Gründung (in Kap. 5.1 – hier von unterkellerten Bauwerken auf dem Kies, von nicht unterkellerten Bauwerken auf der Talablagerung, von Verkehrsflächen bzw. zu Gründungspolstern unter Bauwerken), zu Abdichtungen (in Kap. 5.2), zu Baugruben (in Kap. 5.3), zur Wasserhaltung (in Kap.5.3.1), zum Wiedereinbau von Erdaushub (in Kap. 5.4) sowie zur Versickerung (in Kap. 5.5) zu beachten.

---

<sup>1</sup> STREIM BODENGUTACHTER (2022): *Bauvorhaben Quellenhof (...) Baugrundbeurteilung, Gründungsberatung bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes 223 „Am Quellenhof, 1. Änderung und Erweiterung“ (...)*. Frankfurt am Main, 11.02.2022

Schließlich ist von Vorhabenträgern auch die in der Abschlussbemerkung des Gutachtens (in Kap. 6) getroffene Aussage zu beachten, dass aufgrund der wechselnden Geologie der näheren Umgebung „die vorliegenden Ergebnisse für bestimmte Bauwerksgeometrien engmaschig zu ergänzen (sind), um schlechten Baugrund auszuschließen. Abnahmen der Gründungssohlen durch den Unterzeichner sind notwendig. Mit Bauwerksplänen und Höhenlagen sind die Angaben zu konkretisieren“ (STREIM BODENGUTACHTER 2022; S. 15).

Vor den konkreten Baumaßnahmen sollte dies beachtet werden.

Generell sollten darüber hinaus aber auch die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, der DIN 18915 („Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sowie der DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“) zu berücksichtigen.

- Im Rahmen seiner abfallrechtlichen Stellungnahme hat das Regierungspräsidium Darmstadt darauf hingewiesen, dass bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 01. September 2018, erhältlich im Internet unter [www.rp-darmstadt.de](http://www.rp-darmstadt.de) (Startseite - Umwelt & Verbraucher - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall) zu beachten und anzuwenden sind.
- Im Rahmen seiner bergrechtlichen Stellungnahme hat das Regierungspräsidium Darmstadt angeraten, dass infolge der Überdeckung des Plangebietes von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum bei Arbeiten unterhalb des Geländeniveaus entsprechende Vorsichtsmaßnahmen (z.B. CO<sup>2</sup>-Freimessungen) getroffen werden sollten, um im Falle der Beseitigung der Überdeckung von potenziellen Lagerstätten eventuelle Ausgasungen frühzeitig erkennen zu können.

- **Maßnahmen infolge der Lage unweit der Nidda sowie infolge hoher Grundwasserstände**

Das Plangebiet der 1. Änderung tangiert ein **Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten** im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG. Dessen Grenze wird in der Planurkunde des Änderungs-Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 6a BauGB (aus den Hochwasserrisikomanagement-Plänen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie; [<http://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de>]) **nachrichtlich übernommen**.

Es handelt sich bei der im Bebauungsplan dargestellten Grenze um die potenzielle Überflutungsgrenze bei einem „HQ extrem“ (= 1,3-fach HQ 100 – „Hochwasser von niedriger Wahrscheinlichkeit“ - Bezeichnung nach § 74 WHG).

Gemäß den vom Land Hessen aktuell erarbeiteten Hochwasserrisikomanagementplänen kann das Plangebiet bei einem hundertjährigen Hochwasser und bei Versagen der entlang der Nidda vorhandenen Hochwasserschutzanlagen zu weiten Teilen überflutet werden (s. o., Abschnitt III., Ziffer 2 zu Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten). Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Bei Hochwasserführung der Nidda können die Wasserspiegellagen über den Geländehöhen im Plangebiet liegen, sodass es damit zu zutage tretendem Grundwasser kommen kann.

Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013 u. a.) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebs-

sicherer Wanne, mit Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollten im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung beachtet bzw. realisiert werden.

Dazu sei auf auch die Erläuterungen in Kap. 4.2 des o. g. Boden-Gutachtens (STREIM BODENGUTACHTER 2022; Anlage 3 zur Begründung) verwiesen, die zu berücksichtigen sind, sowie auf die in Kap. 5.2 dieses Gutachtens getroffene Empfehlung einer wasserdichten Bauweise.

Infolge der hohen Grundwasserstände ist somit die Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) erforderlich, oder es ist auf Keller ganz zu verzichten.

Der am Tage der Bohrungen gemessene Grundwasserspiegel ab 1,20 m (im Mittel bei etwa 1,45 m) Tiefe ist keine Konstante und unterliegt langjährigen und jahreszeitlichen Schwankungen. „Der höchste „Grundwasserstand“ liegt bei Geländeoberkante (...). Vom Grundwasserspiegel an nach unten sind die Poren der Böden hundertprozentig grundwassergesättigt. Die Durchlässigkeit der Böden ist derart gering, dass mit zeitweise aufstauendem versickerndem Niederschlag gerechnet werden muss, der als drückendes Wasser wirken kann“ (STREIM 2022, S. 5).

Im Bebauungsplan wird daher **der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung als Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet**, bei deren Bebauung *"besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich"* sind.

Es handelt sich hierbei insbesondere um bautechnische **Maßnahmen und Vorkehrungen, die aufgrund der Lage in einem Bereich mit hohen Grundwasserständen bzw. einem vernässungsgefährdeten Bereich** bei einem Bau von Gebäuden (Höhenlage, Gründung, Abdichtung etc.), von Straßen, von Kanälen und Leitungen sowie bei der Wasserhaltung und beim Wiedereinbau von Erdaushub etc. – gemäß den Vorgaben in den Kap. 4 und 5 des Boden-Gutachtens (STREIM BODENGUTACHTER 2022, s. Anlage 3 zur Begründung) - notwendig sind.

Seitens des Gutachters wird sogar empfohlen, sich bei den konkreten Planungen nicht nur auf das 100-jährlich auftretende Hochwasser (WHQ 100) zu beziehen, welches auf einer Höhe von 112,77 m ü. NN liegt, sondern auf das o. g. „Extremhochwasser W1,3 x HQ100“, welches eigentlich „dem Katastrophenschutz“ dient und bei 112,99 m ü. NN (und somit nur 22 cm höher) liegt (STREIM BODENGUTACHTER 2022, S. 5).

Dem Planungsträger sowie den Grundstückseigentümern und Bauherrn sind die Lage des Plangebietes in der weiteren Nidda-Niederung und die daraus resultierende Unmöglichkeit eines *absoluten Hochwasserschutzes* selbstverständlich bewusst. Allerdings liegt das Plangebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Das Szenario einer Überflutung im Falle des Versagens oder der Überströmung der vorhandenen Hochwasserschutzanlagen im Falle von außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen ist angesichts der vorhandenen Schutzeinrichtungen als sehr hypothetisch anzusehen. Es handelt sich hier, wie bereits erläutert, um eine städtebaulich und ökonomisch sehr sinnvolle Planung für Betriebserweiterungen in einem Bereich, der bereits in weiten Teilen von baulichen Anlagen geprägt wird; lediglich der geplante Parkplatz rückt näher an die Nidda. Das verbleibende 'Restrisiko' wird als verhältnismäßig gering angesehen und wird daher in Kauf genommen; es kann zudem durch entsprechende bauliche Vorkehrungen weiter minimiert werden.

Um aber - im Hinblick auf die den vom Land Hessen aktuell erarbeiteten Hochwasserrisiko-managementpläne - der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen, wird über die nachrichtliche Übernahme der Überflutungsgrenze in der Planzeichnung hinaus – auch zur Verdeutlichung für (mglw. ortsunkundige) künftige Bauherren und Architekten - in den Hinweisen im Satzungstext auf die vorstehend genannten Verhältnisse und die daraus resultierenden Erfordernisse hingewiesen.

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches und seine nähere Umgebung (bis ca. 200 m) gemäß aktueller Aktenlage der FIS AG-Datenbank nicht bekannt. Im näheren Umfeld (ca. 200 m) befinden sich die Altstandorte mit den ALTIS-Nummern 440.012.020-001.019 (Altstandort – nicht bewertet, Dögelmühle 1) und 440.012.040-001. 016 (Altstandort – Altlastenverdacht aufgehoben, Brunnenstr. 32 „Taunusbrunnen“).

Es liegen - gemäß den Kriterien in Kap. 2.1.2 des *Mustererlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren* - derzeit auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass für den Geltungsbereich nähere Untersuchungen oder sonstige Nachforschungen im Hinblick auf potenzielle Kontaminationen o. ä. vorzunehmen sind.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Erd- bzw. Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodenmaterials festgestellt werden, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - UmweltFrankfurt, Dezernat 41.5, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen.

Diese Informationen werden nachrichtlich als Hinweise auch in den Satzungstext der vorliegenden 1. Änderung (Abschnitt V., Ziffer 10) übernommen.

- **Kampfmittel**

Bisher sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimesung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Stadt Karben, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151 / 12-0) zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den Hinweisen im Satzungstext entsprechend ausgeführt, um der kommunalen Hinweispflicht Rechnung zu tragen.

## 5. Standortalternativen

Wie in Kap. 1 erläutert, ist der Planungsanlass im Wesentlichen in zwei Zielen begründet:

1. Die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Hotels „Quellenhof“ in östliche Richtung zur Errichtung vielfältiger Möglichkeiten des temporären und des dauerhaften Wohnens.
  - Damit will der Eigentümer sein Angebot diversifizieren, um den Gesamtbetrieb und seine Arbeitsplätze insgesamt zu sichern zu stärken. Da es sich somit um die räumliche Ausdehnung eines ansässigen Betriebes handelt, die sinnvollerweise auch nur im nächst gelegenen Umfeld des jeweiligen Standortes vorgenommen werden kann (und hier eben nur auf der nun überplanten Fläche unmittelbar östlich des Hotels), sind sonstige Alternativen – sieht man von einer (aus zahlreichen Gründen möglichst zu vermeidenden) Verlagerung an einen jeweils ganz neuen Standort ab - nicht zu prüfen.
2. Die Arrondierung der Flächen des Ursprungs-Bebauungsplanes um die verbliebene, knapp 0,3 ha große Restfläche im Südosten.
  - Deren Einbeziehung, insbesondere als Ausgleichsfläche, war bereits im Verfahren zum Ursprungs-Bebauungsplan von mehreren Seiten (u. a. vom Kreisausschuss des Wetteraukreises) angeregt worden. Seinerzeit war dies aber nicht erfolgt, da zum einen der Ausgleich über das Ökokonto der Stadt geregelt wurde, und zum anderen – mangels konkreter städtebaulicher Zielsetzungen für die Fläche - kein städtebauliches Erfordernis bestand, die besagte Restackerfläche über die vorliegende Bebauungsplanung mit zu überplanen, zumal die Fläche auch nicht der Stadt gehörte.

