

Stadt Karben, Stadtteil Okarben

Begründung

Bebauungsplan Nr. 236

„Am Warthweg“

Vorentwurf

Planstand: 20.04.2021

Projektnummer: 21-2415

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5 Planfeststellungsverfahren S-Bahnlinie S 6.....	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.7 Belange der Agrarstruktur	8
1.8 Verfahrensart und -stand	9
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
3. Städtebauliche Konzeption	10
4. Inhalt und Festsetzungen	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen	13
4.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	13
4.6 Verkehrsflächen	14
4.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	14
4.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	14
4.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	14
4.10 Zuordnungen von Kompensationsmaßnahmen	15
4.11 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
5.1 Dachgestaltung	16
5.2 Werbeanlagen.....	16
5.3 Gestaltung von Einfriedungen	17
5.4 Abfall- und Wertstoffbehälter	17
5.5 Grundstücksfreiflächen	17
6. Wasserrechtliche Festsetzung.....	17
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	17
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	17
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	18

7.3	Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	18
7.4	Artenschutzrechtliche Belange	19
7.5	Schutzgebiete	19
7.6	Biotopschutz und Flächen mit rechtlichen Bindungen	20
8.	Allgemeiner Klimaschutz	21
9.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22
9.1	Überschwemmungsgebiet	22
9.2	Oberirdische Gewässer	22
9.3	Wasserschutzgebiete (Kennzeichnung)	22
9.4	Wasserversorgung / Löschwasser	22
9.5	Abwasserbeseitigung	23
10.	Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	23
10.1	Altlastenverdächtige Flächen (Kennzeichnung)	23
10.2	Kampfmittel	24
10.3	Baugrund	24
10.4	Vorsorgender Bodenschutz	26
10.5	Denkmalschutz	27
11.	Immissionsschutz	29
12.	Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	29
12.1	Stellplatzsatzung	29
12.2	DIN-Normen	29
12.3	Lichtemissionen	30
12.4	Abfallbeseitigung	30
12.5	Sonstige Infrastruktur	30
13.	Bodenordnung	32
14.	Flächenbilanz	32
15.	Anlagen und Gutachten	33

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

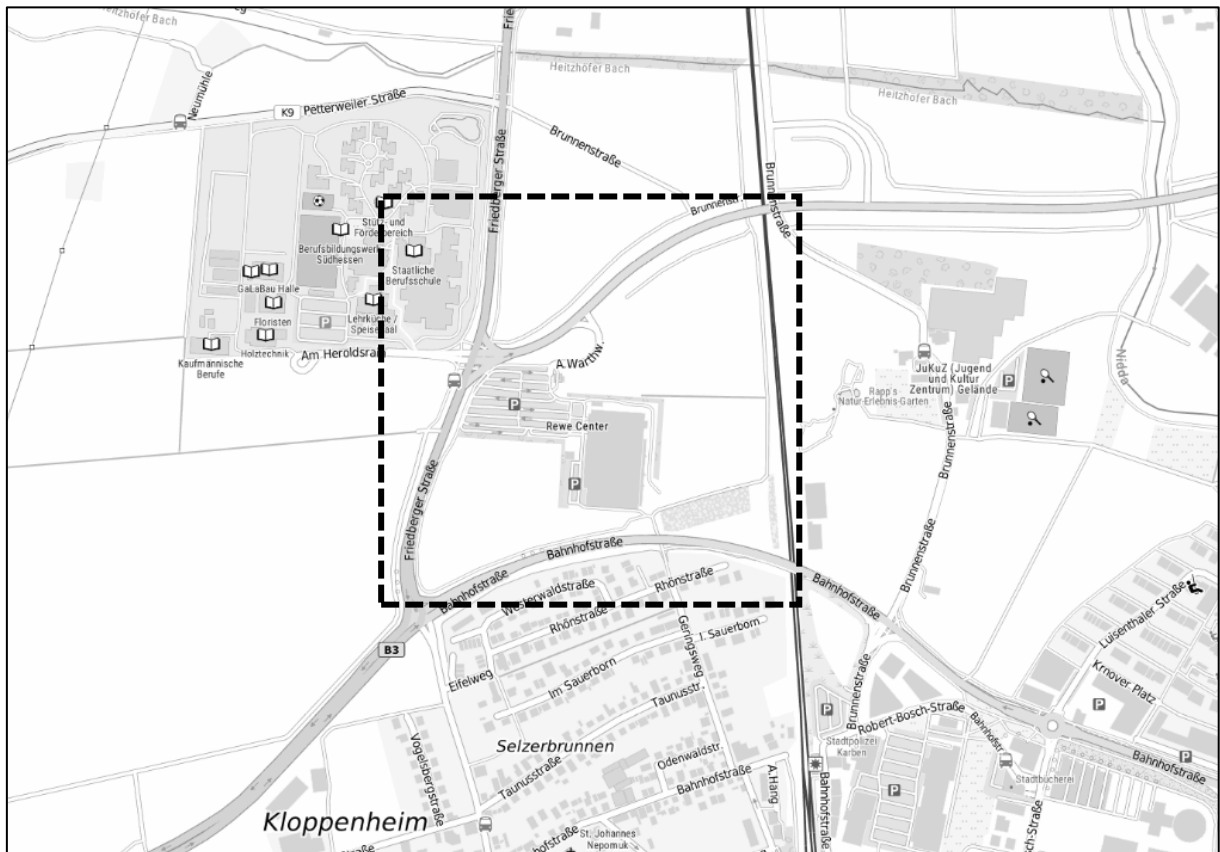
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 30.10.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 236 „Am Warthweg“ zur Schaffung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen im Stadtgebiet gefasst.

Mit der Ansiedlung eines Autohändlers, einer Freizeitsportanlage sowie die jüngsten Umsiedlungsabsichten eines bereits ansässigen Automobilzulieferers im Gewerbegebiet „Spitzacker“ nördlich des Plangebietes, wurden die letzten freien Gewerbeflächen der Stadt Karben vollständig entwickelt. Aktuell verfügt die Stadt über keine freien Gewerbeflächen mehr. Jedoch gibt es Anfragen ortsansässiger Firmen mit Expansionswünschen als auch von ansiedlungswilligen Unternehmen, die sich gerne im Stadtgebiet niederlassen möchten.

Darüber hinaus beabsichtigt der bereits bestehende Rewe-Center eine Neuausrichtung des Marktes im Plangebiet. Dieser befindet sich bzw. derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Ein Bebauungsplan für das Plangebiet existiert bisher nicht. Die Rewe-Gruppe plant den Markt (mit gleicher Verkaufsflächengröße) im Plangebiet neu zu errichten. Der bestehende Markt soll abgerissen werden. Mit einer Verlagerung des Rewe-Centers in den westlichen Teilgeltungsbereich wird u.a. Raum für eine grundsätzliche Neustrukturierung geschaffen, wobei auch eine Nachfolgenutzung des bisherigen Rewe-Standortes ermöglicht wird.

Der vorliegende Bebauungsplan soll somit aufgestellt werden, um das Vorhaben der Firma Rewe ermöglichen, das gesamte Gelände neu strukturieren und weitere gewerbliche Flächen entwickeln zu können.

Übersichtskarte



Quelle: mapview.region-frankfurt.de, bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von rd. 13 ha nördlich der Ortslage des Stadtteils Kloppenheim in der Gemarkung Okarben und zwischen den Landesstraßen L 3351 (nördliche Geltungsbereichsgrenze) und L 3205 (südliche Geltungsbereichsgrenze). Westlich des Plangeltungsbereiches verläuft die Bundesstraße B 3. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Schienentrasse der Main-Weser-Bahnlinie bzw. der S-Bahn S 6. Darüber hinaus schließen sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen im Norden, Osten und Westen an. Südlich des Plangebietes und im Anschluss an die Landesstraße L 3205 schließt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sauerborn“ die Wohnbebauung der Ortslage Kloppenheim an. Nordwestlich befindet sich an der Anschlussstelle L 3351 und B 3 das Berufsbildungswerk Südhessen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der bereits o.g. Verbrauchermarkt mit den zugehörigen Parkflächen, Nebenanlagen und Erschließungsstraßen. Zum Zweck der fußläufigen Erreichbarkeit des Verbrauchermarktes dient entlang der südlichen Teilgeltungsbereichsgrenze eine Fuß- und Radwegeverbindung, welche über eine Unterführung der Landesstraße L 3205 / Bahnhofstraße in die Ortslage von Kloppenheim führt. Die restlichen Bereiche im Plangebiet die nicht durch den Verbrauchermarkt und die zugehörigen Nebenanlagen belegt sind, werden derzeit als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt.

Luftbild



Quelle: Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)

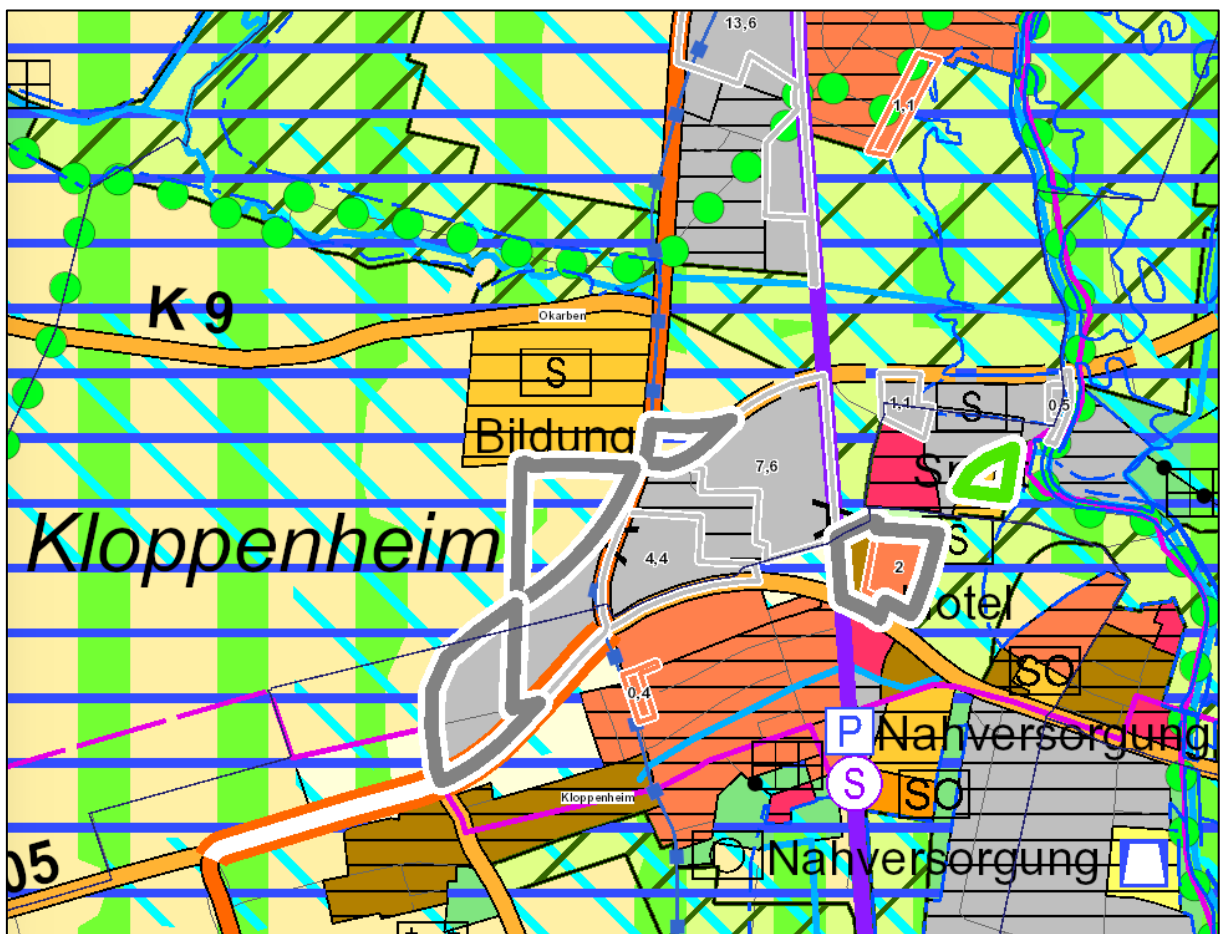
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet im Bereich des bereits ansässigen Verbrauchermarktes als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ und in den übrigen bisher landwirtschaftlich genutzten Bereichen als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt.

