



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3 Naumburger Weg

1. Änderung

Karben, Stadtteil Rendel

Planstand:

26. März 2015

Im Auftrag von:

Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Karben

Erstellt von:

BLFP Frielinghaus Architekten Planungsgesellschaft mbH
Bearbeiterin: Anja. K. Mann
Straßheimer Straße 7
61169 Friedberg
Tel: 06031/6002-0
Fax: 06031/6002-22
e-mail: mailto@blfp.de

INHALTSVERZEICHNIS

0.	Vorbemerkungen	4
1.	Verfahren	4
1.1.	Rechtsgrundlagen	4
1.2.	Verfahrensart	5
1.3.	Verfahrensablauf.....	5
2.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
4.	Planungsrechtliche Situation	6
4.1.	Regionalplan und Flächennutzungsplan.....	6
4.2.	Bebauungsplan	6
4.3.	Schutzgebiete	7
5.	Städtebauliches Konzept	7
6.	Festsetzungen	7
6.1.	Art der Nutzung	7
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	7
6.4.	Mindestgrundstücksgröße	7
6.5.	Verkehr	8
6.6.	Ver- und Entsorgung	8
6.7.	Grünflächen	8
7.	Eingriff-Ausgleich	9
8.	Lärm	9
9.	Realisierung der Planung	10

0. Vorbemerkungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 Naumburger Weg der Stadt Karben ist eine Überarbeitung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Die Nummerierung der textlichen Festsetzungen und das Layout wurden geändert.

In der Begründung zu dieser 1. Bebauungsplan-Änderung werden nur die Änderungen erläutert, die sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben haben. Zur besseren Unterscheidung von dieser 1. Bebauungsplan-Änderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Naumburger Weg von 1970 „Ursprungs-Bebauungsplan“ genannt.

1. Verfahren

1.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014.

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013.

Planzeichenverordnung 1990

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) m.W.v. 29.01.2013.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458).

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

1.2. Verfahrensart

Für die Aufstellung des Bebauungsplans soll das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB gewählt werden.

Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden nicht berührt. Es besteht durch die Änderung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren – sind somit erfüllt.

Von der Erstellung eines Umweltberichts nach §2a BauGB soll abgesehen werden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden) wird abgesehen.

1.3. Verfahrensablauf

Am 13.12.2013 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Naumberger Weg“ in der Gemarkung Rendel in seinem gesamten Geltungsbereich.

Der Beschluss zur Offenlage wurde am 30. Januar 2015 gefasst, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand parallel im Februar/März 2015 statt: die Behörden wurden mit Schreiben vom 11.02.2015 um Stellungnahme bis zum 20.03.2015 gebeten. Die Offenlage fand vom 16.02.2015 bis 20.03.2015 statt.

Im Rahmen der Beteiligung gab es von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen. Von Seiten der Behörden gab es einige wenige Hinweise, die alle zur Kenntnis genommen und berücksichtigt wurden. So wurden im Bebauungsplan Hinweise auf den Denkmalschutz und den Heilquellenschutzbezirk aufgenommen. Für den Eingriff-Ausgleich (Maßnahme aus dem Ökopunkte-Konto) wurde eine konkrete Maßnahme zugeordnet und die Festsetzung entsprechend ergänzt.

Weitere Änderungen gab es nicht, so dass der Beschluss über die Abwägung und der Satzungsbeschluss für Mai 2015 vorgesehen sind.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 13.12.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naumberger Weg“ innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Ursprungs-Bebauungsplans beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteils Rendel. Im bestehenden Bebauungsplan ist reines Wohngebiet (WR) mit einer GRZ von 0,4 und einer maximalen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von I im südlichen Bereich, II im nordwestlichen und III im nordöstlichen Bereich festgesetzt.

Anlass der Änderung ist, dass durch die hohe Wohnraumnachfrage im Stadtgebiet auch für bereits bebaute Grundstücke und Liegenschaften der Wunsch nach Erweiterung und Veränderung besteht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit den örtlichen topographischen Gegebenheiten ermöglichen dies bei den Bestandsbauten nicht oder nur begrenzt. Hier soll auch im Sinne der Nachverdichtung eine angemessene Überarbeitung erfolgen.

