BEBAUUNGSPLAN NR. 195
´SAUERBORNSTRAßE`
(1. ÄNDERUNG)

Stadt Karben

Stadtteil Petterweil

BEGRÜNDUNG

Fassung zum Satzungsbeschluss am 23.02.2018

DÖRHÖFER & PARTNER
INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, *Fax*: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALT: Seite

1. Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung / Aufstellungsbeschluss 2

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss 5

3. Beschreibung des Geltungsbereiches 5

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen 6
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen 6
4.2 Schutzgebiete 8
4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.) und zu Altlasten / Altablagerungen 9

5. Erschließung 9
5.1 Versorgung 10
5.2 Entsorgung 10
5.3 Verkehr 10

6. Auflistung und Begründung der einzelnen Änderungen 11

7. Beurteilung der Bebauungsplan-Änderung aus Sicht des Umwelt- bzw. Naturschutzes 16

8. Umsetzung der Planung 18
8.1 Eigentumsverhältnisse 18
8.2 Bodenordnung 18
8.3 Kosten, Finanzierung 18
8.4 Flächenbilanz / Statistik 18

Begründung gemäß § 2a BauGB:
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1. Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung / Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des am 07.05.2016 als Satzung beschlossene und am 06.06.2016 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 195 ´Sauerbornstraße` der Stadt Karben diente der Herstellung der städtebaulichen Ordnung auf bereits bebauten und teilweise gewerblich, teilweise auch wohnbaulich (mit Hausgarten) genutzten Innenbereichs-Grundstücken im Karbener Stadtteil Petterweil.

Es handelte sich um einen bereits von Bebauung geprägten Teilbereich im Zentrum der Ortslage von Petterweil (s. Abb. 1). Es liegt im Norden und (teilweise) im Osten des Blockgevierts Sauerbornstraße (im Norden angrenzend), Lorscher Weg (im Osten, teilweise angrenzend), Ysenburger Straße (im Süden) sowie Alte Heerstraße (K 9; im Westen).

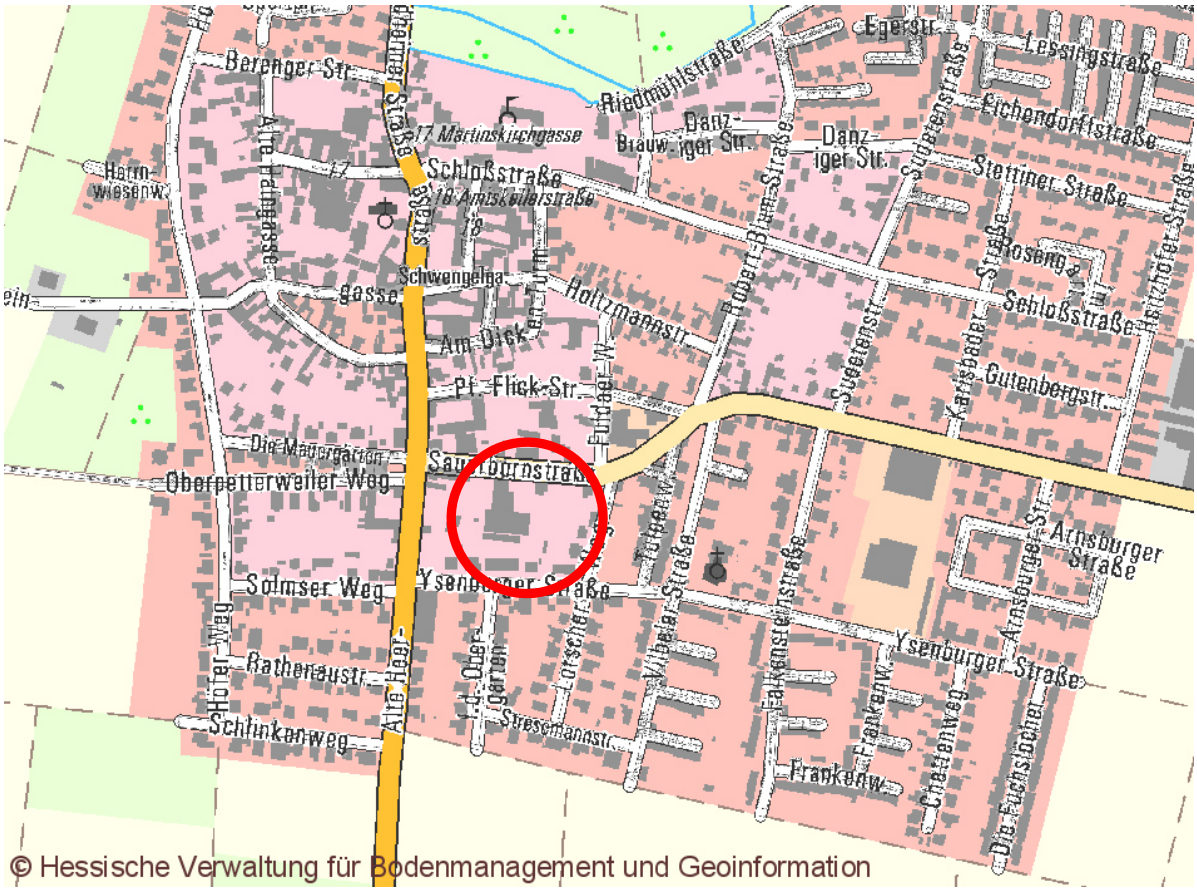


Abb. 1: Lageplan von Petterweil mit Markierung der Lage des Plangebietes im Zentrum der Ortslage (unmaßstäblich).
[Quelle der Grundlage: http://hessenviewer.hessen.de/initializeMap.do. - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG)].



Abb. 2: Orthofoto mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (gelbe Strichellinie; unmaßstäblich).
[Quelle der Grundlage: http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html.
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG)].

An der Sauerbornstraße stehen die Wohnhäuser mit Haus-Nummern 1 (außerhalb) und 3 (innerhalb des Geltungsbereiches), zwischen denen eine Zufahrt liegt, welche u.a. alte Gewerbe-Hallen aus den 50er-Jahren des letzten Jahrhunderts erschließt. Diese Hallen standen hier ´in 2. Reihe` und wurden bis in jüngere Zeit noch gewerblich genutzt.

Nach Rechtskraft des Ursprungs-Bebauungsplanes wurden diese Hallen (die einst hier alleine standen, dann aber von Wohnbebauung umgeben wurden) inzwischen aber bereits abgerissen, damit die durch die Aufgabe der (aktuell noch vorhandenen) Gewerbenutzung frei werdenden Flächen einer der Umgebung angemessenen wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden können. Auch das Wohnhaus Haus-Nr. 3 steht zum Rückbau an.