Die Festsetzungen eines Gewerbegebietes im vorliegenden Bebauungsplan entspricht damit den Vorgaben der Regional- und Flächennutzungsplanung und ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die gebietsinterne Neuausrichtung des bestehenden Rewe-Centers wird die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Dies steht zunächst im Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Da der bestehende Markt jedoch keine Verkaufsflächenerweiterung anstrebt, sondern lediglich einen Neubau mit identischer Verkaufsfläche an fast identischer Stelle plant, geht die Stadt Karben davon aus, dass in diesem Fall die Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplanes hergestellt werden kann. Die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird im weiteren Verfahren mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan



Quelle: mapview.region-frankfurt.de

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet oder Teilbereiche existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

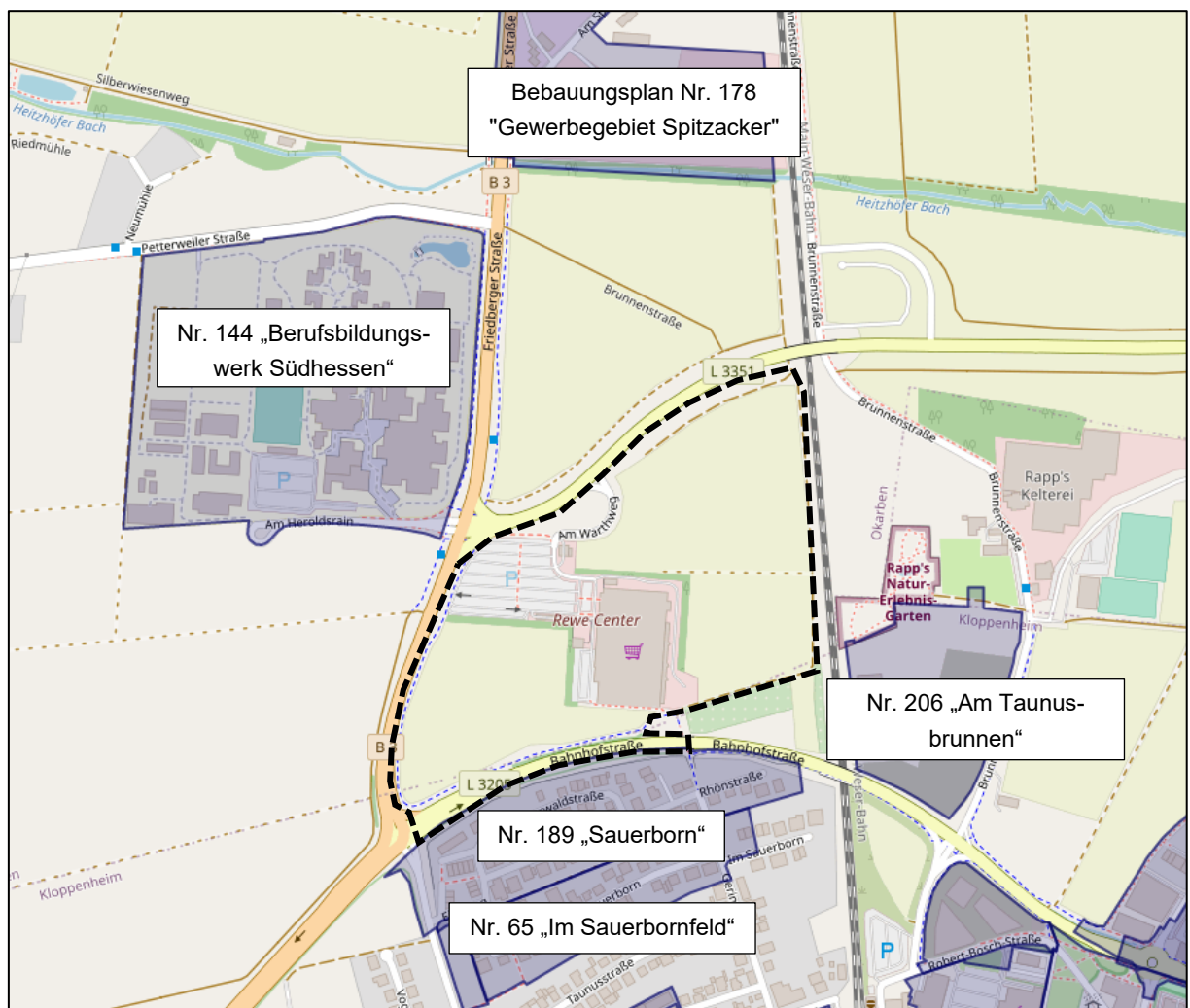
Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 „Berufsbildungswerk Südhessen“ welcher 1988 Rechtskraft erlangte und großzügige Bereiche als sonstiges Sondergebiet „Schule“ und „Internat“ mit zugehörigen Schul-, Funktions- und Verwaltungsgebäuden festsetzt.

Im Norden befindet sich in rd. 300 m Entfernung der Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“, der im Jahr 2017 Rechtskraft erlangt hat.

Über die südöstlich angrenzende Main-Weser-Bahnlinie hinweg, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 206 „Am Taunusbrunnen“, welcher durch den Satzungsbeschluss im Jahr 2017 Wohn- und Mischgebiete sowie öffentliche Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen ausweist.

Südlich befinden sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 189 „Sauerborn“ und Nr. 65 „Im Sauerbornfeld“. Die Pläne erhielten 2009 bzw. 1965 Rechtskraft und setzen Allgemeine Wohngebiete sowie in den Übergängen entlang der Landesstraße Mischgebiete und Grünflächen fest.

Plangebiet sowie angrenzende Bebauungspläne



Quelle: Stadt Karben (www.karben.de) auf Grundlage von openstreetmap.org, bearbeitet

1.5 Planfeststellungsverfahren S-Bahnlinie S 6

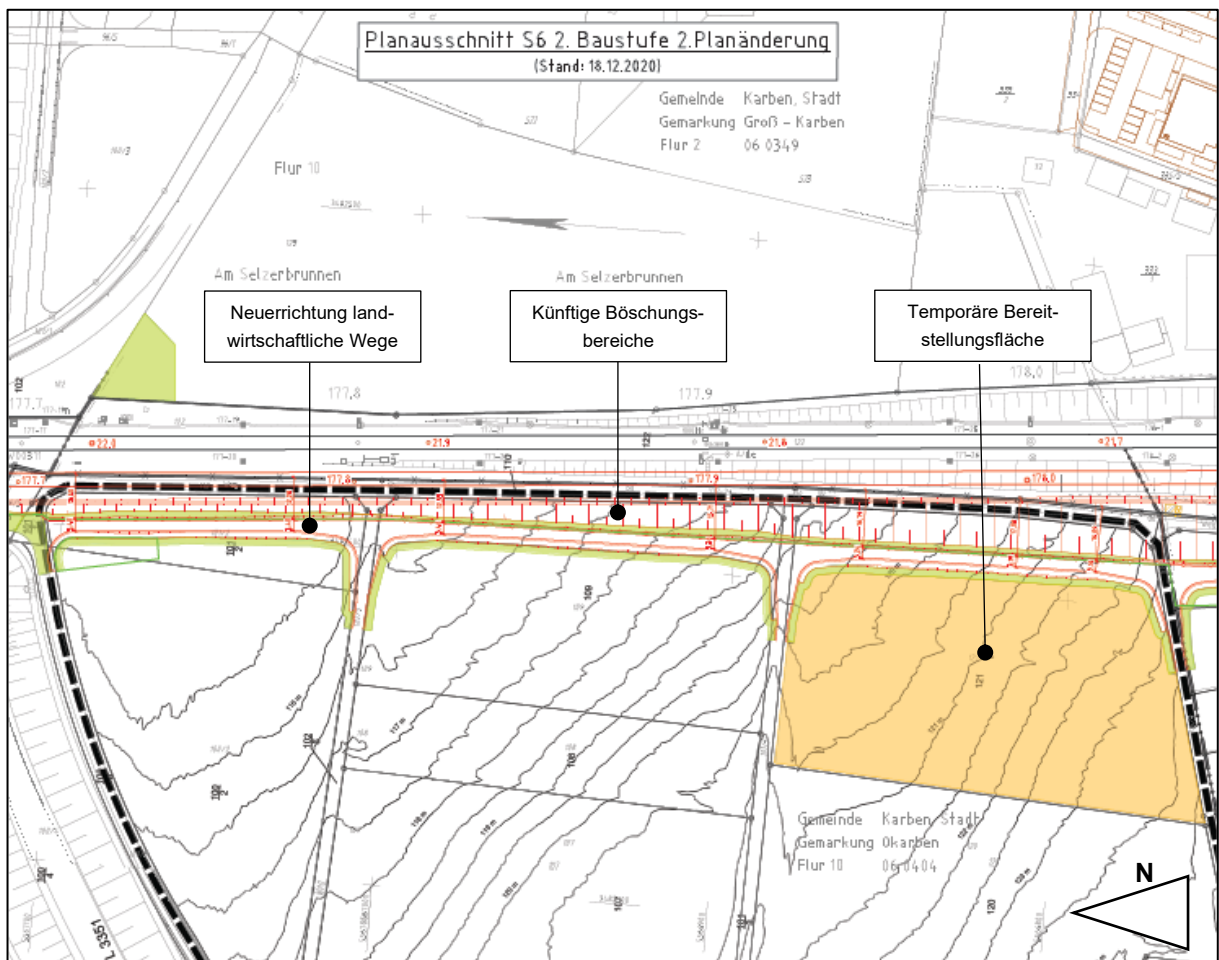
Im Rahmen des Programms „Frankfurt RheinMain plus“¹ der DB Netz AG wird die bestehende Strecke zwischen Frankfurt (Main) West und Friedberg in zwei Baustufen ausgebaut. Für die S-Bahn S 6 werden unter anderem zwei neue Gleise errichtet, so dass der S-Bahn-Verkehr künftig auf eigenen Gleisen fahren kann. Zudem werden insgesamt auf einer Länge von über 30 km Schallschutzwände errichtet.

