

# Bauleitplanung der Stadt Karben, - Ot. Okarben



## Bebauungsplan „Berufsbildungswerk“ (1. Änderung)

### BEGRÜNDUNG

zum Vorentwurf, 08/ 2014

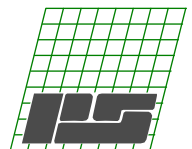
#### Teil 1:

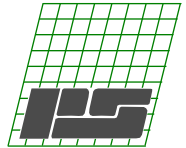
Ziele, Rahmenbedingungen und  
Inhalte des Bebauungsplanes

Planstand:  
Begr. zum Vorentwurf, Aug./ Sept. 2014  
Bearbeiter: M. Rück

*Breiter Weg 114 35440 Linden  
T 06403/ 9503-17 F 06403/ 9503-30  
email: mrueck@seifertplan.de*

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT





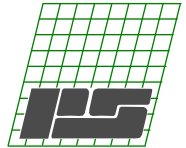
## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Ausgangssituation, Veranlassung, Zielsetzungen**
- 2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**
  - 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes/ räumlicher Geltungsbereich**
  - 2.2 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan**
  - 2.3 Standortwahl/ -alternativen**
  - 2.4 Verfahren**
- 3. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung**
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.3 Bauweise, Baugrenzen**
  - 3.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
  - 3.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie stadtoökologische Festsetzungen**
  - 3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzung**
- 4. Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**
  - 4.1 Eingriffsregelung**
  - 4.2 Umweltprüfung**
  - 4.3 Schutzgebietes**
  - 4.4 Biotop- und Artenschutz**
- 5. Wasserwirtschaftliche Belange**
- 6. Immissionsschutz**
- 7. Bodenordnung, Sicherung der Planung**
- 8. Städtebauliche Rahmenvereinbarung**
- 9. Flächenbilanz**

**Zusammenfassende Erklärung (§ 10(4) BauGB)**

### **Anlage:**

**Teil 2: Umweltbericht**



## **1. Ausgangssituation, Veranlassung, Zielsetzungen**

Der Bebauungsplan 144 „Berufsbildungswerk Süd-Hessen“ trat im Jahr 1996 in Kraft.

Der Bebauungsplan stellt die bauplanungsrechtliche Grundlage für die sukzessive Entwicklung des Berufsbildungswerkes bis zu seiner heutigen vielschichtigen Funktion und des Erscheinungsbildes des Gesamtareals dar.

Das Berufsbildungswerk Süd Hessen (BBW) befindet sich auf einem insgesamt 12 ha großen Gelände im Süden des Karbener Stadtteiles Okarben im Schnittpunkt der regional bedeutsamen Bundesstraße B 3 mit der Kreisstraße K 9 nach Petterweil.

Das BBW bildet ein Unternehmen zur Ausbildung und Berufsvorbereitung von jungen Menschen mit eingeschränkter Lernfähigkeit, körperlichen und sonstigen Einschränkungen.

Mit seinen großen, modernen Werkstätten, Maschinenparks, Gewächshäusern und eigenen Praxisläden in Verbindung mit mehreren hundert Betriebskontakten verfügt das Berufsbildungswerk über ideale Ausgangsbedingungen für eine praxis- und arbeitsmarktgerechte Ausbildung.

Am Standort Karben werden rd. 170 Wohndorfplätze zur Unterbringung während der Ausbildungszeit bereit gestellt.

Zusätzlich zu seinen Einrichtungen vor Ort besitzt das BBW Süd Hessen verschiedene Außenstellen.

Etwa 150 AusbilderInnen, Sozialpädagogische Fachkräfte, FörderlehrerInnen und PsychologInnen qualifizieren, begleiten und beraten die TeilnehmerInnen umfassend.

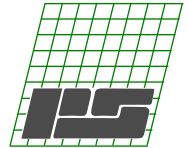
Zum reibungslosen Funktionieren tragen außerdem ca. 50 MitarbeiterInnen in Verwaltung und Service bei.

In 10 Ausbildungsbereichen und 32 Ausbildungsberufen werden rd. 400 Jugendliche für den Arbeitsmarkt qualifiziert.

Die verkehrliche Erschließung des Gesamtareals erfolgt derzeit ausschließlich aus Richtung Süden von der Straße „Am Heroldsrain“.

Während die sonstigen Teilbereiche vollständig baulich und sonstig genutzt sind, bestehen im Nordwesten des Areals des Berufsbildungswerkes bislang unbebaute Flächen bzw. Flächen, die bislang nicht im unmittelbaren Funktionszusammenhang mit dem Berufsbildungswerk genutzt sind.

Der o.g. rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier teilbereichsweise ein „Sondergebiet, Zweckbestimmung Schule“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft (landwirtschaftliche Unterrichtsfläche)“ fest.



Das Berufsbildungswerk Südhessen befindet sich seit geraumer Zeit in einem Prozess der Neuausrichtung in Folge der veränderten Rahmenbedingungen im Bereich Reha Maßnahmen im SGB II. Um auf aktuelle sowie zukünftige Veränderungen rechtzeitig reagieren zu können, ist es wichtig die Voraussetzungen für eine zeitlich und inhaltlich adäquate Anpassung der räumlichen und sonstigen Infrastruktur zu schaffen:

Mit der Errichtung einer Ausbildungshalle „Garten- und Landschaftsbau“ im Südwesten des BBW-Gebietes sowie eines Niedrigseilgartens zur pädagogischen Arbeit „Teambildung“ wurden erste Maßnahmen umgesetzt.