Zu diesem Zweck ist der bestehende Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Das Verfahren soll im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt werden.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Das Grundkonzept der Festsetzungen z.B. bezüglich Art der baulichen Nutzung, Erschließung oder Grundflächenzahl werden NICHT verändert.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Naumberger Weg umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplans. Er liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteils Rendel in der Flur 2.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Häuser Waldstraße 2 bis 6, Flurstücke 90/4, 90/2 und 90/3.
- im Norden durch die südliche Grenze des Naumberger Weges, Flurstück 73/1,
- im Osten durch die westlichen Parzellengrenzen des Flurstückes 86
- im Süden durch die nördlichen Parzellengrenze des Weges Flurstück 91/6.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von rund 16.300 m².

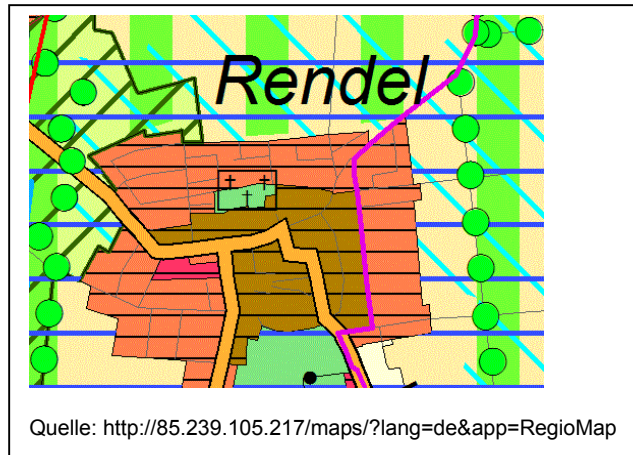
4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Regionalplan und Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010, bekannt gegeben am 17.10.2011, ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbau – Bestand – dargestellt.

Die Plan-Änderung ist somit den Zielen der Raumordnung angepasst.

Westlich und nördlich des Plangebiets verläuft eine überörtliche Fahrradrouten (Waldweg, Naumberger Weg). Im Norden und Osten grenzt der Regionalpark an Rendel.



4.2. Bebauungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 Naumberger Weg liegt vollständig im Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplans.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 Naumberger Weg erlöschen alle früher getroffenen Festsetzungen für das Plangebiet.

4.3. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Ursprungs-Bebauungsplans bleibt erhalten. Es handelt sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet. Die Erschließungsstruktur, Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet) – die grundsätzlichen Elemente des Gesamtkonzeptes bleiben erhalten. Es werden lediglich einige Festsetzungen modifiziert - dies wird im Folgenden erläutert.

6. Festsetzungen

6.1. Art der Nutzung

Die bisherige Flächen-Festsetzung wird durch die 1. Änderung nicht verändert: Die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) werden unverändert festgesetzt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans bezüglich Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der bereits im dem Gebiet vorhandenen Bebauung bzw. der Erweiterungs-Nachfrage modifiziert.

Die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bleibt erhalten. Bei der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse erfolgt eine Anpassung: die ursprünglich im südlichen Bereich festgesetzte eingeschossige Bebauung und eine zugehörige GFZ von 0,4 werden erhöht auf zwei Geschosse und eine GFZ von 0,8. Dadurch wird die Nutzung eines Kellergeschosses oder Dachgeschosses als Vollgeschoss bzw. der Dachausbau im Bestand ermöglicht.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Größe und Lage der Baufenster des Ursprungsbebauungsplans werden bis auf eine Ausnahme nicht verändert. Die Baugrenzen werden aus den bisherigen Festsetzungen übernommen. Lediglich im Norden im Bereich der dort ursprünglich festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wird entsprechend der tatsächlichen Parzellierung und Bebauung die ursprünglich durchgehende Baugrenze in zwei Baufenster geteilt und etwas nach Westen verschoben.