Die 1. Baustufe verläuft von Frankfurt West nach Bad Vilbel. Der Abschnitt wird auf einer Länge von rund 13 Kilometern von zwei auf vier Gleise ausgebaut.

Die 2. Baustufe verläuft von Bad Vilbel (über Karben) nach Friedberg. Dieser Abschnitt soll auf einer Länge von 16,9 Kilometern von zwei auf vier Gleise ausgebaut werden, wobei die S-Bahn künftig auf den östlichen Gleisen verkehren soll. Die Bahnsteige werden in diesem Zuge auf eine einheitliche Länge von 210 Metern und Höhe von 96 Zentimetern gebracht.

Der Baubeginn für die 2. Baustufe ist aktuell für das Jahr 2023 vorgesehen. Die Planungen für diesen Abschnitt befinden sich derzeit im Planfeststellungsverfahren und sind für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes insofern relevant, da sich im Osten des Plangebietes Überschneidungen des Planfeststellungsverfahrens ergeben und die durch den Ausbau der S-Bahnstrecke induzierten Auswirkungen (Erschütterungen, Schall, etc.) berücksichtigt werden müssen.

Überlagerung BPlan mit den aktuellen Planungen der DB Engineering & Consulting GmbH



Quelle: DB Engineering & Consulting GmbH (I.TV-MI-P-FFM(P))

¹ <https://www.frmplus.de/projekte/s6-frankfurt-west-friedberg.html>

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von neuen gewerblichen Bauflächen gemäß den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Karben geschaffen werden. Mit der Ansiedlung eines Autohändlers, einer Freizeitsportanlage sowie die jüngsten Umsiedlungsabsichten eines bereits ansässigen Automobilzulieferers im Gewerbegebiet „Spitzacker“ nördlich des Plangebietes, wurden die letzten freien Gewerbeflächen der Stadt Karben vollständig entwickelt. Aktuell verfügt die Stadt somit über keine freien Gewerbeflächen mehr, wodurch die vorliegende Bauleitplanung zur Schaffung von weiteren Flächenangeboten begründet ist. Dabei entspricht die Planung dem Bedarf und Expansionsdruck bereits ansässiger Betriebe, trägt zur Schaffung künftiger Potenzialflächen zur Ansiedlung neuer Unternehmen bei und entspricht darüber hinaus auch den planerischen Vorgaben der Regional- und Flächennutzungsplanung. Das Plangebiet ist im RPS/RegFNP 2010 bereits als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ und „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt. Die grundsätzliche Standortdiskussion und -vorbereitung wurde somit bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführt.

1.7 Belange der Agrarstruktur

Im Vorfeld der Planung wurden bereits Vorabstimmungen mit dem Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst Kreisentwicklung, FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben, geführt (Schreiben vom 27.10.2020).

Aus landwirtschaftlicher Sicht wurden keine grundsätzlichen Bedenken zu der geplanten Bodenbevorzugung mitgeteilt, da der gesamte Bereich bereits im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als Gewerbliche Baufläche, geplant ausgewiesen ist.

Durch die geplante gewerbliche Bebauung ist jedoch ein Pächter der Ackerflächen möglicherweise betriebsgefährdend betroffen. Der betroffene landwirtschaftliche Betrieb verliert durch die zukünftige Bebauung über 10 % seiner bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen. Von Seiten der Stadt Karben und der Hessischen Landgesellschaft ist beabsichtigt, dem Pächter entsprechende Ersatzflächen über den bestehenden Flächenpool der Hessischen Landgesellschaft zur Verfügung zu stellen. Weitere Details liegen zum gegenwärtigen Planungsstand allerdings noch nicht vor.

1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	30.10.2020 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Wetterauer Zeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Karben.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die derzeitige verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes und des bestehenden Verbrauchermarktes erfolgt über Anschluss an die Landesstraße L 3351. Die im Jahr 2016 fertiggestellte Nordumgehung entlastet die vom Verkehr überlasteten Innerortslagen der Stadt Karben und insbesondere den historischen Ortskern von Groß-Karben. Eine eigens für den Verbrauchermarkt hergestellte und verkehrstechnisch optimierte Zufahrt zum Planungsgebiet sorgt für die Anbindung Verkehr im Kreuzungsbereich der Landesstraße und im Übergang zur Anschlussstelle an die Bundesstraße B 3.

Im Übergang zur südlichen Geltungsbereichsgrenze und entlang des Verbrauchermarktgebäudes befindet sich eine Fuß- und Radwegeverbindung die mittels der Unterführung unter der Landesstraße L 3205 / Bahnhofstraße das Plangebiet an die Ortslage Kloppenheim sowie an die übrigen Stadtteile anbindet.

Ebenso befindet sich die Bushaltestation *Berufsbildungswerk Südhessen* an der Bundesstraße B3 / Friedberger Straße. Von hier aus ist das Plangebiet über das Ampelsystem an der Schnittstelle der Nordumgehung und der Bundesstraße fußläufig erreichbar. Die Station wird hauptsächlich von der Buslinie 73 der Stadt Karben angefahren. Diese verkehrt ganztägig zwischen Bahnhof Groß-Karben, Berufsbildungswerk Südhessen und Petterweil sowie teilweise Rosbach, im 60-Minuten-Takt, alternierend mit der Linie Expressbuslinie x27. Diese wiederum verkehrt stündlich zwischen Königstein, Oberursel, Bad Homburg, Karben und Nidderau.

3. Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende städtebauliche Konzeption sieht die verkehrliche Erschließung des Plangebietes an die Landesstraße L 3155 im Norden des Plangebietes im Bereich des bereits bestehenden Knotenpunktes vor. Die exakte Ausgestaltung und die Überprüfung der Leistungsfähigkeit wird im Zuge einer verkehrstechnischen Untersuchung vorgenommen, deren Ergebnisse zum Entwurf des Bebauungsplanes integriert werden. Bei der Konzeption des Anschlusses wurde die bestehende Tankstelle berücksichtigt, die auch nach dem Umbau des Anschlußpunktes über die bestehende Zufahrt zum Rewe-Center anfahrbar und funktionsfähig bleibt.

Ein weiterer Anschluss soll im Süden des Plangebietes in Erwägung gezogen werden. Hier wird ebenfalls im Zuge der Verkehrsuntersuchung die Realisierbarkeit eines Rechtsbiegestreifens aus Richtung Groß-Karben kommend und eine Ausfahrt in Richtung Bad Homburg geprüft. Der in Rede stehende südliche Anschluss wurde entsprechend in der Plankarte des Bebauungsplanes integriert. In diesem Fall ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass eine verkehrliche Abkürzung für ortskundige Verkehrsteilnehmer zur Ortsumfahrung der Landesstraße L 3351 im Norden durch verkehrslenkende und ordnungsrechtliche Maßnahmen explizit ausgeschlossen werden soll. Die Umsetzbarkeit dieses Anschlusses wird im weiteren Verfahren u.a. mit hessen mobil und im Rahmen der Verkehrsuntersuchung geprüft.

Die innere Erschließung des Plangebietes zeichnet sich durch eine Ringerschließung aus, die im Hinblick auf die Verkehrsführung und -lenkung im Gebiet flexibel gestaltet werden kann, z.B. in Form einer (ggf. abschnittswisen) Einbahnstraßenregelung.

Aus Kloppenheim kommend soll das Plangebiet und insbesondere das Sondergebiet für die Verlagerung der Firma Rewe an den bereits bestehenden Rad- und Fußweg angebunden werden, so dass wie bisher auch ein gute fußläufige Erreichbarkeit aus dem Stadtteil Kloppenheim gewährleistet werden kann. Im Osten des Plangebietes wird ebenfalls ein Rad- und Fußweg als Verbindung zu dem angrenzenden und im Zuge der Planfeststellung der S-Bahn-Trasse zu verlegenden landwirtschaftlichen Weg vorgesehen. Hier besteht die Möglichkeit eine weitere Anbindung für den Radverkehr (z.B. aus dem Stadtteil Petterweil kommend) herzustellen. Der Bereich des von der Planfeststellung der S-Bahn-Trasse überplanten Areals im Osten wird als „von der Bebauung frei zu haltende Flächen“ im Bebauungsplan festgesetzt. In diesem Bereichen trifft der Bebauungsplan damit keine Festsetzungen, sondern verweist auf die Bestimmungen des laufenden Planfeststellungsverfahrens. Zur Dokumentation dieser Schnittstelle verbleibt die Fläche zunächst im Geltungsbereich.

Aufgrund der Exposition des Plangebietes insbesondere am Schnittpunkt der Landesstraße L 3205 mit der Bundesstraße B 3 wird im Süden des Plangebietes eine Eingrünung vorgesehen, um die künftigen baulichen Anlagen in Verbindung mit den Höhenfestsetzungen in diesem Bereich möglichst harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild integrieren zu können. Ferner wird entlang der Bundesstraße B 3 die Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt, um hier einen alleeartigen Charakter und eine grünordnerische Einfassung des neuen Rewe-Marktes und seinen Stellplatzanlagen zu ermöglichen. Dabei werden die vorhandenen und aus dem Planfeststellungsverfahren der Ortsumfahrung resultierenden Ausgleichsflächen im Nordwesten des Plangebietes – soweit möglich – integriert und berücksichtigt. Weitere Eingrünungen werden im Übergang zu den Freizeitgärten, zur Landesstraße L 3205 und zur Ortslage von Kloppenheim vorgesehen. Die innere Durchgrünung des Plangebietes erfolgt u.a. durch die Festsetzung zur Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen und Bestimmungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen und von Flachdächern.

Für weitere Details zum gegenwärtigen Planungsstand sei an dieser Stelle zudem auf die Ausführungen zu den einzelnen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im nachfolgende Kapitel verwiesen.