Zu weiteren Erläuterungen zum Geltungsbereich siehe Kap. 3, darüber hinaus sei auf die ausführlichere Beschreibung in der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan verwiesen.

Im Zuge der nach Rechtskraft vorgesehenen Realisierung der zulässigen Wohnbebauung ergaben sich inzwischen jedoch einige Probleme im Hinblick auf die angestrebte Ausnutzung der verfügbaren Grundstücksfläche für eine inzwischen bereits konkret geplante Doppelhaus-Bebauung.

- So ist bspw. im Ursprungs-Bebauungsplan eine relativ große Fläche als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, was naturgemäß zulasten der nutzbaren Wohnbaugrundstücksflächen ging. Die platzartige Aufweitung der Planstraßen-Fläche im Südwesten sowie die Anordnungen und Dimensionierungen der Abschrägungen der Straßenverkehrsflächen, auch zur Sauerbornstraße hin, resultierten im Wesentlichen aus den Flächenerfordernissen für Rettungsfahrzeuge. Sie sicherten darüber hinaus aber auch, dass auch 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß den einschlägigen Vorgaben mit höchstens 2-maligem Zurückstoßen wenden konnten, wie es u. a. auch von der Berufsgenossenschaft der Müllwerker gefordert wird. Dies soll nun aber so geändert werden, dass die Müllgefäße an einem Sammelplatz an der öffentlichen Straße abgeholt werden, sodass das Müllfahrzeug nicht mehr in die Privatstraße einfahren muss. Selbstverständlich sind allerdings die Erfordernisse für Rettungsfahrzeuge unverändert zu erfüllen (dazu s. u.).
- Um die auch von der Stadt erwünschte (möglichst hohe) Ausnutzung der Flächen zu Wohnzwecken erzielen und auch dazu im Dachgeschoss Wohnraum schaffen zu können, erscheint schließlich die aus ortsbildästhetischen Gründen festgesetzte Maximalhöhe der Gebäude als etwas zu restriktiv.

Dieser zunächst von privater Seite (eines Bauherrn, der im Geltungsbereich Doppelhäuser errichten möchte) angeregte Änderungswunsch entspricht in vollem Umfang dem kommunalen Willen, da …..

- …. die erwünschte verbesserte Ausnutzung der Flächen zu Wohnzwecken (durch die Vergrößerung der Wohnbaufläche und durch die Schaffung größeren Wohnraums im Dachgeschoss) auch ganz im Sinne der Stadt ist, die zusätzlichen Wohnraum bereit stellen muss und eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in von Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebieten wie dem vorliegenden favorisiert, wie es auch den aktuellen landes- und regionalpolitischen Vorgaben entspricht (Stichwort *´Innenentwicklung vor Außenentwicklung`*)
- …. die Straßenverkehrsfläche zugunsten von Wohnbaugrundstücksfläche verringert werden kann, was eine Minderung der Versiegelung (mit den bekannten ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gunstwirkungen) bedeutet,
- …. der umwelt- bzw. naturschutzfachliche Eingriff dadurch auch gemindert werden kann,
- …. und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die bauleitplanerisch nicht bewältigt werden können und grundsätzlich gegen die Änderung sprechen (dazu sei auf die Begründung der einzelnen Änderungen in Kap. 6 verwiesen).

Im Rahmen der oben bereits genannten zentralen Änderungen, welche Anlass für die Überarbeitung der Bauleitplanung sind, und den bereits sehr konkreten Planungen eines Bauherrn zur Realisierung einer Doppelhaus-Bebauung ergeben sich noch weitere kleinere Änderungen und planerische sowie redaktionelle Anpassungen, die in Kap. 6 aufgeführt und dort im Einzelnen begründet werden.

Außerdem wurde eine im rechtskräftigen Bebauungsplan noch entsprechend als Altlastenstandort gekennzeichnete Teilfläche im Norden inzwischen fachgerecht saniert, sodass diese Kennzeichnung in der Planurkunde entfernt werden kann (Näheres dazu s. Kap. 4.3).

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Aus den vorstehend erläuterten Gründen hat der Rat der Stadt Karben am 17.08.2017 die Durchführung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195 ´Sauerbornstraße` beschlossen.

Da durch diese Umplanung – wie bereits im Ursprungs-Bebauungsplan - eine Nachverdichtung und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich gesichert werden soll, kann auch die vorliegende 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt werden.

Die dazu erforderlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000qm liegt,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Zudem kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen).

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der **räumliche Geltungsbereich** der vorliegenden 1. Änderung umfasst den vollständigen Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes.

Dies betrifft somit folgende Grundstücke der Gemarkung Karben-Petterweil (Parzellierung inzwischen abweichend von derjenigen des Ursprungs-Bebauungsplanes):

Flur 1: Flurstücke 148/6, 148/8, 148/9, 148/10, 148/11, 148/12, 148/13, 148/14, 722/2, 722/3 und 722/4.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

- **Größe des Geltungsbereiches:**

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 3.112 qm.

- **Kurzbeschreibung des Geltungsbereiches:**

Das ehemalige Grundstück Sauerbornstraße 3 **(Flste. 148/8-14)** war bis in jüngere Zeit bebaut mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus (Baujahr 1958), einer Lagerhalle aus dem Jahr 1965 auf einer Grundfläche von ca. 800 qm und einem Anbau mit ca. 100 qm Grundfläche sowie einer weiteren Lagerhalle aus dem Jahr 1954 auf einer Grundfläche von ca. 250 qm (ca. 12,5 x 20 m).

Erschlossen wurden diese (inzwischen abgerissenen) Hallen vor allem über eine hofartig ausgebaute, asphaltierte Zufahrt zwischen den beiden Gebäuden Sauerbornstraße 1 und 3. Bis auf eine kleine Grünfläche am Nordrand (zur Sauerbornstraße bzw. zum Haus Nr. 1 hin), auf die Gartenbereiche südlich (dort bis zur Südgrenze des Geltungsbereiches sowie in dem schmalen Streifen bis zum Lorscher Weg) und nördlich (schmaler Vorgarten) des Wohnhauses Nr. 3 sowie den ca. 1 m schmalen Streifen

südlich der Halle war die Fläche ansonsten fast vollständig versiegelt. Bis vor kurzem wurde das (nun ebenfalls kurzfristig zum Abriss vorgesehene) Haus Nr. 3 als Zweifamilien-Wohnhaus mit rückwärtigem Gartenbereich genutzt, während der Bereich der Hallen im Südwesten und die versiegelte Freifläche durch einen Autoteilehandel-Betrieb gewerblich genutzt werden.

