Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 226
„Ortskern Klein-Karben“



Entwurf, 16.01.2020

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 226
„Ortskern Klein-Karben“

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag
der Stadt Karben

Stand: 16.01.2020

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB
Schulstrasse 6
65824 Schwalbach

Inhalt

A Rechtsgrundlagen 6

B Planungsrechtliche Festsetzungen 7

1 Art der baulichen Nutzung 7
1.1 Besondere Wohngebiete WB 1 – WB 5 7

2 Maß der baulichen Nutzung 7
2.1 Besondere Wohngebiete WB 1 7
2.2 Besondere Wohngebiete WB 2 7
2.3 Besondere Wohngebiete WB 3 7
2.4 Besondere Wohngebiete WB 4 und WB 5 8

3 Bauweise 8
3.1 Besondere Wohngebiete WB 1, WB 2, WB 3 und WB 5 8
3.2 Besondere Wohngebiete WB 4 8

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 8
4.1 Besondere Wohngebiete WB 1 – WB 5 8

5 Stellung der baulichen Anlagen 8

6 Stellplätze, Carports und Garagen 8
6.1 Besondere Wohngebiete WB 1 – WB 5 8

7 Flächen für Gemeinbedarf 8
7.1 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen 8

8 Anzahl der Wohneinheiten 9
8.1 Besondere Wohngebiete WB 1 – WB 5 9

9 Verkehrsflächen 9
9.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen 9
9.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 9
9.2.1 Fußgängerbereich 9

10 Flächen für Versorgungsanlagen 10
10.1 Zweckbestimmung Elektrizität 10

11 Grünflächen 10
11.1 Öffentliche Grünflächen 10
11.1.1 Straßenbegleitgrün 10
11.2 Private Grünflächen 10
11.2.1 Freizeitgärten 10

12 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 10
12.1 Erhaltung von Bäumen 10
12.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 10
12.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen 11
12.3.1 Besondere Wohngebiete WB 3 – WB 5 11
12.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 11

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 12

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen 12

2 Dachausbildung 12
2.1 Dachform 12

2.1.1 Besondere Wohngebiete WB 1 – WB 5 12
2.2 Dachgestaltung 12
2.2.1 Besondere Wohngebiete WB 1 – WB 5 12
3 Werbeanlagen 12
D Nachrichtliche Übernahmen 13
1 Schutz von Kulturdenkmälern 13
2 Artenschutz 13
E Hinweise 14
1 Beispielhafte Artenlisten zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen 14
2 Sicherung von Bodendenkmälern 14
3 Schutz von Kulturdenkmälern 15
4 Verwertung von Niederschlagswasser 15
5 Heilquellenschutz 15
6 Kampfmittel 15
7 Einwirkungen durch den Straßenverkehr 16
8 Freihaltung von Sichtfeldern an den Gemeindestraßeneinmündungen gemäß RASt06 16
9 Schutz bestehender und geplanter Leitungen 16
10 Klimaschutz 16
F Begründung 17
1 Anlass und Aufgabenstellung 17
2 Lage und Abgrenzung 17
3 Übergeordnete Planungsebenen 18
3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 18
4 Verfahrensablauf 20
5 Bestehende Rechtsverhältnisse 20
6 Bestandsdarstellung und Bewertung 20
6.1 Städtebauliche Situation 20
6.1.1 Verkehrliche Anbindung 20
6.1.2 Nutzungen 22
6.1.3 Bebauung 26
6.1.4 Denkmalschutz 30
6.1.5 Ruhender Verkehr 33
6.2 Landschaftliche Situation 34
7 Planerische Zielsetzung 35
7.1 Städtebauliche Zielsetzung 35
7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung 35
8 Planungsrechtliche Festsetzungen 36
8.1 Art der baulichen Nutzung 36
8.2 Maß der baulichen Nutzung 36
8.3 Bauweise 40
8.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 40
8.5 Stellung der baulichen Anlagen 41

8.6 Stellplätze, Carports und Garagen 41
8.7 Flächen für Gemeinbedarf 41
8.8 Anzahl der Wohneinheiten 41
8.9 Verkehrsflächen 42

9 Flächen für Versorgungsanlagen 42
9.1 Grünflächen 42
9.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 42

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 43
10.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen 43
10.2 Dachausbildung 43
10.3 Werbeanlagen 43

11 Artenschutz 43

12 Ver- und Entsorgung 44

G Verzeichnisse 45

1 Abbildungen 45

2 Tabellenverzeichnis 46

3 Quellenverzeichnis 47

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248)

- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)

- **Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GaV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2014 (GVBl. S. 286)

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Besondere Wohngebiete WB 1 – WB 5

(gem. § 4a BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. Sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Besondere Wohngebiete WB 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,9.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

2.2 Besondere Wohngebiete WB 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,7.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,4.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

2.3 Besondere Wohngebiete WB 3

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 1,0.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,0.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

2.4 Besondere Wohngebiete WB 4 und WB 5

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

3 Bauweise

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Besondere Wohngebiete WB 1, WB 2, WB 3 und WB 5

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO müssen die Gebäude auf den festgesetzten Baulinien errichtet werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind nicht einzuhalten.

3.2 Besondere Wohngebiete WB 4

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

4.1 Besondere Wohngebiete WB 1 – WB 5

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

5 Stellung der baulichen Anlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung ist, falls erforderlich, durch Planzeichen festgesetzt.

6 Stellplätze, Carports und Garagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

6.1 Besondere Wohngebiete WB 1 – WB 5

Stellplätze, Carports und Garagen sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 Flächen für Gemeinbedarf

(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

7.1 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

8 Anzahl der Wohneinheiten

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

8.1 Besondere Wohngebiete WB 1 – WB 5

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wie folgt festgesetzt:

Grundstücksgröße	**Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**
≤ 150 m²	1
151 m² - 300 m²	2
301 m² - 450 m²	3
451 m² - 600 m²	4
601 m² - 750 m²	5
751 m² - 900 m²	6
901 m² - 1.050 m²	7
1.051 m² - 1.200 m²	8
1.201 m² - 1.350 m²	9
1.351 m² - 1.500 m²	10
> 1.500 m²	12

9 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

9.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

9.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

9.2.1 Fußgängerbereich

Es werden öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

10 Flächen für Versorgungsanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

10.1 Zweckbestimmung Elektrizität

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig sind Anlagen zur Stromversorgung.

11 Grünflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

11.1 Öffentliche Grünflächen

11.1.1 Straßenbegleitgrün

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

11.2 Private Grünflächen

11.2.1 Freizeitgärten

Es werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ festgesetzt.

12 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

Die in den Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Karben, Rathausplatz 1, 61184 Karben, Fachbereich 5 – Stadtplanung, Bauen, Verkehr und Wirtschaftsförderung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

12.1 Erhaltung von Bäumen

Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Bauarbeiten entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, sind soweit möglich zu erhalten und bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen (vorzugsweise gemäß Pflanzliste E1) vorzunehmen.

12.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölz- und Grünbestände sind dauerhaft zu sichern.

Abgängige Gehölze sind in gleichem Umfang und Qualität zu ersetzen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Wege und sonstige befestigte Flächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

12.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

12.3.1 Besondere Wohngebiete WB 3 – WB 5

Bei Neubauvorhaben werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
- Mindestens 50 % der gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Vorschlagsliste E1 zu bepflanzen.
- Die Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.

12.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Rodungen und Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Brutsaison von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchführen.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind grundsätzlich mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen. Für jeweils 5 oberflächig angelegte Stellplätze ist ein standortgeeigneter Laubbaum (Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer Pflanzfläche von mindestens 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Parkplätzen mit mehr als 15 Stellplätzen sind die Stellplatzanlagen durch gliedernde Pflanzstreifen oder Pflanzinseln mit einer Mindestbreite von 1,00 m zu begrünen. Die Pflanzflächen sind gegen Be- und Überfahren zu sichern.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der jeweils gültigen Fassung.

2 Dachausbildung

2.1 Dachform

2.1.1 Besondere Wohngebiete WB 1 – WB 5

Es sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zulässig.

Nebenanlagen, Carports und Garagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Besondere Wohngebiete WB 1 – WB 5

Glänzende Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

3 Werbeanlagen

Werbeanlagen in Form von Blinklichtanlagen und mehrfarbige Wechsellichtanlagen sind unzulässig. Des Weiteren sind scharf gebündeltes Licht (Himmelstrahler) sowie Bild- und Schriftprojektoren unzulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Das Anstrahlen oder Hinterleuchten von Werbeanlagen darf nur mit weißem Licht erfolgen.

Leuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sind in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr abzuschalten. Dies gilt nicht für Werbeanlagen von Beherbergungsbetrieben und Schank- und Speisewirtschaften.

Für die von der Werbeanlagengestaltungssatzung erfassten Liegenschaften innerhalb des Plangebietes gilt die Werbeanlagengestaltungssatzung der Stadt Karben in der jeweils gültigen Fassung.

D Nachrichtliche Übernahmen

1 Schutz von Kulturdenkmälern

(gem. § 9 (6) BauGB i.V. mit § 2 (1) und (3) HDSchG)

Innerhalb des Plangebietes stehen 9 Gebäude als Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unter Schutz. Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Klein-Karben“ gem. § 2 Abs. 3 HDSchG. Die Mauern vor der Michaeliskirche bzw. am Spritzenhaus stehen ebenfalls unter Denkmalschutz und sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

2 Artenschutz

(gem. § 9 (6) BauGB i.V. mit § 44 (1) BNatSchG)

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

E Hinweise

1 Beispielhafte Artenlisten zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen

(gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Bäume:
Acer campestre (Feldahorn),
Acer platanoides (Spitzahorn),
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie),
Betula pendula (Birke),
Carpinus betulus (Hainbuche),
Fraxinus excelsior (Esche),
Prunus avium (Vogelkirsche),
Prunus padus (Traubenkirsche),
Quercus robur (Stieleiche),
Sorbus aucuparia (Eberesche),
Tilia cordata (Winterlinde),
Tilia platyphyllos (Sommerlinde),
Obstbäume.

Sträucher (Höhe mind. 60 cm):
Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn),
Cornus mas (Kornelkirsche),
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),
Corylus avellana (Hasel),
Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn),
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen),
Ligustrum vulgare (Liguster),
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche),
Mespilus germanica (Echte Mispel),
Prunus spinosa (Schlehe),
Rosa canina (Hundsrose),
Rubus spec. (Brombeere, Himbeere),
Salix caprea (Salweide),
Salix purpurea (Purpurweide),
Sambucus nigra (Schwarzer Holdunder),
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

Kletterpflanzen:
Clematis vitalba (Waldrebe),
Hedera helix (Efeu),
Humulus lupulus (Hopfen),
Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber),
Parthenocissus tric. „Veitchii“ (Wilder Wein),
Parthenocissus quinquefolius (Selbstkletternder Wein),
Vitis vinifera (Weinrebe),
Spalierobst.

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Bei jeder Einzelbaumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, ist im Vorfeld eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde / der

Kreisarchäologie des Wetteraukreises einzuholen. Diese bietet die Grundlage für eine kostenfreie Beobachtung der Baumaßnahme durch die Kreisarchäologie.

Der Kirchenbereich, in dessen Umfeld Bodendenkmäler liegen, ist ausgenommen. Hier gilt, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört würden. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung regelt hier die Kulturgutsicherung nach § 18 Abs. 5 HDSchG, deren Kosten durch den Verursacher zu tragen sind.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG); in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Sollten bedeutende Reste mittelalterlicher Bebauung / Fundamente, Tunnel oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

3 Schutz von Kulturdenkmälern

Instandsetzungen oder Umgestaltungen von denkmalgeschützten Gesamtanlagen und Kulturdenkmälern sowie von Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

4 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

5 Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33), in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind.

6 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass innerhalb des Plangebietes mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

7 Einwirkungen durch den Straßenverkehr

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße L 3205 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Karben hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

8 Freihaltung von Sichtfeldern an den Gemeindestraßeneinmündungen gemäß RASt06

Nach Kapitel 6.3.9.3 der RASt06 müssen an Knotenpunkten, Rad-/ Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

9 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

10 Klimaschutz

Es wird empfohlen, bei Neubauten einen Passivhaus- bzw. Niedrigenergiehausstandard zu berücksichtigen und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu verwenden. Dabei sind die Belange des Denkmalschutzes (siehe Kapitel E3) zu berücksichtigen.

F Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Plangebiet umfasst weite Teilbereiche des gewachsenen Ortskerns von Klein-Karben, überwiegend direkte und indirekte Anlieger beiderseits der Rathausstraße und der Rendeler Straße sowie die Bereiche zwischen den genannten Straßen. Die beengte Bebauung, oft ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften mit Hofreiten, fassen die Straßen innerhalb des Plangebietes ein. Die starke Topographie des nach Nordosten ansteigenden Geländes, sowie die gemischte Nutzung der Gebäude kennzeichnen die schwierige städtebauliche Situation dieser Ortskernlage. Die Verkehrsräume sind eng dimensioniert und stark frequentiert.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die bestehende und charakteristische Ortskernstruktur planungsrechtlich zu sichern und ortskernkompatible, gemischte Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Die wesentliche Aufgabe besteht in der Definition von Grenzen für ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung in diesem sensiblen innerörtlichen Bereich.

2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich des Karbener Stadtteils Klein-Karben und umfasst eine Gesamtgröße von 78.757 m² (7,9 ha). Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Kreuzungsbereich Rendeler Straße, Rathausstraße, Uhlandstraße und Homburger Straße an, im Süden an die Kirchgasse, die Straße An der Treppe und die Dortelweiler Straße. Im Westen wird das Plangebiet durch eine öffentliche Parkanlage, private Gartenflächen sowie bestehende Wohnbebauung begrenzt, im Osten ebenfalls durch private Gartenflächen sowie bestehende Wohnbebauung.

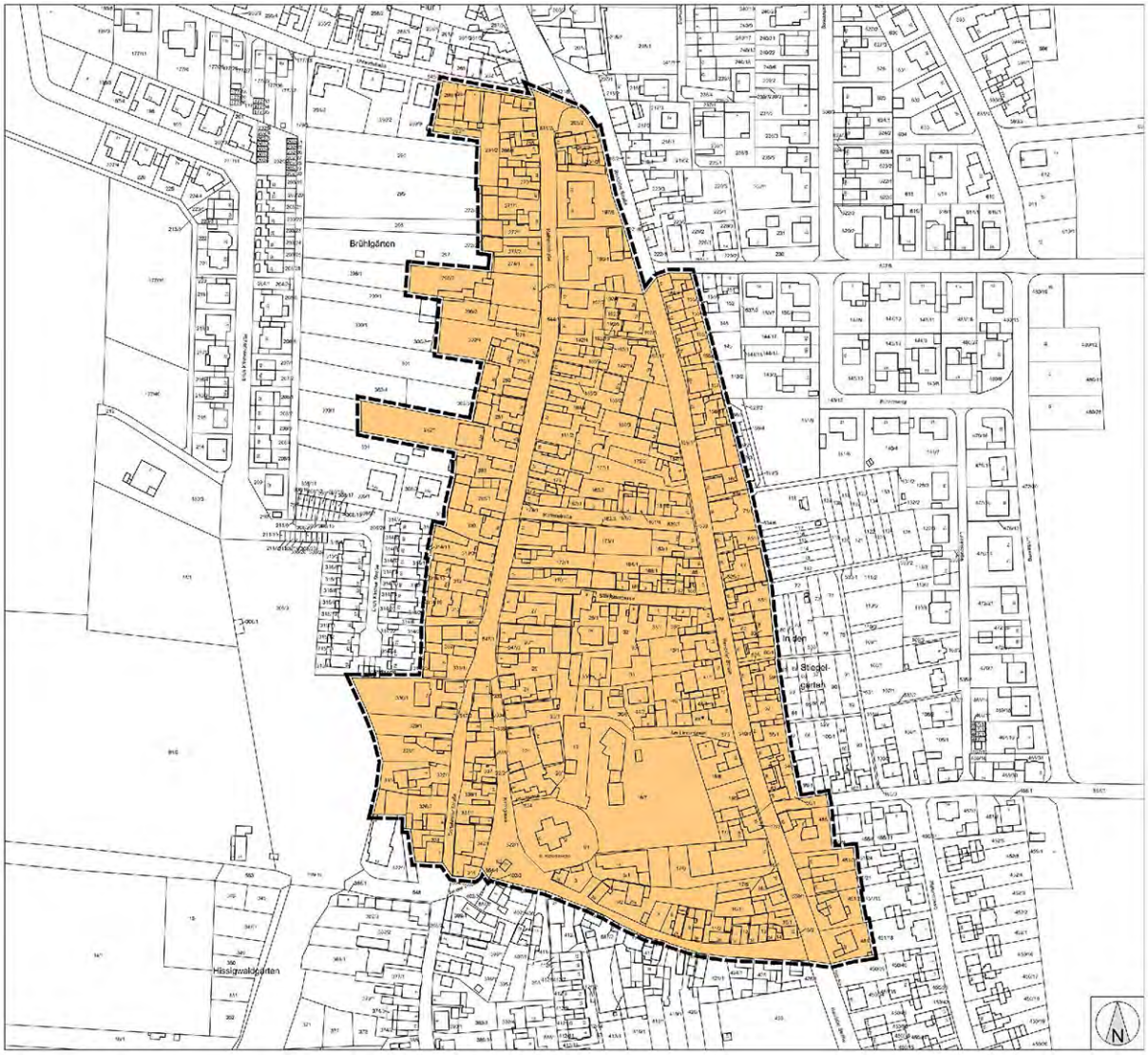


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getretenen ist, ist die Stadt Karben als Unterzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen (siehe Abbildung 2). In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden. Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Unterzentren die Funktion von Verknüpfungspunkten im öffentlichen Nahverkehr erfüllen können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 größtenteils als „Gemischte Baufläche“, Bestand dargestellt, sowie östlich der Rendeler Straße als „Wohnbaufläche“, Bestand. Des Weiteren sind kleine Teilflächen als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Friedhof“ und „wohnungsferne Gärten“ ausgewiesen (siehe Abbildung 3). Aufgrund des Überwiegens der Wohnnutzung ist die Festsetzung von Mischgebieten innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich nicht zulässig. Es erfolgt in Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain die Festsetzung von Besonderen Wohngebieten gem. § 4a BauNVO (Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung). Nach Rücksprache mit dem Regionalverband

FrankfurtRheinMain entspricht die Festsetzung von Besonderen Wohngebieten dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB.



