



Begründung

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

- Entwurf -

Stadt Karben

Planstand:

14. Juni 2022

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Verfahren	4
1.1.	Rechtsgrundlagen	4
1.2.	Verfahrensart	5
1.3.	Verfahrensverlauf	5
1.3.1.	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB	5
1.3.2.	Offenlage gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	6
2.	Ziele und Zwecke der Planung	7
3.	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.1.	Änderungsbereich 1.	8
3.2.	Änderungsbereich 2.	8
4.	Planungsrechtliche Situation	9
4.1.	Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	9
4.2.	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	10
4.3.	Schutzgebiete	10
4.3.1.	FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete	10
4.3.2.	Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG	11
4.3.3.	Wasserschutz	11
5.	Charakterisierung Gewerbegebiet und Änderungsbereiche	11
6.	Wasserwirtschaft	12
6.1.	Wasserbedarf	12
6.2.	Grundwasser	12
6.3.	Hochwasser	12
6.4.	Brandschutz.....	13
6.4.1.	Löschwasserversorgung	13
6.4.2.	Hydranten	13
6.4.3.	Sonstige Maßnahmen.....	13
7.	Boden 14	
7.1.	Nachsorgender Bodenschutz	14
7.2.	Vorsorgender Bodenschutz	14
8.	Artenschutz	14
8.1.	Natura 2000 – Gebiete	14
8.2.	Besonderer Artenschutz gemäß §§ 44, 45 BNatSchG	15
9.	Inhalt und Begründung der Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	15
9.1.	Art der baulichen Nutzung	15
9.1.1.	Gewerbegebiet.....	15
9.2.	Maß der baulichen Nutzung	16
9.2.1.	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	16
9.2.2.	Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse	16
9.3.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
9.3.1.	Baugrenzen.....	16
9.4.	Verkehrsflächen und Stellplätze.....	17
9.4.1.	Private Verkehrsfläche.....	17

9.5.	Flächen für die Abfallentsorgung.....	17
9.5.1.	Abfall (Recyclinghof).....	17
9.6.	Grünfestsetzungen	17
9.6.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB	17
9.6.2.	Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1. Nr. 25a BauGB	17
9.6.3.	Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1. Nr. 25b BauGB	18
10.	Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	18
10.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
10.1.1.	Stellplätze	18
10.2.	Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.....	19
10.2.1.	Nicht überbaute Grundstücksflächen.....	19
11.	Hinweise	19
12.	Anlagen.....	19

1. Verfahren

1.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GVBl. Hessen I S. 318)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. Hessen I S. 378)

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

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. Hessen I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GVBl. Hessen I S. 318)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2021 (GVBl. Hessen I S. 602)

Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I S. 166), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.09.2021 (GVBl. Hessen I S. 618)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

1.2. Verfahrensart

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

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

1.3. Verfahrensverlauf

1.3.1. Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung vom 20.05.2021 die Einleitung des 1. Änderungsverfahrens bzw. die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ in den Gemarkungen Klein-Karben und Kloppenheim beschlossen.

Der Beschluss des Vorentwurfs sowie der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs.1 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 06.07.2021 gefasst und fand im Zeitraum vom 23.08.2021 bis einschließlich 01.10.2021 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.08.2021 aufgefordert eine Stellungnahme bis einschließlich 01.10.2021 abzugeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kamen Hinweise und Anregungen, die im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt wurden. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend angepasst und weiter ausgearbeitet. Insbesondere wurden die Themen

- Abgrenzung des Geltungsbereiches im Änderungsbereich 2.,
- Umgang mit dem Eingriff in das Vogelschutzgebiet,
- Umfang der Umweltgutachten (artenschutzrechtliche Prüfung und vollständige FFH-Verträglichkeitsprüfung),
- Umweltbericht und Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung,
- Grünfestsetzungen und Pflanzgebote,

weiter ausgearbeitet.