In der Begründung war dazu aber bereits formuliert worden: *„Allerdings bemüht sich die Stadt bereits um den Erwerb dieser Fläche, um sie ggf. im Zuge der Innenstadtentwicklungs-Planung - als Teil eines vorgesehenen großzügigen Grünflächenkonzepts – mit-einzubeziehen“*.

Inzwischen liegen aber konkrete Ansiedlungsabsichten für diese Teilfläche vor, die aus Sicht des Planungsträgers eine sehr sinnvolle Arrondierung des gemäß der rechtskräftigen Planung auch voll erschlossenen Gesamtgebietes darstellen würde (diese sind in Kap. 1 erläutert). Da inzwischen auch südlich des Geltungsbereiches bauliche Weiterentwicklungen vorgesehen sind, erschiene spätestens nach deren und nach Umsetzung des Ursprungs-Bebauungsplanes die Freihaltung dieser relativ kleinen Teilfläche als städtebaulich nicht mehr geboten.

Da hier zudem mit sehr geringem Erschließungs-Mehraufwand weiteres Bauland entwickelt werden kann, für das in den Innenbereichen des Stadtgebietes kaum noch verfügbare Flächen existieren, ist auch hier keine sinnvolle städtebauliche Alternative zu der Arrondierung dieser Restfläche erkennbar.

## 6. Erschließung

Die Querschnitte der öffentlichen (Verkehrs-)Flächen (bestehende Straßen 'Am Selzerbrunnen' / Dögelmühle; Planstraße; Wegeparzelle 517 am Süd- und am Ostrand sowie die nun festgesetzte Planstraße) sind durchweg ausreichend dimensioniert, um die Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen nach zeitgemäßen Standards innerhalb des öffentlichen (Straßen-)Raumes gewährleisten zu können.

### 6.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Karben.

In der westlich des Plangebietes verlaufenden Brunnenstraße liegt eine stark dimensionierte Trinkwasserleitung, von der aus bereits jetzt das bestehende Hotel und die übrigen Gebäude an der Straße 'Am Selzerbrunnen' (über von dieser Hauptleitung abzweigende Leitungen) versorgt werden. Die Dimensionierung und die Kapazitäten reichen aus, um auch die neu geplanten Nutzungen hinreichend zu versorgen.

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen. Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird für die hier geplante Bebauung eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup> pro Stunde bzw. 1.600 l / min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen. Auch die Vorhaltung dieser Mindestlöschwassermenge wird durch die Stadtwerke Karben als gewährleistet angesehen.

- **Elektrizität**

Das Plangebiet ist bereits über Erdkabelleitungen, welche in den Straßen Brunnenstraße und 'Am Selzerbrunnen' verlegt sind, seitens der OVAG Netz GmbH AG (Friedberg) mit elektrischer Energie versorgt.

Ein kurzer Abschnitt eines 20 kV-Erdkabels liegt zudem bereits im Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes (an dessen Südwestrand, in der Parzelle 519, auf der Grüninsel zwischen der Hotelzufahrt und der Straße 'Am Selzerbrunnen'). Da diese Fläche der Stadt gehört, musste sie im Ursprungs-Bebauungsplan auch nicht über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.

Alle anderen Kabeltrassen sowie die vorhandenen Schaltstationen liegen bereits außerhalb des Geltungsbereiches. 20 kV-Kabel liegen in den beiden Wirtschaftswegen südlich und östlich sowie in dem Radwegeabschnitt nordöstlich des Geltungsbereiches. Außerdem befindet sich ein 20 kV-Kabel in der westlich des Gesamt-Plangebietes folgenden Straße 'Am Selzerbrunnen', von wo aus sie in die Zufahrt zum Betriebsgelände der Fa. Rapp's Kelterei GmbH abzweigt und dort an die firmeneigene Schaltstation anbindet. Darüber hinaus liegen hier auch 0,4 kV- und Fernmeldekabel, Anlagen für die Straßenbeleuchtung sowie entsprechende Hausanschlussleitungen.

Neue Anschlüsse an die geplanten baulichen Anlagen sind über die fachgerechte Schaffung neuer Anbindungen von diesen Trassen auf die Privatgrundstücke bzw. über die Erweiterung der auf den Privatgrundstücken vorhandenen Leitungen herzustellen.

Arbeiten (einschließlich Pflanzungen) in der Nähe dieser Kabel und Anlagen sind frühzeitig mit dem oben genannten Träger (Ansprechpartner beim Netzbezirk Friedberg der OVAG) abzustimmen. Generell sind die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e. V., Köln) zu beachten.

Auf diese Vorgabe wird auch ausdrücklich im Satzungstext der vorliegenden 1. Änderung (Abschnitt V., Ziffer 9) hingewiesen.

- **Erdgas**

Eine Versorgung mit Erdgas kann erforderlichenfalls ebenfalls durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden. Die NRM Netzdienste GmbH (Frankfurt) hatte bereits im Rahmen der Ursprungs-Bebauungsplanung darauf hingewiesen, dass im Plangebiet derzeit keine entsprechenden Maßnahmen geplant seien; falls das Gebiet jedoch mit Erdgas erschlossen werden sollte, würden koordinierte Leitungsverlegungen erforderlich, für die man sich rechtzeitig an den Träger wenden sollte.

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden Telekommunikationsanlagen herzustellen, die ebenfalls problemlos an das bereits bestehende Netz angebunden werden können.

## 6.2 Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung sämtlicher Flächen im Geltungsbereich muss gemäß den Vorgaben der Stadtwerke Karben im Trennsystem erfolgen.

Es wurde nach der Vorentwurfsphase bereits eine Entwässerungs-Fachplanung für das Änderungsgebiet in Auftrag gegeben; deren Ergebnisse in die vorliegende Bebauungsplan-Änderung – soweit dort möglich und geboten - eingearbeitet wurden.

### • Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser soll - gemäß dem vorliegenden (mit den Fachbehörden vorabgestimmten) Entwurf für eine Entwässerungsfachplanung - in den südlich und östlich des Geltungsbereiches (im Weg # 517) gelegenen Mischwasserkanal abgeleitet werden, über den das Schmutzwasser der kommunalen Kanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt wird (näheres dazu s. u., im nachfolgenden Unterpunkt, unter „Konzeption“).

Dieser Kanal soll auch bereits das anfallende Schmutzwasser aus dem Neubaugebiet 'Taunusbrunnen' (westlich der Brunnenstraße) aufnehmen. Es wird derzeit seitens des Trägers noch geprüft, ob die derzeitige Leitung (DN 250) für die zu bewirtschaftenden Nutzungen hinreichend dimensioniert ist oder ob sie ggf. vergrößert werden muss.

### • Oberflächenwasserbewirtschaftung

(*Exkurs:* Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, dass das Oberflächenwasser nach den einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben bewirtschaftet werden kann und (gleichwohl noch undetailliert) darlegen, wie dies gelöst werden soll.

Darauf basierend, sind im Bebauungsplan ggf. entsprechende Flächen für Entwässerungsanlagen oder auch Leitungsrechte festzusetzen, um die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung und eines eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.

Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises **empfohlen** werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.)

- => Konzeption:

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll generell möglichst gering gehalten werden. Die Menge des von den Dach-, Terrassen-, Hof- und Stellplatzflächen anfallenden Niederschlagswassers sollte durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc.) sowie zur Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten (durch Hochwasserschäden etc.) minimiert werden.

Soweit es nicht möglich ist, dass das Oberflächenwasser vollständig auf dem Grundstück zurückgehalten, verdunstet, versickert oder zu Brauchwasserzwecken gepuffert wird, so besteht nach Auskunft des Trägers (Stadtwerke Karben) die Möglichkeit einer Einleitung in die Nidda.

Allerdings wäre dazu zunächst eine entsprechende Einleiterlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Gewässer einzuholen - dies wäre auf dem Wege eines separaten **wasserrechtlichen Verfahrens** zu regeln, in deren Rahmen voraussichtlich vorgeschaltete Rückhaltungen im Plangebiet erforderlich werden.

Es liegt bereits ein (mit den Fachbehörden vorabgestimmter) Entwurf für eine Entwässerungsfachplanung vor.

Demnach soll die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Neubaugebiet „Am Quellenhof“ über den vorhandenen Niederschlagswasserkanal (Parzelle 517) aus dem Baugebiet „Am Taunusbrunnen“ in die Nidda erfolgen.

Dieser vorhandene Niederschlagswasserkanal (DN 300) ist hydraulisch soweit ausgelastet, dass nur noch 10 l/s pro ha an Niederschlagswasser aus dem Baugebiet diesem Kanal noch zugeführt werden können. Hierdurch wird demnach noch ein zusätzlicher Rückhaltekanal notwendig. Um vom Plangebiet bzw. der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus an diesen vorhanden Niederschlagswasserkanal zu gelangen, ist der Rückhaltekanal über das private Grundstück der nordöstlichen Teilfläche des geplanten MU-Gebietes zu führen und dafür dort eine Grunddienstbarkeit zu veranlassen. Diese Fläche wird dazu bereits im Bebauungsplan planungsrechtlich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung gesichert.

Parallel dazu soll auch der Schmutzwasserkanal an den Mischwasserkanalbestand (Parzelle 517) angebunden werden. Hier ist ebenfalls eine Grunddienstbarkeit zu veranlassen.

Die Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bzw. der Grunddienstbarkeit beträgt 4,0 m. Die Baugrenzen wurden darauf abgestimmt. Darüber hinaus soll auch die nördlich folgende Grünfläche (mit der geplanten Baumreihe am Südrand der geplanten Parkplatzanlage als Mulde und Notwasserweg zur Nidda ausgebildet werden.

Grundsätzlich sind die Einzelheiten zur Entwässerung des Plangebietes aber stets mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV/F – Abteilung UmweltFrankfurt, als zuständiger Wasserbehörde, abzustimmen.

## **6.3 Verkehr**

### **• Straßen / Äußere Anbindung**

Die verkehrsmäßige Anbindung des Gesamt-Plangebietes des Ursprungs-Bebauungsplanes und der nun geplanten Erweiterung erfolgt über die hinreichend ausgebaute (asphaltierte) Straße 'Am Selzerbrunnen' (Dögelmühle), welche bereits bisher nicht nur den Hotel- und den Tennisbetrieb erschließt, sondern über die auch die gewerblichen Nutzungen der Firmen Rapp's Kelterei GmbH und Satis & Fy (mit entsprechendem Schwerlastverkehr) abgewickelt werden.