Abbildung 2: **Klassifizierung Karbens als Unterzentrum** *(Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage einer Darstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010)*

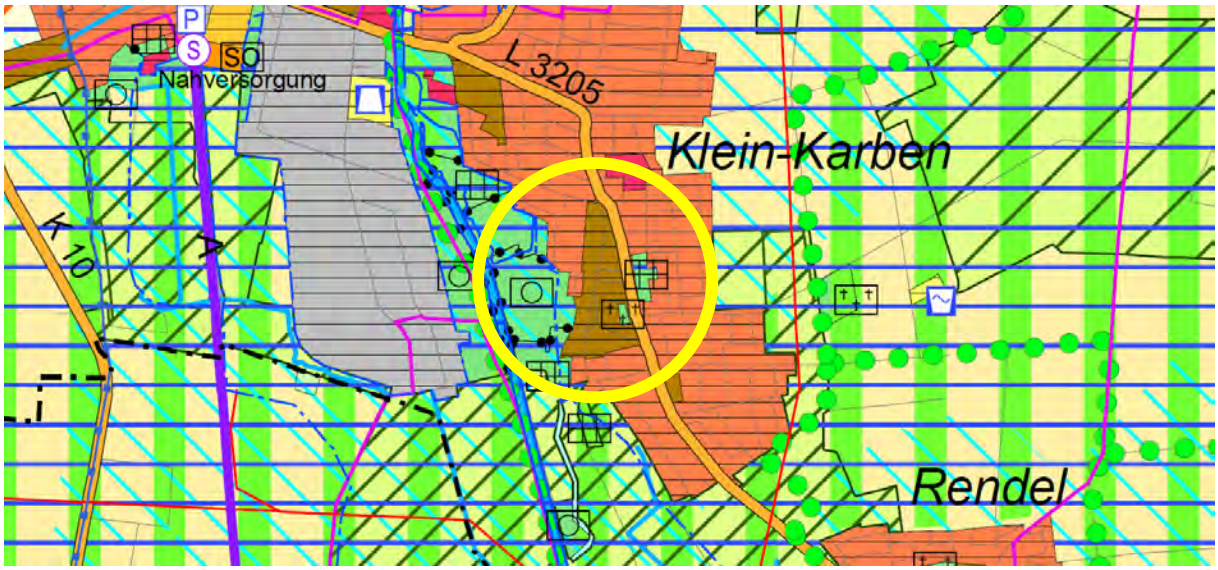


Abbildung 3: **Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010**

Gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen

/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Hinsichtlich der regionalplanerischen Dichtewerte wird auf die folgende Rechtsprechung vom Oktober 2016 hingewiesen:

> *„Der Plansatz Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen) gilt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete“ (VGH Hessen, 13.10.2016 – 4 C 962/15.N).*

Da sich das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben auf ein bestehendes Baugebiet bezieht, ist die Abarbeitung des Themas „Regionalplanerische Dichtewerte“ (auf der Grundlage der genannten Rechtsprechung) nicht erforderlich.

4 Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.09.2016 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben gefasst. Zeitgleich wurde der Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre für das Plangebiet gefasst. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre wurde bereits einmal bis zum 14.09.2019 verlängert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fanden in der Zeit vom 09.09.2019 bis 18.10.2019 statt.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich daher bislang nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Städtebauliche Situation

6.1.1 Verkehrliche Anbindung

Der Bereich innerhalb des Plangebietes stellt einen bebauten Siedlungsbereich dar und ist über bestehende öffentliche Straßenverkehrsflächen komplett erschlossen. Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Rendeler Straße, die im Norden Richtung Bundesstraße B 3 führt und im Süden Richtung Bundesstraße B 521. Das Plangebiet ist über die genannten Verbindungen gut an den regionalen und überregionalen Verkehr angebunden.

In einer Entfernung zum Plangebiet von ca. 2 km befindet sich der Bahnhof Groß Karben mit einem S-Bahn-Haltepunkt der Linie S6 (Friedberg → Frankfurt). Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebietes in der Rendeler Straße die Bushaltestelle „Klein-Karben Kirchgasse“ (siehe Abbildung 4), die von der Buslinie 74 (Bahnhof Groß Karben – Gewerbegebiet Karben – Hallenfreizeitbad – Kleinkarben – Rendel – teilw. Gronau) angedient wird. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich in der Homburger Straße die Bushaltestelle „Klein-Karben Schulstraße“, die ebenfalls von der Buslinie 74 angedient wird. Es besteht ein vertakteter Übergang zwischen den Buslinien 74, 72 (Groß-Karben – City-Center – Hallenfreizeitbad – Groß-Karben – Burg-Gräfenrode – Friedberg) und X27 (Regionale Schnellbuslinie;

Heldenbergen – Groß-Karben – Bahnhof Groß-Karben – Petterweil – Bad Homburg – Oberursel – Kronberg – Königstein) sowie der S-Bahnlinie 6. Die Bushaltestelle „Klein-Karben Kirchgasse“ ist zudem Haltepunkt des AnrufSammelTaxis 75 (AST-Verkehr). Dieses verkehrt während der Abendstunden im Anschluss an den Linienbusverkehr werktäglich bis zur letzten S-Bahn (telefonische Voranmeldung mindestens 30 Minuten vorher).



Abbildung 4: **Bushaltestelle „Klein-Karben Kirchgasse“ innerhalb des Plangebietes** *(Quelle: eigene Aufnahme)*

Fußwegeverbindungen innerhalb des Plangebietes sind größtenteils entlang der Straßen vorhanden. Diese befinden sich teilweise auf schmalen Bürgersteigen. Vereinzelnd gibt es separate Fußwegeverbindungen innerhalb des Plangebietes, die überwiegend durch eine geringe Breite gekennzeichnet sind (siehe Abbildung 5).



Abbildung 5: **Schmale Fußwegeverbindung in der Rittergasse (links), Fußwegeverbindung zwischen der Straße An der Treppe und der Kirchgasse (rechts)** *(Quelle: eigene Aufnahme)*

6.1.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt (siehe Abbildung 13). Die Wohnnutzung wird durch gewerbliche Nutzungen ergänzt, die die Wohnnutzung nachhaltig prägen (siehe Abbildung 6 bis Abbildung 11). Infrastrukturelle Angebote des täglichen Bedarfs sowie weitere gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich insbesondere in der Rathausstraße (Zentrum Rathausstraße). Weitere gewerbliche Nutzungen wie z.B. eine Metzgerei mit Partyservice, ein Einkaufskiosk, eine Schank- und Speisewirtschaft, ein Obst- und Gemüsehandel, ein Nagelstudio, ein Hausmeisterservice, eine Finanzberatung, eine Unternehmensberatung, ein Trockenbauer, eine Fußpflege, ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb, ein Limousinen-Service, ein Eventservice, ein Schilder- und Lichtreklamehersteller und ein Webdesigner sind über das ganze Plangebiet verteilt untergebracht (Quelle: Auszug aus dem Gewerberegister der Stadt Karben).

Im Süden des Plangebiets oberhalb der Kirchgasse, befindet sich die evangelische St. Michaelis Kirche mit Pfarrzentrum und Außengelände (siehe Abbildung 12).

Am Gebäude Rathausstraße 35 (Alte Schule) befinden sich ein amtlicher Bekanntmachungskasten der Stadt Karben sowie ein öffentlicher Bücherschrank (siehe Abbildung 14).



Abbildung 6: **Beispielhafte gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes** *(Quelle: eigene Aufnahme)*



Abbildung 7: **Beispielhafte gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes: Gardinenhaus und Hofladen** *(Quelle: eigene Aufnahme)*



Abbildung 8: **Beispielhafte gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes: Bodenleger und Hörgerätegeschäft** *(Quelle: eigene Aufnahme)*

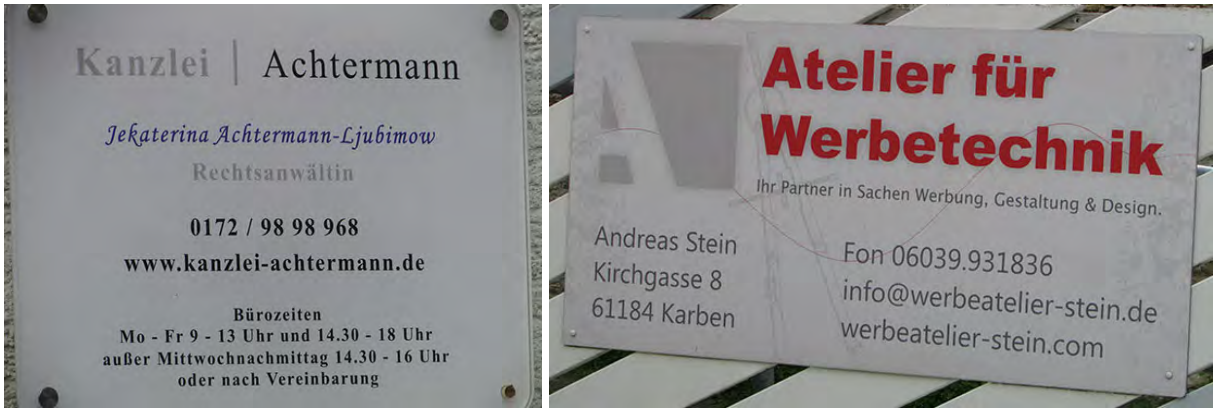


Abbildung 9: **Beispielhafte gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes: Kanzlei und Atelier für Werbetechnik** *(Quelle: eigene Aufnahme)*



Abbildung 10: **Beispielhafte gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes: Nagelstudio und Tattoo-Studio** *(Quelle: eigene Aufnahme)*



Abbildung 11: **Beispielhafte gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes: Metzgerei mit Partyservice, Einkaufskiosk und Schank- und Speisewirtschaft** *(Quelle: eigene Aufnahme)*





Abbildung 12: **St. Michaelis Kirche mit Pfarrzentrum** *(Quelle: eigene Aufnahme)*

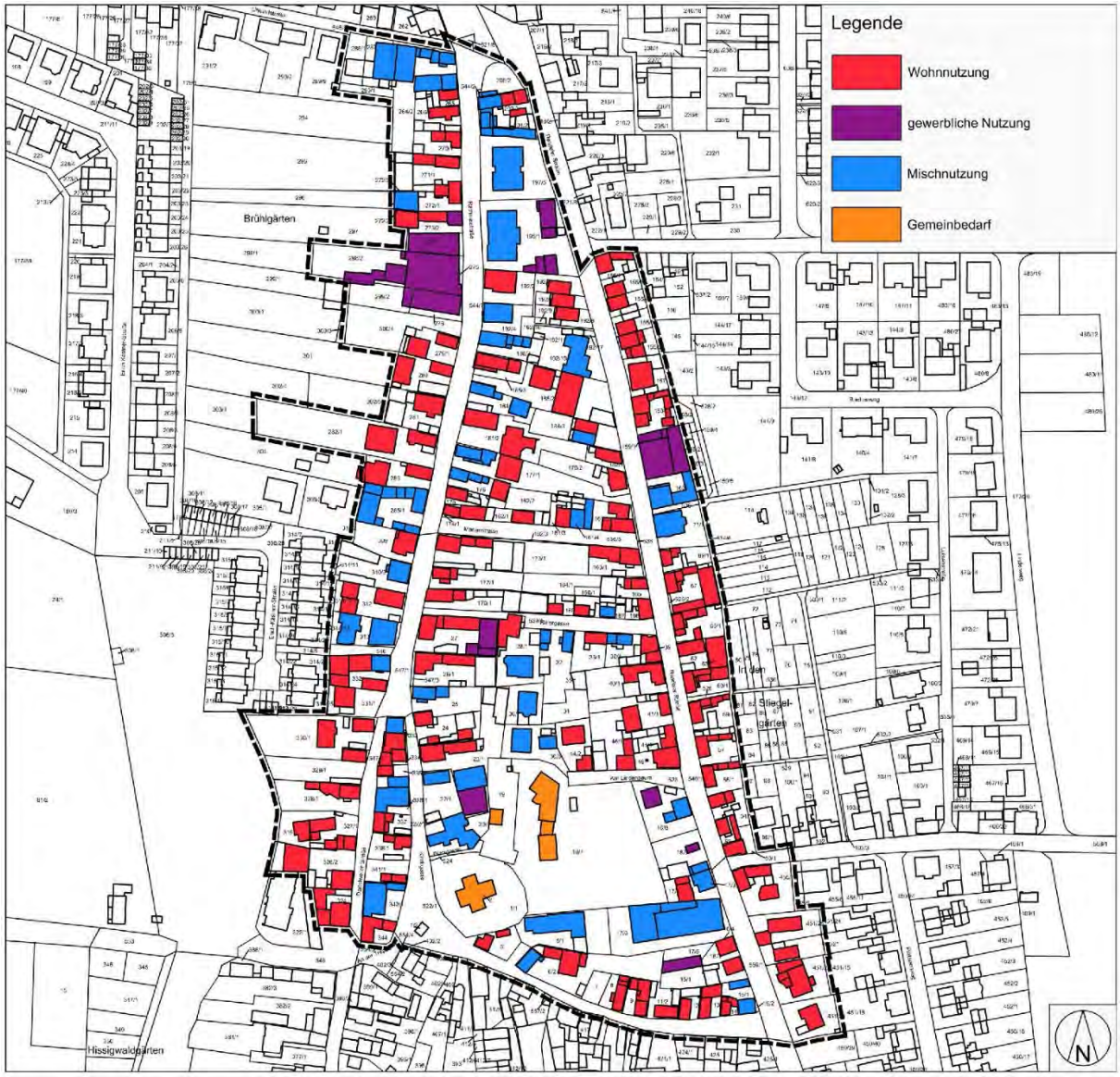


Abbildung 13: **Bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebietes** *(Quelle: eigene Darstellung)*



Abbildung 14: Amtlicher Bekanntmachungskasten und öffentlicher Bücherschrank innerhalb des Plangebietes *(Quelle: eigene Aufnahme)*

6.1.3 Bebauung

Der Siedlungsbereich im Plangebiet weist grundsätzlich eine bauliche Heterogenität auf, die sich einerseits aus den verschiedenen Baustilen ergibt, aber auch auf die topographischen Gegebenheiten und das Alter der Gebäude zurückzuführen ist. Im Gebiet ist historische Bausubstanz vorzufinden, die teilweise noch vor dem 19. Jahrhundert errichtet worden ist. Neun Gebäude stehen als Einzelkulturdenkmäler unter Schutz (siehe Abbildung 15). Des Weiteren sind einige Gebäude Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Klein-Karben“ (siehe nachfolgendes Kapitel F6.1.4).

Charakteristisch für das Plangebiet sind Hofreitenstrukturen ursprünglich landwirtschaftlich genutzter Liegenschaften (siehe Abbildung 16). Diese sind durch eine straßenständige Bebauung mit Haupthaus, Nebengebäuden und einem Innenhof gekennzeichnet (siehe Abbildung 16). Die straßenständige Bebauung mit Sattel- und Walmdächern prägt das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes nachhaltig.