Als Resultat wurden der Geltungsbereich des Änderungsbereiches 2. in Abstimmung mit UNB und ONB auf die Erweiterung des Recyclinghofes samt einem 5 m breiten Randeingrünungsstreifens reduziert. Ziel war es den Eingriff in das Vogelschutzgebiet auf ein Minimum zu reduzieren. Dementsprechend wurde die ursprünglich zeichnerisch festgesetzte Fläche für Schutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie die Pflanzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an der Max-Planck-Straße aus dem Geltungsbereich entfernt.

Infolgedessen wird die umwelttechnische Kompensation aufgrund der Erweiterung des Recyclinghofes nicht durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen werden können. Der Ausgleich erfolgt über das Ökopunktekonto der Stadt Karben.

Bei einem Vorort-Scopingtermin am 22.11.2021 wurde abgestimmt, dass eine Natura-2000-Vorprüfung nicht ausreicht und dass eine vollständige Verträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Im selben Zuge wurden Parameter für die Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung, den Umweltbericht sowie die artenschutzrechtliche Prüfung festgelegt.

Die umwelttechnischen Unterlagen wurden im weiteren Planungsverlauf entsprechend ausgearbeitet und Entwicklungsziele für die Grünräume in der Randlage des Plangebietes formuliert und für den Bebauungsplan die entsprechenden textlichen Festsetzungen festgelegt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um die Ergebnisse aus den umwelttechnischen Unterlagen sowie um die Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz ergänzt.

Ferner wurden die textlichen Festsetzungen um wichtige Hinweise zu Wasser- und Bodenschutz sowie Artenschutz ergänzt.

1.3.2. Offenlage gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.

2. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

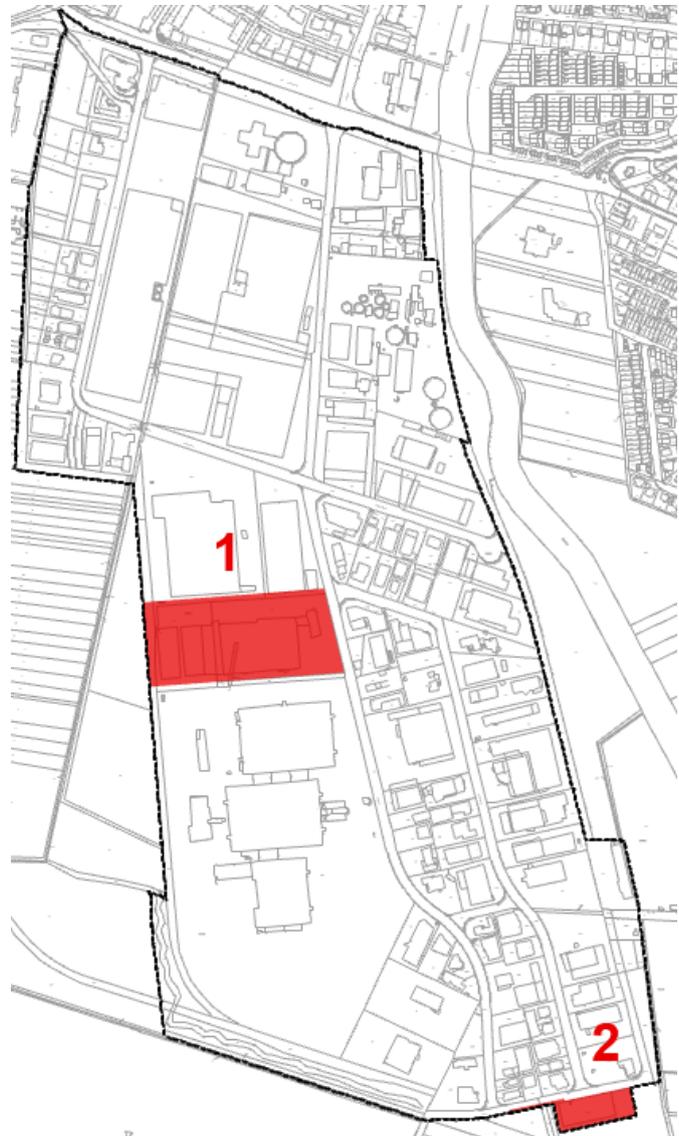
Der Änderungsbereich Nr. 2 umfasst das Grundstück des Recyclinghofs Karben in der Max-Planck-Straße 44 (Flurstücke 22/158) sowie Teilflächen der Flurstücke 22/156, 22/163 und 22/164, die für die Erweiterung benötigt werden. Dieser stellt den am meisten frequentierten Recyclinghof im Wetteraukreis dar, ist in seiner gegenwärtigen Ausbaustufe jedoch bereits unterdimensioniert und muss dringend vergrößert und modernisiert werden.