Die Straße ist über die westlich folgende Brunnenstraße sehr gut an den überregionalen Verkehr angebunden – nach ca. 260 m stößt die Brunnenstraße südlich auf die L 3205, und auch die neue Umgehungsstraße L 3351 liegt nur ca. 300 m nördlich der Brunnenstraßen-Ausfahrt ins Plangebiet. Die beiden Landesstraßen binden u. a. an die B 3 und diese an die Autobahnen BAB 5 und 661 an.

### **• Überörtlicher Verkehr**

Überörtliche Straßen oder entsprechende landesstraßenrechtliche Vorgaben (Bauverbotszonen etc.) werden von der Planung unverändert nicht berührt.

### **• Innere Erschließung**

Die innere Erschließung der Bauflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung (hinter dem bestehenden und somit nicht an einer öffentlichen Straße liegend) soll überwiegend durch die bereits im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte (und bereits ausparzellierte, aber noch nicht hergestellte) neue Planstraße gesichert werden, die auf Höhe der bisherigen Zufahrt zu den Tennisplätzen von der o.g. Straße nach Osten abzweigt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war diese Straße ca. 106 m lang und hatte keine Wendemöglichkeit aufgewiesen (dazu s. u.).

Sie wird nun um ca. 23 m in das Erweiterungsgebiet hinein verlängert, um die dort vorgesehenen Stellplatzbereiche für die geplanten Vorhaben zu sichern. Diese Straße erschließt (unverändert) aber auch die südlichen Ränder des geplanten Gewerbegebietes, lässt die konkreten Zu- und Abfahrten (unverändert) aber offen.

Gemäß den absehbaren Funktionen und Erfordernissen dieser Trasse war seinerzeit eine Breite von 7,50 m festgesetzt worden, die sich auch in Gewerbegebiets-Abschnitten mit vergleichbarer Frequentierung bewährt hat. Sie ermöglicht gewerblichen Begegnungsverkehr und belässt zudem noch einen Spielraum für die Platzierung eines einseitigen Gehweges, ohne jedoch eine stärkere (für die hier begrenzte Funktion unangemessene) Versiegelung zuzulassen.

Die genaue Aufteilung und Nutzung der Straßenverkehrsfläche (in Fahrbahn mit Gehweg, evtl. Entwässerungsrinnen, aber evtl. auch Begleitgrün und / oder sogar evtl. Parkstände, etc.) bleibt allerdings einer differenzierten Straßen-Fachplanung vorbehalten (die inzwischen bereits beauftragt wurde) – verbindlich festgesetzt im Bebauungsplan wird lediglich die Breite der verfügbaren Fläche.

Bisher war ausschließlich vorgesehen, dass Wendemöglichkeiten von den beiden betroffenen Betrieben im Gewerbegebiet und im Sondergebiet bedarfsgerecht auf den eigenen Grundstücken herzustellen sind.

Die Abfuhr des Mülls sollte – da 3-achsige Müllfahrzeuge infolge der einschlägigen versicherungsrechtlichen Vorgaben ohne Wendemöglichkeit in die Planstraße nicht hineinfahren durften – entweder durch eine Platzierung der Gefäße an der Straße 'Am Selzerbrunnen' organisiert werden, oder die Anlieger hätten privatrechtliche Vereinbarungen mit dem Entsorgungsunternehmen treffen müssen, in denen Wendemöglichkeiten auf den Privatgrundstücken zu regeln gewesen wären.

Da nun aber die Straße verlängert wird und weitere Bauflächen mit zusätzlichen Anliegern entstehen werden, hat sich der Planungsträger für die Herstellung einer Wendeanlage auf Höhe des bisherigen Endes der Planstraße bzw. des östlichen Endes des geplanten Gewerbegebietes entschieden.

Dazu ist die Anlage zum Wenden nach den Mindeststandards der RAS<sup>2</sup> so gestaltet bzw. dimensioniert, dass für 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) ein Wenden mit ein- bis höchstens zwei-maligem Zurückstoßen möglich ist, wie es gemäß dem § 16 der aktualisierten Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ der DGUV (Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung e. V. - DGUV) vorgeschrieben ist. Seit Januar 2018 gibt es eine von den Unfallversicherungsträgern beschlossene und von der Entsorgungswirtschaft zu beachtende neue Branchenregel mit Bezug auf das Rückwärtsfahren (DGUV-Regel 114-601), die somit auch hier umzusetzen ist, um die geforderte Mindestsicherheit sowie eine langfristig (auch bei einem Versorgerwechsel) gesicherte Abfuhr zu gewährleisten bzw. um spätere Konflikte zu vermeiden.

Diese Teilfläche ist von parkenden Fahrzeugen dauerhaft freizuhalten.

#### • **Landwirtschaftlicher Verkehr / Wirtschaftswege**

Zur Gewährleistung der Erschließung der jeweils angrenzenden Landwirtschaftsflächen bleiben die Wirtschaftswege im Umfeld des Plangebietes – so insbesondere südlich bis östlich des Änderungs-Geltungsbereiches – unverändert erhalten. Die Belange der Landwirtschaft werden somit durch die Planung (abgesehen von dem Verlust der Ackerfläche in der nun einbezogenen Südhälfte des Flurstücks 516) nicht beeinträchtigt.

---

<sup>2</sup> FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN, ARBEITSGRUPPE STRAßENENTWURF – RAS<sup>t</sup> 06 (2006): *Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen* (RAS<sup>t</sup>); o. A. O..

- **ÖPNV**

Die dem Geltungsbereich am nächsten gelegene Bushaltestelle liegt bereits an der Brunnenstraße, auf Höhe des Jugendkulturzentrums, und somit fußläufig nur ca. 150 m vom Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes entfernt. Trotz der Lage abseits des Stadtzentrums ist somit - außer hervorragenden Anbindungen über unmittelbar angrenzende und attraktive Radwege – auch eine gute Anbindung über den ÖPNV gewährleistet (wichtig nicht nur für das Hotel und das geplante „gewerbliche Wohnen“, sondern auch für die Mitarbeiter der geplanten Betriebe, für die Arzt-Praxis sowie für das Senioren-Wohn-Projekt).

- **Ruhender Verkehr**

Die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Karben (aktuell vom 14.07.2016) werden als örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 4 i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 4 HBO sowie § 44 HBO und § 9 Abs. 4 BauGB (unverändert) in den Satzungstext des Änderungs-Bebauungsplanes aufgenommen.

Die demnach erforderlichen Stellplätze nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung sind vom jeweiligen Gewerbetreibenden / Bauherrn auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

Dazu wird (unverändert gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan) textlich festgesetzt, dass die Abstellflächen von Fahrzeugen auf den Parkplatzflächen sowie sonstige Kfz.-Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind, um den Abfluss des Oberflächenwassers zu minimieren und die Grundwasserneubildung am bisherigen Ort zu ermöglichen.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **7.1.1 Urbanes Gebiet (MU)**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der in Kap. 1 erläuterten Planungsziele wird im Geltungsbereich der 1. Änderung fast ausschließlich die Baugebietskategorie des **Urbanen Gebietes (MU)** gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Diese Gebiete dienen gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO „dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“

Auf die zunächst ins Auge gefasste Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO wurde verzichtet, da die dazu gemäß der einschlägigen Rechtsprechung zumindest näherungsweise einzuhaltende Parität der Nutzungsmischung zwischen den beiden Hauptnutzungen Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Änderungsgebiet beim derzeitigen Stand der Planungen nicht gewährleistet erscheint. Daher wären im Falle einer MI-Festsetzung Probleme bei der Genehmigung von zuletzt beantragten Nutzungen zu befürchten, falls dadurch die in einem MI zwingend zu vermeidende „Übergewichtigkeit“ einer der beiden Hauptnutzungen entstünde, die zu Beginn der Bautätigkeit mglw. noch nicht absehbar war.

Grundsätzlich ist im Urbanen Gebiet auch eine breiter angelegte Nutzungsmischung als im Mischgebiet möglich, sodass für den Planungsträger in diesem Angebots-Bebauungsplan größere Spielräume gewahrt bleiben, falls eines der aktuell geplanten Vorhaben nicht mehr weiterverfolgt wird.

Aus diesem Grunde werden auch sämtliche gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie

Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

als allgemein zulässig in den Satzungstext aufgenommen.

Damit sind zum einen alle derzeit geplanten Nutzungen erfasst. Darüber hinaus bestehen aber auch noch Optionen für die Ansiedlung weiterer Nutzungssegmente, so z. B. auch nach der möglichen späteren Aufgabe einer Nutzung.

Um aber in diesem **MU**-Gebiet keine Nutzungen zu ermöglichen, die stärkeren Verkehr und sonstige Emissionen hervorrufen können und ein höheres Konfliktpotenzial gegenüber dem in Nachbarschaft bestehenden Hotel sowie der im Gebiet selbst geplanten Wohnbebauung aufweisen, werden Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sowie Tankstellen) ausdrücklich ausgeschlossen.

Infolge einer Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt im Beteiligungsverfahren wurde festgesetzt, dass in dem **MU**-Gebiet Pflegeanstalten, die bestimmungsgemäß vorwiegend pflegebedürftige bzw. kranke Menschen aufnehmen und betreuen, und die im Einzelfall unter § 6a Abs. 2 BauNVO Nr. 5 subsumierbar sein könnten, nicht zulässig sind. Dies hat mehr oder weniger klarstellenden Charakter und soll dazu dienen, zweifelsfrei vermeidbaren Konflikten vorzubeugen, indem derartige Pflegeanstalten (die gemäß der Nr. 6.1 g) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einen erhöhten Schutzanspruch genießen und daher mglw. immissionsschutzrechtlich problematisch sein könnten) hier sicher ausgeschlossen werden.

Von den besonderen Möglichkeiten der (u. a. vertikalen) Gliederung des § 6a Abs. 4 BauNVO wird im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht, da eine solche Differenzierung angesichts der aktuellen Planungen nicht erforderlich erscheint und diese zudem die langfristigen Möglichkeiten unnötigerweise einschränken würde.

Festgesetzt wird ein zusammenhängendes **MU**-Gebiet, das lediglich nach unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzungen (zur Geschossflächenzahl sowie zur Gebäudehöhe) differenziert wird, die im folgenden Kapitel 7.2 begründet werden.

### **7.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**

In den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen wird eine sehr kleine Fläche des im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten **Eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe)**. Dies ist aber ausschließlich darin begründet, dass die neu geplante Wendeanlage (dazu s. Kap. 6.3) in den Südostrand dieser GEe-Fläche hineinragt und diese somit etwas verkleinert, sodass davon auch deren Baugenzen tangiert werden, die neu – nunmehr im 3 m-Abstand zu der neuen Wendeanlagen-Straßenverkehrsfläche - definiert werden müssen.

Ansonsten gelten sämtliche für das GEe-Gebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen unverändert weiter.

