



# **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 206 „Am Taunusbrunnen“**

**VORENTWURF**

**Karben, Gemarkung Kloppenheim**

Planstand:

**9. Mai 2016**



**Im Auftrag von:**

Kling GmbH  
Immobilienagentur  
Robert-Bosch-Straße 66  
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](mailto:mailto@blfp.de)

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>5</b>
1.1.	Rechtsgrundlagen .....	5
1.2.	Verfahrensart.....	5
1.3.	Verfahrensablauf.....	5
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>7</b>
4.1.	Regionalplan und Flächennutzungsplan.....	7
4.1.1.	Ziele der Raumordnung .....	7
4.1.2.	Zuordnung des Plangebiets zu einem Siedlungstyp .....	8
4.1.3.	Ermittlung des Bruttowohnbaulandes.....	8
4.1.4.	Ermittlung der zulässigen Wohneinheiten gemäß Zielvorgabe .....	8
4.1.5.	Festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten im Gebiet .....	8
4.2.	Rechtsverbindliche Bebauungspläne .....	8
4.3.	Schutzgebiete .....	9
4.3.1.	Geschützte Biotop gemäß §30 BNatSchG .....	9
4.3.2.	FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete .....	9
4.3.3.	Wasserschutz .....	9
<b>5.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>10</b>
6.1.	Lage des Plangebiets, Nutzung .....	10
6.2.	Verkehr.....	11
6.2.1.	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	11
6.2.2.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	12
6.2.3.	Fuß- und Radverkehr.....	12
6.3.	Ver- und Entsorgung .....	12
6.3.1.	neue Versorgungsleitungen.....	12
6.3.2.	Entsorgung.....	12
6.4.	Wasserwirtschaft.....	13
6.4.1.	Wasserbedarf.....	13
6.4.2.	Druckverhältnisse .....	13
6.4.3.	Grundwasserschutz und –neubildung, Wasserhaushalt .....	13
6.4.4.	Niederschlagswasser .....	13
6.5.	Bodenschutz.....	13
6.5.1.	Bestandsaufnahme .....	14
6.5.2.	Bodenfunktion, Eingriff.....	14
<b>7.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>14</b>
7.1.	Nutzungskonzept .....	16
7.2.	Freiraumkonzept .....	16
7.3.	Erschließungskonzept.....	17
<b>8.</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>17</b>
8.1.	Art der baulichen Nutzung .....	17
8.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	18
8.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	18

8.4.	Sicherung der Dichte-Vorgaben.....	18
8.5.	Grünkonzept.....	18
8.6.	Verkehr.....	18
8.6.1.	Verkehrsflächen.....	18
8.6.2.	Flächen für Tiefgaragen.....	18
8.6.3.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	18
<b>9.</b>	<b>Schallimmissionen .....</b>	<b>19</b>
<b>10.</b>	<b>Realisierung der Planung .....</b>	<b>19</b>
<b>11.</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>19</b>
<b>12.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>19</b>
	Umweltbericht (Naturprofil März 2016) .....	19
	Artenschutzfachliche Stellungnahme.....	19
	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag .....	19

# 1. Verfahren

## 1.1. Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015.

### Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

### Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)

### Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)

## 1.2. Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im zweistufigen Regelverfahren nach BauGB mit Umweltprüfung.

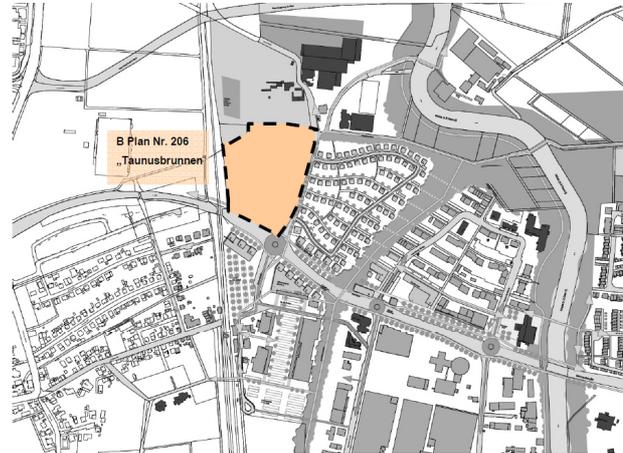
## 1.3. Verfahrensablauf

Am 18.12.2015 erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 206 „Am Taunusbrunnen“ in der Gemarkung Kloppenheim. Am 27. Januar 2016 fand ein Scoping-Termin statt. Der Beschluss der frühzeitigen Beteiligung und des Vorentwurfs ist für den 9. Juni 2016 geplant. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist für Juni/Juli 2016 geplant.

