

Stadt Karben
Stadtteil Groß-Karben
Bebauungsplan 175

„Sport- und Kindergartenanlage“, 1. Änderung



Übersicht – Lage

Begründung

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

Bearbeitungsstand: Dezember 2020

Inhaltsverzeichnis:

1	Ausgangssituation und Beschlusslage.....	3
2	Lage und Größe des Plangebiets	3
3	Planungsrechtliche Situation.....	3
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan	3
3.2	Bebauungsplan Nr. 175	4
3.3	Verfahren	4
4	Bestand	5
4.1	Lage.....	5
4.2	Verkehrliche Erschließung	6
4.3	Nutzung.....	6
5	Planung	6
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung	7
5.3	Allgemeine Hinweise.....	7
5.4	Eingriff / Ausgleich	8
6	Wasserwirtschaftliche Belange	9
7	Sonstige Rahmenbedingungen.....	10
7.1	Baugrund	10
7.2	Bodendenkmäler.....	10
7.3	Kampfmittel	10
7.4	Ver- und Entsorgungsanlagen	10
8	Quellen	11

Weitere Teile der Planung und Anlagen

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

1 Ausgangssituation und Beschlusslage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 28.05.2020 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 175 „Sport- und Kindergartenanlage“, in der Gemarkung Groß-Karben gefasst.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Vorbereitung von Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehende Kindertagesstätte.

2 Lage und Größe des Plangebiets

Der Änderungsbereich betrifft den südlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 175 am Ostrand von Groß-Karben. Die Fläche des Änderungsbereichs ist rund 12.243 qm groß.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt: im Süden durch die in diesem Abschnitt in den Geltungsbereich einbezogene Wegeparzelle 72/1, durch die Wegeparzellen 74 im Osten und 75 im Westen, die ebenfalls für den Bereich der Änderung in den Geltungsbereich einbezogen sind. Die südliche Grenze des Flurstücks 54 begrenzt den Änderungsbereich im Norden. Die Flurstücke 55 und 56 sind Hauptbestandteil des Änderungsbereichs.

3 Planungsrechtliche Situation

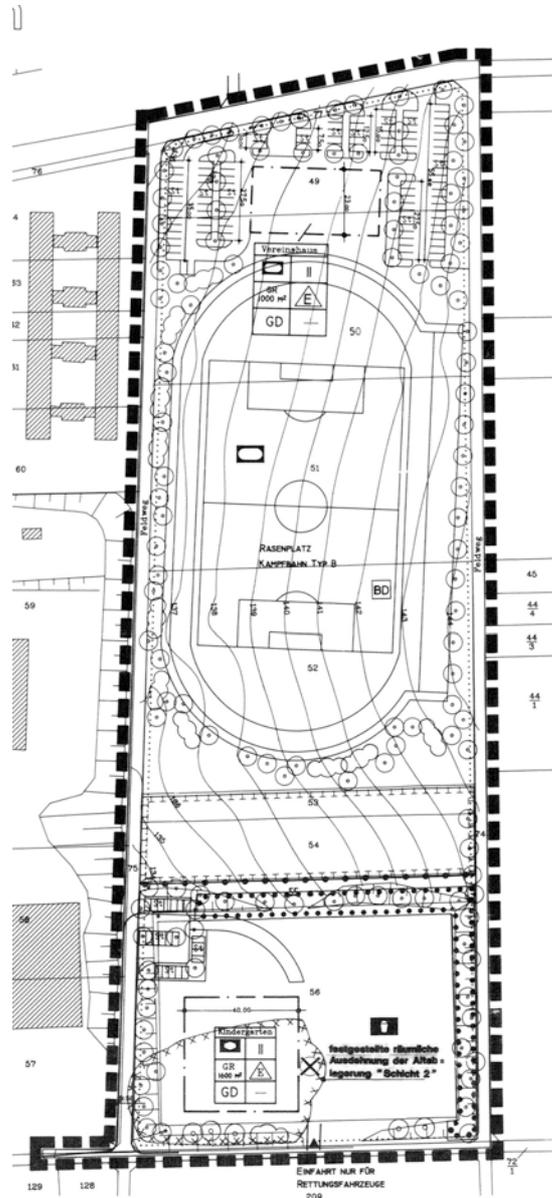
3.1 Regionaler Flächennutzungsplan



In dem am 17. Oktober 2011 in Kraft getretenen Regionalen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf – Bestand“ dargestellt. Damit entwickelt sich auch die Planänderung aus dem Flächennutzungsplan.