6.4. Mindestgrundstücksgröße

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 500 m² bleibt unverändert.

6.5. Verkehr

Die verkehrsplanerischen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans (öffentliche Verkehrsfläche als Erschließung durch das Gebiet) werden unverändert übernommen und entsprechend des Bestandes im nördlichen Bereich ergänzt. Dort wird anstatt der dort ursprünglich festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen entsprechend der tatsächlichen Parzellierung, Bebauung und Nutzung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, über die die nördlichsten Grundstücke im Plangebiet erschlossen werden.

Ein Hinweis auf die Stellplatzsatzung der Stadt Karben wird neu aufgenommen.

6.6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden und gesichert, da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt.

6.7. Grünflächen

Die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche wird übernommen.

Entsprechend der tatsächlichen Parzellierung und Nutzung wird sie an ihrer östlichen Grenze geringfügig verkleinert und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt.

Da es im Ursprungsbebauungsplan keine Festsetzungen bezüglich der Anlage bzw. Bepflanzung der Grünfläche gab, werden auch keine neuen Festsetzungen hierzu getroffen. Lediglich die Versiegelung wird eingeschränkt – sie ist außer für Gartenwege unzulässig.



vorhandene private Grünfläche

6.8. gestalterische Festsetzungen

Die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich Dachneigung, Einfriedung und Garagen werden übernommen:

- Die maximale Dachneigung beträgt für alle Dachformen 38°.
- Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf 1,10m über der Bürgersteigoberkante nicht überschreiten.
- Der Mindestabstand der Garagen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt mindestens 5,00m.

Die ursprüngliche Festsetzung „Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempele (Kniestöcke) nicht zulässig.“ wird nicht übernommen, um bei den vorhandenen Ausbau- und Umbauwünschen mehr Flexibilität und Möglichkeiten zu bieten.

7. Eingriff-Ausgleich

7.1. Bilanzierung

Durch die Planungs-Änderung ändert sich geringfügig die Flächen-Bilanzierung im bebauten Gebiet. Die Fläche des Wohngebietes mit Hausgärten verringert sich geringfügig, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kommt hinzu, die Grünfläche wird etwas kleiner.

Nutzungsart	Ursprungsbebauungsplan		1. Änderung	
	Fläche in m ²	Biotopwert	Fläche in m ²	Biotopwert
Wohngebiet	6.234	60% der Fläche überbaut (GRZ 0,4 plus Terrassen Stellplätze etc.) versiegelt X 0	6.234	60% der Fläche überbaut (GRZ 0,4 plus Terrassen Stellplätze etc.) versiegelt X 0
	7.528	Restfläche Hausgärten (strukturarm)	6.830	Restfläche Hausgärten (strukturarm)
Summe:	13.762	13.762X0,4=5.505X14 = 77.070	13.707	13.707X0,4=5.483X14 = 76.762
Verkehrsfläche	1.974	versiegelte Fläche X 0 = 0	1.974	versiegelte Fläche X 0 = 0
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	---		193,49	versiegelte Fläche X 0 = 0
Grünfläche	565	arten- und strukturreich X 25 = 14.125	426	arten- und strukturreich X 25 = 10.650
Summe	16.300	91.195	16.300	87.412
Differenz				- 3.783

Insgesamt entsteht ein Defizit von 3.783 Punkten, das über das Ökopunkte-Konto der Stadt Karben ausgeglichen wird.

7.2. Ausgleichsmaßnahmen (Ökopunktekonto)

Eine Festsetzung zur Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich wird im Bebauungsplan getroffen.

Zugeordnet werden Punkte aus der Maßnahme Streuobstwiese in Rendel, Flur 4 Flurstück 20/1



8. Lärm

Durch die Planungs-Änderung sind keine Steigerungen der Lärmbelastung z.B. durch Quell- und Zielverkehr gegenüber dem bisherigen Planungsstand zu erwarten.

9. Realisierung der Planung

Zur Realisierung der Planung sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich, da es sich um ein bereits beplantes Gebiet handelt und lediglich einzelne Festsetzungen verändert werden.