

# Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Okarben



## Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“

1. Änderung und Erweiterung  
(einschließlich 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 66 „Gewerbegebiet“)

### BEGRÜNDUNG

zur Satzung, 10/ 2021

Ziele, Rahmenbedingungen und  
Inhalte des Bebauungsplanes

Planstand:  
Begr. zur Satzungsfassung, Oktober 2021  
Bearbeiter: M. Rück

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

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT





## Inhalt

- 1. Veranlassung, Ziele**
- 2. Baurechtliche Situation/ rechtskräftige Bebauungspläne**
- 3. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**
  - 3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, räuml. Geltungsbereich**
  - 3.2 Regionalplan Südhessen, Regionaler Flächennutzungsplan**
  - 3.3 Standortwahl/ -alternativen, Innenbereichsentwicklung**
  - 3.4 Schutzgebiete**
  - 3.5 Verkehrsanbindung / ÖPNV**
  - 3.6 Verfahren**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung**
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen**
  - 4.3 Bauweise, Baugrenzen**
  - 4.4 Verkehrsflächen**
  - 4.5 Eingriffsminimierende Maßnahmen**
  - 4.6 Passiver Schallschutz**
  - 4.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
- 5. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**
  - 5.1 Umweltprüfung, Biotop- und Artenschutz**
  - 5.2 Eingriffsregelung**
  - 5.3 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz**
  - 5.4 Vor- und nachsorgender Bodenschutz, Altlasten**
  - 5.5 Immissionsschutz**
  - 5.6 Archäologie / Bodendenkmäler**
  - 5.7 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien**
- 6. Bodenordnung, Sicherung der Planung**
- 7. Flächenbilanz**

## ANLAGEN

- Umweltfachbeitrag mit Vorprüfung des Einzelfalls
- Bestandskarte
- Schalltechnische Untersuchung (Krebs + Kiefer, Darmstadt, 14.10.2021)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (PlanÖ, Biebental, 20.10.2021)
- Umsiedlungsbericht Zauneidechse (PlanÖ, Biebental, 20.10.2021)



## **1. Veranlassung, Ziele**

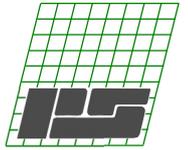
Nachdem der Bebauungsplan Nr. 178 „Spitzacker“ im Jahr 2017 zur Rechtskraft geführt und derzeit zügig baulich-gewerblich in Anspruch genommen wird, soll nunmehr der nördlich angrenzende Teilbereich, d.h. die Flurstücke 3/8 und 3/7 (als letzte bislang nicht durch Bebauungsplan überplante Teilfläche) im städtebaulichen Quartier beiderseitig der Straße „Am Spitzacker“ für eine zielgerichtete Weiterentwicklung bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

Neben dieser vordringlichen Zielsetzung sollen im Rahmen des hier vorliegenden Bauleitplanverfahrens zugleich der Bebauungsplan Nr. 178 „Spitzacker“ und der Bebauungsplan Nr. 66 „Gewerbegebiet“ durch eine die teilbereichsweise Festsetzung eines Urbanen Gebiets dahingehend geändert werden, dass hier eine deutlich größere Nutzungsvielfalt gesichert und weiterentwickelt werden kann. Schließlich -soll der Bebauungsplan Nr. 178 „Spitzacker“ bezüglich (und zwar ausschließlich bezüglich) der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen) geändert werden.

Nach Abschluss des hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens ist (mit Ausnahme eines nördlichen Abschnittes der kommunalen Straßenparzelle und des nicht nutzbaren Flurstückes 2/2 (Gehölzsukzession) das komplette Gebiet „Spitzacker“ im Süden der Gemarkung Okarben zwischen der Bundesstraße B3 und der Bahnstrecke Friedberg - Frankfurt im Süden der Gemarkung Okarben durch Bebauungspläne abgedeckt.

Aufgrund der vorstehend skizzierten Zielsetzungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben mit Datum vom 28.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“, **1. Änderung und Erweiterung** beschlossen.

Mit Datum vom 11.12.2020 wurde die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes (11/2020) beschlossen.



## 2. Baurechtliche Situation/ rechtskräftige Bebauungspläne

### Bebauungsplan Nr. 66 „Gewerbegebiet“ (1966)

Der älteste Bebauungsplan im Bereich „Spitzacker“ im Süden des Stadtteiles Okarben stellt der Bebauungsplan Nr. 66 „Gewerbegebiet“ aus dem Jahr 1966 einen wesentlichen Ausgangspunkt der gesamten Entwicklung im städtebaulichen Quartier „Spitzacker“ dar.

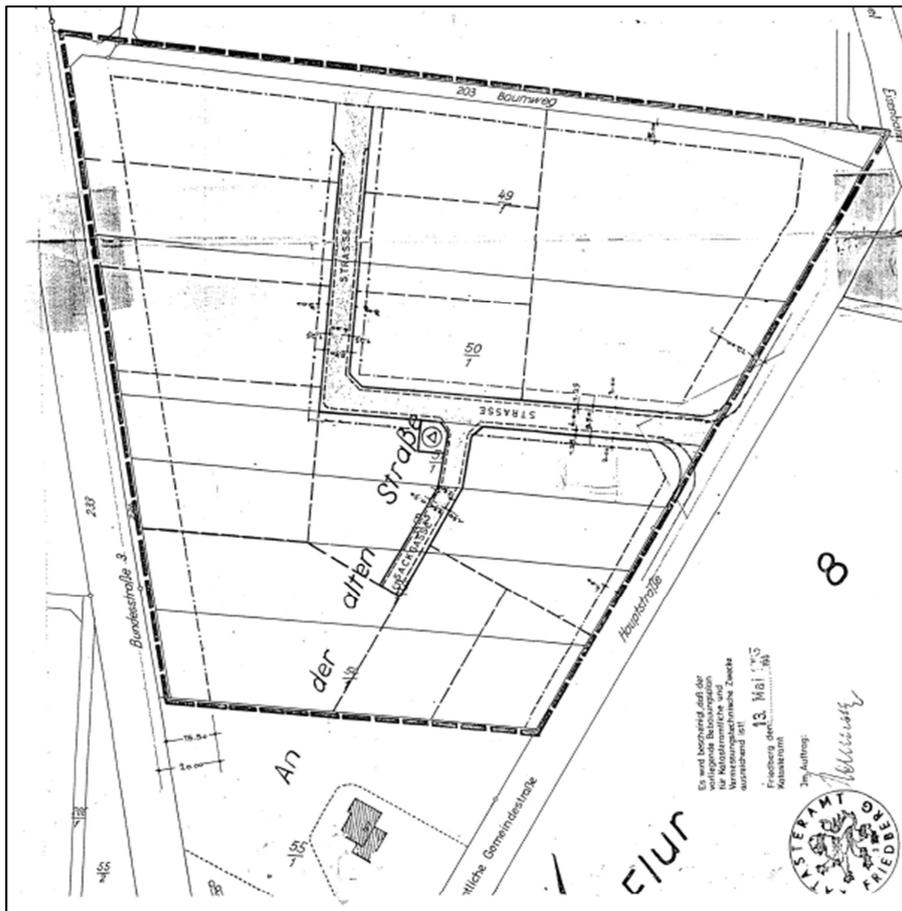


Abb.: Bebauungsplan Nr. 66 (Auszug, ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan setzt „Gewerbegebiet“ ohne weitere Differenzierung fest.

### Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ (2017)

Im südlichen Anschluss und Südosten an den vorgenannten Bebauungsplan liegt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Spitzacker“, der im Jahr 2017 zur Rechtskraft geführt wurde.

