



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 221 „Goerdelerstraße“

ENTWURF

Karben, Stadtteil Rendel

Planstand:

14. Juni 2016

Im Auftrag von:

Den Grundstückseigentümern
61184 Karben - Rendel

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

1.	Verfahren	5
1.1.	Rechtsgrundlagen	5
1.2.	Verfahrensart.....	5
1.3.	Verfahrensablauf.....	6
2.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
4.	Planungsrechtliche Situation	7
4.1	Regionalplan und Flächennutzungsplan	7
4.1.1.	Ziele der Raumordnung	8
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
5.	Bestandsaufnahme.....	9
5.1.	Lage des Plangebiets, Nutzung.....	9
5.2.	Verkehr.....	9
5.2.1.	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	10
5.2.2.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
5.2.3.	Fuß- und Radverkehr.....	10
5.3.	Ver- und Entsorgung	10
5.3.1.	Entsorgung.....	10
5.4.	Wasserwirtschaft.....	11
5.4.1.	Wasserbedarf.....	11
5.4.2.	Brandschutz	11
5.4.3.	Grundwasserschutz und –neubildung, Wasserhaushalt	11
5.4.4.	Niederschlagswasser.....	12
5.5.	Bodenschutz.....	12
5.5.1.	Bestandsaufnahme	12
5.5.2.	Auswirkungsprognose	13
5.6.	Darstellung weiterer Umweltbelange	13
6.	Denkmalschutz	13
7.	Städtebauliches Konzept.....	14
8.	Festsetzungen.....	14
8.1.	Art der baulichen Nutzung	14
8.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	14
8.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	15
8.4.	Sicherung der Dichte-Vorgaben.....	15
8.5.	Verkehr, Stellplätze, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
8.6.	Grünfestsetzung.....	15
8.7.	Gestalterische Festsetzungen nach HBO.....	16
9.	Realisierung der Planung	16

10. Artenschutz	16
11. Anlagen.....	17
1. Artenschutzrechtliche Stellungnahme.....	17
2. Darstellung der Umweltbelange.....	17

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 soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen. Die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ist nicht erforderlich.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Vorgaben hinsichtlich der maximal zulässigen Grundfläche sind eingehalten, da das Plangebiet selbst weniger als 20.000 m² umfasst. Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt. Die Voraussetzungen des §13a BauGB sind somit erfüllt.

Nach §13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ Diese Ausschlussgründe liegen nicht vor.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt.

1.3. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 221 „Goerdelerstraße“ in der Gemarkung Karben – Rendel erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung am 09. Juni 2016.

Der Beschluss der Offenlage ist für den 14. Juli 2016 geplant. Die Offenlage ist im Juli/August 2016 geplant.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet im Ortskern Karben – Rendel soll städtebaulich neu geordnet werden. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche sollen für das Gebiet verbindlich definiert werden und die Erschließung gesichert werden. Aus diesen Gründen soll ein Bebauungsplan für den teilweise bebauten Innenbereich aufgestellt werden.