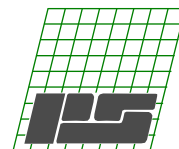
Kurzfristig ist nunmehr die Schaffung einer zweiten verkehrlichen Anbindung des Gesamtareals, d.h. die Schaffung einer neuen Anbindung an die Kreisstraße 9 (Petterweiler Straße) als weitere Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr und sonstige Rettungskräfte sowie als Anlieferungsweg für Material notwendig und vorgesehen. Eine zweite Zufahrt ist auch im Hinblick auf die beabsichtigte Schaffung von rd. 20 zusätzlichen PKW-Parkplätzen zur Entlastung des vorhandenen Parkplatzes „Am Heroldsrain“ erforderlich.

Als längerfristige Vorhaben werden durch das Berufsbildungswerk folgende Maßnahmen benannt:

- Bau von weiteren Gewächshäusern zur entsprechenden Ausrichtung des Ausbildungsbetriebes,
- Errichtung eines Schulungscenters für überbetriebliche Ausbildung und Schulungslehrgänge mit integrierter Cafeteria,
- Bau zweier Gebäudekomplexe zur Erweiterung des Angebotes Wohnen.

Zur Realisierung dieser kurz- und längerfristigen Vorhaben und für den Verknüpfungsbereich der neuen Gebietszufahrt mit der Petterweiler Straße bedarf es der Bereitstellung einer darauf abgestellten bauplanungsrechtlichen Grundlage. Der Bebauungsplan Nr. 144 „Berufsbildungswerk“ ist insofern zu ändern und zu erweitern.

Generelle Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist, neben der baurechtlichen Grundlage für die zusätzliche Verkehrsanbindung, die Bereitstellung eines hinreichend großen Zulässigkeitsrahmens zur Nutzung der Flächenreserven für eine zielgerichtete, zugleich aber flexible weitere Ausrichtung des Berufsbildungswerkes im Zug der zukünftigen, übergeordneten rechtlichen und administrativen Entwicklungen.



Mit Schreiben vom 19.02.2013 artikuliert das Berufsbildungswerk gegenüber der Stadt Karben die Notwendigkeit einer Änderung des Bebauungsplanes woraus sich zugleich die Bitte einer diesbezüglichen Verfahrensdurchführung ergibt.

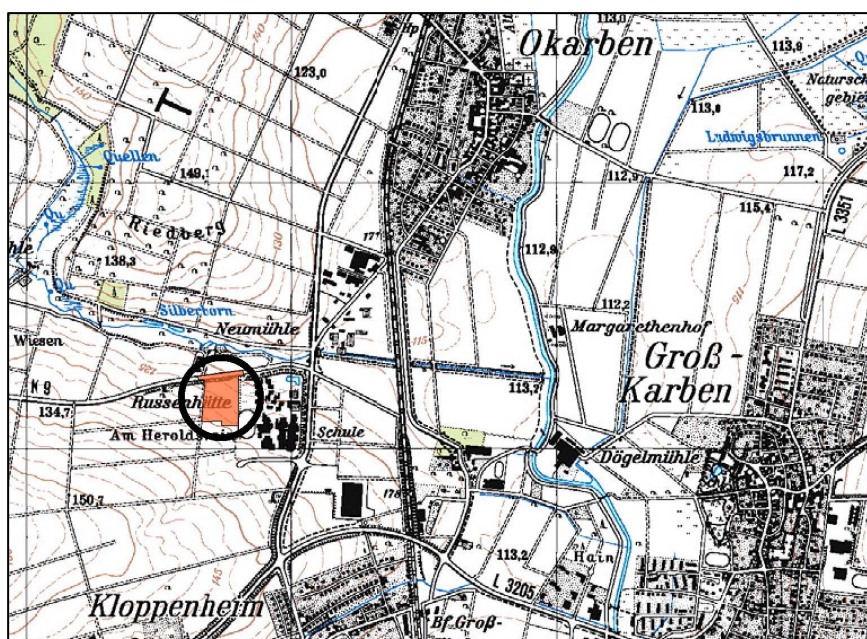
In Ergänzung des vorgenannten Schreibens des BBW erfolgten die Fertigung und der Abschluss einer städtebaulichen Rahmenvereinbarung, im Rahmen derer die Anforderungen im Hinblick auf die Planung und Umsetzung (u.a. auch die Kostenträgerschaft) festgelegt werden. Die städtebauliche Rahmenvereinbarung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung vom 31.01.2014 gebilligt. Am 03.07.2014 erfolgte gemäß § 2(1) BauGB der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes.

## 2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

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

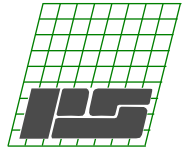
#### Übersichtskarte:

Lage des Plangebietes  
(ohne Maßstab)



Das Areal des Berufsbildungswerkes befindet sich südwestlich des Stadtteiles Okarben im Schnittpunkt der regional bedeutsamen Bundesstraße B 3 mit der Kreisstraße K 9 nach Petterweil.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen den westlichen, bislang unbebauten Teil des Gesamtareals des BBW, d.h. das Flurstück 61/14 mit der nachfolgenden Abgrenzung:

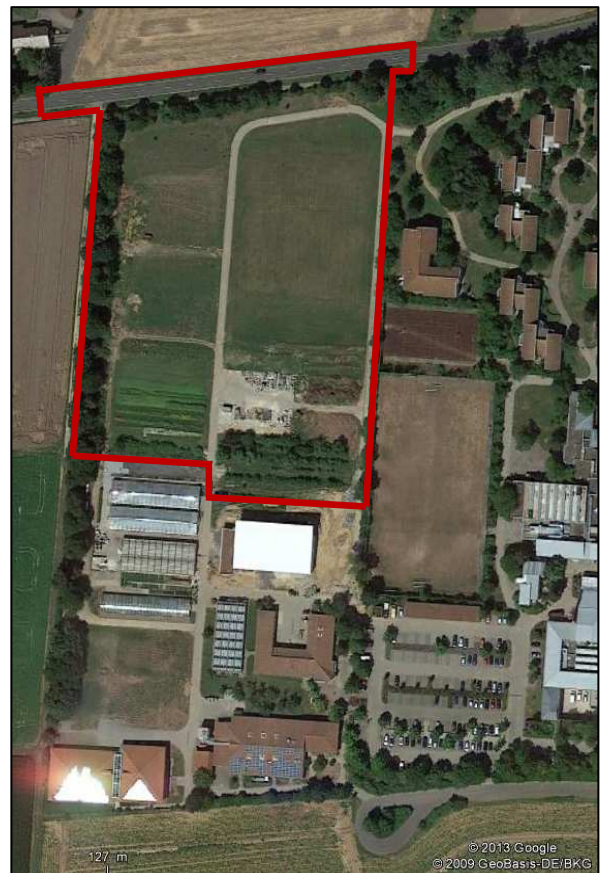
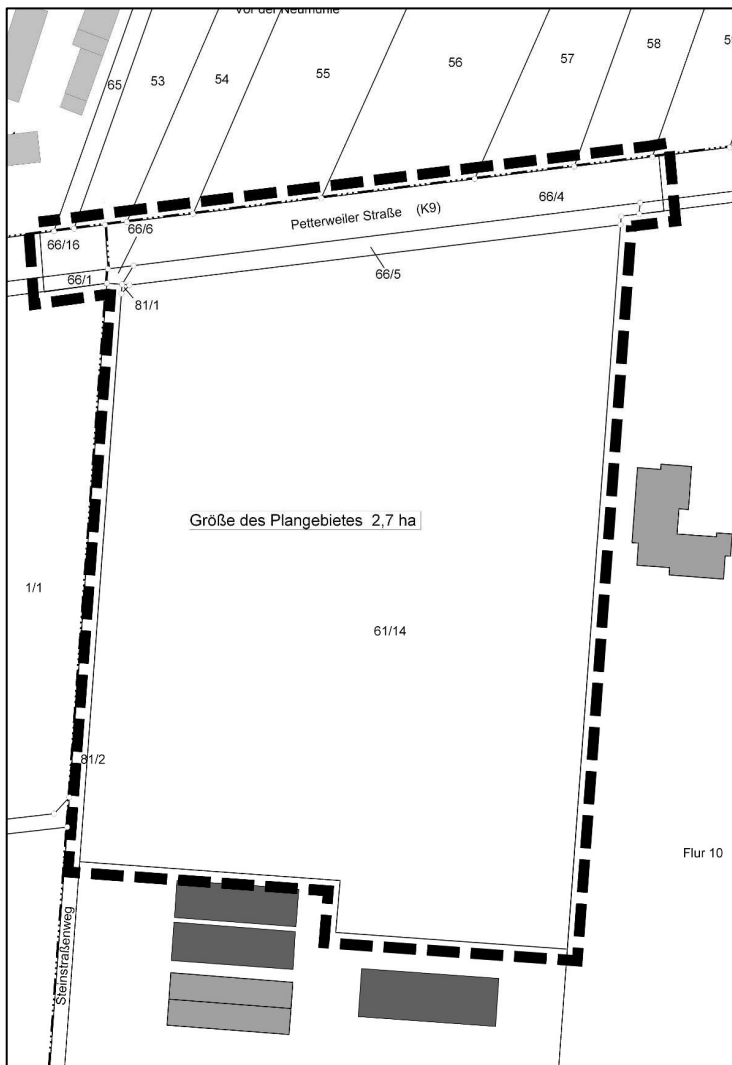


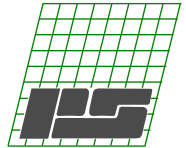
Am Westrand des vorgenannten Flurstückes rd. 155 m in südliche Richtung von der Petterweiler Straße (mit Seitengraben und Rad- und Gehweg = Flst. 66/5) bis zu den bestehenden 4 Gewächshäusern, rd. 52 m nach Osten und (mit einem südlichen Versatz nach Süden) weitere ca. 64 m in Richtung Osten ((nördlich entlang der kürzlich errichteten Galabauhalle mit Umfahrung. Von dort rd. 197 m wieder nach Norden bis zur Parzelle des Rad- und Gehweges.

Zur Baurechtschaffung für eine richtliniengerechte Anbindung an die Petterweiler Straße (K9) (mit Linksabbieger) wird ein beidseitig ausreichend großer Abschnitt der Straßenparzelle (Flste. 66/1, 66/4, 66/5, 66/6 und 66/16) in den Geltungsbereich mit einbezogen; die konkrete Erstreckung ergibt sich späterhin durch Abstimmung des straßenbautechnischen Entwurfes mit HessenMobil, Gelnhäusen.