Es sei dazu auf die Begründung (Kap. 7.1.2 u.a.) zum Ursprungs-Bebauungsplan verwiesen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird –wie bereits im rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplan - mit Hilfe der im Folgenden erläuterten Maßfaktoren

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ), und
- Gebäudehöhe (GH)

bestimmt.

### • Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

- Das Maß der baulichen Nutzung im MU-Gebiet wird zum einen auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die **Grundflächenzahl (GRZ)** festgelegt.

Dabei wird - zur Gewährleistung der in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten Begrenzung von Bodenversiegelungen "auf das notwendige Maß" - und angesichts der jeweils hinreichend großen Grundstücke im gesamten Änderungsgebiet eine GRZ von 0,4 als ausreichend erachtet.

Diese zulässige Grundfläche ist immer noch ausreichend groß bemessen, um einerseits zwar dem notwendigen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, gleichzeitig aber den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum für den Betreiber nicht unangemessen einzuschränken.

Gleichzeitig soll durch eine nicht allzu flächenintensive, aufgelockerte Bebauung auch der besonderen Lage am Siedlungsrand, im Übergang zur Nidda-Aue mit ihren klimatischen Funktionen und dem überregionalen Radweg, Rechnung getragen werden.

- Zum anderen erfolgt auch die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl (GFZ)**. Diese dient insbesondere dem Ziel der Beschränkung unmaßstäblicher, das Ortsbild beeinträchtigender Baukörper, wobei jedoch auch hier ausreichende Spielräume für verschiedenartige Nutzungsformen gewährleistet werden. Bei hoher Ausschöpfung der möglichen Grundflächen werden Beschränkungen der Baukörper-Kubatur in den Geschossen erforderlich; bei einer geringen Grundflächen-Inanspruchnahme kann die Grundfläche hingegen auch in den Geschossen ausgeschöpft werden.

Im Hinblick auf die angestrebte Nutzung mit 3 Vollgeschossen und die festgesetzte GRZ von 0,4 wird überwiegend eine GFZ von 1,2 als angemessen erachtet, wie es auch im Ursprungs-Bebauungsplan für die beiden Sondergebiets-Teilflächen – also auch bereits für die westliche Hälfte des MU-Gebietes - festgesetzt wurde.

Lediglich für den nordöstlichen Teilbereich, wo eine gemischte Nutzung mit Arztpraxis und Wohnnutzung in voraussichtlich 2-geschossiger Bauweise vorgesehen ist, wird die GFZ auf 0,8 beschränkt. In Verbindung mit der für diesen Bereich ebenfalls reduzierten Gebäudehöhe (dazu s.u.) soll damit ebenfalls der relativ exponierten Lage an der Nidda-Aue mit dem überregionalen Radweg Rechnung getragen werden.

### • Maximale Gebäudehöhe (GH)

Um sicher zu gewährleisten, dass sich die Baukörper im Geltungsbereich in die nähere Umgebung einfügen, ist es erforderlich, zusätzlich auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen verbindlich vorzugeben.

Dieses Ziel des Einfügens ist mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse nicht wirksam zu erreichen, da die bauordnungsrechtlichen Spielräume bei der Definition von Vollgeschossen und Nicht-Vollgeschossen es einem Bauherrn erlauben, durch eine geschickte Ausnutzung dieser Grenzen (v. a. bei Keller- und Dach- bzw. Staffelgeschossen) tatsächlich mehr Geschosse (nur eben keine Vollgeschosse) und somit auch mehr oder weniger deutlich höher zu bauen. Außerdem wäre es möglich, die Höhe der Geschosse so hoch auszugestalten, dass eine un-

verhältnismäßige Baukörperhöhe erzielt werden könnte. Daher kann die städtebaulich hier erwünschte maximale Bauhöhe nur mit der konkreten Höhen-Vorgabe gesichert werden.

Die Festsetzung der **Gesamthöhe der Baukörper (GH)**, die in den Textfestsetzungen für verschiedene Dachformen definiert wird, ist daher wesentliche Voraussetzung, um die landschaftsbildgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf die Faktoren Besonnung, Belichtung etc. zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die Lage erfolgt eine Stufung der Höhen vom bereits vorhandenen Hotel aus in Richtung freie Landschaft.

- Die für den an das Hotel angrenzenden Teilbereich (mit der derzeit dort noch stehenden Tennishalle) gewählte Bemessung von 13 m über dem Bezugspunkt (dazu s. u.) sichert eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen. Dieses Maß orientiert sich weiterhin sehr eng an der Höhe des bestehenden Hotels, die für diesen Bereich angemessen erscheint und belässt nur noch einen geringen darüber hinausgehenden Spielraum. Das Maß aus dem Ursprungs-Bebauungsplan wird für diesen Bereich daher unverändert beibehalten.
- Für den östlich angrenzenden Bereich wird das Maß auf 12,0 m begrenzt. Dies belässt ebenfalls noch hinreichende Spielräume für eine mehrgeschossige Bebauung, sichert aber eine hier aus gestalterischen Gründen zum Radweg hin gebotene Beschränkung.
- Für den nordöstlichen Teilbereich wird die maximale Gebäudehöhe aus den oben (zur GRZ) bereits benannten Gründen auf 10,0 m begrenzt. Dies gewährleistet die gewünschte Stufung zur freien Landschaft hin und berücksichtigt die hier wichtigen lokal-klimatischen Funktionen (s. Kap. 4.1, Unterpunkt 'Regionalplanung') in hohem Maße. Gleichzeitig ist dieses Maß für die geplante Mischnutzung für Arztpraxis und Wohnnutzung ausreichend dimensioniert.

Als **Bezugspunkt** für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird jeweils die Oberkante des Belages der Planstraße (Endausbauhöhe) an der straßenzugewandten Seite an halber Länge der jeweils betroffenen Außenwand festgelegt.

Um trotz der noch nicht errichteten Planstraße dem Bestimmtheitsgebot hinreichend Genüge zu leisten und die maximalen Höhen und somit die Außenwirkung der Baukörperhöhen angemessen beurteilen zu können, werden aber dennoch bereits maximale Höhen der Bezugspunkte festgelegt.

- Für Baukörper im westlichen der drei Teilflächen des MU (relative Höhe hier „GH 13,0“) darf für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe eine Höhe von 113,80 m ü. NN für den unteren Bezugspunkt nicht überschritten werden – die maximale Gebäudehöhen beträgt hier also künftig  $[113,80+13,0=]$  126,80 m ü. NN.
- Für Baukörper im den übrigen beiden Teilflächen des MU (relative Höhe „GH 12,0“ bzw. „10,0“) darf für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe eine Höhe von 113,10 m ü. NN für den unteren Bezugspunkt nicht überschritten werden. Hier betragen die maximalen Gebäudehöhen also künftig  $[113,10+12,0=]$  125,10 m ü. NN für die zentrale Teilfläche des MU-Gebietes bzw.  $[113,10+10,0=]$  123,10 m ü. NN für die Teilfläche im Nordosten (am Ost-Ende der Planstraße).

Diese Höhenmaße resultieren aus der bereits im Entwurf vorliegenden Straßen- und Entwässerungsfachplanung, in deren Rahmen Schachtdeckel (die höhengleich mit der Oberkante des Straßenbelages sein müssen) festgelegt wurden, sodass hier eine sehr realistische Gefällesituation und somit auch die künftige Höhenlage des Straßenbelages ermittelt wurden. Damit kann die Gebäudehöhe hinreichend präzise beurteilt werden.

Die schließlich festgesetzte **Begrenzung der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen**, bspw. betrieblich oder technisch erforderliche Einrichtungen, z. B. technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten sowie Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um max. 1,50 m (sowie die Beschränkung ihres Grundflächen-Anteils auf maximal 5 % der gesamten Gebäudegrundfläche), dient einerseits der Wah-

zung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Siedlungsrandbildes und eröffnet andererseits den Bauherrn dennoch die Möglichkeit der Errichtung derartiger funktional bedingter Anlagen. Auch dieser Spielraum wurde unverändert aus den textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes beibehalten.

### 7.3 Bauweise

Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur an diesem Siedlungsrand sowie zur Gewährleistung von ausreichenden Durchlüftungsmöglichkeiten wird für das MU-Gebiet und somit für das gesamte Änderungsgebiet die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Um aber im Falle eines Neubaus im westlichsten Baufenster des Baugebietes eine (so aktuell auch geplante) Grenzbebauung mit dem vorhandenen Hotelgebäude zu ermöglichen (wie sie aktuell bereits durch die angebaute Tennishalle gegeben ist), wird festgesetzt, dass der seitliche Grenzabstand zu dem westlich folgenden Grundstück (derzeit Hotel) nicht einzuhalten, sondern eine Grenzbebauung zulässig ist.

Außerdem wird für diesen Fall auf die in § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegte Längenbeschränkung der offenen Bauweise (50 m, die bspw. auch derzeit durch das Hotelgebäude mit angegliederter Tennishalle bereits um die Hälfte überschritten wird) verzichtet, sodass dann auch die maximale Gebäudelänge von 50 Metern (gemessen gemeinsam mit dem westlich angrenzenden Baukörper) überschritten werden darf. Damit stellen dann nur die jeweiligen Baugrenzen den begrenzenden Faktor für die Ausdehnung dar.

### 7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Um möglichst große Spielräume für die Platzierung der Baukörper zu belassen und auch eine mögliche Grundstücksteilung im Bebauungsplan nicht festzuschreiben, wird für das gesamte MU-Gebiet ein 'durchgezogenes' Baufenster eingezeichnet.

- Zur jeweils angrenzenden Planstraße werden 3 m breite Abstände festgesetzt. Es werden keine höheren Abstände festgesetzt, um den Grundstückseigentümern in den straßen nahen Bereichen keine vermeidbaren Einschränkungen hinsichtlich der Platzierung ihrer Baukörper und somit auch der Ausnutzung ihres Grundstückes aufzuerlegen.
- Damit die die zulässigen Baukörper – mit ihren relativ großzügigen Maximalhöhen – nicht unverhältnismäßig nahe an den südlichen angrenzenden Fuß- und Radweg heranrücken wird für den Südrand des MU-Gebietes ein Abstand von 5,0 m festgesetzt, sodass der bisher (mit dem Hotel und der Tennishalle) eingehaltene Abstand auch künftig zu dem Radweg hin gewahrt wird.
- Lediglich zum Ostrand erscheint ein 4,0 m breiter Abstand zum dortigen (allenfalls schwach frequentierten) unbefestigten Wirtschaftsweg und den dann folgenden Landwirtschaftsflächen (Flurstücke 9/4 u.s.w.) als ausreichend, auch um den Spielraum für die Anordnung der Baukörper dort nicht weiter einzuschränken.