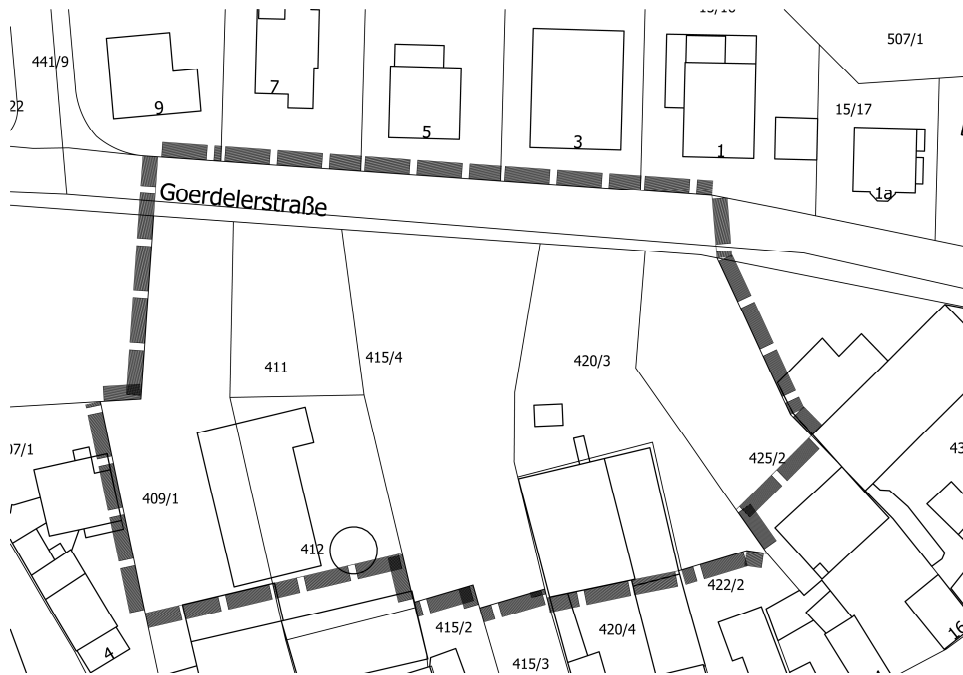
Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll das Nachverdichtungspotenzial genutzt werden, um Doppel-, sowie Einzelhäuser mit einer Wohneinheit pro Haus zu errichten.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zentral im Karbener Stadtteil Rendel in Flur 1 und beinhaltet die Flurstücke Nr. 409/1, 411, 412 (teilweise), 415/4, 420/3, 420/4 (teilweise) und 425/2 (teilweise).

Der Geltungsbereich wird, wie im Plan dargestellt, begrenzt: ausgehend von der nordöstlichen Grenze der Flurstücks Nr. 425/2 in Richtung Süden folgend, knickt die Abgrenzung des Plangebiets ca. 6 m vor dem hinteren Wohnhaus der Oberpforte 16 parallel zu dem Gebäude verlaufend in Richtung Westen ab und stößt auf die östliche Grenze des Flurstücks Nr 420/3, verläuft weiter bis zum südlichen Ende entlang dieser Flurstücksgrenze, folgt Richtung Westen entlang der Grenze zwischen den Flurstücken Nr. 420/3 und Nr. 422/2, bis auf die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 420/4 stoßend, überquert diese im weiteren Verlauf bis zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 415/3, folgt dieser Grenze das kurze Stück nach Norden bis zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 415/4, deren Verlauf sie nach Westen hin folgt bis auf die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 412. Dieser Grenze folgt sie ca. 8 m nach Norden (ca. 5 m bis hinter die nördliche Gebäudekante der hinteren Scheunenbebauung der Oberpforte 4) und knickt dann rechtwinklig Richtung Westen ab bis zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 409/1. Dieser Grenze nach Norden folgend, die Goerdeler Straße bis auf die nördliche Grenze der Straßenparzelle Flurstück Nr. 443/5 überquerend und Richtung Osten folgend, knickt die

Abgrenzung nach ca. 10 m im Verlauf der südlichen Flurstücksgrenze Nr. 15/16 (Haus Nr. 1 Goerdeler Straße, an der Biegung des Straßenverlaufs) nach Süden auf die östliche Ecke des Flurstücks Nr. 425/2.



Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von rund 5.150 m².

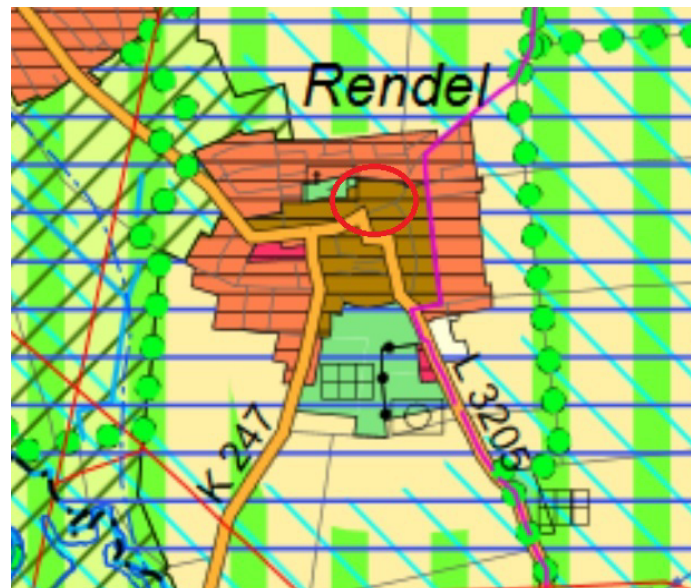
4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

„Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP), Planstand 31.12.2015“ sind die vom 17.10.2011 bis 31.12.2014 abgeschlossenen und bekannt gemachten Änderungen in den genehmigten Plan integriert.