### Übersichtskarte:

Vorläufiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes,  
1. Änderung (ohne Maßstab)





## 2.2 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan

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

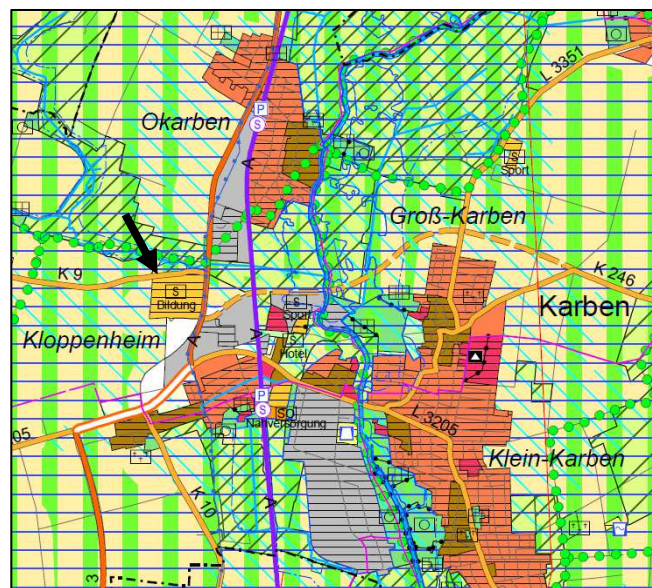
Die Ziele und Maßgaben der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan Südhessen (RPS 2010) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP), der im Oktober 2011 rechtsverbindlich wurde.

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main (im Bereich dessen die Stadt Karben liegt) werden die Planungen auf Ebene des Regionalplanes und der Flächennutzungsplanung (als vorbereitende Bauleitplanung) in einem Planwerk zusammengefasst.

Der RegFNP stellt das Gebiet der Bebauungsplanänderung wie das Gesamtareal des Berufsbildungswerkes als Sonderbaufläche mit der konkretisierenden Zweckbestimmung „Bildung“ dar.

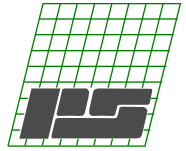
### Auszug:

Regionaler Flächennutzungsplan 2010  
(mit Kennzeichnung des Plangebietes)



Mit der getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung - *Sondergebiet, Zweckbestimmung Ausbildungszentrum/Berufsbildungswerk* - ist der Bebauungsplan (1. Änderung) an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1(4) BauGB angepasst.

Zugleich ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



### **2.3 Standortwahl/ -alternativen**

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes stehen im Eigentum des Berufsbildungswerkes und sind durch den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan als Bestandteil des Gesamtareals „Berufsbildungswerk“ überplant.

Die infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes erfolgt unter Anbindung an die die vorhandenen Medien der Ver- und Entsorgung der bestehenden baulichen Anlagen weiter im Osten.

Vor dem Hintergrund dessen sowie aufgrund der Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderung im Plangebiet „lediglich“ eine veränderte bauliche und sonstige Entwicklung in städtebaulich geordneter und rechtskonformer Weise sicherzustellen, bestehen für die Planung keine standörtlichen Alternativen.

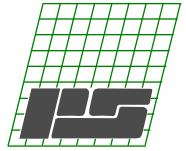
Die zusätzliche Verkehrsanbindung an die Petterweiler Straße (Grundstückszufahrt) wurde im Rahmen einer straßenbautechnischen Untersuchung konzipiert und grundsätzlich mit dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement abgestimmt; auch insoweit bestehenden keine anderen Planungsmöglichkeiten.

### **2.4 Verfahren**

Auch wenn der in Rede stehende Teilbereich in eigentumsrechtlicher und funktionaler Hinsicht einen Bestandteil des Berufsbildungszentrums darstellt, handelt es sich nicht um eine „Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher im zweistufigen Regelverfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung.





### **3. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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.

In Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der o.g. Planziele sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Dabei beschränkt sich der Umfang an Festsetzungen, nicht zuletzt auch aufgrund der Zielsetzung bezüglich der Bereitstellung eines flexibel handhabbaren Zulässigkeitsrahmens und unter Beachtung des Erforderlichkeitsgebotes (§ 1(3) BauGB) auf ein notwendiges Minimum.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

In Anpassung an den Regionalen Flächennutzungsplan, analog dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan und unter Orientierung an der formulierten städtebaulichen Zielsetzung erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der konkretisierenden Zweckbestimmung Ausbildungszentrum/ Berufsbildungswerk.

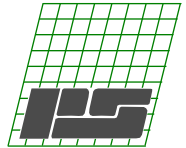
Bereits mit dieser Festsetzung der allgemeinen Zweckbestimmung ist, unter gleichzeitigem Hinweis auf die bereits unmittelbar benachbart vorhandenen Anlagen und Einrichtungen, die zulässige Bodennutzung in Zuständigkeit und Trägerschaft des Berufsbildungswerkes konkret bestimmt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Um den Zulässigkeitsrahmen inhaltlich auszufüllen, werden zudem beispielhaft einzelne zulässigen bauliche Anlagen und Nutzungen und ein nicht abschließender Zulässigkeitskatalog angeführt.

Demnach sind im Bereich der Sondergebietsflächen zulässig:

- Wohngebäude zur temporären Unterbringung von Auszubildenden,
- Funktionsgebäude und Nutzungen im Funktionszusammenhang mit dem Ausbildungsbetrieb (z.B. Schulungs- und Aufenthaltsräume, Werkstätten, Cafeteria, Gewächshäuser, Mehrzweckhalle),
- Anlagen für Verwaltung,
- Anlagen für sportliche Zwecke und Freizeitanlagen.

Aus städtebaulichen und funktionalen Gründen und um jedwedes, denkbare Konfliktpotenzial durch westlich angrenzende Nutzungen auch zukünftig konsequent auszuschließen wird die Zulässigkeit



von Wohngebäuden auf einen Teilbereich im unmittelbaren westlichen Anschluss an das bestehenden Wohndorf beschränkt (Teilbereich 1).

