

**Begründung zur
1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 192
"Hartmannsfeld" / Stadt Karben**

für das Gebiet der 1. Änderung zum satzungsmäßigen Bebauungsplan
„Hartmannsfeld“, Inkraftsetzung vom 05.06.2011,
Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums mit AZ III 312-61d02/01-101
zwischen der Brunnenstraße im Westen, der geplanten Nordumgehung im Norden
und der Nidda und der Straße "Am Selzerbrunnen" im Osten

in den Gemarkungen der Stadtteile Okarben und Groß-Karben

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	3
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
3. Nutzungsänderung durch die 1. Änderung des Satzungsplanes	3
4. Gründe für die 1. Änderung des Bebauungsplanes	4
5. Art und Maß der Nutzung im Geltungsbereich 1. Änderung	5
6. Verkehrsaufkommen, Erschließung und Stellplätze	6
7. Grünflächen und Eingriff in die Grünfläche	6
8. Infrastrukturelle Versorgung, Gashochdruckleitung	7
9. Entwässerung, Heilquellenschutzbezirk	7
10. Nach- und vorsorgender Bodenschutz	7

Anlage 1:
Vermaßter Lageplan des Hochregallagers

Anlage 2:
Einmessungsbescheinigung Höhe Hochregallager

Anlage 3:
Eingriff- und Ausgleichsberechnung für die Verwaltungsbau-Erweiterung

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 192 "Hartmannsfeld, 1. Änderung" wird auf Grundlage dieses Entwurfes erfolgen.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 mit letzter Änderung vom 20.11.2014 (BGBl. I, S.1748).

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt, da

- die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt werden;
- der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird;
- sich aus Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen lässt;
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter verursacht wird.

Die Änderung betrifft die Vergrößerung des Baufeldes nördlich des Verwaltungsgebäudes um ca. 348m². In der Folge erhöht sich die nach Stellplatzsatzung der Stadt Karben erforderliche Stellplatzzahl. Zudem wird eine Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich der nördlichen Lagerhalle verschoben.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Satzungsplanes, der am 05.06.2011 in Kraft getreten war, liegt am Niddabogen teilweise in der Flur 8 der Gemarkung Okarben und teilweise in Flur 2 der Gemarkung Groß-Karben. Der Geltungsbereich des Satzungsplanes bleibt unverändert.

Mit der 1. Änderung werden 2 Teilbereiche des Satzungsplanes geändert. Die beiden Geltungsbereiche der 1. Änderung des Satzungsplanes liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Satzungsplanes vom 05.06.2011.

Der erste Änderungsbereich ist die Erweiterung der nördlichen Anbaumöglichkeiten an das Verwaltungsgebäude. Die Erweiterung der bebaubaren Gewerbefläche hat eine Grundfläche von 348 m².

Der zweite Änderungsbereich betrifft die Verschiebung der Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb der nördlichen Gewerbebeteilfläche. Durch die parallele Verschiebung um 15,00 m der Abgrenzung des Maßes der Nutzung in einem 42 m langen Abschnitt nach Osten werden die Festsetzungen für ein 630 m² großes Planungsgebiet geändert.

Die Planzeichen der Geltungsbereichsgrenzen, innerhalb derer Änderungen der Art oder des Maßes der Nutzung festgesetzt werden, und der Gewerbegebietsfläche sind zur Verdeutlichung durch ein alternatives Planzeichen (das farbige Planzeichen in s/w ausgeplottet), aber nach Planzeichenverordnung festgesetzt.

3. Nutzungsänderung durch die 1. Änderung des Satzungsplanes

1. Änderungsbereich

Im nördlichen Bereich des Verwaltungsgebäudes war im Satzungsplan eine 7,0 m tiefe bauliche Erweiterungsmöglichkeit für eine bebaubare Grundfläche von 101,5 m² durch eine Baugrenze festgesetzt worden. Diese Erweiterungsmöglichkeit erweist sich als zu gering für den Bedarf (s. Pkt. 4). Die 1. Änderung vergrößert den bebaubaren Bereich um 348 m². Für

die zusätzliche Fläche mit Verwaltungsnutzung auf 2 Geschossen werden zusätzliche Stellplätze festgesetzt.

