

STADT KARBEN
Stadtteil Groß-Karben

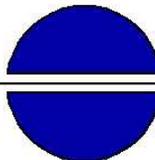
Bebauungsplan Nr. 205 „Am Kalkofen“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Karben,
04.03.2016

Planungsbüro Ralf Werneke

Friedrichstraße 35; 63450 Hanau



Stadt- und Landschaftsplanung

Tel. 06181 / 93 42 16 Fax 06181 / 93 42 17

Ziel der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 205 „Am Kalkofen“ hat zum Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Stadtteil Groß-Karben der Stadt Karben zu schaffen. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils und wird momentan als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i. S. d. § 4 BauNVO wird der Nachfrage der Bevölkerung der Stadt Karben und ihrer Umgebung nach Wohnbedarf Rechnung getragen. Der Nachfrage entsprechend sollen vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser entstehen, im geringeren Umfang zudem im südlichen Bereich Mehrfamilien- und Reihenhäuser. Für die neuen Bewohner sowie der Wohngebiete in der Nähe soll zudem ein Spielplatz gebaut werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt die Stadt Karben der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Zur Umsetzung der Ziele hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben in ihrer Sitzung am 07.11.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Die Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte im September 2014, die Offenlage sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im August/September 2015.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die bauliche Entwicklung des ca. 5,1 ha großen Gebiets wurde eine umfangreiche Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Umweltprüfung erfolgte durch Begehungen, Bestandsaufnahmen, Untersuchungen, Berechnungen und Bewertungen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zusammengefasst. Auch die Eingriffs- und Ausgleichsthematik wurde darin behandelt. Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung haben, soweit relevant, Eingang in die Bauleitplanung gefunden.

Im Bebauungsplan werden entsprechend der Zielsetzungen, Minimierung der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie sparsamer und schonender Umgangs mit Grund und Boden, verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die dazu beitragen, dass bei Durchführung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im Einzelnen erfolgt die Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan wie folgt:

Naturschutz

Durch Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde geprüft, ob für die im Plangebiet nachgewiesenen Tier- und Pflanzenarten Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vorliegen. Dies ist nicht der Fall, wenn Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, zur Kompensation der Revier-/Habitatverluste und zur Stabilisierung der lokalen Populationen des örtlichen Artenbestands durchgeführt werden. Diese sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt, wofür auch ein zweiter Geltungsbereich festgelegt wurde.

Durch Festsetzung von Flächen für den Erhalt bzw. das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Anpflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken erfolgt eine Reduzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie eine Gewährleistung zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Ortsrandeingrünung.

Ein wesentlicher Ausgleich kann dadurch im Baugebiet geschaffen werden. Das verbleibende Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Karben ausgeglichen. Die Wertpunkte werden der Maßnahme „Einsiedel“ zugeordnet.

Für den Teil der im Gebiet vorhandenen, nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Streuobstwiese, der nicht erhalten werden kann, wird ein funktionaler Ausgleich durch Neuanlage einer ebenso großen Streuobstwiese geschaffen. Dafür wurde ein weiterer Geltungsbereich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wasser-/Bodenschutz

Die Ziele des Bodenschutzes, die Funktionen des Bodens zu sichern bzw. wiederherzustellen, werden im vorliegenden Bebauungsplan beachtet. Dem Grundwasserschutz und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird durch verschiedene Festsetzungen und Maßnahmen zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß Rechnung getragen. Diese sind: Festsetzung der GRZ, flächensparende Anlage der Baukörper und der Erschließungswege, Abgrenzung zwischen den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Begrenzung der Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen, Grünflächenausweitung, Anpflanzung und Pflege eines Laubbaums auf jedem Privatgrundstück, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen und ihren Zufahrten, Rückhaltung des auf den Privatgrundstücken anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers.

