

Stadt Karben
Stadtteil Kloppenheim
Bebauungsplan Nr. 228
„Alte Straße / Höhenweg“
1. Änderung + Erweiterung



Übersicht

Begründung

Büro Dr. Klaus Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Tel: 06101/ 582106
info@buerothomas.com

Bearbeitungsstand: Mai 2017

Inhaltsverzeichnis:

1	Ausgangssituation und Beschlusslage	3
2	Lage und Größe des Plangebiets	3
3	Planungsrechtliche Situation	4
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan	4
3.2	Bebauungsplan „Alte Straße / Höhenweg“	4
3.3	Abgrenzungssatzung	6
3.4	Sonstige planungsrechtliche Zusammenhänge	6
	Altlasten / Bodenfunde / Kampfmittel	6
	Wasserwirtschaftliche Belange	6
4	Bestand	6
5	Naturschutzfachliche Belange	7
5.1	Artenschutz	7
5.2	Grünordnung / Eingriffe	7
6	Planung	8
6.1	Allgemeines	8
6.2	Geltungsbereich	8
6.3	Art der baulichen Nutzung	8
6.4	Maß der baulichen Nutzung	9
6.5	Höhenentwicklung	9
	Gebiet 1-3	9
	Gebiet 4	9
	Gebiet 5	10
6.6	Bauweise	11
6.7	Nebenanlagen und Bauteile im Osten	12
7	Redaktionelle Anpassungen	12
8	Flächenspiegel / Planungsstatistik	12
9	Quellen	12

Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (M. 1/1.000)

1 Ausgangssituation und Beschlusslage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 23.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 „Alte Straße / Höhenweg - 1. Änderung + Erweiterung“ in der Gemarkung Kloppenheim gefasst.

Im Rahmen der Planänderung sind verschiedene Unangepasstheiten in Bezug auf die inzwischen entstandene Bebauung zu bereinigen. Vorrangig ist der Bereich einer Abgrenzungssatzung aus dem Jahre 1990 am östlichen Ende der Straße „Am Kirchfeld“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Straße / Höhenweg“ aus dem Jahr 1969 zu überführen. Damit wird planungsrechtlich auf aktuelle Vorstellungen zur Weiterentwicklung der dortigen Bebauung reagiert. Aus städtebaulichen Gründen soll die damit einhergehende Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung eine Entsprechung im bisherigen Geltungsbereich haben.

Verfahren

Mit den Änderungen und der Erweiterung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Da darüber hinaus die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden.

Das heißt u.a.:

- Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden. Das Verfahren konzentriert sich somit auf die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit der Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
- Von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung kann abgesehen werden.

2 Lage und Größe des Plangebiets

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans „Alte Straße – Höhenweg“ und des daran anschließenden Satzungsgebiets umfassen die bebauten Wohngrundstücke um die „Alte Straße“ und „Am Kirchfeld“. Im Osten, also im topografisch deutlich tiefer gelegenen Bereich, schließt sich eine Sportanlage an. Die unbebauten Flächen im Süden sind landwirtschaftlich genutzt. Im Norden sind die von der Bahnhofstraße erschlossenen bebauten Grundstücke. Dominierend ist hier die Kirche St. Johannes Nepumuk.

Der Bebauungsplan „Alte Straße – Höhenweg“ liegt im Süden des Stadtteils Kloppenheim, südlich der Bahnhofstraße. Die Straße „Am Kirchfeld“ ist eine kleine Sackgas-

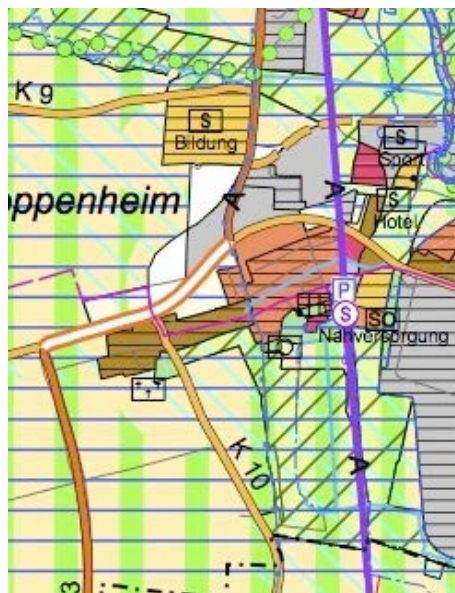
se, die von der hier ebenfalls als befahrbare Straße endenden „Alten Straße“ nach Osten abgeht und an einer Hangsituation endet.