Dort ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Gemischte Baufläche Bestand“ dargestellt.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain
Regionaler Flächennutzungsplan 2015, Gemeindeteil Karben
Eintragung des Plangebietes (roter Kreis) durch BLFP

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-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

4.1.2. Zuordnung des Plangebiets zu einem Siedlungstyp

Das Plangebiet liegt in dem Ortskern Karben - Rendels. Westlich vom Plangebiet befinden sich der Friedhof und die Kirche. Die direkte Umgebung bilden derzeit ein „klassisches“ Baugebiet mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern im Norden, sowie der alte Ortskern mit historisch gewachsener Struktur im Süden. Insgesamt handelt es sich um ein Dorf mit altem Ortskern und Neubaugebieten umgeben von Ackerflächen.

Der Stadtteil Rendel ist aus vorhergehend dargestellten Gründen der Siedlungstyp „dem ländlichen Siedlungstyp“ zuzuordnen.

4.1.3. Ermittlung des Bruttowohnbaulandes

Im Bruttowohnbauland sind die als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen und die dem Wohnen dienenden Flächen mitzurechnen. Da das gesamte Planungsgebiet, mit seiner Fläche von rund 0,515 ha ein Wohngebiet ist, wird somit die gesamte Fläche als Bruttowohnbauland angerechnet.

4.1.4. Ermittlung der zulässigen Wohneinheiten gemäß Zielvorgabe

Da für das Plangebiet „ländlicher Siedlungstyp“ anzunehmen ist, ist die Vorgabe gemäß Regionalem Flächennutzungsplan 25 bis 40 Wohneinheiten pro ha. Es sind also mindestens 13 Wohneinheiten ($25 \text{ WE/ha} \times 0,515 \text{ ha Bruttowohnbauland} = 12,875 \text{ WE}$) beziehungsweise max. 21 Wohneinheiten für das Plangebiet zu sichern.

4.1.5. Festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten im Gebiet

Es ist geplant, das Gebiet mit 12 Einfamilienhäusern zu bebauen. Dies wird in der städtebaulichen Rahmenvereinbarung vertraglich gesichert.

Zulässig gemäß Bebauungsplan sind 1 WE pro Gebäude, somit werden 12 WE im Plangebiet entstehen. Damit werden die Mindest-Dichtewerte um 1 WE unterschritten. Aufgrund der besonderen Situation ist diese geringfügige Unterschreitung zu erklären: es handelt sich um eine Nachverdichtung im historischen Ortskern mit bestehenden Grundstücksgrenzen. Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an den bestehenden Grundstücksgrenzen und den Bebauungswünschen der Eigentümer. Auch vor dem Hintergrund der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist die Begrenzung auf eine Wohneinheit gewählt worden.

4.2. **Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Im Plangebiet existieren keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit den 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 Biotop gemäß §30 BNatSchG

Im Planungsbereich sind keine geschützten Biotop 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.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (5619-306 „Grünlandgebiete in der Wetterau“) befindet sich südlich in ca. 1,8 km Entfernung nahe Bad Vilbel-Gronau. Das VSG 5519-401 „Wetterau“ erstreckt sich entlang von Nidda und Nidder und reicht im Westen bis auf ca. 100 m an den Ortsrand von Rendel. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 700 m. Eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist allein durch die Entfernung und die innerörtliche Lage des Vorhabens ausgeschlossen.

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 nicht betroffen.

5. Bestandsaufnahme

5.1. Lage des Plangebiets, Nutzung

Das Gebiet liegt im alten Ortskern Rendels. Es ist lediglich auf zwei Grundstücken bebaut in Form von einem landwirtschaftlichen Betrieb und einer Scheune. Diese Gebäude werden aber im Zuge der geplanten Baumaßnahmen (Einfamilienhäuser) abgerissen. Die Umgebungsbebauung im Norden und Süden ist überwiegend zweigeschossig.