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

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

Im Vorfeld wurde ein Alternativstandort im Gewerbegebiet Spitzacker in Okarben untersucht, der sich nördlich der Decher Karbener Handelsgärtnerei GmbH (Flurstück 3/17) befindet. Diese Fläche befand sich seinerzeit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

In nordöstlicher Richtung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hauptstraße befindet sich das Wohngebiet „Im Bornfeld“ in Okarben. Die Nähe zum besagten Wohngebiet wurde sowohl von der Stadt Karben als auch den Bewohnern des Wohngebietes kritisch beurteilt.



Quelle : blfp planungs gmbh

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

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1. Änderungsbereich 1.

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

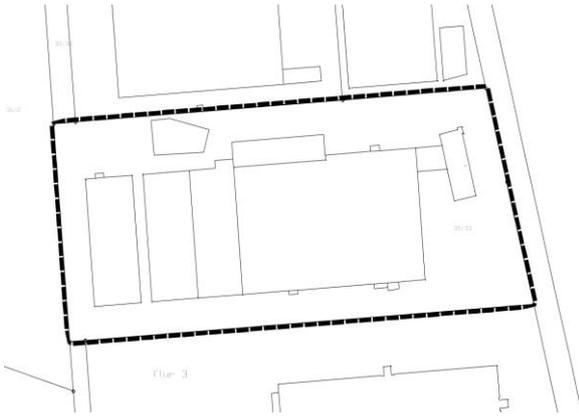
Vom nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 35/33 ausgehend, verläuft der Geltungsbereich des Plangebiets entlang der Nordgrenze des Flurstücks 35/33 in Richtung Osten bis er auf das Flurstück 19/52 (Straßenparzelle Dieselstraße) trifft. Weiter verläuft der Geltungsbereich nach Süden an der Ostgrenze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

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

3.2. Änderungsbereich 2.

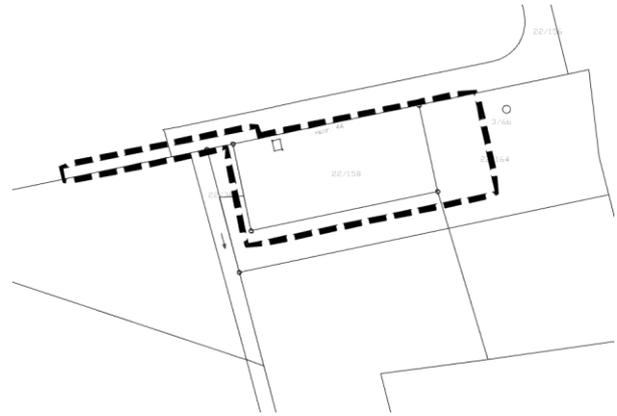
Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs 2. liegt in der Gemarkung Klein-Karben.