Das daran anschließende und in einen neuen Gesamt-Geltungsbereich einzubeziehende Satzungsgebiet umfasst die Hangsituation.

Das Plangebiet, also der neue Gesamt-Geltungsbereich, hat eine Fläche von ca. 1,4 ha.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan



In dem am 17. Oktober 2011 in Kraft getretenen Regionalen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche / Bestand dargestellt.

Ausschnitt aus dem Regionalen FNP 2010

3.2 Bebauungsplan „Alte Straße / Höhenweg“

Der seit 1969 rechtskräftige Bebauungsplan deckt mit seinem Geltungsbereich die bebauten Bereiche beiderseits der „Alten Straße“ und der davon abgehenden Sackgasse „Am Kirchfeld“ ab. Der südliche Verlauf des Geltungsbereichs hat nur abschnittsweise einen Bezug zu Parzellengrenzen. Letztlich wird mit dem Abstand dieser Grenze von gut 30 m zum „Kirchfeld“ eine übliche Tiefe von Wohngrundstücken definiert.

Das Planungsrecht beschränkt sich zeitbedingt auf wenige Festsetzungen, mit denen im wesentlichen die überbaubare Fläche, die Bauweise (offen) und das Maß der baulichen Nutzung definiert werden.

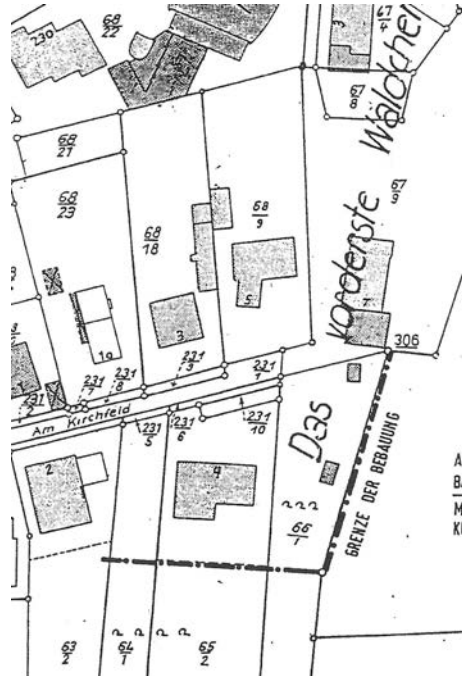
Die zum westlichen Rand hin orientierte Bebauung entspricht mit maximal 2 Vollgeschossen sowie GRZ 0,4 / GFZ 0,7 im wesentlichen heute üblichen Ausnutzungswerten. Für alle übrigen Baugrundstücke gibt es mit GRZ 0,4 / GFZ 0,4 und maximal 1

Vollgeschoss vergleichsweise niedrige Vorgaben. Dabei ergibt sich allerdings eine gewisse Diskrepanz zur sehr intensiven Bebauung einzelner Grundstücke. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit damit begründet, dass durch die vereinzelte Bebauung am Höhenweg und die damit einhergegangene Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen eine weitere Erschließung der Flächen an der Alten Straße und am Höhenweg abzuleiten war.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Alte Straße – Höhenweg“, 1969

3.3 Abgrenzungssatzung



Die 1990 hinzugekommene „Abgrenzungssatzung“ definiert lediglich den in die bebaute Ortslage einzubeziehenden Bereich und bezieht sich dabei auf die (heute) vorhandene Grundstücksgrenzen im Osten und Süden. Vorgaben zur baulichen Nutzung im Ergänzungsbereich gibt es nicht. Genehmigungen sind bisher auf der Basis von § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Lage zwischen der Wohnbebauung im Westen und den letztlich unbebauten Sportflächen im Osten getroffen worden.