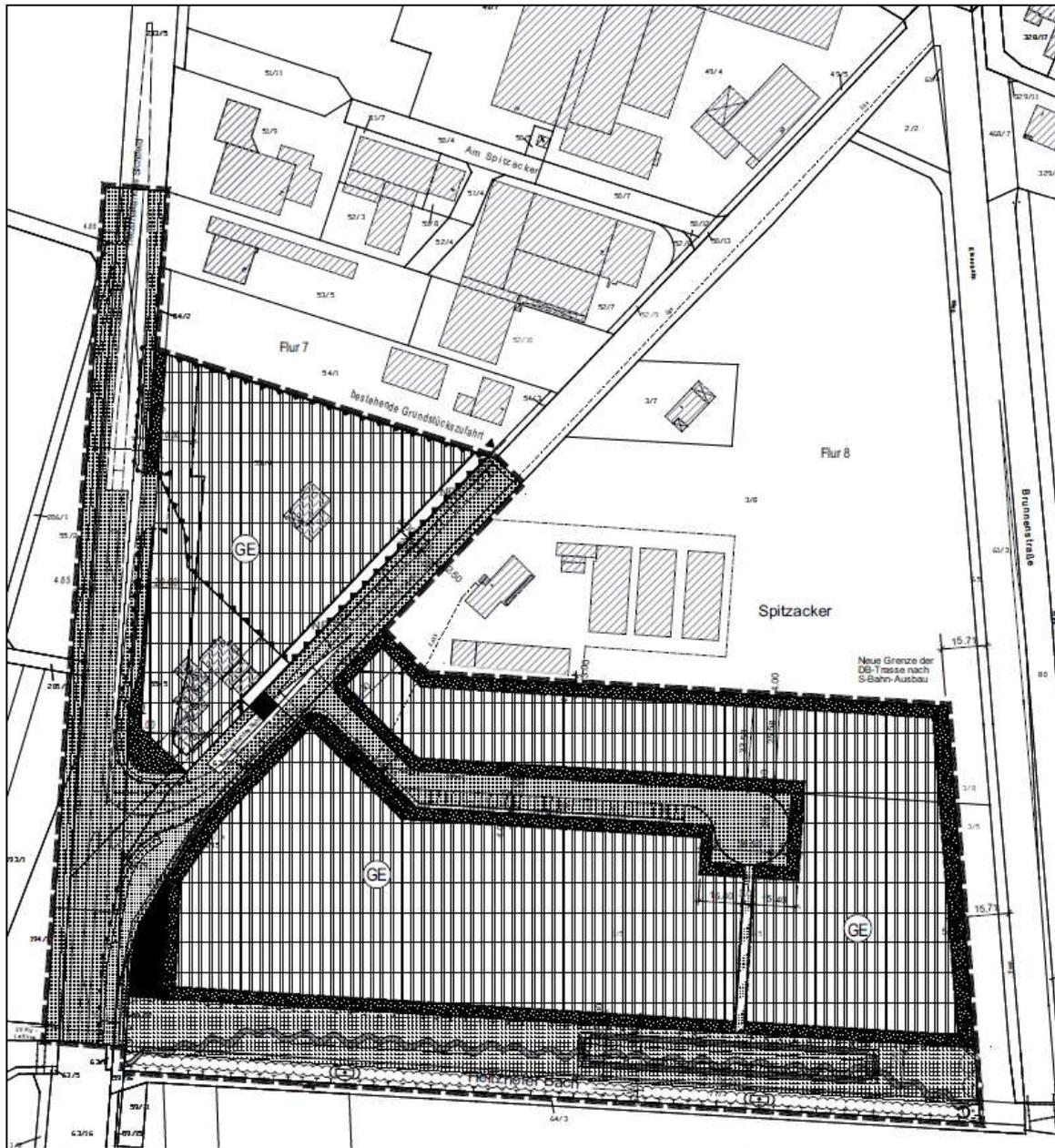


Abb.: Bebauungsplan Nr. 178 (Auszug, ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Grundstücksflächen Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO) fest. Bis auf das Tankstellenbistro sind Einzelhandelsverkaufsflächen nicht zulässig. Wohnen im Sinne des § 8 (3) BauNVO sind als zulässig festgesetzt, gleichwohl unter dem Vorbehalt der Berücksichtigung der festgesetzten Maßgaben zum Lärmimmissionschutz.



### Bebauungsplan Nr. 210 „ClimAir“ (2020)

Ganz im Norden, im nördlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 66 grenzt der Bebauungsplan Nr. 210 „ClimAir“ an, der eine Gewerbebegebietsfläche nach § 8 BauNVO festsetzt.



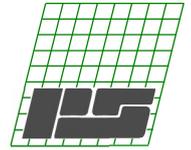
Abb.: Bebauungsplan Nr. 210 (Auszug, ohne Maßstab)

Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, die Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 u. 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe sind als unzulässig festgesetzt.

Betriebsgebundene Wohnungen sind nur in einem Umfang von bis zu zwei Wohnungen zulässig.

---

Als bislang unbeplanter, d.h. nicht durch einen Bebauungsplan belegten Teilbereich verbleiben bislang die Flurstücke 2/2, 3/7 und 3/14 zwischen der Straße „Am Spitzacker“ und der Bahnlinie im Osten sowie ein Teil der Straße „Am Spitzacker“ selbst.



### 3. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

#### 3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer gesamten Größe von rd. 8,96 ha (ohne die externe Flächen für CEF-Maßnahmen für das Rebhuhn) im Süden der Gemarkung Okarben „innerhalb“ des Gewerbegebietes „Am Spitzacker“ zwischen der der Bundesstraße B 3 im Westen und der Bahnstrecke Friedberg – Frankfurt im Osten.

Die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst 4 Teilgeltungsbereiche:

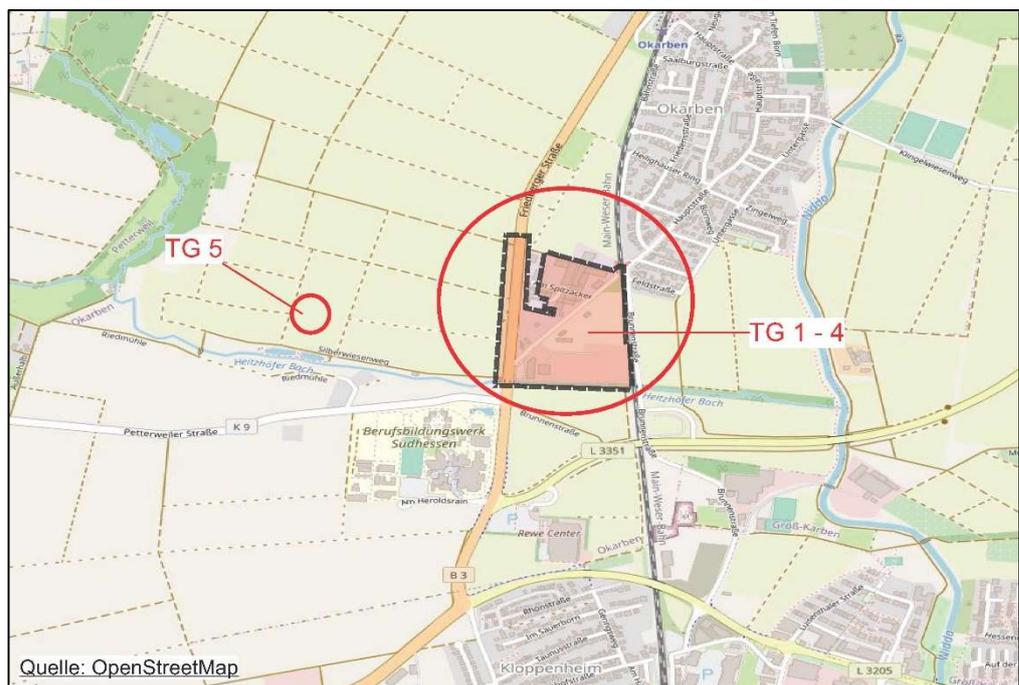
Der **Teilgeltungsbereich 1** umfasst mit einer Fläche von 20.870 m<sup>2</sup> die bislang nicht überplanten Flächen der Flurstücke 3/7 und 3/14.

Der **Teilgeltungsbereich 2** überplant eine Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66: Mit einer Fläche von rd. 6.734 m<sup>2</sup> umfasst der Geltungsbereiche die Flurstücke 50/12, 51/8, 52/3, 52/4, 52/7, 52/8, 52/11, und einen östlichen Teil des Flsts. 54/1

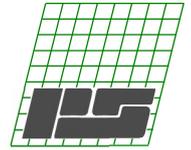
Der **Teilgeltungsbereich 3** überplant mit dem Flurstück 54/4 (rd. 6.854 m<sup>2</sup>) einen nordwestlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 178.

Als **Teilgeltungsbereich 4** wird (mit Ausnahme des vorgenannten Flsts. 54/4) der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ mit einer Fläche von rd. 5,33 ha ausschließlich hinsichtlich der baugestalterischen Festsetzung (nach der hess. Bauordnung) (!) geändert.