[Hinweis: Das Mehrfamilienhauses Sauerbornstraße 1 (überwiegend auf Flurstück **148/2**) ragt mit seiner südöstlichen Gebäude-Ecke in die Parzelle 148/5 hinein. Eine Korrektur wurde von den Eigentümern angestrebt, es konnte aber mit der Eigentümergemeinschaft Sauerbornstr.1 keine Einigung erzielt werden.]. Die schmale Parzelle 722/4 am Westrand besteht aus dem östlichen Drittel einer im Osten bis zu dem Mehrfamilienhaus betonierten Fläche, welche einst ebenfalls der Anbindung der hinteren Hallengebäude diente, inzwischen aber nicht mehr gewerblich, sondern als (gleichwohl eben versiegelte) Freifläche des Mehrfamilienhauses genutzt wird.

Auf dem vom Lorscherweg aus angebundenen Flurstück 148/6 steht eine Doppelgarage. Der übrige Bereich dieser nur ca. 6 m breiten Parzelle wird gärtnerisch genutzt und gehörte bisher noch zu dem Garten des Hauses Nr. 3.

- Umgebung des Geltungsbereiches:

Im Norden grenzt die Sauerbornstraße (K 9) an mit Einzel- und Doppelhaus-Bebauung bzw. das aus dem Geltungsbereich ´ausgesparte` Mehrfamilienhaus Sauerbornstraße 1 (# 148/2).

Im Westen folgen die rückwärtigen bzw. seitlichen Hausgarten-Flächen der Einzelhaus-Bebauung der Alten Heerstraße (# 154/3) bzw. des großen Grundstückes mit der Reihenhaus-Bebauung der Ecke Sauerbornstraße / Alte Heerstraße (# 155/2).

Südlich des Geltungsbereiches grenzen Hausgartenbereiche der Einzel- und Doppelhäuser der Ysenburger Straße an, wobei die nördlichen Ränder der Parzellen 723 und 724 eine Garagenzeile als Grenzbebauung, direkt an der derzeit im Geltungsbereich noch befindlichen Gewerbehalle, enthalten.

Östlich des Geltungsbereiches liegen die Gartenflächen der bebauten Wohnbaugrundstücke 146/4 und 147/3 sowie der Lorscher Weg.

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

∗ **Regionalplanung**:

Im Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main werden Regionalplan (Regionalplan Südhessen) und Flächennutzungsplan zu einem gemeinsamen Planwerk (Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) zusammengefasst. Der Regionalplan enthält, neben den originären regionalplanerischen Festlegungen, auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen; dazu sei auf den nachfolgenden Unterpunkt ´Flächennutzungsplanung` verwiesen.

Außerdem sind im Regionalplan – als (nicht der kommunalen Abwägung zugängliche) Ziele der Raumordnung – **Dichtewerte** für unterschiedliche Siedlungstypen definiert, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Die jeweils unteren Werte im Spektrum der festgelegten Dichtevorgaben sollen nicht unterschritten werden.

[Exkurs Dichtevorgaben:

Zwar ist diese Vorgabe für eine derart kleines, innerörtliches Gebiet, welches nun einer Wiedernutzbarmachung (und hier gleichzeitig ausdrücklich auch einer Nachverdichtung) zugeführt wird, nur in beschränktem Umfang anzuwenden ist, da durch die Lage, die Erschließungsmöglichkeiten und die angrenzenden Nutzungsstrukturen bereits starke Beschränkungen und Zwangspunkte für die bauliche Entwicklung gegeben sind, sodass die Einhaltung von Dichtewerten für ein solches Plangebiet – insbesondere bei einer isolierten Betrachtung - nur in beschränktem Maße steuerbar ist (zumal es sich hier auch nur um die Änderung eines längst rechtskräftigen

Bebauungsplanes handelt). Außerdem ist die Fläche ja auch im FNP bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Dennoch soll an dieser Stelle das Plangebiet im Hinblick auf dieses Ziel einer kurzen Bewertung unterzogen werden.
Das Ziel Z3.4.1-9 laut wie folgt (RegFNP 2010, S. 30):

Z3.4.1-9 Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- **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.**

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Ausnahmen sind insbesondere begründet

- **durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,**
- **durch die Eigenart eines Ortsteiles,**
- **durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.**

1. Zuordnung des Plangebietes zu den Siedlungstypen des Regionalplans

   In der Karte „Strukturräume“ des RegFNP 2010 /Abb. 3, S. 15) wird Karben den „Ordnungsräumen“ und somit nicht dem „ländlichen Raum“ zugeordnet. Es liegt dort aber auch nicht im „Verdichtungsraum“ und ist somit zweifellos auch nicht dem „Großstadtbereich“ der vorstehenden Kategorisierung zuzurechnen.
   Demnach handelte es sich hier um einen Bereich mit „verstädterter Besiedlung“, für den also eine Dichtevorgabe von 35-50 Wohneinheiten / ha vorgegeben wird.
   Da die S-Bahn-Anschlüsse allenfalls für Karben und für Kloppenheim, nicht hingegen von Peterweil aus in fußläufiger Entfernung liegen, erscheint eine andere Einstufung auch nicht realistisch.

2. Bewertung des Plangebietes im Hinblick auf diese Dichtevorgabe

   Die vorliegende Planung ermöglicht realistisch den Bau von 4 Doppelhäusern in der südlichen Bauzeile WA2 und eines Doppelhauses in der nördlichen Bauzeile WA1. (Dass diese Annahme realistisch ist, wird durch die bereits vorliegende konkrete Planung eines Bauträgers belegt, der genau diese Bebauung von 5 Doppelhäusern vorsieht – die Realisierung dieser Bebauung, welche Anlass für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ist, ist in einem Städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Karben für den Fall der Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung bereits gesichert). Somit sind 10 Wohneinheiten zu erwarten.
   Bei der Ermittlung der Bezugsgröße ist zunächst zu berücksichtigen, dass die beiden langgestreckten Appendizes im Osten (Flst. 148/6) und im Nordwesten (Flst. 722/4) lediglich einbezogen werden, um sie langfristig als private Grünflächen zu sichern, dass diese beiden schmalen Parzellen aber aufgrund ihrer Größe, ihrer Breite, ihres Zuschnitts und ihrer Lage nicht bebaubar sind und keinen siedlungsorganischen Bestandteil zur Wohngebietsfläche darstellen. Somit umfasst das Brutto-Wohnbauland - also die Wohngebietsfläche mit Nebenanlagen etc. sowie die Straßenfläche - eine Fläche von ca. 2.815 qm, sodass sich ein Dichtewert

von [10 : 0,2815 =] ca. 35,5 WE / ha ergibt, wodurch der untere Wert von 35 ha - bereits bei einer isolierten Betrachtung des Änderungsgebietes - gewahrt wird.