### 7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

#### 7.5.1 Nebenanlagen

Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu den angestrebten Nutzungszwecken können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach HBO in den Abstandsflächen zulässig sind

oder zugelassen werden können, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

Allerdings müssen diese einen Mindestabstand von 3,0 m zu den südlich und östlich angrenzenden öffentlichen Wegen einhalten

Dies dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten, die sich aus einer zu nahen Platzierung von Nebenanlagen zu diesen Flächen ergeben können.

Außerdem werden Standplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe von der oben genannten Regelung ausgenommen, da es sich hier regelmäßig um ästhetisch störende Anlagen handelt – diese sind daher nur in den überbaubaren Flächen (die ja hinreichend großzügig festgelegt sind; dazu s. o.), zulässig.

Auch diese Festsetzungen waren im Ursprungs-Bebauungsplan bereits entsprechend getroffen worden.

### **7.5.2 Stellplätze und Garagen**

Auch Stellplätze und Garagen sind (unverändert) außerhalb der Baufenster zulässig. Aber auch für diese gelten – aus den gleichen Gründen - die in vorstehendem Unterkapitel für die Nebenanlagen erläuterten Mindestabstände zu den dort aufgeführten Wegen.

## **7.6 Verkehrsflächen**

Die Festsetzung der Planstraße, einschließlich der neu geplanten Wendeanlage, wurde bereits in Kap. 6.3 (im Unterpunkt 'Innere Erschließung') erläutert.

## **7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Es werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Auch diese werden - soweit auf das Änderungsgebiet übertragbar - unverändert gegenüber den Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan beibehalten.

### **7.7.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen**

Es wird verbindlich vorgegeben, dass die Abstellflächen von Fahrzeugen auf Parkplatzflächen sowie sonstige Kfz.-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden sind. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite  $\geq 2$  cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

Dies dient der Minimierung des Versiegelungsgrades und somit der Minderung von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes.

Da für Stellplätze im Änderungsbereich keine regelmäßige Nutzung durch Schwerlastverkehr zu erwarten ist, ist auch keine unvertretbare Einschränkung für Grundstückseigentümer gegeben.

### **7.7.2 Artenschutzrechtlich begründete Festsetzungen**

Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse (die nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen, sondern zwingend zu beachten sind) werden zum Schutz der Fauna (unverändert) Zeitfenster für Rodearbeiten, für Maßnahmen an Gebäuden und für den Beginn von Baumaßnahmen verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

- So wird zunächst, als artenschutzrechtlich begründete Maßnahme, festgesetzt, dass die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 29.02. eines Jahres zulässig ist. Diese Auflage stellt grundsätzlich nur die Übernahme einer bereits gültigen (und somit ohnehin zu beachtenden) Rechtsgrundlage aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) dar, wird aber ausdrücklich in die Textfestsetzungen übernommen, um dieser Auflage eine bessere „Wahrnehmbarkeit“ zu sichern.  
Falls aber Baumfällungen und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden sind, so wird die Möglichkeit eröffnet, vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle prüfen zu lassen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten oder Fledermäusen betroffen sein können.
- Um die Tötung geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Störungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ausschließen zu können, wird zudem festgesetzt, dass vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder sonstiger Maßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung (im Änderungs-Geltungsbereich insbesondere die Tennishalle) auf das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG vertiefend zu untersuchen sind.  
Sofern besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Quartiere, Nester etc.) vorhanden sind, sind unter Einbeziehung der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen einzuleiten.  
Dabei sind die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 LNatSchG zu beachten: Demnach ist das Ergebnis dieser Untersuchung der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.  
Auch diese Festsetzung bedeutet im Wesentlichen lediglich die Aufnahme von bereits gültigen gesetzlichen Regelungen in den Satzungstext.
- Um darüber hinaus auch sicher auszuschließen, dass keine sonstigen streng geschützten Tiere (insbesondere bodenbrütende Vögel) von baulichen Maßnahmen beeinträchtigt werden, sind die Freiflächen zeitnah vor Beginn der Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes im Rahmen einer Baufeldkontrolle auf ein Vorkommen besetzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen. Bei einem positiven Befund unter Einbeziehung der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen einzuleiten.  
Damit können mit relativ geringem Aufwand unverhältnismäßige zeitliche Einschränkungen für die Realisierung von Vorhaben vermieden werden, ohne aber die zwingende Einhaltung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote zu gefährden.
- Die zur Gewährleistung einer umweltfreundlichen Beleuchtung bzw. zur Vermeidung von Lichtverschmutzung getroffenen Festsetzungen, dass
  - für Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind,
  - dass Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel zu vermeiden sind, und
  - dass die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken sind,werden vor allem aus tierökologischen und aus landschaftsästhetischen Gründen getroffen. Die genannten Beleuchtungsmedien sollen zum einen aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit gegenüber der nachtaktiven Fauna verwendet werden. Diese Beleuchtungskörper besitzen aufgrund der fehlenden UV-Abstrahlung, der geringen Lichtemission im blauen Spektralbereich, des geringen Streulichtanteils und der (verglichen mit herkömmlichen Lampen) unbedeutenden Wärmeentwicklung ein besonders niedriges Anlockungs- und Gefährdungspotenzial für nachtaktive Insekten.

Zudem wird generell die Außenwirkung der künstlichen Beleuchtung in diesem bereits dem Außenbereich zuzurechnenden Kulturlandschafts-Ausschnitt gemindert.  
Schließlich weisen LED-Lampen bekanntlich ökonomische Vorteile gegenüber herkömmlichen Leuchtkörpern auf (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute).  
Eine Ausnahme wird für Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten zugelassen, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert werden und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen, zumal diese in der Regel die o.g. Nachteile nicht aufweisen.

### **7.7.3 Dachbegrünung**

Wie bereits im Ursprungs-Bebauungsplan für die Sonder- und Gewerbegebietsflächen, wird auch für das nun festgesetzte Urbane Gebiet verbindlich festgesetzt, dass Dächer des obersten Geschosses von Hauptgebäuden, die

1. als flache oder flach geneigte Dächer (mit einer Neigung von maximal 7°) ausgebildet sind,
2. eine Grundfläche von mindestens 100 qm aufweisen und
3. nicht zu mindestens 50 % für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden, zu mindestens 80 % ihrer Fläche fachgerecht zu begrünen sind.

Ausnahmen von der Flächendeckung der Begrünung werden lediglich zugelassen für technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, für Dachüberstände bzw. sonstige Randelemente der Dachkonstruktion, für die punktuellen Stützen von aufgeständerten Photovoltaikanlagen sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen.

Die Vorgabe einer Dachbegrünung dient

- der Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfeldes für die umgebende Bebauung, insbesondere bei Blickbeziehungen aus höher gelegenen Fenstern,
- der lokalklimatischen Anreicherung (durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich eine Verbesserung des Umgebungsklimas - Kühlung und Luftbefeuchtung),
- der Verringerung des Oberflächenwasserabflusses: Minderung der Spitzenabflüsse, Verzögerung der Ableitung des Regenwassers und (durch die Verdunstung bzw. die Aufnahme durch die Pflanzen) Minderung der Abflussmenge,
- der ökologischen Aufwertung (Lebensräume für Tiere),
- der Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub durch die Vegetation und das Substrat,
- der Minderung der möglichen Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes durch den neuen Baukörper,
- der optischen Aufwertung der Gebäudearchitektur (Imagewerbung „Grün am Bau“).

Die für den jeweiligen Bauherrn daraus resultierende Mehr-Investition beim Neubau ist in der Gesamtabwägung bereits aus diesen (überwiegend bereits hoch zu gewichtenden) Gründen gerechtfertigt.

Außerdem wirkt sich eine Dachbegrünung – trotz zunächst höherer Investitionskosten - langfristig sogar zumeist Kosten mindernd aus, insbesondere durch die Minimierung der Materialbeanspruchung:

- sie bewirkt bei einem flachen Dach eine wirkungsvollere Temperaturdämpfung als eine Kies-schicht, bei geringerer Auflast;
- sie bewirkt Wärmedämmleistungen im Winter und Hitzeschild im Sommer und damit einen Beitrag zur Energieeinsparung;
- sie bewirkt einen Schutz der Dachabdichtung vor Wind- und Witterungseinflüssen wie Sturm, Hagel, UV-Strahlung – damit verlängerte Lebensdauer der Dachabdichtung gegenüber unbegrünerten Varianten;
- sie bewirkt einen Schutz der Dachabdichtung vor Extrembeanspruchung bei Spitzentemperaturen im Sommer und Winter;

- sie bewirkt eine Reduzierung des 'Flatterns' und damit einer Verringerung von Bauschäden und auch der Verdichtungen des Dämmmaterials sowie der Scher-Spannungen und hat somit letztlich geringere Reparaturkosten und längere Haltbarkeit des Daches zur Folge;
- sie bewirkt eine Verbesserung der Luftschalldämmung aufgrund der größeren Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und eine gute Schalladsorption wegen der Struktur der Vegetation;
- sie hat im Falle von Intensivbegrünungen sogar zusätzliche Nutzflächen zur Folge (Sport, Spiel, Freizeit).

## **7.8 Sonstige Anpflanzungen**

Mehrere Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sollen dazu beitragen, dass - trotz der grundsätzlichen Ziele einer neuen bzw. einer zusätzlichen Bebauung - ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad im Änderungsgebiet erzielt wird. Damit sollen die bekannten daraus resultierenden ortsbild-ästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen erzielt werden, welche nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch weiteren Teilen der jeweils umgebenden (bestehenden und geplanten) Bebauung zugutekommt.

### **7.8.1 Anpflanzungen entlang des südlich folgenden Rad- und Fußweges**

Um die beim Rückbau der Tennishalle und den dafür geplanten Neubauten hier entfallenden Gehölzstrukturen wieder herzustellen, sind am südlichen Rand die Flächen zwischen den Gebäuden und dem südlich angrenzenden Rad- und Fußweg (Flurstück 517) flächendeckend zu bepflanzen. Diese Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan wird für diese Teilfläche beibehalten und ihre Gültigkeit darüber hinaus für den gesamten Südrand des MU-Gebietes (also auch in die östliche Erweiterungsfläche hinein) erweitert. Ausnahmen sind zulässig für Abstandsflächen zum Baukörper (Traufe etc.) sowie für notwendige Nebenanlagen.

Um eine Mindest-Abschirmung zwischen dem Neubau und dem Radweg zu sichern, ist die Pflanzung im Hinblick auf die Artenauswahl und die Pflanzdichte so zu konzipieren, dass mittelfristig entlang des Weges eine optisch abschirmende Pflanzung (freiwachsend oder Hecke) entsteht, die eine Höhe von mindestens 2,0 m aufweist.