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







### 3.2 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan

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

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

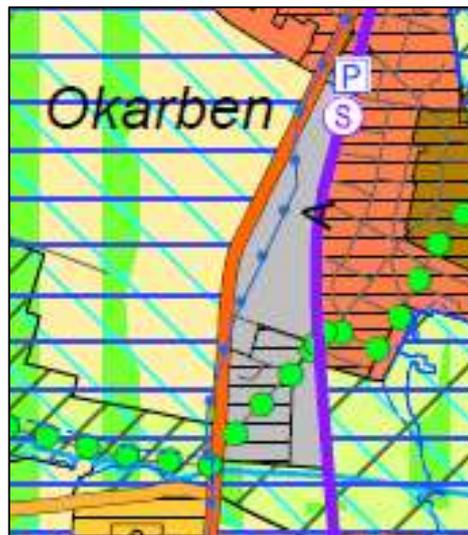
Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt/ Rhein-Main werden die Planungen auf Ebene des Regionalplanes und der Flächennutzungsplanung (als vorbereitende Bauleitplanung) in einem Planwerk zusammengefasst.

Der RegFNP 2010 stellt den gesamten Bereich im Süden und Westen von Okarben zwischen der Bundesstraße B 3 und der Bahnstrecke als gewerbliche Bauflächen Bestand und Planung dar.

(Im Zuge eines „Flächentausches“ im Zusammenhang von Siedlungsentwicklungen an andere Stelle im Stadtgebiet wurden/ werden Teilflächen ganz im Norden als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen bzw. auszuweisen).

#### Auszug:

Regionaler Flächennutzungsplan 2010  
(ohne Maßstab)



Im Hinblick auf die ergänzende gewerbliche Entwicklung (Flste. 3/7 und 3/14) ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt im Sinne des § 8 (2) BauGB.

Bezüglich der als Urbanes Gebiet festgesetzten Teilflächen erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 2 BauGB eine Anpassung/ Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplanes.

Eine geordnete Entwicklung des Gemeinde- bzw. Stadtgebietes bleibt dadurch unbeeinträchtigt.



### **3.3 Standortwahl/ -alternativen, Innenbereichsentwicklung**

Zielsetzung der vorliegenden Bauleitplanung stellt, wie angeführt, die Schaffung der planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete Weiterentwicklung des Quartieres „Am Spitzacker“ durch Betriebsansiedlungen unter Nutzung von (noch) vorhandenen Flächenpotenzialen sowie einer Erhöhung der Bebauungs- und Nutzungsdichte bzw. der Nutzungsvielfalt dar.

Vor dem Hintergrund dessen bestehen augenscheinlich keine Standortalternativen.

Grundsätzlich ist die Stadt Karben bestrebt prioritär Flächen im Innenbereich für die bauliche Nutzung und Nachverdichtung zu nutzen und damit der übergeordneten Zielsetzung zur Innenentwicklung Rechnung zu tragen; dies erfolgt vorliegend in besonderem Maße.

### **3.4 Schutzgebiete**

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

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

### **3.5 Verkehrsanbindung / ÖPNV**

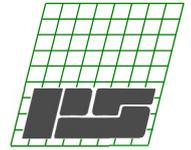
Durch die kommunale Erschließungsstraße „Am Spitzacker“ und die richtliniengerecht ausgebaute Anbindung an die Bundesstraße B 3 ist das gesamte Quartier sehr gut und leistungsfähig an das örtliche und regionale Verkehrsnetz angebunden.

Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Bebauungsplanung ist nicht zu erwarten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind Bestand; neue oder andere Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt.

Im Bereich des Teilgeltungsbereiches 3 (Flurstück 55/4) sind die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (u.a. § 9 (1) FstrG) insbesondere beachtlich. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 178 bleiben vollständig unverändert !

Die rechtskräftigen Festsetzungen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“, „öffentliche Verkehrsfläche“ (B3), „private Grünfläche“ (Strauchpflanzung) und „Ein- und Ausfahrt in öffentliche Verkehrsflächen“ (Breite 20 m) sowie die Baugrenze mit einem Abstand 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der B3



werden in der hier vorliegenden Bebauungsplan-Änderung (nicht zuletzt aus Gründen der Rechtseindeutigkeit) unverändert übernommen und festgesetzt.

Im Hinblick auf den öffentlichen Personen-Nahverkehr ist das Plangebiet über die kommunale Straße „Am Spitzacker“ und die Fußgängerbereichen entlang der B 3 sowie weitere Fußwege mit dem Stadtzentrum verbunden. Mit der Fußgängerbrücke über die Eisenbahnlinie am nördlichen Ende der Straße „Am Spitzacker“ besteht zudem eine direkte fußläufige Verbindung vom/zum unmittelbaren Ortskern von Okarben.

Bushaltestellen befinden sich an der B 3 (Berufsbildungswerk) sowie im Ortskern Okarben (Kirche). Mit der S-Bahn-Haltestelle in Okarben und dem Bahnhof Karben (Groß-Karben) bestehen sehr gute Bahnanbindungen.

### **3.6 Verfahren**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“, **1. Änderung und Erweiterung** überplant Flächen die durch vorhandene bzw. benachbart vorhandene Gebäude und Nutzung geprägt sind und zum großen Teil durch Bebauungspläne rechtskräftig überplant sind.

In der gegebenen, vollständig erschlossenen Lagesituation und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und ist das Plangebiet als Bestandteil des Siedlungsbereiches der Stadt Karben, Gemarkung Okarben, und dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.

Daher und mit der eindeutigen Zielsetzung einer Nachnutzung- und Nachverdichtung vorhandener Flächen- und Nutzungspotenziale erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes (Änderung/ Erweiterung) als *Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13 und 13a BauGB*:

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Die formulierten Zielsetzungen des § 13 a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erhalten besondere Bedeutung, weil damit einem Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an andere Stelle/ respektive im definitiven „Außenbereich“ verhindert wird/ werden kann.

In exakter Übereinstimmung mit dieser gesetzgeberischen Zielsetzung wird mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes (Änderung) die Voraussetzung für eine städtebaulich sinnvolle Um- und Nachnutzung vorhandener Gebäude / Bausubstanz und sowie für eine Nachverdichtung durch Nutzung vorhandener und verfügbarer Flächenpotenzialen geschaffen.



Die nach dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplan-Änderung realisierte und realisierbare Gesamtgrundfläche (iS von § 19 (2) BauNVO) liegt unter Mitberücksichtigung der befestigten Verkehrsflächen mit rd. 2,84 ha oberhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m<sup>2</sup>.

In diesem Fall ist, gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB, eine wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB, dass die Stadt nach einer überschlägigen Vorprüfung des Einzelfalles zu dem Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Dies ist vorliegend der Fall; auf die Ausführungen im Umweltfachbeitrag bzw. der Vorprüfung des Einzelfalles (unter Orientierung an der Anlage 2 zum BauGB) wird hingewiesen.

Zudem ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass die als Urbanes Gebiet festgesetzten Teilflächen bebaut sind (Teilgeltungsbereich 2) bzw. vormals baulich genutzt waren (Teilgeltungsbereich 3) und insgesamt als Bebauungsflächen rechtskräftig festgesetzt sind.

Auch im Bereich der bislang nicht überplanten Teilfläche östlich der Straße „Am Spitzacker“ (Flst. 3/7 und 3/14) bestand/besteht mit einem Baumschul-/ Gartenbaubetrieb auf größeren Flächenanteilen seit Langem eine Vornutzung (und teilweise Bebauung); auf Grundlage der vorliegenden Planung erfolgt eine gewerbliche Weiterentwicklung und bauliche Verdichtung.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor (vgl. Umweltfachbeitrag).

Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Insofern steht die Änderung des Bebauungsplanes in Übereinstimmungen mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Demgemäß kann u.a. auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden, wenngleich die Belange des Umweltschutzes natürlich zu berücksichtigen sind (s. Umweltfachbeitrag).

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB im Zeitraum Januar/ Februar 2021 durchgeführt; zeitlich parallel erfolgt die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB.



