

Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Petterweil



Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“

BEGRÜNDUNG

zum Vorentwurf, 03/ 2020

Teil 1:

Ziele, Rahmenbedingungen und
Inhalte des Bebauungsplanes

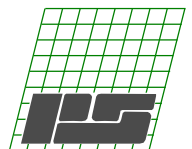
Planstand:

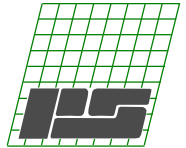
Begr. zum Vorentwurf, Febr./März 2020

Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT

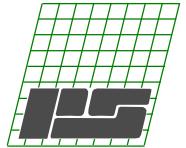




Inhalt

- 1. Veranlassung, Ziele**
- 2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**
 - 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, räuml. Geltungsbereich**
 - 2.2 Regionalplan Südhessen, Regionaler Flächennutzungsplan**
 - 2.2.1 Siedlungsdichte**
 - 2.3 Standortwahl/ -alternativen**
 - 2.4 Innenbereichsentwicklung**
 - 2.5 Schutzgebiete**
 - 2.6 Verkehrsanbindung / ÖPNV**
 - 2.7 Verfahren**
- 3 Städtebauliches Konzept**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen**
 - 4.3 Bauweise / Hausformen**
 - 4.4 Grundstücksgößen / Zahl der Wohnungen je Gebäude**
 - 4.5 Baugrenzen**
 - 4.6 Verkehrsflächen**
 - 4.7 Flächen für den Gemeinbedarf**
 - 4.8 Grünflächen**
 - 4.9 Eingriffsminimierende Maßnahmen**
 - 4.10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
 - 4.11 Wasserrechtliche Festsetzungen**
- 5. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**
 - 5.1 Umweltprüfung, Biotop- und Artenschutz**
 - 5.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten**
 - 5.3 Immissionsschutz**
 - 5.4 Archäologie / Bodendenkmäler**
- 6. Bodenordnung, Sicherung der Planung**
- 7. Flächenbilanz**

Zusammenfassende Erklärung (§ 10a (1) BauGB – wird später ergänzt



1. Veranlassung, Ziele

Der anhaltend hohen bzw. steigenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sowie Miet- und Eigentumswohnraum im Bereich der Stadt Karben (wie auch in der gesamten Region) soll u.a. durch die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken am Ostrand des Stadtteiles Petterweil Rechnung getragen werden.

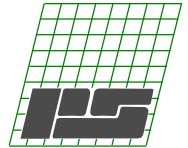
Ogleich die Stadt Karben in den letzten Jahren bereits einige Gebiete entwickelt und Grundstücke für den Wohnungsbau bereitgestellt hat, verfügt die Stadt Karben über keine eigenen Neubaugrundstücke mehr. Es liegen jedoch über 150 konkrete Interessenbekundungen bezüglich der Errichtung bzw. dem Erwerb von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften vor, darunter auch viele Bürger aus Petterweil.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben in ihrer Sitzung am 04.04.2019 beschlossen im östlichen Anschluss an die bisherige Siedlungslage von Petterweil (östlich der Arnsburger Straße) sowie südlich der Sauerbornstraße für eine Fläche von rd. 3,7 ha (einschließlich eines Teiles der Sauerbornstraße) den bereits mit Datum vom 14.06.2018 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan unter der Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 235 – nördlich der Fuchslöcher“ aufzugreifen und fortzuführen.

Dies auch aufgrund der Vorgabe bzw. der Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan (vgl. Pkt. 2.2) der hier, wenn auch zunächst in einem anderen Flächenzuschnitt, geplante Wohnbauflächen in einer dementsprechenden Größenordnung darstellt.

Aufgrund der Sinnhaftigkeit und der mittelfristig in Aussicht stehenden Verfügbarkeit der Flächen erfolgt mit Beschlussfassung vom 13.12.2019 eine abermalige Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches um die nördlich der Sauerbornstraße angrenzenden Grundstücksflächen.

Gemäß vertraglicher Vereinbarung organisiert und koordiniert die Terramag GmbH aus Hanau im Auftrage der Stadt die Planung und Erschließung des Wohngebietes in treuhänderischer Funktion.



2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von zunächst rd. 3,7 ha am östlichen Rand der Siedlungslage von Petterweil, östlich der Arnsburger Straße sowie zwischen dem Wirtschaftsweg/ der Ysenburger Straße im Süden und der Sauerbornstraße (K 9) im Norden.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben vom 14.06.2018 sowie dessen Konkretisierung durch die Beschlussfassungen vom 04.04.2019 umfasste der räumliche Geltungsbereich zunächst die Flurstücke 1/73, 2/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, sowie die Flurstücke 80/1 und 80/3 und 80/1 (Ysenburger Straße, jeweils teilweise) in der Flur 2 der Gemarkung Petterweil.

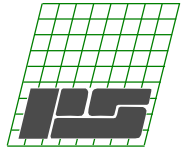
Im Zuge der Planungsüberlegungen sowie Gesprächen mit dem Straßen- und Verkehrsmanagement (Hessen Mobil Gelnhausen), den Eigentümern sowie den Planungsbeteiligten soll das Plangebiet durch Miteinbeziehung der nördlich an die Sauerbornstraße angrenzenden Flurstücke in den räumlichen Geltungsbereich deutlich vergrößert werden.

Angesichts einer in Aussicht gestellten mittelfristige Verfügbarkeit der nördlich an die Sauerbornstraße angrenzenden Flächen wird damit ein weiterer Beitrag zur Befriedigung der enormen Nachfrage nach Wohnbaufläche geleistet.

Zugleich kann damit eine beiderseitige Nutzung der Erschließungsfunktion der Sauerborn Straße gewährleistet und ein deutlicher Verlust von baulich nutzbarer Grundstücksfläche durch eine Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG vermieden werden. Nach Vollzug der gesamten baulichen Entwicklung ist die Sauerbornstraße im entsprechenden Abschnitt als Teil der Ortsdurchfahrt von Petterweil zu widmen.

Schließlich kann durch eine wohnbauliche Entwicklung auch im nördlichen Teilbereich eine Konfliktsituation durch mögliche Geruchsimmissionsbelastungen im Zusammenhang mit dem Reiterhof ausgeschlossen werden.

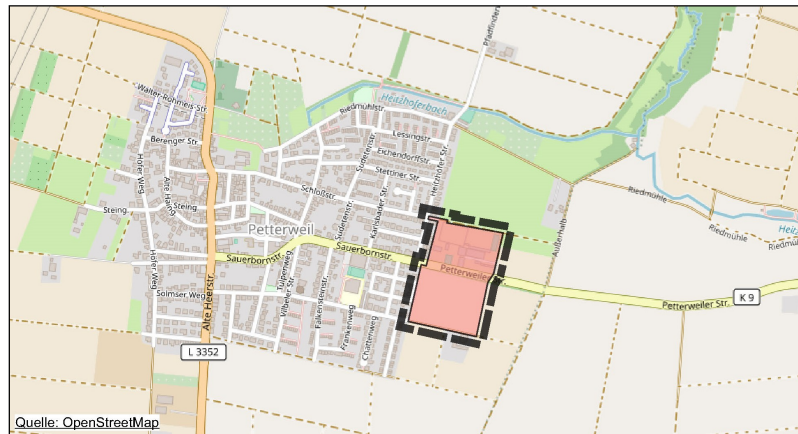
Demgemäß werden die Flurstücke 110/9, 110/2 sowie jeweils teilweise die Flurstücke 114/15 (entsprechender Abschnitt der Sauerbornstraße) und 139 (Teilabschnitt des Wirtschaftsweges am nordwestlichen Rand des Gebietes) in der Flur 9 der Gemarkung Petterweil in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die Größe dieser nördlichen Teilfläche einschließlich der Sauerbornstraße beläuft sich auf rd. 2,84 ha.

