Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“, 1. Änderung

- Vorentwurf -

Stadt Karben

Planstand:

14. Juni 2021

Im Auftrag von:
Magistrat der Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Karben

Erstellt von:
blfp planungs gmbH
Bearbeiter: Richard Besel
Straßheimer Straße 7
61169 Friedberg
Tel: 06031/6002-0
info@blfp.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahren ... 3
1.1. Rechtsgrundlagen ... 3
1.2. Verfahrensart ... 4
1.3. Verfahrensverlauf ... 4
2. Ziele und Zwecke der Planung ... 5
3. Räumlicher Geltungsbereich ... 6
3.1. Änderungsbereich 1. ... 6
3.2. Änderungsbereich 2. ... 6
4. Planungsrechtliche Situation ... 7
4.1. Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ... 7
4.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne ... 7
4.3. Schutzgebiete ... 8
4.3.1. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete ... 8
4.3.2. Geschützte Biotope gemäß §30 BNatSchG ... 8
4.3.3. Wasserschutz ... 8
5. Charakterisierung Gewerbegebiet und Änderungsbereiche ... 9
6. Wasserwirtschaft ... 10
6.1. Grundwasser ... 10
6.2. Brandschutz ... 10
7. Altlasten ... 11
8. Artenschutz ... 11
9. Hinweise ... 11
10. Realisierung der Planung ... 11
11. Anlagen ... Fehler! Textmarke nicht definiert.

1. Verfahren

1.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Nr. 72, S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018
(GVBl. S. 184)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198)

Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 366)

Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

1.2. Verfahrensart

Die Aufstellung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ erfolgt im zweistufigen Normalverfahren nach §§ 2 ff. BauGB mit Umweltbericht nach § 2a Abs. 1-3 BauGB mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsplanung.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG entsprechend dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen erarbeitet sowie eine VSG-Vorprüfung durchgeführt, da für den Ausbau des Recyclinghofs geringfügig Flächen des EU-Vogelschutzgebiets 5519-401 „Wetterau“ in Anspruch genommen werden.

1.3. Verfahrensverlauf

Am 08.07.2021 erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“.

Wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ werden Änderungen in zwei Teilbereichen (siehe Abbildung) des am 13. Juni 2020 in Kraft getretenen Ursprungsbebauungsplans vorgenommen.

Der Änderungsbereich 1. umfasst das Grundstück der Firma ContiTech-Chemie GmbH in der Dieselstraße 4 (Flurstück 35/33). Damit das Unternehmen auch künftig das Grundstück flexibel nutzen und weiterentwickeln kann, wird wie auch für das nördlich angrenzenden Grundstücks von König+Neurath in der Robert Bosch Straße 18 (Flurstück 35/28), eine höhere Ausnutzung des Gewerbegrundstücks ermöglicht. Die GRZ II wird im Änderungsbereich 1 auf maximal 0,9 erhöht.

Der Änderungsbereich Nr. 2 umfasst das Grundstück des Recyclinghofs Karben in der Max-Plack-Straße 44 (Flurstücke 22/158 und 22/164). Dieser stellt den am meisten frequentierten Recyclinghof im Wetteraukreis dar, ist in seiner gegenwärtigen Ausbaustufe jedoch bereits unterdimensioniert und muss dringend vergrößert und modernisiert werden.

Der Vergrößerungsbedarf leitet sich aus einer weiter steigenden Nachfrage sowie TÜV-relevanten Sicherheitsbestimmungen ab, die bspw. die Beleuchtung, die Containeranordnung, die Befahrbarkeit sowie notwendige Aufenthaltsräume für die dort Arbeitenden betreffen.

Die Planung läuft bereits seit 2011 in Kooperation mit dem Wetteraukreis und soll nun planungsrechtlich gesichert werden.

Quelle : blfp planungs gmbh

Im Vorfeld wurde ein Alternativstandort im Gewerbegebiet Spitzacker in Okarben untersucht, der sich nördlich der Decher Karbener Handelsgärtnerei GmbH (Flurstück 3/8) befindet. Diese Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ im Außenbereich gem. §35 BauGB.

Zudem wurde im Rahmen einer Voruntersuchung ein Vorkommen von geschützten Tierarten (bspw. Rebhühnern) festgestellt. In Anbetracht der Kosten einer vollständigen Verlagerung des Recyclinghofes und der sich ergebenden Planungskosten wurde dieser Standort aufgrund der nicht vorhandenen Verhältnismäßigkeit ausgeschlossen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1. Änderungsbereich 1.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs 1. liegt in der Gemarkung Klein-Karben.