Gemäß Anregung der Unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis erfolgte bis zum September eine faunistische Bestandskartierung und im Ergebnis dessen und in inhaltlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Festlegung eines Ersatzlebensraumes (CEF-Maßnahme) für das Rebhuhn. Im Hinblick auf ein vormals nachgewiesenen, nunmehr im Bereich der Gewerbegebietsfläche (Flst 3/14 alter Teilung) Vorkommen der Zauneidechse erfolgt im Frühsommer die Errichtung eines Amphibienschutzzaunes und eine Flächenmahd.

Da eine Einwanderung in den Bereich der Gewerbegebietsfläche nachweislich somit nicht erfolgte, war ein Absammeln von Tieren und eine Verbringung in das (seit 2917) bestehende Ersatzhabitat westlich der Friedberger Straße (B3) derzeit (!) nicht erforderlich.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (s. Pkt.. 5.1) und der Umsiedlungsbericht Zauneidechse ist Bestandteil des gesamten Abwägungsmaterials.

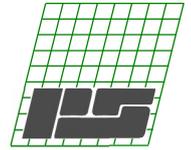
Im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Aspekte im Zusammenhang mit der teilbereichsweisen Ausweisung / Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) erfolgte die Erstellung einer gutachterlichen, schalltechnischen Untersuchung; das Gutachten wurde mit Datum 14.10.2021 vorgelegt.

Eine Beeinträchtigung der Nutzungsausübung durch vorhandene Gewerbebetriebe ist demzufolge auszuschließen. Im Hinblick auf eine Wohnnutzung im Bereich der MU unter Berücksichtigung der Verkehrsimmissionssituation werden auf der fachlichen Grundlage des Gutachtens Festsetzungen zum passiven Lärmimmissionsschutz im Bebauungsplan getroffen; die notwendige Nachweisführung erfolgt im Bauantragsverfahren (s. Pkte. 4.6 und 5.5)

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen**

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

Angesichts der vorliegenden, rechtskräftigen Bebauungspläne und Bestandsituation sowie gemäß den Bestimmungen des § 1 (3) BauGB kann sich die Planung dabei auf ein zur Erreichung der o. a. Zielsetzungen unbedingt notwendiges Maß an Festsetzungen beschränken.



#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Teilgeltungsbereich 1:**

Analog den südlich angrenzenden Flächen sowie der bestehenden (gewerblich orientierten Nutzung) im Süden und der angedachten Nutzung im nördlichen Teil der Fläche erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO):

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben; dabei ist die Gebietskategorie grundsätzlich offen für verschiedenartige gewerbliche Nutzungen.

Auf der Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) u. (6) BauNVO werden die nachfolgenden Differenzierungen zur Zulässigkeit/ Unzulässigkeit bestimmter Vorhaben und Nutzungen im Bebauungsplan festgesetzt:

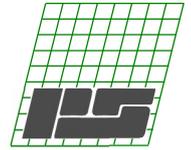
Unter Orientierung an der bestehenden Nutzung (Wohnhaus Betriebsinhaber auf Flst. 3/7) sowie auch der benachbarten Nutzungsstrukturen wird auf der Grundlage des § 1 (5) u. (6) BauNVO die Ausnahme des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt: Demnach sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftswohnungen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, generell zulässig.

Eine entsprechende Wohnnutzung steht gleichwohl unter dem Vorbehalt, dass die immissionsschutzrechtlich-veranlassten Bestimmungen des Bebauungsplanes sowie die einschlägigen fachrechtlichen Bestimmungen hinreichend beachtet sind (vgl. Pkte. 4.6 u. 5.5). Es gilt die Maßgabe, dass entsprechende Wohnungen ein Abstand von mind. 25 m zur Bundesstraße B 3 und mind. 70 m zur Bahntrasse wahren müssen und notwendige bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmminde- rung (passiver Lärmschutz) zu treffen sind (vgl. textl. Fests. 2.1.6).

Als mit den Zielsetzungen der Stadt Karben unvereinbar werden Vergnügungsstätten bzw. Betriebe mit Sexdarbietungen (z.B. Sex-Kinos, Peepshows) und bordellartige Betriebe (z.B. Swingerclubs) als unzulässig festgesetzt.

Unter Beachtung der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 (4) BauGB) wird festge- setzt, dass die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung im Gebiet produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig ist, wobei die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen darf.

Damit soll verhindert werden, dass bei zunehmendem Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die hier noch vorhandenen Flächenreserven für Gewerbebetrieb Betriebe weitere abnehmen.



### Teilgeltungsbereiche 2 und 3:

Im Bereich der Grundstücksflächen bzw. Anwesen Am Spitzacker 8, 10 und 12 liegt mit Kfz-Betrieb, Beherbergungsbetrieb, Büro-, Verwaltungs- und Wohnnutzung, vormals kleinflächiger Einzelhandel Vergnügungsstätte/ Spielhalle eine heterogene Nutzungsstruktur vor, die gemäß der städtebaulichen Zielsetzung (durch teilweise Umnutzung von Gebäuden) weiterentwickelt und in Richtung Süden (Flst. 55/4) ergänzt werden soll.

Demgemäß wird hier die Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt.

Aufgrund noch wenig konkreter Nutzungsziele seitens des/der Eigentümer der Grundstücksfläche Flst. 55/4 (z.B. evtl. Schank- und Speisewirtschaft/ Systemgastronomie, Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke, Büro-, Verwaltungs- und Wohnnutzung ...) steht zudem zu erwarten, dass in Folge künftiger Bebauung und Nutzung die heterogene Nutzungsstruktur sich weiter verfestigen und die Bebauungsstruktur sich weiter verdichten wird.

Vor dem Hintergrund der angeführten Bestandssituation *und* der Zielsetzungen des Bebauungsplanes (Änderung) ist die Gebietskategorie „MU“ grundsätzlich am ehesten zielführend:

Nach dem § 6a BauNVO dienen Urbane Gebiete *„dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein“*.

Die allgemein zulässigen Nutzungen im urbanen Gebiet entsprechen denen der Nummern 1 – 5 von Mischgebieten; demnach sind im MU allgemein zulässig:

- ❖ Wohngebäude,
- ❖ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ❖ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ❖ sonstige Gewerbebetriebe,
- ❖ Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Prädestiniert für die Ausweisung bzw. Festsetzung eines Urbanen Gebietes sind innerstädtische Standorte mit einer vorhandenen oder planerisch beabsichtigten baulichen Verdichtung und nutzungsmäßigen Durchmischung.

Nach § 6a BauNVO dient das urbane Gebiet auch der Stärkung der Innenentwicklung, also dem Nachhaltigkeitsgrundsatz, und gleichzeitig auch der Schaffung von Wohnraum im funktionalen Zusammenwirkungen mit z.B. unterschiedlichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltung sowie kirchlichen, kulturellen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen (benachbartes Arbeiten und Wohnen - „Stadt der kurzen Wege“).



Die Gebietskategorie „MU“ entspricht dem „Leitbild einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung.

Erste, deutliche Ansatzpunkte dieser Nutzungsdurchmischung und –heterogenität liegen in den hier in Rede stehenden Teilbereichen des Plangebiet vor (s.o.) und sollen im Zuge der baulichen Inanspruchnahme und Verdichtung weiter gestärkt und ausgebaut werden. Gemäß dem aktuellen Sach- und Planungsstand kann/ soll dabei kein besonderer Schwerpunkt auf die eine oder andere Nutzungsart gelegt werden. Eine horizontale oder vertikale Differenzierung wird daher nicht vorgenommen.

Zudem stellt das zur Ausweisung kommende Urbane Gebiet auch einen guten städtebaulichen Übergang und eine sinnvolle funktionale Ergänzung der benachbarten Gewerbeflächen dar.

Demgemäß soll im Plangebiet ein Nebeneinander von verdichteter Wohnnutzung, Gewerbe und Dienstleistung, evtl. Gastronomie sowie von sozialen, kirchlichen und kulturellen Einrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung gestaltet werden.

Vor dem Hintergrund der Ausgangssituation und Zielsetzungen sowie bislang ausstehender Erfahrungswerte oder Rechtsprechungen sind im Übrigen keine Aspekte erkennbar, welche der Festlegung eines Urbanen Gebietes im vorliegenden Planbereich entgegenstehen.

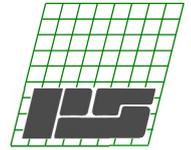
Wie im Bereich der Gewerbeflächen werden nach § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) u. (6) BauNVO Einzelhandelsbetriebe und (da südlich angrenzend vorhanden) Tankstellen als unzulässig festgesetzt.

