



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 211 „Neue Mitte – Am Bahnhof“

ENTWURF

Karben, Gemarkung Kloppenheim

Planstand:

13. Januar 2017

Im Auftrag von:

ANTAN | Recona
Investment GmbH & Co. KG
Aliceplatz 3+4
61231 Bad Nauheim

Erstellt von:

BLFP Frielinghaus Architekten Planungsgesellschaft mbH
Bearbeiter: Anja. K. Mann, Richard Besel
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	5
2.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.	Planungsrechtliche Situation	8
4.1.	Regionalplan und Flächennutzungsplan	8
4.1.1.	Ziel der Raumordnung - Dichtevorgaben	8
4.1.2.	Ziel der Raumordnung - Einzelhandelsbetriebe	9
4.2.	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	9
4.3.	Schutzgebiete	10
4.3.1.	Geschützte Biotop gemäß §30 BNatSchG	11
4.3.2.	FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete	11
4.3.3.	Wasserschutz	11
5.	Denkmalschutz	11
6.	Bestandsaufnahme	12
6.1.	Lage des Plangebiets, Nutzung.....	12
6.2.	Verkehr	12
6.2.1.	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	12
6.2.2.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	12
6.2.3.	Fuß- und Radverkehr	13
6.3.	Ver- und Entsorgung.....	13
6.3.1.	bestehende Versorgungsleitungen	13
6.3.2.	neue Versorgungsleitungen	14
6.3.3.	Entsorgung.....	14
6.4.	Wasserwirtschaft	14
6.4.1.	Wasserbedarf.....	14
6.4.2.	Druckverhältnisse	14
6.4.3.	Brandschutz	14
6.4.4.	Grundwasserschutz und –neubildung, Wasserhaushalt	15
6.4.5.	Niederschlagswasser	16
6.4.6.	Verrohrung des Geringsgrabens	17
6.5.	Bodenschutz	17
6.5.1.	Bestandsaufnahme	17
6.5.2.	Vorbelastung	18
6.5.3.	Bodenfunktion, Eingriff.....	18
6.5.4.	Vermeidungsmaßnahmen	18
7.	Städtebauliches Konzept	19
7.1.	Strukturkonzept.....	19
7.2.	Nutzungskonzept.....	19
7.3.	Bebauungskonzept, Fassadengestaltung	20
7.4.	Freiraumkonzept.....	20
7.5.	Erschließungskonzept	21
7.6.	Energiekonzept.....	21

8.	Festsetzungen	22
8.1.	Art der baulichen Nutzung	22
8.2.	Maß der baulichen Nutzung	22
8.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	22
8.4.	Abstandsflächen	23
8.5.	Grünkonzept und artenschutzrechtliche Festsetzungen	24
8.5.1.	Freiraumkonzept	24
8.5.2.	Artenschutz	24
8.6.	Verkehr und Erschließung	24
8.6.1.	Öffentliche Verkehrsflächen	24
8.6.2.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	24
8.6.3.	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	25
8.6.4.	Ruhender Verkehr	25
8.6.5.	Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte	25
8.6.6.	Bauverbotszone und Baubeschränkungsgebiet	26
8.7.	Immissionsschutz	26
8.8.	Gestalterische Festsetzungen, Festsetzungen nach HBO	26
8.8.1.	Werbeanlagen	26
8.8.2.	Oberflächenabfluss	27
9.	Realisierung der Planung	27
10.	Anlagen	27
1.	Umweltbericht gemäß §2a BauGB	27
2.	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	27
3.	Artenschutzrechtliche Prüfung	27
4.	Verkehrsuntersuchung zu geplanten Entwicklungen im Bereich L3205/Brunnenstraße in Karben	27
5.	Immissionsgutachten	27

1. Verfahren

1.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1474) 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

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015.

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

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Neue Mitte - Am Bahnhof“ in der Gemarkung Kloppenheim erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung vom 9. Juni 2016. Am 27. April 2016 fand ein Scoping-Termin statt.

Der Beschluss der frühzeitigen Beteiligung erfolgte in der Sitzung am 9. September. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 26. September bis 28. Oktober 2016 statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 21. September 2016 um Stellungnahme bis 28. Oktober 2016 gebeten.

Seitens der Öffentlichkeit kamen keine Stellungnahmen.

Von Seiten der Behörden kamen einige Anregungen und Hinweise. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde entsprechend ergänzt und weiter ausgearbeitet sowie Gutachten erstellt. Themen waren insbesondere Wasserhaushalt, Ver- und Entsorgung, Artenschutz, Eingriff- Ausgleichsbilanzierung, Schallschutz und Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte. Des Weiteren wurde der Bebauungsplan-Entwurf der fortgeschrittenen Hochbau-Planung angepasst.

Der Beschluss zur Offenlage ist in der Sitzung am 9. Februar 2017 geplant. Die Offenlage ist für Februar/ März 2017 geplant.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass der Bauleitplanung ist, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum S-Bahn-Halt Groß-Karben einer Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe zugeführt werden soll.

Der aktuell im Plangebiet rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt diese Entwicklung nicht zu, weshalb ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird.

Die Fläche ist im Gesamtzusammenhang der geplanten Entwicklung einer neuen Stadtmitte Karbens zu sehen: Unmittelbar nördlich angrenzend auf der anderen Seite der L3205 soll mittelfristig ein neues Wohngebiet entstehen, das die Verbindung zwischen dem bereits begonnenen Teil der neuen Stadtmitte mit Rathaus, Handel und Wohnbebauung und dem ebenfalls derzeit geplanten Gebiet „Tanusbrunnen“ schaffen soll. Zusammen mit den bereits bestehenden Nahversorgungseinrichtungen sollen damit die Stadtteile Groß-Karben und Kloppenheim am S-Bahn-Halt über eine neue Mitte verbunden werden.

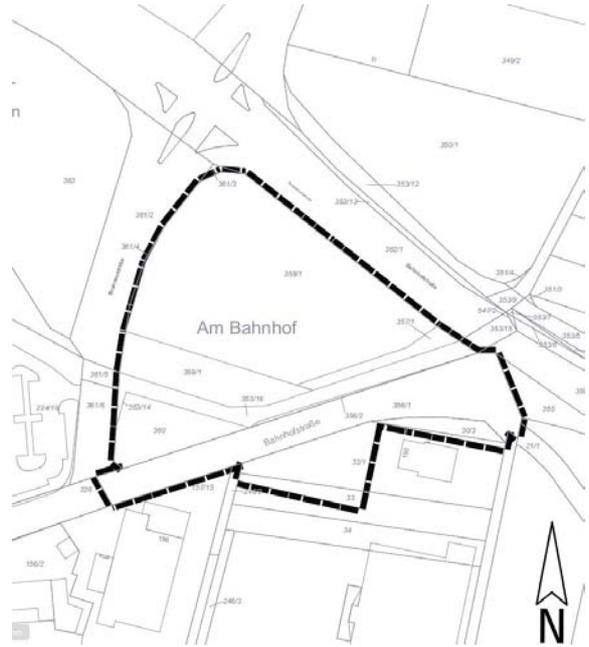
Das sogenannte „Dreiecksgrundstück“ soll diese Entwicklungen bündeln und in der geographischen Mitte einen Treffpunkt für die Einwohner Karbens schaffen in Form von gemischt genutzten Gebäuden (Handel, Bibliothek, Büro, Wohnen) und eines Stadtplatzes.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofs „Groß-Karben“ am nördlichen Rand des Stadtteils Kloppenheim.