## 2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass der Bauleitplanung ist, dass das ehemalige Gelände des „Taunusbrunnens“ und die angrenzenden Flächen bis zur Brunnenstraße in unmittelbarer Nähe zum S-Bahn-Halt Groß-Karben einer Misch- und Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Der Standort bietet sich aus mehreren Gründen für die Entwicklung von Wohnbauland und Mischgebiet an: Die verkehrsgünstige Lage in wenigen hundert Metern zum S-Bahnhof Groß-Karben (zentraler ÖPNV-Knotenpunkt Karbens mit vier Verbindungen je Stunde) macht den Standort attraktiv für Pendler. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des Taunusbrunnens bieten sich für eine Umnutzung an. Zusammen mit neuen Gebäuden soll hier ein attraktives und aufgrund des Erhalts der historischen Substanz einmaliges Gebiet mit Wohnen und nicht störendem Gewerbe entstehen.



Die Fläche ist auch im Gesamtzusammenhang der geplanten Entwicklung einer neuen Stadtmitte Karbens zu sehen: unmittelbar östlich angrenzend auf der anderen Seite der Brunnenstraße soll mittelfristig ein neues Wohngebiet entstehen, das die Verbindung zwischen dem bereits begonnen Teil der neuen Stadtmitte mit Rathaus, Handel und Wohnbebauung westlich der Nidda und dem nun geplanten Plangebiet „Taunusbrunnen“ schaffen soll. Insgesamt sollen damit die Stadtteile Groß-Karben und Kloppenheim zu einer Neuen Mitte verschmelzen.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

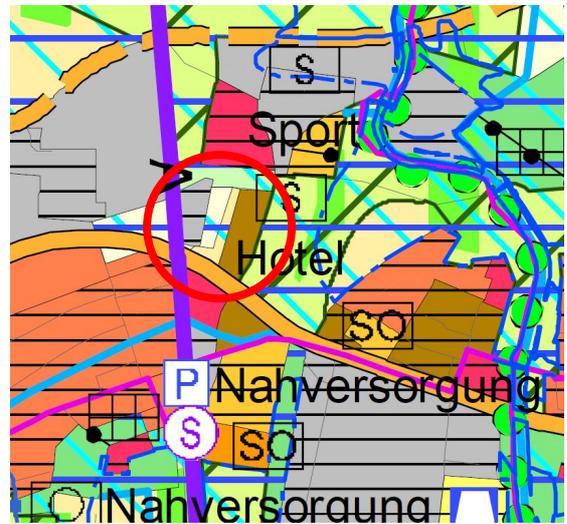
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofs „Groß-Karben“ am nördlichen Rand der Gemarkung Kloppenheim. Begrenzt wird das Gebiet im Süden von der Bahnhofstraße (L3205) und im Osten von der Brunnenstraße. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die vorhandene S-Bahnlinie und im Norden durch das Flurstück Nr. 523 „Selzerbrunnenhof“ begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Kloppenheim Flur 7 die Flurstücke 124/2, 333/2, 333/1, 334, 335/2, 335/3, 336, 337, 338/1, 339/1. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von rund 3,45 ha.

## 4. Planungsrechtliche Situation

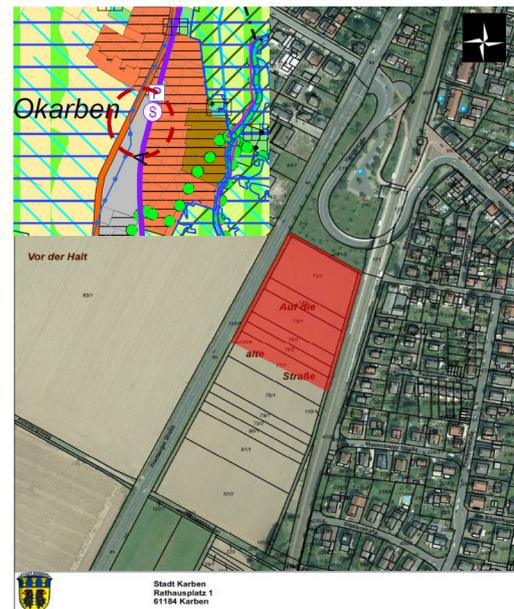
### 4.1. Regionalplan und Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) ist die Fläche derzeit als gewerbliche Baufläche (Bestand), Vorranggebiet für Landwirtschaft, Fläche für die Landbewirtschaftung, Wald (Bestand) und gemischte Baufläche (geplant) dargestellt. Eine Änderung des RegFNPs ist deshalb erforderlich und wurde am 13.11.2015 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschlossen. Das Änderungsverfahren des RegFNPs wird beim Regionalverband Frankfurt RheinMain geführt.



Quelle: Regionalverband Hessen, Markierung Plangebiet (roter Kreis) durch BLFP

Für die Inanspruchnahme von im RegFNP bisher nicht als Bauland dargestellten Flächen – im konkreten Fall Vorranggebiet für Landwirtschaft, Fläche für die Landbewirtschaftung – ist ein flächengleicher Ausgleich erforderlich. Dieser wurde zusammen mit dem Beschluss zur RegFNP-Änderung gefasst. Es handelt sich um eine Fläche in Okarben, die von der bisherigen Darstellung „Gewerbliche Bauflächen“ in landwirtschaftliche Fläche umgewandelt wird.