Abbildung 15: Denkmalgeschütztes Fachwerkhaus in der Dortelweiler Straße 1 (links), denkmalgeschütztes Fachwerkhaus in der Rendeler Straße 23 (rechts) *(Quelle: eigene Aufnahme)*



Abbildung 16: **Historische Hofreitenstrukturen mit straßenständiger Bebauung** *(Quelle: eigene Aufnahme)*

Im Hinblick auf die bestehenden Wohngebäude sind überwiegend Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser vorhanden (siehe Abbildung 17 und Abbildung 18). Zudem gibt es innerhalb des Plangebiet vereinzelnd Doppel- und Reihenhausstrukturen (siehe Abbildung 19).

Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. Baugrundstück und damit die städtebauliche Dichte ist im Bestand sehr unterschiedlich. Prägend sind Baugrundstücke mit ein bis drei Wohneinheiten. Darüber hinaus gibt es Baugrundstücke, die trotz teilweise geringer Grundstücksgrößen eine sehr hohe Zahl an Wohneinheiten besitzen (bis zu sieben Wohneinheiten). Ein Mehrfamilienhaus innerhalb des Plangebietes besitzt sogar 12 Wohneinheiten.

Die Wohngebäude weisen zum Großteil zwei Vollgeschosse auf. Die zweigeschossige Bebauung stellt die städtebaulich prägende Struktur des Plangebietes dar. Diese soll auch in Zukunft durch die Begrenzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf zwei planungsrechtlich gesichert werden.

Zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes auch eingeschossige Wohngebäude, die grundsätzlich Potenzial zur Nachverdichtung auf zwei Vollgeschosse besitzen.

Vereinzelnd gibt es im Plangebiet Gebäude, die durch ein sehr hohes Kellergeschoss eine Dreigeschossigkeit nach den Regelungen des Hessischen Bauordnung (HBO) aufweisen. Nach § 2 Abs. 5 S. 1 HBO sind Geschosse oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Nach § 2 Abs. 5 S. 3 HBO sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Die Dreigeschossigkeit durch ein sehr hohes Kellergeschoss stellt nicht die städtebaulich prägende Struktur des Plangebietes dar und ist auf einzelne Gebäude begrenzt. Die Dreigeschossigkeit kann daher durch den Bebauungsplan planungsrechtlich nicht gesichert werden. Sollte im Bestand eine Dreigeschossigkeit nach den Regelungen der HBO durch ein sehr hohes Kellergeschoss vorhanden sein, kann diese nur Bestandsschutz erhalten. Bei der Dreigeschossigkeit durch ein sehr hohes Kellergeschoss handelt es sich überwiegend um alte bzw. historische Bausubstanz. Die Geschosshöhen und die konkrete bauliche Ausbildung dieser Kellergeschosse (geringe bis keine Belichtung), lassen im Gegensatz zu einem Neubau oft keine höherwertige Nutzung zu (wie z.B. Wohnnutzung oder eine gewerbliche Nutzung). Bei einer Neubebauung ist das Kellergeschoss als Nicht-Vollgeschoss auszubilden, ansonsten wird es als Vollgeschoss angerechnet. Ein wesentliches Ziel muss es sein, die Höhenentwicklung des Plangebietes auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.



Abbildung 17: Einfamilienhäuer innerhalb des Plangebietes *(Quelle: eigene Aufnahme)*



Abbildung 18: Mehrfamilienhäuser innerhalb des Plangebietes *(Quelle: eigene Aufnahme)*



Abbildung 19: Doppelhäuser und Reihenhäuser in der Rendeler Straße *(Quelle: eigene Aufnahme)*

Die rein gewerblich genutzten Gebäude weisen meist ein Vollgeschoss auf, die gemischt genutzten Gebäude überwiegend zwei Vollgeschosse. Die gemischt genutzten Gebäude werden im Erdgeschoss bzw. Kellergeschoss meist gewerblich genutzt, in den darüber liegenden Geschossen zu Wohnzwecken.

In Bezug auf die Dachformen dominiert innerhalb des Plangebietes das Satteldach mit verschiedenen Neigungswinkeln. Eine weitere das Plangebiet prägende Dachform stellt das Walmdach dar. Zudem sind vereinzelnd Flachdächer vorhanden.



Abbildung 20: Satteldach und Walmdach innerhalb des Plangebietes *(Quelle: eigene Aufnahme)*

Hinsichtlich der Bebauung ist als Sonderform die evangelische St. Michaelis Kirche zu nennen (siehe Abbildung 12). Es handelt sich bei dem größtenteils gotischen Sakralbau um eine ursprüngliche Wehrkirche. Sie befindet sich in erhöhter Position und wird durch eine Maueranlage umgrenzt.

Die bauliche Dichte des Plangebietes ist durch die bestehende historische Hofreitenstruktur mit Haupthaus und Nebengebäuden sowie grenzständiger Bebauung geprägt. Durch die genannte Struktur ist die bauliche Ausnutzung der einzelnen Grundstücke prinzipiell höher als z.B. bei Neubaugebieten mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern. Der überwiegende Teil der Grundstücke weist eine bestehende Grundflächenzahl zwischen 0,41 und 0,6 auf (siehe Abbildung 21). Darüber hinaus gibt es Grundstücke, die u.a. aufgrund der Grundstückstiefe sowie Gartenflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich im Bestand eine Grundflächenzahl von 0,4 oder geringer besitzen. Ferner gibt es einige Grundstücke innerhalb des Plangebietes, die im Bestand hoch verdichtet sind und Grundflächenzahlen zwischen 0,61 und 1,0 aufweisen.

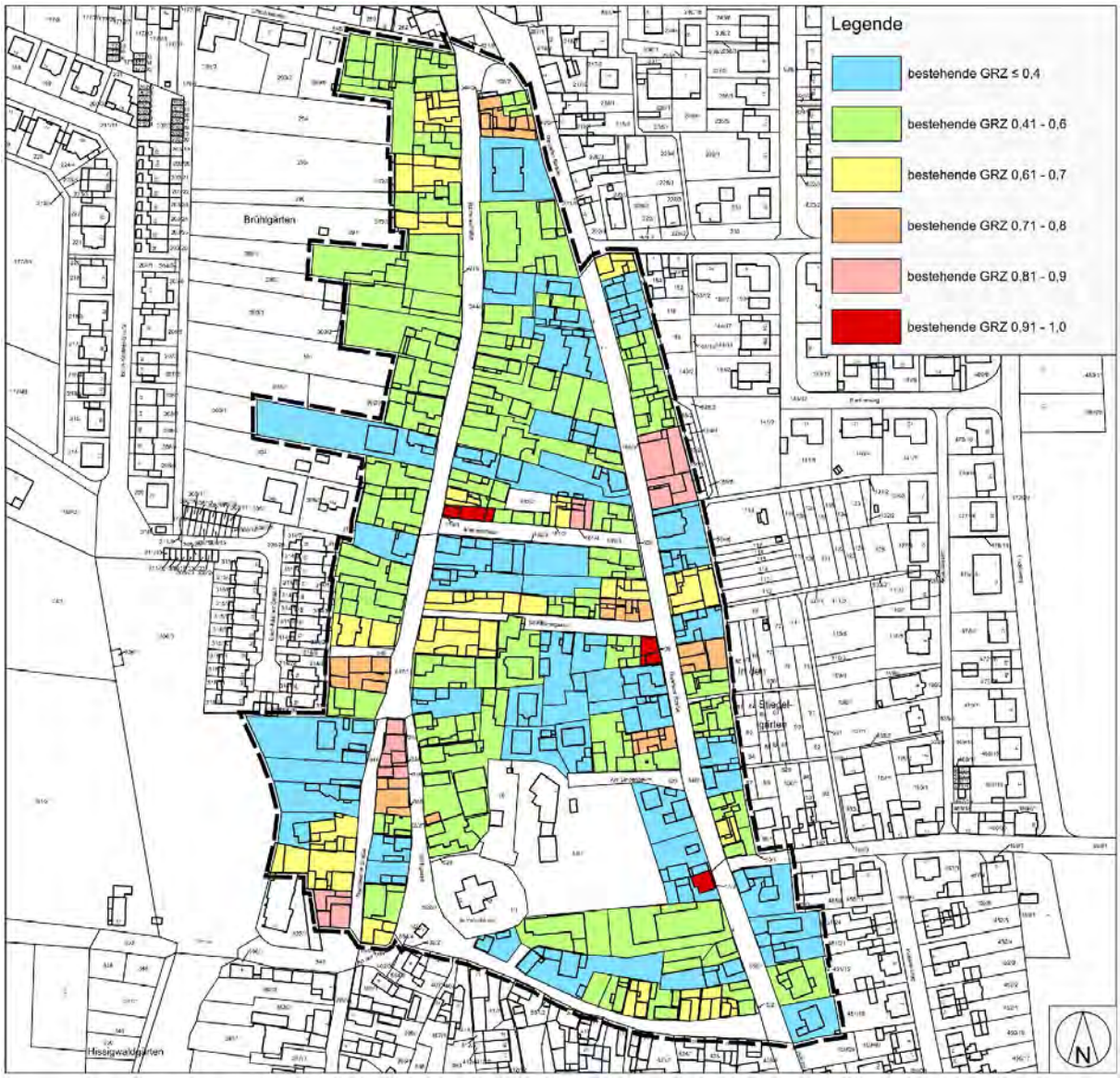


Abbildung 21: Bestehende Grundflächenzahlen innerhalb des Plangebietes *(Quelle: eigene Darstellung)*

6.1.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 9 Einzelkulturdenkmäler (gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG); siehe Abbildung 22):

Rathausstraße 1
„Zweigeschossiges, giebelständiges Fachwerkwohngebäude der Zeit um 1800; die zugehörige Hofanlage nicht erhalten. Vom Hof nur noch bemerkenswert drei steinerne Torpfosten, von denen der mittlere die Namensnennung H. GEIBEL sowie die Jahreszahl 1886 trägt. Das dreizonige Wohnhaus ist verputzt, das Fachwerkgefüge aber ungestört.“[a]

Rathausstraße 5
„Zweigeschossiges, traufständiges Fachwerkwohngebäude der 1. Hälfte des 18. Jahrhunderts; der Bau ist verputzt, besitzt einen hohen Sockel, der Zugang erfolgt über die zum Hof gelegene Traufseite. Der gesamte Hof, vierseitig umbaut und die Ecke zur Rittergasse einnehmend, ist noch in seinem ursprünglichen Gefüge erhalten.“[b]

Rathausstraße 35
„Ehem. Schule; Repräsentativer, zweigeschossiger Bau mit Rundbogenfenstern und offener Eingangshalle, Bauzeit ist die 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Um 1900 wird als Nutzung des Gebäudes eine Schule überliefert, ob es sich dabei auch um die ursprüngliche Zweckbestimmung handelt, muß vorläufig noch offen bleiben. Der Denkmalwert als öffentliches Gebäude, das im Zusammenhang einer allmählichen Ortserweiterung nach Norden, Richtung Groß-Karben, zu sehen ist, bleibt davon ohnehin unberührt.“[c]

Dortelweiler Straße 1
„An der Einmündung der zur Nidda-Niederung hinabführenden Dortelweiler Straße in die Rathaus- und Kirchstraße liegt das Fachwerkwohngebäude Dortelweiler Straße 1, das vermutlich aus der 1. Hälfte des 18. Jahrhunderts stammt. Die zugehörige Hofanlage ist nicht mehr ursprünglich erhalten. Das angesprochene Gebäude ist verputzt, das dreizonige Fachwerkgefüge aber weitgehend ungestört. Besonders schön der Eingang mit Freitreppe, zweiflügeliger Tür (19. Jahrhundert) und Vordach. Ein darüber liegendes zweiflügeliges Fenster im Obergeschoß mit in Blei gefaßter Verglasung.“[d]

Dortelweiler Straße 3
„Eingeschossiges, giebelständiges Fachwerkwohngebäude mit Kniestock; das Fachwerkgefüge des dreizonigen Baus offenbar weitgehend ursprünglich erhalten. Aussagen über das Baualter sind aufgrund der vollständigen Plattenverkleidung der Fachwerkkonstruktion nicht zu treffen, vergleichbare Bauten sind häufig in der Zeit um 1800 entstanden. Sie repräsentieren die Hofstellen von Kleinbauern, Tagelöhnern oder Handwerkern und sind aus sozialgeschichtlichen Gründen erhaltenswert.“[e]

Kirchgasse 13
„Spritzenhaus; Mitte des 18. Jahrhunderts wurde auf den Grundmauern eines Flankenturms aus dem 15. oder 16. Jahrhundert, der die Kirchhofummauerung zu sichern hatte, in Fachwerk ein Spritzenhaus aufgeschlagen. Ist der dörfliche Bautypus ohnehin schon erhaltenswert, so überlagert sich im vorliegenden Fall die Denkmalwürdigkeit des Spritzenhauses mit dem Aspekt des in vergangener Zeit wehrhaften Kirchhofes. Ferner verdeutlicht die Einbindung der Flankenturmbasis samt Fachwerkaufsatz in eine zum Nidda-Tal gelegene Stützmauer die topographische Lage Klein-Karbens an einer Hang-Kante zur folgenden Flußniederung.“[f]

Kirchgasse 14
„Ev. Pfarrkirche, ehem. St. Michael, mit Resten der Kirchhofbefestigung; Die Kirche wurde in wehrhaft erhöhter Lage auf der linken Nidda-Uferseite errichtet. Im aufgehenden Mauerwerk stellt sich die Mutterkirche der Pfarreien von Groß-Karben, Burg-Gräfenrode und Kaichen als überwiegend gotischer Bau über einem Grundriß in Form eines griechischen Kreuzes dar. Unter dem Schnittpunkt der Kreuzarme ist ein quadratischer, überwölbter Raum mit Apsis auf der Ostseite erhalten, der als Vierung eines ebenfalls kreuzförmigen romanischen Vorgängerbaus interpretiert wird. Ein Tympanon mit Kreuzrelief, im Zugang zu dem kryptaartigen Raum vermauert, ist ebenso dem älteren Bauwerk zuzuordnen wie eine Tierskulptur im Äußeren des heutigen Baus (Südarm des Kreuzes).

Für die Jahre 1663-1665 sind umfangreiche Reparaturarbeiten an der Kirche belegt. Zu diesem Zeitpunkt wurden vermutlich die Gewölbe der gotischen Kirche durch eine Flachdecke ersetzt. Es entstanden neue, zu späterer Zeit noch einmal erweiterte Emporen, eine neue Kanzel wurde angefertigt. Aus dem 18. Jahrhundert stammen das Altarkruzifix sowie das Kirchengestühl. Als Hinweis auf die gotische Entstehungszeit des Kirchenkorpus verbleiben nur noch Wandmalereien des 15. Jahrhunderts in den Nischen zweier Fenster.

Dem eingefriedeten Kirchhof sind nach Westen, Richtung Nidda-Tal, umfangreiche Stützmauern vorgelagert. Ein Flankenturm des 15. oder 16. Jahrhunderts, auf dessen Grundmauern im 18. Jahrhundert ein Spritzenhaus in Fachwerk aufgeschlagen wurde (vgl. Kirchstraße 13), verdeutlicht die auch wehrhafte Funktion von Kirche und umgebendem Hof.“[g]

Rendeler Straße 23

„Hofanlage aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts mit vorderem traufständigen Wohnhaus (verputztes Fachwerk) und hinterer firstparalleler Scheune (Rohziegelmauerwerk, vermutlich jünger als das Wohnhaus); der Hof repräsentiert das Klein-Karbener Ortswachstum während des 19. Jahrhunderts und ist deshalb erhaltenswert.“[h]



Abbildung 22: Denkmalschutz innerhalb des Plangebietes *(Quelle: eigene Darstellung)*

Gesamtanlage „Klein-Karben“
Des Weiteren sind einige Gebäude Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Klein-Karben“ (gem. § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)). Diese erstreckt sich entlang der Rathausstraße, beginnend an der Einmündung der Marienstraße, in Richtung Süden bis in die Kirchgasse.

„Die Gesamtanlage Klein-Karben konzentriert sich auf den einst wehrhaften Kirchhof und seine unmittelbare Umgebung. Der Kirchhof markiert mit seinen westlich umgebenden Stützmauern eine zum Nidda-Tal gerichtete Hangkante. Die historische Siedlung erstreckte sich zunächst unterhalb des Kirchbergs, linear dem Nidda-Tal folgend (von Süden nach Norden Gronauer Straße, Dortelweiler Straße, Rathausstraße, mit dem Kirchhof durch einen Treppenweg und die Kirchstraße verbunden). Die hier gelegenen historischen Bauerngehöfte stammen überwiegend aus dem 18. Jahrhundert, Teile der Kirchhofmauer sind noch spätmittelalterlich-frühneuzeitlichen Ursprungs. In der oberen Rathausstraße schließen sich Richtung Groß-Karben Bauerngehöfte der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts an, ein ebenfalls in dieser Zeit errichtetes öffentliches Gebäude (Schule oder Rathaus, Rathausstraße 35) markiert hier einen Gegenpol zum südlicher gelegenen Kirchhof.