Ausschnitt aus der Abgrenzungssatzung 1990

3.4 Sonstige planungsrechtliche Zusammenhänge

Altlasten / Bodenfunde / Kampfmittel

Es ist davon auszugehen, dass durch die bereits vorhandene bauliche Nutzung im Plangebiet nicht mit grundsätzlich neuen Erkenntnissen zu den Themen Altlasten, Bodenfunde und Kampfmittel zu rechnen ist.

Wasserwirtschaftliche Belange

Das gesamte Plangebiet liegt im qualitativen Heilquellenschutzgebiet I. Die geltenden Verbote sind zu beachten.

4 Bestand

Das Plangebiet ist praktisch vollständig mit freistehenden Wohnhäusern bebaut.

Die planungsrechtliche Differenzierung in einen westlichen Bereich mit maximal 2 Vollgeschossen und dem Rest des Plangebiets mit maximal 1 Vollgeschoss ist in der Realität nur bedingt nachvollziehbar. Insbesondere die Höhenentwicklung ist, bedingt durch topografische Unterschiede mit teilweise ausgebauten Souterraingeschossen und durch Dachgeschosse, die rechnerisch kein Vollgeschoss sind, kaum mit den Unterschieden im Planungsrecht in Zusammenhang zu bringen.

Im Innenbereich zwischen Kirchfeld und Bahnhofstraße gibt es nennenswerte unbebaute Grünbereiche. Besonders stattliche Häuser stehen in dem lediglich mit einem Vollgeschoss festgesetzten südlichen Teil des Plangebiets. Solche Unterschiede erklären sich eher durch Grundstückszuschnitte, Erschließungsmöglichkeiten und Eigentumsverhältnisse.

Im Süden entwickeln sich die Privatgärten der vom „Kirchfeld“ erschlossenen Bebauung auf einer Gesamtlänge zwischen rund 75 m (östliches Grundstück an der Alten Straße) bis maximal rund 90 m (im Westen) bis zur dortigen Wegeparzelle 366, die eine Verbindung zwischen „Alter Straße“ und dem von der Straße „Am Hang“ abgehenden Randweg des Sportplatzes herstellt. Die Grundstücke sind zur Wegeparzelle hin einheitlich eingefriedet. Im steilen Hangbereich ist die Parzelle nicht bestimmungsgemäß zu benutzen.

Beachtenswert ist die Topografie im Plangebiet und seiner Umgebung:

Plangebiet: Höchster Punkt ist das südliche Ende der Alten Straße, also etwa dort wo der Geltungsbereich die Straße schneidet. Von hier aus fällt die Straße sowohl nach Norden als auch – als landwirtschaftlicher Weg – nach Süden ab. Die von der Alten Straße abgehende Straße „Am Kirchfeld“ hat ein deutliches Gefälle nach Osten und endet dort an der in den Geltungsbereich einbezogenen Hangbebauung.

Umfeld / Gelände: Die erheblichen Höhenunterschiede setzen sich in der Umgebung des Plangebiets fort. Die Alte Straße fällt nach Norden, zur Bahnhofstraße (Ost) bzw. Frankfurter Straße (West) weiter ab. Nach Osten gibt es über Bahnhofstraße und – davon abzweigend – die Straße „Am Hang“ sowie dem Sportplatzgelände im Süden einen weiteren erheblichen Niveauunterschied. Vom überwiegend ebenen Sportgelände verläuft dann parallel zum Südrand des Plangebiets die Wegeparzelle 336 zur Feldwegverlängerung der „Alten Straße“ und überbrückt damit den Niveauunterschied zwischen dem niedrigsten bis fast zum höchsten Bereich des Gebiets.

5 Naturschutzfachliche Belange

5.1 Artenschutz

Artenschutzrechtlich relevante Veränderungen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 228 und den damit verbundenen Änderungen und Erweiterung nicht vorbereitet. Die Vorgaben der alten Planung werden insbesondere sowohl in Bezug auf die baulich nutzbaren Flächen als auch deren prozentuale Ausnutzung übernommen.