Quelle: Stadt Karben

#### 4.1.1. Ziele der Raumordnung

Im Textteil des RegFNPs definiert das regionalplanerische Ziel Z3.4.1-9 Dichtevorgaben. Dies bedeutet, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

#### 4.1.2. Zuordnung des Plangebiets zu einem Siedlungstyp

Die Stadt Karben ist weder dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen, noch liegt sie im Großstadtbereich.

Karben verfügt über zwei S-Bahn-Haltepunkte (Groß-Karben und Okarben).

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Kloppenheim, unmittelbar östlich angrenzend an den Stadtteil Groß-Karben. Etwa 500m südwestlich vom Plangebiet befindet sich der S-Bahn-Haltepunkt „Groß-Karben“, der Hauptknotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs für die Stadt Karben.

Mit der S-Bahn ist man schnell und ohne Umsteigen direkt in Frankfurt – in einer halben Stunde an der Messe, am Hauptbahnhof oder auf der Zeil. Die S-Bahn fährt zweimal in der Stunde nach Frankfurt bzw. Friedberg. Von halb fünf morgens bis nachts um halb eins besteht eine Verbindung. Es gibt eine große Park&Ride-Anlage und Fahrradabstellplätze. Der Fußweg zum S-Bahn-Haltepunkt beträgt 7 Minuten.

Für das Plangebiet ist deshalb der Siedlungstyp „Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte“ anzunehmen.

#### 4.1.3. Ermittlung des Bruttowohnbaulandes

Im Bruttowohnbauland sind die als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen und die dem Wohnen dienenden Flächen mitzurechnen.

Dies bedeutet im konkreten Fall, dass die Flächen des Wohngebietes (WA) sowie die Flächen der inneren Erschließungsstraße (Wohnweg) hinzugerechnet werden. Die Fläche des Mischgebietes (MI) wird anteilig hinzugerechnet. Die genaue Berechnung wird noch im weiteren Verlauf des Verfahrens auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes und den Festsetzungen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt.

#### 4.1.4. Ermittlung der zulässigen Wohneinheiten gemäß Zielvorgabe

Da für das Plangebiet „Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte“ anzunehmen ist, ist die Vorgabe gemäß Regionalem Flächennutzungsplan 45 bis 60 Wohneinheiten pro ha. Nach Abstimmung der Größe des Bruttowohnbaulandes wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten gemäß Zielvorgabe (Bruttowohnbauland in ha mal 45 bzw. 60 WE) ermittelt.

#### 4.1.5. Festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten im Gebiet

Im Plangebiet werden im weiteren Verlauf des Verfahrens Festsetzungen über die maximale Anzahl von Wohneinheiten getroffen werden.

## 4.2. **Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Geltungsbereichen rechtskräftiger benachbarter Bebauungspläne.

### 4.3. Schutzgebiete

Im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen sind nach derzeitigem Stand keine ausgewiesenen Schutzgebiete der folgenden Kategorien vorhanden:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Gebiet)
- Europäisches Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil

#### 4.3.1. Geschützte Biotope gemäß §30 BNatSchG

Im Planungsbereich sind keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden.

#### 4.3.2. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### 4.3.3. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5m Tiefe nach § 88 HWG durch die Kreisverwaltung des Wetteraukreises (Fachdienst Wasser- und Bodenschutz) genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere Schutzgebiete sind nach derzeitigem Stand nicht betroffen.

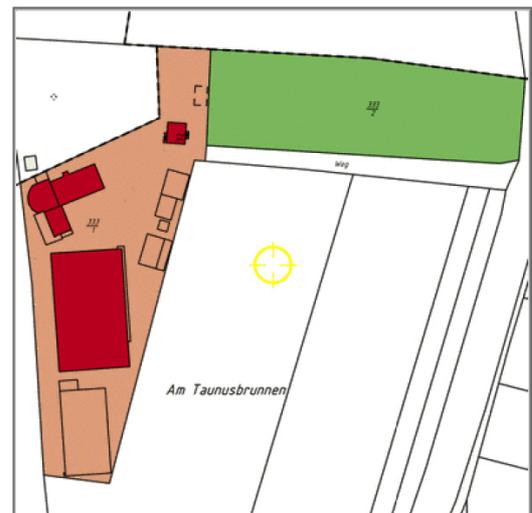
## 5. Denkmalschutz

Der Taunusbrunnen im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Selzerbrunnen als Gesamtanlage denkmalgeschützt. Zur Gesamtanlage gehört neben der Bebauung auch eine Grünfläche.

Außerdem sind einzelne Gebäude (Verwaltungs- und Wohngebäude, Pförtnerhäuschen, dreischiffige Halle) als Kulturdenkmäler ausgewiesen

Die Gebäude und die Grünfläche sind zu erhalten und in ein städtebauliches Gesamtkonzept zu integrieren.

Der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde das städtebauliche Konzept in einem Abstimmungstermin am 03.05.2016 vorgestellt. Das Gesamtkonzept (geplante Nutzung für die Bestandsbauten in Verbindung mit den geplanten Neubauten und den städtebaulichen Bezügen wie z.B. Durchwegung innerhalb der nicht-überbaubaren Flächen als Verbindung zum Innenstadtbereich sowie die Anordnung und Fassadendiffe-



Quelle: <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>

renzierung der Neubauten) stieß auf Zustimmung. Die geplante Höhenstaffelung innerhalb der Geschosse der neuen Wohnbebauung Richtung Bestandsgebäude wurde als richtig und wichtig bewertet.