Weitere Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und zum Artenschutz, zur Verwendung und Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Entwässerung allgemein, im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Belange, etc. werden nach Vorlage der entsprechenden Fachgutachten in die Planunterlagen integriert.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem gewählten Planziel setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO) und im Südwesten ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) fest. Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Lebensmittel-Verbrauchermärkten mit einer jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche von 6.850 qm inkl. Windfang, Eingang, Kassenzone, überdachten Fahrrad- und Einkaufswagenstellplätzen. Diese Verkaufsfläche entspricht der bisherigen Fläche des bestehenden Marktes. Sie kann im weiteren Verfahren ggf. noch geringfügig angepasst werden. Eine wesentliche Veränderung der bestehenden Verkaufsfläche ist jedoch nicht vorgesehen.

Die Zulässigkeit von Rand- und Nonfood-Sortimenten wie z.B. Drogerie- und Haushaltswaren sowie Dienstleistungs-, Gastronomie- und Handwerksbetrieben, etc. wird im Zuge der weiteren Planung konkretisiert.

Während das Sondergebiet die planungsrechtliche Grundlage für die Neuerrichtung des bestehenden Rewe-Marktes am Standort schafft und dabei die bereits heute im Bestand vorhandenen Verkaufsflächen aufgreift, werden im Bereich der Gewerbegebiete weitere Angebotsflächen für die gewerbliche Entwicklung in der Stadt Karben geschaffen. Dabei werden die gewerblichen Teilgebiete mit den lfd. Nr. 1 und 2 wie folgt differenziert:

Das Gewerbegebiet mit der laufenden Nummer 1 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen aufgrund des bereits bestehenden und genehmigten Anlage.

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass diese Flächen v.a. gewerblichen Nutzung vorbehalten sind und gesichert werden.

Der Ausschluss von Lagerhäusern, Lagerplätzen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Vergnügungsstätten, ist durch die städtebaulich repräsentative Lage am Kreuzungspunkt der Bundesstraße B 3 mit der Nordumgehung Karben begründet.

Mit der Festsetzung kann sichergestellt werden, dass in diesem Bereich einerseits eine möglichst hochwertige städtebauliche Entwicklung realisiert und andererseits immissionsschutzrechtliche Konflikte (Betriebswohnungen) ausgeschlossen werden können. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Auch das Gewerbegebiet mit der laufenden Nummer 2 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist auch hier nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet werden Tankstellen vorliegend im Gewerbegebiet mit der laufenden Nummer 2 ausgeschlossen.

Sowohl im Gewerbegebiet mit der laufenden Nummer 1 als auch im Gewerbegebiet mit der laufenden Nummer 2 wird die Nutzungsart „Boardinghaus“ unter Bezug auf die § 1 Abs. 9 BauNVO explizit ausgeschlossen. Boardinghäuser stellen eine bauplanungsrechtlich nicht abschließend geregelte Übergangsform zwischen Wohnnutzungen und Beherbergungsbetrieben dar, wobei die schwerpunktmäßige Zuordnung vom Einzelfall und dessen Nutzungskonzept abhängig ist. Um derartige Interpretationsschwierigkeiten vermeiden und ein „Einsickern“ von über Betriebswohnungen hinausgehenden Anlagen, gerade auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden Schallimmissionen der Ausbaustrecke der S-Bahn-Linie S 6, der umgebenden Verkehrswege (Bundes- und Landesstraßen) sowie den im Gewerbegebiet potenziell zur Ansiedlung gelangenden schallemittierenden Betriebe ausschließen zu können, trifft der Bebauungsplan den expliziten Ausschluss von Boardinghäusern in den Gewerbegebietes. Für derartige Nutzungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet (u.a. im Bestand) ausreichend Alternativflächen an städtebaulich geeigneteren Standorten zur Verfügung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Grundflächenzahl in allen Teilgebieten mit $GRZ = 0,8$ festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich dabei an die Obergrenzen der BauNVO für Gewerbegebiete und ermöglicht eine effiziente Ausnutzbarkeit der entstehenden Baugrundstücke.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Um eine verträgliche und dem Orts- und Landschaftsbild möglichst angepasste bauliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der relativ starken topografischen Höhenunterschiede sicherzustellen, wird die Höhe baulicher Anlagen in den Teilgebieten mit der Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen vorgenommen und in der Plankarte durch Einschrieb in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

Die Festsetzungen orientieren sich dabei an einer maximalen Gebäudehöhe von rd. 12 m über der jeweils vorgelagerten Planstraße bzw. dem bestehenden Geländeneiveau.

Da aktuell weder die spätere Höhenlage der Erschließungsstraßen im Detail bekannt ist (z.B. auf Basis der Erschließungsplanung) und auch auf den Grundstücken je nach Zuschnitt und konkreter Objektplanung noch Veränderungen der Geländeoberfläche zu erwarten sind, werden die Höhenfestsetzungen zum gegenwärtigen Planungsstand in Metern über Normalhöhennull festgesetzt. Dabei werden in der Plankarte Bereiche annähernd gleicher Höhenlagen gebildet und möglichst der Topografie folgend in 2-Meter-Abstufungen festgesetzt. Ziel der Festsetzungen ist es, in Bezug auf die jeweils vorgelagerten Erschließungsstraßen gebäudehöhen von im Mittel rd. 12 m zu ermöglichen. Um unbeabsichtigte Härten und eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, wird zudem festgesetzt, dass ausnahmsweise ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudeoberkante um bis zu 0,5 m zugelassen werden kann. Außerdem sind Überschreitungen der maximal zulässige Gebäudeoberkante (OKGeb.) bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) mit Ausnahme von Werbeanlagen (vgl. hierzu die entsprechende bauordnungsrechtliche Festsetzung zu Werbeanlagen) zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Klarstellend wird zudem der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante festgesetzt. Diese wird als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes definiert und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung sind ggf. im Zuge der weiteren Verfahrens u.a. aufbauend auf der Straßenplanung zu konkretisieren.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Plankarte mittels Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer gebaut werden darf. Die Baugrenzen orientieren sich dabei u.a. an den topografischen Gegebenheiten, den Bauverbotszonen zu den Bundes- und Landesstraßen sowie zu den angrenzenden Flächen des Planfeststellungsverfahrens der S-Bahnlinie S 6 im Osten. Die Baugrenzen werden weitgehend flächig festgesetzt, um im Vollzug des Bebauungsplanes ausreichend Flexibilität und eine effiziente Grundstücksausnutzung zu gewährleisten.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt; Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind damit zulässig, was für die potenziellen Nutzern im Gewerbegebiet aber auch für den neuen Standort der Firma Rewe und der bisher vorliegenden Konzeptplanung der Firma Rewe Rechnung trägt.

4.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen

Pkw-Stellplätze, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (wie z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen.

4.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Osten des Plangebietes grenzt der im Planfeststellungsverfahren befindliche Ausbaubereich der S-Bahnlinie S 6 an. Dieser Bereich wird als *Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind*, festgesetzt (Bereich des Planfeststellungsverfahrens gemäß Ausbaupläne S-Bahn S 6, 2. BA gemäß 2. Planänderung, Stand: 18.12.2020, Quelle: DB Engineering & Consulting GmbH).

Hier sind Gebäude und Anlagen (aller Art) unzulässig. Auf die Festsetzung einer sonstigen Nutzung für die von Bebauung freizuhaltenen Flächen wird vorliegend verzichtet.

Damit bleiben die bisher auf den Freihalteflächen ausgeübten z.T. landwirtschaftlichen Nutzungen weiterhin zulässig. Regelungen zur Übernahme der für die Ausbauplanung der S-Bahn-Trasse benötigten Flächen sowie zur Entschädigung der betroffenen Eigentümer erfolgen über das Planfeststellungsverfahren der DB Engineering & Consulting GmbH. Diese Schnittstelle ist im Zuge der weiteren Planung weiter abzustimmen und zu konkretisieren.

4.6 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen und Symbole festgesetzt. Im Hinblick auf die Führung der Erschließungsstraße, die Verkehrsflächen und deren Konzeption sei an dieser Stelle auch Kapitel 3 verwiesen.

4.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und der teilweise exponierten Lage des Gebietes wird im Bebauungsplan bestimmt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind.

4.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden im vorliegenden Vorentwurf noch nicht flächig festgesetzt. Das Erfordernis entsprechender Festsetzungen wird aufbauend auf dem noch zu erstellenden wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag im Bedarfsfall zum Entwurf ergänzt.

4.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Reduzierung der Eingriffe in Grund und Boden und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen sind mitsamt Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster zu befestigen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Schallschutzes nicht für Fahrwege sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Qualitativen Zone I des Heilquellenschutzgebietes ist das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser nur unter eingeschränkten Bedingungen möglich. Hierzu muss eine detaillierte Prüfung erfolgen, auch in Bezug auf die Herkunft der anfallenden Niederschlagswässer (Dachflächen, Hofflächen, usw.).

Zur Schonung und Erhaltung der Bodenfunktionen auf den Grundstücksfreiflächen wird festgesetzt, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist.

Weitere Ausgleichsflächen und / oder -maßnahmen werden zum Entwurf hin ergänzt. Es ist beabsichtigt, den Ausgleich über eine Ökokonto-Maßnahme der Stadt Karben bzw. der Hessischen Landgesellschaft zu erbringen.

4.10 Zuordnungen von Kompensationsmaßnahmen

Die Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den einzelnen Teilgebieten wird nach Definition zu der Ausgleichsmaßnahmen zum Entwurf ergänzt.

4.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Festsetzungen und Regelungen im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Schalleinträge, z.B. durch den Ausbau der S-Bahnlinie und die umgebunden Bundes- und Landesstraßen und die ggf. daraus resultierenden Konflikte als auch die potenziell vom Plangebiet auf benachbarten schutzbedürftige Areale ausgehenden Immissionen werden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung näher beleuchtet. Deren Ergebnisse wird zum Entwurf in den Planunterlagen ergänzt.

4.12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den Bebauungsplan werden verschiedene Festsetzungen zu Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Im Süden des Plangebietes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier sind innerhalb der mit den Buchstaben „A“ und „B“ gekennzeichneten Flächen geschlossene Laubstrauchhecken mit einheimischen, standortgerechten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies trägt insbesondere eine städtebaulich adäquaten Eingrünung der exponierten Flächen im Sondergebiet bei und schafft auch eine Eingrünung zu den Freizeitgärten südöstlich des Geltungsbereiches. Die Festsetzungen werden möglicherweise nach Erstellung der Umweltberichts mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag noch weiter differenziert.

Im Norden des Plangebietes beinhaltet der Geltungsbereich zudem Teilflächen, die im Zuge des Baus der Nordumgehung als Ausgleichsmaßnahmen definiert wurden. Soweit möglich übernimmt der Bebauungsplan diese Flächen und setzt die bestehenden Anpflanzungen zum Erhalt sowie als Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün fest. Bereiche, die aufgrund der städtebaulichen Konzeption nicht erhalten werden können, sind im Zuge der Kompensationsbetrachtung zu berücksichtigen.