Lärmschutz

Der Sport- und Anlagenlärm, inklusive der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs sowie des Zu- und Abganges werden über den Bebauungsplan Nr. 215 "Sportanlagen Waldhohl" abgearbeitet. Das dafür erarbeitete Immissionsgutachten kommt u. a. zum Ergebnis, dass der laut 18. BImSchV geltende Immissionsrichtwert von 55 bzw. 50 dB(A) für den Trainingsbetrieb sowie das Fußballspiel innerhalb der Ruhezeit bei Fußballspielen mit einer hohen Zuschaueranzahl um bis zu 3 dB überschritten wird. Deshalb werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 215 "Sportanlagen Waldhohl" entsprechende aktive Schallschutzmaßnahmen (Wand, Wall) ergriffen. Durch die Abstufung der Heldenberger Straße von einer Kreis- zur Stadtstraße wird sich der Straßenverkehr um etwa die Hälfte verringern. Zudem besteht an dieser Stelle bereits Lärmschutz durch die Tieflage der Straße hinter dem Wall.

Emissionen aus der Landwirtschaft und dem Freizeitsektor treten zeitlich sehr begrenzt auf.

Landschaftsbild/Klima/Lufthygiene

Die zuvor genannten Maßnahmen unter den Punkten Naturschutz und Wasser-/Bodenschutz tragen zur Abmilderung nachteiliger kleinklimatischer Effekte durch die Überbauung der Freiflächen und zu einer Verbesserung des unmittelbaren Kleinklimas im Planungsgebiet bei.

Zur Energieeinsparung wurde an sinnvollen Stellen die Gebäudeausrichtung festgesetzt, mit Orientierung zur Sonne zur Nutzung erneuerbarer Energien und passiver Wärmeenergie. In den Hinweisen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans wird allgemein empfohlen, solare Energie zu nutzen.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Begrenzung der Höhe (Zahl der zulässigen Vollgeschosse/Traufhöhe) bestimmt, womit eine Verfremdung des Landschaftsbildes vermindert wird. Dazu trägt auch die Abrundung des Siedlungskörpers und die Eingrünung des Plangebietes zum Ortsrand bei. Außerdem wird so ein Übergang in die offene Landschaft geschaffen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen sind in Form einer Abwägung behandelt und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschlossen worden. Die wesentlichen Stellungnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

Öffentlichkeit

- Bedenken zu der geplanten Entwässerung wegen Rückstau in Kellern im Ortskern Groß-Karbens

Träger öffentlicher Belange

- Deutsche Telekom:
Hinweise u. a. zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen
- Regierungspräsidium Darmstadt:
Hinweise/Anregungen zu den Themen Grundwasserschutz/Wasserversorgung (Lage in Heilquellenschutzbezirk, wasserwirtschaftliche Belange), Abwasserentsorgung, Bodenschutz, Immissionsschutz
- Wetteraukreis:
Anregungen/Hinweise zu den Themen Wasser- und Bodenschutz, Landwirtschaft, Bauordnung, Löschwasserversorgung, Naturschutzmaßnahmen,
- Ortsbeirat:
Anregungen zur Straßenplanung und Stellplatzzahl
- Naturschutzverbände:
Forderungen/Anregungen zu den Themen Streuobstfläche, Bau von Tiefgaragen, Kompensationsmaßnahmen, Blockheizkraftwerk
- Regionalverband:
Anregung zur Kompensationsmaßnahme und zum Ausgleich der Streuobstwiese
- Hessen Mobil:
Hinweise zur Abstufung der Kreisstraße 246 und Nicht-Übernahme von Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz
- ovag Netz AG:
Hinweis zu vorhandenen Kabeln und Umlegung

Bezüglich der Art und Weise der Berücksichtigung der ausgewerteten Stellungnahmen im Bebauungsplan wird auf die Abwägung verwiesen.

Gründe der Wahl für den Plan unter Beachtung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Vorliegend handelt es sich um einen aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan. Die grundsätzliche Vereinbarkeit der Lage des Plangebiets mit den Vorgaben der übergeordneten Planung ist also gegeben.

Im Verlauf der Vorplanung wurden mehrere städtebauliche Varianten geprüft. Im Zusammenhang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer an sinnvollen Stellen verdichteten Bauweise die vorliegende Lösung. Ferner wurden verschiedene Varianten für die Verkehrserschließung aufgestellt. Die jetzige sieht vor, die Versiegelung möglichst gering zu halten und möglichst viel Bauland zu gewinnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.