Darüber hinaus ist aber auch anzumerken, dass mit der vorliegenden Planung in idealtypischer Weise dem Ziel entsprochen wird, die in Kap. 3.4.1 des RegFNP 2010 unter Z3.4.1-4 definiert ist: „*Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben*".

Die nun festgesetzte Verdichtung stellt im Hinblick auf die zu beachtenden Belange des Nachbarschaftsschutzes (Besonnung etc.), des Klimaschutzes, des Einfügens der Bebauung in die nähere Umgebung etc. annähernd ein Maximalmaß dar, welches hier zur Erfüllung dieser Kriterien zur Wahrung angemessener Wohnverhältnisse nicht noch weiter überschritten werden kann. Außerdem hätte ein noch höhere Anzahl an Wohneinheiten auf diesem Grundstück einen Stellplatzbedarf zur Folge, der auf dieser Fläche – nach den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung – gar nicht mehr (oder allenfalls durch einen hier unverhältnismäßigen Bau einer Tiefgarage) gedeckt werden könnte, wie die konkreten (diesbezüglich schon „auf Kante genähten") Planungen des Bauherrn bereits belegen.

Mit diesem hier somit nicht mehr nennenswert steigerbaren Verdichtungsgrad trägt die künftige Bebauung auf dem Nachverdichtungsgrundstück dazu bei, dass sich der Dichtegrad in diesem Teilgebiet des Stadtteils generell erhöht und dieser Siedlungsteil weiter in Richtung der regionalplanerischen Vorgaben entwickelt.

Weitere Aussagen dazu oder gar eine generelle Betrachtung der Dichtestrukturen des Stadtteils sind im Rahmen der vorliegenden kleinräumigen Änderung des (längst rechtskräftigen) Bebauungsplanes nicht zielführend und somit erforderlich.

* **Flächennutzungsplanung**:

  Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt, ebenso wie die westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen. Nördlich des Geltungsbereiches bzw. der Sauerbornstraße sind hingegen gemischte Bauflächen ausgewiesen.

  Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen). Im vorliegenden Fall ist durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes unverändert keine Abweichung zu konstatieren. Daher wird auch keine entsprechende Anpassung erforderlich.

* **Fachplanungen**: Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

4.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (**Heilquellenschutzgebiet** von 1929). Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5m Tiefe nach § 88 HWG durch die Kreisverwaltung des Wetteraukreises (Fachdienst Wasser- und Bodenschutz) genehmigungspflichtig. Dies ist insbesondere von Bedeutung, wenn für die Bebauung Erdsonden zum Einsatz kommen sollten.

Diese zu beachtende Vorgabe ist im Satzungstext (bei den „nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen / nachrichtlichen Übernahmen" gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), aufgeführt.

Das Plangebiet berührt darüber hinaus keine Schutzgebiete wasser-, denkmal- oder naturschutzrechtlicher Art.

4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.) und zu Altlasten / Altablagerungen

- **Böden / Baugrund**

Dazu sei auf die Aussagen in dem entsprechenden Unterpunkt in der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan sowie auf die geotechnischen Untersuchungen verwiesen, die diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt waren. Neue Aspekte zu diesem Thema ergeben sich durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Infolge der Ergebnisse entsprechende Bodenuntersuchungen eines Fachgutachters und dessen Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt hatte diese Fachbehörde eine bodenschutzrechtliche Entscheidung getroffen, die der Begründung als Anlage beigefügt worden war.

Nach diesem Bescheid war in dem in dem Gutachten festgestellten auffälligen Bereich in einem nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches *„(unterirdischer Dieselkraftstofftank, (...) die mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastete Bodenschicht im Zuge des abbruchbedingten Ausbaus der Tankanlage auszuheben und der Sanierungserfolg über eine entsprechende Probenahme und laboranalytische Kontrolle nachzuweisen. Alle Bodeneingriffe in beiden bekannten Tankbereichen sind unter Begleitung eines dafür qualifizierten Ingenieur-Büros auszuführen. Der ausgehobene Boden ist seiner Belastung entsprechend zu separieren und zu entsorgen“*.

Aus diesem Grund war die Liegenschaft Sauerbornstraße 3 in Karben – Petterweil dann auch mit dem Status „*Altlast – Sanierungsbedarf festgestellt*“ in das Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG), Teil Altis, aufgenommen worden.
Die Fachbehörde hatte in der Entscheidung bereits darauf hingewiesen, dass nach erfolgreicher Sanierung der dann erreichte Status wieder aufgenommen würde („*Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen*“).

Die betroffene Fläche war daher im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet worden. Zudem waren in Kap. III. des Bebauungsplantextes („Kennzeichnungen“) die für die Flächen geltenden Auflagen aus dem Bescheid textlich aufgeführt und auf das Erfordernis der Einhaltung von dessen Nebenbestimmungen verwiesen worden.

Inzwischen wurden bereits sämtliche in der genannten bodenschutzrechtlichen aufgeführten Entscheidung des RP Darmstadt aufgeführten Maßnahmen zur Sanierung des Untergrundes etc. inzwischen vom Grundstückseigentümer durchgeführt und durch eine Gutachterbüro dokumentiert. Nach Auskunft des RP Darmstadt (Dezernat IV/F 41.5 - Bodenschutz West) kann die Maßnahme damit als abgeschlossen gewertet werden.

Der demnach erreichte Status wurde auch bereits im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG), Teil Altis, aufgenommen (*´Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen`*).

Die Kennzeichnung im Plan sowie die Aussagen im Satzungstext werden somit in der vorliegenden Fassung der 1. Änderung nicht mehr aufgeführt.

5. Erschließung

Auch dazu sei an dieser Stelle auf die Aussagen in dem entsprechenden Kap. 4 der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan verwiesen. Diese Aussagen gelten unverändert. Neue Aspekte zu diesem Thema ergeben sich durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

5.1 Versorgung

Auch dazu sei auf die Aussagen in dem entsprechenden Kap. 4.1 der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan verwiesen. Diese Aussagen gelten unverändert. Neue Aspekte zu diesem Thema ergeben sich durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

5.2 Entsorgung

Auch dazu sei auf die Aussagen in dem entsprechenden Kap. 4.2 der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan verwiesen. Diese Aussagen gelten weitgehend unverändert.

Über die mit der vorliegenden Plan-Änderung einhergehende Minderung der Versiegelung - durch die Verkleinerung des Anteils der Straßenverkehrsflächen zugunsten von Wohngebiets- und Grünflächen (s. Kap. 6 sowie Kap. 7) - und die dadurch erzielte weitere Verringerung des zu bewirtschaftenden Niederschlagswassers hinausgehende Aspekte zu diesem Thema ergeben sich durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

5.3 Verkehr

- **Straßen / Anbindung / ÖPNV**

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt unverändert über die Sauerbornstraße (K 9) und die von ihr in der Planzeichnung vorgesehenen Zufahrten.

