



**Bebauungsplan Nr. 179 Bindweidgraben,
1. Änderung und Ergänzung**

**Stadt Karben,
Stadtteil Burg Gräfenrode**

Begründung/Vorentwurf

16. März 2018

Magistrat der Stadt Karben

vertreten durch
Fachbereich Stadtplanung, Bauen, Verkehr, Wifö
Herr Heinzel
Rathausplatz 1
61184 Karben
Tel.: 06039 481-500
Heiko.Heinzel@karben.de

Planung



Büro für Stadtplanung + Kommunalberatung

vertreten durch
Marita Striewe
Hennteichstraße 13
63743 Aschaffenburg
Tel 06021 / 4584413
Fax 06021 / 4584414
info@stadtplanung-kommunalberatung.de

Bearbeitung

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG
+ KOMMUNALBERATUNG**

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.2	Erfordernis und Geltungsbereich der Planaufstellung	5
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.4	Verfahrenswahl	6
2.	Städtebauliche und naturräumliche Bestandssituation	6
2.1	Topografie	6
2.2	Nutzung von Geltungsbereich und Umgebung	7
2.3	Bewuchs und Begrünungsdefizit	7
2.4	Infrastrukturanlagen	8
3.	Städtebauliche Planung	8
3.1	Fläche für Gemeinbedarf Art der baulichen Nutzung, Überbaubarkeit und Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Allgemeines Wohngebiet, Art der baulichen Nutzung, Überbaubarkeit und Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3	Vorgaben zur Gestaltung.....	9
3.4	Freiflächen und ökologische Aspekte auf den Baugrundstücken	10
3.5	Grünfläche.....	10
3.6	Verkehrsanbindung und Infrastruktur	10
4.	Städtebauliche Kenndaten der Planung	11
5.	Bodenordnung, Erschließung , Kosten	11
6.	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	12

Abbildungen:

Abb. 1:	Bisher rechtsgültiger „Bebauungsplan 179 Bindweidgraben“	4
Abb. 2:	aktuelles Luftbild, Quelle: www.google.de/maps , Zugriff am 19.02.2018	4
Abb. 3:	Geltungsbereich „Bebauungsplan 179 Bindweidgraben, 1. Änderung und Ergänzung“	5
Abb. 4:	Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt Stadt Karben, Burg Gräfenrode	5
Abb. 5-7:	Umgebung, OpenStreetMap, Luftbild, Denkmalatlas	6
Abb. 8 - 11:	unbebauter Geltungsbereich, Bolzplatz, Spielplatz, Spielgerät	7
Abb. 12 - 15 :	Kleingärten, verlängerte Freihofstraße, Pferdekoppeln, Nachbarhäuser	7
Abb. 16 -18:	Baumbestand am Spielgerät, an der Straße, im Lageplan.....	7
Abb. 19 -22:	verlängerte Freihofstraße, Bindweidgraben, Strommast.....	8

Tabelle:

Tab. 1:	Kenndaten Planung	11
---------	-------------------------	----

Fotos und Darstellungen

Soweit nicht anders angegeben: Striewe, Büro für Stadtplanung + Kommunalberatung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im nördlichen Stadtteil Burg Gräfenrode hat die Stadt Karben dringlichen Bedarf erkannt, eine Kindertagesstätte neu zu errichten, nachdem die bisher von anderer Trägerschaft betriebene Einrichtung aufgrund baulicher Mängel geschlossen werden musste.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 179 „Bindweidgraben“ für Burg Gräfenrode ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten und Spielplatz ausgewiesen. Sie befindet sich im Eigentum der Stadt und steht noch immer unbebaut zur Verfügung. Nachdem eine Neuerrichtung neben dem alten Standort im Pfarrgarten der Ortsmitte aufgrund der Topografie, der Rücksichtnahme auf die denkmalgeschützte Umgebung und erschwerter Erreichbarkeit in der verkehrlich gegebenen Situation verworfen wurde, soll das verfügbare Areal am Bindweidgraben genutzt werden.