Entlang der besonders sichtexponierten Bereiche an der Bundesstraße B 3 und der Landesstraße L 3205 wird die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt, um ein dem Plangebiet und seiner Sichtbarkeit entsprechenden Mindesteingrünung sicherzustellen. Für Neuanpflanzungen ist dabei ein Mindest-Stammumfang von 18-20 cm vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzstandorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

Zu inneren Durchgrünung und zur Schaffung einer entsprechenden städtebaulichen Qualität im Plangebiet wird bestimmt, dass auf den Baugrundstücken jeweils alle 20 m parallel zu den im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen, abzüglich der Breite der erforderlichen Ein- bzw. Ausfahrten, mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

Bezugnehmend auf die Stellplatzsatzung wird darüber hinaus bestimmt, dass je fünf oberflächlich angelegte Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 10 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Bei Parkplätzen mit mehr als 15 Stellplätzen sind die Stellplatzanlagen zudem durch gliedernde Pflanzstreifen oder Pflanzinseln mit einer Mindestbreite von 1,00 m zu begrünen.

Unter dem Aspekt der Durchgrünung aber auch im Vorgriff auf die Ergebnisse des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und der nur begrenzten Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet wird die Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern in den Bebauungsplan integriert. Flachdächer und flachgeneigte Dächern bis zu einer Dachneigung von bis zu 10° sind demgemäß mit einem Flächenanteil von mindestens 60% und einer Mindestsubstratdicke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Zulässig sind Aussparungen der Dachbegrünung im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsschächte und ähnlicher Aufbauten, sofern die Gesamtläche der Dachbegrünung von 60% in diesen Bereichen eingehalten wird. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer sind ausdrücklich zulässig.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer. Bei geneigten Dächern sind zur Dachdeckung nicht hochglänzende Materialien in den ortsüblichen Farbtönen rot, braun und grau zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sowie Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig und werden von den vorstehenden Bestimmungen zur Farbgebung nicht erfasst.

5.2 Werbeanlagen

Das Plangebiet wird von der Werbeanlagengestaltungssatzung der Stadt Karben nicht erfasst. Dennoch erfolgt unter Berücksichtigung der Werbeanlagengestaltungssatzung die Integration von entsprechenden Bestimmungen, die auf die o.g. Satzung der Stadt entsprechend Bezug nimmt und die Festsetzungen für das vorliegende Plangebiet - soweit sinnvoll - übernimmt bzw. modifiziert.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend aus gestalterischen Erwägungen und aufgrund des teilweise exponierten Plangebietes fest, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern keine anderweitigen Festsetzungen, landes- oder bundesrechtliche Regelungen entgegenstehen. Werbeanlagen dürfen die in den Teilgebieten jeweils maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Blinklicht- und mehrfarbige Wechsellichtanlagen sind unzulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Das Anstrahlen oder Hinterleuchten von Werbeanlagen darf nur mit weißem Licht erfolgen. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel von beleuchteten Werbeanlagen sind verdeckt anzubringen. Unzulässig sind Spannbänder und transparente sowie senkrecht/schräg ausgestellte Werbefahnen mit Ausnahme von solchen, die zeitlich begrenzten Veranstaltungen zu dienen bestimmt sind.

5.3 Gestaltung von Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen und zur Förderung eines offenen städtebaulichen Charakters sind im Plangebiet ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken zulässig. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig.

Um Kleintieren eine Durchgängigkeit des Plangebietes zu ermöglichen, wird generell empfohlen, ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m einzuhalten.

5.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen und zur Förderung des Ortsbildes wird für das gesamte Plangebiet bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Zur Vermeidung einer städtebaulich nicht gewünschten Optik, sind diese in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

5.5 Grundstücksfreiflächen

Zur Begründung der rechnerisch nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche gemäß Berechnung der GRZ) wird bestimmt, dass diese als Grünfläche zu gestalten sind. Hiervon wiederum sind mindestens 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können dabei zur Anrechnung gebracht werden.

Für das gesamte Plangebiet gilt zudem u.a. auch aus ästhetischen, stadtklimatologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen, dass Freifächengestaltung in Form von Schotter-, Kies- und Steinschüttungen unzulässig ist. Die dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienenden Schüttungen sind von der Festsetzung ausgenommen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird vorgreiflich zu den Ergebnissen des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zum gegenwärtigen Planungsstand festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist, sofern hygienische Bedenken nicht entgegenstehen. Weitere Konkretisierungen dieser Festsetzungen werden aufbauend auf der zu erstellende wasserwirtschaftlichen Konzeption zum Entwurf ergänzt.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht wird nach Einholung und Auswertung der umweltrelevanten Stellungnahmen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB als eigenständiges Dokument zum Entwurf des Bebauungsplan beigelegt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird auf die nachstehenden Ausführungen im Rahmen der vorliegenden Begründung verwiesen.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die Festsetzungen und Regelungen zum Ausgleich werden zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Planung integriert. Es ist beabsichtigt, den erforderlichen Ausgleich über eine Ökokonto-Maßnahme der Stadt Karben oder der Hessischen Landgesellschaft zu erbringen.

7.3 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Vegetation des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Januar 2021 eine erste Übersichtsbegehung durchgeführt. Zur weiteren Bestandsaufnahme ist während der Vegetationsperiode 2021 eine detaillierte Biotop- und Nutzungstypenkartierung vorgesehen.

Die Flächen des Plangebiets setzen sich hauptsächlich aus intensiv genutzten Ackerflächen, bebauten und vollversiegelten Bereichen (Lebensmittelmarkt mit Stellplätzen), linienhaften Baumhecken und Ziergehölzen sowie einzelnen, teils ruderalisierten Wiesenflächen zusammen.

Die vorhandenen Baumhecken setzen sich überwiegend aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen wie Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) zusammen und weisen dabei eine deutliche Differenzierung in Kraut-, Strauch- und Baumschicht auf. Die Ziergehölze werden dagegen monoton von Schneebeere (*Symphoricarpos spec.*) und Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*) bzw. Weinrebe (*Clematis spec.*) eingenommen.

Die Wiesen- und Brachflächen im nördlichen Plangebiet scheinen eine relativ artenreiche Krautvegetation zu besitzen, während die Wiese im Südosten und die Böschung südlich des Marktgebäudes nach derzeitigem Stand eher den Charakter artenarmer Rasenflächen aufweisen. Zur genaueren Bewertung des Grünlands ist während der Vegetationsperiode 2021 eine detaillierte floristische Begehung vorgesehen.

Die Flächen des Plangebiets weisen insgesamt keine besondere floristische Bedeutung auf. Es wurden keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Biotope oder nach § 19 BNatSchG relevanten Arten oder Lebensraumtypen festgestellt.

Dennoch besitzen insbesondere die vorhandenen Baumhecken eine gewisse stadtoökologische Funktion, v.a. als Lebensraum für Insekten, Vögel und Fledermäuse. Aufgrund der Kleinflächigkeit Wert gebender Biotopstrukturen und deren störungsexponierter Lage kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht daher insgesamt eine mittlere Bedeutung zu, womit durch die Überplanung zum derzeitigen Kenntnisstand auch gewisse Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

7.4 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden. Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Baumfällungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird darüber hinaus zum Entwurf ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Das Erfassungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich sowie einen ausreichenden Korridor um das Plangebiet zur Beurteilung möglicher Störwirkungen, die die Avifauna (sensible Arten) betreffen könnten.

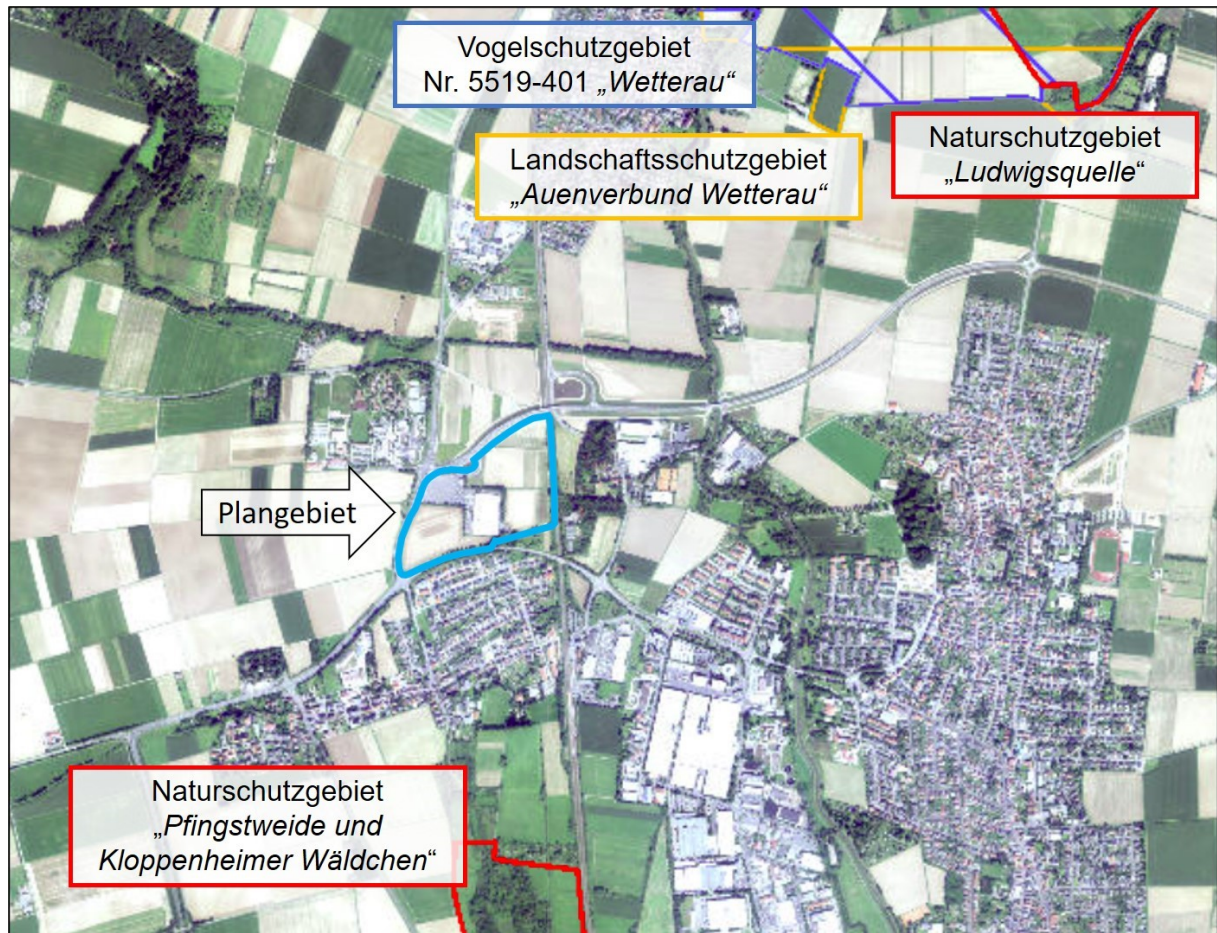
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die Stadt Karben davon aus, dass der Bebauungsplan aus artenschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig und die Belange im weiteren Verfahren berücksichtigt werden können.