Über die angrenzende Sauerbornstraße (Kreisstraße 9) und die ca. 55 m westlich bereits folgende Alte Heerstraße (L 3352) ist das Gebiet auch gut an überregionale Verkehrswege (A 5, B 3) angebunden. Zudem sind die S-Bahn-Stationen am Bahnhof Groß-Karben (mit Bahnlinie Richtung Frankfurt mit S-Bahn-und Güterverkehr) über örtliche Busverbindungen gut erreichbar: So verkehrt die Buslinie 73 zwischen Bahnhof Groß-Karben und Petterweil ganztägig (zwischen 05:15 und 21.00 Uhr) im 30-Minuten-Takt und weist einen vertakteten Übergang zwischen den Buslinien 7, 74, 260 und der S-Bahnlinie 6 (Friedberg – Frankfurt) auf; und die Regionale Schnellbuslinie 260 verkehrt u. a. zwischen dem Bahnhof Groß-Karben, Petterweil, Bad Homburg, Oberursel, Kronberg und Königstein ganztags (6.00 bis 19.00 Uhr) im 60-Minuten-Takt.

Wie aus der Planurkunde deutlich wird, haben sich Zuschnitt und Größe der Planstraßenfläche gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan aber geändert.

Die darin noch festgesetzte (aufgrund der zu geringen Breite von ca. 3,50 m nur begrenzt leistungsfähige) Zuwegung auf dem Flurstück 722/4 im Westen, die mangels verfügbarer Flächen auch nicht verbreitert werden konnte und kann, wird in eine private Grünfläche umgewidmet, da sie als (Not-)Ausfahrt nicht mehr benötigt wird (dazu s. Erläuterungen in Kap. 6, unter Ziffer 2).

Die im Süden des Plangebietes festgesetzten Wohngebietsflächen werden weiterhin durch eine Zufahrt östlich des bestehenden Mehrfamilienhauses Nr. 1 gesichert, die im Bereich der Zufahrt auf die vorhandene Parzellenbreite verbreitert wird, welche durch den Einmünderadius des rechtskräftigen Bebauungsplanes definiert wurde, sodass die Straße an der Grenze zur Sauerbornstraße unverändert breit bleibt (ca. 6,70 m; eindeutig definiert durch zwei Katasterpunkte). Diese Breite, die auch hinreichende Spielräume bei der konkreten (im Bebauungsplan nicht festzulegenden) Ausgestaltung dieser Privatstraße (Fahrbahn, Gehweg, Begleitgrün, ggf. gar Stellplätze in Längsaufstellung etc.) belässt, wird auf den ersten knapp 22 Metern zunächst beibehalten und weitet sich im Süden um ca. 7,0 m in östliche Richtung auf. Dies ist in der bereits sehr konkreten Planung eines Bauträgers und der Anordnung von Grundstückszufahrten und Stellplätzen etc. begründet.

Nach Westen hin – im Bereich südlich des Mehrfamilienhauses Sauerbornstraße 1 - wird die private Straßenfläche lediglich noch in einer Tiefe von 6,40 m (ab der Parzellengrenze zum Mehrfamilienhaus) geplant, sodass hier gegenüber der Ursprungsplanung ein recht hoher Anteil an privater Grundstücksfläche (zulasten von Straßenfläche) „gewonnen“ und demzufolge der Versiegelungsgrad hier deutlich gemindert werden kann.

Die Straßenfläche endet sodann in einem Abstand von 5,50 m von der westlichen Parzellengrenze, da hier bereits Stellplätze auf Privatgrundstücken vorgesehen sind.

Die geplante direkte Zufahrt zur Sauerbornstraße ist bezüglich ihrer Lage und Ausführung noch detailliert vor der Bauausführung mit Hessen Mobil bzw. der Straßenmeisterei Friedberg abzustimmen und baulich auszubilden. Dazu werden in der Planurkunde unverändert die freizuhaltenden Sichtfelder gemäß RAL 2012 eingezeichnet und festgesetzt, dass diese von jeglicher sichtbehindernder Nutzung über 1,00 m Höhe freizuhalten sind. Eventuell erforderliche Aufbrüche von Teilen der Kreisstraße zur Herstellung von Ver- und Entsorgungsleistungen oder sonstiger baulicher Anlagen bedürfen in jedem Einzelfall der besonderen Erlaubnis; diese ist bei der zuständigen Straßenmeisterei Friedberg frühzeitig schriftlich unter Angabe der Aufgrabungsstelle und deren Tiefe zu beantragen.

- **Ruhender Verkehr**

Die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Karben werden unverändert als örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 4 i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 4 HBO sowie § 44 HBO und § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, lediglich das Datum der zwischenzeitlich aktualisierten Satzung (vom 14.07.2016) wurde angepasst. Die erforderlichen Stellplätze nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung sind vom jeweiligen Bauherrn auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

Es wird auch unverändert textlich festgesetzt, dass die Abstellflächen der Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind, um den Abfluss des Oberflächenwassers weiter zu minimieren und die Grundwasserneubildung am bisherigen Ort zu ermöglichen.

6. Auflistung und Begründung der einzelnen Änderungen

- Die beigefügte **Planzeichnung** zur vorliegenden 1. Änderung ersetzt die bisher gültige Planzeichnung vollständig.
- Auch werden in dem ebenfalls beigefügten **Satzungstext in der Fassung der 1. Änderung** nicht nur die einzelnen Änderung festgeschrieben, sondern es wird – zur besseren Nachvollziehbarkeit und Handhabbarkeit - ein neuer Satzungstext mit sämtlichen künftig geltenden Festsetzungen aufgeführt, sodass diese Fassung den Satzungstext des Ursprungs-Bebauungsplan vollständig ersetzt.

Zur besseren Transparenz bzw. zur Klarstellung der planerischen Änderungen werden **die Änderungen der textlichen Festsetzungen im Textteil aber wie folgt markiert**:

- So werden diejenigen textlichen Festsetzungen aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan, die in der vorliegenden 1. Änderung nicht übernommen werden und somit **nicht mehr gelten**, als ~~*kursiv gesetzter und durchgestrichener Text*~~ dargestellt.
- Es werden diejenigen textlichen Festsetzungen, die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan nicht enthalten waren und somit in der vorliegenden 1. Änderung **neu festgesetzt werden**, als T e x t m i t e r w e i t e r t e m B u c h s t a b e n - A b s t a n d dargestellt.
- Diejenigen textlichen Festsetzungen, die aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan in der vorliegenden 1. Änderung **unverändert übernommen werden**, werden in normaler Schriftform dargestellt.
- Nicht in besonderer Weise dargestellt sind lediglich redaktionelle Anpassungen wie Nummerierungen etc. und / oder begriffliche Änderungen der bisher rechtskräftigen textlichen Festsetzungen.]