Vom nordwestlichen Eckpunkt des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 22/163 ausgehend, verläuft der Geltungsbereich des Plangebiets zunächst für rd. 73,50 m in Richtung Osten. Dort verläuft er für rd. 3,00 m orthogonal nach Süden bis er auf die Nordgrenze des Flurstück 22/158 trifft. Von dort aus verläuft er weiter in Richtung Osten entlang der Nordgrenze des Flurstücks 22/158 und rd. 21,00 m entlang der Nordgrenze des Flurstücks 22/164. Anschließend verläuft der Geltungsbereich rd. 37,00 m nach Süden und schwenkt danach für rd. 94,00 m in Richtung Westen ab. Anschließend verläuft der Geltungsbereich nach Norden bis er auf das Flurstück 22/156 trifft. Ab dem Punkt verläuft der Geltungsbereich entlang der Flurstücke 22/156 und 22/163 für rd. 62,00 m nach Westen und anschließend für rd. 3,00 m nach Norden und trifft auf den Startpunkt. Änderungsbereich 2. hat eine Fläche von rd. 3.850 m². Insgesamt umfasst der Geltungsbereich (Änderungsbereich 1 und 2) eine Gesamtfläche von rund 3,15 ha. Die bisher unbeplanten Erweiterungsbereiche haben eine Fläche von rund 1.650 m².



Geltungsbereich Änderungsbereich 1.

Quelle: blfp planungs gmbh



Geltungsbereich – Änderungsbereich 2.

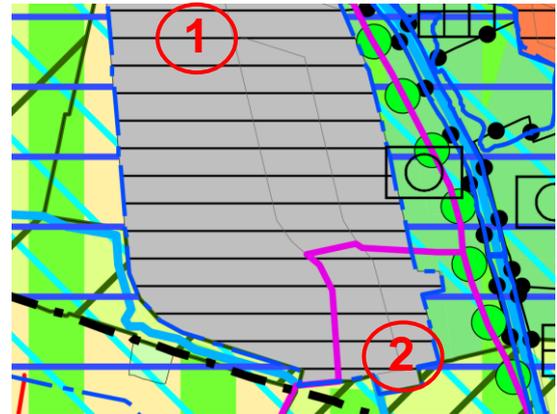
Quelle: blfp planungs gmbh

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

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



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

Die Abweichung von den Darstellungen im RegFNP liegt unter der darstellungsrelevanten Größe von 0,5 ha und somit ist kein Änderungsverfahren des RegFNP notwendig. Die Änderungen werden im Nachgang zum Bauleitplanverfahren in den RegFNP eingebracht und so die städtebauliche Ordnung sichergestellt.

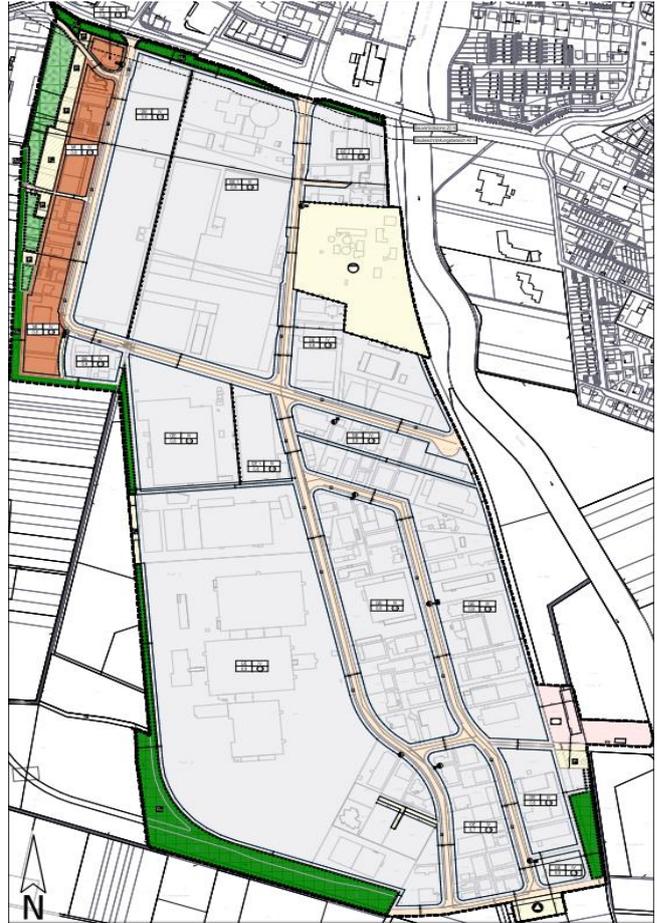
4.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