### **7.8.2 Baumpflanzungen auf Parkplatz-Flächen**

Durch die Vorgabe zur Stellplatz-Begrünung (die auch im Ursprungs-Bebauungsplan sowohl für die Baugebietsflächen als auch für die festgesetzte Parkplatz-Fläche nördlich des Erweiterungsgebietes festgesetzt ist) soll ein Beitrag zu den daraus resultierenden ortsbild-ästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen geleistet werden, was nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch dem angrenzenden öffentlichen Raum zugutekommt. Diese Festsetzung soll aber auch zur Beschattung der Fahrzeuge an heißen Sommertagen dienen.

Daher ist auf zusammenhängenden Park- oder Stellplätzen im Geltungsbereich (mindestens alle angefangene 5 Stellplätze) im Randbereich derselben ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Baum I. oder II. Ordnung (Stammumfang mindestens 10 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Dies entspricht im Übrigen auch der Vorgabe der Stellplatzsatzung der Stadt Karben, deren Vorgaben auch hier gültig sind, soweit in der vorliegenden Bebauungsplanung keine weitergehenden Regelungen getroffen werden.

Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme wirksam verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

### 7.8.3 Gestaltung der öffentlichen Grünfläche am Nordostrand

Nach dem Vorentwurf wurde die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan noch als private Grünfläche festgesetzte Fläche am Südrand der geplanten Parkplatzanlage in den Änderungsgeltungsbereich einbezogen und in einer Breite von 5,0 m als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ festgesetzt. Damit kann gesichert werden, dass diese Begrünungsmaßnahme auch vor der Anlage der Parkplatzfläche (deren Realisierung von der Umsetzung des privaten Vorhabens des hier geplanten Gewerbebetriebes abhängt) umgesetzt wird und somit früher ihre Funktion erfüllen kann, die weitgehend unverändert bleibt und in der Begrünung zum Ursprungs-Bebauungsplan wie folgt erläutert wurde:

*Zur Eingrünung der Parkplatzfläche auch in südliche Richtung (freie Kulturlandschaft, Radwege etc.) ist auf der mit einer Pflanzgebots-Signatur gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB versehenen (...) Grünfläche am Südrand der festgesetzten Parkplatzfläche auf Flurstück 516 eine abschirmende Pflanzung als Randeingrünung anzulegen.*

*Dazu sind zunächst in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl standortgerechte Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der konkreten Ausführungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf und der Charakter einer Baumreihe mit möglichst gleichmäßigen Abständen erzielt werden soll. Auf die Pflanzung höherer Bäume sollte verzichtet werden, um den Kaltluftabflüssen keine Hindernisse entgegenzusetzen.*

*Die verbleibenden Flächen im Randbereich und zwischen den Bäumen sind – zur Herstellung einer optisch in südliche Richtung abschirmenden Pflanzung - mit standortgerechten Sträuchern (mindestens 2-reihig) zu bepflanzen, um eine relativ gute optische Abschirmung zu erzielen.*

Nun dient die Fläche zusätzlich auch der Herstellung eines „grünen Puffers“ zwischen dem geplanten Parkplatz im Norden und der geplanten Mischnutzung im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung.

Außerdem wird textlich festgesetzt, dass im Rahmen der konkreten Erschließungsplanungen die Fläche vor der Bepflanzung so modelliert werden kann, dass sie von den Straßenflächen abfließendes Wasser aufnehmen und schadlos ableiten kann. Dies hat im Wesentlichen klarstellenden Charakter und sichert die Fläche auch als offenen „Notwasserweg“.

### 7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf Grundlage des Entwurfs der Entwässerungs-Fachplanung (dazu s. Erläuterungen Kap. 6.2) wird in der Planzeichnung am Nordosten der MU-Gebiete eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet sind.

Um den wasserrechtlichen Vorgaben der weitestmöglichen Rückhaltung anfallenden Oberflächenwasser s vor Ort entsprechen zu können, wird ein zusätzlicher Rückhaltekanal notwendig. Um vom Plangebiet bzw. der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus an den vorhandenen Niederschlagswasserkanal auf Flst. 517 östlich des Änderungsgebietes zu gelangen, ist der Rückhaltekanal über das private Grundstück der nordöstlichen Teilfläche des geplanten MU-Gebietes zu führen und dafür dort eine Grunddienstbarkeit zu veranlassen. Parallel dazu soll Schmutzwasserkanal auch der an den Mischwasserkanalbestand (Parzelle 517) angebunden werden. Hier ist ebenfalls eine Grunddienstbarkeit zu veranlassen. Diese Fläche wird dazu bereits im Bebauungsplan planungsrechtlich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung gesichert.

Dieses Recht umfasst ein 4,0 m breites Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung und die Befugnis für diesen zur Betretung und Befahrung der Fläche zum Zwecke der Errichtung, des Betriebes, der Unterhaltung, der Änderung und der Reparatur der Abwasserleitung.

Dieses Leitungsrecht wird im Bebauungsplan demzufolge nachrichtlich - durch eine Kennzeichnung der 4,0 m breiten Fläche im Plan sowie eine textliche Festsetzung zum Umfang dieses Rechts - übernommen.

Diese Fläche ist freizuhalten von Gebäuden sowie von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern. Die in der festgesetzten Fläche liegenden Schächte dieser Anlage sind jederzeit frei zugänglich zu halten.

## 7.10 Immissionsschutz

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Vereinbarkeit der geplanten mit den umgebenden Nutzungen untersuchen soll.

Vorab hatte der Planungsträger bei der Initiierung der Planung folgende Anmerkungen zur Ersteinschätzung berücksichtigt (die dann aber durch das Gutachten noch zu verifizieren waren):

- Die Geltungsbereiche des Ursprungs-Bebauungsplanes sowie des vorliegenden Änderungsgebietes weisen einen Abstand von über 200 m zum nächst gelegenen Wohngebiet (Luisenthaler Straße, südöstlich des Plangebietes) auf, sodass entsprechende immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen den nun neu geplanten MU-Nutzungen und der bestehenden Wohnnutzung auszuschließen sind.
- Darüber hinaus liegen lediglich die nördlich bis westlich folgenden Teilgebiete des Gewerbebetriebes (Rapp's Kelterei GmbH) im potenziellen Einwirkungsbereich von Emissionen aus dem Geltungsbereich. Diese weisen eine verhältnismäßig geringe Schutzbedürftigkeit auf, sodass auch hier – auch im Hinblick auf das eingeschränkte Emissionspotenzial der künftigen Plangebietsnutzungen im Urbanen Gebiet – diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind.
- Die geplante gewerbliche Nutzung im Nordwesten des Geltungsbereiches des Ursprungs-Bebauungsplanes wurde bereits durch die (unverändert gültige) textliche Festsetzung wirksam eingeschränkt, dass nur Betriebe zulässig sind, „*die das Wohnen nicht wesentlich stören*“. Das dadurch Eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) entspricht somit im Hinblick auf den zulässigen Emissionsgrad einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. Die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit dieses GEe-Gebietes mit der südlich folgenden Hotelnutzung, aber auch mit den nun im neu festgesetzten Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen, kann dadurch bereits hinreichend gewährleistet werden. Da bereits ein Hotel existiert, auf dessen Belange Rücksicht genommen werden muss, war diese Einschränkung für die heranrückende Nutzung als vertretbar angesehen worden - andernfalls würden aufwendige (und städtebaulich in der Regel problematische) aktive Lärmschutzmaßnahmen zwischen dem Gewerbegebiet und dem Sondergebiet 'Hotel' erforderlich (zulasten und somit auch auf der Fläche des Gewerbegebietes), was durch die getroffene Festsetzung vermieden werden kann.
- Der nördlich bis nordwestlich der Straße 'Am Selzerbrunnen' angesiedelte Gewerbebetrieb (Rapp's Kelterei GmbH) muss bereits derzeit Rücksicht nehmen auf den Schutzanspruch des seit langem hier rechtmäßig bestehenden Hotels. Die Emissionen aus dem Gewerbebetrieb dürfen somit aktuell bereits nicht so hoch sein, dass sie den Hotel-Betrieb und dessen schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere zu den einschlägigen Nacht- und sonstigen Ruhezeiten, beeinträchtigen.  
Sofern dies somit als gewährleistet angesehen werden kann (dazu s. u.), müssten auch entsprechende immissionsschutzrechtlich begründete Beeinträchtigungen der nun ermöglichten Nutzungen östlich des Hotels (somit jeweils in größerem Abstand als das vorhandene Hotel) auszuschließen sein, zumal der Grad der Schutzbedürftigkeit der dafür nun als zulässig deklarierten Nutzungen im Urbanen Gebiet zumindest nicht höher als der des Bestands-Hotels sein dürfte.

- Auch die nächst gelegenen Landesstraßen 3205 und 3351 liegen hinreichend weit entfernt vom Plangebiet. Die Nordumgehung wurde zudem bereits in Kenntnis der Bestandsnutzungen geplant, daher ist die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit dieser Trasse mit dem damals bereits existierenden Hotel – und demzufolge auch mit den nun geplanten Nutzungen des Urbanen Gebietes vorauszusetzen.
  - Insbesondere diese letztgenannten Aspekte (unter den letzten beiden Spiegelstrichen) mussten aber gutachterlich nochmals geprüft werden, da man nicht sicher davon ausgehen konnte, dass diese Einschätzungen tatsächlich so zutreffen und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse tatsächlich gewährleistet sind. Dazu wurde ein aktuelles schalltechnisches Gutachten<sup>3</sup> erarbeitet, welches fortan Anlage zur vorliegenden Begründung und somit Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung ist. Es sei auf die Aussagen in dieser Anlage verwiesen, die nachfolgend lediglich zusammenfassend dargestellt werden.

Im Rahmen dieser gutachterlichen Prüfung wurden zunächst zwei bereits vorliegende schalltechnische Gutachten gesichtet, um die Situation im Plangebiet 'Quellenhof' fachlich voreinzuschätzen.

1. Bereits 2017 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die insbesondere hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen aufgrund des Betriebs der Rapp's Kelterei GmbH auf schalltechnische Konflikte hingewiesen hatte.
2. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 'Am Taunusbrunnen' (Ausweisung eines Neubaugebietes westlich der Brunnenstraße) wurde ebenfalls ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, wobei u.a. auch die Geräuscheinwirkungen des Betriebs des westlich des Plangebiets gelegenen Jugendkulturzentrums (verschiedene Veranstaltungen) untersucht und bewertet worden waren.

Das Ergebnis der Voreinschätzung auf Grundlage der Sichtung dieser Gutachten war, dass für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung eine vollständige Überarbeitung und Aktualisierung der Untersuchungsergebnisse erforderlich wird. Lediglich einige wenige Ergebnisse dieser Untersuchungen konnten in dem neuen Gutachten übernommen werden - alle weiteren Themenkomplexe und Aufgabenstellungen mussten erneut – auf Grundlage neuer Erhebungen und Bewertungen - abgearbeitet werden.