Vom nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 35/33 ausgehend, verläuft der Geltungsbereich des Plangebiets entlang der Nordgrenze des Flurstücks 35/33 in Richtung Osten bis er auf das Flurstück 19/52 (Straßenparzelle Dieselstraße) trifft. Weiter verläuft der Geltungsbereich nach Süden an der Ostgrenze des Flurstücks 35/33 bis er auf die Nordgrenze des Flurstücks 28/8 trifft. Weiter Verläuft der Geltungsbereich in Richtung Westen entlang der Südgrenze des Flurstück 35/33 bis es auf die Westgrenze des besagten Flurstücks trifft. Der Geltungsbereich verläuft weiter an der Westgrenze in Richtung Norden bis er auf den Start-Eckpunkt trifft.

Änderungsbereich 1. hat eine Fläche von rd. 2,75 ha.

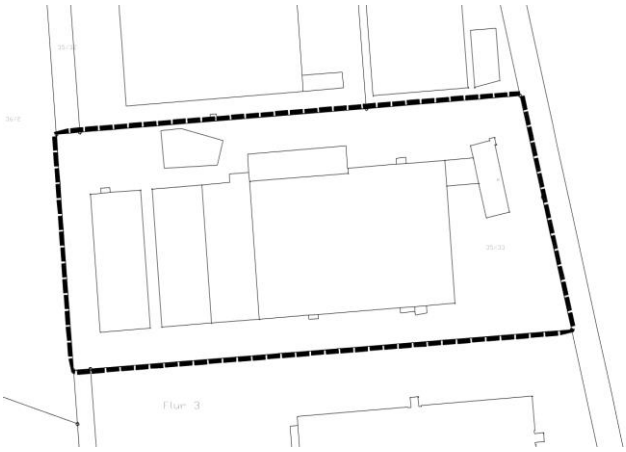
3.2. Änderungsbereich 2.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs 2. liegt in der Gemarkung Klein-Karben.

Vom nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 22/163 ausgehend, verläuft der Geltungsbereich des Plangebiets zunächst für rd. 73,50 m in Richtung Osten. Dort verläuft er für rd. 3,00 m orthogonal nach Süden bis er auf die Nordgrenze des Flurstück 22/ 158 trifft. Von dort aus verläuft er weiter in Richtung Osten entlang der Nordgrenzen der Flurstück 22/ 158 und 22/164 bis zur Ostgrenze des Flurstücks 22/164. Anschließend verläuft der Geltungsbereich entlang der Ostgrenze nach Süden und an der Südgrenze in Richtung Westen. Am Flurstück 22/38 verläuft der Geltungsbereich nach Norden bis zum Flurstück 22/163. Ab dem Punkt verläuft der Geltungsbereich entlang des Flurstücks für rd. 55,00 m nach Westen und anschließend für rd. 3,00 m nach Norden und trifft auf den Eck-Startpunkt.

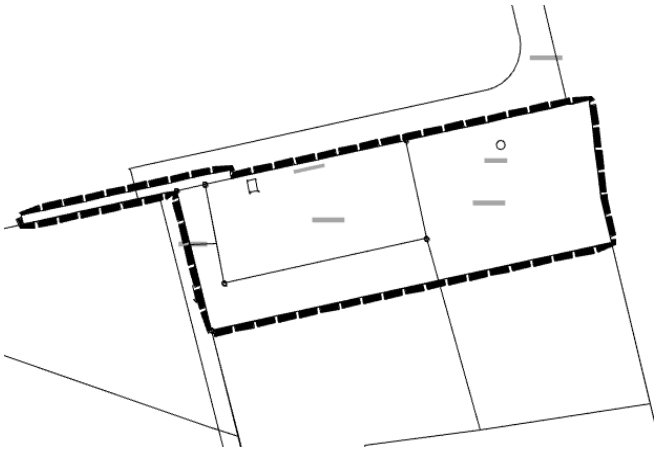
Änderungsbereich 2. hat eine Fläche von rd. 0,7 ha.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich (Änderungsbereich 1 und 2) eine Gesamtfläche von rund 3,45 ha. Die bisher unbeplanten Erweiterungsbereiche haben eine Fläche von rund 3.800 m^2.



Geltungsbereich Änderungsbereich 1.