7.5 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Gegebenenfalls sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

Das nächste Schutzgebiet nach Naturschutzrecht ist das Naturschutzgebiet Nr. 1440036 *Pfingstweide und Kloppenheimer Wäldchen*; dieses liegt ca. 1000 m südlich des Plangebietes. Darüber hinaus befindet sich in rd. 2200 m nordöstlich das Naturschutzgebiet Nr. 1440004 *Ludwigsquelle*. Beide Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete im Umfeld des Plangebietes



Quelle: Natureg.hessen.de

7.6 Biotopschutz und Flächen mit rechtlichen Bindungen

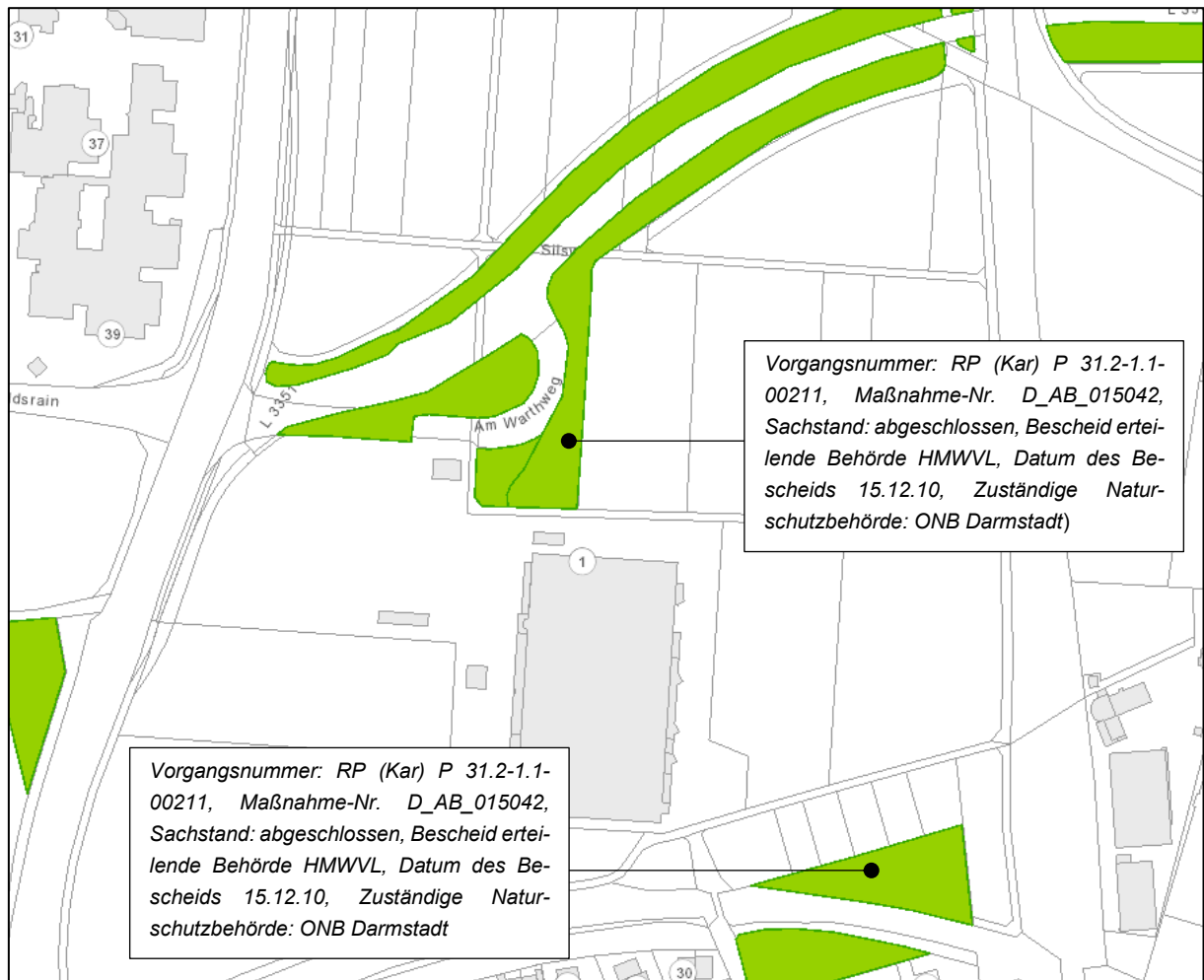
Im Osten entlang der Bahnstrecke liegen Hinweise Biotop Nr. 612 *Bahnböschungsgehölz nordöstl. Kloppenheim, Biotoptyp-Nr. 02.100, Gehölze trockener bis frischer Standorte* sowie im Südosten auf das Biotop Nr. 610 *Streuobst nordöstl. Kloppenheim, Biotoptyp-Nr. 03.000, Biotoptyp Streuobst* vor. Diese befinden sich jedoch beide außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die im Südosten liegende Kompensationsmaßnahme (Streuobst-Neuanlage) (*Vorgangsnummer: EXT20200617 (Kar) k.A.-NN-9, Maßnahme-Nr. H_FN_057022, Sachstand: abgeschlossen, Bescheid erteilende Behörde: HLBG, Datum des Bescheids 30.07.90, Zuständige Naturschutzbehörde: ONB Darmstadt*) liegt ebenfalls außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches.

Innerhalb des Plangebietes findet sich entlang der Böschungskante des Rewe-Marktes das im Jahr 1997 kartierte Biotop Nr. 634 *Hainbuchen-Gehölz am Supermarkt südl. Okarben, Biotoptyp-Nr.02.100, Gehölze trockener bis frischer Standorte*.

Darüber hinaus wurde im Zuge der Planfeststellung der Nordumgehung / L 3351 die Neuanlage von Gebüsch und Hecken innerhalb des nördlichen Plangebietes festgesetzt (*Vorgangsnummer: RP (Kar) P 31.2-1.1-00211, Maßnahme-Nr. D_AB_015042, Sachstand: abgeschlossen, Bescheid erteilende Behörde HMWVL, Datum des Bescheids 15.12.10, Zuständige Naturschutzbehörde: ONB Darmstadt*). Die betroffenen Flächen werden im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsplanung berücksichtigt.

Kompensationsflächen Bestand



Quelle: Natureg.hessen.de

8. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Bestimmungen zur Dachbegründung und den weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Ferner sei angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist.

Auf weitergehende Festsetzungen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zum gegenwärtigen Planungsstand verzichtet. Im Zuge der weiteren Planungen wird die Integration weiterer Bestimmungen im Bebauungsplan und die Erarbeitung eines Energiekonzeptes geprüft.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

9.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

9.2 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

9.3 Wasserschutzgebiete (Kennzeichnung)

Östlich des Plangebietes befinden sich mit dem Selzerbrunnen und dem Taunusbrunnen zwei bedeutende Brunnen für die Mineralwassergewinnung. Der Geltungsbereich liegt daher in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Gegebenenfalls sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. den LAWA- (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete ist das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser in der Zone I nur unter eingeschränkten Bedingungen möglich. Hierzu muss eine detaillierte Prüfung erfolgen, auch in Bezug auf die Herkunft der anfallenden Niederschlagswässer (Dachflächen, Hofflächen, usw.). Zu den Möglichkeiten der Versickerung sei an dieser Stelle auf Kapitel 10.3. verwiesen.

9.4 Wasserversorgung / Löschwasser

Im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes wird die Neuverlegung von entsprechenden Infrastrukturen zur Trink- und Löschwasserversorgung erforderlich. Darüber hinaus bestimmt der Bebauungsplan, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist, sofern hygienische Bedenken nicht entgegenstehen.

Weitere Details werden im Laufe der weiteren Planung im Rahmen der Erstellung eines wasserwirtschaftlicher Fachbeitrags in die Planunterlagen integriert.

9.5 Abwasserbeseitigung

Grundsätzlich gilt, dass bei der Erschließung des Plangebietes das Trennprinzip zugrunde zu legen ist. Hierzu wird das unverschmutzte Regenwasser wie z.B. von den Dachflächen getrennt von dem übrigen häuslichen Schmutzwasser gesammelt und möglichst in ein nahe gelegenes Gewässer geleitet. Darüber hinaus bestimmt der Bebauungsplan, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist, sofern hygienische Bedenken nicht entgegenstehen. Ferner sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer extensiv zu begrünen, wodurch eine Rückhaltung und Drosselung der Niederschlagsmengen möglich wird.

Darüber hinaus sei abschließend an dieser Stelle auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers hingewiesen:

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Versickerung sei zudem auf die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung in Kapitel 10.3 verwiesen.

Im Zuge der weiteren Planung wird ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt, welche die Kapazitäten der bestehenden Kanäle bis hin zur Abwasserreinigungsanlage und auch die Rückhaltung und Verwertung des Niederschlagswassers konzeptionell berücksichtigt. In diesem Kontext sind im Zuge der weiteren Planung ggf. noch weitere Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen vorzusehen und die bisherigen Festsetzungen aufbauend auf einem gesamthaften Entwässerungskonzept zu konkretisieren.

Hinweis: Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse im Bereich der Bahnanlage dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub, etc. nicht verändert werden.

10. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

10.1 Altlastenverdächtige Flächen (Kennzeichnung)

Südwestlich des bestehenden Marktgebäudes ist ein Verdacht auf einen Grundwasserschaden durch Kohlenwasserstoff-Verunreinigungen durch den Betrieb der Tankstelle der Firma Toom bekannt (ALTIS-Nr. 440.012.000-000.003).

Generell gilt, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder für die Allgemeinheit herbeizuführen.

10.2 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10.3 Baugrund

Bereits im Jahr 2012 wurde ein Geotechnisches Gutachten durch das Büro ETN Erdbaulaboratorium Tropp - Neff u. Partner für das Plangebiet angefertigt, dessen Inhalte nach aktueller Einschätzung auch weiterhin grundsätzlich Bestand haben. Das Gutachten kommt zu folgenden für die Bauleitplanung relevanten Ergebnissen (Auszüge)

Allgemeine morphologisch-geologische Verhältnisse

(...) Das Gelände ist geprägt durch pleistozäne Lößschichten, die im oberen Bereich verlehmt und entkalkt sind. Die bindigen Deckschichten werden von quartären Kiesen der Nidda unterlagert. Darunter folgen fossilführende tertiäre Tone und Kalke.