Vorhandene Betriebe im Bereich des Teilgeltungsbereich 2 genießen allgemein Bestandschutz, sind nach allgemeiner Beurteilung auch im Urbanen Gebiet zulässig und erfahren, aufgrund der (bis auf die Oberkante baulicher Anlagen) unveränderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen.

Um Gewerbebetriebe trotz verstärkter Wohnnutzung nicht aus dem urbanen Raum zu vertreiben wurde parallel mit der Einführung des „MU“ Änderungen in der TA Lärm vorgenommen: Demnach liegt der Immissionsrichtwert mit 63 dB(A) im Urbanen Gebiet am Tag um 3 dB höher als in einem Mischgebiet, nachts „bleibt es“ bei 45 dB (A) (bezüglich „Gewerbelärm“).

Damit ist die benachbarte Festsetzung von Gewerbegebiet und Urbanem Gebiet zunächst grundsätzlich möglich; den Bestimmungen des § 50 BImSchG („verträgliche Zuordnung bestimmter Nutzungen“, „Trennungsgrundsatz“) ist Rechnung getragen.

Der zulässige Störgrad innerhalb des Urbanen Gebiet wird zunächst maßgeblich bestimmt durch den allgemeinen Gebietscharakter. Eine Wohnnutzung hat die von gebietstypischen Gewerbebetrieben ausgehenden Störwirkungen in der Regel hinzunehmen.



Zu beachten ist auch, dass in Betracht des Verkehrslärms für die städtebauliche Planung nach der DIN 18005 (Beiblatt 1) im Mischgebiet ein höherer Orientierungswert für die Nacht gilt, nämlich 50 dB(A). Für ein Urbanes Gebiet sind bislang keine Orientierungswerte definiert bzw. festgelegt.

Genauso wie eine im Gewerbegebiet zulässige Wohnnutzung steht diese auch in den als Urbanes Gebiet festgesetzten Teilbereichen unter dem Vorbehalt, dass die immissionsschutzrechtlich-verantwortlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes sowie die einschlägigen fachrechtlichen Bestimmungen hinreichend beachtet sind (vgl. Pkt. 4.6). Es gilt die Maßgabe, dass entsprechende Wohnungen ein Abstand von mind. 25 m zur Bundesstraße B 3 und mind. 70 m zur Bahntrasse wahren müssen und notwendige bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung (passiver Lärmschutz) unter Beachtung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu treffen sind (vgl. textl. Fests. 2.1.6, 3.1.3.2 und 4.1.2.2).

#### **Teilgeltungsbereich 4:**

Mit Ausnahme der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur Ausführung/ Gestaltung von flach geneigten Dächern bleibt der rechtskräftige Bebauungsplan hier vollständig unverändert. Festgesetzte ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (vgl. Pkt. 2, S. 4).

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen**

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

Im Teilgeltungsbereich 1, d.h. im Bereich der neu festgesetzten Gewerbegebietsfläche werden mit einer GRZ = 0,8, einer BMZ = 6,0 und einer maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen (OK-max. = 12m) konsequent die gleichen Festsetzungen wie im Bereich des südlich angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzt.

Die entsprechenden Maßgaben werden auch im Teilgeltungsbereich 3 unverändert beibehalten. Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung im Urbanen Gebiet eine höhere Bebauungsdichte als z.B. in einem Mischgebiet zu realisieren und aufgrund der bislang bestehenden Rechtssituation (rechtskräftiger Bebauungsplan) besteht keine Veranlassung, die Maßgaben zum Maß der baulichen Nutzung zu verändern.



Im Teilgeltungsbereich 2 werden die hier seit Langem festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen ebenfalls beibehalten. Die bislang festgesetzte Realisierung von maximal zwei Vollgeschossen wird, mit der Zielsetzung einer vergrößerten baulichen Flexibilität, ersetzt durch eine maximal zulässige Oberkante baulichen Anlagen von OKmax. = 12 m (analog den benachbarten Flächen).

Die Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen beziehen sich jeweils auf das Niveau der (endausgebauten) Straße „Am Spitzacker“ bzw. auf den Punkt im Bereich der Straße, von dem aus das jeweilige Grundstück durch Zufahrt erschlossen wird.

#### **4.3 Bauweise, Baugrenzen**

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird unter Verweis auf die teilweise Bestandsituation sowie die Zielsetzungen der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung verzichtet.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert.

In den Teilgeltungsbereichen 2 und 3 bleiben die Baugrenzen gegenüber dem jeweils rechtskräftigen Bebauungsplan vollständig unverändert bzw. werden unverändert übernommen.

Im Teilgeltungsbereich 1 erfolgt die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche „Am Spitzacker“ sowie in sonstig angrenzenden Flächen in einem Minimalabstand von 3 m.

#### **4.4 Verkehrsflächen**

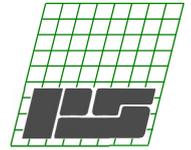
Die im Bebauungsplan als Solche festgesetzten Verkehrsflächen sind Bestand; neue oder andere Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt.

Auf die bauplanungsrechtliche und verkehrsrechtliche Situation im Bereich des Teilgeltungsbereiches 3 (Flurstück 55/4) wurde unter Pkt. 2.5 eingegangen.

#### **4.5 Eingriffsminimierende Maßnahmen (Teilgeltungsbereich 1)**

Um die Grundstückrandbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten, sind gemäß der Festsetzung nach § 12 (6) BauNVO Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen



Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, sind gemäß Festsetzung neu zu errichtende Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen und funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Mülltonnenstellflächen) in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

In begründeten Fällen, z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit, kann hiervon abgewichen werden.

#### **4.6 Passiver Schallschutz**

Im Plangebiet besteht wie im gesamten Quartier „Spitzacker“ eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm im ursächlichen Zusammenhang mit der Bundesstraße B3 im Westen und der Bahnstrecke Friedberg - Frankfurt im Osten.

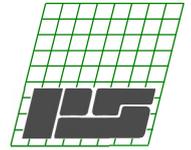
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ erfolgte daher die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung (Fritz GmbH, Beratende Ingenieure, Einhausen 25.02.2017).

Im Ergebnis dessen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete mehr oder weniger deutlich überschritten. Es ist erkennbar, dass am Tage Verkehrslärmbelastungen (durch die beiden Verkehrslinien) hervorgerufen werden, die lediglich in den Randlagen bis zu einer Bebauungstiefe von maximal 30 m zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Gewerbegebiete führen. Im Nachtzeitraum wird die Immissionssituation vorrangig durch den Schienenverkehrslärm bestimmt. Parallel zur Bahntrasse werden im Nachtzeitraum bis zu einer Bebauungstiefe von ca. 70 m Beurteilungspegel ausgewiesen, die den Orientierungswert für Gewerbegebiete um  $\geq 5$  dB (A) nachts überschreiten.

Im vorgenannten Gutachten wird dargelegt, dass die Herstellung eines aktiven Schallimmissions-schutzes in Form einer Lärmschutzwand nicht realisierbar war/ ist.

Da sich der Immissionskonflikt im Gewerbegebiet im Wesentlichen auf den Nachtzeitraum beschränkt, besteht eine Betroffenheit lediglich für eine Wohnnutzung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ ist daher festgesetzt, dass die im Gewerbegebiet zulässigen Wohnungen (vgl. Pkt. 4.1) nur in einem Abstand von mind. 25 m zur Bundesstraße B 3 und mind. 70 m zur Bahntrasse zulässig sind.

Zudem sind bei Neuerrichtung sowie der ersatzweisen oder ergänzenden Errichtung von Wohnungen bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tab8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Januar 2018) erfüllt werden.



Bei identischer Lagesituation wird eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 (1) 24 BauGB auf den Bereich der nördlichen Erweiterungsfläche (Teilgeltungsbereich 1) übertragen bzw. auch hier getroffen.

In den Teilgeltungsbereichen 2 und 3, im Bereich derer Urbanes Gebiet festgesetzt wird, ist im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung auch eine Wohnnutzung gewollt und zulässig.