Weiter hangaufwärts folgt die Rendeler Straße ebenfalls dem Nidda-Tal. Mag der Straßenzug selbst schon älter sein, Ansiedlungen erfolgten hier erst ab dem frühen 19. Jahrhundert. Aus dieser Zeit auch eine Friedhofserweiterung an der Rendeler Straße. Wenn es insgesamt nicht zu einer größeren Ausweisung denkmalgeschützter Zonen (Gesamtanlage) in Klein-Karben gekommen ist, so nicht aufgrund des Fehlens entsprechender historischer Siedlungsgefüge, sondern der zwischenzeitlich erfolgten Veränderungen im Sinne einer "Vervorstädterung". Nur beispielhaft sei hier die vollständige Aufsiedung des Mühlenareals am westlichen Ortsrand von Klein-Karben angeführt.“ [i]

6.1.5 Ruhender Verkehr

Der überwiegende Teil der Wohngebäude besitzt dem Gebäude zugeordnete oberirdische Stellplätze, Carports oder Garagen. Des Weiteren wird in den Innenhöfen geparkt. Bei Mehrfamilienhäusern sind Garagen teilweise zu Garagenhöfen aneinandergereiht (siehe Abbildung 23 und Abbildung 24).

Des Weiteren sind im öffentlichen Straßenraum straßenbegleitende Parkplätze vorhanden (siehe Abbildung 25). Die Nutzung ist teilweise durch eine zeitliche Befristung eingeschränkt. Im seitlichen und rückwärtigen Bereich des gewerblichen Gebäudes Rathausstraße 34/36 stehen Kundenparkplätze zur Verfügung (siehe Abbildung 25). Die evangelische St. Michaelis Kirche besitzt des Weiteren einen etwas größeren, unbefestigten Parkplatz (siehe Abbildung 26).





Abbildung 23: Parken im Innenhof (links), Carport (rechts) *(Quelle: eigene Aufnahme)*



Abbildung 24: Aneinandergereihte Garagen eines Mehrfamilienhauses (links), dem Gebäude zugeordnete oberirdische Stellplätze (rechts) *(Quelle: eigene Aufnahme)*



Abbildung 25: Parken auf ausgewiesenen Flächen im öffentlichen Straßenraum (links), Kundenparkplätze des Gebäudes Rathausstraße 34/36 (rechts) *(Quelle: eigene Aufnahme)*



Abbildung 26: Parkplatz der evangelischen St. Michaelis Kirche *(Quelle: eigene Aufnahme)*

6.2 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut und durch Verkehrsflächen voll erschlossen. Charakteristisch für das Gebiet ist die dichte Bebauung mit vielen Hofreiten sowie die den Ortskern prägende St. Michaelis Kirche. Auf Grund der dichten Bebauung mit teilweise großen

Hofflächen, sind nur wenige unbebaute Flächen in Form Gärten vorhanden. Lediglich im Bereich der St. Michaelis Kirche sowie zwischen Rittergasse und Am Lindenbaum sowie Marienstraße und Rittergasse, befinden sich etwas größere Freiflächen in Form von gärtnerischen Anlagen bzw. Hausgärten. Um die St. Michaelis Kirche herum sowie an der Ecke Rendeler Straße/Am Lindenbaum stehen ortsbildprägende Laubbäume. Die Straßen innerhalb des Plangebietes sind (bis auf die Ecke Rathaustraße/Rendeler Straße) ohne jegliches Straßenbegleitgrün oder Bäume. Am Westrand befinden sich größere zusammenhängende Freiflächen, welche überwiegend als Freizeitgärten genutzt werden.

7 Planerische Zielsetzung

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die wesentliche Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“ besteht in der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden und charakteristischen städtebaulichen Struktur des Ortskerns Klein-Karben. Diesbezüglich sind insbesondere die historischen Hofreitenstrukturen zu erhalten, die das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes in weiten Teilbereichen prägen. Es ist u.a. sicherzustellen, dass sich potenzielle Neubauten als Ersatz für Haupt- oder Nebengebäude in die historisch gewachsene Struktur einfügen. In diesem Zusammenhang sind Grenzen für ein verträglichen Maß der baulichen Nutzung des Plangebietes zu definieren. Die Definition eines verträglichen Maßes der baulichen Nutzung muss zur Konsequenz haben, dass im Zuge der baulichen Neuentwicklung oder Umstrukturierung von im Bestand hoch verdichteten Bereichen, eine Entsiegelung zu erfolgen hat. Zusätzlich zur Definition eines verträglichen Maßes der baulichen Nutzung ist die städtebauliche Dichte des Plangebietes durch die Regelung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten zu steuern.

Des Weiteren ist die bestehende Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes zu sichern. Das Plangebiet ist vorrangig durch Wohnnutzung geprägt. Des Weiteren gibt es einige gewerbliche Nutzungen, die nicht nur der Versorgung des Plangebietes dienen, sondern des gesamten Stadtteils Klein-Karben und darüber hinaus. Dieser Nutzungsmix prägt das Plangebiet nachhaltig.

Die Gemeinbedarfsfläche der evangelischen St. Michaelis Kirche ist im Bestand planungsrechtlich zu sichern. Ebenfalls ist die bestehende Transformatorenstation in der Rendeler Straße als solche festzusetzen.

Das Plangebiet ist komplett erschlossen. Die bestehende Erschließungsstruktur ist entsprechend festzusetzen, genau wie die bestehenden Fußwegeverbindungen innerhalb des Plangebietes.

7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Die wesentliche landschaftsplanerische Zielsetzung ist das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Überplanung von Flächen im Innenbereich wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Ein weiteres Ziel ist die Sicherung der wenigen im Gebiet vorhandenen Grünbestände, welche sich positiv auf das Lokalklima, den Boden- und Wasserhaushalt, die Biotopstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Hierdurch werden insbesondere auch artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt. Darüber hinaus sind auf Grund der dichten Ortskernbebauung keine zusätzlichen grünordnerischen Pflanzmaßnahmen geplant. Jedoch wird die Pflanzung weiterer Bäume im Straßenbereich empfohlen.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der bestehenden Nutzungsstruktur des Plangebietes entsprechend (siehe Kapitel F6.1.2), werden Besondere Wohngebiete WB (Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung) gem. § 4a BauNVO festgesetzt.

Gem. § 4a Abs. 1 NauNVO sind Besondere Wohngebiete überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen (Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Das Besondere Wohngebiet ist für Gebiete gedacht, in denen die Wohnnutzung vorherrscht und unverkennbar den Gebietscharakter prägt. Eine vorwiegende Wohnnutzung setzt ein merkliches, deutliches Übergewicht dieser Nutzungsart voraus; die Wohnnutzung muss nach dem Gebietscharakter des Besonderen Wohngebiets mehr als nur einfach überwiegen. Das Wohnen ist also die Hauptnutzungsart im Gebiet. Sowohl quantitativ als auch qualitativ gebührt ihr der Vorrang vor anderen Nutzungen, deren Unterbringung das Gebiet lediglich „auch“ dient. Das Wohnen umfasst Wohngebäude ebenso wie Wohnungen in Gebäuden, die teilweise anderen Nutzungen dienen.

Im Unterschied zu Allgemeinen Wohngebieten dienen die Besonderen Wohngebiete auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, ohne dass diese in einer dienenden Funktion zur Wohnnutzung stehen müssen. Beschränkungen der gewerblichen Nutzungen auf die Gebietsversorgung sind nicht vorgesehen. Das Gleiche gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Voraussetzung ist lediglich, dass die allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Der Gebietscharakter wird mit diesen anderen Nutzungen „angereichert“ und mitgeprägt. Eine Gleichwertigkeit der Nichtwohnnutzungen mit dem Wohnen, wie sie für das Mischgebiet kennzeichnend ist, kann in Besonderen Wohngebieten nicht angenommen werden.

In den Besonderen Wohngebieten werden Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Diese passen von ihrer Ausprägung her nicht in den historischen, teilweise denkmalgeschützten Ortskern von Klein-Karben. Die bestehenden gewerblich genutzten Flächen sollen gezielt für die Versorgung mit Gütern der überörtlichen Grundversorgung vorgehalten werden, damit Karben seiner Funktion als Unterzentrum im Verdichtungsraum gerecht werden kann (siehe Kapitel F3.1). Tankstellen passen aufgrund des benötigten Flächenbedarfs nicht in die bestehende kleinteilige Baustruktur. Zudem erzeugen Tankstellen ein hohes Verkehrsaufkommen. Dies soll, insbesondere zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung, vermieden werden. Ein Trading-Down-Effekt, der oftmals in Zusammenhang mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten einher geht, soll ebenfalls vermieden werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Besondere Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt (siehe Abbildung 27). Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass die Dichte des Plangebietes durch die historischen Hofreitenstrukturen geprägt ist. Um den Erhalt der historischen Hofreitenstrukturen zu gewährleisten, ist es erforderlich, eine GRZ von 0,6 festzusetzen. Da es sich bei dem Ortskern

„Klein-Karben“ um ein zusammenhängendes Stadtquartier handelt, wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine einheitliche GRZ von 0,6 festgesetzt. Die geordnete bauliche Entwicklung von im Bestand geringer verdichteten Grundstücken, erfolgt über die konkrete Anordnung der Baufenster, festgesetzte Flächen für Freizeitgärten (die keine Bauflächen darstellen und damit für die GRZ-/GFZ-Berechnung nicht relevant sind) sowie festgesetzte zusammenhängende Gartenzonen (die von einer Bebauung freizuhalten sind). Dadurch wird eine verträgliche bauliche Dichte des Plangebietes sichergestellt.

Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass es im Bestand Grundstücke gibt, die hoch verdichtet sind und Grundflächenzahlen zwischen 0,61 und 1,0 aufweisen. Die städtebauliche Bewertung dieser Grundstücke zeigt, dass eine hohe Verdichtung lediglich in dem Bereich zwischen der Dortelweiler Straße und der Kirchgasse (Besondere Wohngebiete WB 1 und WB 2) erforderlich ist. Die Baustruktur der Besonderen Wohngebiete WB 1 und WB 2 ist durch eine grenzständige Bebauung sowohl zur Dortelweiler Straße, als auch zur Kirchgasse geprägt. Dadurch werden in beiden Straßen klare Raumkanten gebildet, die einen historischen Kontext besitzen und für den Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes an dieser Stelle wichtig sind. Durch die geringe Grundstückstiefe kann die Obergrenze der GRZ von 0,6 unter Wahrung der grenzständigen Bebauung nicht eingehalten werden. Für das Besondere Wohngebiet WB 1 ist daher eine GRZ von 0,9 erforderlich, für das Besondere Wohngebiet WB 2 eine GRZ von 0,7.

Des Weiteren ist in diesem Zusammenhang das denkmalgeschützte Spritzenhaus in der Kirchgasse 13 (Besonderes Wohngebiet WB 3) zu nennen (siehe Kapitel F6.1.4). Das Flurstück des Spritzenhauses umfasst genau die Außenmauern des Gebäudes, weshalb hier im Bestand eine GRZ von 1,0 vorhanden ist. Um das denkmalgeschützte Spritzenhaus auch planungsrechtlich zu sichern, ist die Festsetzung einer GRZ von 1,0 erforderlich.

In Bezug auf die übrigen Grundstücke, die im Bestand hoch verdichtet sind und Grundflächenzahlen zwischen 0,61 und 1,0 aufweisen, gibt es kein städtebauliches Erfordernis zur Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Für diese wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die bestehenden, genehmigten baulichen Anlagen erhalten Bestandsschutz. Bei einer baulichen Neuentwicklung oder Umstrukturierung, muss die GRZ von 0,6 eingehalten werden, was zu einer Entsiegelung der entsprechenden Bereiche führt. Dadurch erfolgt die (erstmalige) Herstellung einer für das Plangebiet verträglichen baulichen Dichte.

Durch die Überschreitung der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen der GRZ in den Besonderen Wohngebieten WB 1, WB 2 und WB 3 werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, da u.a. Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes, zur Freihaltung zusammenhängender Gartenzonen sowie von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ erfolgen. Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, da sich westlich des Plangebietes ein öffentlicher Park sowie private Gartenflächen befinden. Auch östlich des Plangebietes befinden sich private Gartenflächen, die keine Bauflächen darstellen. Die Überschreitung der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen der GRZ in den Besonderen Wohngebieten WB 1, WB 2 und WB 3 ist daher als verträglich zu bewerten. Mit einer Größe von insgesamt 1.869 m² stellen die Besonderen Wohngebiete WB 1, WB 2 und WB 3 lediglich 3,2 % der Bauflächen innerhalb des Plangebietes und 2,4 % der Fläche des gesamten Plangebietes dar (siehe Tabelle 1). Die Flächen der Besonderen Wohngebiete WB 1, WB 2 und WB 3 besitzen daher im Verhältnis zu der gesamten Fläche des Plangebietes nur eine untergeordnete Bedeutung.

Das Plangebiet ist überwiegend durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt. Dies stellt die städtebaulich prägende Struktur des Plangebietes dar. Zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Begrenzung der Höhenentwicklung des Plangebietes auf ein verträgliches Maß, wird daher für alle Besonderen Wohngebiete die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

Vereinzelnd gibt es im Plangebiet Gebäude, die durch ein sehr hohes Kellergeschoss eine Dreigeschossigkeit nach den Regelungen des Hessischen Bauordnung (HBO) aufweisen. Die Dreigeschossigkeit durch ein sehr hohes Kellergeschoss stellt nicht die städtebaulich prägende Struktur des Plangebietes dar und ist auf einzelne Gebäude begrenzt. Die Dreigeschossigkeit kann daher durch den Bebauungsplan planungsrechtlich nicht gesichert werden. Sollte im Bestand eine Dreigeschossigkeit nach den Regelungen der HBO durch ein sehr hohes Kellergeschoss vorhanden sein, kann diese nur Bestandsschutz erhalten. Bei der Dreigeschossigkeit durch ein sehr hohes Kellergeschoss handelt es sich überwiegend um alte bzw. historische Bausubstanz. Die Geschosshöhen und die konkrete bauliche Ausbildung dieser Kellergeschosse (geringe bis keine Belichtung), lassen im Gegensatz zu einem Neubau oft keine höherwertige Nutzung zu (wie z.B. Wohnnutzung oder eine gewerbliche Nutzung). Bei einer Neubebauung ist das Kellergeschoss als Nicht-Vollgeschoss auszubilden, ansonsten wird es als Vollgeschoss angerechnet.

Analog zu der Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung und in Zusammenhang mit den festgesetzten Grundflächenzahlen, erfolgt die Festsetzung der Geschossflächenzahlen wie folgt:

- Besonderes Wohngebiet WB 1: 1,8
- Besonderes Wohngebiet WB 2: 1,4
- Besonderes Wohngebiet WB 3: 2,0
- Besonderes Wohngebiet WB 4: 1,2
- Besonderes Wohngebiet WB 5: 1,2

Mit Ausnahme der Besonderen Wohngebiete WB 1 und WB 3 erfolgt die Einhaltung der Obergrenze der Geschossflächenzahl des § 17 Abs. 1 BauNVO für Besondere Wohngebiete von 1,6. Die Gründe für die Überschreitung der Obergrenze in den Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 3 wurden bereits in Zusammenhang mit den festgesetzten Grundflächenzahlen ausführlich erläutert. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen in den Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 3 ist für den Erhalt der bestehenden Raumkanten zwingend erforderlich.



Abbildung 27: **Festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahlen innerhalb des Plangebietes**
(Quelle: eigene Darstellung)

Art	Fläche	Anteil	Grundflächenzahl	Geschoss-flächenzahl
WB 1	347 m²	0,4 %	0,9	1,8
WB 2	1.498 m²	1,9 %	0,7	1,4
WB 3	24 m²	0,0 %	1,0	2,0
WB 4	6.755 m²	8,6 %	0,6	1,2
WB 5	49.421 m²	62,8 %	0,6	1,2
WB gesamt	**58.045 m²**	**73,7 %**	**/**	**/**
Gemeinbedarfsfläche	**6.427 m²**	**8,2 %**	**/**	**/**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	12.205 m²	15,5 %	/	/
Öffentlicher Fußgängerbereich	96 m²	0,1 %	/	/
Straßenverkehrsfläche gesamt	**12.301 m²**	**15,6 %**	**/**	**/**
Öffentliche Grünfläche	216 m²	0,3 %	**/**	**/**
Private Grünfläche	1.753 m²	2,2 %	**/**	**/**
Grünfläche gesamt	**1.969 m²**	**2,5 %**	**/**	**/**
Fläche für Versorgungsanlagen	**15 m²**	**0,0 %**	**/**	**/**
Summe	**78.757 m²**	**100,0 %**	**/**	**/**

Tabelle 1: Flächenbilanz

8.3 Bauweise

Für die Besonderen Wohngebiete WB 1, WB 2, WB 3 und WB 5 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise müssen die Gebäude auf den festgesetzten Baulinien errichtet werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind nicht einzuhalten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen historisch gewachsenen Ortskern. In historisch gewachsenen Ortskernen werden die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen in vielen Fällen nicht eingehalten. Grenzständige Bebauung oder Gebäude, die nur einen geringen Grenzabstand aufweisen, prägen das städtebauliche Erscheinungsbild. Um die Strukturen des historisch gewachsenen Ortskerns planungsrechtlich zu sichern, ist die Definition einer abweichenden Bauweise in Zusammenhang mit der Festsetzung von Baulinien zwingend erforderlich. Bei einer Neubebauung eines Flurstücks ist der Brandschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Der bestehenden Bebauung entsprechend wir für das Besondere Wohngebiet WB 4 die offene Bauweise festgesetzt.