Zur Unterbringung der Einrichtung braucht es eine passend dimensionierte Fläche für Gebäude und Außenbereich. Daneben soll auch weiterhin ein Spielplatz für die Öffentlichkeit betrieben werden. Ein Transportkanal mit DN 900 beschränkt die Bebaubarkeit der Fläche. Er kann aus Kosten- und Zeitgründen jedoch nicht verlegt werden. Diese Konstellation führt zur Beanspruchung von ca. 1.000 qm Fläche nordwestlich der Kanaltrasse bis zur Verlängerung der Freihofstraße.

Die Planziele der nun zu betreibenden Bebauungsplanung betreffen weiterhin die Unterbringung einer städtischen Kindertagesstätte und Grünfläche mit einem öffentlichen Spielplatz. Die beschriebene Grenzziehung resp. die damit umfangreicher verfügbare Fläche sowie die Nachbarschaft zu bestehender Bebauung und eine vorhandene Erschließung rechtfertigen, darüber hinaus einen kleineren Teil für Wohnbauzwecke vorzusehen.

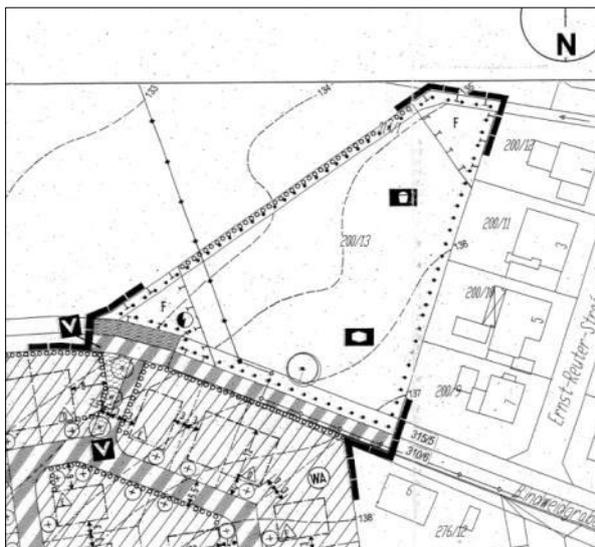


Abb. 1: Bisher rechtsgültiger „Bebauungsplan 179 Bindweidgraben“, ohne Maßstab

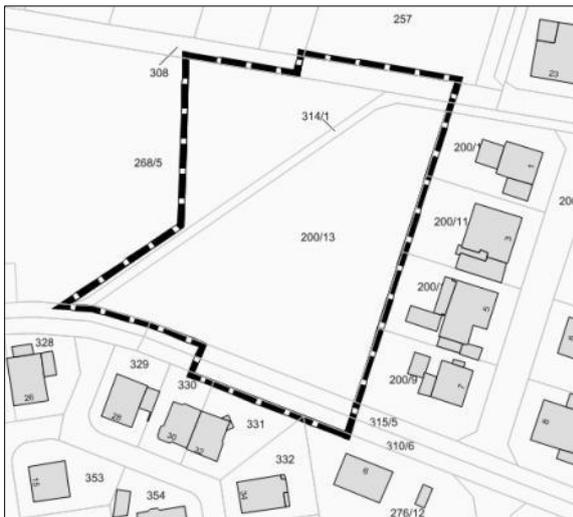


Abb. 2: aktuelles Luftbild, Quelle: www.google.de/maps, Zugriff am 19.02.2018, ohne Maßstab

1.2 Erfordernis und Geltungsbereich der Planaufstellung

Das Erfordernis der Planung resultiert aus der notwendigen Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf in den Aussenbereich, die mit Rücksicht auf den im Flurstück 200/13 verlegten Sammelkanal geschieht.