### Auszug aus Denkmaltopographie zur Brunnenstraße 32/34

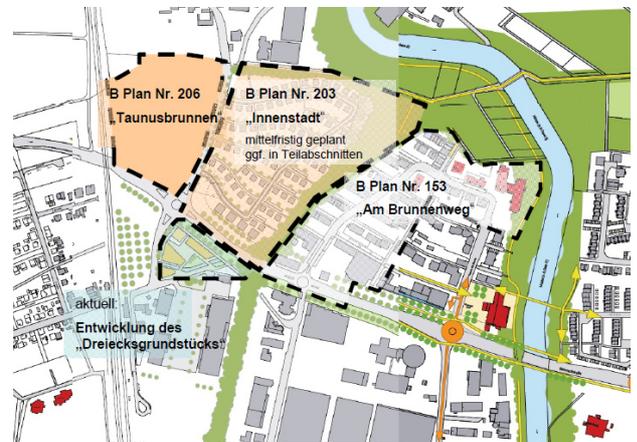
„Der Taunusbrunnen am Ortsrand der Kloppenheimer Gemarkung wurde im Jahre 1872 erbohrt. Betrieben wurde die Anlage eines neuen Brunnens von den ehemaligen Pächtern des benachbarten, aber bereits auf Groß-Karbener Gemarkung gelegenen Selzerbrunnens (vgl. dort). Aus der Entstehungszeit des Taunusbrunnens ist noch ein kombiniertes Verwaltungs- und Wohngebäude im Stile eines Landhauses sowie ein direkt angebundenes turmartiges Betriebsgebäude erhalten. Zusammen mit einem jüngeren Pförtnerhäuschen und einem dreischiffigen Hallenkomplex in Rohziegelmauerwerk, der nach dem Brand hölzerner Lagerhallen 1913 entstand, sind sie aus wirtschafts- und ortsgeschichtlichen Gründen jeweils als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz zu stellen. Das Areal des Taunusbrunnen, dessen Betrieb 1964 eingestellt wurde, wird durch weitere Bauten aus den 1920er Jahren und vor allem durch einen parkartig aufgeforsteten Abschnitt vervollständigt. Er korrespondiert mit dem Garten- und Parkgelände des Selzerbrunnens, die Grünanlagen vereinheitlichen das eher zufällige Agglomerat der Einzelgebäude und sind wesentliche Voraussetzung dafür, dass Taunus- und Selzerbrunnen auch als Gesamtanlage gefaßt werden können.“ Quelle: <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>

## 6. Bestandsaufnahme

### 6.1. Lage des Plangebiets, Nutzung

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofs „Groß-Karben“ am nördlichen Rand der Gemarkung Kloppenheim und ist Teil des Gesamtkonzeptes der „Neuen Mitte“ der Stadt Karben. Südlich gegenüber der L 3205 wird derzeit das Gebiet „Dreiecksgrundstück“ entwickelt.

Derzeit wird der östliche Teil des Plangebietes entlang der Brunnenstraße landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Teil entlang der S-Bahn-Linie befindet sich das Gelände des ehemaligen „Taunusbrunnens“, dessen Gebäude derzeit überwiegend ungenutzt sind. Die südlichste Halle wird derzeit als Lager genutzt. Der nördliche Bereich ist parkartig aufgeforstet.



Quelle : BLFP Frielinghaus Architekten



ehemaliges Pförtnerhäuschen, wird derzeit saniert



dreischiffiger Hallenkomplex in Rohmauerziegelwerk, wird erhalten und umgenutzt



Verwaltungs- und Wohngebäude und turmartiges Betriebsgebäude – wird erhalten und umgenutzt



Elektroturm mit angrenzendem Schuppen

Westlich grenzt die S-Bahnlinie an das Gebiet. Östlich angrenzend auf der anderen Seite der Brunnenstraße befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier soll mittelfristig ein neues Wohngebiet entstehen, das die Verbindung zwischen dem bereits begonnen Teil der neuen Stadtmitte mit Rathaus, Handel und Wohnbebauung westlich der Nidda und dem nun geplanten Plangebiet „Taunusbrunnen“ schaffen soll. Die Hauptstraße Karbens (L3205) führt am südlichen Rand des Plangebiets entlang. Vorhandene Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

## 6.2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets ist aufgrund der zentralen Lage innerhalb Karbens als sehr gut zu bewerten. Durch die Lage Karbens im Rhein-Main-Gebiet bestehen sehr gute Anbindungen an die überregionale Verkehrsinfrastruktur (Bundesautobahnen, Flughafen, Schienennetz).