Er befindet sich in der Gemarkung Kloppenheim Flur 7, zwischen der Brunnenstraße im Westen und der Bahnhofstraße im Süden und Osten und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Süden beginnend, entlang der Südgrenze der Bahnhofstraße (Flurstück Nr. 356/1) weiter in Richtung Osten folgend bis zur Westgrenze des Flurstücks 32/1, dann ca. 7m Richtung Süden bis zur vermessenen nördlichen Grenze der Stellplatzreihe im Bereich des Fachmarktzentrums, dieser Grenze in östlicher Richtung folgend (dabei das Flurstück 33 querend) bis zum vermessenen östlichen Bordstein der Einfahrt zum Fachmarktzentrum, anschließend ca. 30m nach Norden dem Verlauf des Bordsteins folgend (dabei die Flurstücke 33 und 32/1 querend) bis zur Nordgrenze der vermessenen Schnellrestaurant-Fahrspur, anschließend dem Verlauf Richtung Osten folgend bis zur Ostgrenze des Flurstücks 356/1, weiter Richtung Norden, an der Einmündung Robert-Bosch-Straße (Flurstück Nr. 21/1) weiterhin der Flurstücksgrenze folgend (rund 1m abknickend Richtung Norden, dann Osten),
- von da aus der Ostgrenze des Flurstücks Nr. 356/1 folgend Richtung Norden, ab dem gemeinsamen Grenzpunkt mit Flurstück Nr. 355 der Bordsteinkante der Bahnhofstraße im Nordosten (Flurstück Nr. 362/1) folgend, dabei zunächst die Flurstücke Nr. 354 und Nr. 353/15 durchquerend, weiter nach Nordwesten folgend und schließlich entlang der Nordgrenze des Flurstück 358/1, von da aus
- weiter an dessen westlicher Grenze in Richtung Süden, im weiteren Verlauf entlang der Westgrenze von Nr. 359/1, weiter Richtung Süden folgend den Westgrenzen von Nr. 353/16, sowie Nr. 353/14 und Nr. 360. Beim Auftreffen auf die Bahnhofstraße im Süden (Flurstück Nr. 356/1) entlang der Nordgrenze nach Westen verschwenkend und an deren Westgrenze nach Süden abknickend, trifft die Grenze wieder auf ihren Anfang an der südlichen Bahnhofstraße



Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von rund 1,19 ha.

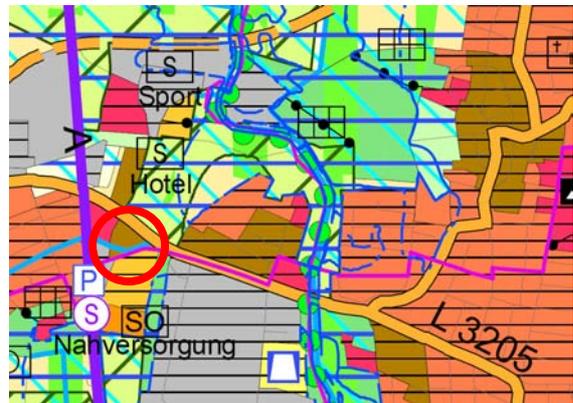
4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Regionalplan und Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) ist die Fläche derzeit als Gemischte Baufläche dargestellt.

Unmittelbar südlich des Plangebiets liegt ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel für die kurz- bis mittelfristige Versorgung („SO Nahversorgung“).

Der Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet (MK) fest und ist somit aus dem RegFNP entwickelt



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain
Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Gemeindeteil Karben
Eintragung des Plangebietes (roter Kreis) durch BLFP

4.1.1. Ziel der Raumordnung - Dichtevorgaben

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.

Zuordnung des Plangebiets zu einem Siedlungstyp

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

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Kloppenheim, unmittelbar östlich angrenzend an den Stadtteil Groß-Karben. In etwa 150m Luftlinie südwestlich vom Plangebiet befindet sich der S-Bahn-Haltestelle „Groß-Karben“, der Hauptknotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs für die Stadt Karben. Der Fußweg zum S-Bahn-Haltestelle beträgt rund 5 Minuten.

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

Ermittlung des Bruttowohnbaulandes

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

Da im vorliegenden Fall ein Kerngebiet (MK) ausgewiesen wird und das Wohnen in einem Kerngebiet gemäß dem Gebietstypen-Katalog der Baunutzungsverordnung eine untergeordnete Rolle spielt, ist nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Darmstadt das Ziel der Raumordnung bezüglich der Dichtevorgaben für Bruttowohnbauland nicht betroffen.

Festsetzungen im Bebauungsplangebiet

Zur Sicherung des untergeordneten Wohnanteils ist neben der Festsetzung als Kerngebiet (MK) Wohnen nur ab dem 2. Obergeschoss und im Gebäude C ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Dadurch ist der Wohnanteil in Zusammenhang mit den zeichnerischen Festsetzungen, die die Geschossigkeit und die Größen der Geschosse definieren, nach oben begrenzt (vgl. auch Kapitel 7 städtebauliches Konzept bzw. Kapitel 8 Festsetzungen). Regelungen zu den Nutzungen finden sich zudem in der städtebaulichen Rahmenvereinbarung.

4.1.2. Ziel der Raumordnung - Einzelhandelsbetriebe

Im Süden ist das bestehende Fachmarktzentrum als Sondergebiet Nahversorgung im RegFNP dargestellt.

Die Bebauung auf dem „Dreiecksgrundstück“ soll zwischen der Bebauung im Norden (Taunusbrunnen und geplante Wohnbebauung östlich der Brunnenstraße) und den gewerblichen Nutzungen – insbesondere dem Fachmarktzentrum – vermitteln.

Der Standort für die Bebauung mit ihrer gemischten Nutzung wurde bewusst gewählt: das Plangebiet ist Teil der „Neuen Mitte“, es werden kleinere einzelne Läden, eine Bibliothek, Gastronomie, Büros, Fitnessstudio und Wohnen sowie ein Boardinghaus angesiedelt. Für all diese Nutzungen ist die Lage am Stadteingang und an der S-Bahn ideal. Es ist eine typische gemischte Kerngebietsnutzung, wobei es keinen großflächigen Einzelhandel gibt. Die geplanten Nutzungen sind eine gute Ergänzung zu den umgebenden Nutzungen, da z.B. die Wohnnutzung die sie umgebende Infrastruktur stärkt und das Restaurant nicht nur für Besucher der Nutzungen innerhalb des Plangebietes attraktiv ist. Wie bei einem historischen Stadtkern mit Läden, Gastronomie, Büros, öffentlichen und privaten Einrichtungen handelt es sich aber um einzelne Nutzungen. Synergie-Effekte sind gewollt.