Die Grenze des Geltungsbereichs wird darauf abgestellt. Sie umfasst das Flurstück 200/13, den daran anschließenden Teil der ehemaligen Grabenparzelle 314/1 sowie das östlich gelegene Teilstück des Flurstücks 268/5. Weiterhin werden Teilfläche aus den Flurstücken 308, 310/6 und 315/5 der angrenzenden Verkehrsflächen in die Überarbeitung des Bebauungsplanes einbezogen, um seine Qualifizierung im Sinne des § 30 (1) BauGB zu gewährleisten.



Das Umfeld des Geltungsbereiches ist zu überwiegenden Teilen mit Einfamilienhäusern bebaut. Erschließungsanlagen sind mit der Straße Bindweidgraben gegeben bzw. führen mit der Freihofstraße in unmittelbare Nähe.

Der Geltungsbereich ist in der nebenstehenden Abbildung gekennzeichnet. Er enthält die oben benannten Flurstücke und umfasst 4.927 qm.

Abb. 3: Geltungsbereich „Bebauungsplan 179 Bindweidgraben, 1. Änderung und Ergänzung“, ohne Maßstab

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan und Flächennutzungsplan sind im Ballungsraum Rhein-Main in einem gemeinsamen Planwerk zusammenggeführt.

Karben liegt im nordöstlichen Ordnungsraum der Metropolregion FrankfurtRheinMain und ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Unterzentrum ausgewiesen. Burg Gräfenrode ist der nordöstliche Stadtteil, gelegen an der L 3351 resp. zwischen B 3 und B 45. Von den 22.682 Karbener Bürgerinnen und Bürgern wohnen 1.348 in Burg Gräfenrode (30.06.2017).

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung wird als Wohnbaufläche dargestellt, die von Regionalparkkorridor durchzogen und von einem überörtlichen Fahrradweg tangiert wird.



Abb.4: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Ausschnitt Stadt Karben, Burg Gräfenrode

Die Fläche, die die künftige Kindertagesstätte beansprucht, befindet sich am Ortsrand und ist bereits seit dem Jahr 2000 zum großen Teil für die Errichtung einer solchen Einrichtung vorgesehen. Genutzt wird die planungsrechtlich gesicherte Fläche bisher als Bolz- und Spielplatz, was gleichermaßen durch die geltenden Festsetzungen abgedeckt ist. Die Erweiterungsfläche von ca. 1.000 qm war bisher als Gartenland genutzt, fiel jedoch aus Altersgründen aus der Nutzung.

Die Inanspruchnahme zu baulichen Zwecken ist nunmehr erforderlich, vor allem, weil die zunächst beabsichtigte bauliche Verdichtung am bisherigen Standort der KiTa nicht angemessen mit dem dort gegebenen Denkmalschutz vereinbar ist. Andere Standortvarianten mit hinreichendem Flächenangebot sind für Burg Gräfenrode nicht zu erkennen.

1.5 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird aufgrund der ca. 1.000 qm umfassenden Erweiterung des Geltungsbereiches in den Aussenbereich hinein im regulären, zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Im Interesse der Versorgung der Familien und Kinder mit Betreuungsmöglichkeiten werden Zeitstraffungen im Rahmen des rechtlich Zulässigen ausgeschöpft.

2. Städtebauliche und naturräumliche Bestandssituation

Östlich des Ortsrandes und des alten Ortskerns befindet sich die Fläche, für die die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 179 Bindweidgraben vorgenommen wird.



Abb. 5: Umgebung, OpenStreetMap, alle ohne Maßstab



Abb. 6: Umgebung, Luftbild,



Abb. 7: Umgebung, Denkmalatlas,

2.1 Topografie

Die Fläche fällt von Südost nach Nordwest - an der Nordgrenze um ca. 1,0 m, an der Südgrenze um ca. 2,5 m. Der höchste Punkt liegt mit 137,5 m üNN an der Südostecke des Planungsgebietes. (S. Abb. 1)

2.2 Nutzung von Geltungsbereich und Umgebung

Die Fläche ist unbebaut und wird als Spiel- und Bolzplatz benutzt.