Mit diesen Festsetzungen ist, unter Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung, ein großer Spielraum für die Weiterentwicklung der Einrichtung des BBW in diesem Teilbereich gewährleistet.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die angibt wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

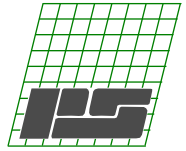
Unter Orientierung an der bestehenden Situation im südlichen und östlichen Anschluss, einer beabsichtigten deutlich aufgelockerten Bebauung mit hohem Durchgrünungsanteil und unter grundsätzlicher Beachtung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, kann die festgesetzte Grundflächenzahl mit  $GRZ = 0,6$  hinter der durch § 17 BauNVO für Sondergebiete definierten Obergrenze zurückbleiben.

Aufgrund der offenen Frage bezüglich notwendiger Stellplätze im Zusammenhang mit der zukünftigen Bebauung und Nutzung wird auf der Ermächtigungsgrundlage des § 19(4) BauNVO ergänzend festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer  $GRZ = 0,8$  überschritten werden darf.

Bei einer zulässigen Realisierung von maximal 3 Vollgeschossen ergibt sich eine Geschossflächenzahl von  $GFZ = 1,8$ . Aufgrund der lediglich in begrenztem Umfang zur Verfügung stehenden Erweiterungsfläche soll mit diesen Festsetzungen die Option (!) auf eine hohe Bedarfsdeckung, d.h. die Möglichkeit der Schaffung von Nutzfläche in großem Umfang geschaffen werden.

Als in städtebaulicher Hinsicht wichtige und insofern unverzichtbare Festlegung findet die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen eine absolute Begrenzung durch die Festsetzung einer maximalen Oberkante der Gebäude ( $OK_{max.}$ ). Die  $OK_{max.}$  orientiert sich (neben der maximalen Anzahl von drei Vollgeschossen) auch an den z.B. im Gewerbebau vielfach vorgesehenen Gebäudehöhen, die sich durch gewerblich-betrieblichen Belange wie z.B. LKW-Zufahrmöglichkeit, Kranbahn ergeben.

Auch wenn damit ebenfalls ein großzügiger Rahmen definiert wird, so sind - auch angesichts der Eingrünung im Westen und Norden und der Bebauungssituation im Süden und Osten - keine unverträglichen Fernwirkungen verbunden.



Dabei bezieht sich die  $OK_{max}$  auf den jeweils tiefsten Anschnitt des Geländes durch das Gebäude; Anhaltspunkte für die vorhandene Geländesituation stellen die im Bebauungsplan eingetragenen Höhenvermessungspunkte dar.

### **3.3 Bauweise, Baugrenzen**

Vor dem Hintergrund einer beabsichtigten lockeren Bebauungsstruktur erfolgt auch die Festsetzung einer grundsätzlich offenen Bauweise. Demgemäß werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch eine großzügige Baugrenzen, innerhalb derer gebaut werden darf, definiert. Alleiniger Regelungsinhalt der festgesetzten Baugrenze ist die Wahrung eines jeweiligen Abstandes zu den benachbarten Flächen:

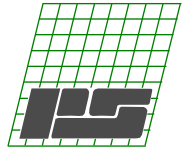
Im Nordosten schließt die festgesetzte Baugrenze direkt an die Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes an (vormals SO Schule). Im Westen wird ein 10 m breiter Abstand zum vorhandenen Gehölzstreifen bzw. 20 m zur Geltungsbereichsgrenze eingehalten sowie im Süden 5 bzw. 10 m zu den vorgelagerten Freiflächen von Gewächshaus bzw. Gala-Bau-Halle.

Im Osten wird durch die festgesetzte überbaubare Fläche ein ungefährer Abstand von 10 m zu den Sportplatzflächen gewahrt, innerhalb derer der gepflasterte Fußweg sowie sportplatzseitig eine lineare Zierstrauchpflanzung verlaufen.

Im Hinblick auf die zukünftige lagemäßige Anordnung und Ausrichtung von Gebäuden besteht nach Kenntnis keine städtebauliche Veranlassung für weitere Regelungen. In diesem Zusammenhang wird auf die festgesetzte Grundflächenzahl, die offene Bauweise, eine Mindestbepflanzung aller Freiflächen (vgl. Pkt. 3.6) sowie die beachtlichen bauordnungs- und fachrechtliche Regelungen (z.B. Feuerwehrzuwegung) hingewiesen.

### **3.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Eine wesentliche Zielsetzung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist die Vorbereitung einer ergänzenden Zufahrt zum Gesamtareal des Berufsbildungswerkes von der Kreisstraße 9 bzw. der Petterweiler Straße.