Im Folgenden werden die einzelnen Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Fassung der vorliegenden 1. Änderung gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan zusammenfassend aufgelistet und – soweit nicht bereits in den vorstehenden Kapiteln erläutert – im Einzelnen (stichwortartig) begründet.

1. **Änderung des Zuschnitts und der Dimensionierung der privaten Straßenverkehrsfläche** *(gemäß Planzeichnung*)
   Die bereits erläuterte Möglichkeit der Reduzierung der Straßenflächen, die nun nicht mehr für Wendemöglichkeiten von dreiachsigen Müllfahrzeugen ausgelegt werden müssen, entbindet die Planung nicht von der Notwendigkeit, die Flächen im Hinblick auf die Erfordernisse von Rettungsfahrzeugen etc. zu dimensionieren.
   Eine entsprechende Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle ist durch den konkret planenden Bauherrn bereits erfolgt – darauf basierend erfolgt die Planzeichnung.

   - *<u>Begründung</u>: Bessere Ausnutzung der verfügbaren Fläche für Wohnbaugrundstücke (dafür ein zentraler Müllgefäße-Abstelllplatz auf der privaten Fläche, am Rand zur Sauerbornstraße hin). (Dazu siehe auch Erläuterungen in Kap. 5.3).*

2. **Umwidmung der bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Parzelle 722/4** (zuvor: 722/1) **am Nordostrand in eine private Grünfläche.**

   - *<u>Begründung</u>: Diese Fläche wird nicht mehr als „Notaus- und -einfahrt" benötigt (dazu siehe auch Erläuterungen in den Kap. 1 und 5.3) und kann daher künftig gärtnerisch genutzt und gestaltet werden, mit der Folge der Minderung des Versiegelungsgrades etc..*

     Die bestehende Nutzung genießt Bestandsschutz. Im Falle einer Umnutzung ist jedoch lediglich die gärtnerische Anlage der Fläche zulässig.

3. **Änderung / Herausnahme der bisherigen Kennzeichnung eines Altlastenverdachtsstandortes im nördlichen Drittel des Geltungsbereiches.**

   Die in Abschnitt III. des Bebauungsplantextes des Ursprungs-Bebauungsplanes aufgeführten Aussagen zu dem im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Altlastenverdachtsstandort werden gestrichen; die entsprechende Kenntlichmachung der seinerzeit betroffenen Fläche in der Planurkunde wird entfernt.

   - *<u>Begründung</u>: Dazu siehe Erläuterungen in Kap. 4.3, im Unterpunkt ´Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen`.*

4. **Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe von bisher 9,0 m auf 9,70 m.**

   - *<u>Begründung</u>: Die bislang relativ restriktive Festsetzung ermöglichte zwar die unverändert angestrebte Ausnutzung für die zulässigen 2 Vollgeschosse, ließ aber (in Verbindung der festgesetzten Mindestdachneigung) kein zu Wohnzwecken sinnvoll nutzbares Dachgeschoss mehr zu. Um den bekanntlich hohen Bedarf an hinreichendem Wohnraum, auch und gerade für Familien mit mehreren Kindern, decken zu können, sollte aber – auch im Hinblick auf das bundes- und landespolitisch vorgegebene Gebot der Nachverdichtung erschlossener Bereiche zu Wohnzwecken - ein zumindest bewohnbares (und nicht nur als Abstellfläche nutzbares) Dachgeschoss ermöglicht werden. Dies dient auch der weitestmöglichen Erfüllung der regionalplanerisch vorgegebenen Dichtewerte (s. Kap. 4.1).*
     Die Erhöhung um lediglich 70 cm hat keine nennenswerten Nachteile für die nähere Umgebung oder für die optische Außenwirkung, zumal die übrigen Vorgaben zum Maß der bau-

lichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl, Traufhöhe, Zahl der Vollgeschosse, Wohneinheiten je Gebäude etc.) alle unverändert bleiben (dazu s. u.).

Außerdem sei angemerkt, dass die neuen Gebäude unmittelbar neben dem mit über 11,80 m Firsthöhe (und sogar einer Traufhöhe von bereits ca. 10,30 m) deutlich höheren Mehrfamilienhaus Sauerbornstraße 1 (mit 4 Vollgeschossen) errichtet werden, sodass auch die gebotene Einfügung in die nähere Umgebung mit der kleinteilig geprägten städtebaulichen Struktur des Ortskerns von Petterweil nicht infrage steht.

5. Die überbaubaren Flächen (Baufenster) werden an die neue Planung angepasst.

Dabei werden aber im Wesentlichen die zur neu zugeschnittenen Planstraße hin festgesetzten Baugrenzen an die neuen Grenzen (private Straße / Baugrundstücke) angepasst (sie wahren dort mindestens Abstände von 3,0 m).

Hingegen bleiben die am Südrand festgesetzten Baugrenzen unverändert mit dem dortigen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 5,0 m bzw. (im Zentrum der möglichen Bebauung) sogar von 7,50 m bestehen.

Auch nach Norden, zur Sauerbornstraße hin, bleibt der dort festgesetzte Abstand von 4,0 m (analog zur entsprechenden Grenze des westlich folgenden MFH Sauerbornstraße 1) unverändert.

Schließlich wird nach Osten hin zum einen die 3 m breite Baugrenze in der südlichen Bauzeile beibehalten, und der bisher am bestehenden Gebäude Sauerbornstraße 3 orientierte und daher geringere Abstand in der nördlichen Bauzeile wird auf durchgehend 3,0 m erhöht.

- *<u>Begründung</u>: Die erläuterten Anpassungen haben allenfalls geringfügige Auswirkungen. Die Verbreiterung des Abstandes im Nordosten resultiert aus dem Rückbau des ehemaligen Bestandsgebäudes Haus-Nr. 3, damit kann dem östlich folgenden Nachbarn der Mindestabstand von 3 m gewährt werden, der bisher durch das seit 1957 näher zu seiner Grenze errichtete Haus nicht gegeben war.*

6. Die textliche Festsetzung Ziffer 1.5.1 zur Mindestgröße der Baugrundstücke wird gestrichen.

Bisher war textlich vorgegeben, dass Grundstücke mit Einzelhäusern eine Größe von mindestens 310 qm und Grundstücke mit Doppelhäusern von mindestens 260 qm je Doppelhaushälften-Grundstück aufweisen müssen.