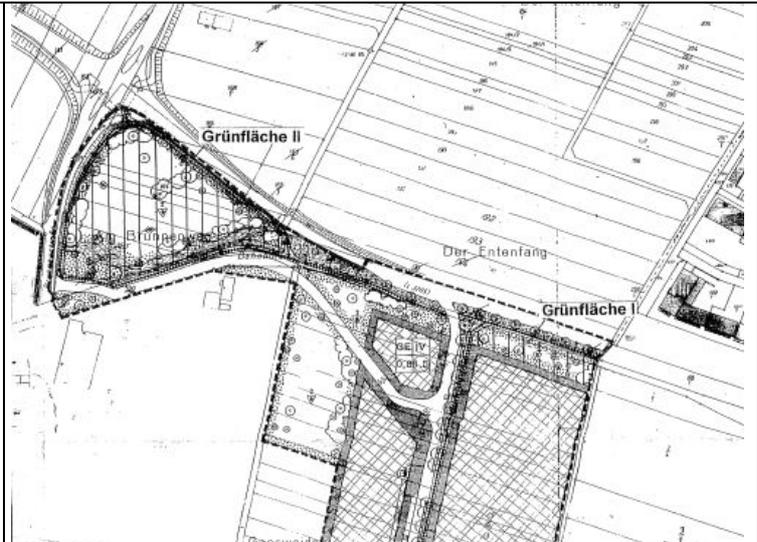
Nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain am 21.06.2016 bestehen keine Bedenken bezüglich der Ausweisung eines Kerngebietes (MK) im Plangebiet, wenn großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen wird. Eine entsprechende Festsetzung wurde im Bebauungsplan getroffen.

4.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Plangebiet existieren bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne. Der Geltungsbereich überschneidet sich mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 125-3 „Gewerbegebiet“ und Nr. 187 „Einkaufszentrum Bahnhof Groß-Karben“.

Im Bebauungsplan Nr. 125-3 „Gewerbegebiet“ ist der Bereich des „Dreiecksgrundstücks“ als Grünfläche II ausgewiesen und wurde der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche als Ausgleichsmaßnahme zur Pflege und Entwicklung der Landschaft zugeordnet.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 211 „Neue Mitte am Bahnhof“ wird der Bereich der Grünfläche II überplant.



Stadt Karben, Bauen und Wohnen, Stadtplanung / Bauleitplanung
Eintragung des Plangebietes durch BLFP

Im südlichen Bereich überschneidet sich das Plangebiet mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 187 „Einkaufszentrum Bahnhof Groß-Karben“. Dieser setzt im Bereich südlich angrenzend an die Bahnhofstraße Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung „Kundenparkplätze“, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung) fest.

Im Bebauungsplan Nr. 211 „Neue Mitte am Bahnhof“ werden im Bereich der Überschneidung beider Geltungsbereiche die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 187 übernommen. Lediglich die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen südlich der Bahnhofstraße wird gemäß ihrer Funktion als südlicher Teil des Stadtplatzes als Kerngebiet festgesetzt.



Quelle: Stadt Karben, Bauen und Wohnen, Stadtplanung / Bauleitplanung
Eintragung des Plangebietes durch BLFP

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 nicht betroffen.

5. Denkmalschutz

Es sind keine Kulturdenkmäler im Plangebiet vorhanden.

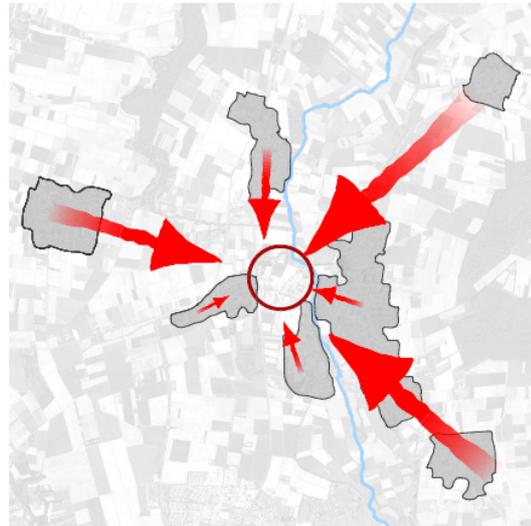
6. Bestandsaufnahme

6.1. Lage des Plangebiets, Nutzung

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofs „Groß-Karben“ in der Gemarkung Kloppenheim und zentral innerhalb der Stadt Karben: es ist Teil der „Neuen Mitte“.

Das Gebiet wird umschlossen von der L3205 im Norden, der Brunnenstraße im Westen und der Bahnhofsstraße im Süden. Im Norden und Westen befinden sich derzeit unbebaute Grundstücke. Im Nordosten 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 aktuell in Planung befindlichen Gebiet „Tausbrunnen“ nordwestlich des Plangebiets schaffen soll.

Neue Mitte - zentral für ganz Karben



Quelle: BLFP Frielinghaus Architekten

Südlich und östlich befinden sich Einzelhandels- und Nahversorgungsgebiete für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf (insbesondere das Fachmarktzentrum), sowie Gewerbe, Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

Zu den vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen vgl. Landschaftsplanerischem Fachbeitrag im Anhang (Anlage 2).

6.2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets ist aufgrund der zentralen Lage in Karben und der Lage Karbens im Rhein-Main-Gebiet als sehr gut zu bewerten.

6.2.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die unmittelbar westlich angrenzende Straße „Brunnenstraße“ erschlossen. Diese mündet unmittelbar am Plangebiet in die L3205, die nördlich 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 Ortsumfahrung Karben wurde termingerecht Ende November 2016 in Betrieb genommen, wodurch die L3205 weniger stark frequentiert ist.

6.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt ca. 150m nordöstlich vom Bahnhof Groß-Karben entfernt. Hier besteht sowohl Bus-, als auch S-Bahnanschluss.

Es verkehren die Buslinien 260 (Königstein – Klein Karben), FB-07 (Friedberg- Burg Gräfenrode), FB-73 (Rosbach v.H.- Petterweil) und FB-74 (Bad Vilbel- Rendel). Die Buslinien verkehren tagsüber in der Regel halbstündlich, in den Nachtstunden wird auf ein Anrufsammeltaxi umgestellt.