Der zulässige Störgrad im Urbanen Gebiet wird maßgeblich bestimmt durch den allgemeinen Gebietscharakter, d.h. eine Wohnnutzung hat z.B. die von gebietstypischen Gewerbebetrieben ausgehenden Störwirkungen in der Regel hinzunehmen.

Der Immissionsrichtwert liegt im MU bei 63 dB (A) während des Tages und kann (unter Zugrundelegung des oben angeführten Gutachtens) bei entsprechender Wahrung der benannten Abstände im Wesentlichen eingehalten werden.

Während der Nachtzeit gelten die Orientierungs- bzw. Richtwerte analog eines Mischgebietes. (45 / 50 dB(A)).

Ein hinreichender Lärmimmissionsschutz durch bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen unter Orientierung an der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Januar 2018) ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

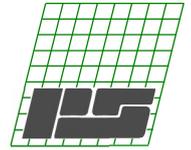
Die o.g. Festsetzung gemäß § 9 (1) 24 BauGB zum passiven Lärmschutz (Fests. 2.1.6) gilt für die Teilgeltungsbereiche 2 und 3 gleichermaßen.

Im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Aspekte im Zusammenhang mit der teilbereichsweisen neuen Ausweisung / Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) erfolgte die Erstellung einer gutachterlichen, schalltechnischen Untersuchung; das Gutachten wurde mit Datum 14.10.2021 vorgelegt (**Krebs + Kiefer Ingenieure, Darmstadt, 14.10.2021**).

Demnach werden durch die vorhandenen bzw. zulässigen gewerblichen Nutzungen die Beurteilungspegel (nach TA Lärm) im MU in sehr kleinen Randbereiche während der Nachtzeit überschritten. Demgemäß wird im Bebauungsplan für die Teilgeltungsbereiche 2 und 3 ergänzend festgesetzt, dass regelmäßiges und dauerhaftes Wohnen nur im Bereich der in der angeführten Übersichtskarte markierten Zonen zulässig ist (Fests. 3.1.3.1).

Bezüglich Verkehrslärm (Bahn / B 3) ergeben sich im Bereich der „neu“ festgesetzten MU (Teilgeltungsbereich 2 und 3) deutliche Überschreitungen der bei städtebaulichen Planung beachtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) während der Tages - und der Nachtzeit.

Es erfolgt auf der fachlichen Grundlage des vorgenannten Gutachtens die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen basierend auf den Anforderungen der DIN 4109 zur erforderlichen Luft-



#### schalldämmung von Außenbauteilen

Die diesbezügliche Nachweisführung unter Zugrundelegung der einschlägigen Bestimmungen ist vorhabenkonkret im Zuge des jeweiligen Bauantragsverfahren zu führen.

Die Festsetzungen nach § 9 (1) 24 BauGB im Bebauungsplan (Fests. 3.1.3.2 und 4.1.2.2) sind insgesamt hinreichend konkret und der Bebauungsplan ist auch im Bereich der festgesetzten Urbanen Gebiet Teilgeltungsbereiche 2 und 3) umsetzbar.

Auf den Ergebnisbericht zur Schalltechnischen Untersuchung vom 14.10.2021 wird ausdrücklich hingewiesen. Der Ergebnisbericht ist Bestandteil des gesamten Abwägungsmaterials.

#### **4.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

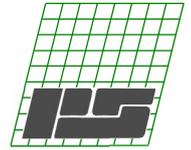
Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) i.V.m. § 91 HBO sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 178 Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zu Webeanlagen und zur Freiflächenbeleuchtung im Bereich der Betriebsgelände getroffen, die unverändert auch im nördlich angrenzenden Teilgeltungsbereich 1 der hier vorliegenden Bebauungsplan-Änderung vorgenommen werden.

Die gleichsam im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 178 verankerte Festsetzung zur Ausführung/ Gestaltung von flach geneigten Dächern wird für den gesamten bisherigen Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes (ohne den Teilgeltungsbereich 3 -> nunmehr Urbanes Gebiet) konkretisiert und wie folgt neu gefasst:

*Dächer von neu errichteten baulichen Anlagen mit einer Neigung < 15° sind (mit Ausnahme von Teilflächen für technische Dachaufbauten) vollflächig bei einer Substratschicht von mind. 8 cm mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen oder flächig mit Anlagen zur Solarenergienutzung zur effizienten und nachhaltigen Versorgung des Gebäudes zu nutzen.*

Zielsetzung dessen ist, ist erheblichen Flächenpotenziale nutzend, eine soweit als möglich vollflächige Begrünung von Dachflächen, um einen wirksamen Beitrag zur Niederschlagswasserspeicherung und -verdunstung, zur Minderung von Temperaturextreme (positive thermische Effekte) und im Hinblick auf ökologische Effekte zu leisten.

Als Alternative sind entsprechende Dachflächen für eine Solarenergienutzung auszustatten, die für eine effiziente und dauerhaft Versorgung der Gewerbegebäude/ des Betriebes (Eigennutzung) einen wesentlichen Beitrag leistet.



## **5. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

### **5.1 Umweltprüfung, Biotop- und Artenschutz**

Nach § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die dort angeführten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abuarbeiten.

Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die - **wie im vorliegenden Fall** - vorrangig bestandssichernde, ordnende oder verdichtende Funktion haben. Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich durch die Bestimmung des § 13a (2) Nr. 1 bzw. des § 13 (3) S. 1 BauGB; demnach sind die Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

Nach den Prämissen und Bestimmungen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Demgemäß erfolgte die Erstellung eines Umweltfachbeitrages, der sich mit den betroffenen Schutzgütern und den zu erwartenden Umweltauswirkungen auseinandersetzt.

Da die nach dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplan-Änderung realisierte und realisierbare Gesamtgrundfläche (iS von § 19 (2) BauNVO) unter Mitberücksichtigung der befestigten Verkehrsflächen oberhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m<sup>2</sup> liegt, ist im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalles darzulegen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird (andernfalls sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a nicht gegeben).

Auf die Ausführungen im Umweltfachbeitrag bzw. der Vorprüfung des Einzelfalles (unter Orientierung an der Anlage 2 zum BauGB) wird hingewiesen; erhebliche Umweltauswirkungen sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht zu erwarten.

Gemäß Anregung der Unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis erfolgte von März bis zum September eine faunistische Bestandskartierung.

Im Ergebnis dessen wurde im Bereich des Flurstückes 3/14 (alter Teilung) ein Rebhuhnrevier nachgewiesen sowie im Näherungsbereich zur Bahnstrecke ein Vorkommen der Zauneidechse.



Gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sollte (gemäß Vorerfahrung bezüglich des Vorkommens der Zauneidechse) ein Absammeln der aufzufindenden Tiere (über den Zeitraum des gesamten Sommers) und eine Umsiedlung in das bestehende Ersatzhabitat im Bereich der Ackerflur westlich der Friedberger Straße (Gemarkung Okarben, Flur 7 Flst. 87/3 und 143) erfolgen. Nach Erstellung eines Schutzzaunes im Frühjahr d. J. wurde, da zum Zeitpunkt Juni 2021 das Rebhuhn auf der in Rede stehenden Fläche nicht länger aufzufinden war/ist, die Fläche gemäht und sollte im Rahmen mehrere Begehungen die Umsiedlung erfolgen.

Eine fachbehördliche Zustimmung seitens der UNB zum Sammeln/ Umsiedeln der Tiere lag vor. Da durch die „Vermeidungsmaßnahme Erstellung eines Schutzzaunes“ eine Einwanderung in den Bereich der Gewerbegebietsfläche nachweislich nicht erfolgte, war jedoch ein Absammeln von Tieren und eine Verbringung in das (seit 2917) bestehende Ersatzhabitat westlich der Friedberger Straße (B3) derzeitig (!) nicht erforderlich.

Als Ersatzlebensraum für das Rebhuhn wird - gleichsam in Abstimmung mit der Fachbehörde - ca. 600 m südwestlich der Gewerbegebietsfläche (Flst. 3/14 alter Teilung) im nördlichen Teil des kommunalen Flurstückes 173 in der Flur 7 der Gemarkung Okarben eine CEF-Maßnahme festgelegt und aktuell durchgeführt. Im Bebauungsplan erfolgt im Teilgeltungsbereich 5 die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) mit dem konkretisierenden Entwicklungsziel *Buntbrache* sowie Hinweisen zur Entwicklungspflege.