(...) Östlich der Teilfläche TK1 („Um den Toom-Markt“) befinden sich mit dem Selzerbrunnen und dem Taunusbrunnen zwei bedeutende Brunnen für die Mineralwassergewinnung.

Schichtenfolge, Bodenklassen DIN 18 300, Bodengruppen DIN 18 196, charakteristische bodenphysikalische Kennwerte

Unter Mutterbodendeckschichten (d ~ 0,2 m) folgt der gewachsene Untergrund in Form von ±sandigem Ton oder Schluff mit steifer teilw. steif bis weicher Konsistenz. Besonders die Tone (max. Tiefe ca. 3 m unter GOK) stellen eine Verlehmungs-Zone dar, d.h. durch Umlagerung von Kalk in tieferliegende Schichten erhöht sich der Tonanteil. Darunter folgt bis ca. 5 m unter GOK feinsandiger, ±toniger Schluff (Löß) mit überwiegend steifer Konsistenz mit thixotropen Eigenschaften). (...)

Hydrologische Verhältnisse

Gemäß dem Fachinformationssystem für Grund- und Trinkwasserschutz in Hessen des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) liegt das Untersuchungsgebiet in einem Heilquellenschutzgebiet der Zone I (Fassungsbereich, s. Bild 1) und dient dem Schutz der unmittelbaren Umgebung einer Gewinnungsanlage vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen.

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser [1.3]) bzw. den LAWA- (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete ist das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser in der Zone I nur unter eingeschränkten Bedingungen möglich. Hierzu muss eine detaillierte Prüfung erfolgen, auch in Bezug auf die Herkunft der anfallenden Niederschlagswässer (Dachflächen, Hofflächen, usw.). (...)

Grundwasser in zusammenhängender Form wurde während der Durchführung der Sondierungen (23. und 24.01.2012) in den Flächen TK2 (Anl. 2.1), TK1 - westliche Seite (Anl.2.2), TK1 - östliche Seite (Anl. 2.3, BS-R 4 - 6) und auf der nördlichen Seite des Gebietes TT9 (Anl. 2.4, BS-R 1 - 3) nicht festgestellt.

(...) Schichtwasser wurde nur in den tieferliegenden Teilflächen (TK1 östlicher Bereich und TT9) in Tiefen von 1 m bis ca. 2,5 m festgestellt.

Wasser- und Frostempfindlichkeit (ZTVE-StB 09)

Wasser: Ton- und Schluffschichten stark wasser- und störempfänglich. Frost: Ton- und Schluffschichten sehr frostempfindlich, Klasse F3.

Erdbebengefährdung DIN 4149

Das Bebauungsgebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0, d.h. für statische Nachweise sind keine zusätzlichen Standsicherheitsberechnungen erforderlich.

Generelle Bebauungsfähigkeit

Nach den ausgewiesenen Baugrundverhältnissen stehen im gesamten Untersuchungsbereich relativ gut tragfähige, überwiegend steifkonsistente Schluff- bzw. Tonschichten an. Die bindigen, leicht bis mittelplastischen Schluff bzw. Ton-Deckschichten sind aufgrund ihrer feinkörnigen Zusammensetzung als wasser- und stöempfindlich zu bezeichnen, was bei der Bauausführung besonders zu beachten ist.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten sind insbesondere in den tiefliegenden Bereichen der Teilflächen (TK 1, TT8 und TT9) Stabilisierungsmaßnahmen auf den Grabensohlen und je nach Tiefenlage der Leitungen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Die Aushubmassen sind überwiegend wieder einbaufähig, sollten aber durch Zugaben von Mischbindemittel konditioniert werden.

Das Planum von Verkehrsflächen ist generell zu verbessern. Dafür ist ein erhöhter erdbautechnischer Aufwand einzuplanen.

Insgesamt besitzen die Schluffe und Tone eine gute Festigkeit, so daß geplante Neubauten stets im Rahmen einer Flachgründung zur Ausführung gelangen können. Nicht unterkellerte Gebäude müssen eine ausreichend tiefe, randliche Frostschutzschürze haben. Unterkellerte Bauwerke sind in WU-Bauweise auszuführen, da die anstehenden Böden keine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen und sich somit Stauwasser bilden kann.

Bei Einhaltung der nachfolgend beschriebenen gründungstechnischen Maßnahmen ist aus gründungs- und erdbautechnischer Sicht von einer insgesamt mittleren (erdbautechnische Maßnahmen), sowie einer überwiegend guten (gründungstechnische Maßnahmen) Bebauungsfähigkeit auszugehen.

Versickerung

Im Ergebnis der Baugrundsondierungen wurden bis zur Bohrtiefe von 5 m leicht bis mittelplastische Schluff- und Tonschichten der Bodengruppen UL/TL bis TM erbohrt. Demnach können für die anstehenden bindigen Bodenarten nach dem techn. Merkblatt (DWA-Arbeitsblatt A 138) Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f \leq 1 \times 10^{-7} \text{ m/s}$ bis $\leq 1 \times 10^{-9} \text{ m/s}$ angenommen werden.

Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser ist in diesen Böden somit nicht möglich. Das betrifft die Flächen TK2, TK1 - Westseite, TK1 - Ostseite (südlicher Bereich) und TT9 (nördlicher Bereich).

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist lediglich in den tiefliegenden Teilflächen TK1 - Ostseite (nördlicher Bereich) bzw. TT8 und TT9 (südlicher Bereich) mit Versickerungsanlagen möglich (Darstellung der Versickerungsflächen s. Anl. 1).

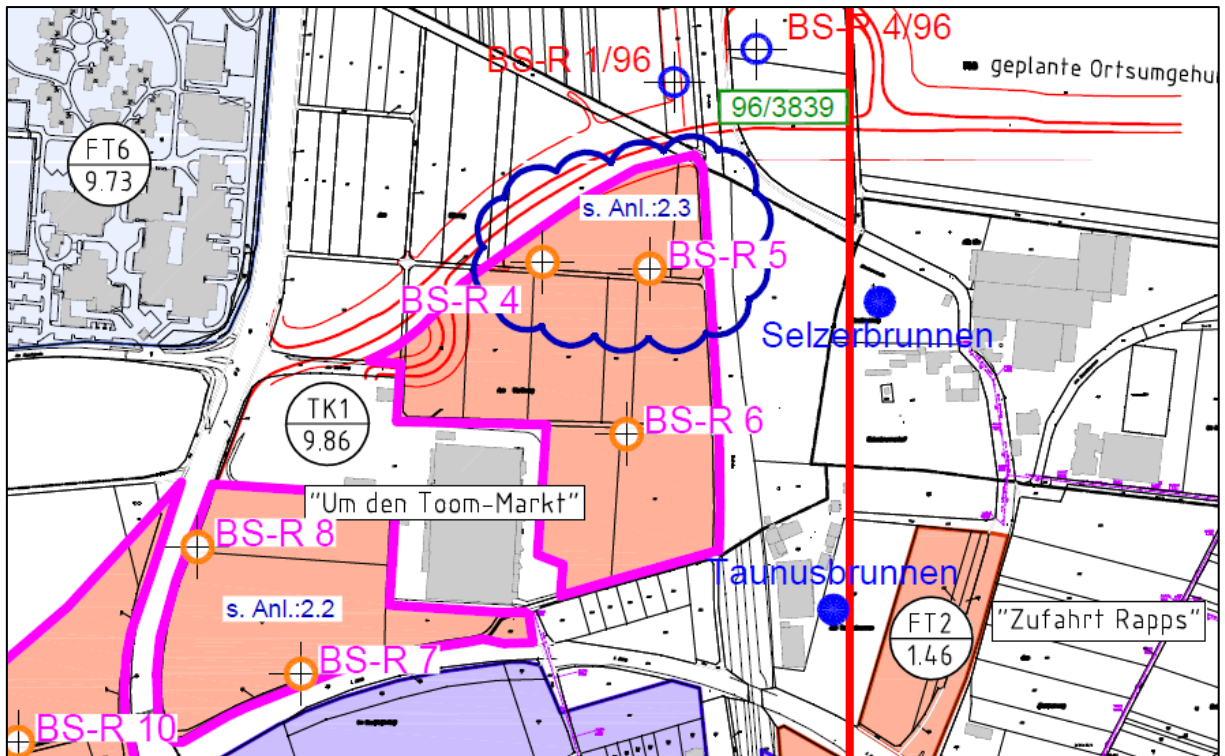
Zu beachten ist, dass die grundwasserführenden Kiese / Sande erst ab einer Tiefe zwischen 4 m bis 5 m unter Geländeoberkante anstehen, die darüber liegenden geringer durchlässigen Schluffdeckschichten aber ab einer Tiefe von ca. 1,5 m bis 2,0 m unter GOK bereits grundwasserführend sind.

Aufgrund dieser geomorphologischen Randbedingungen ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Konstruktion und Wirkungsweise von Versickerungsanlagen. Über rel. "flache" Mulden-Rigolen-Elemente kann geeignetes Oberflächenwasser eingeleitet und zwischengespeichert werden. Die Versickerung in den tieferliegenden Untergrund wird dann über sog. Versickerungstrichter, welche die gering durchlässigen bindigen Deckschichten durchstoßen, realisiert. In der Anlage 2.5 ist der schematische Aufbau einer solchen Versickerungsanlage dargestellt.

Der Flurabstand (und der Abstand der Sohle der Versickerungsanlage) zum höchsten natürlichen Grundwasserstand darf je nach Einzelfall 1,0 m bis 1,5 m nicht unterschreiten. Die Genehmigung und Ausführung von Versickerungsanlagen sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Werden im Ergebnis der weiteren Erschließungsplanung entsprechende Versickerungsanlagen konzeptionell für eine mögliche Versickerung nicht schädlich verunreinigter Oberflächenwässer in Betracht gezogen, sind in den möglichen Versickerungsflächen detaillierte Baugrundaufschlüsse nebst geotechnischen Untersuchungen / Planungen erforderlich.