5.2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets ist aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Haupterschließung Rendels und der Lage Karbens im Rhein-Main-Gebiet als gut zu bewerten.

5.2.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Straße Goerdelerstraße erschlossen. Diese mündet östlich in die Obergasse, welche südwestlich des Plangebietes auf die Klein-Karbener Straße trifft.

Die Klein-Karbener Straße (später Dorfelderstraße) ist die Hauptverkehrsstraße Rendels. Über diese ist man in weniger als 1km Richtung Nordwesten in Klein-Karben und nach weiteren ca 3km auf der B3 (Richtung Friedberg bzw. Bad Vilbel). Über die A661 ist man z.B. in knapp über 30 Minuten am Frankfurter Flughafen (rund 37km) oder in 25 Minuten (rund 19 km) auf der Zeil in der Frankfurter Innenstadt.

5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt 350 m von der Bushaltestelle Karben Rendel – Am Hain entfernt.

Hier verkehrt die Buslinie FB-74 (Groß-Karben Bf. – Rendel – Bad Vilbel) werktags im 30-Minuten-Takt (5:30 bis 21:00 Uhr), werktags in Richtung Karben/ Bad Vilbel vertaktet mit der S 6. Samstags verkehrt die Buslinie stündlich und Sonn- und Feiertags alle zwei Stunden.

Der Bahnhof Groß-Karben (S-Bahn-Haltepunkt) liegt nordwestlich Rendels. Mit dem Bus ist man in 20-30 Minuten am Bahnhof. Der Bahnhof Bad Vilbel (S-Bahn und Regionalbahn-Haltepunkt) liegt südlich des Plangebietes, dort ist man in 30-40 Minuten. Die S-Bahn (Linie S 6 Friedberg-Frankfurt) fährt viermal pro Stunde nach Frankfurt und im Halbstundentakt nach Friedberg. Die Regionalbahn fährt alle 10-30 Minuten, je nach Tageszeit in Richtung Frankfurt. 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, die Regionalbahn ca. 20 Minuten.

5.2.3. Fuß- und Radverkehr

In Karben besteht ein umfangreiches und gut ausgeschildertes Radverkehrsnetz.

Durch Rendel führen mehrere Radrouten, wenige Meter vom Plangebiet entfernt.

In Richtung Norden bestehen Anbindungen an das Radverkehrsnetz. In 15-20 Minuten ist man mit dem Rad an der Nidda.

Hinzu kommt die gute fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes durch direkte Fußwegeverbindungen aus dem Wohngebiet.

5.3. Ver- und Entsorgung

In der Goerdelerstraße sind bereits Leitungen vorhanden. Der Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz ist möglich.

5.3.1. Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Für Rendel existiert –noch- kein aktueller Genereller Entwässerungsplan. Die Anschlüsse an den bestehenden Kanal sind nach Auskunft der Stadtwerke Karben aus hydraulischer Sicht unproblematisch (zum Thema Zisternen vgl. Kapitel 5.4.4). Da das Gelände von Nord nach Süd fällt, könnte der Anschluss der südlich gelegenen Gebäude im Freispiegelsystem problematisch werden, ggf. ist dort eine Pumpe für das Abwasser erforderlich.

Zum Thema Niederschlagswasser vgl. folgendes Kapitel (Wasserwirtschaft).

5.4. Wasserwirtschaft

Nach Auskunft des Zweckverbands für die Wasserversorgung des unteren Niddaltals ist die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen und Lieferverträge gewährleistet.

5.4.1. Wasserbedarf

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

Der Wasserbedarf liegt bei durchschnittlich zu erwartenden 125l pro Einwohner und Tag. Bei zu erwartenden 12 Wohneinheiten mit durchschnittlich 2,5 Einwohnern ergibt sich eine benötigte Jahresmenge von rund 1.370m³ Wasser.

5.4.2. Brandschutz

Die erforderlichen Mengen an Löschwasser stehen nach Auskunft der Stadtwerke Karben zur Verfügung.