Quelle: blfp planungs gmbh



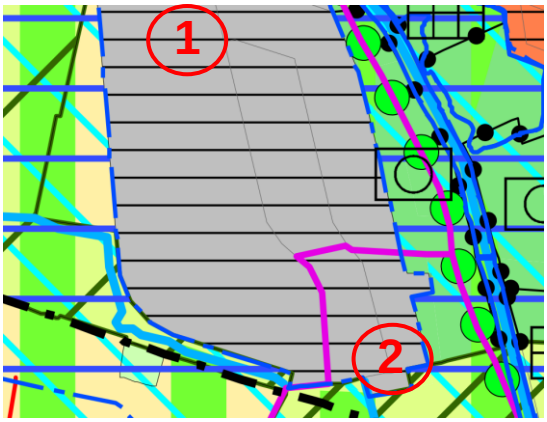
Geltungsbereich – Änderungsbereich 2.

Quelle: blfp planungs gmbh

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) sind die Flächen derzeit als gewerbliche Baufläche (Bestand) und im südlichen Bereich an den Recyclinghof angrenzend als ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt.



Quelle: Regionalverband Hessen, Markierungen Plangebiete (rot) durch blfp planungs gmbh

Im vorliegenden Fall wird mit der Erweiterung des Recyclinghofes auf einem kleinen Teil der Flächen von der Darstellung des RegFNP abgewichen.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung ist die Darstellung im RegFNP im Zuge der Berichtigung anzupassen.

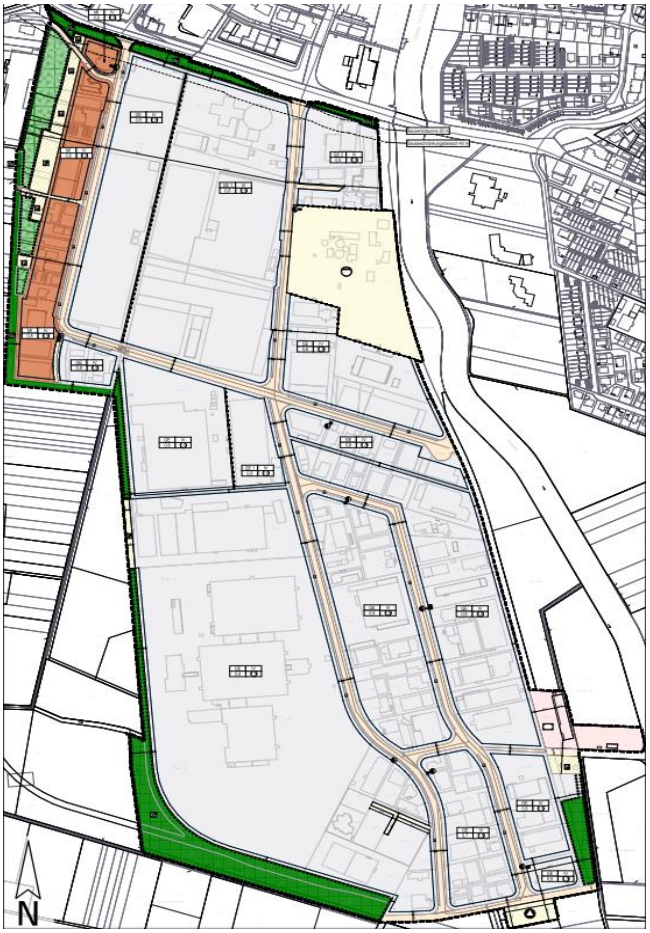
4.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Plangebiet existiert bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“.

Der Änderungsbereich 1. befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans. Es wird lediglich die Textfestsetzung zum Maß der baulichen Nutzung angepasst und eine GRZ II von maximal 0,9 in diesem Teilbereich festgesetzt.

Der Änderungsbereich 2. erweitert den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes um die Flächen, die zur künftigen Erweiterung des Recyclinghofs sowie für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen, die zum Schutz für das angrenzende Vogelschutzgebiet 5519-401 „Wetterau“ benötigt werden.

Mit Inkrafttreten der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 125-4 erlöschen im Geltungsbereich, alle früher gemachten Festsetzungen für diesen Bereich.



Ursprungsbebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“

Quelle : blfp planungs gmbh

4.3. Schutzgebiete

4.3.1. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete

Da der Recyclinghof unmittelbar an ein Europäisches-Vogelschutzgebiet (Vogelschutzgebiet 5519-401 „Wetterau“) angrenzt und durch den geplanten Ausbau dieses geringfügig in Anspruch nimmt, ist die Vorlage einer Natura 2000-Prognose bzw. einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung erforderlich.