Ausschnitt aus dem Regionalen FNP 2010

3.2 Bebauungsplan Nr. 175



Durch die aktuelle Planung wird der Bebauungsplan 175 in seinem südlichen Teilbereich geändert. Flächen im Norden waren bereits 2016 durch den Bebauungsplan 215 „Sportanlage Waldhohl“ ersetzt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 175 „Sport- und Kindergartenanlage“ ist am 07.02.1998 in Kraft getreten und setzte im südlichen Bereich bereits die Fläche für den Gemeinbedarf fest.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 175

3.3 Verfahren

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet. Darüber hinaus bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter noch darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden. Das Verfahren konzentriert sich somit auf die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit der Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Außerdem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4 Bestand

4.1 Lage

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand von Groß-Karben. Im Westen befindet sich die Kurt-Schumacher Schule und im Norden / Nordosten die Sportanlage „Waldhohl“. Im Süden grenzt das Wohngebiet an der Freiherr-vom-Stein-Straße an und im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Der Änderungsbereich ist größtenteils, den Festsetzungen des Bebauungsplans 175 entsprechend, durch eine Kindertagesstätte mit Spielflächen bereits baulich genutzt.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Kindergartenanlage erfolgt grundsätzlich über die südliche Verkehrsfläche, den vom Karbener Weg nach Osten abgehenden asphaltierten Weg „Am Kirschenberg“. Von dort führt die westliche Wegeparzelle 75 nach Norden und erschließt die Stellplätze im Nordwesten des Grundstücks der Kindertagesstätte. Diese Anbindung wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 175 gesichert und im Bereich der Einmündung bedarfsgerecht ausgebaut. Eine durchgehende Fortführung dieser Erschließung nach Norden war in der seinerzeitigen Planung nicht gewünscht. Daher wird auch weiterhin textlich darauf hingewiesen, dass Maßnahmen vorzusehen sind, die eine Zufahrt zum Sportgelände über die Zufahrtsstraße zum Kindergarten und Feldwege nicht ermöglichen.

Die im Plangebiet befindlichen Wegabschnitte im Süden und Westen werden auch weiterhin als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der östliche Feldweg hat keine verkehrliche Erschließungsfunktion für das Gebiet und bleibt - als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – (Feld)weg.

Eine direkte Grundstückszufahrt von der südlichen Straße ist nur für Rettungsfahrzeuge zulässig, die in der Planzeichnung gekennzeichnet ist.

4.3 Nutzung

Der Änderungsbereich wird größtenteils bereits durch die Kindertagesstätte und die zugehörigen Erschließungs- und Stellplatzflächen genutzt. Der östliche Teil ist als Freifläche mit Spielgeräten hergerichtet. Der gesamte Bereich der Kindertagesstätte ist dicht eingegrünt und durch Böschungen gefasst.

5 Planung

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben grundsätzlich unverändert. Mit der Änderungsplanung wird unterschieden in eine Fläche für den Gemeinbedarf im Westen, in der sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen für einen Kindergarten zulässig sind. Der östliche Änderungsbereich ist ergänzend als Fläche für Spielanlagen festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf die Festsetzung von Grundflächenzahlen. Unterschieden wird dabei nach GRZ₁ (0,4), in die alle baulichen Anlagen eingehen und GRZ₂. Überschritten werden kann die Grundflächenzahl 1 durch die mitzurechnenden Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl 2 von 0,6.