5.4.3. Grundwasserschutz und –neubildung, Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes der Zone I. Die Belange des Heilquellenschutzes sind entsprechend zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß §5 Wasserhaushaltsgesetz sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

Ver- und Entsiegelung

Die Versickerung des unbelasteten Oberflächenabflusses, der nicht gespeichert und genutzt werden kann, wird gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf dem Baugrundstück empfohlen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen. Angesichts der gemäß Bodenvieler von Hessen lösslehmhaltigen Böden ist von einer geringen Durchlässigkeit der Standorte auszugehen und eine Versickerung von Oberflächenwasser ggf. nicht möglich bzw. nicht zu empfehlen.

Im Planungsgebiet liegen durch Bebauung und Flächenbefestigung zum Teil versiegelte Flächen vor. Indem im Zuge der Neubebauung auch bereits versiegelte bzw. bebaute Flächen einbezogen werden, verringert sich der Anteil der Neuversiegelung. Nicht mehr benötigte Flächenbefestigungen oder bauliche Anlagen können zurückgebaut werden.

Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes können als unerheblich bewertet werden, da es sich um eine Nachverdichtung im Bestand handelt.

Vermeidungsmaßnahmen

- Festsetzung der Verwendung von Rasengittersteinen oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zur Herstellung von Stellplätzen

5.4.4. Niederschlagswasser

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter. Westlich von Rendel verläuft ein Grabensystem, das die Oberflächenabflüsse der Nidda zuführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Zentrum der Ortslage Rendel. Die umliegenden Baugrundstücke sind an die Kanalisation angeschlossen.

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

(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.

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Zur Reduzierung des Trinkwasserbedarfs und zur Entlastung der Kanalisation wird empfohlen, das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen, zurückzuhalten und als Brauchwasser (z. B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Der Überlauf der Zisternen sollte angesichts der vermuteten eingeschränkten Versickerungsleistung der Böden an die Kanalisation angeschlossen werden. Da das Gelände von Nord nach Süd fällt, könnte für den Anschluss der südlich gelegenen Gebäude eine Pumpe erforderlich werden.

5.5. Bodenschutz

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

5.5.1. Bestandsaufnahme

Gemäß Bodenviwer von Hessen stehen im Planungsgebiet natürlicherweise Böden aus löss-lehmreichen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen an. Da es sich um einen innerörtlichen Standort handelt, trifft der Bodenviwer keine weiteren Aussagen und nimmt auch keine Bodenfunktionsbewertung vor. Anhand der Angaben zur Bodenhauptgruppe kann von grundwasserfernen, tiefgründigen Böden mit eingeschränkter Durchlässigkeit und hoher Feldkapazität ausgegangen werden.

Aufgrund der andauernden Siedlungstätigkeit handelt es sich jedoch um anthropogen veränderte Standorte, so dass von Kultisolen zu sprechen ist. Die siedlungsbedingten Einflüsse äußern sich in Umlagerung, Verdichtung, Stoff- und Substrateinträgen und/oder Überbauung. Aufgrund der Vorbelastungen ist somit von einer eher geringen Bedeutung des Planungsgebietes für den Bodenhaushalt auszugehen. Die wesentlichen Bodenfunktionen (Filter- und Pufferfunktion, Wasserrückhaltung, Lebensraum und Standort für Vegetation, Archivfunktion) liegen nur eingeschränkt vor.

5.5.2. Auswirkungsprognose

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Erhöhung des Bebauungs- und Versiegelungsgrades verbunden. Auf den bisher unversiegelten Flächen gehen die verbliebenen Bodenfunktionen weitgehend verloren. Diese Auswirkungen sind zwar nicht unerheblich, jedoch vertretbar angesichts der eingeschränkten Bedeutung des Planungsgebietes für den Bodenhaushalt und den bestehenden Vorbelastungen, zumal mit der Nachverdichtung im Innenbereich weitere Bodenversiegelung im Außenbereich vermieden werden können.