Die VSG-Vorprüfung wird in Anlehnung an Punkt 4 und Anhang 1 des Leitfadens zur FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau sowie der dazugehörigen Musterkarten (BMVBW 2004) im Rahmen dieser Bauleitplanung durch das Büro NaturProfil erarbeitet. Die Ergebnisse aus dieser Untersuchung werden im weiteren Verlauf der Bauleitplanung eingearbeitet und bis zur Offenlage gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

Blickrichtung Süden - östlich des Recyclinghofs (VSG)

Quelle: blfp planungs gmbh

Lage Vogelschutzgebiet 5519-401 „Wetterau“

Quelle: Hess. Naturschutzinformationssystem NATUREG

4.3.2. Geschützte Biotope gemäß §30 BNatSchG

Im Planungsbereich sind keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden.

4.3.3. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5m Tiefe nach § 88 HWG durch die Kreisverwaltung des Wetteraukreises (Fachdienst Wasser- und Bodenschutz) genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere Schutzgebiete sind nach derzeitigem Stand nicht betroffen.

5. Charakterisierung Gewerbegebiet und Änderungsbereiche

Das Gewerbegebiet liegt mit rd. 300 m Entfernung in der Nähe des S-Bahnhofs „Groß-Karben“ in den Gemarkungen Klein-Karben und Kloppenheim. Die Haupterschließung erfolgt über die nördlich gelegene Bahnhofstraße (L3205) von der aus das Gewerbegebiet sowie die beiden Änderungsbereiche angefahren werden können. Die Erschließung des Plangebiets ist aufgrund der zentralen Lage innerhalb Karbens als sehr gut zu bewerten.

Dieselstraße 4 ContiTech-Chemie GmbH

Quelle: blfp planungs gmbh

Es bestehen sehr gute Anbindungen an regionale und überregionale Verkehrsinfrastrukturen (Landesstraßen, Bundesstraßen, Bundesautobahnen, Schienennetz, Flughafen).

Im zentral gelegenen Gewerbegebiet haben sich u.a. großflächige Gewerbebetriebe wie König + Neurath und Continental sowie kleinteiligere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

Im südlichen Randbereich befindet sich der am meisten angefahrene Recyclinghof im Wetteraukreis.

Max-Planck-Straße 44 Karbener Recyclinghof

Quelle: blfp planungs gmbh

Das gesamte Gewerbegebiet wird bis auf den nördlichen Bereich durch Grün- und Landschaftsräume umschlossen.

Ein Ver- und Entsorgungsnetz ist vorhanden und das Gewerbegebiet ist zudem in der Schmutzfrachtsimulationsberechnung SMUSI (Februar 2014) für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben berücksichtigt. Somit ist der Anschluss neuer Baugrundstücke an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz möglich, ebenso wie der Ausbau/ Vergrößerung bestehender Gewerbegrundstücke.

Blickrichtung Westen - Karbener Recyclinghof/ VSG

Quelle: blfp planungs gmbh

6. Wasserwirtschaft

6.1. Grundwasser

Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut und nahezu vollständig an die Kanalisation angeschlossen. Der Grundwasserhaushalt (Grundwasserflurabstand, Grundwasserneubildung) ist von daher stark überformt. Weiterhin befindet es sich nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebietes.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks der Zone I. Die Belange des Heilquellenschutzes sind entsprechend zu berücksichtigen.

6.2. Brandschutz

Eine ausreichende Löschwassermenge steht zur Verfügung.

6.2.1. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich: **3200 l/min**.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehältern (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

6.2.2. Hydranten

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

► Offene Wohngebiete 120 m

► geschlossene Wohngebiete 100 m

► Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) – einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

6.2.3. Sonstige Maßnahmen

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

7. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) liegen nach dem derzeitigen Planungsstand nicht vor.

Mit der Abfall- und Abwasserentsorgung sind im Bebauungsplangebiet keine umweltrelevanten Probleme verbunden, zumal das bestehende, an die Entsorgungsinfrastruktur angeschlossene Gewerbegebiet nur kleinflächig erweitert wird.

8. Artenschutz

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag gem. §44 BNatSchG, die VSG-Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet 5519-401 „Wetterau“ sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen von Eingriffen innerhalb der beiden Änderungsbereiche des Bebauungsplanes, werden im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erstellt und bis zur Offenlage ergänzt.

9. Hinweise

Im Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“, 1. Änderung sind Hinweise aufgenommen worden, um planungsrelevante Informationen zum besseren Verständnis und zur Beachtung zur Verfügung zu stellen.

10. Realisierung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Karben voraussichtlich keine Kosten.