### 6.2.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Straße „Brunnenstraße“ erschlossen. Diese mündet unmittelbar am Plangebiet in die Bahnhofstraße (L 3205), die südlich des Plangebiets verläuft und die Hauptverkehrsstraße Groß-Karbens ist. Über diese ist man nach weniger als 750m Richtung Westen auf der B3 (Richtung Friedberg

bzw. Bad Vilbel). Über die A661 ist man z.B. in knapp 30 Minuten am Frankfurter Flughafen (rund 36km) oder in 20 Minuten (rund 18 km) auf der Zeil in der Frankfurter Innenstadt.

Die Ortsumgehung Karben befindet sich im Bau. Die Inbetriebnahme ist für November 2016 vorgesehen. Dadurch wird sich eine Veränderung der Verkehrsmengen ergeben, die Bahnhofstraße wird zukünftig weniger stark frequentiert sein. Die Brunnenstraße gewinnt an Bedeutung aufgrund der Zufahrt zur Nordumgehung.

#### 6.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt weniger als 150m von der Bushaltestelle Okarben Selzerbunnen entfernt. Hier verkehrt die Buslinie FB-73 (Karben-Petterweil Friedhof / Karben-Groß-Karben Bahnhof).

Der Bahnhof Groß-Karben (S-Bahn-Haltepunkt) liegt südwestlich des Plangebiets in rund 500 m Entfernung. Mit dem Bus ist man in 3 Minuten am Bahnhof, zu Fuß dauert es ca. 7 Minuten.

Dort besteht Bahn- bzw. Busanschluss (260, FB-07, FB-73, FB-74).

Die S-Bahn (Linie S 6 Friedberg-Frankfurt) fährt zweimal in der Stunde nach Frankfurt bzw. Friedberg. Es besteht ein vertakteter Übergang S-Bahn / Stadtbuslinien / AST-Verkehr. Am Bahnhof befinden sich eine große Park+Ride- sowie eine Fahrradabstellanlage. Bis zum Frankfurter Hauptbahnhof (Anschluss an den Fernverkehr) fährt die S-Bahn eine halbe Stunde.

#### 6.2.3. Fuß- und Radverkehr

In der Stadt Karben besteht ein umfangreiches und gut ausgeschildertes Radverkehrsnetz.

Entlang der südlich angrenzenden Bahnhofstraße (L 3205) verläuft der Hauptradweg zwischen Klein-Karben, Innenstadt und Bahnhof Groß-Karben (Radverkehrsanbindung in Richtung Osten) und Kloppenheim (Anbindung Richtung Westen). Entlang der östlich angrenzenden Brunnenstraße verläuft ein Hauptradweg Richtung Norden und Nordosten (Okarben bzw. Niddaau)

Hinzu kommt die gute fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes durch die Nähe zum S-Bahn-Halt im Süden und der Neuen Mitte im Osten des Plangebiets. Weitere Fußwege innerhalb des Plangebiets sind zu schaffen.

### **6.3. Ver- und Entsorgung**

In der Bahnhofstraße und der Brunnenstraße sind bereits Leitungen vorhanden. Die bestehenden Gebäude im Plangebiet sind an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Der Anschluss an das bestehende Ver- und Versorgungsnetz ist möglich. Hierzu müssen die jeweiligen Netze ausgebaut/ergänzt werden.

#### 6.3.1. neue Versorgungsleitungen

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz (Bedarf vgl. Kapitel Wasserwirtschaft).

Ein Anschluss an das bestehende Strom- und Wasser- sowie Gasnetz ist möglich. Telekommunikations-Leitungen können ebenfalls für das Gebiet verlegt werden.

#### 6.3.2. Entsorgung

*Dieses Kapitel wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

Zum Thema Niederschlagswasser vgl. folgendes Kapitel (Wasserwirtschaft).

## 6.4. Wasserwirtschaft

*Dieses Kapitel wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

### 6.4.1. Wasserbedarf

Die Träger öffentlicher Wasserversorgung sollen auf eine rationelle Verwendung des Wassers hinwirken (Hessisches Wassergesetz §36 Sparsamer Umgang mit Wasser).

Der Wasserbedarf wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ermittelt, wenn der Entwurf weiter ausgearbeitet wurde.

### 6.4.2. Druckverhältnisse

*Dieses Kapitel wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

### 6.4.3. Grundwasserschutz und –neubildung, Wasserhaushalt

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung. Es befindet sich nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebietes.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes der Zone I. Die Belange des Heilquellenschutzes sind entsprechend zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen keine Oberflächengewässer vor.

Zur Auswirkungsanalyse und Vermeidungsmaßnahmen vgl. den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag im Anhang.

### 6.4.4. Niederschlagswasser

Bei dem Thema Beseitigung des Niederschlagswassers gilt das Wasserhaushaltgesetz (WHG) als bundesrechtliche Regelung. Der Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung findet sich in §55 WHG. Dort steht in Absatz 2:

#### **§55 Abs. 2 WHG**

*(2) Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

## 6.5. Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen sind derzeit nicht bekannt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und aufgrund von Gutachten werden ggf. weitere Erkenntnisse hierzu gewonnen.

### 6.5.1. Bestandsaufnahme

Als Bodenformengesellschaften liegen Parabraunerden über Löss und Auenböden (Vega) über Auenlehm vor (vgl. hierzu landschaftsplanerischen Fachbeitrag im Anhang).