Die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt können durch folgende Maßnahmen vermindert werden:

- Reduzierung der Neuversiegelung auf das unabdingbare Maß
- Wiederverwendung von Oberboden

5.6. Darstellung weiterer Umweltbelange

Siehe Anhang

6. Denkmalschutz

Das Gebiet liegt innerhalb der Gesamtanlage Rendel. Einzeldenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ist eine Orientierung der Gebäude rechtwinklig zu den bestehenden südlich angrenzenden Gebäuden wünschenswert, um eine Hofstruktur zu schaffen.

Außerdem sind glänzende Materialien und Staffelgeschosse auszuschließen sowie Satteldächer festzusetzen.

Naturrötliche Tonziegel sind das regionaltypische Material. Zu den Festsetzungen vgl. Kapitel 8.7.



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

7. Städtebauliches Konzept

Mit dem Projekt Goerdelerstraße soll das Nachverdichtungspotenzial im Ortskern Rendel genutzt und der Bereich städtebaulich geordnet entwickelt werden.

Die Gebäude sind zweigeschossig mit Satteldach geplant. Die Nutzung wird überwiegend Wohnen sein.

Die Baustruktur orientiert sich an den vorhandenen Strukturen: entlang der Goerdelerstraße orientieren sich die Häuser an der Straße. Im Inneren sind die Gebäude zueinander versetzt und orientieren sich an den jeweiligen Grundstücksgrenzen (parallel zur südlichen Bebauung), so dass in Bezug auf die Goerdelerstraße eine leicht gedrehte Anordnung erfolgt. Wichtig ist auch die Anbaumöglichkeit an die bestehende südlich angrenzende Bebauung: die drei dortigen Höfe können nach Norden verlängert werden und dann mit einem Querriegel zu einem U-förmigen Hof werden.



Dadurch entstehen unterschiedliche Bereiche: Richtung Westen, dort wo der Friedhof angrenzt, sind die Gärten größer. In der Mitte des Plangebiets und Richtung Süden (angrenzende bestehende Bebauung, alter Ortskern) wird die Bebauung dichter. Im Osten des Plangebiets befindet sich wieder ein größerer Garten.

Erschlossen wird das Gebiet über die Goerdelerstraße und zwei Stichwege. Die Stellplätze werden auf den einzelnen Grundstücken angeordnet.

8. Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Ziel und der Absicht, vorwiegend Wohnbebauung umzusetzen, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch werden entsprechend der Lage im alten Ortskern Rendels weitere Nutzungen außer Wohnen ermöglicht. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese nicht in die städtebauliche Struktur integrieren lassen.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne der Nachverdichtung auf 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Es sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.

Eine Überschreitung der Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist gemäß der BauNVO um 50%, d.h. bis zu einer GRZ von maximal 0,6 zulässig. Dadurch ist gewährleistet, dass die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie weitere für ein Grundstück im Wohngebiet übliche Nutzungen (Gartenhaus etc.) auf den Grundstück untergebracht werden können.

8.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster wurden dem städtebaulichen Konzept entsprechend gewählt. Im vorderen Bereich wird ein Vorgarten von 1,5 - 3m gesichert.

In Richtung Süden wird zur bestehenden Bebauung (Hofstruktur) das Baufenster bis zur Grundstücksgrenze erweitert. Dadurch wird es ermöglicht, die bestehenden südlichen Strukturen bei Bedarf und nach Wunsch zu ergänzen und je nach vorhandener Bebauung (Grenzbebauung) oder Grundstücks- und Eigentumsverhältnissen (Teil des südlich fortlaufenden Grundstücks, Grundstücksvereinigung) direkt an bestehende Gebäude anzubauen. So können ggf. U-förmige Höfe entstehen. Dies hängt von bauordnungsrechtlichen Vorgaben ab. Auch mit Grenzabständen wird durch einen Querriegel (vgl. auch Festsetzung der Firstrichtung Kapitel 8.7) die Wirkung einer U-Form entstehen können.

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern entsprechend der bestehenden Bebauung der Umgebung festgesetzt.

8.4. Sicherung der Dichte-Vorgaben

Durch Festsetzung von max. 1 Wohneinheit pro Grundstück wird eine Nachverdichtung für 12 Wohneinheiten ermöglicht (vgl. auch Kapitel 4.1.5).