Die S-Bahn (Linie S 6 Friedberg-Frankfurt) fährt viermal in der Stunde nach Frankfurt und im Halbstundentakt nach Friedberg. Es besteht ein vertakteter Übergang S-Bahn / Stadtbuslinien / AST-Verkehr. Am Bahnhof befinden sich drei große Park+Ride- sowie eine Fahrradabstellanlage. Bis zum Frankfurter Hauptbahnhof (Anschluss an den Fernverkehr) fährt die S-Bahn eine halbe Stunde. Der viergleisige Ausbau der S-Bahn-Strecke befindet sich in der Planung, die Umsetzung erfolgt nach 2020.

6.2.3. Fuß- und Radverkehr

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

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

Hinzu kommt die gute fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes durch die Nähe zum S-Bahn-Halt im Süden und dem begonnen Teil der Neuen Mitte (mit Rathaus, Einkaufsmöglichkeiten) im Osten des Plangebiets.

6.3. **Ver- und Entsorgung**

In der Bahnhofstraße, der Brunnenstraße sowie der Robert-Bosch-Straße sind bereits Leitungen vorhanden. Die bestehenden Gebäude der Umgebung (Fachmarktzentrum) 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. bestehende Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen der OVAG NetzAG. Es sind 0,4kV-Kabel sowie Fernmeldekabel und Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Darüber hinaus verlaufen nördlich in der Landesstraße L3205, südlich in der Bahnhofstraße sowie östlich des Fachmarktzentrums 20kV-Kabel der OVAG NetzAG.

Bei notwendigen Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich der Kabel ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass sie sich vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg in Verbindung setzt.

Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen. Wasserversorgungsanlagen der OVAG sind nicht betroffen.

Östlich des Fachmarktzentrums sowie in der Robert-Bosch-Straße verlaufen Gasleitungen der Mainova.

In den angrenzenden Straßen (westlich Brunnenstraße, südlich Bahnhofstraße und östlich Robert-Bosch-Straße) verlaufen Trinkwasserleitungen der Stadtwerke Karben.

6.3.2. 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.

6.3.3. Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal (DN 600) in der Bahnhofstraße nordöstlich des Plangebiets eingeleitet. Dieser führt weiter die Bahnhofstraße entlang und dann östlich der Industriestraße und westlich der Nidda Richtung Süden Richtung Kläranlage.

Das Regenwasser wird zunächst über ein Rückhaltungssystem auf dem Grundstück gesammelt und gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal (Anschlussstelle DN 400) in der Robert-Bosch-Straße eingeleitet. Dieser Regenwasserkanal folgt dem Verlauf der Robert-Bosch-Straße in süd-/ südwestlicher Richtung über Kanäle von DN 600 bis DN 1100, überquert die Industriestraße und mündet in die Nidda.

Die Erschließungsmaßnahmen auf dem Grundstück selbst werden im Rahmen eines Erschließungsentwurfes für den Hochbau planungstechnisch erarbeitet sowie in einem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Karben und der Bauherrschaft baurechtlich geregelt und gesichert.

Zum Thema Niederschlagswasser vgl. folgendes Kapitel (Wasserwirtschaft).

Bezüglich der Abfallentsorgung wurden beim städtebaulichen Entwurf die entsprechenden Flächen berücksichtigt.

6.4. **Wasserwirtschaft**

6.4.1. Wasserbedarf

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

Auf der Grundlage des Hochbau-Entwurfs, der dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegt, wurde ein Wasserbedarf ermittelt von maximal 23.000 m³ pro Jahr (8 m³/h maximale Durchflussmenge, 8 Stunden/Tag).

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

6.4.2. Druckverhältnisse

Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

6.4.3. Brandschutz

Eine ausreichende Löschwassermenge steht zur Verfügung.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich: **1600 l/min.**

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen. Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.

6.4.4. Grundwasserschutz und –neubildung, Wasserhaushalt

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung.

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

Das Baugrundgutachten vom 04. Januar 2016 von STREIM Bodengutachter, Geologen und Ingenieure kommt zu dem Schluss, dass die Grundwasserstände jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen sind und bis auf 113m ü. NN ansteigen können. Dies entspricht einem Grundwasserflurabstand von ca. 1,30m bis 2,50m.

Mit der geplanten Bebauung wird der Oberflächenabfluss erhöht, was jedoch für die Grundwasserneubildung nachrangig anzusehen ist, da von einer niedrigen Grundwasserneubildungsrate ausgegangen werden kann. Diese liegt im Bereich der Niddaaue bei 77mm/a und einer geringen Grundwasserergiebigkeit von 2-5l/s. Gemäß Baugrundgutachten weisen die Hochflutlehm- und Tonschichten eine geringe Durchlässigkeit und praktisch keine Versickerungsfähigkeit auf. Zudem ist das Plangebiet durch hoch anstehendes Grundwasser geprägt, wodurch eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht möglich sein wird.

Angesichts der äußerst geringen Versickerungsfähigkeit, dem hohen bis sehr hohen Nitratrück-

haltevermögen sowie den bindigen, lehmreichen Deckschichten im Boden, ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sehr gering. Damit besteht kaum die Gefahr eines Eintrages von verunreinigenden Stoffen in das Grundwasser.

Im südlichen Randbereich des Dreiecksgrundstücks parallel zur Bahnhofsstraße verläuft der Geringsgraben, ein Gewässer III. Ordnung. Dieses ist in das Gewässerstrukturgüteinformationssystem (GESIS) aufgenommen und gilt in den hier relevanten Abschnitten 6-7 in der Gesamtbewertung als „vollständig verändert“ (VII). Mit Blick auf den krautigen Uferbewuchs und das Sohlsubstrat sind von den Einzelparametern lediglich Sohlen- und Uferstruktur sowie ggf. das Gewässerumfeld etwas besser, d. h. als nur „sehr stark verändert“ (VI) eingestuft. Die Wasserführung unterliegt starken Schwankungen bis hin zur völligen Trockenheit. Nach Starkregen macht sich die Vorflutfunktion des Grabens deutlich bemerkbar und Wasserführung steigt über eine kurze Zeit schnell und stark an.

Auswirkungsanalyse:

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.

Durch die im Bauleitplanverfahren als zulässig festgesetzte Bebauung, ist mit einer Befestigung bisher unversiegelter Flächen und damit mit einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) zu rechnen. In diesem Fall findet die Umnutzung eines bisher als Grünfläche festgesetzten Gebiets zu einem Kerngebiet mit einer Mischnutzung aus Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen statt.

- Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Bebauung, Versiegelung oder Befestigung von rund 9.100 m² Fläche durch Neubebauung, dem Stadtplatz, Zufahrten, Stellplätze sowie dem Bau einer Tiefgarage, die aufgrund der eingeschränkten Wasserhaushaltfunktionen des Plangebiets als unerheblich bewertet werden können.

Die Umleitung/Verrohrung des Geringsgrabens stellt einen Eingriff in ein vorbelastetes, strukturell defizitäres Gewässer III. Ordnung dar.