Abb 8 - 11: unbauter Geltungsbereich, Bolzplatz, Spielplatz, Spielgerät



Abb.12 - 15 : Kleingärten, verlängerte Freihofstraße, Pferdekoppeln, Nachbarhäuser

Im Süden und Osten schließen sich Wohnbaugrundstücke an, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Im Norden befinden sich umzäunte Pferdekoppeln. Das westlich angrenzende Areal wird kleingärtnerisch genutzt.

2.3 Bewuchs und Begrünungsdefizit

Die Fläche wird im Interesse ihrer Nutzung regelmäßig gemäht und gepflegt. Fünf Bäume befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches.



Abb.16 -18: Baumbestand am Spielgerät, an der Straße, im Lageplan

Kennzeichnung: 1 – Stechfichte (*Picea pungens*), 2 – Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), 3 – Spitzahorn /*Acer platanoides*)

Am Spielgerät befinden sich zwei Spitzahorn, die vor ca. 10 Jahren resp. zur Zeit der Herstellung des Spielplatzes gepflanzt wurden. Einer der Bäume hat aufgrund einer großen Stammwunde keine Entwicklungsperspektive. Nördlich der Straße Bindweidgraben befinden sich zwei ältere Stechfichten sowie eine Rosskastanie. Den Nadelbäumen kommt nur geringer ökologischer Wert zu. Die Kastanie zeigt kritische Verzweigungen und leidet unter Astungswunden mit Insektenbefall, der den Stamm beeinträchtigt.

Zu erwähnen ist weiterhin, dass im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan (siehe Abb. 1) zwei Feldgehölze mit insgesamt 470 qm Fläche vorgesehen waren, deren Realisierung noch aussteht. Es sollten heimische, standortgerechte Laubholzarten mit einer Bepflanzungsdichte von 1 Strauch/2 qm verwendet werden.

2.4 Infrastrukturanlagen



Abb.19 -22: verlängerte Freihofstraße, Bindweidgraben, Strommast

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Verlängerung der Freihofstraße begrenzt, im Süden durch die Straße „Bindweidgraben“, die die angrenzenden Baugrundstücke erschließt.

In geringem Abstand zum Bindweidgraben befindet sich ein Mast, an dem eine 20-kV-Stromtrasse in den Boden abgesenkt wird.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Fläche für Gemeinbedarf

Art der baulichen Nutzung, Überbaubarkeit und Maß der baulichen Nutzung

Südlich angrenzend an die Freihofstraße wird die Fläche für Gemeinbedarf angeordnet, in der eine Baufläche für die Errichtung der Kindertagesstätte präzisiert wird. Dies geschieht in der Nordwestecke, was primär dem vorhandenen Sammelkanal geschuldet ist, gleichzeitig aber auch eine gute Orientierung zu Sonnenstand resp. Himmelsrichtung mit sich bringt.

Der Kindergarten kann aufgrund seiner Funktion als Solitär gestaltet werden, der keine Angleichung an die benachbarten Baukörper sucht. Seine Größe wird mit den Festsetzungen von 700 qm Grundfläche, max. 4,5 m Höhe und offener Bauweise sparsam umrissen, um seine Kubatur im dörflichen Rahmen zu

ordnen, gleichzeitig aber auch höhere Räume für besondere Aktivitäten und ggf. verbesserten Klimaanpassung zu erlauben.

Bauliche Anlagen, die neben dem Hauptbaukörper entstehen, dürfen ebenso wie im Wohngebiet 2,5 m nicht überschreiten und alle Dächer dürfen nur um max. 0,4 m durch untergeordnete Anlagen überragt werden.