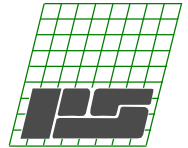


In ihrer Sitzung am 13.12.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung die entsprechende, neuerliche Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches beschlossen.

Damit umfasst der vorliegende Bebauungsplan (in der Abgrenzung der Vorentwurfsfassung 03/2020) eine Gesamtgröße von 6,54 ha.

Übersichtskarte:
 Lage und Abgrenzung
 des Plangebietes
 (jew. ohne Maßstab)





Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt, aufgrund der Lage und des Verlaufes einer Gashochdruckleitung im Bereich des Flurstückes 7/1 hinter der Südost-Erstreckung der Änderung des RegFNP in der entsprechenden Größe zurück.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich über die Sauerbornstraße; es ergeben sich somit in den Quartieren südlich wie nördlich der Sauerbornstraße ausschließlich Ziel- und Quellverkehre. Im Süden (zur Ysenburger Straße und zur Arnsburger Straße) und im Norden (zur Heitzhöfer Straße) sind Fußwegeverbindungen vorgesehen, die als Notzufahrten durch z.B. Rettungs- und Einsatzfahrzeuge bzw. als Notfallausfahrten im Falle, dass die Zuwegung von der Sauerbornstraße (z.B. durch Unfall) blockiert ist, fungieren können.

2.2 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele und Maßgaben der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan Südhessen (RPS 2010) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP), der im Oktober 2011 rechtsverbindlich wurde.

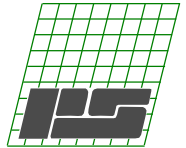
Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt/ Rhein-Main werden die Planungen auf Ebene des Regionalplanes und der Flächennutzungsplanung (als vorbereitende Bauleitplanung) in einem Planwerk zusammengefasst.

Der RegFNP 2010 stellt am südöstlichen Rand von Petterweil zwischen der Sauerbornstraße im Süden und dem Wirtschaftsweg/ der Ysenburger Straße einen Geländestreifen als „Wohnbaufläche geplant“ dar.

Östlich angrenzend ist „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen.

Damit ist/wäre nur etwa die Hälfte des Geltungsbereiches des (zunächst zur Aufstellung beschlossenen) Bebauungsplanes südlich der Sauerbornstraße aus den Darstellungen des RegFNP entwickelt.

Nach der diesbezüglichen Beschlussfassung hat die Stadt Karben daher im April 2019 eine Änderung des RegFNP beantragt.



Auszug:

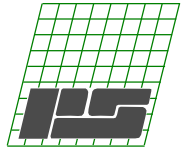
Regionaler Flächennutzungsplan 2010
(mit Kennzeichnung des Plangebietes)



Im Zuge dessen soll die entsprechende Teilfläche parallel der Sauerbornstraße (Flurstücke 4/1 (teilw). 5/1, 6/1 und 7/1) künftig als Wohnbaufläche und im Tausch dazu die Teilflächen südlich der Ysenburger Straße (Flurstücke 15, 16, 17, 18 und 19/1) als ist „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen und dargestellt werden.

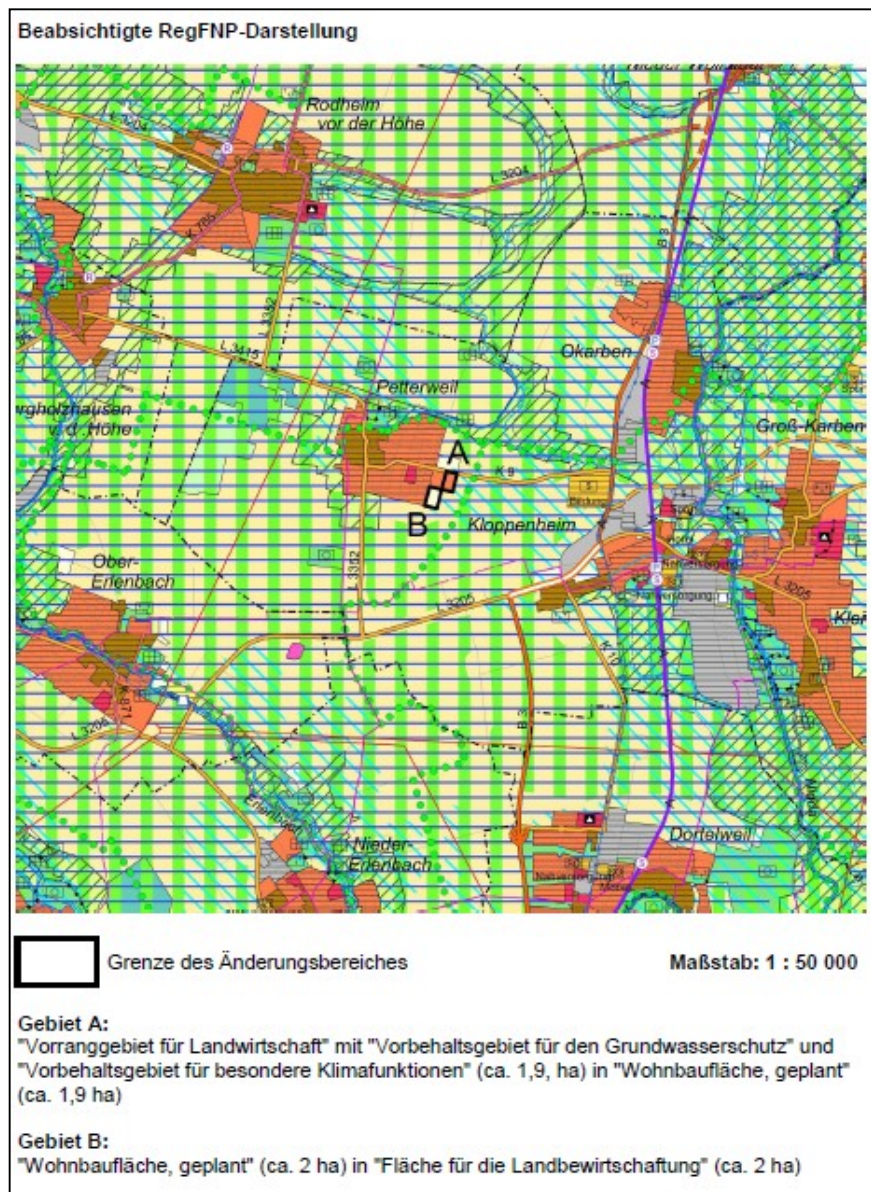
Mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger Nr. 40 vom 30.09.2019 wurde durch den Regionalverband Frankfurt/Rhein/Main der Aufstellungsbeschluss und die anschließender frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur 5. Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für die Stadt Karben, Stadtteil Petterweil Gebiet „Nördlich der Fuchslöcher“ bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch Auslegung/ Bürgersprechstunde in der Zeit vom 08.10. bis zum 09.11.2019.