Zum Geringsgraben siehe auch Kapitel 6.4.6, zur Analyse der Auswirkungen vgl. Umweltbericht (Anlage 1).

Vermeidungsmaßnahmen

- Rückhalt, Speicherung, von Oberflächenwasser
- Extensive Begrünung der Dachflächen

Das Baugrundgutachten kommt zu dem Schluss, dass die Böden oberhalb des Grundwassers praktisch nicht wasserdurchlässig sind und eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich sein wird.

6.4.5. Niederschlagswasser

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:

§55 Abs. 2 WHG

(2) Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.

6.4.6. Verrohrung des Geringsgrabens

Abstimmungsgespräche mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde zum Thema Verrohrung des Geringsgrabens fanden bereits stand. Die rechtlichen Grundlagen, die Vorgehensweise und die für das Verfahren erforderlichen Unterlagen wurden besprochen. Eine Genehmigungsfähigkeit wurde in Aussicht gestellt. Das Genehmigungsverfahren der Verrohrung ist separat, d.h. nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Hierzu wird u.a. eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung erstellt.

Weitere Informationen zum Thema Wasser finden sich im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Anlage 2).

6.5. Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen sind derzeit nicht bekannt. Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt, in dem festgestellt wurde, dass die natürliche Geländeoberfläche 1,6 m hoch mit lehmigen Erdstoffen aufgeschüttet worden ist. Eine Mischprobe der Auffüllung wird aufgrund von PAK-Gehalten in die LAGA-Einbauklasse Z1.1 eingestuft.

6.5.1. Bestandsaufnahme

Die Baufläche liegt in der Talauwe nahe vor dem Anstieg zum westlichen Talhang. Durch die Bohrungen wurde festgestellt, dass sich unter der aufgeschütteten Schicht mit lehmigen Erdstoffen holozäner Hochflutlehm der Nidda befindet. Dann folgt Ton des Alleröds, in dem die Asche des Laacher See-Vulkans der Eifel in einer 20 cm dicken Schicht liegt. Unter dem Ton liegt Kies der weichselzeitlichen t6-Terrasse der Nidda. Darunter folgen die Cerithienschichten des Tertiärs.

Entsprechend der unter <http://bodenviewer.hessen.de> dargelegten Sachthemen weisen die Böden im Plangebiet ein hohes bis sehr hohes Nitratrückhaltevermögen auf und zeichnen sich durch ein sehr hohes Ertragspotenzial mit Ertragsmesszahlen von >70 bis <= 75 aus. Ähnlich verhält es sich mit der nutzbaren Feldkapazität, die für das Planungsgebiet als hoch (> 390 <= 520 mm) angegeben wird.

Die flächenbezogene Bodenfunktionsbewertung ordnet dem Geltungsbereich bzw. dem Dreiecksgrundstück den Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad der Stufe 5 (sehr hoch) zu. Bei der Bewertung muss jedoch berücksichtigt werden, dass zwar aufgrund der Bodeneigenschaften ein hohes Ertragspotenzial für eine landwirtschaftliche Nutzung vorliegt, eine derartige Nutzung aufgrund der isolierten Lage der Flächen und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan aber weder aktuell noch künftig praktiziert wird.

Alle übrigen und angrenzenden Flächen im Planungsgebiet sind anthropogen überformt.

6.5.2. Vorbelastung

Dass Dreiecksgrundstücks wurde mit lehmigem Erdmaterial aufgefüllt. Die natürliche Entwicklungsmöglichkeit der Vegaböden (ursprüngliche Nidda-Aue) im Rahmen einer Auendynamik wurde mit der Begradigung der Nidda unterbrochen. Im Gegensatz zur Dreiecksfläche sind die umgebenden Bodenstandorte vollkommen oder zumindest weitgehend anthropogen überformt. Zudem setzen die umliegenden Verkehrsströme die verbliebenen offenen Böden hohen Stoffeinträgen aus.

Eine Mischprobe der Auffüllung auf dem Dreiecksgrundstück wird aufgrund von PAK-Gehalten in die LAGA-Einbauklasse Z1.1 (eingeschränkter offener Einbau) eingestuft. Unterhalb der Auffüllung wurden keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Schadstoff-Kontaminationen festgestellt.

6.5.3. Bodenfunktion, Eingriff

Der Bereich des Dreiecksgrundstücks ist in den bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 125-3 und 187 als Grünfläche festgesetzt. Demnach handelt es sich bei den nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 211 in erster Linie um die Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes auf wesentlichen Teilflächen durch Bebauung und Befestigung bisher unversiegelter Flächen, sowie der Überformung vorhandener Vegetationsstrukturen.

Aufgrund der Einstufung 5 (sehr hoch) in der Bodenfunktionsbewertung im Bodenviewer ist eine besondere Erheblichkeit gegeben. Der betroffene Boden weist insbesondere ein z. T. sehr hohes Ertragspotential auf. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist jedoch nicht möglich.

6.5.4. Vermeidungsmaßnahmen

- Unterirdische Organisation des ruhenden Verkehrs zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme

Zur Analyse der Auswirkungen vgl. Umweltbericht (Anlage 1).

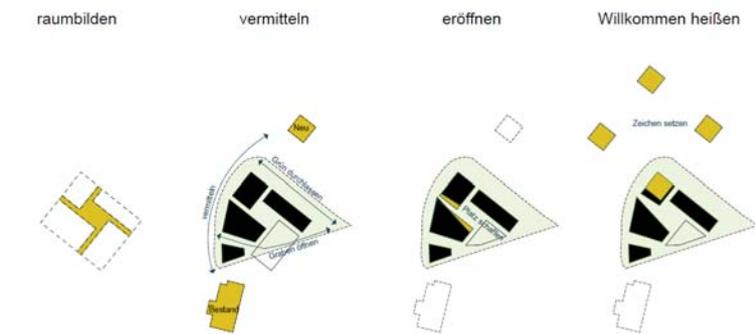
Weitere Informationen zum Thema Boden finden sich im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Anlage 2).

7. Städtebauliches Konzept

Mit dem Projekt Dreiecksgrundstück soll die Chance ergriffen werden, das zentral am S-Bahn-Haltepunkt und der Neuen Mitte Karbens gelegenen Grundstück zu entwickeln. Die bisherige Brachfläche soll zu einem gemischt genutzten attraktiven Bereich umgewandelt werden, so werden die vorhandenen Potenziale der Fläche ausgeschöpft. Die Fläche befindet sich im identitätsstiftenden Bereich der Neuen Mitte Karbens und bietet die Chance, städtebaulich zu gestalten und neue Strukturen zu schaffen.

Der städtebauliche Entwurf schafft eine lebendige Mitte mit einem Stadtplatz und verbindet dabei die Stadtteile baulich und strukturell.