3.2 Allgemeines Wohngebiet, Art der baulichen Nutzung, Überbaubarkeit und Maß der baulichen Nutzung

Der Bindweidgraben ist als Erschließungsstraße vollständig hergestellt und dient auch in seinem westlichsten Abschnitt dieser Funktion, allerdings nur mit einseitiger Bebauung. Es ist insofern auch der Auslastung vorhandener Einrichtungen zuträglich, wenn nördlich angrenzend an der Straße Bindweidgraben eine Fläche für Privatgrundstücke ausgewiesen wird, auf der zwei bis vier Gebäude mit Wohnnutzung und ggf. verträglichen Gewerbebetrieben etc. möglich sind. Das südlich angrenzende Baugebiet erfährt damit eine Abrundung.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen denen, die auf der Südseite die Bebauung prägen. Die Überbaubarkeit ist mit Baugrenzen großzügig bestimmt, um individuelle Entscheidungen zur Anordnung der Gärten - im Süden/an der Straße oder im Norden/an der Kindertagesstätte - zuzulassen.

Die oben beschriebenen Höhenbegrenzungen für Nebengebäude und Anlagen, die die Dachoberfläche überragen, gilt auch hier.

3.3 Vorgaben zur Gestaltung

Auf Präzisierungen zur Dachgestaltung wird verzichtet. Es ist an dieser Stelle verträglich mit der Umgebung, wenn die wenigen möglichen Baukörper ein individuelles Erscheinungsbild erhalten. Es ist lediglich zu beachten, dass die Dächer eines jeweiligen Gebäudes harmonisch aufeinander abgestimmt sind.

Unpassend erscheinen den meisten Betrachtern jedoch reflektierende und glänzende Materialien in der Außengestaltung der Gebäude, was zum Anlass genommen wird, solche nur für Verglasungen und Energieanlagen zuzulassen.

Derr Blick auf zumeist als unschön eingeordnete Abfallbehälter wird vermieden, wenn entsprechende Abstellflächen abgeschirmt werden.

Die Beschränkung der Einfriedungen auf 1,3 m Höhe soll den Eindruck befördern, dass die Bebauung am Ortsrand ohne Abschottung auskommt und vielmehr die Außenanlagen helfen, den Übergang zur Landschaft zu gestalten.

3.4 Freiflächen und ökologische Aspekte auf den Baugrundstücken

Für die Bebauung der privaten Grundstücksflächen werden die südlich stehenden Bäume gefällt werden müssen. Die dem Spielgerät zugeordneten Bäume sollen am Ort verbleiben und in die Freifläche der Kindertagesstätte einbezogen werden.

Für den gesamten Geltungsbereich ist bestimmt, dass pro angefangenen 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Auf weitere Vorgaben wird angesichts der Flächengrößen bzw. der Funktion der Außenfläche am Kindergarten verzichtet, wenn gleich die Pflanzung von Sträuchern in der Fläche und als Hecke erwünscht ist und dem in der HBO enthaltenen Gebot zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen entspricht.

Bei der Artenauswahl wird jedoch ein Pflanzverbot für Nadelgehölze und nicht standortgerechte, immergrüne Gehölze festgelegt und bestimmt, dass 80 % der Pflanzen einheimisch, standortgerecht und laubtragend sein sollen. Bei dieser Auswahl der vorzuziehenden Arten hilft eine Artenliste.

Zur Anreicherung des Grundwassers wird festgesetzt, dass Niederschläge auf derselben oder angrenzenden Fläche zu versickern sind, soweit nichts entgegensteht.

Dem Vogelschutz während der Brutzeit dient die Vermeidung von Baumzerstörungen von März bis September. Insekten erhalten Schutz, wenn die vorgegebenen Lampen verwendet werden, was mittelbar auch Tieren und der Erzeugung von Obst und Gemüse dient. In den örtlichen Bauvorschriften werden vor allem Igel berücksichtigt, wenn Zäune mit einer minimalen Bodenfreiheit ausgeführt werden.