Die Sicherstellung der Habitatentwicklung und der nachhaltigen zielgerichteten Pflege erfolgt durch einen diesbezüglichen Eintrag im Grundbuch.

Auf den artenschutzrechtliche Fachbeitrag und den Umsiedlungsbericht zur Zauneidechse (PlanÖ, Biebental, 20.10.2021 - s. Anlage) wird explizit hingewiesen; der artenschutzrechtliche Fachbeitrag und der Umsiedlungsbericht zur Zauneidechse sind Bestandteil des gesamten Abwägungsmaterials !



## **5.2 Eingriffsregelung**

Im Fall des vorliegenden Bebauungsplanes (Änderung) handelt es sich um überwiegend baulich und sonstig (Baumschulgelände) genutzte Grundstücksflächen. Besonders wertgebende und zu schützende Biotope/ Biotopflächen sind nicht vorhanden.

Vor diesem Hintergrund, aufgrund der Lagesituation des Grundstückes und aufgrund der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzungen (zur Innenbereichsverdichtung), ergibt sich mit der Überplanung der hier in Rede stehenden Teilbereiche keine relevante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes.

Insofern, sowie auch unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 4 BauGB, wonach Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ergibt sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung) kein Kompensationserfordernis.

## **5.3 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz**

### **Wasserversorgung**

Die Grundstücksflächen im Bereich der hier in Rede stehenden Änderung des Bebauungsplanes sind durch die öffentlichen Verkehrsflächen „Am Spitzacker“ mit den vorhandenen Leitungen der Ver- und Entsorgung vollständig erschlossen.

Die Wasserversorgung kann problemlos über das Ortsnetz erfolgen.

Nachdem die Versorgungsleitungen im Bereich der Straße „Am Spitzacker“ erneuert und ertüchtigt wurde, steht nunmehr ein Wasserdargebot von 2.000 l/min (124 cbm/h) zur Verfügung.

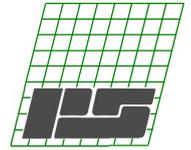
Damit und mit den öffentlichen Hydranten im Bereich der Straße „Am Spitzacker“ ist eine hinreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) grundsätzlich gewährleistet.

### **Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet**

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

### **Bodenversiegelung, Grundwassersicherung**

Im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Realisierung der Bebauungsinhalte einhergehende Versiegelung und damit Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate von



besonderer Bedeutung. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche bedeutet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, die Speicher-, Filter und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt; hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Auf der Grundlage des § 9 (1) 20 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass neu zu errichtende

Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie sonstige geeignete Nebenflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind.

In begründeten Fällen, z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit, kann hiervon abgesehen werden

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

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

### **Gewässer, Überschwemmungsgebiet**

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

### **Abwasser**

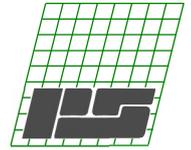
Mit dem Bebauungsplan werden Teilflächen überplant, die bereits baulich genutzt sind; gleichwohl wird mit dem Bebauungsplan eine weitergehende Nutzung von Flächenpotenzialen sowie eine weitere bauliche Verdichtung und Erhöhung der Nutzungsvielfalt verfolgt.

Anfallendes Schmutzwasser ist an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation anzubinden und der zentralen Kläranlage (Stadtwerke Karben) in Klein-Karben zuzuführen.

Angesichts der beschriebenen Bestandssituation und sonstigen Rahmenbedingungen ist von einer hinreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit der Kanalisation auszugehen.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung verweist der Bebauungsplan (wie angeführt) auf die eigenverbindlichen Vorgaben des Wasserrechtes (§ 55 (2) WHG und § 37 (4) HWG).

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ wurde eine Konzeption zur Rückhaltung und gedrosselten Abführung von Niederschlagswasser in den Heitzhöfer Bach am Südrand entwickelt; ob und inwieweit die neuen, baulich in Anspruch zu nehmenden Flächen im



Teilgeltungsbereich 1 bezüglich der Niederschlagswasserabführung hier mit angebunden werden können, ist zu prüfen.

Um eine hydraulische Überlastung der Kanalisation konsequent auszuschließen, wird in Abstimmung mit den zuständigen Stadtwerken Karben und analog dem Bebauungsplan Nr. 210 „ClimAir“ im Bebauungsplan (für den Teilgeltungsbereich 1) unter der nachrichtlichen Übernahme (Pkt. 1.4.2) der diesbezüglichen wasserrechtlichen Bestimmungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 HWG eine konkretisierende Maßgabe zur Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen ergänzt; das permanent vorzuhaltenden Retentionsvolumen der Zisterne je Grundstück ergibt sich durch den maximalen Drosselabfluss von 1 l/s je Grundstücksanschluss zum Mischwasserkanal. Die Zisternen dürfen einen (Not)Überlauf an den öffentlichen Kanal haben.

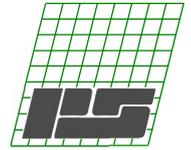
#### **5.4 Vor- und nachsorgender Bodenschutz, Altlasten**

Der Bereich ist durch vormals sowie aktuell bestehenden Nutzungen und Bebauung deutliche anthropogen überprägt.

Im Hinblick auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes geben die Leitfäden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (Fassung 2014) „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Hessen, HMULV, Fassung 2011) und „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (Arbeitshilfe, Wiesbaden, 2018, ergänzt 2019) Hilfestellung bezüglich Beurteilungskriterien und Möglichkeiten der Eingriffsminderung.

Nachfolgend sind Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz angeführt, die als Hinweise für die Planungsebene der konkreten Erschließungs- und Vorhabenplanung vom Bauherrn/ Vorhabenträger zu beachten sind; dies insbesondere im Bereich der aktuell (noch) nicht bebauten Teilflächen im Bereich der Flurstücke 55/4 und 3/14 (alter Teilung):

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Bauausführung (Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB)
- Sachgerechter Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIB 19731)
- Bei der Bauausführung ist die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten. In diesem Zusammenhang wird auf weitere, in den vorgenannten Leitfäden aufgeführte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hingewiesen, die gleichsam im Zuge der Erschließungs- und Vorhabenplanung berücksichtigt werden sollen:
  - Ausgeglichene Erdmassenbilanz, d.h. nach Möglichkeit Vermeidung externer Deponierung,
  - Oberbodenabtrag von in der Bauphase stark beanspruchten Flächen (z.B. temporäre Fahr- und Lagerflächen),



- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung des Oberbodens (normalerweise im Baugebiet und nicht auf Landwirtschaftsflächen),
- Fachgerechte Behandlung und Verwertung auch des sonstigen Erdaushubs (Unterboden, Gestein),
- Vorgaben zu Art und Qualität eventuell notwendiger Verfüllmaterialien,
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden (falls zutreffend),
- Ausweisung von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter oder dafür vorgesehener Böden.
- Vermeidung des Befahrens von Böden bei nasser Witterung (erhöhte Verdichtungsneigung),
- Auszäunung von für Bebauung und Baustellenbetrieb nicht benötigten Bodenflächen (hier insbesondere die Außenrandeingrünung),
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens (Verdichtungen möglichst im Vorfeld vermeiden, da nicht immer reversibel),
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z.B. Rasengittersteine).

Für die Bauherren ist das Infoblatt „Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende“ des Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten.

### **Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Gemäß Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 10.02.2021 wird im Bebauungsplan Im Sinne des § 9 (5) Nr. 3 BauGB („Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“) die folgenden Hinweise angeführt:

„Nachfolgende schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Gewerbegebiet Spitzacker zum Überprüfungsstermin am 07.01.2021 verfügbaren Kenntnisstand (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträger) bekannt:

440.012.050-001.001 - Tankstelle, Am Spitzacker 2 (wird aktuell als Tankstelle genutzt)

440.012.050-001.010 - Kfz-Werkstatt Payne, Am Spitzacker 12 (aktuell Planen und Zeltbau)

440.012.050-001.011 - Kfz-Handel Lehmann, Am Spitzacker 8 (aktuell Kfz-Handel)

440.012.050-001-015 - Spedition Flach, Am Spitzacker 22 (aktuell ClimAir)

In diesem Zusammenhang verweise sich auf die Nachforschungspflichten, wie sie sich aus dem Mustererlass zur *Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren*, StAnz. 19/2022 S. 1753 ergeben.“



## 5.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet besteht wie im gesamten Quartier „Spitzacker“ eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm im ursächlichen Zusammenhang mit der Bundesstraße B3 im Westen und der Bahnstrecke Friedberg - Frankfurt im Osten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ erfolgte daher die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung (Fritz GmbH, Beratende Ingenieure, Einhausen 25.02.2017).