Für die vorliegende Planung waren folgende Aufgabenstellungen untersuchungsrelevant:

- a. Verkehrslärm im Plangebiet
- b. Anlagenlärm im Plangebiet
- c. Freizeitlärm im Plangebiet
- d. Zunahme des Verkehrslärms.

Die Ergebnisse der aktuellen gutachterlichen Prüfung und Bewertung werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

a. Verkehrslärm im Plangebiet

Die Lärmbelastung durch die L 3205, die Nordumgehung, die Straße 'Am Selzerbrunnen', die Brunnenstraße und durch den Streckenabschnitt 3900 Okarben – Dortelweil der Schienenstrecke Friedberg – Frankfurt (Main) West wurde untersucht und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden bei freier Schallausbreitung sowohl tags als auch nachts im Änderungsbereich des Bebauungsplans eingehalten.

---

<sup>3</sup> GSB SCHALLTECHNISCHES BERATUNGSBÜRO (2022): *Bebauungsplan Nr. 223 'Am Quellenhof', 1. Änderung, Stadt Karben. Schalltechnisches Gutachten vom 09.02.2022.*  
St. Wendel.

- *„Zum Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet sind daher in der vorliegenden Bauleitplanung keine Schallschutzmaßnahmen festzusetzen“.* (GSB 2022, S. 31)

**b. Anlagenlärm im Plangebiet**

Die Geräuschsituation des Anlagenlärms im Plangebiet wurde anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage, der TA Lärm, beurteilt. Für die schalltechnische Beurteilung fand eine erneute Betriebsbefragung bei der Rapp's Kelterei statt. Die Betriebsangaben der Fa. satis & fy wurden der bereits vorliegenden Immissionsprognose (s. o.) entnommen und erneut im schalltechnischen Modell umgesetzt.

Für die Betriebe wurde aber auch eine entsprechende Betriebserweiterung berücksichtigt, um den Bestandsschutz der Betriebe zu gewährleisten und ein realistisches künftiges Entwicklungspotenzial („auf der sicheren Seite“) abzubilden.

Sowohl am Tag als auch in der lautesten Nachtstunde werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein Urbanes Gebiet im gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplans 'Am Quellenhof', 1. Änderung eingehalten. Das geplante Urbane Gebiet ist mit den beiden nächstgelegenen gewerblichen Betrieben schalltechnisch verträglich.

- *„Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Anlagenlärm im Plangebiet sind nicht erforderlich.“* (GSB 2022, S. 31)

**c. Freizeitlärm im Plangebiet**

Die Geräusche, die während Veranstaltungen des Jugendkulturzentrums Karben entstehen, waren anhand der Freizeitlärmrichtlinie zu beurteilen. Die Veranstaltungen des Jugendkulturzentrums waren bereits in der Planungsphase zum Bebauungsplan 'Am Taunusbrunnen' untersucht worden; die dort aufgeführten Ergebnisse sowie die aktuelle Anordnung schutzbedürftiger Gebäude fanden in der Beurteilung zum Freizeitlärm Berücksichtigung.

Die Ausweisung eines Urbanen Gebiets führt aufgrund der bereits vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Jugendkulturzentrums und der größeren Entfernung nicht zu weitergehenden Einschränkungen. Auf Grundlage der in dem Schallimmissionsgutachten zum Bebauungsplan 'Am Taunusbrunnen' ermittelten Beurteilungspegel ist zudem davon auszugehen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie im gesamten Änderungs- und Erweiterungsbereich eingehalten werden.

- *„Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Geräuscheinwirkungen durch Freizeitveranstaltungen des Jugendkulturzentrums Karben werden nicht erforderlich“.* (GSB 2022, S. 31)

**d. Zunahme des Verkehrslärms**

Das Plangebiet wird über eine Planstraße zur Straße 'Am Selzerbrunnen' erschlossen. Im Anschluss werden die Verkehre aus dem Plangebiet über die Brunnenstraße zur Nordumgehung bzw. nach Süden zur Landesstraße 3205 geführt. Untersuchungsrelevant für die zu bewertende Zunahme des Verkehrslärms durch die Planung waren vor allem das Hotel 'Luxstay Karben' und das Verwaltungsgebäude der Rapp's Kelterei.

Für das Hotel kann ein Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV aufgrund des Neubaus einer Erschließungsstraße sicher ausgeschlossen werden. Das Verwaltungsgebäude der Rapp's Kelterei ist gewerblich genutzt und besitzt somit nur einen sehr niedrigen Schutzanspruch vor einer Zunahme des Verkehrslärms. Im weiteren Straßenverlauf entlang der Brunnenstraße ist aufgrund der hohen Verkehrsmenge der Brunnenstraße kein Ursache-Wirkung-Zusammenhang bezüglich der Zunahme des Verkehrslärms gegeben. Zudem sind die Wohngebäude 'Am Taunusbrunnen' aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans 'Am Taunusbrunnen' ausreichend vor Verkehrslärm geschützt.

- *„Die Zunahme des Verkehrslärms wird aus schalltechnischer Sicht mit den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen als verträglich eingestuft. Ein Anspruch auf Schallschutz durch die Entwicklungsabsicht des Urbanen Gebiets durch die Änderung des Bebauungsplans 'Am Quellenhof' besteht nicht“.* (GSB 2022, S. 32)

Zusammenfassend ist daher zu sagen, dass aufgrund der vorstehend erläuterten Ergebnisse des Gutachtens sicher davon ausgegangen werden kann, dass einerseits die durch die Bebauungsplanung ermöglichten Nutzungen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte in der Umgebung hervorrufen, andererseits aber auch die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die geplanten Nutzungen im Urbanen Gebiet als gesichert angesehen werden können.

Dazu ist abschließend auch anzumerken, dass bei der gutachterlichen Ermittlung der Werte auch entsprechende „Sicherheiten“ eingebaut wurden; dazu heißt es u. a. auch im Gutachten zu den hier wichtigen potenziell konflikträchtigen gewerblichen Nutzungen (Anlagenlärm): „Für beide Betriebe werden hohe Ansätze bezogen auf die Betriebstätigkeiten gewählt, damit auch künftige Entwicklungspotenziale nicht durch die Planung eingeschränkt werden. Für die Rapp's Kelterei wird u. a. ein 3-Schicht-Betrieb berücksichtigt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die berechneten Beurteilungspegel die in der Realität auftretenden Geräuschimmissionen überschätzen.“ (GSB 2022, S. 16, Hervorheb. nur hier).

Sonstige abwägungsrelevante Belange des Immissionsschutzes, einschließlich potenzieller Emissionen durch Gerüche oder Strahlungen bzw. elektromagnetische Felder o. ä., sind nicht erkennbar.

## **7.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind**

Die auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB (unverändert gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan) getroffene textliche Festsetzung, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern (einschließlich unterirdischer Stützbauwerke, wie z. B. Rückenstützen von Einfassungen des Straßenoberbaus), auf den Baugrundstücken zulässig sind, soweit sie außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegen, dient der Sicherung der Erfordernisse der noch nicht vorliegenden Straßenfachplanung.

Die von diesen Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen verbleiben aber weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer und stehen diesen zur privatnützigen Verwendung soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage (Böschungsfäche, Stützbauwerk o. ä.) nicht beeinträchtigen. Dies gilt etwa für Anpflanzungen oder eine Nutzung als Garten- und Freizeitfläche. Selbst bauliche Nutzungen, wie etwa die Errichtung einer Grundstückszufahrt, eines Stellplatzes oder einer Garage, werden auf der Böschungsfäche bzw. dem stützenden Bauwerk in vielen Fällen nicht ausgeschlossen sein, solange diese Anlagen die Funktion der Anlage nicht beeinträchtigen.

Anmerkung zu den rechtlichen Folgen: Die vorstehende Festsetzung alleine berechtigt den Straßenbaulastträger gemäß aktueller Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 27.08.2009 - Aktenzeichen 4 CN 5.08) aber noch nicht zur Umsetzung der damit planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen; vielmehr muss er sich vor der Herstellung und Unterhaltung des Vorhabens das aus der Eigentümerposition (§ 903 Satz 1 BGB) fließende Nutzungsrecht vom Grundstückseigentümer verschaffen.

Die erforderliche Berechtigung kann sich der Straßenbaulastträger bspw. über die Belastung des betroffenen Grundstücks mit einem planakzessorischen städtebaulichen Recht gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verschaffen (wofür der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB ausdrücklich die Grundlage bildet), aber auch über den freihändigen Erwerb des betreffenden Grundstücks oder über andere auf die Rechtsübertragung gerichtete vertragliche Instrumente.

## 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Abschnitt 2. der Textfestsetzungen werden mehrere gestalterische Festsetzungen getroffen.

Durch diese Festsetzungen soll in diesem neuen Siedlungsrandbereich ein mehr oder weniger homogenes, dem Landschaftsausschnitt neben dem überregionalen Radweg und in der weiteren Aue der Nidda angemessenes Erscheinungsbild hinsichtlich der betroffenen Gestaltelemente gewahrt bzw. erzielt werden und sich die entstehende Neu-Bebauung möglichst harmonisch in die Umgebung einfügen.

Die Festsetzungen sollen dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Landschaftsbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig den Bauherren allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen. Aus diesem Grunde werden auch jeweils möglichst breite Spektren für die einzelnen Gestaltungsparameter festgesetzt und nicht unverhältnismäßig eng gefasste Vorgaben.

Außerdem werden die Vorgaben auf wenige (dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende) Elemente (so im Wesentlichen Dacheindeckung, Außenfassaden, Einfriedungen und Werbeanlagen) beschränkt, während den künftigen Eigentümern die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen freigestellt bleiben soll.

Hinweis: Sämtliche bauordnungsrechtlich-gestalterische Festsetzungen wurden so beibehalten, wie sie im Ursprungs-Bebauungsplan für die darin geplanten Bauflächen bereits festgesetzt wurden (und für diese auch weiterhin gelten), da für den Änderungsbereich die gleichen Maßstäbe anzusetzen sind wie für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die nachfolgenden Erläuterungen sind daher im Wesentlichen auch aus den entsprechenden Ausführungen aus der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan übernommen worden.

### 8.1 Dächer und Solaranlagen auf Dächern

Es wird zur Dacheindeckung festgesetzt, dass keine glänzenden bzw. reflektierenden Dacheindeckungen verwendet werden dürfen.