Auszug:

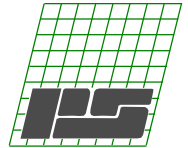
Änderung des Reg-FNP,
 5. Änderung Stadt Karben,
 Regionalverband
 FrankfurtRheinMain, 09/2019



Im Zuge des Änderungsverfahrens wird das Teilgebiet B ersatzlos aufgegeben und in nahezu gleichbleibender Flächengröße von der südlichen auf die östliche Seite des geplanten Wohngebietes verlegt (Teilgebiet A).

Gemäß der von der Verbandkammer 2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein Flächenausgleich in gleichem Umfang durch die Rücknahme der Wohnbaufläche im Süden (Teilgebiet B).

Während der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, im Zuge der Planungsüberlegungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes eröffnete sich die Möglichkeit einer Erweiterung des Plangebietes unter Miteinbeziehung der Flächen des Pferdhofes Klötzl nördlich



der Sauerbornstraße.

Im Hinblick darauf fand am 31.10.2019 ein Gesprächstermin beim Regionalverband statt, im Rahmen dessen das diesbezügliche verfahrensmäßige Vorgehen abgestimmt und festgelegt wurde.

Demgemäß ist ein Zielabweichungsverfahren nicht notwendig; die Änderung der Fläche des Pferdehofes hin zu Wohnbaufläche kann zur Offenlage im laufenden RegFNP-Änderungsverfahren vorgenommen werden.

Bezüglich des (landwirtschaftlichen) Flächenausgleiches ist zu prüfen, ob die gesamte „Ergänzungsfläche“ ausgeglichen werden muss oder (angesichts der im Bereich des Reiterhofs vorhandenen Bebauung/ Versiegelung) nur ca. 50 %.

Die Teilfläche nördlich der Sauerbornstraße ist im RegFNP aktuell als Fläche für die Landbewirtschaftung dargestellt.

In ihrer Sitzung am 13.12.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben u.a. beschlossen, den Regionalverband FrankfurtRheinMain zu beauftragen, die Erweiterungsfläche im derzeit laufenden RegFNP-Änderungsverfahren zu berücksichtigen.

Zur Entwurfsfassung der RegFNP-Änderung, d.h. im Vorfeld der Verfahrensbeteiligung nach §§ 3(2) und 4 (2) BauGB wird der räumliche Geltungsbereich der Änderung entsprechend erweitert bzw. angepasst.

2.2.1 Siedlungsdichte

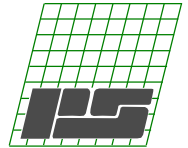
Im Rahmen der Bauleitplanung sind nach der Zielsetzung Z3.4.1-9 für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttobauland einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter U- und U-Bahn-Haltepunkte 45 – 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Ausnahmen sind insbesondere begründet

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



Der Begriff Bruttowohnbauland umfasst dabei alle Baugrundstücke sowie diejenigen Flächen, die der gebietsinternen Nutzung dienen, d.h. die zugehörigen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes.

Im vorliegenden Fall sind demgemäß die Flächen der (bestehenden) Sauerbornstraße (mit Nebenflächen) sowie die Flächen für den geplanten Feuerwehrstandort und die Kindertagesstätte abzu ziehen.

Der Ortsteil Petterweil ist der Kategorie „ländlicher Siedlungstyp“ zuzuordnen, gleichwohl mit teilbereichsweise vorhandenen Verdichtungstendenzen („verstädterte Besiedlung“).

Angesichts dessen und der regionalplanerischen Zielsetzung, zugleich aber auch unter Berücksichtigung der besonderen Nachfrage nach Grundstücksflächen für den Einfamilienhausbau wird eine Siedlungsdichte von 35 WE/ ha angestrebt (vgl. Pkt. 3)

Grundsätzlich ist somit davon auszugehen, dass der Bebauungsplan späterhin als an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB angepasst und zugleich aus dem Regionalen Flächen-nutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt zu beurteilen ist.

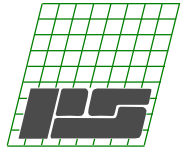
2.3 Standortwahl/ -alternativen

Wesentliche Aspekte der hier zugrunde liegenden Standortwahl stellen die unmittelbar örtlich, d.h. in Petterweil vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauflächen und die im wirksamen RegFNP dokumentierte wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeit am Südostrand von Petterweil (s. Pkt 2.2) dar.

Vor dem Hintergrund dessen wurden in den letzten Jahren umfangreiche Abstimmungen mit den bisherigen Grundstückseigentümern geführt, um eine grundsätzliche Verfügbarkeit der Flächen sicher zu stellen.

Im Zuge erster Planungsüberlegungen hat sich die Sinnhaftigkeit und die Möglichkeit einer Miteinbeziehung der nördlich angrenzenden, als Reiterhof genutzten Flächen herausgestellt, da die hier in Rede stehenden Flächen mittelfristig (in einigen wenigen Jahren, nach Beendigung der derzeitigen Nutzung) gleichsam verfügbar sind.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen bestehen zur dringend notwendigen Verringerung des Fehlbedarfes an Wohnbauflächen für die hier vorliegende Planung keine Standortalternativen.



2.4 Innenbereichsentwicklung

Grundsätzlich ist die Stadt Karben bestrebt prioritär Flächen im Innenbereich für die bauliche Nutzung und Nachverdichtung zu nutzen und damit der übergeordneten Zielsetzung zur Innenentwicklung Rechnung zu tragen. Trotz der beträchtlichen Entwicklung im Wohnungsbau in den letzten Jahren sieht sich jedoch die Stadt Karben einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der aufgrund der dort fehlenden Flächenpotenziale im Innenbereich nicht entsprochen werden kann.

2.5 Schutzgebiete

Natura-2000-Flächen, Naturschutzgebiet oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzflächen sind ebenso wenig berührt wie Wasserschutzzonen oder Überschwemmungsgebiete.

Die Fläche liegt gleichwohl in der Zone I des großflächig festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes von 1929. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

2.6 Verkehrsanbindung / ÖPNV

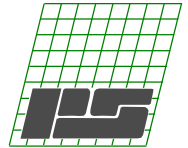
Das Plangebiet befindet sich am Ostrand des Stadtteiles Petterweil und wird verkehrlich über die Kreisstraße K 9 (Sauerbornstraße) an das örtliche -, sowie über die Petterweiler Straße das überörtliche Straßennetz angebunden.

Durch die zentrale Anbindung an die Sauerbornstraße (Kreisverkehrsplatz) und die jeweils inneren Erschließung beiderseitig der Sauerbornstraße, werden sich ausschließlich Ziel- Quellverkehr entwickeln; Durchgangsverkehr ist ausgeschlossen.

Zu den kommunalen Straße - Heitzhöfer Straße im Nordwesten, der Arnsburger Straße im Südwesten und dem befestigten Wirtschafts- und Erschließungsweg, der Ysenburger Straße im Süden – werden großzügig bemessene Fußwegeverbindungen festgesetzt, um im Bedarfsfall als Notfallzuewegung bzw -ausfahrt zu fungieren.

Das Plangebiet ist über die Buslinie FB-73 (Karben-Petterweil-Rosbach v.d.H.) über die Haltestellen Riedmühle und Sporthalle (ca. 200 m westlich) an den Öffentlichen Personen Nahverkehr angebunden. Es besteht ein Grundangebot im Stundentakt.