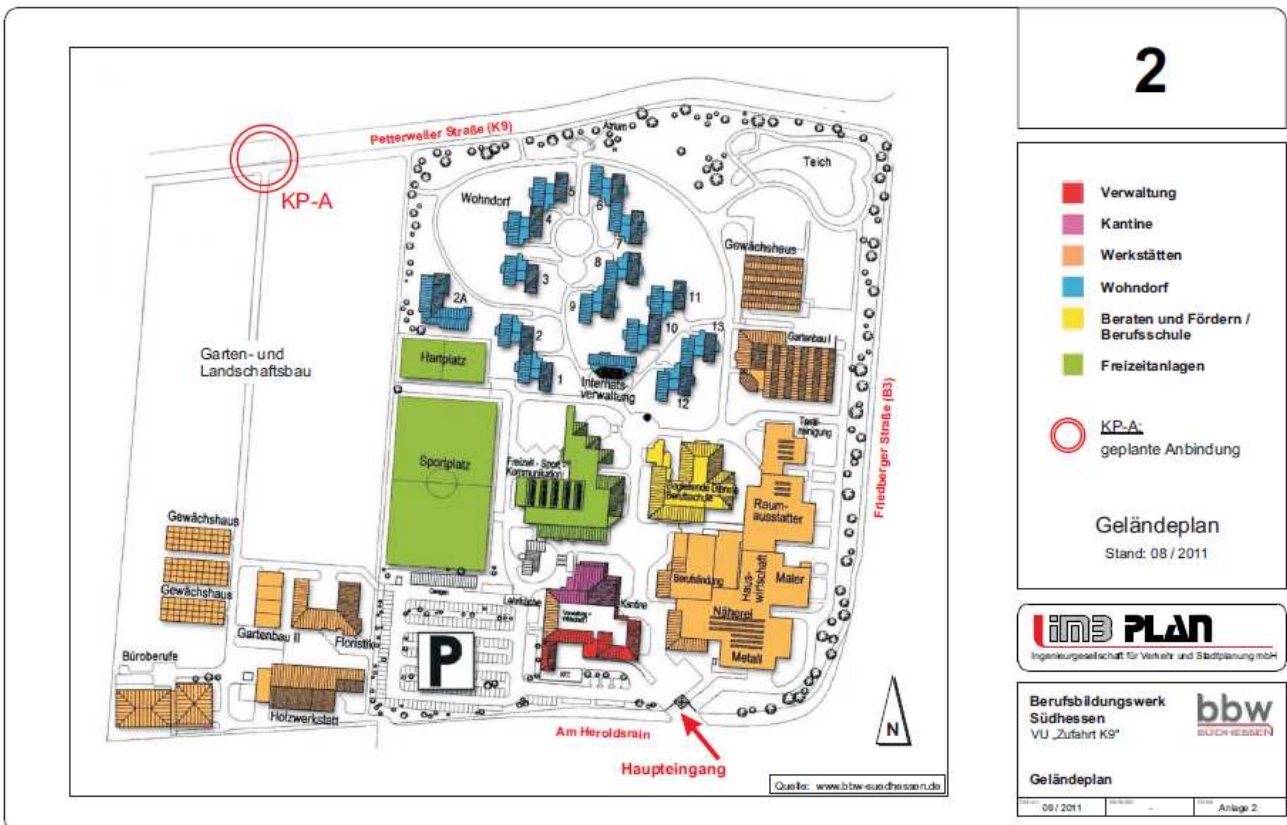
Derzeit erfolgen nahezu alle An- und Abfahrten über den Haupteingang „Am Heroldrain“. Lediglich vereinzelte Lieferfahrten für die Holzwerkstatt können zusätzlich über ein Tor westlich des Haupteingangs abgewickelt werden.

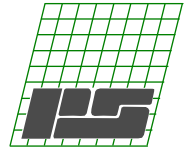
Die neue Zufahrt soll vorwiegend dazu dienen, dass zukünftig weder die landwirtschaftlichen Fahrzeuge noch der Lieferverkehr des Fachbereiches Garten- und Landschaftsbau über das gesamte Areal des BBW fahren müssen.

Diese Fahrten stellen mittlerweile eine deutliche Belastung sowie auch ein Sicherheitsrisiko für den anwesenden Personenkreis und den Ausbildungsbetrieb allgemein dar.

Mit der zweiten Zufahrt von der Petterweiler Straße sowie, damit einhergehend, ein ergänzendes Angebot an Park- und Stellplätzen soll und muss sich auch eine deutliche Entzerrung bezüglich der Zuführung zum zentralen Parkplatz sowie bezüglich des fahrenden und des ruhenden Verkehrs auf der Parkplatzfläche erfolgen.

**Übersicht:** Geländeplan Berufsbildungswerk  
 (ohne Maßstab)





Bereits im Herbst 2011 wurde, diesen planerischen Ansatz aufgreifend, im Auftrag des BBW Südhessen eine diesbezügliche Verkehrsuntersuchung<sup>1</sup> durchgeführt.

Im Rahmen dessen war eine regelkonforme und ausreichend leistungsfähige Anbindung zu dimensionieren und unter Berücksichtigung des Prognosezeitpunktes 2025 nachzuweisen.

Im Ergebnis dessen sowie gemäß der diesbezüglichen Vorabstimmung mit dem HessenMobil Straßen- und Verkehrsmanagement ergibt sich die Notwendigkeit der Knotenpunktform Typ 3 der RAS-K-1 bzw. die Entwurfsklasse EKL 3 der nunmehr gültigen Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL<sup>2</sup>), Ausgabe 2012.

Aufgrund der zu erwartenden geringen Menge an Linksabbiegern kann gemäß der RAL die Aufstellstrecke ( $l_A$ ) auf ein Minimum von 10 m beschränkt werden; die Länge der Verziehungsstrecke ( $l_Z$ ) beträgt bei einseitiger Verziehung 70 m.

Der Bebauungsplan setzt einen entsprechend großen Streckenabschnitt der Kreisstraße als Straßenverkehrsfläche fest, um somit Baurecht für die spätere Realisierung des Knotenpunktes zu schaffen. Die im Bebauungsplan dargestellte Knotenpunktkonzeption (einschließlich des öffentlichen Fuß- und Radweges) hat hier lediglich informellen Charakter. Es wird auf die straßenbautechnische Entwurfsplanung sowie eine späterhin abzuschließende Verwaltungsvereinbarung verwiesen.