- *<u>Begründung</u>: Diese Festsetzung (die insbesondere der Vermeidung von unangemessenen Grundstücksteilungen bzw. Verdichtungen dienen sollte) erscheint im Hinblick auf die gewünschte Ausnutzung des ehemaligen Gewerbegrundstückes zu Wohnzwecken als zu restriktiv, insbesondere im Hinblick auf die umfangreichen sonstigen Vorgaben. An der vorliegenden Konzeption einer Doppelhaus-Bebauung (wie sie im Übrigen auch unmittelbar nördlich und unmittelbar südlich des Geltungsbereiches folgt) wird deutlich, dass auch mit kleineren Grundstücksgrößen keine unverhältnismäßige Verdichtung (die hier durch zahlreiche andere Festsetzungen vermieden wird; dazu s.u.) entstehen und – trotz der auch regionalplanerisch geforderten Erhöhung des Dichtwertes - auch ein hoher Wohnwert gesichert werden kann.*

7. Es werden die textlichen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt.

Die Ziffer 1.4.1 der Textfestsetzungen lautet künftig wie folgt.

[Die Textpassage, die neu eingefügt werden soll, ist als ***kursiv und fett gesetzter Text*** dargestellt.

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen von Grundstücken werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt *(siehe Plandarstellung)*.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundflächen von Terrassen an je einer Seite eines Gebäudes um bis zu 3,0 m über die jeweilige Baugrenze hinaus errichtet werden dürfen.
Diese Vorgabe und dieses Maß gelten auch für Elemente, die der dachseitigen Abschirmung dieser Terrassen dienen, wie Pfeiler, Überdachungen, Rankgerüste und vergleichbare, nicht massive bzw. geschlossene Elemente bis zu einer Maximalhöhe von 3,0m.
Dabei ist aber mit den genannten Anlagen zu den benachbarten Grundstücken südlich des Geltungsbereiches ein Mindestabstand von 4,0 m einzuhalten.

- *Begründung: Die oben (unter Pkt. 5) bereits erläuterte Beschränkung der überbaubaren Flächen dient u. a. der Sicherung größerer (Puffer-)Abstände der neuen Baukörper zur Bestands-Bebauung (vor allem südlich und östlich des Geltungsbereiches). Da aber gerade im Süden dieser Abstand mit 5,0 bis 7,50 m bereits deutlich über dem eigentlich zum Nachbarschaftsschutz hinreichenden 3m-Abstand der Landesbauordnung festgesetzt wurde, würde dies zu unangemessenen Einschränkungen für die Anordnung von Terrassen und den genannten untergeordneten Anlagen führen (die nach allgemeiner Rechtsprechung bei einer festen Verbindung mit dem Haus in der Regel auch im Baufenster liegen müssen). Da aber derartige Anlagen in diesem „Pufferbereich" keine nennenswerte Beeinträchtigung hervorrufen können, würde dies somit eine planerisch nicht gewollte unverhältnismäßige Einschränkung bedeuten. Die Baunutzungsverordnung eröffnet diese Möglichkeit ausdrücklich in den o. g. Paragrafen-Abschnitten (die dieser ergänzenden Festsetzung als Rechtsgrundlage zugrunde gelegt werden). Zur Klarstellung und zur Vermeidung von Missverständnissen wird dies daher bereits in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.*

8. Die textliche Festsetzung in Ziffer 1.6.2 zur Zulässigkeit von Nebenanlagen etc. außerhalb der Baufenster wird ergänzt bzw. geändert.

Die Ziffer 1.6.2 der Textfestsetzungen lautet künftig wie folgt.

[Eine Textpassage, die neu eingefügt werden soll, ist als ***kursiv und fett gesetzter Text*** dargestellt. Eine Textpassage, die entfernt werden soll, ist als ~~*kursiv gesetzter und durchgestrichener Text*~~ dargestellt.]

1.6.2 Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach HBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen – nicht allerdings in den Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und Erschließungs-Straße – errichtet werden. Außerhalb der Baugrenzen dürfen diese Anlagen aber nur eine Grundfläche ~~*von max. 5 qm*~~ ***von max. 8 qm*** und eine Gebäudehöhe von max. 3,0 m (höchster Punkt) aufweisen; und pro Gebäude (d.h. pro Einzelhaus oder pro Doppelhaushälfte) ist nur eine derartige Anlage außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Ausnahmen von diesen ***Vorgaben*** ~~*Maßen*~~ sind zulässig für Anlagen zur Ver- und Entsorgung ***sowie für Sammelplätze für Müllgefäße***.
Das Erfordernis, die Grundfläche dieser Nebenanlagen bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche nach den Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen, bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

- *<u>Begründung</u>: Den Bauherren soll zum einen die Errichtung eines Gartenhäuschens mit einer Grundfläche von lediglich etwas mehr als ca. 3,0 m x 2,5 m ermöglicht werden, was heute Mindeststandard bei der Unterbringung von Geräten etc. ist. Daran gemessen erscheint diese Festsetzung in ihrer bisherigen Fassung unangemessen restriktiv, zumal diese Anlagen ja weiterhin auch nicht im Randbereich zu Straßen stehen dürfen. Zum anderen soll ein (nun bereits konkret vorgesehener) Müllsammelplatz auch außerhalb der Baufenster möglich sein, zumal dieser funktionsgemäß im Randbereich zur öffentlichen, vom Müllfahrzeug befahrenen Straße platziert werden sollte. Grundsätzlich sollen gerade für die (immer notwendigen und ohne textliche Festsetzungen sowohl seitens der Baunutzungsverordnung als auch landesbauordnungsrechtlich grundsätzlich zulässigen) Anlagen zur Ver- und Entsorgung mehr Spielräume eröffnet werden, zumal von diesen in der Regel keine störenden Außenwirkungen o. ä. ausgehen.*

  Die abschließend hinzugefügte Ergänzung, dass die Grundfläche dieser Nebenanlagen bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche nach den Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen sind, hat mehr oder weniger lediglich klarstellenden Charakter und soll der Vermeidung von Missverständnissen bei der Baugenehmigung dienen..

9. Die textliche Festsetzung in Ziffer 2.3.2 zur Größe von Elementen, die der Abschirmung von Müllgefäßen dienen, wird geändert.

Die Ziffer 2.3.2 Buchstabe b) der Textfestsetzungen lautet künftig wie folgt.

[Eine Textpassage, die <u>neu eingefügt</u> werden soll, ist als ***kursiv und fett gesetzter Text*** dargestellt. Eine Textpassage, die <u>entfernt</u> werden soll, ist als ~~*kursiv gesetzter und durchgestrichener Text*~~ dargestellt.]

b) Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig und dürfen ~~*entlang der Erschließungsstraße*~~ ***entlang angrenzender Straßenverkehrsflächen*** maximal 3,0 m lang sein).