Entlang der Kreisstraße, der Petterweiler Straße besteht eine durchgängig befestigte und gesicherte



Radwegeverbindung zu Bundesstraße B3 und dem dort straßenparallel vorhandenen Radweg nach Kloppenheim / Groß-Karben

2.7 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan überplant Flächen im bisherigen Außenbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ erfolgt daher im Regelverfahren nach den Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB.

Für das Vorhaben ist nach § 2 (4) BauGB zudem eine Umweltprüfung durchzuführen (s. Pkt. 4).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung / des Umweltberichtes zu äußern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Verfahrensdurchführung erfolgt zeitlich parallel und in inhaltlicher Abstimmung mit der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes in Zuständigkeit des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (s.o.).

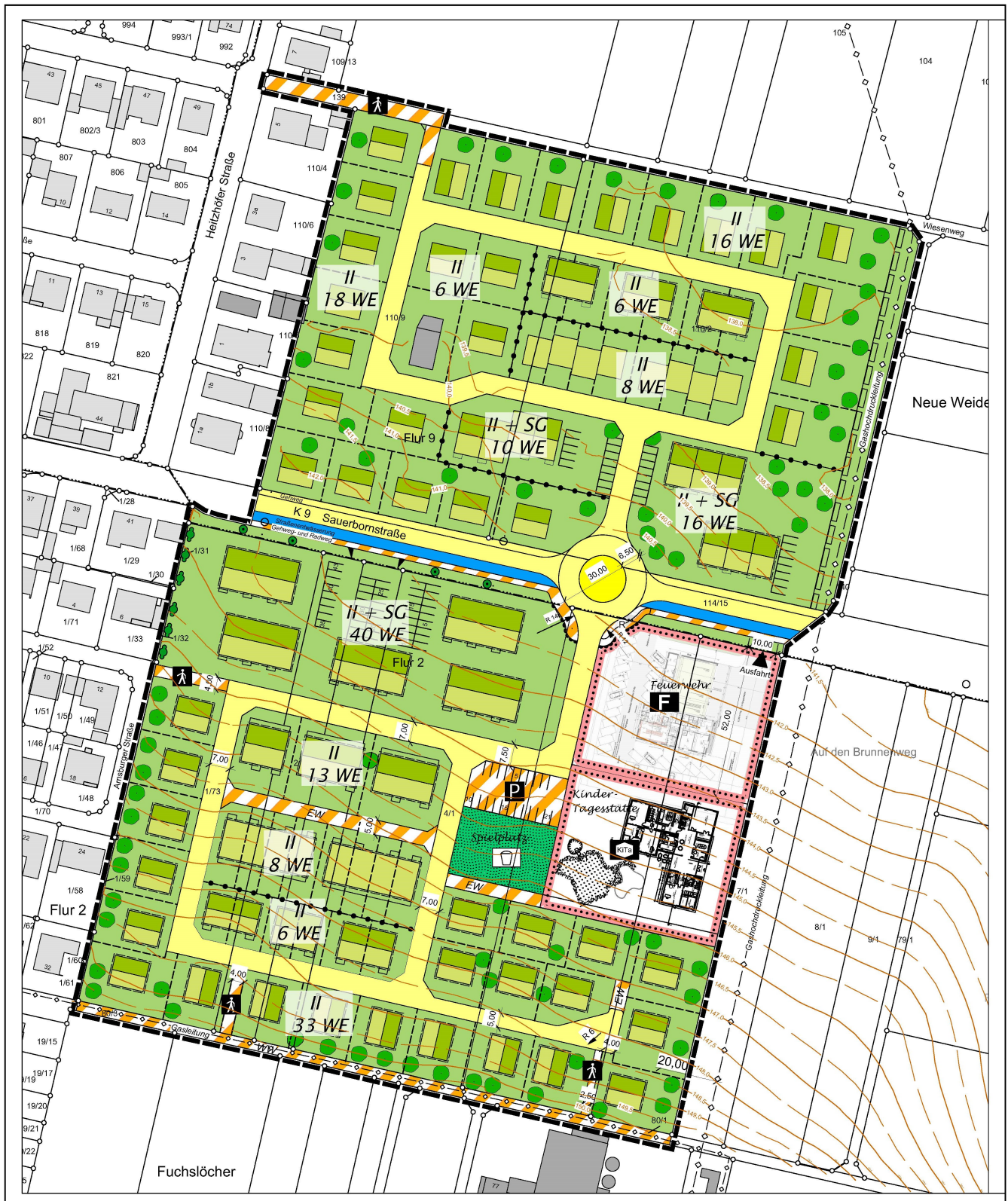
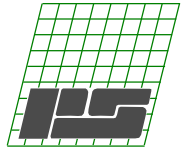
3 Städtebauliches Konzept

Das grundlegende städtebauliche Konzept ergibt sich zunächst durch die Lagesituation des Plangebietes und der Erschließungsmöglichkeiten:

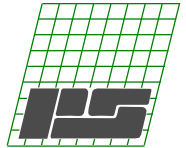
Die verkehrliche Anbindung beider Teilbereiche erfolgt (wie unter 2.6 ausgeführt) direkt und einzig ausgehend von der Sauerbornstraße; aufgrund der entstehenden „gleichberechtigten“ Verkehrsbeziehungen in/ aus 4 Richtungen ist die Knotenpunktgestaltung in Form eines Kreisverkehrsplatzes sinnvoll und durch die Stadt Karben vorgesehen. Neben einem voraussichtlich reibungslosen Verkehrsfluss ergibt sich damit, im späteren Ortseinfahrtbereich von Petterweil, zudem eine mehr oder minder deutliche Geschwindigkeitsbegrenzung. Eine Verkehrszählung im Hinblick auf die Beurteilung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit erfolgt im März 2020.

Die innere Erschließung erfolgt im Norden wie im Süden in Form einer Ringschließung sowie einer kurzen Stichstraße mit Wendeanlage im Südosten.

Am südöstlichen Rand, direkt am Kreisverkehrsplatz gelegen, erfolgt mit jeweils rd. 3.000 m² die Festsetzung einer „Freihaltefläche“ (Fläche für Gemeinbedarf) für die notwendige ersatzweise Errichtung eines Gerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Petterweil sowie einer neuen Kindertagesstätte.



Städtebauliches Gestaltungskonzept
 (ohne Maßstab)



Während die Feuerwehrangehörigen über die geplante Erschließungsstraße der „Feuerwehrfläche“ zufahren, ist eine Ausfahrt im Einsatzfall direkt auf die Sauerbornstraße angedacht.

In funktionalem Zusammenhang damit steht die Darstellung / Festsetzung einer öffentlichen Parkplatzfläche und einer öffentlichen Spielplatzfläche, quasi im Einfahrtbereich zum südlichen Baugebiet. Nicht zuletzt aus Gründen der Verkehrsberuhigung trifft die Erschließungsstraße aus Richtung des Kreisverkehrsplatzes direkt auf die Parkplatzfläche, um dann nahezu rechtwinklig nach Westen zu verschwenken.

Wenn auch die Vorhabenplanung und Flächenkonzeption im Bereich der Gemeinbedarfsflächen natürlich weiter auszugestalten sind, so ist der Parkplatz unter anderem (!) zur Benutzung durch Feuerwehrangehörige, Bedienstete und Besucher der Kindertagestädte vorgesehen; die Spielplatzflächen ist gleichermaßen zur Nutzung durch den Kindergarten als auch durch im Plangebiet wohnhafte Kinder vorgesehen.