5.2 Grünordnung / Eingriffe

Das Erfordernis einer Grünordnungsplanung ergibt sich sowohl in Bezug auf die rechtliche Basis (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB) als auch die Fixierung des re-

levanten planungsrechtlichen Bestandes nicht. Eingriffe aufgrund der Planänderung sind grundsätzlich zulässig – ergeben sich aber aufgrund des o.g. ebenfalls nicht.

6 Planung

6.1 Allgemeines

Ausgangspunkt für die Planung sind konkrete Umbauabsichten auf der Parzelle 66/3, die mit dem geltenden Planungsrecht nicht zu vereinbaren sind. Das betrifft den kleinen Bereich am Südostrand des Geltungsbereichs, der 1990 durch eine Abgrenzungssatzung in die bebaute Ortslage einbezogen wurde.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan „Alte Straße / Höhenweg“ sollen allerdings im Rahmen der Planänderung verschiedene Unangepasstheiten in Bezug auf die inzwischen entstandene Bebauung bereinigt werden.

Dies betrifft in erster Linie das Maß der baulichen Nutzung: Aus städtebaulichen Gründen soll eine Vereinheitlichung und Anpassung erfolgen. Dies ermöglicht eine der Lage im Stadtgebiet– u.a. Bahnhofsnähe – entsprechende maßvolle Nachverdichtung.

6.2 Geltungsbereich

Die Festlegung des Geltungsbereichs betrifft abweichend vom rechtskräftigen Plan in erster Linie die Einbeziehung der Fläche der Abgrenzungssatzung im Osten. Damit wird inhaltlich und rechtlich zusammenhängendes Planungsrecht für die Wohnbebauung an „Alter Straße“ und „Am Kirchfeld“ geschaffen. Das tiefer gelegene und anderweitig erschlossene Sportplatzareal einschließlich der an die Straße „Am Hang“ angebundenen Gebäude bleibt außerhalb des Geltungsbereichs.

Ansonsten ist der Geltungsbereich weitestgehend deckungsgleich mit der rechtskräftigen Planung. Er orientiert sich an vorhandenen Parzellengrenzen. Abweichungen im Detail ergeben sich in Anhängigkeit von der seit Rechtskraft des alten Plans vorgenommenen Parzellierung und der entstandenen Bebauung.

6.3 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich bleibt bzw. wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Eingeschränkt wird diese Nutzung durch textliche Festsetzungen, die die kirchlichen Anlagen und die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulassen.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl klargestellt.

Danach gilt für das Plangebiet wie bisher eine GRZ von 0,4. Darüber hinaus kann diese zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden, d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Bei der GFZ erfolgt eine durchgehende Festsetzung auf 0,8. Diese Erhöhung ermöglicht insgesamt eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen.

6.5 Höhenentwicklung

Gebiet 1-3

Die Anzahl der Vollgeschosse analog zu den bisherigen Festsetzungen im westlichen Teilbereich des Plangebiets wird fast durchgehend, mit Ausnahme des Bereichs der früheren Abgrenzungssatzung östlich des Wendehammers der Straße „Am Kirchfeld“ auf zwei begrenzt. Diese Festsetzung wird ergänzt durch eine Festsetzung zur Höhenentwicklung, die klarstellt, welche maximalen Traufhöhe zulässig ist. Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Traufhöhe ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Dieser Bezug trägt sowohl der vorhandenen, durch deutliche Niveauunterschiede geprägten Topographie als auch der Bestandssituation mit fertig ausgebauten Straßen Rechnung. Andere Bezüge wie z.B. NN-Höhen scheiden hier aus.

Gebiet 4

Eine Sondersituation ergibt sich im Bereich des Hangs im Osten. Die dortige Bebauung ist zum einen nur in einem kurzen Abschnitt, nämlich im Norden, im Bereich des Wendehammers, an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen. Das Grundstück erstreckt sich ansonsten parallel zum Nachbargrundstück, das nach Süden eine deutliche Gefällesituation aufweist. Zum anderen nutzt die Bebauung die Hangsituation stufenweise in voller Höhe aus. Dabei ist eine relativ komplizierte Kubatur mit 3 für Wohnzwecke zu nutzenden Ebenen plus Zwischengeschosse entstanden. Vorgesehen ist eine Optimierung. Damit werden im wesentlichen die oberste Wohnebene erweitert und Niveauunterschiede innerhalb der verschiedenen Ebenen bereinigt.