Die auf Grundlage dessen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Spitzacker“ vorgenommenen Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz werden konsequent in die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes (Teilgeltungsbereich 1) übernommen.

Mit der festgelegten Abstandswahrung von 70 m zwischen Bahnlinie und (potenzieller) Wohnnutzung verbleibt im Bereich der festgesetzten Gewerbefläche nur ein geringes Flächenpotenzial für eine hier zulässige Wohnnutzung („Betriebsleiterwohnungen“ et.). Angesichts konkreter Ansiedlungsvorhaben ist eine Wohnnutzung (über die bestehende Situation hinaus) nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die veränderte Festsetzung eines Urbanen Gebietes (Teilgeltungsbereiche 2 und 3) erfolgte zum 14.10.2021 die Vorlage einer diesbezüglichen Schallschutztechnischen Untersuchung (Krebs + Kiefer, Darmstadt, 14.10.2021).

Das Gutachten konstatiert bezüglich Anlagenlärm eine Überschreitung der Beurteilungspegel (TA-Lärm) während der Nachtzeit in kleinflächigen Randbereichen der MU. Durch zeichnerische Festsetzung (Fests. 1.5.3) wird sichergestellt, dass hier keine regelmäßige und dauerhaft Wohnnutzung erfolgt.

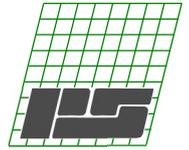
Bezüglich Verkehrslärm (Bahn / B 3) ergeben sich im Bereich der „neu“ festgesetzten MU (Teilgeltungsbereich 2 und 3) deutliche Überschreitungen der bei städtebaulichen Planung beachtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) während der Tages- und der Nachtzeit.

Es erfolgt die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen basierend auf den Anforderungen der DIN 4109 zur erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Die diesbezügliche Nachweisführung unter Zugrundelegung der einschlägigen Bestimmungen vorhabenkonkret im Zuge des jeweiligen Bauantragsverfahren zu führen (vgl. Pkt. 4.6).

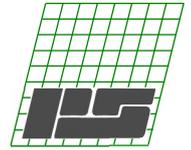
## 5.6 Archäologie / Bodendenkmäler

Obgleich aufgrund der vorhandenen Bebauung und Vornutzung unwahrscheinlich, können innerhalb des Plangebietes Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.



Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 DSchG wird im Bebauungsplan hingewiesen. Auf Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege (hessenArchäologie, Schreiben vom 10.02.2021) sowie auch der unteren Denkmalschutzbehörde beim Wetteraukreis werden im Bebauungsplan nach § 9 (6) BauGB zudem die nachfolgenden Hinweise angeführt:

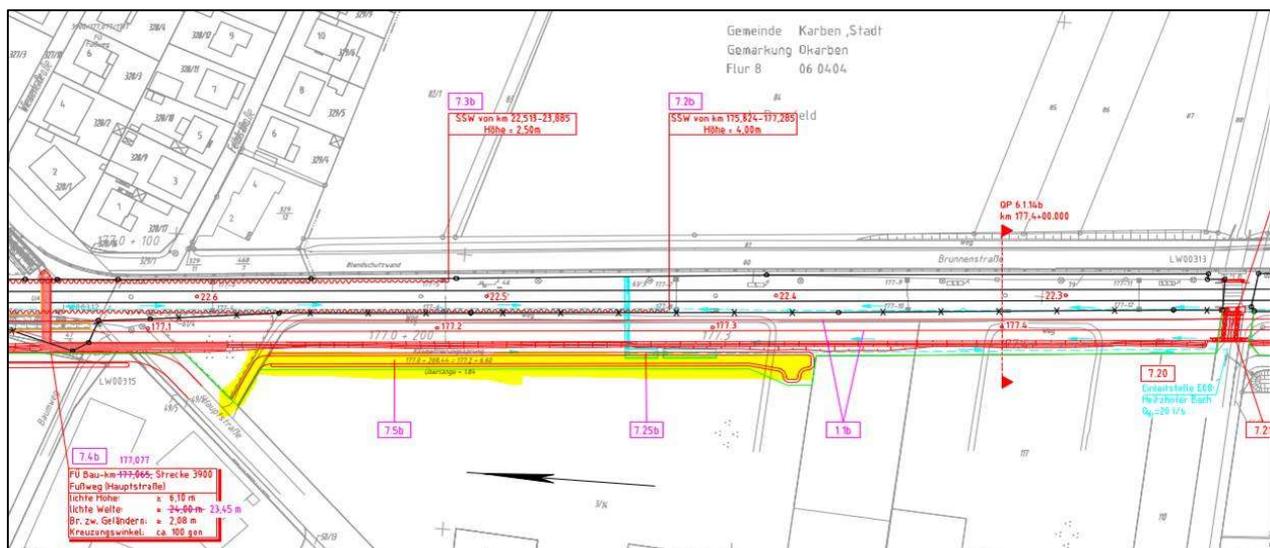
- „1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie bzw. die Kreisarchäologie des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel) bei diesen ersten Arbeiten.
3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Die Kosten sind vom Planbetreiber / Verursacher zu tragen (§ 18 Abs. 5 HDSchG).“



## 5.7 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Für das laufende Planfeststellungsverfahren „S 6, 2. Baustufe, Bad Vilbel – Friedberg“ werden seitens der DB AG Teilflächen aus dem Flurstück 3/14 für das Vorhaben beansprucht.

In Abstimmung mit der diesbezügliche Projektsteuerung (DB Engineering & Consulting GmbH) wird der räumliche Geltungsbereich im Osten gemäß dem angegebenen zukünftigen Grenzverlauf der DB AG festgelegt.



Projektportfoliomangement und Projektsteuerung  
DB Engineering & Consulting GmbH (30.10.2020)

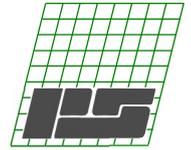
Es wird darauf hingewiesen, dass auf einen Bahnseitenweg im Osten nicht verzichtet werden kann, da mindestens eine Leitung die Bahnanlagen queren soll und Anlagen zur Streckenentwässerung untergebracht werden sollen, die erreichbar sein müssen.

Der Abstand des räumlichen Geltungsbereiches zur östlichen Grenze des Flurstückes 65 beträgt demnach 20,42 m.

## 6 Bodenordnung, Sicherung der Planung

Bodenordnerische Maßnahmen sind weder notwendig noch angedacht.

Eine Flächenverfügbarkeit ist grundsätzlich gewährleistet.



## 7 Flächenbilanz

Stadt Karben, Gemarkung Okarben B-Plan Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker", 1. Änderung und Erweiterung			27.11.2020
FLÄCHENBILANZ - PLANUNG			
Bauflächen	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
Teilgeltungsbereich 1	18.533,0	2.337,0	20.870,0
Teilgeltungsbereich 2	5.949,0	785,0	6.734,0
Teilgeltungsbereich 3	5.554,0	1.300,0	6.854,0
Teilgeltungsbereich 4			53.300,0
Straßenverkehrsfläche			1.802,0
GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH			89.560,0

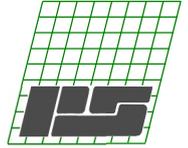
(überschlägige Flächenermittlung (m<sup>2</sup>) auf Grundlage des Bebauungsplanes  
 in der Fassung des Entwurfes (11/ 2020), M = 1:1.000) - zur Satzung unverändert !

Der Teilgeltungsbereich 5 (CEF-Maßnahme Rebhuhn) umfasst eine Fläche von rd. 929 qm.

Karben, im November 2020  
 und Oktober 2021

**aufgestellt:**  
 (im Auftrag)

**aufgestellt:**  
 Stadt Karben



**Anlagen:**

- Umweltfachbeitrag mit Vorprüfung des Einzelfalls
- Bestandskarte
- Schalltechnische Untersuchung (Krebs + Kiefer, Darmstadt, 14.10.2021)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (PlanÖ, Biebertal, 20.10.2021)
- Umsiedlungsbericht Zauneidechse (PlanÖ, Biebertal, 20.10.2021)