### 6.5.2. Bodenfunktion, Eingriff

Für den Bodenschutz in der Planung stellt der Bodenvierer Hessen eine flächenbezogene Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Dem Geltungsbereich ist mit Ausnahme einer kleinen Fläche im nordöstlichen Randbereich (Stufe 3 = mittel) die Stufe 5 (sehr hoch) beigemessen. Dies ist im Wesentlichen durch ein hohes bis sehr hohes Ertragspotenzial mit Ertragsmesszahlen von >70 bis <= 80 begründet.

Zum Thema Bodenschutz in Bezug auf Versiegelung und Grundwasserneubildung vgl. Kapitel zur Wasserwirtschaft. Bezüglich der Vermeidungsmaßnahmen und weiterer Informationen vgl. den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag im Anhang.

## **7. Städtebauliches Konzept**

Mit dem Projekt Taunusbrunnen soll die Chance ergriffen werden, die zentral am S-Bahn-Haltepunkt und innerhalb der „Neuen Mitte“ Karbens gelegenen Grundstücke zu entwickeln. Die bisherige landwirtschaftlich genutzte Fläche soll zu großen Teilen zu Wohnbauland umgewandelt und bebaut werden, die ehemals gewerblich genutzten denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Taunusbrunnens entlang der Bahnlinie werden erhalten und einer neuen überwiegend gewerblichen Nutzung zugeführt. So werden die vorhandenen Potenziale der Fläche ausgeschöpft. Die denkmalgeschützten Gebäude sind in dem Gebiet der identitätsstiftende Bereich, die landwirtschaftlichen Flächen bieten die Chance, städtebaulich zu gestalten und neue Strukturen zu schaffen, um die Stadtteile Kloppenheim und Groß-Karben zu verbinden.

Der städtebauliche Entwurf schafft einen Teil der „Neue Mitte“ Karben, die mittelfristig die Ortsteile Kloppenheim und Groß-Karben verbinden soll. Zugleich wird in unmittelbarer Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt ein attraktives Wohn- und Mischgebiet geschaffen und der großen Nachfrage nach Wohnungen in Karben nachgegangen.

Das Plangebiet eignet sich aus folgenden Gründen besonders für eine dichtere Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau:

- fußläufige Nähe zum bereits realisierten Teil der Neuen Mitte (Rathaus, Gastronomie) Richtung Osten
- fußläufige Entfernung zu Geschäften und sozialer und kultureller Infrastruktur (Hallenfreizeitbad, Bürgerzentrum, soziale und medizinische Einrichtungen)
- nördlich grenzt unmittelbar die Kulturscheune Karben e.V. an
- fußläufige Verbindung zur Niddaau und Freizeitrouten, regionale und überregionale Radwegerrouten
- S-Bahnhaltepunkt fußläufig erreichbar. zahlreiche Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe (vgl. Kapitel 6.2.2)



Quelle : BLFP Frielinghaus Architekten

Entlang der südlich angrenzenden L3205 sind ein Wohnriegel und ein Solitär in Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe geplant. Dadurch wird die Straße städtebaulich gefasst. Der Solitär am Kreuzungspunkt der Brunnenstraße/ L3205 nimmt Bezug auf das südlich geplante Dreiecksgrundstück und ist sein Pendant. Zwischen dieser straßenbegleitenden Bebauung, den bestehenden Gebäuden des Taunusbrunnens und dem im Norden des Plangebietes befindlichen Grünbereich werden zehn Mehrfamilienhäuser zueinander versetzt angeordnet. Dadurch bilden sich vielfältige Freiräume und Ausblicke.

Die bestehenden Gebäude des Taunusbrunnens werden erhalten und saniert: das Pförtnerhäuschen im Norden, das Verwaltungs- und Wohngebäude mit turmartigem, ortsprägendem Betriebsgebäude, die dreischiffige stadtbildprägende Halle und die sogenannte „Torpedo-Halle“ im Süden. Der frühere Elektroturm soll nach Möglichkeit ebenfalls erhalten, saniert und umgenutzt werden, die daran nördlich angrenzenden bestehenden Schuppen werden voraussichtlich abgerissen und durch ein neues Gebäude ersetzt. Vor dem ehemaligen Verwaltungs- und Wohngebäude entsteht ein attraktiver Platz.

Während der Riegel und der Solitär an der L3205 viergeschossig geplant werden, sind für die übrigen Mehrfamilienhäuser drei Geschosse geplant. Die Viergeschossigkeit ist zum einen wichtig, um eine Straßenfassung zu erreichen (das Gelände des Taunusbrunnens liegt in Bezug auf die südlich angrenzende Bahnhofsstraße tiefer), zum anderen nimmt die Bebauung Bezug auf das schräg gegenüber liegende Dreiecksgrundstück und schützt die nördlich angrenzende Wohnbebauung.