8.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen eindeutig definiert. Baulinien sind in den Bereichen festgesetzt, in denen die straßenständige Bebauung der Hauptgebäude das Stadtbild prägen. Die straßenständige Bebauung soll im Fall einer Neubebauung wiederhergestellt werden. Des Weiteren dienen die

Baulinien der planungsrechtlichen Sicherung der historisch gewachsenen Strukturen (siehe Kapitel F8.3).

8.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung wird für die straßenständigen Hauptbaukörper, die das städtebauliche, historische Erscheinungsbild des Ortskerns Klein-Karben nachhaltig prägen, zeichnerisch festgesetzt. Zielsetzung ist hier insbesondere der Erhalt der historisch gewachsenen Hofreitenstruktur.

8.6 Stellplätze, Carports und Garagen

Im Hinblick auf die Unterbringung von Stellplätzen, Carports und Garagen besteht innerhalb des Plangebietes keine einheitliche Struktur. Darüber hinaus liegt kein städtebauliches Erfordernis vor, die konkrete Lage der Stellplätze, Carports und Garagen auf den Baugrundstücken zu regeln. Daher wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports in den nicht überbaubaren und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Regelungen der Hessischen Bauordnung (HBO) und der Hessischen Garagenverordnung (GaV) sind prinzipiell einzuhalten.

8.7 Flächen für Gemeinbedarf

Die Flurstücke der evangelischen St. Michaelis Kirche mit Pfarrzentrum und Außengelände werden ihrer derzeitigen und zukünftig geplanten Nutzung entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

8.8 Anzahl der Wohneinheiten

Zusätzlich zur Definition eines verträglichen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt die Regelung der städtebaulichen Dichte des Plangebietes durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße:

Grundstücksgröße	**Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**
≤ 150 m²	1
151 m² - 300 m²	2
301 m² - 450 m²	3
451 m² - 600 m²	4
601 m² - 750 m²	5
751 m² - 900 m²	6
901 m² - 1.050 m²	7
1.051 m² - 1.200 m²	8

1.201 m² - 1.350 m²	9
1.351 m² - 1.500 m²	10
> 1.500 m²	12

Durch diese in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße gestaffelten Regelung soll gewährleistet werden, dass keine übermäßige Verdichtung des Plangebietes durch z.B. viele kleine Wohneinheiten in einem Haupt- oder Nebengebäude erfolgt.

Im Bestand gibt es bereits Baugrundstücke, die eine höhere Zahl an Wohneinheiten besitzen, als es die gestaffelte Festsetzung vorsieht. Diese sind jedoch als städtebaulich nicht verträglich zu bewerten, da sie häufig den Stellplatzbedarf der Wohneinheiten nicht decken können. Die Baugrundstücke, die bereits eine höhere Zahl an Wohneinheiten besitzen und den Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück nachweisen können, weisen eine hochgradige Versiegelung (teilweise Vollversiegelung) auf. Die Zielsetzung des Bebauungsplans besteht darin, hoch verdichtete und versiegelte Bereiche im Fall einer baulichen Neuentwicklung oder Umstrukturierung zu entsiegeln. Daher erhalten Baugrundstücke, die im Bestand eine höhere Zahl an Wohneinheiten besitzen, als es die gestaffelte Festsetzung vorsieht, lediglich Bestandsschutz und werden nicht planungsrechtlich gesichert.

8.9 Verkehrsflächen

Die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie Fußwegeverbindungen werden als solche festgesetzt.

9 Flächen für Versorgungsanlagen

Die bestehende Transformatorenstation in der Rendeler Straße wird entsprechend festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

9.1 Grünflächen

Die am Westrand vorhandenen Freizeitgärten werden zum Schutz des Ortsbildes sowie aus kleinklimatischen Gründen entsprechend als private Grünflächen festgesetzt.

Das bestehende Straßenbegleitgrün im Bereich der Ecke Rathausstraße / Rendeler Straße wird als solches festgesetzt.

9.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die festgesetzten Einzelbäume, die Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die gärtnerisch zu begrünenden Grundstücksflächen, wird ein positiver Beitrag für das Lokalklima, den Boden- und Wasserhaushalt, die Biotopstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild geleistet.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird zudem eine zeitliche Beschränkung von Rodungen und Baufeldfreimachungen festgesetzt.

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind grundsätzlich mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen. Entsprechend § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Karben ist für jeweils 5 oberflächig angelegte Stellplätze ein standortgeeigneter Laubbaum (Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer Pflanzfläche von mindestens 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Parkplätzen mit mehr als 15 Stellplätzen sind die Stellplatzanlagen durch gliedernde Pflanzstreifen oder Pflanzinseln mit einer Mindestbreite von 1,00 m zu begrünen. Die Pflanzflächen sind gegen Be- und Überfahren zu sichern.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der jeweils gültigen Fassung.

10.2 Dachausbildung

Satteldächer und Walmdächer prägen das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes. Um die historisch gewachsenen Strukturen planungsrechtlich zu sichern, wird festgesetzt, dass nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zulässig sind.

Nebenanlagen, Carports und Garagen sind von dieser Regelung ausgenommen. Diese sind für das städtebauliche Erscheinungsbild lediglich von untergeordneter Bedeutung. Nebenanlagen, Carports und Garagen besitzen im Bestand bereits häufig ein Flachdach.

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes wird des Weiteren festgesetzt, dass glänzende Materialien zur Dacheindeckung unzulässig sind. Glänzende Materialien zur Dacheindeckung passen von ihrer Ausprägung her nicht in das historisch gewachsene Ortsbild mit überwiegend roten und braunen Tonziegeldächern. Solar- und Photovoltaikanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen, um die Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen.

10.3 Werbeanlagen

Zum Schutz der Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu leuchtenden und beleuchteten Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dadurch sollen Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen vermieden werden. Im Übrigen gilt die Werbeanlagengestaltungssatzung der Stadt Karben in der jeweils gültigen Fassung.

11 Artenschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“ wurde durch das Büro GPM (Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien), Kronberg, eine Potenzialbewertung der Fläche des Bebauungsplans 226 „Ortskern Klein-Karben“ in Karben auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten erstellt (siehe Anlage zum Bebauungsplan).[j] Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

> *Für Fledermäuse kann auf der Ebene des Bebauungsplans eine Zerstörung von Lebens- oder Ruhestätten oder Tötung von Individuen momentan nicht vollständig ausgeschlossen werden, da im Gebiet eine Vielzahl geeigneter Quartiere vorhanden ist. Besonders bei einzelnen Baumaßnahmen wie dem Abriss alter Scheunen oder Hofgebäuden und der Fällung von älteren Bäumen ist der Artenschutz im Rahmen des Bau-/Abrissantrags entscheidend.*

Bei den Vögeln ist der Wegfall von Nistmöglichkeiten im Bereich von Gebäuden oder innerhalb der größeren Gärten möglich. Mehrfach genutzte Nester wurden beispielsweise für die Mehlschwalbe und den Haussperling an mehreren Gebäuden und für die Rabenkrähe in einer großen Kastanie auf dem Gelände der Kirche festgestellt. Wenn Arbeiten an Gehölzen im Winterhalbjahr erfolgen, wird die Möglichkeit der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten minimiert. Eine Tötung von Individuen ist nicht zu erwarten. Mögliche Vorkommen von streng geschützten Reptilien und Amphibien im Untersuchungsgebiet sind nicht zu erwarten, da hier keine günstigen Lebensräume für diese Tiergruppen vorhanden sind.[k]

Da bei den Tiergruppen Fledermäuse und Vögel eine Zerstörung von Lebens- oder Ruhestätten oder Tötung von Individuen momentan nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, ist somit der Artenschutz auf Ebene des Bau-/ Abrissantrags individuell entscheidend. Zudem werden im Rahmen der Planung wichtige Freiflächen und Einzelbäume durch Erhaltungsfestsetzungen dauerhaft gesichert, so dass insgesamt die Durchgrünung des Gebietes und damit auch die Lebensräume für Tiere und Pflanzen langfristig geschützt werden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im Zuge der Planung nicht im Detail beurteilt werden kann, welche artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich werden, da weder Umfang noch Zeitpunkt von - nach Bebauungsplan möglichen - Bauarbeiten bekannt sind. Die Verlagerung der ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf die Ebene das Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens ist daher sachgerecht, vor allem bei Angebotsbebauungsplänen, die erst mittel- bis langfristig verwirklicht werden.

12 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage des Stadtteils Klein-Karben und ist hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung grundsätzlich erschlossen.

Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist für die Besonderen Wohngebiete innerhalb des Plangebietes eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar zur Verfügung zu stellen. Für das Plangebiet kann die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar bei Entnahme aus 2 Hydranten in einem Umkreis von 100-200 m um das jeweilige Objekt zur Verfügung gestellt werden. Aus dem Hydranten an der Ecke Rathausstraße / Marienstraße kann z.B. eine Löschwassermenge von 91,5 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar entnommen werden. Aus dem Hydranten an der Ecke Rendeler Straße / Marienstraße, der lediglich rund 100 m von dem Hydranten an der Ecke Rathausstraße / Marienstraße entfernt liegt, kann eine Löschwassermenge von 89,3 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar entnommen werden. Die Löschwasserversorgung ist als gesichert anzusehen.

G Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“ 18
Abbildung 2: Klassifizierung Karbens als Unterzentrum *(Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage einer Darstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010)* 19
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 19
Abbildung 4: Bushaltestelle „Klein-Karben Kirchgasse“ innerhalb des Plangebietes *(Quelle: eigene Aufnahme)* 21
Abbildung 5: Schmale Fußwegeverbindung in der Rittergasse (links), Fußwegeverbindung zwischen der Straße An der Treppe und der Kirchgasse (rechts) *(Quelle: eigene Aufnahme)* 21
Abbildung 6: Beispielhafte gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes *(Quelle: eigene Aufnahme)* 22
Abbildung 7: Beispielhafte gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes: Gardinenhaus und Hofladen *(Quelle: eigene Aufnahme)* 23
Abbildung 8: Beispielhafte gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes: Bodenleger und Hörgerätegeschäft *(Quelle: eigene Aufnahme)* 23
Abbildung 9: Beispielhafte gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes: Kanzlei und Atelier für Werbetechnik *(Quelle: eigene Aufnahme)* 23
Abbildung 10: Beispielhafte gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes: Nagelstudio und Tattoo-Studio *(Quelle: eigene Aufnahme)* 24
Abbildung 11: Beispielhafte gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes: Metzgerei mit Partyservice, Einkaufskiosk und Schank- und Speisewirtschaft *(Quelle: eigene Aufnahme)* 24
Abbildung 12: St. Michaelis Kirche mit Pfarrzentrum *(Quelle: eigene Aufnahme)* 25
Abbildung 13: Bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebietes *(Quelle: eigene Darstellung)* 25
Abbildung 14: Amtlicher Bekanntmachungskasten und öffentlicher Bücherschrank innerhalb des Plangebietes *(Quelle: eigene Aufnahme)* 26
Abbildung 15: Denkmalgeschütztes Fachwerkhaus in der Dortelweiler Straße 1 (links), denkmalgeschütztes Fachwerkhaus in der Rendeler Straße 23 (rechts) *(Quelle: eigene Aufnahme)* 26
Abbildung 16: Historische Hofreitenstrukturen mit straßenständiger Bebauung *(Quelle: eigene Aufnahme)* 27
Abbildung 17: Einfamilienhäuer innerhalb des Plangebietes *(Quelle: eigene Aufnahme)* 28
Abbildung 18: Mehrfamilienhäuser innerhalb des Plangebietes *(Quelle: eigene Aufnahme)* 28
Abbildung 19: Doppelhäuser und Reihenhäuser in der Rendeler Straße *(Quelle: eigene Aufnahme)* 28
Abbildung 20: Satteldach und Walmdach innerhalb des Plangebietes *(Quelle: eigene Aufnahme)* 29
Abbildung 21: Bestehende Grundflächenzahlen innerhalb des Plangebietes *(Quelle: eigene Darstellung)* 30
Abbildung 22: Denkmalschutz innerhalb des Plangebietes *(Quelle: eigene Darstellung)* 32
Abbildung 23: Parken im Innenhof (links), Carport (rechts) *(Quelle: eigene Aufnahme)* 34

Abbildung 24: Aneinandergereihte Garagen eines Mehrfamilienhauses (links), dem Gebäude zugeordnete oberirdische Stellplätze (rechts) *(Quelle: eigene Aufnahme)* 34
Abbildung 25: Parken auf ausgewiesenen Flächen im öffentlichen Straßenraum (links), Kundenparkplätze des Gebäudes Rathausstraße 34/36 (rechts) *(Quelle: eigene Aufnahme)* 34
Abbildung 26: Parkplatz der evangelischen St. Michaelis Kirche *(Quelle: eigene Aufnahme)* 34
Abbildung 27: Festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahlen innerhalb des Plangebietes *(Quelle: eigene Darstellung)* 39

2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz 40

3 Quellenverzeichnis

[a] Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Kulturdenkmäler in Hessen, aufgerufen unter: http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/filter/, abgerufen am 21.06.2019

[b] Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Kulturdenkmäler in Hessen, aufgerufen unter: http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/filter/, abgerufen am 21.06.2019

[c] Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Kulturdenkmäler in Hessen, aufgerufen unter: http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/filter/, abgerufen am 21.06.2019

[d] Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Kulturdenkmäler in Hessen, aufgerufen unter: http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/filter/, abgerufen am 21.06.2019

[e] Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Kulturdenkmäler in Hessen, aufgerufen unter: http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/filter/, abgerufen am 21.06.2019

[f] Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Kulturdenkmäler in Hessen, aufgerufen unter: http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/filter/, abgerufen am 21.06.2019

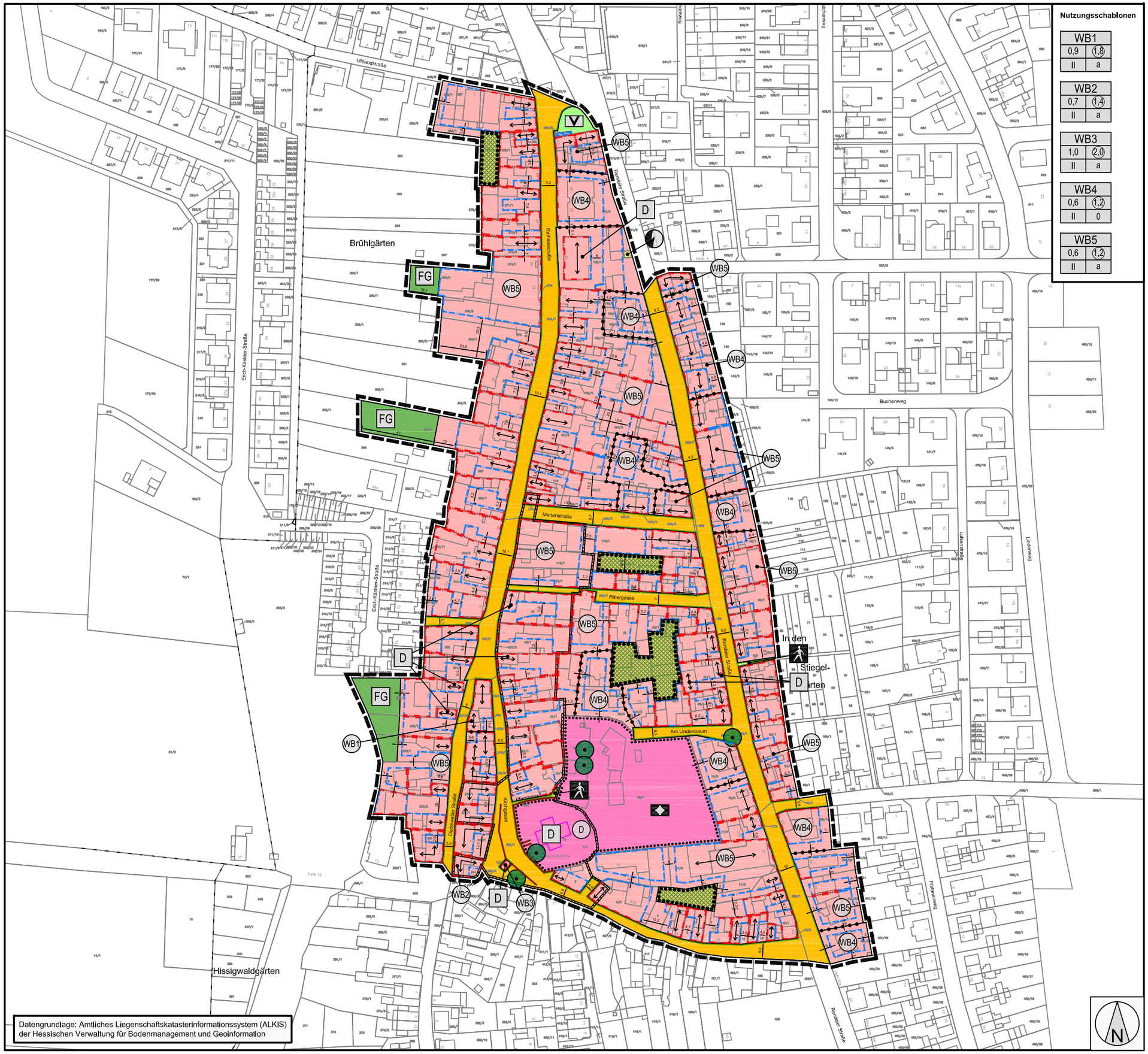
[g] Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Kulturdenkmäler in Hessen, aufgerufen unter: http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/filter/, abgerufen am 21.06.2019