Die straßenseitige Wirkung verändert sich durch eine Anhebung des Daches um ca. 1,50 m eher geringfügig. Letztlich bleibt es von Westen, vom Wendehammer aus gesehen, beim Eindruck einer eingeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dach.

Hangabwärts bleibt es bei 2 in Bezug auf Höhenunterschiede bereinigten Wohnebenen. Hinzu kommen Zwischengeschosse, mit denen Niveauunterschiede zum Basisgelände und innerhalb des Gebäudes ausgeglichen werden. Diese werden als Abstell- und Technikbereiche genutzt.



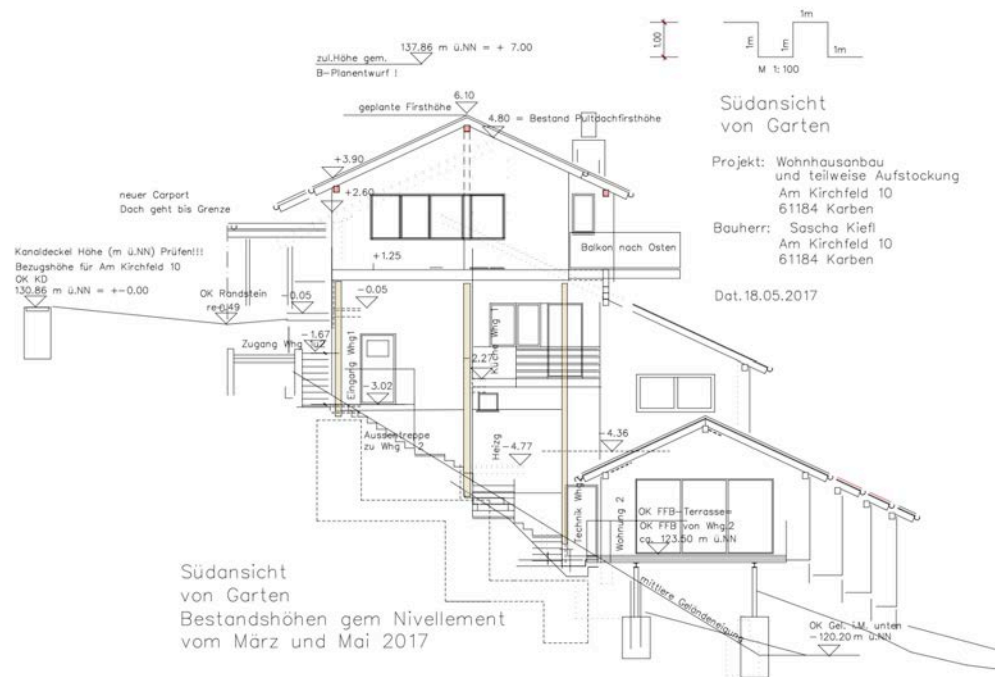
Hangbebauung im Osten – links: Gesamtansicht von Osten, rechts: Südansicht

Planungsziel im Bebauungsplan ist vorrangig die Einpassung auch dieser Bebauung in den Bestand mit 2 Vollgeschossen. Da eine Festsetzung von Vollgeschossen hierbei nicht zielführend ist, wird die Höhe der Bebauung durch eine maximal zulässige Gebäudehöhe begrenzt.

Aufgrund der besonderen Hangsituation beziehen sich die Höhenfestsetzungen auf die NN-Höhe. Mit der Festsetzung einer Firsthöhe = der maximalen Gebäudehöhe auf 137,5 m ü.NN wird erreicht, dass sich die Bebauung straßenseitig, an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche, letztlich mit einer Höhe von unter 7 m darstellen kann.