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

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

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

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



Ursprungsbebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“

Quelle: blfp planungs gmbh

4.3. Schutzgebiete

4.3.1. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete

Da der Recyclinghof unmittelbar an ein Europäisches-Vogelschutzgebiet (Vogelschutzgebiet 5519-401 „Wetterau“) angrenzt und durch den geplanten Ausbau dieses geringfügig in Anspruch nimmt, ist die Vorlage einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung erforderlich (s. Kap. 8 Artenschutz).



Blickrichtung Süden - östlich des Recyclinghofs (VSG)

Quelle: blfp planungs gmbh



Lage Vogelschutzgebiet 5519-401 „Wetterau“

Quelle: Hess. Naturschutzinformationssystem NATUREG

An den Geltungsbereich des Änderungsbereiches 2. grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Au-
enverbund Wetterau“, wird jedoch von dem Vorhaben nicht tangiert.



Blickrichtung Osten - östlich des Recyclinghofs (VSG)
Quelle: blfp planungs gmbh



Lage Landschaftsschutzgebietes „Auverbund Wetterau“
Quelle: Hess. Naturschutzinformationssystem NATUREG

4.3.2. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

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

4.3.3. Wasserschutz

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

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

5. Charakterisierung Gewerbegebiet und Änderungsbereiche

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



Dieselstraße 4 ContiTech-Chemie GmbH
Quelle: blfp planungs gmbh

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

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

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



Max-Planck-Straße 44 Karbener Recyclinghof

Quelle: blfp planungs gmbh

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

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



Blickrichtung Westen - Karbener Recyclinghof/ VSG

Quelle: blfp planungs gmbh

6. Wasserwirtschaft

6.1. Wasserbedarf

Die Träger öffentlicher Wasserversorgung sollen auf eine rationelle Verwendung des Wassers hinwirken (Hessisches Wassergesetz § 36 Sparsamer Umgang mit Wasser).

6.2. Grundwasser

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

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

6.3. Hochwasser

Das Planungsgebiet liegt nicht im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Nidda.

Im Rahmen des vom Land Hessen erstellten Hochwasserrisikomanagementplanes für die Nidda wurde jedoch nachgewiesen, dass das Plangebiet bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmt wird.

Wasserrechtlich fallen solche Bereiche unter die Regelungen des § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "Risikogebiete außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete". Die in § 78b WHG formulierten Anforderungen sind zu beachten.

6.4. Brandschutz

Eine ausreichende Löschwassermenge steht zur Verfügung.

6.4.1. Löschwasserversorgung

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

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

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

6.4.2. Hydranten

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

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

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

6.4.3. Sonstige Maßnahmen

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

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

7. Boden

7.1. Nachsorgender Bodenschutz

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

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

7.2. Vorsorgender Bodenschutz

Mit dem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ sollen bestehende Flächenpotentiale genutzt und die Nutzung der Standorte auch künftig gesichert werden.

Demnach wird im Änderungsbereich 1 durch die Festsetzung einer GRZ II von maximal 0,9 dem Gewerbetreibenden ermöglicht seinen Standort weiter auszubauen bzw. sich am Standort zu erweitern.

Im Änderungsbereich 2 soll dem am meisten frequentierten Recyclinghof im Wetteraukreis der Ausbau ermöglicht werden, da dieser bereits heute unterdimensioniert ist und sich aufgrund der wachsenden Nachfrage dringend vergrößern muss. Der Vergrößerungsbedarf leitet sich darüber hinaus aus TÜV-relevanten Sicherheitsbestimmungen ab.