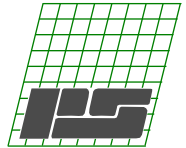
Unmittelbar südwestlich der Zufahrt ist die Errichtung von bis zu 17 Park- bzw. Stellplätze vorgesehen und entsprechend festgesetzt (Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, private Parkfläche).

Die Zuwegung wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „privater Erschließungsweg“ festgesetzt.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan keine Verkehrsflächen fest. Um auch hier, d.h. im Hinblick auf eine standörtlich-konkrete Nutzung und Stellung von Gebäuden zunächst einen großen Spielraum zu belassen, bleibt eine weitergehende innere Erschließung der späteren Freiflächenplanung bzw. einer sukzessiven Inanspruchnahme der zur Verfügung stehenden Gesamtfläche vorbehalten. Ungeachtet dessen wird natürlich - gemäß den verfolgten Zielsetzungen (s.o.) - eine grundsätzliche verkehrliche Verbindung zwischen der „neuen“ Anbindung an die Kreisstraße im Norden und dem bestehenden Erschließungsweg zwischen Gala-Bau-Halle und den Gewächshäusern im Süden verfolgt.

<sup>1</sup> Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung (IMB-Plan), Frankfurt/ M., Nov. 2011 und Juni 2013: Verkehrsuntersuchung – Grundstückzufahrt K9 „Berufsbildungswerk Südhessen gemeinnützige GmbH“

<sup>2</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Köln: Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL), Ausgabe 2012



### **3.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie stadtökologische Festsetzungen**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser sind PKW-Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und sonstige funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Abstellflächen, Abfallcontainerstell

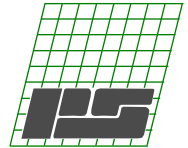
Als wesentliche Biotopstruktur und als wichtiger Beitrag zur Einbindung des BBW in das Landschaftsbild wird die Laubbaum- und Strauchhecke am Westrand mehr oder minder in voller Breite als solche zum Erhalt festgesetzt; für die Festsetzung weitergehender Maßnahmen besteht keine Erforderlichkeit.

In Ergänzung dessen und als teilweiser Ersatz für die entfallenden Bäume im Bereich der zukünftigen Zufahrt von der K 9 sind gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes auf der Innenseite der Gehölzstruktur 14 einzelne, großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 12 – 14 cm zu pflanzen. Mit der gegebenen Höhe der Gehölzstruktur sind zukünftige Gebäude selbst mit der festgesetzten maximalen Höhe dem Blickfeld aus Richtung Westen mehr oder minder gänzlich entzogen.

Am Nordrand, südlich des zukünftigen Geh- und Radweges ist eine durchschnittlich 5 m breite Baum- und Strauchhecke zu entwickeln, wobei in diesem Bereich (noch) vorhandene Bäume integriert werden.

Zur Mindestüberstellung von Parkplatzflächen ist aufgrund der Funktion als Kleinlebensraum sowie insbesondere aus kleinklimatischen und stadtgestalterischen Gründen pro 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Dabei sind auch Stellplätze die bislang nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt sind entsprechend zu berücksichtigen.

Um die lockere, stark durchgrünte Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Berufsbildungswerkes auch im Bereich der nunmehrigen Erweiterungsfläche fortzusetzen sowie auch aus eingriffsmindernden Gründen, wird (auf der Grundlage des Bauordnungsrechts / § 81 HBO) eine Mindestbepflanzung festgesetzt. Danach sind mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebaubare Fläche laut Grundflächenzahl, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden.



### **3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Orts- und Gestaltungssatzung**

Wie vorstehende angeführt erfolgt die Festsetzung einer intensiven Durchgrünung des Gebietes durch die Festsetzung einer Mindestbepflanzung auf bauordnungsrechtlicher Grundlage, d.h. nach § 81(1) HBO.

Darüber hinaus sind keine städtebaulichen bzw. baugestalterischen Gründe ersichtlich, die zu weiteren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (z.B. zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen) führen müssten.

Die konkrete Gestaltung und Ausführung von baulichen Anlagen erfolgt späterhin im Rahmen gesamtkonzeptioneller Aspekte und unter funktionalen Gesichtspunkten.

Eine nennenswerte Außenwirkung bzw. Fernwirkung ist nicht gegeben.

## **4. Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

### **4.1 Eingriffsregelung**

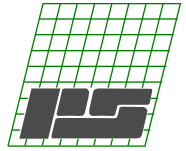
Gemäß § 1a(3) BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1(7) BauGB zu berücksichtigen.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan.

Gemäß der landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme im Rahmen der Umweltprüfung ist über die Hälfte der in Rede stehenden Fläche als extensiver Scherrasen anzusprechen; hinzu kommen lineare Gehölzstrukturen im Norden und Westen sowie einige gärtnerisch genutzte Flächen.

Für die Ermittlung des notwendigen Kompensationsumfanges bilden die Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes im entsprechenden Teilbereich die Grundlage.

Nach aktuellem Planungs- und Kenntnisstand ergibt sich im Ergebnis der Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffswirkungen nach der Hessischen Kompensationsverordnung (vgl. Umweltbericht) ein sehr geringfügiges und damit vernachlässigbares Kompensationsdefizit.



## **4.2 Umweltprüfung**

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß n§ 2(4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil 2 der vorliegenden Begründung; insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegenden, relevanten umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4(1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern, sodass im Ergebniss dessen

## **4.3 Schutzgebiete**

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (FFH-/ Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutz-/ Naturschutzgebiet) sind nicht berührt.