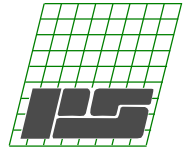
Obgleich der weit überwiegende Teil der Interessenten nach Grundstücksflächen für den Eigenheimbau (Ein-/ Zweifamilienhaus) ersucht, sind im Bebauungsplan weitere, verdichtenden Bauungs-/ Gebäudetypen vorzusehen und zu realisieren. Damit sind zum einen die regionalplanerisch vorgegebenen Dichtewerte zu gewährleisten sowie auch der durch die Stadtverordnetenversammlung formulierten Zielsetzung Rechnung zu tragen, wonach rd. 50 % der Flächen zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern bzw. einer baulichen Verdichtung vorzusehen sind.

Demgemäß ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau unmittelbar südwestlich und nordöstlich der Sauerbornstraße beabsichtigt. In den zentralen Quartiersbereichen im Norden und im Süden sind zudem Reihenhäuser sowie Doppelhäuser vorgesehen.

Im Sinne der Gesamtstruktur, zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie gemäß der entsprechenden Nachfrage, werden die Grundstücksflächen für den Eigenheimbau (Ein- bis Zweifamilienhäuser) in den Randbereichen angeordnet.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Abstandsforderung zur Nord-Süd verlaufenden Hochdruckgasleitung zu beachten.

In Abwägung mit den zu berücksichtigenden öffentlichen und auch privaten Belangen sowie auch den technischen und sonstigen Erfordernissen der infrastrukturellen Erschließung ist das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung weiter inhaltlich auszugestalten und zu konkretisieren; eine weitere Erhöhung der baulichen Dichte ist im Zuge dessen grundsätzlich möglich.



4. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Nach Fertigstellung und Berücksichtigung verschiedener Fachgutachten und nach Auswertung und Berücksichtigung von Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/ Träger öffentlicher Belange werden sich ggfs. Änderungen der festgesetzten Planinhalte ergeben.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der verfolgten Zielsetzung erfolgt durchgängig die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Nach § 4(2) BauNVO sind zulässig:

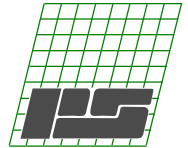
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus können nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Da, wie angeführt, die Planung maßgeblich die Verringerung des diesbezüglichen Fehlbedarfs an Wohnbauflächen verfolgt, und in den Innenbereichen im Stadtgebiet keine flächenrelevanten Bereiche für eine wohnbauliche Entwicklung mehr vorhanden bzw. verfügbar sind, soll/ muss die hier in Rede stehende Fläche auch konkret dem Wohnhaus- und Wohnungsbau vorbehalten werden; die in § 4 (3) BauNVO benannten Ausnahmen werden daher **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes. Die entsprechenden Anlagen und Nutzungen sind somit **unzulässig**.

Zur eindeutigen Klarstellung werden Stromtankstellen als Lagemöglichkeit für Elektrofahrzeuge von der Unzulässigkeit von Tankstellen ausdrücklich ausgenommen, Ladesäulen etc. sind damit ausdrücklich zulässig.



4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im Wesentlichen bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die angeben, wie viele Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Mit der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen Bedarfsdeckung und angesichts der angedachten Grundstücksgrößen erfolgt mit einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$ und einer Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,8$ auf einem Großteil der Wohnbauflächen eine Festsetzung, die sich an der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) jeweils definierten Obergrenze orientiert.

Lediglich in den Bereich wo die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (mindestens 3 – 8 Wohneinheiten/ Gebäude) beabsichtigt und zur Erlangung der geforderten Siedlungsdichte notwendig ist, erfolgt mit $GFZ = 1,2$ eine deutlich höher Geschossflächenzahl um diesbezüglich notwendigen baulich-architektonische Spielräume zu erhalten.

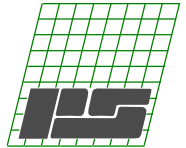
Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird hingegen in den Bereichen einer vorgesehenen Einzelhausbebauung (= Ein-/Zweifamilienhaus) mit einer festgesetzten offenen Bauweise zur Verhinderung von unverträglichen Verdichtungen bzw. zur Gewährleistung einer Grundstücksbegründung und damit Durchgrünung des Gebietes auf $GRZ = 0,35$ reduziert.

Bei einer hier im Minimum zulässige Grundstücksgröße von 400 m^2 ist damit beispielsweise die Realisierung einer Grundfläche von Gebäude und zu berücksichtigen Nebenanlagen von 140 m^2 zulässig.

Nach der Festsetzung III 1.1 gilt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Damit können die Dimensionen der künftigen Gebäude so ausgestaltet werden, dass sich die geplanten Gebäude in das bauliche Umfeld einfügen.

Unter Mitberücksichtigung der gegebenen topographischen Situation und zur Beibehaltung baugestalterischer Freiheiten wird durchgängig die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen ($Z = II$) festgesetzt.

Die Errichtung eines Kellergeschosses und eines ausgebauten Dachgeschosses bzw. Staffelgeschosses bleibt unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Hessischen Bauordnung möglich:



Nach § 2(4) HBO sind Vollgeschosse ...

Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Zur Wohnraumschaffung wird zumindest in den Bereichen der angedachten Mehrfamilienhausbebauung ein regelmäßiger Dachausbau bzw. die Errichtung von Staffelgeschossen verfolgt.

Angesichts des von Nordost nach Südwest ansteigenden Geländes (rd. 13 Höhenmeter) kann sich eine höhenmäßig gestaffelte bauliche Entwicklung vollziehen.

Da die Hessische Bauordnung bei der Vollgeschoss-Definition nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist es erforderlich durch die ergänzende Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe die mögliche Höhenentwicklung von Gebäuden zu reglementieren.

Da hinsichtlich der Dachgestaltung (auch aufgrund der vorgesehenen, verschiedenen Gebäudetypen) keine Vorgabe im Bebauungsplan festgelegt werden, beschränkt sich die Vorgabe auf eine maximal zulässige Traufhöhe.

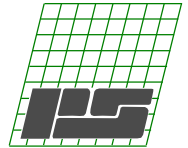
Unter Verweis auf die topographische Geländesituation und eine voraussichtlich teilbereichsweise weitergehenden Differenzierung zur späteren Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erfolgt in der vorliegenden Vorentwurfsfassung die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von TH_{max} = 7,5 m.

Als Traufhöhe gilt dabei ist die Höhe des Schnittpunktes zwischen der verlängerten Gebäudeaußenwand und der Oberkante der Dachhaut. Bei einem Flachdach gilt die Oberkante der Attika; offene Geländer sind darüber hinaus bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Bei einem Staffelgeschoss bemisst sich die TH_{max} nach der Oberkante der Dachhaut des obersten Vollgeschosses. Damit spielen Staffelgeschosse (wenngleich sie bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mit eingerechnet werden müssen) bei der Bestimmung der städtebaulich relevanten (da optisch wirksamen) Traufhöhe keine Rolle.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die höchste auf dem jeweiligen Grundstück eingemessene Höhe üNNH; Orientierung bilden die im Bebauungsplan dargestellten Höhenpunkte/ Höhenlinien.