Festsetzungen zur Bauweise werden nicht für erforderlich gehalten, da eine Fläche für den Gemeinbedarf zwingend lediglich eine Zweckbestimmung zur zulässigen Nutzung enthalten muss und die Entwicklung im Gebiet der städtischen Planung und Kontrolle unterliegt. Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ist daher nicht notwendig.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

Grundsätzlich werden die Festsetzungen zur Landschaftsplanung beibehalten. Bis auf einige redaktionelle Anpassungen gelten weiterhin die Festsetzungen zu den Anpflanzungen und den Böschungen. Da die Festsetzungen größtenteils bereits umgesetzt wurden, haben sie in erster Linie eine bestandssichernde Funktion. Neuanpflanzungen werden erst nach Abgang von Gehölzen erforderlich. Textlich ist festgesetzt, dass die Bepflanzungen in den im Norden und Osten zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Insgesamt sollen bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern überwiegend standortgerechte, heimische Arten der Artenliste und nur Pflanzenarten, deren Verzehr die Gesundheit der Kinder nicht beeinträchtigt, verwendet werden.

Die mit dem Bebauungsplan 175 bestimmten Standorte für anzupflanzende Bäume werden mit der Änderungsplanung nicht übernommen, da sich die dort zeichnerisch festgesetzten Standorte von den in der späteren Ausführungsplanung dargestellten Standorten unterscheiden. Zudem ist die tatsächliche Umsetzung der Planung im Rahmen der Bebauungsplanänderung nur eingeschränkt prüfbar. Textlich wird daher klargestellt, dass grundsätzlich der vorhandene Baum- und Gehölzbestand zu erhalten ist. Dabei sind insbesondere die im Rahmen des Bebauungsplans von 1998 als „Anpflanzung“ festgesetzten und gemäß der Ausführungsplanung gepflanzten Bäume zu erhalten und zu pflegen. Wegfallende Gehölze sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Wegen nur kleinkronige Baumarten zu pflanzen sind, um eine Nutzungsbeeinträchtigung durch überhängende Äste zu vermeiden. Außerdem sind die Grenzabstände des Hessische Nachbarrechtsgesetz hierbei zu beachten.

5.3 Allgemeine Hinweise

Die allgemeinen Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmälern und zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen wurden redaktionell überarbeitet.

Altlasten

Da im Rahmen des Bebauungsplans von 1998 im südwestlichen Randbereich eine Altablagerungsfläche („wilde Kippe“) festgestellt wurde, für die ein umwelttechnisches Gutachten vorliegt, war im Rahmen der Planänderung zu prüfen, ob die in der Planzeichnung enthaltene Kennzeichnung des Bereichs auch weiterhin erforderlich ist.

Der Umgang mit der Altablagerung und die Vorgehensweise zur Sanierung im Sinne der geplanten Nutzung waren seinerzeit Gegenstand diverser Abstimmungen und Schutzmaßnahmen.

Festzuhalten ist:

Januar 1997 – Umwelttechnisches Gutachten (Geo-Consult): Umwelttechnische Erkundung in Form von Schurfarbeiten, Rammkernsondierungen, Bodenluftentnahmen und Wandbeprobungen. Die Ergebnisse wurden dokumentiert und zusammengefasst. Im Rahmen eines Sanierungskonzepts wurden Varianten untersucht und die technischen Maßnahmen für die einzelnen Planbereiche und nach Nutzung unterschieden dargestellt.

Mai 1997 – Protokoll nach Aufhebung eines Baustopps (Stadt Karben): Bei einem Abstimmungsgespräch wurde festgestellt, dass nach Einschätzung des Kreisgesundheitsamtes die Folgenutzung des Geländes als Kita als humantoxikologisch und gesundheitlich unbedenklich eingestuft werden kann, wenn die im Sanierungskonzept vorgeschlagenen Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Juni 1997 – Niederschrift einer Besprechung (RP Darmstadt): Im Ergebnis einer Bewertung der Maßnahmen auf dem Grundstück wurde aus altlastenrechtlicher Sicht zugestimmt. Festgehalten wurde, dass die Nutzbarkeit als Kindertagesstätte von der Bau- und Gesundheitsbehörde geprüft werden soll und eine von der Altablagerung ausgehenden Grundwassergefährdung unter Würdigung der örtlichen Verhältnisse nicht erkennbar sei. Die weitere Vorgehensweise wurde vorgegeben.