2. Änderungsbereich

Die 2. Änderung des Satzungsplanes verschiebt die Abgrenzung des Maßes der Nutzung in einem 42,00 m breiten Abschnitt um 15,00 m parallel nach Osten. Dadurch wird die maximal zulässige Bauhöhe über der 630 m² großen Teilfläche von 124,45 m ü.NN auf 133,23 m ü.NN – also um 8,78 m - erhöht. Die maximale Höhe der Halle über dem niedrigsten Punkt des umgebenden Geländes beträgt 20,18 m. Größe, Lage und eingemessene Höhe des Hochregallagers sind in Anlage 1 und Anlage 2 dokumentiert und dieser Begründung beigefügt.

4. Gründe für die 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Firma Rapp's produziert Natursäfte und Apfelwein. Auf dem Betriebsgelände wird das Obst gekeltert, Säfte und Apfelwein hergestellt, abgefüllt und vertrieben.

Die in der Begründung zum Satzungsplan 2011 dargelegte Verlagerung von Betriebsaktivitäten aus der Fa. Wilhelm Höhl Hochstadt GmbH & Co. in Maintal zum Kernunternehmen nach Karben und die Erweiterung des Absatzes hat die Errichtung von neuen Betriebsgebäuden notwendig gemacht.

Hinzu kommt, dass das Unternehmen Rapp's zur Zentrale der Saftaktivitäten der Hassia-Gruppe, Bad Vilbel, ausgebaut werden soll, deren 100 %ige Tochter es ist. Der Saft/Apfelwein-Bereich soll deutlich ausgebaut werden und der Standort Karben als Zentrale für Vertrieb, Marketing, Einkauf, Herstellung und Logistik fungieren. Im Zuge dieser Strategie ist am Jahresanfang 2013 die Marke Neu's aus der Pfalz übernommen worden. Weiterhin werden Funktionen der Betriebe Kumpf, Markgröningen und Höhl, Hochstadt, im Unternehmen Rapp's gebündelt. Aus diesen Gründen ist ein Verwaltungsanbau für die neu geschaffenen Stellen im Verwaltungsbereich unverzichtbar.

Für den stark ausgeweiteten Vertrieb von Getränken wurde ein vollautomatisiertes Hochregallager errichtet. Die Notwendigkeit dieses Hochregallagers war in der Begründung zum Satzungsplan 2011 bereits dargelegt worden.

Das Hochregallager aus normierten Bauteilen mit ferngesteuerter Entnahme der Getränkekisten erfordert für seine Funktionsfähigkeit eine einheitliche Bauhöhe, die die festgesetzte maximale Bauhöhe im Geltungsbereich der 1. Änderung um ca. 8,50 m überschreitet. Ein niedrigeres vollautomatisiertes Hochregallager ist andererseits nicht wirtschaftlich betreibbar.

Die ebenerdige Befüllung des Hochregallagers erfolgt von der südlich gelegenen, seit 1996 bestehenden Werkshalle mit einer Dachhöhe von 123,77 m. Die Andienung des Hochregallagers von dieser bestehenden Werkshalle aus erzwingt eine horizontale Überlappung der beiden Baukörper im Andienungsbereich (im Südosten des Hochregals) um 15,00 m. Das Gesamtvolumen des Regallagers ist durch die benötigte Verladekapazität pro Stunde bestimmt.

Die Lage zwischen den Werkshallen und die Technik des standardisierten und vollmechanisierten Hochregallagers erzwingt Lage und Bauhöhe des Bauwerks, die die Änderung des Satzungsplanes „Hartmannsfeld“ notwendig machen.