[h] Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Kulturdenkmäler in Hessen, aufgerufen unter: http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/filter/, abgerufen am 21.06.2019

[i] Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Kulturdenkmäler in Hessen, aufgerufen unter: http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/filter/, abgerufen am 21.06.2019

[j] GPM (Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien), Kronberg: Ergebnisbericht zur Potenzialbewertung der Fläche des Bebauungsplans 226 „Ortskern Klein-Karben“ in Karben auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten, 12.07.2019

[k] GPM (Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien), Kronberg: Ergebnisbericht zur Potenzialbewertung der Fläche des Bebauungsplans 226 „Ortskern Klein-Karben“ in Karben auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten, 12.07.2019, Seite 10



Nutzungsschablonen

WB1	
0,9	(1,8)
II	a

WB2	
0,7	(1,4)
II	a

WB3	
1,0	(2,0)
II	a

WB4	
0,6	(1,2)
II	0

WB5	
0,6	(1,2)
II	a

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung
   - WB — 1.1.4. Besondere Wohngebiete
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - 3.4. Baulinie
   - 3.5. Baugrenze
   - Firstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

WB1	
0,9	(1,8)
II	a

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) — Geschossflächenzahl (GFZ)
Anzahl der Vollgeschosse — Bauweise

4. Flächen für den Gemeinbedarf
   - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
   - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
6. Straßenverkehrsflächen
   - 6.1. Straßenverkehrsflächen
   - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
   - 6.3. Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Fußgängerbereich
7. Flächen für Versorgungsanlagen
   - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Elektrizität
9. Grünflächen
   - öffentliche Grünfläche
   - Straßenbegleitgrün
   - private Grünfläche
   - FG — Freizeitgärten
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - 13.2. Erhaltung von Bäumen
   - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
14. Regelungen für die Stadterhaltung und Denkmalschutz
   - D — 14.2. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
   - D — 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
   - Mauern, die dem Denkmalschutz unterliegen
15. Sonstige Planzeichen
   - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
   - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

GPM Geoinformatik umwelt Planung neue Medien

Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 226 "Ortskern Klein-Karben"

Bearbeiter:	Horn		
Plannr.:	1908_E	Maßstab:	1:1.000
Datum:	16.01.2020	Format:	DIN A1

Entwurf

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 226

„Ortskern Klein-Karben“

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

mit integriertem Grünordnungsplan

- E N T W U R F -

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Karben

Stand: November 2019

Büro für

Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien

Frankfurter Straße 23

61476 Kronberg im Taunus

Projektbearbeitung:

Dipl. Geograph Johannes Wolf

Dipl.-Geograph / Stadtplaner AKH Ulrich Stüdemann

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG 4

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes 4

1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang 4

1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 6

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden 6

1.5 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 8

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 11

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) 11

2.1.1 Lage, Allgemein 11

2.1.2 Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 13

2.1.3 Fauna und Flora 13

2.1.4 Boden 14

2.1.5 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 15

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung . 15

2.2.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten 15

2.2.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 15

2.2.3 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 17

2.2.4 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe 17

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen 17

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 18

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 18

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind 18

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 18

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 19

3.4 Referenzliste der Quellen 20

1. EINLEITUNG

Der Bebauungsplan Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“ stellt inhaltlich einen Bebauungsplan der Innenentwicklung dar. Auf Grund der Größe des Plangebiets liegt die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche jedoch über 20.000 m², so dass die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren nicht erfüllt ist. Daher ist für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (vgl. Kapitel 1.4).

Der vorliegende Umweltbericht entspricht der durch die Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 erfolgten Änderung der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.

Die auf der örtlichen Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 11 BNatSchG) werden in einem Grünordnungsplan dargestellt. Da es bei Grünordnungsplan und Umweltbericht weitreichende inhaltliche Überschneidungen gibt, sind zur Vereinfachung und zur Vermeidung von Doppeldarstellungen die grünordnerischen Inhalte in den vorliegenden Umweltbericht integriert.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll die bestehende und charakteristische Ortskernstruktur planungsrechtlich gesichert und ortskernkompatible, gemischte Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Dabei sollen insbesondere Grenzen für ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung in diesem sensiblen innerörtlichen Bereich definiert werden.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Art (Besondere Wohngebiete) und Maß (GRZ, GFZ, Vollgeschosse) der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen / Baulinien), Bauweise, zur Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie zur Lage der Stellplätze, Garagen und Carports getroffen.

Weiterhin werden die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen und Fußwege, Flächen für Gemeinbedarf, Versorgungsflächen sowie private und öffentliche Grünflächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bestand gesichert.

Festsetzung	Standort	Art	Umfang
Besondere Wohngebiete (WB)	Überwiegender Teil des Geltungsbereichs	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4a BauNVO	5,8 ha
Grundflächenzahl (GRZ)	Innerhalb der Wohngebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO	GRZ 0,6 bis 1,0
Geschossflächenzahl (GFZ)	Innerhalb der Wohngebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO	GFZ 1,2 bis 2,0
Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	Innerhalb der Wohngebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 18 und 19 BauNVO	VG max. II
Bauweise	Innerhalb der Wohngebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO; offene / abweichende Bauweise	-
Überbaubare Grundstücksflächen	Innerhalb der Wohngebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO, Baugrenzen / Baulinien	-
Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	Innerhalb der Wohngebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	-
Anzahl der Wohneinheiten	Innerhalb der Wohngebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	Max. 1 bis 8 Wo
Verkehrsflächen (öffentlich)	Im gesamten Geltungsbereich	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	1,2 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	Rendeler Straße	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Trafostation	15 m²
Grünflächen (privat und öffentlich)	Am westlichen und nördlichen Rand	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Freizeitgärten, Straßenbegleitgrün	0,2 ha
Flächen für Gemeinbedarf	Kirchgasse und Am Lindenbaum	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	0,64 ha
Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	Innerhalb der Wohngebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	0,21 ha

Tabelle 1: Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Im Übrigen wird auf Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund 7,87 ha, wobei der überwiegende Teil des Gebietes bereits bebaut und vollständig erschlossen ist. Durch die Planung wird dieser Bestand planungsrechtlich gesichert.

Durch die Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen auf den bestehenden Baugrundstücken ergibt sich im Wesentlichen kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden, da in diesen Bereichen auch nach § 34 BauGB eine Bebauung zulässig wäre.

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

In verschiedenen Fachgesetzen werden Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten Fachgesetze stellen dabei das

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Umweltinformationsgesetz (UIG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

dar.

Im Folgenden werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen - bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 226 - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	- Sicherung von Wohnbebauung - Berücksichtigung der Bestandsbebauung - Erhaltung von Freiflächen
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Beschränkung der Vollgeschosse - Gestaltungsfestsetzungen

Tabelle 2: Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- Im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich - Verbesserung der baulichen Ausnutzung
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	- Erhaltung von ortsbildprägenden Bäumen - Erhaltung von Gärten - Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	- Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplatzbefestigungen
§ 47 ff. WHG	Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird	- Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplatzbefestigungen
§ 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen	- Im Rahmen der Umweltprüfung

Tabelle 2: Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Fortsetzung)

Hinzu kommen fachspezifische Landesgesetze wie

- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBnatSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Waldgesetz (HWG)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)

welche die bundesrechtlichen Ziele aufgreifen und teilweise ergänzen.

Ein aktueller Landschaftsplan liegt für das Stadtgebiet von Karben derzeit nicht vor.

1.5 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dabei dient die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange.

Der Umfang der Umweltprüfung hat sich am Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans zu orientieren, welcher lediglich einen bereits bebauten Stadtteil überplant und die bauliche Ausnutzung im Sinne der Nachverdichtung verbessert. Daher sind keine wesentlichen zusätzlichen Umwelteinwirkungen durch die Planung zu erwarten. Somit beschränkt sich der Umfang der Umweltprüfung formal auf die in Anlage 1 zum § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten Mindestanforderungen.

Die folgende Tabelle fasst die Prüfung der Umweltbelange zusammen. Die tabellarische Übersicht dient dabei als „Checkliste“ für die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft und somit zur Abschätzung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sowie der Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten sind.

Ergebnisse von bereits im Rahmen anderer Planungen durchgeführter Umweltprüfungen liegen nicht vor.

Belang	**Erhebliche Betroffenheit möglich**		**Erläuterungen**
	ja	**nein**	
Tiere	☒		Durch eine mögliche Nachverdichtung kann eine erhebliche Beeinträchtigung verschiedener Tierarten durch Störung oder Lebensraumverlust eintreten.

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
Pflanzen	☒		Durch die Nachverdichtung kann eine erhebliche Beeinträchtigung von Gehölzen durch Rodung eintreten.
Fläche		☒	Da es sich um einen bereits bebauten Ortsbereich handelt, ist kein wesentlicher neuer Flächenverbrauch vorhanden.
Boden	☒		Durch die Nachverdichtung kann es in diesen Bereichen zum Verlust von Boden kommen.
Wasser		☒	Durch die im Verhältnis untergeordnete zusätzliche Flächenversiegelung kommt es nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes. Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Luft / Klima		☒	Die im Verhältnis relativ geringe Nachverdichtung führt nicht zu einer erheblichen Veränderung der Luft oder der kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet (Erhaltung von Grünbeständen).
Landschaft		☒	Durch die Planung kommt es nicht zu einer erheblichen Änderung oder Störung des Landschafts- bzw. Ortsbildes, da nur in wenigen Teilbereichen eine Nachverdichtung zulässig ist.
Biologische Vielfalt		☒	Auf Grund der geringen Nachverdichtung und Festsetzungen zum Schutz von ortsbildprägenden Bäumen und Gärten ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt zu rechnen.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete		☒	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		☒	Durch die Planung (Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets und Gemeinbedarfsflächen) sind gegenüber dem jetzigen Zustand keine erheblichen Beeinträchtigungen z.B. in Form von Lärm, Erschütterungen, Licht, oder Strahlung zu erwarten.

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		☒	Die im Plangebiet ausgewiesenen Kulturdenkmäler (vgl. Kapitel 6.1.4 der Begründung) werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Durch Gestaltungsfestsetzungen wird die Einbindung neuer Gebäude in das denkmalgeschützte Umfeld sichergestellt. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des § 18 Abs. 2 HDSchG wird verwiesen.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		☒	Die Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets und Gemeinbedarfsflächen im baulichen Bestand trägt zur Vermeidung von Emission (kein störendes Gewerbe, geringer Verkehr) bei. Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen und somit eine ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle (Hausmüll) und Abwässer (Kanal) gewährleistet.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie		☒	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird daher auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt durch die im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften unberührt. Jedoch sind hier auch die denkmalschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen		☒	Es liegen kein aktueller Landschaftsplan oder sonstige Pläne (z.B. wasser-, abfall- und immissionsschutzrechtliche Pläne) für das Plangebiet vor.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität		☒	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes		☒	Hinsichtlich des übergreifenden Verhältnisses zwischen Naturhaushalt, Menschen sowie Sach- und Kulturgütern ist aufgrund der bereits erfolgten Einschätzungen nicht mit erheblichen Wechselwirkungen durch die Planung zu rechnen.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind		☒	Im Bebauungsplan sind aufgrund der Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes sowie Gemeinbedarfsflächen keine Störfallbetriebe zulässig. Auch sind im Plangebiet bzw. dessen näherer Umgebung keine Störfallbetriebe bekannt. Sonstige Nutzungen, von denen eine erhöhte Gefahr von Unfällen (z.B. Bahnlinien, Flugverkehr) ausgehen kann, sind nicht vorhanden. Es besteht keine erhöhte Anfälligkeit im Plangebiet gegenüber Naturkatastrophen (z.B. Überschwemmungen, Erdbeben).

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen beschränken sich im Folgenden auf die in Kapitel 1.4 (Tabelle 3) ermittelten Belange, welche voraussichtlich **erheblich** beeinträchtigt werden.

2.1.1 Lage, Allgemein

Das Plangebiet umfasst den zentralen Bereich des Stadtteils Klein-Karbens zwischen der Rathausstraße und Rendeler Straße sowie der Kirchgasse. Naturräumlich liegt Klein-Karben in der Talaue der Nidda, die die Friedberger Wetterau und die Horloffniederung von der Heldenbergener Wetterau trennt. Die Talaue der Nidda verläuft hier mit einer Höhe von 110 bis 120 m üNN in Nord-Südrichtung.

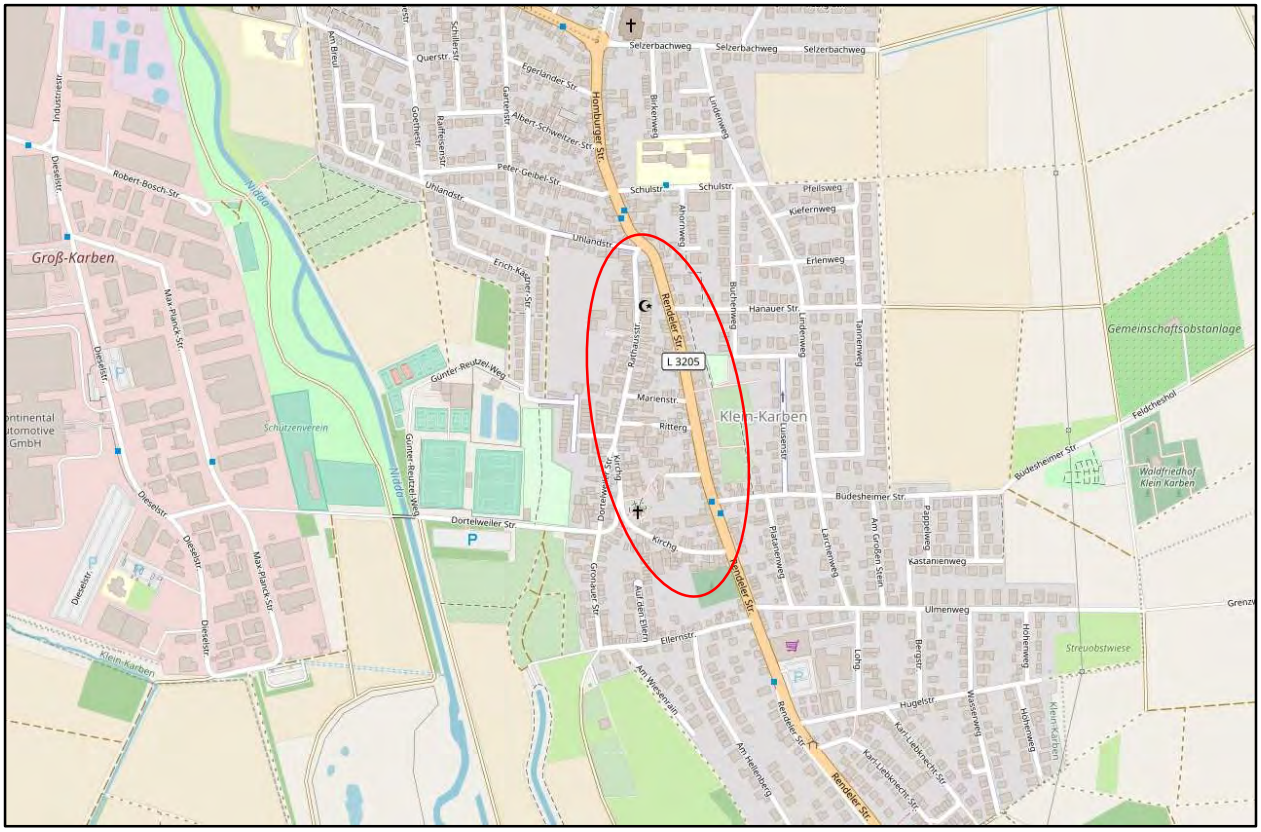


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Karte: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut und durch Verkehrsflächen voll erschlossen. Es sind lediglich einzelne Baulücken sowie kleinere Potentialflächen für eine Nachverdichtung vorhanden (vgl. auch Kapitel 6.1.3 der Begründung). Charakteristisch für das Gebiet ist die dichte Bebauung mit vielen Hofreiten sowie die den Ortskern prägende St. Michaelis Kirche.