Beide Vorhaben entsprechen somit einer städtebaulichen Nachverdichtung und beugen einer Inanspruchnahme von bisher unversiegeltem Boden an anderer Stelle vor.

8. Artenschutz

8.1. Natura 2000 – Gebiete

Da der Recyclinghof unmittelbar an ein Europäisches-Vogelschutzgebiet (Vogelschutzgebiet 5519-401 „Wetterau“) angrenzt und durch den geplanten Ausbau dieses geringfügig in Anspruch nimmt, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in Abstimmung mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung erarbeitet.

Die Natura 2000 – Verträglichkeitsprüfung kommt demnach zum Ergebnis, dass Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete von der Planung marginal betroffen werden. Das unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzende VSG „Wetterau“ wird nur in geringem Umfang durch die Erweiterung des Recyclinghofes flächenmäßig beansprucht bzw. durch Nutzungsänderungen und Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung tangiert. Im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung wurden vorliegende Daten zu Vorkommen wertstellender Brut- und Rastvögel ausgewertet und durch eigens durchgeführte Kartierungen ergänzt.

Die VSG-Verträglichkeitsprüfung kommt auf dieser Grundlage zu dem Ergebnis, dass mit der Erweiterung des Recyclinghofes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes „Wetterau“ verbunden sind (vgl. Natura 2000 – Verträglichkeitsprüfung, NaturProfil, Juni 2022).

8.2. Besonderer Artenschutz gemäß §§ 44, 45 BNatSchG

Da mit den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. seiner Änderung auch Eingriffe in Lebensstätten geschützter Arten verbunden sein könnten, wurde die Betroffenheit und das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, NaturProfil, Juni 2022).

Da es sich beim Änderungsbereich 1 (Gewerbe) um ein Gebiet handelt, das weitgehend einer intensiven baulichen Nutzung unterliegt und hier nur kleinflächig in Vegetationsstrukturen eingegriffen wird, ist auch nur von einer begrenzten artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen. Eine Betroffenheit ist zunächst nur für einzelne siedlungsorientierte Vogelarten denkbar.

Der Änderungsbereich 2 (Recycling-Hof) wird auf Teilflächen ebenfalls bereits intensiv baulich genutzt. Lediglich die Erweiterungsfläche und der südliche Randbereich weisen naturnahe Biotope auf. Hier können Vogelarten der Siedlungsränder, Hecken und Gebüsche vom Vorhaben betroffen sein. Erhebliche Beeinträchtigungen lassen sich in beiden Gebieten durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen ausschließen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden bei Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

- Eine Verletzung oder Tötung von potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung bzw. vorlaufenden Baufeldkontrolle ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind angesichts der Lage und Kleinräumigkeit der Bebauungsplan-Änderung unerheblich.
- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die potenziell vorkommenden geschützten Arten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (erhalt vorhandener Gehölze) ausgeschlossen.

9. Inhalt und Begründung der Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

9.1. Art der baulichen Nutzung

9.1.1. Gewerbegebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Zur Stärkung des innergewerblichen Charakters und zur Sicherung einer flexiblen, nachhaltigen und zukunftssicheren Entwicklung der gewerblichen Flächen sind im GE Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Dies begründet sich auch aus den bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen, die im Gewerbegebiet angesiedelt sind.

Da eine vielseitige Nutzungsstruktur gesichert werden soll, die sich belebend auf das Gewerbegebiet auswirkt, sind zudem auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da diese den gewerblichen Charakter stören würden und sie an anderer Stelle angesiedelt werden sollen.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

9.2.1. Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch Planeintrag im Baufeld festgelegt und richtet sich nach der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet sowie dem Erweiterungsbestreben des ansässigen Gewerbetreibenden.