Lageplan des Geotechnischen Gutachtens



Quelle: ETN Erdbaulaboratorium Tropp - Neff u. Partner

10.4 Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten /

breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (LANUV) zu beachten:

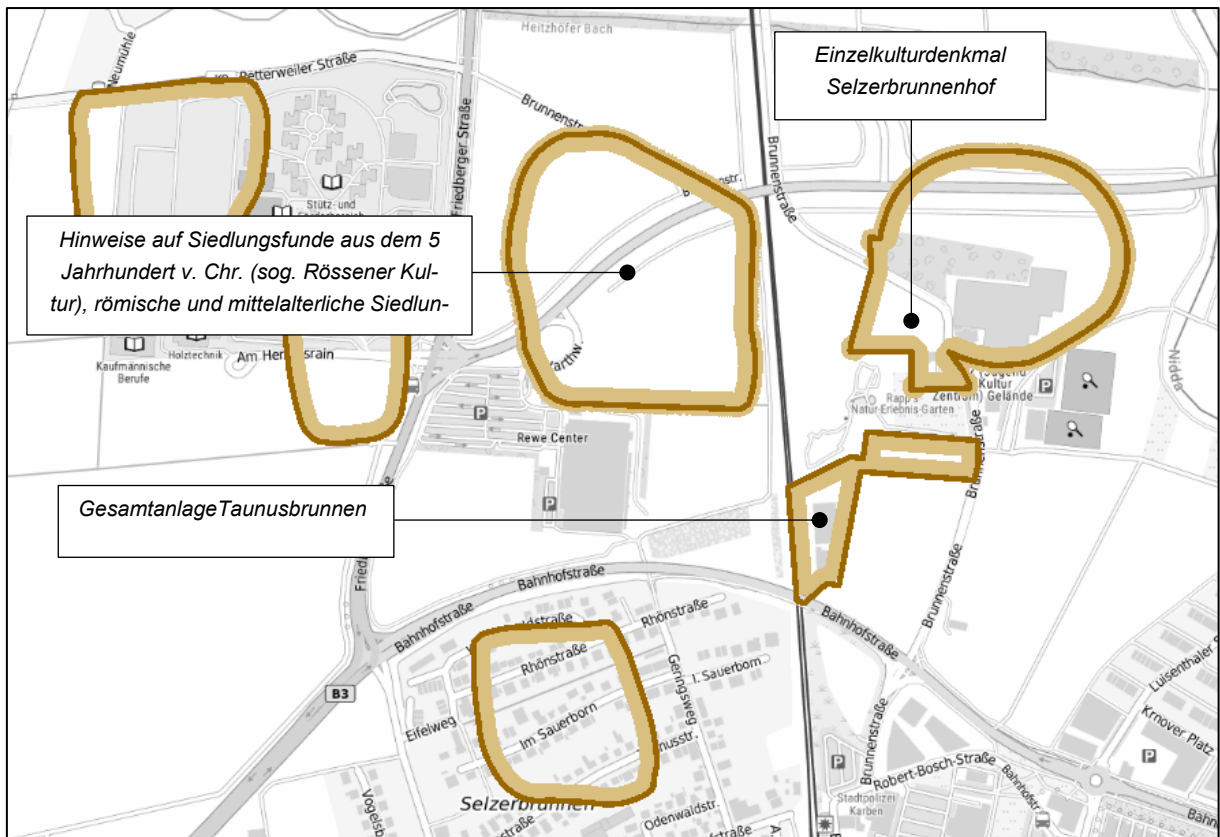
1. Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (LANUV, 2018)
2. Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer (LANUV, 2018)

10.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler: Im Norden des Plangebiets liegen Hinweise auf Siedlungsfunde aus dem 5. Jahrhundert v. Chr. (sog. Rössener Kultur), römische und mittelalterliche Siedlungen vor. Die Stadt Karben hat daher im Zuge der Planungen eine archäologische Vorerkundung durchführen lassen. Dabei wurde über die gesamte Fläche verteilt eine Vielzahl von Anomaliefolgen erfasst, die Hinweise auf eine frühere Besiedelung in Form von verfüllten Gruben und Gräben anzeigen. Eine endgültige Bewertung der archäologischen Strukturen kann nur in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Landes- bzw. Bezirksarchäologen getroffen werden. Das weitere Vorgehen ist mit den Vertretern der zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen.

Ergänzend wird an dieser Stelle auf die Bestimmungen § 21 HDSchG verwiesen: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Denkmalschutz, flächenhaft



<https://mapview.region-frankfurt.de/>

Im Hinblick auf Baudenkmäler sind der Selzer- und Taunusbrunnen südöstlich des Plangebietes und jenseits der Bahnlinie zu nennen. Das Denkmalverzeichnis (DenkXweb) führt dazu zusammenfassend aus:

Der Taunusbrunnen am Ortsrand der Kloppenheimer Gemarkung wurde im Jahre 1872 erbaut (...). Aus der Entstehungszeit des Taunusbrunnens ist noch ein kombiniertes Verwaltungs- und Wohngebäude im Stile eines Landhauses sowie ein direkt angebundenes turmartiges Betriebsgebäude erhalten. Zusammen mit einem jüngeren Pfortnerhäuschen und einem dreischiffigen Hallenkomplex in Rohziegelmauerwerk, der nach dem Brand hölzerner Lagerhallen 1913 entstand, sind sie aus wirtschafts- und ortsgeschichtlichen Gründen jeweils als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz zu stellen. Das Areal des Taunusbrunnens, dessen Betrieb 1964 eingestellt wurde, wird durch weitere Bauten aus den 1920er Jahren und vor allem durch einen parkartig aufgeforsteten Abschnitt vervollständigt. Er korrespondiert mit dem Garten- und Parkgelände des Selzerbrunnens, die Grünanlagen vereinheitlichen das eher zufällige Agglomerat der Einzelgebäude und sind wesentliche Voraussetzung dafür, daß Taunus- und Selzerbrunnen auch als Gesamtanlage gefaßt werden können (...)

Die ehemalige Gaststätte am Selzerbrunnen wurde im Zusammenhang mit einem Pachtwechsel bezüglich der Nutzung des Selzerbrunnens in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts erbaut. Neue Gartenanlagen und die zusätzliche Errichtung eines Gasthauses sollten Besucher anziehen und die Wirtschaftlichkeit der Brunnennutzung steigern. Das Gasthaus entspricht einem spätbarocken oder klassizistischem Gebäudetyp ländlichen Herkommens. Es ist eingeschossig, der Eingang in der Mittelachse durch ein Zwerchhaus hervorgehoben. Seitlich des Gasthauses wurde eine Kegelbahn errichtet, die ebenfalls als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz gestellt wird. Die übrigen Nebengebäude sind Bestandteil einer kleinen Gesamtanlage, die das Gaststättenareal, seine Gartenanlagen sowie den benachbarten, Ende des 19. Jahrhunderts auf Kloppenheimer Gemarkung erbahrten Taunusbrunnen umfasst.

Wesentliche denkmalrechtliche Belange im Hinblick auf Baudenkmäler werden allerdings nach diesseitiger Einschätzung durch die vorliegende Planung u.a. auch durch die trennende Wirkung der Bahnlinie nicht berührt.

11. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der Planung sind vorliegend die von der Bundes- bzw. den Landesstraßen als auch von der Bahnlinie einwirkenden Schallemissionen relevant. Darüber hinaus sind mögliche Erschütterungswirkungen der Bahnlinie auf das Plangebiet zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die angrenzenden Gebiete sind die von dem vorliegenden Bebauungsplan ausgehenden Wirkungen (insb. Schall) zu nennen.

Im Rahmen der weiteren Planungen wird daher eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, die sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen als auch die von der Planung ausgehenden Wirkungen (z.B. auf den Stadtteil Kloppenheim) im Detail und auch unter Berücksichtigung der Ausbauplanung der Bahnlinie S 6 untersucht.

12. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

12.1 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

12.2 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen im Rathaus der Stadt Karben, Fachbereich 5 - Stadtplanung, Bauen, Verkehr und Wirtschaftsförderung, Rathausplatz 1, 61184 Karben während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

12.3 Lichtemissionen

Empfohlen sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. insektenfreundliche LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe jeweils in Form einer geschlossenen Konstruktion). Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.

Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten wird die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen. Dauerhafte, indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.

12.4 Abfallbeseitigung

Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de. Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten). Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

12.5 Sonstige Infrastruktur

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

In der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sollten weitere Hausanschlüsse benötigt werden, wird um rechtzeitige Information gebeten. Ansprechpartner Andreas Hillebrand, Teamleiter Standardnetzanschlüsse Kundenbetreuung (N2-WN2), 069/ 213 -26628, a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen". Des weiteren wird darum gebeten darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Die Bestandsunterlagen stehen online unter dem Link www.nrmnetzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads zur Verfügung.

ovag Netz GmbH

Im Zuge der Bauausführung ist für Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, vorzusehen. Es muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, vorhandene bzw. geplante Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegen - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind.

Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall wird um Rücksprache gebeten: Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 0 763, 6114 7 Friedberg, (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50.

Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel, wird gebeten, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg, (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50 in Verbindung setzt.

Bahnanlagen

Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. (...). Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen: Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit anhängenden Lasten oder herunterhängenden Haken verboten ist. (...)

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist daher eine Ortsbegehung mit dem zuständigen Fachdienst der DB Netz AG durchzuführen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Für Schäden, die der Deutsche Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Auswirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie Hessisches Straßengesetz (HStrG)

Längs der Bundes- und Landesstraßen dürfen nicht errichtet werden:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung (...) bis zu 20 Meter bei Bundes- und Landesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundes- und Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörden, wenn

1. bauliche Anlagen (...) längs der Bundes- und Landesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundes- und Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

13. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird voraussichtlich nicht erforderlich.

14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Plangebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	133.411 qm
Gewerbegebiete	75.040 qm
Darin: Anpflanzungsfläche Südosten (A)	2.086 qm
Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel	33.902 qm
Darin. Anpflanzungsfläche SO EH (B)	2.907 qm
Straßenverkehrsflächen	16.305 qm
Rad- und Fußwege	1.864 qm
Verkehrsbegleitgrün / Fläche zum Erhalt	1.293 qm
Von Bebauung freizuhaltende Fläche	5.007 qm

15. Anlagen und Gutachten

- ETN Erdbaulaboratorium Tropp - Neff u. Partner, Geotechnisches Gutachten, Geotechnische Vor-Untersuchungen zur Erschließung von vier Erweiterungsgebieten der Stadt Karben, Hungen, 03.02.2012
- Geophysik RheinMain GmbH, Karben - Stadtteil Kloppenheim - Baugebiet "Am Warthweg" - Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern, 31.03.2021
- Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB, Bodenkundliches Gutachten, Bebauungsplan Nr. 236 „Am Warthweg“, 21.04.2021 (Vorentwurf)
- Umweltbericht (wird zum Entwurf ergänzt)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (wird zum Entwurf ergänzt)
- Verkehrsuntersuchung (wird zum Entwurf ergänzt)
- Schall- und Immissionsschutztechnische Untersuchung (wird zum Entwurf ergänzt)
- Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag (wird zum Entwurf ergänzt)
- Energiekonzept (wird zum Entwurf ergänzt)

Planstand: 20.04.2021

Projektnummer: 21-2415

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de