Tabelle 1 (unverändert aus dem Satzungsplan 2011 übernommen)

Flächennutzung des Grundstücks und zulässiges Maß der Überbauung			
	Hauptfläche m ²	Teilflächen innerhalb Hauptfläche	GRZ
Fläche des Grundstücks und Geltungsbereiches	ca. 50.280		
GE-Fläche gesamt	ca. 42.598		
Feuerwehrrangriffsweg (Rasengittersteine) innerhalb GE-Fläche		ca. 808	
insgesamt bebaubare Fläche innerhalb der GE-Fläche	ca. 23.300 + 348 =ca. 23.650		
bereits vorhandene überbaute Fläche innerhalb der bebaubaren Fläche		ca. 10.100	
bebaubare Fläche - Erweiterung		ca. 13.548	
geplante Waldfläche (heutige Waldfläche: 5.800 m ²)	ca. 3.470		
Elektroumspannstation	ca. 90		
private Grünfläche	ca. 1.700 - 348 = ca. 1.350		
Feldhecken	ca. 2.350		
Festgesetzte Stellplätze	ca. 320		
Bebaubare Fläche gesamt + Stellplätze	ca. 23.900		entspricht einer GRZ = 0,48

5. Art und Maß der Nutzung im Geltungsbereich 1. Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Maß der Nutzung erhöht sich gegenüber dem Satzungsplan von 2011 bezüglich der überbaubaren Grundfläche um ca. 348 m² im Bereich des Verwaltungsgebäudes und bezüglich der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich des Hochregallagers in einem 630 m² großen Teilbereich um 8,78 m zusätzliche Gebäudehöhe. Die neu festgesetzte Gewerbefläche dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 192 ist durch ein mit dunklerem Grau hinterlegtes Planzeichen kenntlich gemacht.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe ist auf NN am niedrigsten Punkt der unmittelbaren Umgebungsfläche bezogen.

Die maximale Bauhöhe über dem umgebenden natürlichen Umgebungsniveau beträgt - durch Vermessung ermittelt (s. Anlage 2) - 20,18 m und bleibt damit im Rahmen der Höhenfestsetzung des bestehenden Satzungsplans.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert und der Anteil der durch die 1. Änderung als überbaubar festgesetzten Grundfläche an der Fläche des gesamten Grundstücks vergrößert sich in geringem Umfang von GRZ = 0,47 zu GRZ = 0,48, bleibt also deutlich unter der zulässigen GRZ von 0,6.

6. Verkehrsaufkommen, Erschließung und Stellplätze

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte Errichtung des Hochregallagers hat eine spürbare Verringerung des Schwerlastverkehrs zwischen dem Werk Hochstadt und Karben zur Folge.

In der Begründung zum Satzungsplan 2011 hieß es dazu:

„Im Bereich der Lagerung existiert seit Übernahme der Höhl-Produkte jedoch ein gravierender Engpass, wie auf dem Firmengelände für jeden offensichtlich wird. Produkte müssen teilweise ausgelagert und bei Bedarf wieder nach Karben zurückgeholt werden. Zurzeit ist zu diesem Zweck ein LKW-Pendelverkehr mit ca. 750 Fahrten p.a erforderlich, den das Unternehmen Rapp's auch aus seinem ökologisch begründeten Grundverständnis heraus (Mehrwegflaschen-Vertrieb, firmeneigener, öffentlich zugänglicher, biologischer Lehrgarten,) unbedingt vermeiden möchte.“

Durch die Lagerung und den Vertrieb an einem Ort über ein vollautomatisiertes Hochregallager wird der Lastwagenverkehr deutlich unter dem im Satzungsplan genehmigten Umfang bleiben.

Die Haupteerschließung des Gewerbegrundstücks durch den motorisierten Verkehr wird weiterhin von der Straße "Am Selzerbrunnen" erfolgen. Eine weitere Erschließungsmöglichkeit soll bei Bedarf von Westen über die vorhandenen Wegeparzellen 96/1 und 96/2 oder die Brunnenstraße östlich des Waldes möglich sein. Auf dem Betriebsgelände bleibt eine 6,0 m breite, werksinterne, nördliche Umfahrung des bebaubaren Gebietes erhalten.

Stellplätze:

Wie in der Begründung zum Satzungsplan von 2011 dargelegt, waren nach Stellplatzsatzung der Stadt Karben 22 Stellplätze erforderlich. Durch die Festsetzungen für eine Erweiterung des Verwaltungsbaus entsteht zusätzlicher Stellplatzbedarf:

Stellplatzbedarf nach Satzungsplan:	22 P
Zusätzlicher Bedarf 1. Änderung: $348 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Geschosse} = 696 \text{ m}^2 : 60 =$	<u>12 St.</u>
Stellplatzbedarf zusammen aufgrund der 1. Änderung gem. Stellplatzsatzung:	34 St.