Dementsprechend ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und darüber hinaus eine Überschreitung der Grundfläche bis zu einer GRZ von maximal 0,9 zulässig. Diese höhere Ausnutzung des Grundstückes resultiert aus den bereits erfolgten und künftig geplanten Gewerbeerweiterungen und ist städtebaulich vertretbar, da das Karbener Gewerbegebiet eine sehr zentrale und äußerst gut angebundene Lage besitzt und somit ein besonders hohes Potenzial besitzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 entspricht den im §17 BauNVO angegebenen Orientierungswerten zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete und wird nicht in vollem Maße ausgenutzt.

9.2.2. Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Es gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 15 m, gemessen vom Höhenbezugspunkt. Die Begrenzung der Gebäudehöhe wurde aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen und sichert einerseits die Integrierung der Gewerbestrukturen in die Stadtsilhouette Karbens und andererseits einen angemessenen Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum.

Damit in den darauffolgenden Leistungsphasen (Hochbau- und Genehmigungsplanung bspw.) ausreichende planerische Flexibilität gewahrt bleibt, wird eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch technisch notwendige Dachaufbauten zugelassen. Zur Steigerung der städtebaulichen und architektonischen Verträglichkeit ist die Höhenüberschreitung auf maximal 1/3 der Dachfläche zugelassen. Des Weiteren müssen die technischen Dachaufbauten dann 1,5 m vom Gebäuderand versetzt sein.

Die durch Planeintrag festgesetzte, maximale Anzahl von vier Vollgeschossen ermöglicht zudem eine vielfältige Nutzbarkeit der Baugebiete und macht das Gewerbegebiet sowohl für produzierende Betriebe als auch für Dienstleister attraktiv.

Da das Plangebiet des Änderungsbereiches 1. bereits erschlossen und bebaut ist, wird der Höhenbezug auf den höchsten Punkt des über die Gesamtlänge des Baugrundstücks angrenzenden Straßenniveaus festgesetzt.

9.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1. Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und so eingetragen, dass alle bestehenden und geplanten Gebäude planungsrechtlich gesichert werden. Dementsprechend sind die Baugrenzen mit einem gleichmäßigen Grenzabständen von 5 m zur Straßenverkehrsfläche im Osten und 2 m im Norden zum benachbarten Grundstück festgesetzt.

Dies ermöglicht es dem Gewerbetreibenden das Grundstück flexibel und effizient auszunutzen sowie einen ausreichend großen Randstreifen zur Verkehrsfläche zu sichern.

9.4. Verkehrsflächen und Stellplätze

9.4.1. Private Verkehrsfläche

Aus brandschutztechnischen Gründen wurde im westlichen Randbereich eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehrumfahrung festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus den Ursprungsbebauungsplänen übernommen.

9.5. Flächen für die Abfallentsorgung

9.5.1. Abfall (Recyclinghof)

Ein zentrales Ziel dieses Änderungsverfahrens ist es Erweiterungsflächen für den Recyclinghof im Karbener Gewerbegebiet planungsrechtlich zu sichern. Dieser stellt den am meisten frequentierten Recyclinghof im Wetteraukreis dar, ist in seiner gegenwärtigen Ausbaustufe jedoch unterdimensioniert und muss dringend vergrößert und modernisiert werden. Der Vergrößerungsbedarf leitet sich aus einer weiter steigenden Nachfrage sowie TÜV-relevanten Sicherheitsbestimmungen ab.

Die Planung läuft bereits seit 2011 in Kooperation mit dem Wetteraukreis und mit dem Änderungsverfahren soll Planungsrecht für das Vorhaben geschaffen werden.

9.6. Grünfestsetzungen

9.6.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten sind für die Außenbeleuchtungen der Straßenräume sowie an Gebäuden im Gewerbegebiet und innerhalb der Fläche für Abfallbeseitigung (Recyclinghof) ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel) zu verwenden.

Entsprechend des hoch aktuellen Leitbildes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wurde die Sicherung und Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens festgesetzt.