- *<u>Begründung</u>: Dies dient lediglich der Klarstellung und der Vermeidung von Konflikten bei der Baugenehmigung für einen Müllgefäße-Abstellplatz, der an der Ecke der privaten Planstraße zur Sauerbornstraße vorgesehen ist.*

10. Aktualisierung der Festsetzung mit der als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommenen Stellplatzsatzung der Stadt Karben

- *<u>Begründung</u>: Die Satzung (damals Stand vom 09.11.2012) wurde inzwischen neu gefasst (Stand: 14.07.2016). Die Bauherren müssen die neuen Vorgaben somit erfüllen.*

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes <u>bleiben unverändert</u>, so insbesondere die Festsetzungen

- zur Art der baulichen Nutzung,
- zur Grundflächenzahl (GRZ),
- zur Geschossflächenzahl (GFZ),
- zur maximalen Traufhöhe,
- zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse,
- zur offenen Bauweise,
- zu den zulässigen Hausformen (nur Einzel- und Doppelhäuser),

- zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude,
- zu allen festgesetzten Maßnahmen „*zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*“, also
  - wasserdurchlässige Befestigung von KFZ-Stellplätzen,
  - artenschutzrechtlich begründete Zeitfenster für die Rodung von Gehölzen, für Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes sowie für den Abriss / Rückbau von Gebäuden,
  - Anbringung von mindestens je 1 Vogel-Nistkasten auf jedem Baugrundstück,
- zu den grünordnerischen Vorgaben auf den Privatgrundstücken (*mindestens 20 % der Gesamtgrundstücksfläche als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten, Pflanzung von mindestens 1 standortgerechten Laubbaum II. Ordnung auf jedem bebauten Grundstück*)
- zum Erhalt der Rotbuche am Südrand,
- zum Erhalt der privaten Grünfläche im Osten (zum Lorscher Weg hin),
- zu Dächern (Dachform, -neigung und –eindeckung sowie PV-Anlagen)
- zu Einfriedungen,
- zu Werbeanlagen,

etc..

7. Beurteilung der Bebauungsplan-Änderung aus Sicht des Umwelt- bzw. Naturschutzes

Da die Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erstellt wird, gelten die Vorgaben des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1, wonach folgende Vorschriften nicht anzuwenden sind:

- die **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB
- die **Erstellung eines Umweltberichtes** nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Da es sich zudem, wie in Kap. 2 bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, **als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig**. Somit ist **auch ein Ausgleich** – sofern ein solcher auf Grundlage einer Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung hier überhaupt erforderlich würde (dazu s. nachfolgende Erläuterungen) - **nicht erforderlich.**

Allerdings müssen die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die **Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange** ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB Nr. 7 sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen

„die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (...)
j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i".

Beim Vergleich des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit der vorliegenden Änderung wird aber deutlich, dass durch die in vorstehendem Kapitel zusammengefassten Änderungen **kein zusätzlicher Eingriff** in Natur und Landschaft **stattfinden kann**.

Diese Wertung betrifft **sämtliche** in einer Umweltprüfung abzuarbeitenden **Schutzgüter**,

- Arten- und Biotopschutz (Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sowie auf den speziellen Artenschutz und die biologische Vielfalt),
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Boden- und Wasserhaushalt,
- Lokalklima / Lufthygiene,
- Orts- und Landschaftsbild / Erholungs-/ Erlebniswert,
- Kultur- und Sachgüter,

die im vorliegenden Fall nicht und vor allem nicht nachteilig von der Plan-Änderung tangiert werden, wie im Folgenden kurz erörtert werden soll. Auch sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge bzw. evtl. Wechselwirkungen zwischen den vorstehend genannten Parametern feststellbar.

So bewirken die Änderungen im Wesentlichen sogar Verbesserungen für die umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Belange, so insbesondere die

- Festsetzung einer neuen privaten Grünfläche auf einer bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Parzelle 722/4 am Nordwestrand in einer Größe von ca. 70 qm
- Verringerung der festgesetzten Straßenverkehrsflächen von ursprünglich ca. 574 qm auf nunmehr nur noch ca. 373 qm (zugunsten von Wohngebietsflächen und von der genannten Grünfläche).
  ⇒ <u>*Folgen*</u>: Weniger Versiegelung, weniger Oberflächenwasserabfluss, mehr Grünmasse, Verbesserung für das Ortsbild und das Lokalklima etc..

Lediglich die Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,0 m auf 9,70 m kann als nachteilige Auswirkung oder Eingriff (in das Orts- und Landschaftsbild sowie in die lokalklimatische Situation und ggf. auf das „Schutzgut Mensch") gewertet werden.

Da diese Erhöhung in der Gesamtbetrachtung jedoch nur untergeordnet ist und - wie in Kap. 6 unter Ziffer 4 bereits erläutert - gerade im Hinblick auf die Lage neben dem mit über 11,80 m Firsthöhe (und sogar einer Traufhöhe von bereits ca. 10,30 m) deutlich höheren Mehrfamilienhaus Sauerbornstraße 1 (mit 4 Vollgeschossen) nicht nennenswert ins Gewicht fällt, kann eine solche

nachteilige Auswirkung auf die potenziell betroffenen Schutzgüter als sehr gering bzw. vernachlässigbar gewertet werden.

Die sonstigen Änderungen zu Nebenanlagen etc. haben allenfalls marginale Auswirkungen und sind in der vorliegenden Bewertung zu vernachlässigen.

Weitere Ausführungen sind daher aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich.

8. Umsetzung der Planung

8.1 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich inzwischen im Eigentum eines regional tätigen Bauträgers, der dieses Gebiet nach den Vorgaben dieses Bebauungsplanes bebauen möchte.

8.2 Bodenordnung

Infolge der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse wird kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

8.3 Kosten, Finanzierung

Die Kostentragung für die Herstellung der Erschließungsanlagen auf den privaten und den öffentlichen Flächen sowie der Umsetzung der geplanten Bebauung wird mittels eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Karben und dem Grundstückseigentümer geregelt.

Die ggf. nicht in diesem Städtebaulichen Vertrag erfassten und zugeordneten Kosten werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen der Stadt Karben finanziert.

8.4 Flächenbilanz / Statistik

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf:

Festgesetzte Nutzung	**Fläche, ca. [qm]**	**Anteil an der Gesamtfläche [%]**
Allgemeines Wohngebiet	2.441	78,43 %
Straßenverkehrsfläche	373	11,99 %
Private Grünfläche West	70	2,25 %
Private Grünfläche Ost	228	7,33 %
Gesamtfläche	**3.112**	**100,00%**