3.5 Grünfläche

In der Südwestecke des Geltungsbereiches wird eine öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt, die die Beibehaltung des Spielplatzes für die Kinder aus der Umgebung und für Gäste bedeutet.

Die Spielplatznutzung kann und soll ergänzt werden um Einrichtungen, die auch Begleitpersonen und Fahrradfahrenden Nutzen bringen: z.B. Ruhebänke und Tisch, Informationstafel, ggf. W-Lan-Hotspot und Ladestation für e-Bikes.

Die Vorgaben zur Pflanzung von Bäumen betrifft auch diese Fläche.

3.6 Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Die im Süden festgesetzte Wohnbaufläche wird durch die bereits vorhandene Straße „Bindweidgraben“ erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Die Erschließung der Kindertagesstätte wird ggf. straßen- und kanalseitige Ertüchtigung benötigen. Sie kann sich allerdings im Rahmen der im Norden festgesetzten Verkehrsfläche darauf beschränken, Zugang und Zufahrt zur Gemeinbedarfsfläche zu ordnen und ggf. einen Teil des Hausanschlusses im öffent-

lichen Raum zu verlegen. Da alle Aufgaben in der Hand der Kommune liegen, können die Erfordernisse abgestimmt auf die objektbezogene Freiflächenplanung festgelegt und realisiert werden.

Die Berücksichtigung des unterirdischen Sammelkanals, der innerhalb der Gemeinbedarfs- und der Grünfläche verlegt ist, ist mit der Kennzeichnung der Trasse ausreichend berücksichtigt. Auf die Festsetzung eines Leitungsrechtes wird verzichtet, da sie keine Flächen in privatem Eigentum in Anspruch nehmen wird. Vielmehr sind die Grenze des Wohngebietes und die überbaubare Fläche in der Gemeinbedarfsfläche so bestimmt, dass 1,5 m Abstand von der Achse des Kanals für Unterhaltungszwecke eingehalten werden.

Ebenso wird mit der oberirdischen Stromtrasse verfahren, die nördlich des Bindweidgrabens beginnt - Kennzeichnung ohne Leitungsrecht. Allerdings wird es erforderlich sein, den Standort der Absenkung zur unterirdischen Fortsetzung zu verlegen, um auch das westlich gelegene Wohnbaugrundstück bebaubar veräußern zu können.

4. Städtebauliche Kenndaten der Planung

Folgende Zahlen kennzeichnen die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Bindweidgraben:

	Absolute Größe	Anteil am Geltungsbereich
Geltungsbereich	4.927 qm	
Fläche für Gemeinbedarf/Kindertagesstätte	2.928 qm	0,594
Wohnbaufläche	1.055 qm	0,214
Grünfläche/Kinderspielplatz	425 qm	0,086
Verkehrsflächen	519 qm	0,106

Tab. 2: Kenndaten Planung

5. Bodenordnung, Erschließung , Kosten

Das Gelände befindet sich vollständig in städtischer Hand. Die Bodenordnung soll freihändig erfolgen.

Die Grundstückserschließung ist entsprechend der Notwendigkeit für die kommende Bebauung festgesetzt. Die Herstellung ist jedoch entbehrlich, weil sie im Süden bereits vorhanden ist und im Norden nur soweit erforderlich, wie sie zur Erreichung der Kindertagesstätte notwendig ist. Entsprechender Aufwand wird im Zuge der Projektkosten aufzuwenden sein.

Der vorhandene Transportkanal ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Soweit sein Bauraum nicht dauerhaft im Eigentum der Stadt Karben verbleiben sollte sind zum ggb. Zeitpunkt rechtliche Maßnahmen zu ergreifen.

6. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Wird zu ggb. Zeit ergänzt.

Entwurf der Begründung zum Vorentwurf

Aschaffenburg, 16.03.2018

Gez. M. Striewe

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG
+ KOMMUNALBERATUNG**

Dipl. Ing. Bauass. Marita Striewe

Hennteichstraße 13

63743 Aschaffenburg