Dies ist darin begründet, dass derartige Dächer – je nach Sonneneinstrahlung – auch unerwünschte, da stark außenwirksame und die Nachbarschaft mitunter störende Reflexionen hervorrufen können;

Außerdem werden die als architektonisches Gestaltungselement in den letzten Jahren verstärkt aufgekommenen und nachgefragten Metaldächer zugelassen - allerdings nur, wenn das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln (mit der möglichen Folge einer Belastung für Boden und Grundwasser in diesem weiteren Auenbereich) ausgeschlossen sind.

Generell ist jedoch – unabhängig von den vorgenannten Restriktionen - die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig, deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die ortsbildgestalterischen bzw. landschaftsästhetischen Belange.

Zur besseren gestalterischen Einbindung in die Dachelemente wird jedoch festgesetzt, dass die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Bei flachen oder flach (bis maximal 7°) geneigten Dächern sind hingegen auch freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, da ansonsten auf ihnen keine Solaranlagen mit einer sinnvollen Neigung errichtet werden könnten. Diese müssen dann aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben, um eine optisch mglw. nachteilige Außenwirkung zu minimieren.

Auf die verbindliche Festsetzung einer Dachform oder einer Dachneigung wird zum einen verzichtet, um die Spielräume für Bauherrn nicht unangemessen einzuschränken. Im Hinblick auf die sehr disparat gestaltete Dachlandschaft der umgebenden Bebauung erschienen derartige gestalterische Vorgaben unangemessen restriktiv.

Zum anderen wird aber auch darauf verzichtet, da derartige Vorgaben mit dem Tenor der entsprechenden Rechtsprechung der jüngeren Zeit kollidieren würden.

Viel wesentlicher für die Vermeidung potenziell nachteiliger Außenwirkungen im Hinblick auf die Kriterien Orts- bzw. Landschaftsbild, Nachbarschaftsschutz etc. ist ohnehin die Beschränkung der Maße der baulichen Nutzung; diese sind in Kap. 7.2 erläutert.

## **8.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Über die wenigen Vorgaben zur Dachgestaltung hinaus werden weitere bauordnungsrechtliche Vorgaben getroffen.

### **• Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke**

Das Gebot der gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen soll die Nutzung dieser Bereiche als Arbeits- oder Lagerflächen verhindern, die häufig den Nachbarschaftsschutz beeinträchtigen und dem Ortsbild abträglich sind. Außerdem soll damit auch indirekt die innere Durchgrünung und somit die lokalklimatische und ästhetische Optimierung der Baugebiete gefördert werden.

Die infolge einer Anregung im Beteiligungsverfahren getroffene Festsetzung, dass „lose Steine / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind“, nicht zulässig sind, ist aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche ökologische und lokalklimatische Nachteile aufweisen (im Folgenden seien nur die wichtigsten genannt), die letztlich auch öffentliche Belange berühren:

- Sie stellen eine vermeidbare Bodenversiegelung dar (bei wasserdurchlässigen Vliesen als Teilversiegelung, bei Folien gar als Vollversiegelung zu werten und daher auf die GRZ anzurechnen), welche die natürliche Grundwasserspeisung weiter verringert.
- Schotter-/Kiesflächen speichern im Sommer die Sonnenwärme und tragen zur Überhitzung der Städte und Gemeinden bei („Stadtklima-Effekt“).
- Diese Flächen sind in der Regel (zunächst) „biologisch tot“ - Pflanzen können nicht wurzeln, für Tiere sind sie weitgehend wertlos („Steinwüsten“).
- Wenn sich nach wenigen Jahren organische Substanz bildet (sofern Angewehrtes nicht regelmäßig mit dem Laubbläser weggeblasen wird), wird häufig nach einigen Jahren mit giftigen Pestiziden (in anderen Ländern bereits komplett verboten) gegen dennoch wachsendes Grün vorgegangen (sehr häufig auch illegal, bspw. mit Mitteln wie Glyphosat).

In der vorzunehmenden Gesamtabwägung zwischen diesen öffentlichen bzw. ökologischen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer werden die erstgenannten Belange höher gewichtet.

Ausnahmen von diesem Steinschüttungs-Verbot sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen und daher eine wichtige Funktion auf einer vergleichbar kleinen Fläche erfüllen.

### • **Werbeanlagen**

Die Vorgaben der §§ 2 bis 7 der Werbeanlagengestaltungssatzung der Stadt Karben<sup>4</sup> werden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Diese Regelungen, die sich bewährt haben und die nicht zuletzt auch aus Gründen der Gleichbehandlung, aber auch im Hinblick auf die exponierte Lage auch in diesem Teilbereich Anwendung finden sollen, werden damit Bestandteil des Bebauungsplanes und gelten somit für die Errichtung von Werbeanlagen im gesamten Geltungsbereich.

Darüber hinaus bzw. auch abweichend von diesen Vorgaben werden für den Geltungsbereich noch konkrete Festsetzungen zu (in Gewerbegebieten, aber auch an zahlreichen Hotelbetrieben häufigen platzierten) Pylonen und Fahnenmasten getroffen, die in der Regel eine starke Außen- und auch Fernwirkung aufweisen können und daher beschränkt werden sollten.

- Aus diesem Grund werden Pylone nur für Eigenwerbung im Sinne des § 4 der Werbeanlagengestaltungssatzung und ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zugelassen. Außerdem darf die maximale Höhe eines Pylons den höchsten Punkt des zugeordneten Hauptgebäudes nicht überragen.
- Fahnenmasten sind hingegen auch außerhalb der Baufenster zulässig. Allerdings ist bei deren Anordnung in jedem Falle zu berücksichtigen, dass kein Teil der Werbeanlage – somit einschließlich der Fahnen(-Tücher) - die Grenze zu öffentlichen Straßen überschreiten darf.
- Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird ergänzend festgesetzt, dass bei der Errichtung von Fahnenmasten für Werbeanlagen ausschließlich Elemente mit innenliegender und nach dem Stand der Technik lärmarmere Seilführung (ohne störende Schlaggeräusche am Mast) zulässig sind. Dies dient der Vermeidung der hinlänglich bekannten Lärmbelastungen, die von anderen Bauarten dieser Masten, insbesondere bei stärkerem Wind, ausgehen.

### • **Fassaden und Außenwände**

Auch Metallfassaden werden – analog zur entsprechenden Festsetzung zu Metalldächern und aus den dort jeweils bereits genannten Gründen - nur zugelassen, wenn

1. das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind, und
2. die Fassaden keine reflektierende Außenwirkung aufweisen.

### • **Abstellplätze für Müllbehälter o. ä.**

Dauer-Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe, für Leergut oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich im vorderen oder im hinteren Grundstücksbereich in einem Abstand von bis zu 8 m zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder zu einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o.ä.) abzuschirmen.

Dies soll dazu dienen, diese oft unschönen Elemente mit vertretbarem Aufwand wirksam und dauerhaft vor Einblicken aus dem öffentlichen Raum (Radwege im Süden und Osten, Planstraße) zu schützen.

---

<sup>4</sup> Satzung über Art, Gestaltung und Standortauswahl von Werbeanlagen in Teilbereichen der Stadt Karben (Werbeanlagengestaltungssatzung).  
[<https://www.karben.de/portal/bekanntmachungen/uebersicht-900000163-24930.html?rubrik=900000001>]

## 9. Umweltprüfung

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht (UB) gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

Es sei daher an dieser Stelle auf diesen

**Umweltbericht** [NATURPROFIL (2022): *Stadt Karben - Bebauungsplan Nr. 223 'Am Quellenhof' (1. Änderung und Erweiterung): Umweltbericht gemäß § 2a BauGB*. Stand: Februar 2022. Friedberg]

verwiesen.

Diesem zugrunde lag außerdem eine artenschutzrechtliche Vorprüfung auf Grundlage einer Biototypenkartierung und einer bewertenden Bestandsaufnahme sowie entsprechender faunistischer Erhebungen.

Auch auf diesen Fachbeitrag, der Anlage zur vorliegenden Begründung und somit Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanung ist, wird hier verwiesen:

**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

[NATURPROFIL (2022): *Stadt Karben - Bebauungsplan Nr. 223 'Am Quellenhof' (1. Änderung und Erweiterung): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung*. Stand: Februar 2022. Friedberg].

Im Umweltbericht wird u. a. auch die umwelt- bzw. naturschutzfachliche Kompensation für die unvermeidbar verbleibenden Eingriffe im Geltungsbereich dargelegt: Dies wird durch die Abbuchung von Ökopunkten vom städtischen Ökokonto gewährleistet werden, was vertraglich zu sichern ist – eine entsprechende Beschlussfassung zu dieser Regelung muss vor Fassung des Satzungsbeschlusses erfolgen.

In den **Textfestsetzungen** erfolgt auch eine entsprechende Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB.

Demnach sind zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ökokonto-Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Karben in einem im Umweltbericht ermittelten Umfang von 37.671 Biotopwertpunkten zuzuordnen; die zugrunde gelegte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 10. Umsetzung der Planung

### 10.1 Eigentumsverhältnisse

Die durch die vorliegende Änderung teilweise tangierten Flurstücke 520/5 und 520/6 sind bereits im Eigentum der Stadt Karben.

Die nun neu einbezogene Südhälfte des Flurstücks 516 gehört derzeit noch der HLG (Hessische Landgesellschaft).

Besitzer der Flurstücke 520/2 und 520/4 ist der Betreiber des Hotels.

Es gibt bereits Vorvereinbarungen über den Erwerb der von den jeweiligen Vorhabenträgern (derzeit geplante Arztpraxis und seniorengerechte Wohnformen etc.) benötigten Flächen, die nach Verfestigung der Bauleitplanung durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen gesichert werden sollen.

## 10.2 Bodenordnung

Infolge der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse und dem geplanten Umgang mit den Flächen wird aller Voraussicht nach kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

## 10.3 Kosten, Finanzierung

Die Kostentragung für sämtliche Planungen, Gutachten etc. sowie für die Realisierung sämtlicher Erschließungs- und Bauvorhaben im Geltungsbereich sowie für die anfallenden Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Karben und den privaten Erschließungsträgern im Geltungsbereich geregelt.

Die ggf. nicht in den Städtebaulichen Verträgen erfassten und zugeordneten Kosten werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. Haushaltsansätze der Stadt Karben finanziert.

## 10.4 Flächenbilanz / Statistik

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf (*digital ermittelt; Abweichungen aber möglich*):

<b>Festgesetzte Nutzung</b>	<b>Fläche, ca. [qm]</b>	<b>Anteil [%]</b>
Baugebiet - Urbanes Gebiet	6.686	82,9 %
Baugebiet – Eingeschränktes Gewerbegebiet	108	1,3 %
Straßenverkehrsfläche mit Wendeanlage (geplant)	1016	12,6 %
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“	256	3,2 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8.066</b>	<b>100,00%</b>

---

### **Anlagen:**

s. Inhaltsverzeichnis.

---