Im Plan der 1. Änderung sind 22 Stellplätze um das Verwaltungsgebäude herum festgesetzt. Sie sind direkt von den öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Für die restlichen 12 Stellplätze sind gemäß Festsetzung I. Ziffer 5.1 auf der großen, nordöstlichen Gewerbefläche des eigentlichen Betriebsgeländes ausreichende Freiflächen vorhanden.

Mit dieser Stellplatzzahl wird der Stellplatzsatzung der Stadt Karben i.d.F. vom 16.11.2007 entsprochen.

Für große Lastkraftwagen sind ausreichende Stellflächen im Geltungsbereich des Satzungsplanes 2011 vorhanden. Die Wendemöglichkeit im Geltungsbereich (großer Wenderadius von 15,0 m;) bleibt auch für große Lastkraftwagen gewährleistet.

7. Grünflächen und Eingriff in die Grünfläche

Die Ausweitung der überbaubaren Gewerbefläche im Umfeld des vorhandenen Verwaltungsgebäudes um 348 m^2 geht zu Lasten der gärtnerisch gepflegten, strukturarmen privaten Grünfläche um den bestehenden Bürobau herum. Es ist eine Festbedachung geplant. Der Verlust an Grünfläche führt zu einer Biotopwertdifferenz von 3.828 Wertpunkten, die durch eine Ausgleichsabgabe in entsprechender Höhe ausgeglichen werden.

Die Ausgleichsabgabe wird vom Vorhabenträger im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in der errechneten Höhe in geldlicher Form über das Ökokonto geleistet werden.

Die Berechnung der Biotopwertdifferenz ist als Anlage 3 beigefügt.

8. Infrastrukturelle Versorgung / Gashochdruckleitung

Die infrastrukturelle Versorgung bleibt auch durch die Erweiterung der Betriebsgebäude gesichert.

Für den Bau des Hochregallagers wurde die Gashochdruckleitung, wie im Satzungsplan 2011 festgesetzt, verlegt.

9. Entwässerung / Heilquellenschutzbezirk

Die Menge des anfallenden Oberflächenwassers von den Dachflächen vergrößert sich um die Dachfläche des Verwaltungsanbaus mit einer Fläche von maximal 348 m². In einem Ablösevertrag zwischen der Stadt Karben und dem Eigentümer der Fa. Rapp's sind alle Fragen, die mit der Wasserver- und -entsorgung zusammenhängen - sei es Trinkwasser oder Niederschlagswasser – auf lange Sicht vertraglich geregelt.

Das Baufeld für den Verwaltungsanbau befindet sich weit außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten überschwemmungsgefährdeten Bereiches.

10. Nach- und vorsorgender Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 192 „Hartmannsfeld“ sind im Zuge von Grabungsarbeiten für Leitungen und Gebäude bisher keine Auffälligkeiten oder Hinweise auf Kontaminationen und Altlasten aufgetaucht.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 192 „Hartmannsfeld“ wird eine Grundfläche von maximal ca. 348 m² als neu bebaubar festgesetzt. Unter Hinweise Ziff. 2 des Bebauungsplanes wird der künftige Bauträger darauf hingewiesen, dass er eine eigenständige, vorsorgende Prüfung der Baufläche auf Bodenkontaminationen und Grundwasserschäden durchzuführen hat.

Unter Hinweise Ziff. 3 sind vorsorgende Maßnahmen genannt, um den Bodencharakter im Umfeld der Baumaßnahme nicht zu verändern. Dazu zählen die Sicherung des Oberbodens und das kontrollierte Einbringen von Baumaterialien in den Boden, insbesondere bei Volumina über 600 m³.

Rechtliche Grundlage der Bodenschutzmaßnahmen ist das HAItBodSchG.

Anlage 1:

Vermaßter Lageplan des Hochregallagers

Anlage 2:

Einmessungsbescheinigung Höhe Hochregallager

Anlage 3:

Eingriff- und Ausgleichsberechnung für die Verwaltungsbau-Erweiterung