Wie ausgeführt ist die Errichtung von Staffelgeschossen zur Wohnraumschaffung durchaus gewollt; zur Beurteilung der Funktion und der optisch wirksamen Höhenentwicklung von Gebäuden bedarf einer konkreten Bestimmung der Begrifflichkeit, die auf bauordnungsrechtlicher Grundlage



(§ 91 (1) 1 HBO im Bebauungsplan erfolgt: Gemäß der Festsetzung III 5.1 sind Staffelgeschosse gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäudeseiten (außer Treppenhäuser) um mind. 1,5 m zurück zu setzen.

4.3 Bauweise / Hausformen

Gemäß dem grundlegenden städtebaulichen Konzept sind - einerseits zur Befriedigung der diesbezüglich enormen Nachfrage sowie zum Anderen zur Erlangung der erforderlichen Siedlungsdichte durch Schaffung und Bereitstellung entsprechend vieler Wohneinheiten - im Bebauungsplan verschiedene Gebäudetypen/ Hausformen festgesetzt.

Während die Randbereich durch Einzelhäuser (d.h. Ein-/Zweifamilienhäuser) geprägt sein sollen, sind zudem Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit ca. 5 – 8 Wohneinheiten zu errichten (vgl. Pkt. 3).

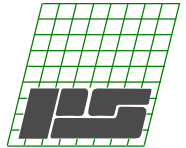
Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossenen Bauweise festgesetzt werden. In der vorliegenden Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes wird zunächst nur für die Teilbereiche, wo eine zwingende Einzelhausbebauung festgesetzt ist, eine offene Bauweise festgesetzt: In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet. Die Länge der genannten Hausformen darf max. 50 m betragen.

Sofern der Bebauungsplan keine Bauweise festsetzt, ergibt sich diese aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche und den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Einzelhäuser sind umlaufend freistehende Gebäude, wobei sich die Abstände zu den Nachbargrundstücken nach der Hess. Bauordnung richten. Doppelhäuser sind zwei an einer seitlichen Nachbargrenze aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. (Zwei auf einem Grundstück aneinander gebaute Häuser sind hingegen aus planungsrechtlicher Sicht keine Doppelhäuser, sondern ein Einzelhaus). Hausgruppen sind mindestens drei auf mehreren Grundstücken ohne Grenzabstand aneinander gebaute Häuser mit einer maximalen Gesamtlänge von 50 m; die äußeren „Kopfhäuser“ müssen einen seitlichen Grenzabstand einhalten.

4.4 Grundstücksgrößen / Zahl der Wohnungen je Gebäude

Zur Sicherung einer Umsetzung der dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Konzeption, zum sparsamen Umgang mit der zu Verfügung stehenden Fläche und um die erforderlichen Dichtewerte zu erreichen, bedarf es der ergänzenden Festsetzung von Grundstücksgrößen.



Auf der Grundlage des § 9 (1) 3 BauGB werden folgende minimale - und maximale Grundstücksgrößen festgesetzt:

WA 2: mindestens 180 m² und maximal 210 m² (beabsichtigte Reihenhausbauung)

WA 3: mindestens 270 m² und maximal 400 m² (beabsichtigte Doppelhaus- und/ oder Einzelhausbauung)

WA 4: mindestens 400 m² und maximal 650 m² (beabsichtigte Einzelhausbauung)

Eine Ausnahme bilden die Teilbereiche für den vorgesehenen „Geschosswohnungsbau“ (WA 1), wo Gebäude mit jeweils deutlich mehr als drei Wohneinheiten errichtet werden sollen und wo zunächst nicht beurteilt werden kann, ob diese Vorhaben auf einer oder mehreren Grundstücksfläche(n) umgesetzt werden.

Andererseits sind Obergrenzen für die in den Gebäuden zu realisierender Anzahl an Wohneinheiten festzulegen, um eine gewisse Angleichung des Baugebietes an die Siedlungslage von Petterweil zu verfolgen und insbesondere um sicherzustellen, dass in den weniger verdichtete Teilbereichen auch eben diese Zielsetzung nicht unterlaufen wird. Zudem müssen der notwendige Stellplatzbedarf nach der kommunalen Stellplatzsatzung und der festgesetzte Begrünungsanteil auf dem jeweiligen Grundstück gesichert sein bzw. nachgewiesen werden.

4.5 Baugrenzen

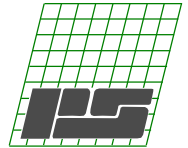
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Es erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Baugrenze in einem straßenseitigen Mindestabstand von 3 – 5 m.

Zugleich wird, zur konsequenten Freihaltung mindestens dieses straßenseitigen Grundstücksteiles, festgesetzt, dass Garagen als hochbauliche Anlagen nur in einem Abstand von 3 m (d.h. regelmäßig innerhalb der Baugrenze) zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig sind.

4.6 Verkehrsflächen

Die Aspekte der Verkehrsanbindung wurden unter 2.6 angeführt.

Der Radweg sowie der Entwässerungsgraben südlich entlang der Sauerbornstraße werden „im Bestand“ zur Festsetzung gebracht. Die konkrete Führung und Ausgestaltung im Bereich des vorgesehenen Kreisverkehrsplatzes bleibt der späteren konkreten Erschließungs- und Straßenplanung vorbehalten.



Die innere Erschließung erfolgt im Süd- wie im Nordteil als Ringerschließung mit einzelnen Abschnitten die als Erschließungsweg ausschließlich der unmittelbaren Grundstückszuführung dienen.

Die (Haupt)erschließungsstraßen werden mit einer Breite von 7,5 m (im Einfahrtbereich beiderseitig des Kreisverkehrsplatzes) bzw. 7,0 m festgesetzt.

Die festgesetzte Verkehrsraumbreite stellt dabei nicht die tatsächliche Fahrbahnbreite dar, sondern belässt (in gleichwohl geringem Umfang) Möglichkeiten der Ausgestaltung (Gehwegbereich(e), Verschwenk, Möblierung etc.).

Aufgrund des ausschließlichen Ziel- und Quellverkehrs kann ein Ausbau als Mischfläche in Betracht gezogen werden.

Zu den kommunalen Straße - Heitzhöfer Straße im Nordwesten, der Arnsburger Straße im Südwesten und dem befestigten Wirtschafts- und Erschließungsweg, der Ysenburger Straße im Süden – werden großzügig bemessene Fußwegeverbindungen festgesetzt, um im Bedarfsfall als Notfallzuführung bzw -ausfahrt zu fungieren.

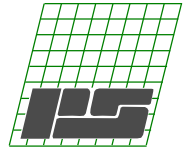
Wie bereits angeführt erfolgt zentral im südlichen Teil die Festsetzung einer öffentlichen Parkplatfläche, im Bereich derer im funktionalen Zusammenhang mit Kindertagesstätte, dem künftigen Feuerwehrstandort und/ oder dem sonstigen ruhenden Verkehr ca. 15 - 20 Stellplätze hergestellt werden können.

4.7 Flächen für den Gemeinbedarf

Mit jeweils knapp 3.000 m² werden am südöstlichen Rand (unmittelbar südlich der Sauerbornstraße) nach § 9 (1) 5 BauGB zwei (zunächst getrennte) Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, um einen Ersatz- bzw. Ergänzungsstandort für die entsprechenden Einrichtung in der Altortlage von Petterweil bereit zu stellen.

Zwar sind bei festgesetzten Baugebieten nach den entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zumeist auch Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs allgemein oder zumindest ausnahmsweise zulassungsfähig. Die entsprechende Zweckbestimmung für eine bestimmte Fläche lässt sich damit jedoch nicht erreichen.