1998 – diverse Unterlagen und Notizen zum Vorgehen: Aktennotiz Büro Köhler zu Bodenaushub, Überwachung, Auffüllung, Verdichtung, Entwässerung, Aufbau, Grabsperren, Befestigung. Geo-Consult zu Prüfung der Dichtungsschicht in den Arbeitsräumen, die aufgrund der Ergebnisse verbessert werden musste. Ergebnisprotokolle Geo-Consult zu Nachverdichtungen, Beprobung der Spiel- und Rasenflächen, Umgang mit dem angefallenen Erdaushub und dessen Entsorgung, Durchlässigkeitsprüfung.

Juli 1998 – Maßnahmen zur Bodensanierung (Büro Köhler): Planzeichnungen zum Bodenaufbau.

Juli 2003 – Umwelttechnischer Abschlussbericht (Büro Köhler): Auflistung zu einem Schreiben des RP zu Nachweisen hinsichtlich der Betonitdichtungsmatten, Drainageleitungen, Entwässerungskonzept, Gehölzpflanzungen.

September 2003 – Abschlussdokumentation (Geo-Consult): Vervollständigung der Abschlussdokumentation hinsichtlich Ausführungsform der Dichtungs- / Drainagemaßnahmen, Gehölzpflanzungen.

Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass die Sanierungsmaßnahmen entsprechend der getroffenen Abstimmungen durchgeführt und dokumentiert sind.

Da sich die Sanierungsmaßnahmen auf eine Versiegelung bzw. Ab- und Überdeckung sowie Grabsperren und Drainagen beschränkt haben und somit weiterhin belastete Bodenschichten anfallen können, ist die Kennzeichnung der Altablagerung auch weiterhin von Bedeutung und zu beachten. Die Lage der Altablagerung ist zur Klarstellung nachrichtlich in die Änderungsplanung als „festgestellte Altablagerungsfläche“ übernommen worden. Auf das umwelttechnische Gutachten von Dr. rer. nat. Frank Fechner und der Ingenieurgemeinschaft Geo-Consult (Az. 010197)¹, die Sanierungskonzeption / technischen Maßnahmen und die diversen Abstimmungen und Protokolle wird verwiesen.

5.4 Eingriff / Ausgleich

Aufgrund der Regelungen des vereinfachten Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich, da der mit der Bebauungsplanänderung ermöglichte Eingriff vernachlässigbar ist. Die Erweiterung des Kindergartens betrifft nur einen kleinen Teilbereich der Ge-

¹ Umwelttechnisches Gutachten zum Projekt Erkundung und Sanierungskonzeption für die geplante Kindertagesstätte "In der alten Waldhohl", Ingenieurgemeinschaft Geo-Consult, 1997

samtfläche, die ohnehin in die zulässige Nutzung und Freiflächengestaltung einbezogen war. Diese Erweiterung beeinträchtigt die in der Gesamtbilanz summierten Eingriffe nur unwesentlich. In die festgesetzten landschaftsplanerischen Bestandteile wird mit der Änderung nicht eingegriffen.

Der zur rechtskräftigen Planung erstellte Landschaftsplan mit zugehöriger Bilanzierung von 1996 fasst zusammen, dass „durch die Errichtung eines Kindergartens mit dazugehörigem Kinderspielplatz ein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht, der durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche kompensiert werden kann.“².

6 Wasserwirtschaftliche Belange

Grundsätzlich ist festzuhalten:

- Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch im Einzugsgebiet vorhandener Wassergewinnungsanlagen.
- Heilquellenschutzgebiet: Das Plangebiet befindet sich in der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“, die größere Abgrabungen unter Genehmigungsvorbehalt stellt.
- Überschwemmungsgebiete: Das Plangebiet liegt schon aufgrund der Topografie weder in einem Überschwemmungsgebiet im Sinne des Hessischen Wassergesetzes noch in einem Gebiet, das nach den vorhandenen Erkenntnissen gleichwohl überschwemmt wird.
- Oberirdische Gewässer gibt es nicht.
- Grundwassersicherung: Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung.