9.6.2. Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1. Nr. 25a BauGB

Änderungsbereich 2. Recyclinghof

Der Recyclinghof befindet sich im südlichen Bereich des Karbener Gewerbegebiets und grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ und das Europäische Vogelschutzgebiet (Vogelschutzgebiet 5519-401 „Wetterau“) an. Um negative Einflüsse durch den Betrieb des Recyclinghofs auf die Schutzgebiete zu kompensieren, wurde eine Pflanzfläche im südlichen und östlichen Randbereich des Geltungsbereiches festgesetzt. Die Pflanzfläche schließt direkt an bestehende Gehölzstrukturen an und führt die Randeingrünung nahtlos fort. Für die Pflanzfläche wurden Regelungen in Bezug auf die Qualitäten der Gehölz-, Strauch- und Baumpflanzungen sowie zu Bepflanzungsintensität und -dichte getroffen.

Die Randeingrünung des Recyclinghofes dient nicht nur als Schutz für die Schutzgebiete, sondern bewahrt auch verträgliche Übergangsbereiche in die angrenzenden Landschaftsräume. Zur Sicherung des dauerhaften Erhalts müssen sie gepflegt und bei Verlust ersetzt werden.

Um eine angemessene Begrünung innerhalb des Recyclinghofes zu sichern, sind die nicht überbaubaren bzw. befestigten Grundstücksflächen zu begrünen.

Änderungsbereich 1. Gewerbegebiet

Als Kompensation für die hohe bauliche Dichte, die im Änderungsbereich 1. künftig zulässig sein wird, wurden Festsetzungen getroffen, die mit den Erfordernissen an ein Gewerbegebiet und den gewerblichen Betriebsabläufen vereint werden können und eine angemessene Begrünung sicherstellen.

Die Regelungen in den Textfestsetzungen umfassen Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen (je 10 lfm ein Laubbaum der Auswahlliste 1) sowie der Stellplatzflächen (je 5 zusammenhängende Stellplätze ein Baum der Auswahlliste 2) zur Schaffung eines „allee-artigen“ Charakters. Darüber hinaus müssen die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sowie die nicht versiegelten bzw. befestigten Flächen zwischen den Stellplätzen begrünt werden.

Im Bebauungsplan wurde weiterhin festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Dachbegrünung ist zum einen ein Ausgleich für die von den neuen Gebäuden versiegelten Flächen, zum anderen wirkt sie sich positiv auf das Mikroklima aus und bietet Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten

Zur weiteren Entspannung der klimatischen Situation im Plangebiet, wurde eine Fassadenbegrünung im Bereich von zusammenhängenden, fensterlosen Fassaden, ab einer Fläche von 75 m² festgesetzt. Ergänzend dazu wurde festgesetzt, dass je 5 lfm ein Rankgehölz zu pflanzen ist.

9.6.3. Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1. Nr. 25b BauGB

An den Recyclinghof grenzt im westlichen und im südlichen Randbereich eine Fläche mit erhaltenswerten Gehölzen, Sträuchern und Bäumen an. Dementsprechend wurde diese Fläche mit Bindungen zur Erhaltung der bestehenden Pflanzstrukturen festgesetzt. Da diese Pflanzflächen eine wichtige Funktion als Schutz- und Übergangsbereich des VSG-Schutzgebietes erfüllen, müssen diese dauerhaft gepflegt, erhalten und bei Verlust Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 vorgenommen werden.

10. Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

10.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.1.1. Stellplätze

Um der übermäßigen Versiegelung im Gewerbegebiet entgegenzuwirken und einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt des Grundstücks auszuüben, müssen Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden.

10.2. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

10.2.1. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu sichern und den Grünanteil zu erhöhen, sind die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen, zu 100% als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

11. Hinweise

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

12. Anlagen

Umweltbericht, (NaturProfil, Juni 2022)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (NaturProfil, Juni 2022)

Natura 2000 – Verträglichkeitsprüfung (NaturProfil, Juni 2022)