Dies ist nur durch eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB möglich, wobei gezielt die bei einer entsprechenden Standortfestlegung möglichen allgemeinen öffentlichen und speziell städtebaulichen Belange zur Geltung gebracht und im kommunalen Abwägungsprozess besonders gewichtet werden können.



Bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen kommt es nicht auf eine ins Einzelne gehende Darlegung der Nutzung oder des Bedarfsträgers an. Unverzichtbar (auch im Hinblick auf die Rechtsfolgen z.B. nach §§ 39 ff) ist jedoch die Festsetzung einer exakten Zweckbestimmung.

Damit wird der notwendige Rahmen für den dann später zu realisierenden Zweck geschaffen.

Mit der hier festgesetzten Zweckbestimmung *Feuerwehr/ Feuerwehrgerätehaus* und *Kindertagesstätte* sind alle zur Funktionserfüllung notwendigen Gebäude, Nebenanlagen und Nutzungen innerhalb der vorgenommenen Abgrenzung zulässig.

Während das künftige Feuerwehrgerätehaus nach aktuellem Planungsstand in eingeschossiger Bauweise vorgesehen ist, wird für die Kindertagesstätte (als bauliche Option) die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Darüber hinaus ist aktuell eine Notwendigkeit für weitere Festsetzungen aktuell nicht ersichtlich.

Je nach fortschreitender Konkretisierung der beiden Vorhaben können zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ggf. weitere Festsetzungen getroffen werden.

4.8 Grünflächen

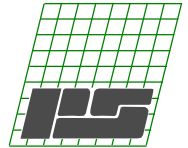
Im südlichen Plangebietsteil, in direkter Nachbarschaft zum Standort der vorgesehenen Kindertagesstätte, wird eine öffentliche Grünfläche mit der beigefügten Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Neben einer optionalen Funktionsverbindung mit der Kita wird damit ein notwendiger Beitrag geleistet zur Attraktivität des Wohngebietes auch und insbesondere für junge Familien.

Zugleich wird der Bestimmung der Hessischen Bauordnung (§ 8) Rechnung getragen, wonach bei der Errichtung von mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder öffentliche-rechtlich gesichert in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz anzulegen und zu unterhalten ist.

4.9 Eingriffsminimierende Maßnahmen

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, sind gemäß Festsetzung private PKW-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und sonstig geeigneten Nebenflächen (z.B. Mülltonnenstellflächen) in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

Auf die diesbezügliche bestehenden (eigenverblichen) Bestimmungen des Wasserrechtes wird im Bebauungsplan hingewiesen (vgl. Pkt. 4.11).



Die lineare Gehölzstruktur südlich parallel der Sauerbornstraße soll soweit als möglich erhalten werden; aufgrund der Erschließungsfunktion, die die Sauerbornstraße übernimmt, erfolgt die diesbezügliche Festsetzung symbolhaft und nicht als durchgängige Flächenfestsetzung.

Die auf der Grundlage des Bauordnungsrechtes (HBO) festgesetzte Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen dient einer intensiven Gebietsdurchgrünung, einer kleinklimatischen Verbesserung und einem attraktiven Wohnumfeld (vgl. Pkt. 4.10).

4.10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) i.V.m. § 91 HBO werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften, speziell Vorgaben zur konkreten Ausgestaltung von Staffelgeschossen sowie zur einheitlichen Ausführung und Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf die vorzunehmenden Mindestbegrünung von Grundstücksfreiflächen wurde hingewiesen.

4.11 Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 3 und 4 des hessischen Wassergesetzes (HWG) werden wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

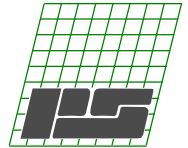
Für die Schmutzwasserabführung/ -entsorgung im Gesamtgebiet ist voraussichtlich ein modifiziertes Mischsystem möglich, bei dem das Oberflächenwasser zurückgehalten und dann gedrosselt in den Mischwasserkanal (Heitzhöfer Straße) eingeleitet wird. Das Oberflächenwasser von den Grundstücken sollte dezentral in Retentionszisternen auf den Grundstücken zurückgehalten werden.

Das Retentionsvolumen der Zisternen ist zusätzlich zum Brauchwasservolumen zur Verfügung zu stellen. Der Notüberlauf der Zisterne kann an den Mischwasserkanal angeschlossen werden

Demgemäß erfolgte die Festsetzung:

Je 100 m² abflusswirksame Fläche sind ca. 2 m³ Retentionsvolumen vorzuhalten. Darüber hinaus kann das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (vgl. IV 2). Das dafür vorzusehende Speichervolumen darf das o. g. Retentionsvolumen nicht mindern.

Im Bebauungsplan wird zudem auf die Bestimmungen des Wasserrechtes im Bebauungsplan explizit hingewiesen:



Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Bestimmungen des § 55 WHG als auch § 37 1 HWG sind eigenverbindlich, d.h. sie stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

5. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

5.1 Umweltprüfung, Biotop- und Artenschutz

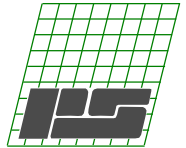
Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie externen Kompensationsmaßnahmen sind in Erarbeitung befindlich und werden zur späteren Entwurfsfassung Eingang in den Bebauungsplan finden.

Allgemein werden im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern und ggf. vorliegende Informationen zur Verfügung zu stellen.

Im südlichen Plangebietsteil wurde im Juli/ August 2019 eine Erfassung der Brutvogelarten und Nahrungsgäste vorgenommen. Ein vorläufiger, noch unvollständiger Bericht ist der vorliegenden Begründung im Anhang beigelegt¹.

Die ergänzende Erfassung des Frühjahres/ Frühsommeraspektes im Hinblick auf Flora und insbesondere der Fauna erfolgt mit voraussichtlichem Beginn Ende März.

¹ PlanÖ, Dr. R. Kristen, Biebertal, September 2019



Die betrifft die Plangebietsteile südlich wie nördlich der Sauerbornstraße gleichermaßen.

Im Plangebiet sind keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG geschützten Biotop- sowie europarechtlich zu schützende Lebensraumtypen vorhanden.

Europarechtliche Schutzgebiete (Natura 2000) sind nicht berührt.

5.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Trinkwassernetz in Petterweil gegeben.

Ein Bedarfs- und Versorgungsnachweis wird (nach weiterer Konkretisierung des Bebauungskonzeptes) späterhin ergänzt.

Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

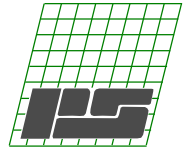
Bodenversiegelung, Grundwassersicherung

Im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Realisierung der Bebauungsplaninhalte einhergehende Versiegelung und damit Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate von besonderer Bedeutung. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche bedeutet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, die Speicher-, Filter und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt; hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Auf der Grundlage des § 9 (1) 20 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass neu zu errichtende Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze, Hof- und sonstige geeignete Nebenflächen in wasser-durchlässiger Weise zu befestigen sind.

Um den Wasserhaushalt zu schonen wird auch auf die verbindlichen Bestimmungen des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Nach § 37 (4) des Hessischen Wassergesetzes soll insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.