Abbildung 2: Eiche an der St. Michaelis-Kirche



Abbildung 3: Rendeler Straße ohne jegliches Straßenbegleitgrün

Auf Grund der dichten Bebauung mit teilweise großen Hofflächen sind nur wenige unbebaute Flächen in Form von Gärten vorhanden. Lediglich im Bereich der Kirche sowie zwischen Rittergasse und Am Lindenbaum sowie Marienstraße und Rittergasse befinden sich etwas größere Freiflächen in Form von gärtnerischen Anlagen bzw. Hausgärten. Um die Kirche herum sowie an der Ecke Rendeler Straße/Am Lindenbaum stehen ortsbildprägende Laubbäume.

Die Straßen innerhalb des Plangebietes sind (bis auf die Ecke Rathaustraße/Rendeler Straße) ohne jegliches Straßenbegleitgrün oder Bäume.

Am Westrand befinden sich größere zusammenhängende Freiflächen, welche überwiegend als Freizeitgärten genutzt werden.

2.1.2 Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die Beeinflussung durch die Planung beschränkt sich auf den Geltungsbereich selbst. Da es sich um eine Bestandsüberplanung mit einer geringen Nachverdichtung handelt, sind angrenzende Gebiete nicht erheblich betroffen.

Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) oder sonstige Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ebenso sind keine Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“.

2.1.3 Fauna und Flora

Auf Grund der Größe und der dichten Bebauung des Gebietes wurde auf eine Biotoptypenkartierung verzichtet. Die zur Erhaltung festgesetzten Bereiche und Bäume wurden anhand einer Luftbildauswertung und Ortsbesichtigung ermittelt.

Nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BNatSchG geschützte Biotope konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung hinsichtlich der Tiergruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien durchgeführt.

Besonders an der Kirche und in den älteren Scheunen und Fachwerkhäusern sind eine Vielzahl von theoretisch als Sommerquartiere oder Wochenstuben geeigneten Hohlräumen für Fledermäuse vorhanden. Ein Vorkommen der auch innerhalb von Siedlungen häufigen Arten Zwergfledermaus oder Breitflügelfledermaus, aber auch weiterer Arten mit Tagesquartieren in Gebäuden sind hier relativ wahrscheinlich. Besonders die Gehölzbestände und Freiflächen rund um die Kirche, der große Garten südlich der Marienstraße und auch weitere Hausgärten haben hier wahrscheinlich auch eine Funktion als Jagdgebiete für die Fledermäuse aus diesen Quartieren. Als Überwinterungsstätten kommen für die hier wahrscheinlich vorkommenden Fledermausarten vorwiegend unterirdische Räume wie Höhlen, Stollen oder tiefe Keller in Frage. In den älteren Bäumen im Gebiet wurden keine Natur- oder Spechthöhlen gefunden, die sich als Wochenstube oder als Tagesquartier für Fledermäuse eignen. Allerdings hängen in mehreren der Gärten Vogelnistkästen, die manchmal auch von einzelnen Fledermäusen angenommen werden könnten.

Bei der Übersichtsbegehung wurden insgesamt 18 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, wobei für 8 Arten sichere Bruten und bei 7 weiteren Vogelarten zumindest relativ wahrscheinliche Bruten nachgewiesen werden konnten. Die meisten Arten weisen in Hessen noch günstige Erhaltungszustände aufweisen, lediglich die Brutvögel Mehlschwalbe und Haussperling weisen einen unzureichenden Erhaltungszustand auf. Insgesamt wurde im Untersuchungsgebiet für eine dicht bebaute Ortskernfläche eine relativ hohe Diversität festgestellt. Das gesamte Gebiet ist damit für eine innerstädtische Fläche als ein relativ artenreiches Brutvogelhabitat zu bewerten.

Es konnten während der Begehung keine Reptilien oder Amphibien nachgewiesen werden. Ein Einzelvorkommen innerhalb des sehr großen Plangebiets (z.B. von Zauneidechsen, Fröschen und Molche) ist jedoch nicht völlig auszuschließen.

2.1.4 Boden

Das Gebiet ist überwiegend bebaut und vollständig erschlossen. Für das Plangebiet liegen im Bodenviewer Hessen keine kleinräumigen Daten (1:5.000) über Bodenarten oder sonstige Bodenfunktionen vor (Darstellung als Siedlungsfläche).

In der Bodenkarte 1:50.000 (BFD50) werden für den Großteil des Plangebiets Pseudogley-Parabraunerden und im nordwestlichen Teil Parabraunerden aus Löss dargestellt.

Böden besitzen eine wichtige Funktion als Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere, Bodenorganismen und Menschen; als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs; als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Um diese natürlichen Bodenfunktionen zu bewerten, werden in der Regel folgende Kriterien herangezogen und bewertet:

- Nitratrückhaltevermögen
- Filtervermögen
- Natürliches Ertragspotenzial
- Erosionsgefährdung

Für das Plangebiet liegen im Bodenviewer Hessen hierzu jedoch keine verwertbaren Informationen vor.

Die Böden im Geltungsbereich sind durch Überbauung, Versiegelung, Verdichtung sowie Bodenauftrag und Bodenabtrag bereits sehr stark anthropogen überprägt. Versiegelte Flächen weisen keinerlei Bodenfunktion mehr auf, während in den unversiegelten und teilversiegelten Bereichen der Gasaustausch und die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser noch eingeschränkt möglich ist. Das Ausgangssubstrat ist hier jedoch bereits verdichtet und/oder durch Bodenauf- und -abtrag so stark verändert, dass die natürliche Bodenbildung stark gestört und die natürlichen Bodenfunktionen in weiten Teilen erheblich eingeschränkt sind.

Informationen über Altlasten im Gebiet liegen bislang nicht vor.

2.1.5 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es voraussichtlich auf absehbare Zeit zu keiner nennenswerten Veränderung der derzeitigen baulichen Nutzung und des Umweltzustandes kommen. Das bestehende Baurecht ist weitestgehend ausgeschöpft worden. Bislang unversiegelten Bodenflächen könnten daher nur in geringem Umfang durch Hauptgebäude in Anspruch genommen werden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.2.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Auswirkungen auf den Umweltzustand infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, einschließlich der Abrissarbeiten sind zu vernachlässigen, da es sich nicht um ein zusammenhängendes Bauvorhaben, welches innerhalb einer bestimmten überschaubaren Zeit verwirklicht wird, handelt. Es werden nur einzelne, räumlich begrenzte Bauvorhaben im Sinne von Anbauten oder Abriss mit Neubau durchgeführt. Die Umsetzung der Bauvorhaben erfolgt ausschließlich innerhalb heute bereits baulich in Anspruch genommener Flächen. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, sind Auswirkungen im Detail ggf. erst zum Zeitpunkt der Bauausführung erkennbar.

2.2.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.2.2.1 Fauna und Flora

Hinsichtlich einzelner Lebensräume bzw. Biotopstrukturen sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Rodung und Verlust von Gehölzen, ggf. mit einhergehendem Verlust von Bruthöhlen
- Abriss von alten Scheuen und Hofgebäuden, ggf. mit einhergehendem Verlust von Quartieren für Fledermäuse und Nistmöglichkeiten für Vögel
- Überbauung von Gartenbereichen mit einhergehendem Verlust von Nahrungshabitaten sowie zusätzlich vorübergehend Flächenverluste durch Baueinrichtungsflächen
- Während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Erschütterung und Abgasbelastung durch Baumaschinen und Transportfahrzeuge
- Störungen durch Personen- und Fahrzeugbewegungen aufgrund des Baubetriebes.

Das Plangebiet ist jedoch bereits durch die umgebende Bebauung sowie Verkehr vorbelastet.

Für Fledermäuse kann auf der Ebene des Bebauungsplans eine Zerstörung von Lebens- oder Ruhestätten oder Tötung von Individuen momentan nicht vollständig ausgeschlossen werden, da im Gebiet eine Vielzahl geeigneter Quartiere vorhanden ist.

Besonders bei einzelnen Baumaßnahmen wie dem Abriss alter Scheunen oder Hofgebäuden und der Fällung von älteren Bäumen ist der Artenschutz im Rahmen des Bau-/Abrissantrags entscheidend.

Bei den Vögeln ist der Wegfall von Nistmöglichkeiten im Bereich von Gebäuden oder innerhalb der größeren Gärten möglich. Mehrfach genutzte Nester wurden beispielsweise für die Mehlschwalbe und den Haussperling an mehreren Gebäuden und für die Rabenkrähe in einer großen Kastanie auf dem Gelände der Kirche festgestellt. Wenn Arbeiten an Gehölzen im Winterhalbjahr erfolgen, wird die Möglichkeit der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten minimiert.

Mögliche Vorkommen von streng geschützten Reptilien und Amphibien im Untersuchungsgebiet sind ebenfalls nicht zu erwarten, da hier keine günstigen Lebensräume für diese Tiergruppen vorhanden sind.

Da bei den Tiergruppen Fledermäuse und Vögel eine Zerstörung von Lebens- oder Ruhestätten oder Tötung von Individuen momentan nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, ist der Artenschutz hier auf Ebene des Bau-/ Abrissantrags individuell entscheidend. Zudem werden im Rahmen der Planung wichtige Freiflächen und Einzelbäume durch Erhaltungsfestsetzung dauerhaft gesichert, so dass insgesamt die Durchgrünung des Gebietes und damit auch die Lebensräume für Tiere und Pflanzen langfristig geschützt werden. Auf Grund der dichten Bebauung ist jedoch keine nennenswerte Aufwertung des Gebietes durch Neupflanzungen oder Schaffung von neuen Freiflächen möglich.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im Zuge der Planung nicht im Detail beurteilt werden kann, welche artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich werden, da weder Umfang noch Zeitpunkt von - nach Bebauungsplan möglichen - Bauarbeiten bekannt sind. Die Verlagerung der ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf die Ebene das Baugenehmigungs- bzw. anzeigeverfahren ist daher sachgerecht, vor allem bei Angebotsbebauungsplänen, die erst mittel- bis langfristig verwirklicht werden.

2.2.2.2 Boden

Jedwede Siedlungsentwicklung im Außen- oder Innenbereich ist in der Regel mit der Beanspruchung von bislang unversiegelten Flächen verbunden. Entscheidend bei der Versiegelung offener Böden ist der Verlust der (im Hinblick auf das Grundwasser) wichtigen Funktion der Böden als Filter von Schadstoffen, der Verlust der Speicherfunktion der Böden für Niederschlagswasser sowie die Funktion der Böden als Standort für Lebensräume für Pflanzen und Tiere, die ebenfalls nicht mehr erfüllt werden kann.

Die bauliche Dichte im Gebiet liegt im Wesentlichen zwischen GRZ 0,4 bis 0,7, teilweise sogar bis 1,0 (siehe auch Abbildung 21 in der Begründung). Die Planung setzt (bis auf Einzelfälle im Bestand) die GRZ auf 0,6 fest, so dass hierdurch keine wesentlichen Neuversiegelungen zu erwarten sind. Die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Innenbereichen der Wohngebiete trägt zur Verminderung der Bodeninanspruchnahme bei. Die angestrebte moderate Nachverdichtung im Gebiet trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Baubedingt kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Ablageflächen im Bereich von unversiegelten Flächen kommen. Durch die Bauarbeiten fällt außerdem Bodenaushub an, wodurch die Lebensraum- und die Standortfunktion des Bodens auf dieser Fläche entfallen, seine physikochemischen Eigenschaften werden nachhaltig verändert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung).

Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.

2.2.3 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung). Durch die Erhaltung von Gehölz- und Grünbeständen im Plangebiet werden die Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima minimiert.

2.2.4 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die Planung unterliegt weder der Störfallverordnung noch sonstigen nach BImSchG relevanten Genehmigungsverfahren. Es werden weder umweltrelevante Stoffe hergestellt noch verarbeitet.

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen

Die im Rahmen der Planung getroffenen Festsetzungen dienen insbesondere der Vermeidung und Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

- Schutz unbebauter Flächen im Außenbereich durch Nachverdichtung im Innenbereich.
- Wasserdurchlässige Befestigung für Stellplätze.
- Erhaltung von Gehölz- und Grünflächen.
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen.

Darüber hinaus sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den in Nr. 1d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ geht es nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um vernünftiger Weise in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und nicht etwa grundsätzlich andere Planungen in Erwägung zu ziehen sind.

In Kapitel 1. der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen.

Ein belassen des status-quo (unbeplanter Innenbereich) stellt keine sinnvolle Alternative dar, da durch den neuen Bebauungsplan eine bessere Steuerungsfunktion erfolgen kann als durch § 34 BauGB.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine technischen Verfahren angewendet.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Da von der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen keine gesonderten Monitoringmaßnahmen erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehende und charakteristische Ortskernstruktur planungsrechtlich zu sichern und ortskernkompatible, gemischte Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Die *Bestandsaufnahme des Umweltzustandes* zeigt, dass sich eine gewachsene Siedlungsstruktur entwickelt hat, in der eine typische Ortskernbebauung mit alten Hofreiten vorherrscht. Das Gebiet ist insgesamt nur sehr gering durchgrünt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine geschützten Biotope vorhanden.

Im Rahmen der *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes* werden durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter erwartet.

Die Auswirkungen der Planung hinsichtlich des Artenschutzes werden durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert. Zwar ist durch die mögliche Nachverdichtung mit einem Verlust an Lebensräumen zu rechnen, jedoch findet die Bebauung innerhalb des Siedlungsgefüges statt.

Es werden wichtige Grün- und Gehölzflächen durch Erhaltungsfestsetzung dauerhaft gesichert, so dass insgesamt die Durchgrünung des Gebietes und damit auch die Lebensräume für Tiere und Pflanzen langfristig geschützt werden. Insgesamt sind durch die maßvolle Nachverdichtung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Da bei den Tiergruppen Fledermäuse und Vögel eine Zerstörung von Lebens- oder Ruhestätten oder Tötung von Individuen momentan nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, ist hier der Artenschutz hier auf Ebene des Bau-/ Abrissantrags individuell entscheidend.

Kultur- und Sachgüter werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen, innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges, für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.

Bei *Nichtdurchführung der Planung* wird es voraussichtlich auf absehbare Zeit zu keiner nennenswerten Veränderung der derzeitigen baulichen Nutzung und des Umweltzustandes kommen, da das bestehende Baurecht weitestgehend ausgeschöpft ist.

Gesonderte *Maßnahmen zum Ausgleich sowie Überwachungsmaßnahmen* sind - über die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus - auf Grund fehlender nachteiliger Auswirkungen der Planung nicht erforderlich.

3.4 Referenzliste der Quellen

Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung Mai 2011.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de

HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

- Geoportal.hessen.de
- Bodenviewer.hessen.de
- Gruschu.hessen.de
- Natureg.hessen.de

Weitere Quellen siehe artenschutzrechtliche Untersuchung (Anlage). (Wird im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans ergänzt)

Ergebnisbericht

zur Potenzialbewertung der Fläche des Bebauungsplans 226 "Ortskern Klein-Karben" in Karben auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten

im Auftrag der

Stadt Karben

bearbeitet von

GPM
Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien
Frankfurter Straße 23, D-61476 Kronberg im Taunus
Dipl. Biol. Matthias Fehlow
Dipl.-Geogr. Johannes Wolf

12.07.2019

1 Anlass, Aufgabenstellung

Untersucht wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 223 "Ortskern Klein-Karben" in Karben, da in diesem Gebiet durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden und charakteristischen städtebaulichen Struktur des Ortskerns Klein-Karben erreicht werden soll.



Abb. 1: Blick entlang der Rathausstraße nach Süden, 12.07.2019

Durch die Untersuchung sollte abgeschätzt werden, ob bei auf dem Gebiet des Bebauungsplans beabsichtigen Bauvorhaben besonders oder streng geschützte Fledermäuse, Vögel, Reptilien oder Amphibien getötet oder ihre Lebens- und Fortpflanzungsstätten zerstört werden könnten. Zu diesem Zweck wird für diese Tiergruppen eine Potenzialabschätzung durchgeführt: Anhand der Biotopausstattung des Gebiets werden die möglicherweise oder sicher vorkommenden Arten aufgeführt und das Risiko einer Tötung von Tieren dieser Arten und einer Zerstörung ihrer Ruhe- und Fortpflanzungsstätten abgeschätzt. Nahrungs- bzw. Jagdhabitate müssen nur berücksichtigt werden, wenn lokale Populationen dieser Arten wesentlich von diesen Habitaten abhängig sind.

Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie streng geschützt nach dem § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009. Danach sind sowohl der Fang, die Verletzung oder Tötung von Fledermäusen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) als auch eine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) verboten. Außerdem dürfen die Fledermäuse auch nicht während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeit erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Gleiches gilt auch für weitere streng geschützte Säugetierarten wie beispielsweise die Haselmaus, für alle besonders geschützten europäischen Brutvogelarten sowie für streng geschützte Reptilien oder Amphibienarten wie beispielsweise die Zauneidechse (*Lacerta agilis*).



Abb. 2.: Verwilderter Garten, Marienstraße 13, 12.07.2019

Die Potenzialabschätzung basiert auf einer Begehung des gesamten Gebietes am 12. Juli 2019 vormittags zwischen 9.30 Uhr und 13:00 Uhr.

2 Ergebnisse

2.1 Das Untersuchungsgebiet

Das ca. 7,9 ha große Untersuchungsgebiet liegt im Ortskern von Klein Karben zwischen der Rathausstraße, der Rendeler Straße und der Kirchgasse und betrifft die Wohnbebauung entlang dieser Straßen und das von Ihnen umschlossene Gebiet. Innerhalb der Fläche liegen neben einigen Mehrfamilienhäusern, kleinen Geschäften und Büros auch viele, teilweise ältere Einfamilienhäuser und ehemalige Hofreiten sowie einige ältere Scheunen und die alte evangelische Kirche von Klein Karben. Eine größere Freifläche umfasst die Bereiche rund um die Kirche sowie einige angrenzende größere Gärten. Außerdem liegen ein größerer, verwilderter Garten mit Obstbäumen südlich der Marienstraße und ein größeres, zusammenhängendes Gartenareal südlich der Rittergasse.

In den Hausgärten und Freiflächen stehen nur wenige größere Bäume, bei denen es sich vorwiegend um standortfremde Arten wie Fichte, Blaufichte, Eibe, Zeder, Lebensbaum und Walnuss und Rotdorn handelt. Daneben sind in den Gärten und als Straßenbäume auch einige Süßkirschen, Apfelbäume, Eichen, Eschen, Bergahorne, Rosskastanien und eine größere Linde vorhanden. An der evangelischen Kirche steht außerdem eine sehr große und alte Stieleiche.

Die meisten der Gärten innerhalb des Gebietes werden intensiv genutzt und sind damit faunistisch nicht besonders wertvoll. Rund um die Kirche und besonders in dem großen, verwilderten Garten südlich der Marienstraße (siehe Abb. 2) sind aber auch dichte Hecken und Strauchbestände, kleine artenreiche Brachwiesen und sonstige naturnahe Bereiche als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel, Fledermäuse oder sonstige Tiere vorhanden.

Fledermäuse

Es wurden keine speziellen Untersuchungen zur Fledermausfauna im Gebiet durchgeführt. Besonders an der alten, evangelischen Kirche und in den älteren Scheunen (siehe Abb. 3) und Fachwerkhäusern sind hier aber eine Vielzahl von theoretisch als Sommerquartiere oder Wochenstuben geeigneten Hohlräumen vorhanden. Ein Vorkommen der auch innerhalb von Siedlungen häufigen Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus)* oder Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), aber auch weiterer Arten mit Tagesquartieren in Gebäuden sind hier relativ wahrscheinlich. Die beiden oben erwähnten Arten können in Gebäuden (Dachböden, Verkleidungen, Rollläden und andere Spalten) oder auch in Baumhöhlen, hinter loser Rinde oder in Vogelnistkästen vorkommen.



Abb. 4.: Alte Scheunen an der Rittergasse, 12.07.2019



Abb. 4.: Baumbestände in der Nähe der evangelischen Kirche, 12.07.2019

Besonders die Gehölzbestände und Freiflächen rund um die Kirche (siehe Abb. 4), der große Garten südlich der Marienstraße und auch weitere Hausgärten haben hier wahrscheinlich auch eine Funktion als Jagdgebiete für die Fledermäuse aus diesen Quartieren. Populations-

relevante Nahrungshabitate sind hier aber aufgrund der relativ geringen Größe dieser Freiflächen eher nicht zu erwarten.

Als Überwinterungsstätten kommen für die hier wahrscheinlich vorkommenden Fledermausarten vorwiegend unterirdische Räume wie Höhlen, Stollen oder tiefe Keller in Frage. Es können aber auch Spalten oder Ritzen in alten Gebäuden wie der Kirche oder älteren Wohnhäusern genutzt werden. Solche potenziellen Winterquartiere sind hier zumindest in der Kirche, aber möglicherweise auch in alten Gewölbekellern unter den Scheunen oder Hofgebäuden zu erwarten.

Bei Umbau- und Abrissarbeiten an Gebäuden sind die üblichen Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen, um eine Tötung von Individuen auszuschließen bzw. verloren gehende Quartiere zu ersetzen.

In den älteren Bäumen im Gebiet wurden keine Natur- oder Spechthöhlen gefunden, die sich als Wochenstube oder als Tagesquartier für Fledermäuse eignen. Allerdings hängen in mehreren der Gärten Vogelnistkästen, die manchmal auch von einzelnen Fledermäusen angenommen werden könnten.
Um eine Tötung von Einzelindividuen auszuschließen, sollten Gehölzeinschläge ausschließlich im Winterhalbjahr vorgenommen werden und selbst dann sollten die betroffenen Bäume vorher auf Höhlungen untersucht und diese unmittelbar vor der Fällung mit einer Endoskopkamera auf Besatz kontrolliert werden.

2.2 Vögel

Es wurden bei der Übersichtsbegehung insgesamt 18 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen (siehe Tab. 1). Bei acht dieser Arten wurden auch durch Futter tragende oder fütternde Altvögel oder frisch ausgeflogene Jungvögel sichere Bruten innerhalb der Fläche nachgewiesen. Bei sieben weiteren Vogelarten sind Bruten durch den Nachweis von Revier haltenden Männchen innerhalb der Gärten oder an den Gebäuden zumindest relativ wahrscheinlich. Nur bei Buntspecht, Mauersegler und Rauchschwalbe wurden keine ein Revier anzeigenden Verhaltensweisen festgestellt, auch wenn Bruten im Gebiet zumindest für den Buntspecht und den Mauersegler durchaus möglich wären.

Tabelle 1: Artenliste der Vögel im Gebiet Bebauungsplanes 226 in Karben am 12.07.2019

Art	Wissenschaftlicher Name	BNatSchG	Erhaltungszustand	EU-VSRL	Rote Liste HE 2014	Rote Liste D 2015	Status 11.07.2019
Amsel	*Turdus merula*	§		-	-	-	BV
Bachstelze	*Motacilla alba*	§		-	-	-	B
Blaumeise	*Parus caeruleus*	§		-	-	-	B
Buntspecht	*Dendrocopus major*	§		-	-	-	G
Elster	*Pica pica*	§		-	-	-	BV
Grünfink	*Carduelis chloris*	§		-	-	-	BV
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	§		-	-	-	B
Haussperling	*Passer domesticus*	§		-	V	V	B
Kohlmeise	*Parus major*	§		-	-	-	B
Mauersegler	*Apus apus*	§		-	V	V	G
Mehlschwalbe	*Delichon urbica*	§		-	3	3	B
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	§		-	-	-	BV
Rabenkrähe	*Corvus corone*	§		-	-	-	BV
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	§		-	3	3	G
Ringeltaube	*Columba palumbus*	§		-	-	-	B
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	§		-	-	-	BV
Straßentaube	*Columba livia f. domestica*	-	-	-	-	-	B
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	§		-	-	-	BV

Schutz: §§ = streng geschützt, § = besonders geschützt nach § 7 BNatSchG
VSRL = EG-Vogelschutzrichtlinie Nr. 79/409/EG zum Schutz aller europäischen Vogelarten (02.04.1979):
I = Anhang I VSRL, Z = Artikel 4 (2) VSRL, W = Artikel 3 VSRL (wertgebende Art in Hessen)
Erhaltungszustand nach Hessischen Leitfaden Artenschutz vom März 2014, grün = günstig, gelb = unzureichend
RLH: gefährdete Art nach der Roten Liste Hessen, Stand 2014
RLD: gefährdete Art nach der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland, Stand 2015
Status 11.07.2019: B = sichere Brut (Nestfund, grade flügge Jungvögel beobachtet), BV = Brutverdacht, G = wahrscheinlich nur Nahrungsgast oder Überflieger im Gebiet

Neben 13 Brutvogelarten, die in Hessen noch günstige Erhaltungszustände aufweisen, wurden auch kleine Brutkolonien der bundesweit und in Hessen gefährdeten Mehlschwalbe und des als Art der Vorwarnliste eingestuften Haussperlings gefunden.

Die Mehlschwalbe wurde überall über den Häusern und Freiflächen bei der Jagd auf Fluginsekten beobachtet. An den beiden Häusern in der Rathausstraße 37 und 39 wurden mindestens sechs besetzte Nester der Art gezählt und in der Kirchgasse 24 sind ebenfalls mindestens vier besetzte Nester unter dem Dachüberstand vorhanden (siehe Abb. 4).

Da längst nicht alle möglichen Brutplätze von den Straßen aus eingesehen werden konnten und teilweise wesentlich mehr jagende Mehlschwalben im Luftraum beobachtet wurden, sind

die erwähnten zehn Brutpaare höchstwahrscheinlich nur ein Teil der tatsächlichen Brutpopulation der Art im Gebiet.



Abb. 5: Drei besetzte Nester der Mehlschwalbe mit fütternden Altvögeln, Kirchgasse 24, 12.07.2019

Der Haussperling ist ebenfalls ein relativ häufiger Brutvogel im Gebiet. Vor allem in den Häusern in der Rathausstraße 1, 5, 19 und 28 und der in der Kirchgasse 30 und 32 brüten jeweils mindestens 1 - 2 Paare der Art. Aber auch an vielen weiteren Häusern und in den Scheunen im Gebiet sind durch Spalten unter den Dachziegeln oder Löcher im oberen Teil der Wände offenbar noch günstige Brutnischen für die Art vorhanden. Hier ist also an weiteren Stellen mit Bruten der Art zu rechnen.
Weiterhin wurde in der Krone einer großen Rosskastanie neben der evangelischen Kirche ein Nest der Rabenkrähe (siehe Abb. 6) gefunden, das in den nächsten Jahren sowohl von dieser Art als auch von möglichen Nachnutzern wie dem Turmfalken (*Falco tinnunculus*) erneut besetzt werden könnte.

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet des B-Plans 226 mit 15 bei einer Begehung nachgewiesenen Brutvogelarten eine für eine Fläche innerhalb einer dicht bebauten Ortschaft relativ hohe Diversität festgestellt. Da hier auch auf den beiden erwähnten Freiflächen an der Kirche und der Marienstraße sowie in einigen weiteren, großen Gärten und an den

Gebäuden viele geeignete Bruthabitate für Brutvögel vorhanden sind, sind hier bei einer genaueren Erfassung der Brutvögel im Gebiet mit fünf oder sechs Begehungen zur Brutzeit wahrscheinlich noch einige weitere Brutvogelarten zu erwarten. Das gesamte Gebiet ist damit für eine innerstädtische Fläche als ein relativ artenreiches Brutvogelhabitat zu bewerten.



Abb. 6: Nest der Rabenkrähe in einer Rosskastanie an der evangelischen Kirche, 12.07.2019

Umbauarbeiten an älteren Gebäuden und Fällungen von Bäumen in Hausgärten im Zuge von Baumaßnahmen sollte hier nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Eine Tötung von Vogelindividuen ist bei Arbeiten außerhalb der Brutzeit unwahrscheinlich und daher nicht zu befürchten. Um eine Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Abrissarbeiten oder Umbauten an Gebäuden genau beurteilen zu können, ist eine Kenntnis des tatsächlichen Bestandes erforderlich sowie eine Untersuchung im Einzelfall nötig.

2.3 Reptilien

Es konnten während der Begehung keine Reptilien nachgewiesen werden. Da hier auch nur wenige geeignete Lebensräume wie Brachwiesen, naturnahe Gärten mit Trockenmauern, Böschungen oder Bahndämme vorhanden sind und die Fläche durch Straßen weitgehend

isoliert ist, sind Reptilienvorkommen innerhalb des Gebietes relativ unwahrscheinlich. Auch wenn ein Einzelvorkommen der schwierig nachzuweisenden Blindschleiche (*Anguis fragilis*) in einem der naturnäheren Gärten des Untersuchungsgebietes nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann, sind größere Reptilienbestände hier aufgrund der fehlenden Habitate eher nicht zu erwarten.

2.4 Amphibien

Es wurden keine Gewässer innerhalb des Gebietes gefunden. Es ist zwar nicht ganz auszuschließen, dass in einem der von der Straße nicht einsehbaren Gärten in einem Gartenteich einzelne Frösche oder Molche leben. Aufgrund der umgebenden Straßen handelt es sich hier dann aber höchstens um auf Aussetzungen zurückgehende, isolierte Kleinstpopulationen. Eine Verdichtung der Bebauung auf einzelnen Flächen wird hier sicher nicht zu einer deutlichen Verschlechterung von Amphibienlebensräume führen.

Falls bei einer geplanten Baumaßnahme ein Gartenteich betroffen sein sollte, müsste dieser vorher auf Vorkommen untersucht werden.

3 Zusammenfassung

Für Fledermäuse kann auf der Ebene des Bebauungsplans eine Zerstörung von Lebens- oder Ruhestätten oder Tötung von Individuen momentan nicht vollständig ausgeschlossen werden, da im Gebiet eine Vielzahl geeigneter Quartiere vorhanden ist. Besonders bei einzelnen Baumaßnahmen wie dem Abriss alter Scheunen oder Hofgebäuden und der Fällung von älteren Bäumen ist der Artenschutz im Rahmen des Bau-/Abrissantrags entscheidend.

Bei den Vögeln ist der Wegfall von Nistmöglichkeiten im Bereich von Gebäuden oder innerhalb der größeren Gärten möglich. Mehrfach genutzte Nester wurden beispielsweise für die Mehlschwalbe und den Haussperling an mehreren Gebäuden und für die Rabenkrähe in einer großen Kastanie auf dem Gelände der Kirche festgestellt. Wenn Arbeiten an Gehölzen im Winterhalbjahr erfolgen, wird die Möglichkeit der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten minimiert. Eine Tötung von Individuen ist nicht zu erwarten. Mögliche Vorkommen von streng geschützten Reptilien und Amphibien im Untersuchungsgebiet sind nicht zu erwarten, da hier keine günstigen Lebensräume für diese Tiergruppen vorhanden sind.

4 Literatur

AGAR & FENA (2010): Rote Liste der Amphibien und Reptilien Hessens, 6. Fassung, Stand 01.11.2010. Wiesbaden, 84 S.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (HRSG.) (1998): Rote Liste der gefährdeten Tiere Deutschlands. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 55, Bonn Bad-Godesberg: 252-254.

HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ (Hrsg.)(2010): Vögel in Hessen. Die Brutvögel Hessens in Raum und Zeit. Brutvogelatlas. Echzell. 525 S.

GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T. & SÜDBECK, P. (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – 5. Fassung, 30.11.2015. Berichte zum Vogelschutz 52: 19-67.

KOCK, D. & KUGELSCHAFTER, K. (1996): Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien. Hessens. Teilwerk I, Säugetiere, 3. Fassung, Stand Juli 1995.

KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLUCKY, R. & SCHLÜPMANN, M. (2009b): Rote Liste der Kriechtiere. In: HAUPT, H; LUDWIG, G; GRUTTKE, H; BINOT-HAFKE, M; OTTO, C. & PAULY, A. (Bearb.): Rote Liste gefährdeter Tiere Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Münster (Landwirtschaftsverlag). Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1): 257-288.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., & SUDFELD, C. (HRSG.: 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfszell.

WERNER, M. et al. (in Vorb.): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens - 10. Fassung, Stand 2014 in WERNER et al (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens.

WERNER, M., BAUSCHMANN, G. UND RICHARZ, K. (BEARB.) (2009): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens. Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland - Institut für angewandte Vogelkunde -. In: Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2009): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen; Anhang 3.

WERNER, M., BAUSCHMANN, G., HORMANN, M und STIEFEL, D. (BEARB.) (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens. Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland - Institut für angewandte Vogelkunde -. Frankfurt: 29 S.

Kronberg den 12.07.2019



Matthias Fehlow