8.5. Verkehr, Stellplätze, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die nördlich liegende Goerdelerstraße erschließt die südlich angrenzende Bebauung, ergänzt durch zwei Stichwege, die in das Planungsgebiet führen. Diese Stichwege werden als private Verkehrsfläche festgesetzt. Auf diesen Flächen wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zur Sicherung der Erschließung festgesetzt.

Stellplätze, Carports und Garagen sind auf dem Grundstück innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig.

8.6. Grünfestsetzung

Für die Belange der Landschaftsplanung bzw. Grünordnung werden folgende Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert:

- Herstellung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise
- Wiederverwendung von Oberboden
- Gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen (Gartengestaltung mit Bepflanzungen, Wegen etc.)

Darüber hinaus werden die nachstehenden Maßnahmen empfohlen, die in erster Linie einen Beitrag zu den lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen und dem Habitatangebot für wildlebende Tiere beitragen:

- Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes, z. B. durch Pflanzung eines heimischen Laubbaums je Grundstück, Fassadenbegrünung, extensive Begrünung von Flachdächern
- Tierfreundliche Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, z. B. durch Anbringung künstlicher Quartiere und Nisthilfen, Anlage von Trockenmauern, Verwendung heimischer Gehölzarten, insektenfreundliche Außenbeleuchtung (z. B. LED-Leuchtmittel)
- Rückhalt von Dachflächenwasser in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser

8.7. Gestalterische Festsetzungen nach HBO

Aufgrund der Lage im Ortskern Rendels und der umgebenden Bebauung/Dachlandschaft sowie der Lage in der Denkmalgeschützten Gesamtanlage werden Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 35° festgesetzt. Aus den gleichen Gründen werden Staffelgeschosse ausgeschlossen sowie glänzende Materialien zur Dacheindeckung. Allerdings sind Solaranlagen hiervon ausgenommen, um diese Art der Energiegewinnung nicht zu behindern. Die Farbe der Dacheindeckung wird gemäß der umliegenden Bebauung im Ortskern auf rötliche und dunkle Farbtöne begrenzt, schwarz wird ausgeschlossen.

Von Seiten des Denkmalschutzes war im Süden eine Orientierung der Gebäude rechtwinklig zu den angrenzenden Gebäuden gewünscht worden, so dass sich wie historisch U-förmige Hofformen bilden. Aus diesem Grund wurde die Firstrichtung im südlichen Bereich entsprechend festgesetzt. Um eine Verlängerung der Hofstruktur Richtung Norden zu ermöglichen, wurde zudem in dem Bereich wo das Baufenster bis zur Geltungsbereichsgrenze reicht eine Nebenfirstrichtung festgesetzt.

Entlang der Goerdelerstraße wurde gemäß dem städtebaulichen Konzept eine Firstrichtung parallel zur Goerdelerstraße festgesetzt.

9. Realisierung der Planung

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

10. Artenschutz

Der Bebauungsplan ermöglicht die Bebauung von Betriebs-, Garten- und Brachflächen. Damit sind die Rodung von Gehölzbeständen und der Abriss bestehender, landwirtschaftlicher Gebäude im Plangebiet verbunden. Dadurch kann es zur Tötung bzw. Verletzung oder zur Störung geschützter Tierarten (hier: Vögel und potenziell Fledermäuse) sowie zur Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Es wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG“ erstellt (siehe Anlage).

Sofern bei einem Abriss des bestehenden Kuhstalls noch genutzte Nester von Rauchschwalben beseitigt werden muss, wird dadurch ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG erfüllt, da es sich hierbei um eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte im artenschutzrechtlichen Sinne handelt. Da aufgrund der spezifischen Lebensweise der Art die ökologische Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang voraussichtlich nicht gewahrt bleibt und der Verlust nicht durch

geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann, wird ggf. auf der nachgelagerten Ebene (Abrissantrag) eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 (7) BNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erforderlich. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen hierzu wurden geprüft und liegen vor.

Für die übrigen Bau- bzw. Abriss- oder Rodungsmaßnahmen kommt die Artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass – unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Baufeldkontrolle) - keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zum Artenschutz.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtliche Stellungnahme

NaturProfil, Juni 2016

2. Darstellung der Umweltbelange

NaturProfil, Juni 2016