Hinzu kommt die mit der Lage verbundene Aufgabe, einen neuen Stadteingang zu schaffen. Ziel ist einen markanter Punkt mit Wiedererkennungswert zu formulieren.



Quelle: BLFP Frielinghaus Architekten

7.1. Strukturkonzept

Erstes Prinzip war die Rahmung der Brunnenstraße und der L3205. Zweitens wurde sich in Bezug auf die umgebende Bebauung entlang der L3205 dafür entschieden, den Komplex in drei Gebäude zu vereinzeln, die über eine Tiefgarage verbunden sind. Hierdurch entstehen eine Durchwegung von der Brunnenstraße zur Bahnhofsstraße und eine Zuwegung von der L3205 aus. Im Kreuzungspunkt bildet sich ein Stadtplatz, der zum Parkplatz des südlich angrenzenden Einkaufszentrums ausläuft. Das Dreiecksgrundstück soll eine Brücke schlagen zwischen der geplanten Wohnbebauung im Norden und dem Einkaufszentrum im Süden.

7.2. Nutzungskonzept

Entsprechend dem besonderen Stellenwert des Plangebiets wurde eine Bebauung in einer Mischung aus Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen gewählt – also eine Mischung aus privater und öffentlicher Hand.

Die Besonderheit der Lage:

- südwestlicher Teil der „Neuen Mitte“
- unmittelbare Nähe zum Bahnhof Groß-Karben mit Bus- und S-Bahnanbindung (vgl. Kapitel 6.2.2).
- fußläufige Entfernung zu bestehenden Geschäften und sozialer und kultureller Infrastruktur (Hallenfreizeitbad, Bürgerzentrum, soziale und medizinische Einrichtungen)
- fußläufige Verbindung zur Niddaue und Freizeitrouten, regionale und überregionale Radwegerouten

Ziel des Nutzungs- und Gastronomiekonzeptes auf dem Gelände ist eine belebte Atmosphäre auch in den Abendstunden.

Die Stadt Karben stand seit Beginn der Planung mit dem Karbener Einzelhandel im Kontakt, um im Vorfeld Nutzer für die Gewerbeeinheiten zu finden. Ziel ist die Neue Mitte mit einer Mischung aus Einzelhandel Gastronomie, Wohnen und Büros zu definieren. Als öffentliche Nutzung wird die Karbener Stadtbibliothek zukünftig großzügige Räumlichkeiten mit Dachterrasse im 1. Obergeschoss beziehen. Auch eine öffentliche Toilette soll angeboten werden.

Innerhalb der Stadt Karben besteht eine wachsende Nachfrage nach eher kleineren Eigentumswohnungen. Dies hängt auch mit der demographischen Entwicklung der Stadt Karben zusammen: die wachsende Gruppe der Senioren sowie die Gruppe der Singlehaushalte neigen zu eher kleineren Wohneinheiten.

Diese Nachfrage bedienen die geplanten Wohneinheiten im 2. Obergeschoss (OG) des Dreiecksgrundstücks (Gebäude C). Die Lage (vgl. oben) ist dafür ideal und umgekehrt stärkt die Wohnbebauung die sie umgebende Infrastruktur. Hinzu kommen im 2. OG des Gebäudes A Mikroapartments, die den Bedarf an kleinen Apartments zur Nutzung über einen kürzeren Zeitraum abdecken und die Wohnnutzung ergänzt. Für beide Nutzungen ist die Lage am Bahnhof und in fußläufiger Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten ideal.

7.3. Bebauungskonzept, Fassadengestaltung

Die Bebauung ist dreigeschossig geplant. Das Eckgebäude Brunnenstraße/ L3205 ist der Städteingang mit vier Geschossen und Pultdach - mit einem Hochpunkt zur Straßenkreuzung.

Die Fassadengestaltung zielt auf eine optische Gliederung des Komplexes ab und wirkt dadurch in seinen Dimensionen weniger groß. Dies wird einerseits durch eine Zäsur im 1. Obergeschoss erreicht, die durch liegende Fassadenplatten in diesem Bereich die Obergeschosse optisch von dem Erdgeschoss trennt und andererseits durch die Rück- und Versprünge der Obergeschosse, die sich spielerisch über dem Erdgeschoss anordnen und zugleich Dachterrassen entstehen lassen.



Quelle: BLFP Frielinghaus Architekten

7.4. Freiraumkonzept

Herzstück des Entwurfs ist ein großer Stadtplatz mit Wasserfläche, der zum Treffpunkt der Bürgerinnen und Bürger werden soll. Berücksichtigt werden sollen bei der Gestaltung auch Wasserspiele bzw. Spielmöglichkeiten für Kinder. Der Platz bietet vom Verkehrslärm geschützte Aufenthaltsmöglichkeiten in lebendiger Atmosphäre. Richtung Südosten öffnet sich der Stadtplatz und schafft eine Verbindung zu den angrenzenden Nutzungen (z.B. BurgerKing).

Außerhalb des Projektgebiets befinden sich entlang der L3205 eine Reihe Bäume. Diese vorhandenen Bäume stärken die Herausbildung eines Alleencharakters im Verlauf der L3205.

Die Dachflächen werden ebenfalls begrünt.

7.5. Erschließungskonzept

Das Grundstück liegt im Dreieck zwischen L3205, Brunnenstraße und Bahnhofsstraße. Die verkehrliche Erschließung ist somit unmittelbar gegeben.

Der Stadtplatz soll sich mit den südlich angrenzenden Nutzungen verbinden. Um zugleich die ÖPNV-Verbindungen zu erhalten und zu stärken, wird in einem Bereich dieser Verbindung die Überfahrbarkeit durch den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt im Erdgeschoss direkt oder über an der Fassade sitzende Treppenhäuser, die den Obergeschossen zur Erschließung dienen. Über sie sind alle Geschosse von der Tiefgarage bis zum 3.Obergeschoss einfach und barrierefrei zu erreichen.



Quelle: BLFP Frielinghaus Architekten

Stellplätze werden teilweise oberirdisch, teilweise unterirdisch geschaffen. Auf diese Art werden oberirdische Freiflächen (insbesondere Stadtplatz) gesichert.

Die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt von der Brunnenstraße aus.

7.6. Energiekonzept

Es wird auf die energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen. Diese sind bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) beispielsweise werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

8. Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten gemischten Nutzung aus Handel, Büros, Bibliothek und Wohnen wird ein „Kerngebiet“ (MK) gemäß §7 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung eines untergeordneten Wohnanteils und gemäß dem Hochbaukonzept ist Wohnen nur ab dem 2. Obergeschoss zulässig. Um zukünftig eine gewisse Flexibilität zu haben, ist Wohnen außerdem im Gebäude C im 1. Obergeschoss zulässig, da es sich dort von der Gebäudestruktur ebenfalls anbieten würde.

Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen, da sie dem Gesamtkonzept für diesen Standort (Mischung aus Handel, Büros, öffentliche Einrichtungen, Wohnen) widersprechen würden sowie der angestrebten städtebaulichen Qualität für diesen Standort. Tankstellen wurden ausgeschlossen, da sie sich nicht in das städtebauliche Konzept integrieren würden. Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig mit einer Verkaufsfläche unter 800 m², großflächiger Einzelhandel ist nicht geplant und gewünscht (vgl. auch Kapitel 4.1.2).

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend den Planungen auf 0,4 festgesetzt. Die GRZ sichert oberirdisch große freie Bereiche, die insbesondere als Stadtplatz gestaltet werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,0 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend des Hochbaukonzeptes (Staffelung) differenziert festgesetzt.

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 bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

Dieses Maß ist aufgrund der erforderlichen Tiefgarage und der Gestaltung eines großen Teils der oberirdischen Flächen als Stadtplatz erforderlich. Die festgesetzte Dachbegrünung sichert einen gewissen Anteil an Grünflächen im Gebiet (Retention, Kleinklima).

Da es sich um ein Kerngebiet (MK) handelt, bei dem gemäß BauNVO das gesamte Grundstück bebaut werden könnte (GRZ I von 1,0 wäre zulässig), ist die Überschreitungsmöglichkeit (GRZ II) bis 1,0 angemessen und dem Standort und Nutzungsziel (Neue Mitte, städtischer Platz) entsprechend.

8.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es ist abweichende Bauweise festgesetzt aufgrund der Gebäudeform des Hochbau-Entwurfs. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 70m zu errichten. Unterirdisch werden diese Baukörper miteinander verbunden.

Die Baufenster wurden entsprechend der Planung gewählt: Es gibt drei einzelne Baufenster, die in der zulässigen Geschossigkeit differenziert werden. Ein Teil des südlichen Baufensters (Gebäude A) darf Richtung Platz nur ab dem 1. Obergeschoss bebaut werden (Rücksprung im

Erdgeschoss). Hierdurch wird das städtebauliche Konzept des Hochbau-Entwurfs planungsrechtlich gesichert. Es entsteht eine differenzierte Staffelung der Geschossigkeit.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als zwingend festgesetzt, um die Höhenstaffelung der Gebäude zu sichern und in Kombination mit den Baulinien die Gebäudekubatur. Baulinien wurden an den besonders markanten Bereichen festgesetzt und um die dort städtebaulich gewünschten geringeren Abstandsflächen zu ermöglichen (zur Reduzierung der Mindest-Abstände vgl. nächstes Kapitel 8.4).

Im Bereich des Erdgeschosses sind die Gebäude A und B sowie B und C durch „torbildende Luftbalken-Elemente“ mit einander verbunden. Die Luftbalken erzeugen zum einen die Wahrnehmung der Gebäude als eine Einheit und zum anderen akzentuieren sie die Durchwegung zum Stadtplatz durch die Ausbildung von „Torsituationen“. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.



Quelle: BLFP Frielinghaus Architekten

Insgesamt werden die Anordnung und die Ausbildung der Gebäude gesichert. Dies ist wichtig für die räumliche Wirkung des Stadtplatzes (Raumkanten, Zuwege, Verengung, Aufweitung nach Süden) und die Wahrnehmung des gesamten Bereichs als neue Stadtmitte (Verdichtung der Gebäude an der Landesstraße und Öffnung Richtung Süden).

Bauliche Anlagen zur Tiefgaragen-Lüftung und –Entrauchung sind innerhalb und außerhalb der für Tiefgarage festgesetzten Fläche zulässig.

Zum Thema Stellplätze und Tiefgarage siehe Kapitel 8.6.4.

8.4. Abstandsflächen

Gemäß des städtebaulichen Konzepts wird im Innenbereich zwischen den Gebäuden A und B sowie zwischen den Gebäudeteilen A1 und A2 des Gebäude A der Mindestabstand vom 3 m auf 2,5 m reduziert. Ein Mindestabstand von 5m wird zwischen den Gebäuden A und B sowie den Gebäudeteilen A1 und A2 eingehalten, so dass die Herstellung von Brandschutzwänden nicht erforderlich ist.

8.5. Grünkonzept und artenschutzrechtliche Festsetzungen

8.5.1. Freiraumkonzept

Entsprechend des Freiraumkonzepts des städtebaulichen Entwurfs werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Insgesamt soll eine „Neue Mitte“ mit einem städtischen Platz entstehen. Die Wegeverbindungen in West und Nordostrichtung sowie die Öffnung Richtung Süden und die Verbindung zum bestehenden Fachmarktzentrum sind wichtige Elemente des Stadtplatzes.

Die Dächer sind zu begrünen. Terrassen und Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen. Im Hochbaukonzept sind Terrassen z.B. vor der Bibliothek vorgesehen. Für Gebäudetechnik und Aufzugsüberfahrten sind ebenfalls Flächen erforderlich. Deshalb wurden diese von der Regelung ausgenommen. Die Dachbegrünung ist zum einen ein Ausgleich für den aus stadtgestalterischen Gründen sparsam begrüneten Raum des Stadtplatzes und die Versiegelung in diesem Bereich (auch durch die Unterbauung mit der Tiefgarage), zum anderen hat sie auch stadtklimatisch positive Effekte.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen wird aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 187 „Einkaufszentrum Bahnhof Groß-Karben“ übernommen.

8.5.2. Artenschutz

Es wurde ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG“ erstellt (siehe Anlage 3). Dies kommt zu folgendem Schluss:

„Im Wirkraum des Vorhabens ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (hier vornehmlich jagende Fledermausarten) zu erwarten bzw. nicht ausgeschlossen. Die mit der geplanten Bebauung und Freiraumnutzung in Verbindung zu bringenden Wirkprozesse führen aber zu keinen erkennbaren oder gar verbotstatbeständigen essenziellen Verlusten. Tötungen, Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder erhebliche Störungen kommen nicht zum Tragen.“

Eine Festsetzung zum Zeitraum der Beseitigung von Gehölzen wurde entsprechend den Vermeidungsmaßnahmen aus dem Artenschutzgutachten in den Bebauungsplan übernommen.

8.6. Verkehr und Erschließung

8.6.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Im nördlichen Bereich befinden sich Geh- und Radwege. Diese sollen erhalten und gesichert werden. Deshalb wird die Bahnhofstraße dort als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

8.6.2. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der nördlich verlaufenden Landesstraße L3205 sowie der westlich verlaufenden Brunnenstraße wird ein durchgängiges Zufahrtsverbot ohne Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt, das bis 20 m ins Plangebiet hineinreicht.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.6.3. Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Der Stadtplatz auf dem Projektgebiet soll nach Möglichkeit in Richtung Süden weitergeführt werden. Deshalb werden die Bereiche des Stadtplatzes, die sich nördlich und südlich Bahnhofstraße (derzeit Grünfläche im Zusammenhang mit Stellplätzen des Fachmarktzentrum) befinden als mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen festgesetzt.