Die Wasserver- und Entsorgung wurde im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Belange des rechtskräftigen Bebauungsplans behandelt. Danach ist die Wasser- und Löschwasserversorgung (800 l/min.) im Änderungsbereich gesichert.

In der Begründung der rechtskräftigen Planung war vorgegeben, dass das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen aller Gebäude in Zisternen gesammelt und zur Beregnung der Grünflächen verwendet wird.

Das Umwelttechnische Gutachten stellt zur Versickerungssituation folgendes fest:

- die Feuerwehrezufahrt und die Versiegelungen im Bereich der Fußwege ist in wasserdichter Bauweise d.h. nicht in Form eines durchbrochenen Ökopflasters auszuführen,
- die Stellplatzpflasterung der Parkflächen kann mit Rasenpflaster erfolgen, da dieser Bereich außerhalb der Ablagerung liegt.

Auf eine allgemeine Festsetzung, Stellplätze, Fahrstraßen und Gebäudezuwegungen wasserdurchlässig zu befestigen, wird daher verzichtet.

Lt. Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird der Nachweis der Leistungsfähigkeit des vorhandenen bzw. weiterführenden Kanalsystems über den vorhandenen Generalentwässerungsplan geführt und das Gebiet im Mischsystem entwässert. Hinsichtlich der Kläranlage wurde für den Bebauungs-

² Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 175, Hetterich Ingenieure, Hanau, August 1996

plan festgestellt, dass die Mindestanforderungen seinerzeit eingehalten wurden und die Einhaltung auch nach Anschluss des Baugebietes möglich gewesen sei.

7 Sonstige Rahmenbedingungen

7.1 Baugrund

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 175 „Sport- und Kindergartenanlage“ wurden durch das Erd-und Grundbaubüro Bordeaux in Bad Vilbel im Bereich der vorgesehenen Baumaßnahmen Baugrund-/ Gründungsuntersuchungen durchgeführt. Da die Errichtung des Kindergartens in einem Gelände vorgesehen war, das sich aus unterschiedlich setzungsfähigen Auffüllungsschichten zusammensetzt, wurden vom Gutachter Empfehlungen zur Herstellung und Ausführung der Gründung gegeben.

Für detailliertere Informationen kann das Gutachten „Baugrund-und Gründungsbeurteilung - Neubau Kindertagesstätte“ bei der Stadt Karben eingesehen werden.³

7.2 Bodendenkmäler

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Der Umgang mit entsprechenden Funden wird durch einen Hinweis auf der Planzeichnung klargestellt.

7.3 Kampfmittel

Zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 215 „Sportanlagen Waldhohl“ wurde 2015 mitgeteilt, dass eine Auswertung des Kampfmittelräumdienstes zu den vorliegenden Luftbilder im Bereich des Plangebiets, keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlagen, war 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.

7.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Textlich wird allgemein darauf hingewiesen, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Arbeiten im Bereich vorhandener Anlagen sind frühzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen.

³ Begründung zum Bebauungsplan Nr. 175 „Sport- und Kindergartenanlage“, Büro Hetterich, März 1996

8 Quellen

Der Bearbeitung lagen u.a. in chronologischer Reihenfolge zu Grunde:

- Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 175 „Sport- und Kindergartenanlage“, Büro Hetterich, 1996
- Umwelttechnisches Gutachten, Ingenieurgemeinschaft Geo-Consult, 1997
- Bebauungsplan Nr. 175 „Sport- und Kindergartenanlage“, Büro Hetterich, 1998
- diverser Schriftverkehr / Protokolle zur Altablagerung, Ingenieurgemeinschaft Geo-Consult, Büro Köhler, RP Darmstadt, Stadt Karben 1997 bis 2003
- Bebauungsplan Nr. 215 „Sportanlagen Waldhohl“, Büro Dr. Thomas, 2016