Bezug nehmend auf die historischen Gebäude des Taunusbrunnens wird die Fassade der Neubauten geprägt sein vom Spiel zwischen weißem Putz und rotem Backstein. Die kubischen Mehrfamilienhäuser lösen sich durch Vor- und Rücksprünge der Fassade auf und bekommen so einen lebendigen Charakter, wobei der Bezug zu den Gebäuden des Taunusbrunnens immer das bestimmende Merkmal bleibt.

## 7.1. Nutzungskonzept

Die Gebäude des Taunusbrunnens werden in Abstimmung mit den Denkmalfachbehörden saniert und umgenutzt. Das frühere Pförtnerhäuschen wird entsprechend seiner früheren Nutzung als Wohnhaus hergerichtet. Das frühere Verwaltungs- und Wohnhaus wird wieder gemischt genutzt: im Erdgeschoss gehobene Gastronomie, darüber Wohnnutzung.

In der dreischiffigen Halle soll ein Oldtimer-Museum eingerichtet werden mit einem Eventbereich. Die Torpedo-Halle soll gewerblich genutzt werden.

Zusammen mit den Neubauten - dem Wohnriegel und dem Solitär mit Wohn- und/oder Büro- und gewerblicher Nutzung - entsteht entlang der Bahnstrecke im Westen und der Landesstraße im Süden ein attraktives Mischgebiet mit unterschiedlichsten Nutzungen.

Im Inneren des Gebietes wird ein neues Wohngebiet geschaffen, das sich später über das mittelfristig geplante Wohngebiet östlich der Brunnenstraße mit dem bereits fertiggestellten Teil der Neuen Mitte (Rathaus, Handel, Wohnen) an der Nidda verbindet. Im Zusammenhang mit dem unmittelbar nördlich angrenzenden denkmalgeschützten Baumbestand und den in den Gebäuden des Taunusbrunnens entstehenden vielfältigen Nutzungen entwickelt sich ein attraktives Wohngebiet.

Innerhalb der Stadt Karben besteht eine Nachfrage nach unterschiedlichem Wohnraum: zum einen die große Nachfrage nach klassischen Eigenheimen in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern, zum anderen eine wachsende Nachfrage nach eher kleineren Eigentumswohnungen. Dies hängt auch mit der demographischen Entwicklung der Stadt Karben zusammen: neben der wichtigen Zielgruppe der (jungen) Familien mit kleinen Kindern (U3), die zum Einfamilienhaus tendieren, neigen die ebenfalls wachsende Gruppe der Senioren sowie die Gruppe der Singlehaushalte zu eher kleineren Wohneinheiten.

Diese Nachfrage kann der Geschosswohnungsbau abdecken. Die Lage nördlich des S-Bahn-Haltes und im Westen der „Neuen Mitte“ ist dafür ideal und umgekehrt stärkt die Wohnbebauung die sie umgebende Infrastruktur.

## 7.2. Freiraumkonzept

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein parkartiger Baumbestand, der als Grünfläche in Lage und Qualität gesichert wird. Die parkartigen Bäume bilden eine attraktive und raumbildende Fassung des Straßenraums der Zufahrt zum Plangebiet. Außerdem verbindet sich der Grünraum mit den Freiräumen der gegenüberliegenden, südlich gelegenen Wohnbebauung. Die Ausarbeitung des Grünkonzepts an dieser Stelle wird mit in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erfolgen.

Im Bereich des Taunusbrunnens wird die Platz-Situation im Norden erhalten und durch Gestaltung und Nutzung gestärkt. Von hier ausgehend verläuft eine Wegeverbindung schräg durch das Wohngebiet, das die einzelnen Bereiche miteinander verbindet und später über die Brunnenstraße im gegenüberliegenden geplanten Wohngebiet fortgeführt werden soll. Entlang der Durchwegung befinden sich Aufenthaltsräume mit Spiel- und Sportgeräten.

Das Wohngebiet wird insgesamt geprägt von einer Mischung aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Grün- und freiflächen. Die Gärten werden den Erdgeschosswohnungen zugeordnet.



Quelle: BLFP Frielinghaus Architekten

### 7.3. Erschließungskonzept

Erschlossen wird das Projektgebiet durch die Brunnenstraße, die östlich verläuft.

Die innere Erschließung erfolgt durch den vorhandenen Weg in West-Ost-Richtung, über den auch der Taunusbrunnen (Gewerbeteil) erschlossen wird. Von diesem Weg erschließt ein U-förmig verlaufende neue geplante Wohnstraße, die die südlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser und ihre Tiefgaragen erschließt.

Stellplätze werden teilweise oberirdisch, teilweise unterirdisch geschaffen. Auf diese Art werden oberirdische Freiflächen als Grün- und Gartenflächen gesichert. Die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt von dem neu anzulegenden Wohnweg aus.

## 8. Festsetzungen

### 8.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung und gewerblichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß §4 BauNVO im Inneren des Gebietes bis zur Brunnenstraße festgesetzt sowie ein „Mischgebiet“ (MI) gemäß §6 BauNVO entlang der Bahnstrecke im Westen und der Landesstraße im Süden. Das MI wird strukturiert in zwei Bereiche: im MI1 befinden sich die bestehenden Gebäude des Taunusbrunnens, hier ist der Gewerbe-Anteil höher als der Wohn-Anteil. Im MI2 befinden sich der neu geplante Wohnriegel und der (teilweise) gewerblich genutzte Solitär an der Landesstraße. Hier überwiegt der Wohnanteil. Insgesamt ergibt sich aus den beiden MI-Gebieten ein gemischtes MI-Gebiet.

