

reich der Einfamilienhäuser nicht mehr Grundstücke entstehen können als geplant (maximal 10).

Zur Sicherung der minimalen Dichte von 55 WE

Im WA 3 könnte minimal ein Einzelhaus entstehen. Im WA1 und WA 2 könnte minimal 1 Haus mit einer Wohneinheit entstehen.

Bei der rechtlichen Sicherung der Mindestzahl von 55 Wohneinheiten ist zu beachten, dass im WA1 und 2 sechs Mehrfamilienhäuser auf einem Baugrundstück realisiert werden. Im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten das Baugesetzbuch im §9 Abs. 1 besteht zwar die Möglichkeit, Mindest-Grundstücksgrößen und maximale Größen für Grundstücke festzusetzen. Für die rechtliche Sicherung einer Mindestanzahl an WE bei Mehrfamilienhäusern gibt es keine Festsetzungsmöglichkeiten. Würde es sich z.B. um ein Einfamilienhausgebiet handeln, könnte man mit Hilfe einer maximalen Grundstücksgröße eine Mindestzahl an Häusern sichern, z.B. bei 10.000 m² Nettobauland und einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m² würden dann mindestens 20 Häuser und somit mindestens 20 Wohneinheiten entstehen.

Da die gemäß der Zielvorgabe des RegFNPs zu sichernde Mindestanzahl von 45 WE/ha (x1,19 ha Bruttowohnbauland = 55 WE) somit nicht im Bebauungsplan gesichert werden kann, erfolgt diese Sicherung im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Karben.

7.5. Grünkonzept

Entsprechend des Freiraumkonzepts des städtebaulichen Entwurfs wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Der nordöstliche Bereich wird entsprechend des Bestandes (parkartiger Baumbestand) als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Auf den nördlichen Flächen sind die vorhandenen Gehölzbereiche und Bäume zu erhalten. Die Bäume sind gegebenenfalls zu ersetzen.

Die geplante Spielplatzfläche auf dem Grundstück der Mehrfamilienhäuser dient den Bewohnern des Gebietes. Ein Hinweis dass eine Spielplatzfläche zwischen den zwei Gruppen aus je drei Mehrfamilienhäusern geplant ist, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, damit die Öffentlichkeit frühzeitig darüber informiert ist.

7.6. Verkehr

7.6.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Im Plangebiet wird eine öffentliche Straße in West-Ost-Richtung festgesetzt, dieser erschließt die südlich angrenzenden Einfamilienhäuser und dient als Zufahrt zur Tiefgarage der Mehrfamilienhäuser. Bei der Umsetzung der Planung sind verkehrslenkende Maßnahmen vorgesehen, die die Verteilung des Verkehrs auf die Straßen Hessenring und Am Park beeinflussen (z.B. Poller). An der Straße „Am Park“ wird im nördlichen Bereich ein Streifen Verkehrsfläche festgesetzt, so dass die Straße „Am Park“ zukünftig dort eine Breite von 5m aufweist.

Außerdem wird der Weg im Nordwesten als Zugang und Zufahrt zum oberen Plangebietsbereich sowie zur Transformatorenstation festgesetzt. Auch ist er eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Nidda.

Im Nordwesten wird eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Hier soll analog zur bisherigen Parkmöglichkeit vor dem Vereinsheim weiterhin geparkt werden können.