## **4.4 Biotop- und Artenschutz**

Es sind keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

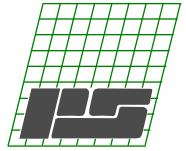
*Belange des Artenschutzes* sind unabhängig von der Beachtung möglicher Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere Europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die über die Bundesartenschutzverordnung streng geschützten nationalen Arten zu betrachten:

Der Gemeinde Sinntal liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor, die gemäß VSR-Anhang I bzw. Bundesartenschutz-VO besonders geschützt sind oder in ihrem Erhaltungszustand kritisch oder gar ungünstig eingestuft werden.

Gegenwärtig stellt sich das Plangebiet lediglich mit den vorhandenen Gehölzstrukturen, die zum großen Teil erhalten bleiben, als Bereiche mit einem nennenswerten Lebensraumpotenzial für entsprechende Arten dar.

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt grundsätzlich auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO) !





## **5 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten**

### ***Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung***

Das Areal des Berufsbildungswerkes ist Gesamtfläche vollständig erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung der Erweiterungsfläche erfolgt durch Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz.

Sollte die erforderliche Menge an Löschwasser nicht aus dem öffentlichen Netz erbracht werden können, ist der Löschwasservorrat durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisterne) sicher zu stellen.

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

Im Hinblick auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser verweist der Bebauungsplan explizit auf die diesbezüglichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG):

Demnach (§ 55(2) WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen.

Im Südosten der Gesamtfläche des BBW wurde ein Teich mit der Funktion eines Regenrückhaltebeckens errichtet, der hinsichtlich der Aufnahme- bzw. Rückhaltekapazität die hier in Rede stehende Erweiterungsfläche berücksichtigt. Anfallendes Niederschlagswasser ist daher (soweit keine Versickerung erfolgt) dieser Rückhalteeinrichtung zuzuführen und gedrosselt weiter zu leiten.

### ***Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiet, Gewässer***

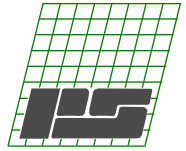
Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt außerhalb amtlich festgestellter Wasserschutzgebiete.

Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

### ***Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten:***

Altlagerungen oder Altlasten innerhalb oder im Näherungsbereich des Plangebietes sind der Stadt Karben sowie dem Berufsbildungswerk/ dem Grundstückseigentümer nicht bekannt.



## **6 Immissionsschutz**

Belange des Lärmimmissionsschutzes sind nach gegebenem Kenntnisstand nicht betroffen:

Die stark befahrene Bundesstraße B 8 verläuft rd. 300 m östlich des Plangebietes getrennt durch zahlreiche bauliche Anlagen.

Die Kreisstraße 9 bzw. die Petterweiler im Norden hat eine sehr geringe Verkehrsbelastung, eine signifikante Erhöhung ist nicht absehbar.

Da der Bebauungsplan lediglich einen Katalog der im Bereich des Sondergebietes zulässigen Anlagen und Nutzungen festsetzt, ist auf dieser Grundlage keine differenzierte Beurteilung bezüglich der jeweiligen Schutzwürdigkeit einzelner baulicher Anlagen oder Nutzungen nicht möglich.

## **7 Bodenordnung, Sicherung der Planung**

Der Bebauungsplan begründet generell die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens im Sinne §§ 45 ff BauGB.

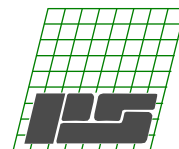
Aufgrund der gegebenen Eigentumssituation sind bodenordnerische Maßnahmen weder notwendig noch vorgesehen.

## **8 Städtebauliche Rahmenvereinbarung**

Zwischen der Stadt Karben und dem Berufsbildungswerkt (als Vorhabenträger) wurde eine Rahmenvereinbarung bezüglich des Planverfahrens sowie der Kostenträgerschaft geschlossen.

Im Hinblick auf Einzelheiten der Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen wird notwendigenfalls eine gesonderte vertragliche Vereinbarung (Erschießungsvertrag, städtebaulicher Vertrag) getroffen.





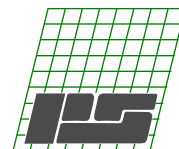
## 9 Flächenbilanz

|   | überbaubar<br>[qm] | nicht über-<br>baubar<br>[qm] | Σ<br>[qm]            |
|---|--------------------|-------------------------------|----------------------|
| <b>Verkehrsfläche/ Fahrbahn</b>                 |                    |                               | <b>1.445</b>         |
| + Entw.graben                                   |                    |                               | <b>264</b>           |
| + Bankette                                      |                    |                               | <b>399</b>           |
| <b>Verkehrsflächen bes.<br/>Zweckbestimmung</b> |                    |                               | <b>957</b>           |
| <b>Grundstücksfläche</b>                        | 17.152             | 3.839                         | <b>20.991</b>        |
| <b>Fläche zum Erhalt (Gehölz)</b>               |                    |                               | <b>1.568</b>         |
| <b>Fläche zur Anpflanzung</b>                   |                    |                               | <b>641</b>           |
| <b>Gesamtfläche</b>                             |                    |                               | <b><u>26.265</u></b> |

(überschlägige Flächenermittlung (gerundet !) auf Grundlage des Bebauungsplanes in der Fassung des Vorentwurfes (07/2014), M = 1:500)

### Zusammenfassende Erklärung (§ 10(4) BauGB)

- wird späterhin ergänzt



Karben, im August/ September 2014

**aufgestellt:**  
(im Auftrag)

**aufgestellt:**  
Gemeinde Sinntal



**Anlagen:**

- Teil 2: Umweltbericht (mit Bestandskarte)
- Verkehrstechnische Untersuchung