Die Strukturierung war erforderlich und städtebaulich gewünscht, da die Gebäude des Taunusbrunnens erhalten und nur zu einem geringen Teil zu Wohnnutzung umgenutzt werden sollten. Hier entlang der westlich angrenzenden S-Bahn-Linie und im Bereich des städtebaulich wichtigen Platzes soll gewerbliche Nutzung untergebracht werden.

## 8.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der aktuellen Planungen auf 0,4 im WA und MI festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bereich der Mehrfamilienhäuser entsprechend der zulässigen drei Vollgeschosse auf 1,2 festgesetzt. Im MI 1 werden eine GFZ von 0,8 und zwei Vollgeschosse festgesetzt, im MI 2 eine GFZ von 1,5 bei vier Vollgeschossen.

Eine differenzierte Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und der GRZ/GFZ wird im weiteren Verlauf des Verfahrens in Abstimmung mit dem Hochbauentwurf/der Sanierungsplanung erfolgen.

## 8.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster im Bereich der Mehrfamilienhäuser wurden entsprechend der Planung gewählt. Im Bereich der vorhandenen Gewerbebauten des Taunusbrunnens wird das Baufenster entsprechend des Bestandes festgesetzt.

Es ist im MI 1 und WA offene Bauweise festgesetzt. Im MI 2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude werden mit Grenzabstand bis zu einer Länge von 60m errichtet.

## 8.4. Sicherung der Dichte-Vorgaben

Dieses Kapitel wird im Laufe des weiteren Verfahrens gemäß der Ergebnisse aus Kapitel 4.1.1 ausgearbeitet. Die maximal zulässige Anzahl Wohneinheiten wird in den jeweiligen Baugebieten MI1 und 2 und im WA festgesetzt werden.

## 8.5. Grünkonzept

Hinsichtlich des Grünkonzepts wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Das Grünkonzept und die Festsetzungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens noch ausgearbeitet (z.B. bezüglich der Grünfläche im Norden, die Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage ist). Die Grünverbindung vom Platz am Taunusbrunnen durch das Gebiet zur Brunnenstraße wird entsprechend planungsrechtlich gesichert.

## 8.6. Verkehr

### 8.6.1. Verkehrsflächen

Im Plangebiet wird die vorhandene Straße in West-Ost-Richtung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, diese erschließt die vorhandenen Gebäude des Taunusbrunnens im Westen.

Die U-förmige Straße, die das Wohngebiet erschließt, soll voraussichtlich als private Verkehrsfläche festgesetzt werden.

### 8.6.2. Flächen für Tiefgaragen

Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird eine Fläche für Tiefgaragen ausgewiesen.

### 8.6.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Durchwegung vom Platz am Taunusbrunnen bis zur Brunnenstraße wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind

ggf. im Bereich des U-förmigen Erschließungsstraße des Wohngebietes erforderlich. Eine Festsetzung erfolgt nach Ausarbeitung des Konzeptes.

## 9. Schallimmissionen

Es gehen Immissionen von den umgebenden Verkehrswegen (Landesstraße, Brunnenstraße, Bahnstrecke) aus. Ein Schallgutachten wurde beauftragt.

Im städtebaulichen Konzept wurde bereits auf die Immission eingegangen, z.B. sind die Wohngebäude von der Brunnenstraße abgerückt, das MI-Gebiet hat schützende Funktion für das WA-Gebiet, entlang der Bahnstrecke wurden gewerblichen Nutzungen konzentriert.

Als Lärmschutzmaßnahme sind derzeit mehrere kleinteilige Schutzmauern um die Gärten (Freibereiche) geplant. Die Alternative - eine Lärmschutzwand an der Straße entlang – widerspricht dem städtebaulichen Gesamtkonzept und würde die gewünschten Wege- und Blick-Verbindungen zerstören. Der Schutz durch Mauern an den Gärten wurde mit dem Schallgutachter und auch bereits mit dem RP Darmstadt (Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt) abgestimmt. Das Gutachten wird im Laufe des Verfahrens weiter ausgearbeitet.

## 10. Realisierung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Karben voraussichtlich keine Kosten.

## 11. Artenschutz

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung bisheriger landwirtschaftlicher Flächen vor. Außerdem werden vorhandene denkmalgeschützte Gebäude umgenutzt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG“ erstellt (Anlage).

## 12. Anlagen

### **Umweltbericht - Vorentwurf**

(Naturprofil März 2016)

### **Artenschutzrechtliche Prüfung - Vorentwurf**

(Naturprofil März 2016)

### **Landschaftsplanerischer Fachbeitrag - Vorentwurf**

(Naturprofil März 2016)

### **Landschaftsplanerischer Fachbeitrag - Bestandskarte**

(Naturprofil März 2016)