Die Bahnhofstraße soll ebenfalls umgestaltet und als Teil des Stadtplatzes wahrgenommen werden. Sie wird im Bereich zwischen nördlichem und südlichem Stadtplatzes für den MIV gesperrt und eine Überfahrbarkeit nur noch für den ÖPNV ermöglicht. Dementsprechend wird die Fläche mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechten zugunsten des ÖPNV und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, belastet.

Zur Sicherung der Erschließung der Stellplätze des Fachmarktzentrum sowie des Burger Kings wird im südwestlichen und nordöstlichen Bereich der Bahnhofstraße ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Des Weiteren ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um die Befahrbarkeit der Stellplätze im östlichen Bereich des südlichen Stadtplatzes zu sichern.

Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in einem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Karben und der Bauherrschaft sowie im Rahmen der Umsetzung der Planung.

8.6.4. Ruhender Verkehr

Gemäß dem städtebaulichen Konzept sind Tiefgaragen im gesamten Baugebiet zulässig. Flächen für Stellplätze wurden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes im östlichen Bereich des südlich weitergeführten Stadtplatzes festgesetzt.

Die bisherige private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz wird aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 187 „Einkaufszentrum Bahnhof Groß-Karben“ übernommen.

Weitere freiwillige (zusätzliche) Stellplätze sind im Bereich der Bauverbotszone wünschenswert. Diese sind im Rahmen der Umsetzung der Planung von HessenMobil zu genehmigen (Beteiligung im Rahmen des Bauantragsverfahrens).

8.6.5. Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte

Der Bebauungsplan „Neue Stadtmitte Am Bahnhof“ ist Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes zur Schaffung einer neuen Mitte am Bahnhof Karben (vgl. Kapitel 2 und Kapitel 7). Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden alle Entwicklungen betrachtet: die derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungspläne 206 „Am Taunusbrunnen“ (nordwestlich des Dreiecksgrundstücks) und 211 „Neue Mitte am Bahnhof“ sowie die zukünftig geplante Entwicklung eines Wohngebiets nordöstlich des Dreiecksgrundstücks.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Knotenpunkte an der Landesstraße sowie der Brunnenstraße Richtung Norden/Ortsumfahrung unter Berücksichtigung aller entstehenden Neuverkehre aller drei Baugebiete geprüft.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die gesicherte äußere verkehrliche Erschließung nachgewiesen werden kann. Die Anbindungen der Baugebiete an die Brunnenstraße sind möglich, es werden kurze Linksabbiegespuren empfohlen. Der Knotenpunkt der Landesstraße mit der Brunnenstraße ist sowohl als Kreisverkehrsplatz als auch als Lichtsignalanlagengesteuert leistungsfähig, wobei jeweils Maßnahmen zu treffen sind.

Für den Bebauungsplan wird von der bestehenden Knotenpunktform (lichtsignalgesteuert) ausgegangen. Hier ist eine befriedigende Leistungsfähigkeit ohne bauliche Änderungen im Straßenraum möglich (lediglich Ummarkierung). Eine kurze Linksabbiege-Spur, um in die Tiefgarage des „Dreiecksgrundstücks“ zu fahren, ist ebenfalls mit Hilfe einer Ummarkierung möglich.

8.6.6. Bauverbotszone und Baubeschränkungsbereich

Entlang der Landesstraße L3205 gilt eine Bauverbotszone, die bis 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ins Plangebiet hineinreicht sowie ein Baubeschränkungsbereich, der 40 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, ins Plangebiet hineinreicht.

Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.7. Immissionsschutz

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen Nutzungen an, die eine Untersuchung der von außen auf das Gebiet einwirkenden Geräusche notwendig machen: im Nordosten verläuft die Landesstraße (L 3205), im Westen die Bahnlinie, im Süden und Südosten grenzen gewerbliche Nutzungen (Fachmarktzentrum, Schnellrestaurant) an.

Es wurde ein Immissionsgutachten beauftragt, dessen Aufgabe es war, die Immissionen zu untersuchen und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen vorzuschlagen.

Entsprechend den Ergebnissen des Immissionsgutachtens wurden zwei Festsetzungen getroffen. Zum einen wurden Lärmpegelbereiche definiert und Festsetzungen für die Luftschalldämmung für Aufenthaltsräume getroffen (Mindestwerte Schalldämmmaß). Zum anderen wurde eine Lärmschutzwand entlang des Drive-In-Bereichs des Schnellrestaurants festgesetzt. Hierbei wurde von einer Wohnnutzung im südlichen Gebäude C ausgegangen. Eine abweichende Position und Dimensionierung sowie die Nicht-Errichtung sind zulässig, wenn durch einen schalltechnischen Nachweis die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.

8.8. Gestalterische Festsetzungen, Festsetzungen nach HBO

8.8.1. Werbeanlagen

Aufgrund der Lage an der Landesstraße und der dort verlaufenden Bauverbotszone werden Festsetzungen bezüglich Werbeanlagen getroffen.

Werbeanlagen sind grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone der klassifizierten Straße unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ist nicht zulässig.

Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen.

Außerdem gilt im überwiegenden Teil des Plangebiets die Werbeanlagengestaltungssatzung der Stadt Karben. Auf diese Satzung wird verwiesen.

Um den Standort eines gemeinsamen Werbeträgers zu definieren, werden unter Berücksichtigung der Bauverbotszone und aufgrund des bisher zulässigen Werbepylons, der aber auf dem zukünftigen Stadtplatz stehen würde, folgende Festsetzungen getroffen: Im Bereich der Fläche für Anpflanzungen (vgl. Textl. Festsetzung A 6.4) ist die Errichtung eines Pylons als gemeinsam genutzter Werbeträger mit einer Höhe von max. 13m zulässig, gemessen vom mittleren natürli-

chen Geländeschnitt bis zur Oberkante (OK) des Pylons. An der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Stelle ist die Errichtung eines Pylons als gemeinsam genutzter Werbeträger mit einer Höhe von max. 13m zulässig, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeschnitt bis zur Oberkante (OK) des Pylons.

8.8.2. Oberflächenabfluss

Der Oberflächenabfluss von Dachflächen, Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt an die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Vgl. auch Kapitel 6.3.3.

9. Realisierung der Planung

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

10. Anlagen

1. Umweltbericht gemäß §2a BauGB

NaturProfil, Dezember 2016

2. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

mit Karte Bestand, Naturprofil, Dezember 2016

3. Artenschutzrechtliche Prüfung

NaturProfil, Dezember 2016

4. Verkehrsuntersuchung zu geplanten Entwicklungen im Bereich L3205/Brunnenstraße in Karben

Habermehl und Follmann, Dezember 2016

5. Immissionsgutachten

Winfried Steinert, Büro für Schallschutz, Dezember 2016