Gewässer, Überschwemmungsgebiet

Oberirdische Gewässer und Überschwemmungsgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Abwasser

Durch GOLÜKES INGENIEURE GmbH & Co. KG, Mühlthal wurden erste Überlegungen zum Entwässerungskonzept mit der zuständigen Fachbehörde beim Regierungspräsidium vorabgestimmt:

Aufgrund der Größendimensionierung des Entwässerungskanals in der Heitzhöferstraße ist demgemäß im Gesamtgebiet ein modifiziertes Mischsystem möglich, bei dem das Oberflächenwasser zurückgehalten und dann gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet wird. Das Oberflächenwasser von den Grundstücken sollte dezentral in Retentionszisternen auf den Grundstücken zurückgehalten werden (vgl. Pkt. 4.11).

Aufgrund der vorhandenen Reserven im Mischwassersystem kann das Retentionsvolumen auf ein 1-jähriges Regenereignis berechnet werden.

Für den Bereich Feuerwehr und Kita wird ein Rückhaltevolumen von ca. 65 m³ erforderlich.

Im Fall einer gleichzeitigen Entwicklung der beiden Teilbereiche Nord und Süd wäre trotz der anspruchsvollen topographischen Verhältnisse (starkes Gefälle von Südwest nach Nordost) die Einleitung des Mischwassers in den Kanal in der Heitzhöfer Straße im Kreuzungsbereich Schlossstraße im Freispiegelgefälle möglich.

Sollte zunächst nur der südliche Teil erschlossen werden, wäre aufgrund der Topographie ein Pumpwerk z.B. im Bereich der Feuerwehr erforderlich. Von hieraus würde das Mischwasser entlang der Sauerbornstraße bis zum Kanal Ecke Heitzhöfer Straße gepumpt

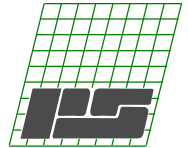
Für die Straßenflächen im südlichen Plangebietsteil ist im Mischwasserkanal ein Stauvolumen von 90 m³ vorzusehen (z.B. als Stauraumkanal).

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb oder im Näherungsbereich des Plangebietes sind der Stadt Karben nicht bekannt.

Infolge der großflächigen Gärtnereinutzung ist die Fläche nordseitig der Sauerbornstraße (Reiterhofes) seinerzeit zur Angleichung bis zu 3,0 m angefüllt worden.

Die Fläche des Reiterhofes ist aufgrund der Vornutzung als Gärtnerei im Altlastenkataster aufgeführt. Ein diesbezügliche Bodengutachten soll erstellt werden.



5.3 Immissionsschutz

Die gemäß der aktuellen Nutzungskonzeption das Plangebiet West-Ost durchquerende Sauerbornstraße zeigt ein nur geringes Verkehrsaufkommen und wird mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes als innerörtliche Erschließungsstraße zu beurteilen sein.

Durch die Miteinbeziehung der nördlichen Teilfläche in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist die absehbare Aufgabe der Nutzung als Reiterhof und die neue Nutzung der Fläche dokumentiert.

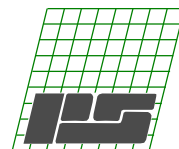
Insofern ergibt sich mit dem Bebauungsplan keine Konfliktverschärfung und Belange des Immissionsschutzes sind nach gegebenem Sach- und Planungsstand nicht betroffen.

5.4 Archäologie / Bodendenkmäler

Im Hinblick auf vermutete Bodenfunde (Bodendenkmäler) wurde im südlichen Plangebietsteil eine magnetische Kartierung (Prospektion) durchgeführt². Die Ergebnisse der Prospektion auf der ca. 3,5 ha großen Fläche weisen auf mögliche Grubenbefunde, mehrere lineare Grabenstrukturen sowie eine kreisförmige Grabenstruktur hin, die als archäologisch relevant eingeschätzt werden. Das archäologische Potential der großen rechteckigen Struktur im Nordosten der Fläche ist durch weitere archäologische Untersuchungen zu prüfen.

Die daraufhin beauftragten Archäologischen Testgrabungen sind auf ca. 25 % der Fläche durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Kegelgruben ist von einer Siedlung auszugehen. Die bisherigen Fundstücke sind nach Auskunft der ausführenden Firma eher unauffällig, die abschließende diesbezügliche Wertung obliegt späterhin jedoch der Kreisarchäologie

² Eastern Atlas GmbH & Co. KG, Berliner Str. 69, D - 13189 Berlin, Oktober 2019



6 Bodenordnung, Sicherung der Planung

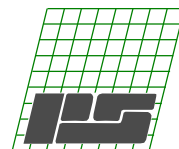
Zur Herstellung einer grundsätzlichen Flächenverfügbarkeit werden durch den Treuhänder (Terramag GmbH, Hanau) laufende Verhandlungen mit den bisherigen Eigentümern geführt.

Für einzelne „Alteigentümer“ sollen später im Zuge des Grundstücksverkehrs erschlossene Baugrundstücke anteilig zugeteilt/ rückübertragen werden.

7 Flächenbilanz

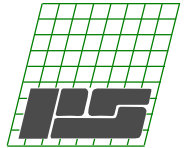
Stadt Karben, Stt. Petterweil, BP Nr 235 "Nördlich der Fuchslöcher"	04.03.2020
FLÄCHENBILANZ	

Sauerbornstraße Nord			
Bauflächen für	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
Nr.1 Geschosswohnungsbau	3.345,6	1.345,3	4.690,9
Nr.2 Reihenhäuser	1.568,8	297,2	1.866,0
Nr. 3 Doppelhäuser	1.549,3	298,5	1.847,8
Nr.4 Einfamilienhäuser	9.865,7	3.908,4	13.774,1
Straßenverkehrsfläche Sauerbornstraße			1.349,7
Entwässerungsgraben			546,6
Straßenverkehrsfläche			3.030,3
Straßen besonderer Zweckbestimmung			
Fußweg			384,1
Geh-, Fahr, und Leitungsrecht			968,5
Gesamt Nordteil			28.458,0



Sauerbornstraße Süd			
Bauflächen für	überbaubar	nicht über- baubar	GESAMT
Nr.1 Geschosswohnungsbau	6.130,6	2.720,3	8.850,9
Nr.2 Reihenhäuser	1.733,4	360,7	2.094,1
Nr. 3 Doppelhäuser	1.081,7	301,7	1.383,4
Nr.4 Einfamilienhäuser	6.791,8	3.649,5	10.441,3
Gemeinbedarfsflächen			
a. Feuerwehr			3.139,7
b. Kindertagesstätte			3.066,5
Straßenverkehrsfläche			
Straßenbegleitfläche (Kreisel)			201,1
Straßen besonderer Zweckbestimmung			
Erschließungsweg			586,0
Wirtschaftsweg			715,0
Parkplatz			545,3
Fußweg			250,5
Radweg			448,3
Grünstreifen südlich Radweg			650,3
Grünflächen			
- Spielplatz			779,3
Gesamt Südteil			37.152,8
GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH			65.610,8

(überschlägige Flächenermittlung (m²) auf Grundlage des Bebauungsplanes
 in der Fassung des Vorentwurfes (03/ 2020), M = 1:1.000)



Karben, im Febr./ März 2020,

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Stadt Karben

Anlagen:

- PlanÖ, Sept. 2019: Erfassung Brutvogelarten und Nahrungsgäste – vorläufige Ergebnisse
- Eastern Atlas GmbH, Berlin, Okt. 2019: Magnetische Prospektion (Südteil)