Gebiet 5

Teilaspekt der Festsetzungen in diesem östlichen Bereich des Plangebiets ist eine Höhenbegrenzung für den südlichen Teil des Baufensters, in dem ein Terrassenvor- bau vorgesehen ist. Planungsziel des Bebauungsplans ist hier letztlich die Beschränkung der weiteren baulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Ermöglichung der Terrasse. Die Höhe der Terrasse wird ebenfalls auf die NN-Höhe bezogen und auf 124 m ü.NN begrenzt.



Südansicht mit Höhenangaben (Dehler, Mai 2017)

Durch eine textliche Festsetzung (s. weiter hinten in der Begründung) werden Bauteile und Nebenanlagen wie z.B. die Eingangsüberdachung planungsrechtlich gesichert. Der Balkon im Osten liegt innerhalb der überbaubaren Fläche.

6.6 Bauweise

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise wird gewährleistet, dass kein langer Gebäuderiegel gebaut werden kann und die Maßstäblichkeit des gebauten Umfelds gewahrt bleibt. Weitere Festsetzungen zur Bauweise werden nicht getroffen.

Für die Gebiete nördlich der Straße „Am Kirchfeld“ und westlich der „Alten Straße“ (Gebiet 1 und 2) werden die Baugrenzen der rechtskräftigen Planung übernommen.

Für das Baufenster südlich der Straße „Am Kirchfeld“ (Gebiet 3) halten die Baugrenzen im Norden und größtenteils auch im Süden einen Abstand von 3 m zur Gebietsgrenze ein. Zur „Alten Straße“ ist – analog zu den anderen Baugrenzen an dieser Straße – ein Abstand von 5 m festgesetzt.

Die Baugrenzen für die Parzelle 66/3 im Bereich östlich der Wendeanlage (Gebiet 4) sind zum Teil von der bestehenden Bebauung abgeleitet. Im Süden ermöglicht die Baugrenze eine geplante Gebäudeerweiterung. Dabei wird durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt, dass es sich bei dem südlichsten Bauteil (Gebiet 5) nur um eine Terrasse handeln darf. Diese Festsetzung wird erforderlich, da es sich aufgrund der Höhenlage um ein aufgeständertes Bauwerk handeln wird. Andererseits soll gezeigt werden, dass die südöstliche Baugrenze nicht für massive Gebäudeteile genutzt werden darf. Textlich wird klargestellt, dass in der umgrenzten Fläche die bauliche Nutzung entsprechend eingeschränkt ist.

Die Baugrenzen des einbezogenen Bereichs im Osten berücksichtigen die Bestands-situation und die gegebene Unterschreitung der Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze des Sportplatzes. Festgesetzt ist ein Grenzabstand von 1 m. Das entspricht den Abstandsverhältnissen an der engsten Stelle.

6.7 Nebenanlagen und Bauteile im Osten

Grundsätzlich sind im östlichen Teilbereich des Plangebiets Vorbauten und Bauteile (wie z.B. der aktuell nach Osten geplante Balkon) durch die mit Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen planungsrechtlich gesichert.

Ergänzend wird planungsrechtlich festgesetzt, dass Bauteile und Nebenanlagen (wie z.B. Carports oder Überdachungen) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 HBO bis an die Grundstücksgrenzen zulässig sind. Diese Festsetzung, mit der die Nutzung in der Abstandsfläche bestimmt wird, ist gem. § 6 Abs. 11 HBO vorrangig.

7 Redaktionelle Anpassungen

Im Rahmen der Planänderung wurden einzelne Textteile des Gesamtplans an aktuelle Rechtsgrundlagen und Vorgaben angepasst. Diese Ergänzungen betreffen die textlichen Hinweise und die aktuellen Rechtsgrundlagen und sind redaktioneller Art. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht.

8 Flächenspiegel / Planungsstatistik

Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.712 qm =	12 %
Weg	ca. 485 qm =	3 %
Grundstücksflächen	ca. 12.120 qm =	85 %
Gesamtfläche des Plangebiets	ca. 14.317 qm =	100%

9 Quellen

Zur Bearbeitung wurden u.a. herangezogen:

- Geoportal Hessen – Internet
- B-Plan „Alte Straße – Höhenweg“, 1969
- Abgrenzungssatzung, 1990
- Diverse Unterlagen der Architekten Kern und Dehler