

Stadt Karben  
Stadtteil Petterweil  
Bebauungsplan Nr. 186  
**„Alter Sportplatz“**  
2. Änderung



Übersicht – Lage

## Begründung

---

Büro Dr. Klaus Thomas  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel  
Tel: 06101/ 582106  
info@buerothomas.com

Bearbeitungsstand: November 2016



**Inhaltsverzeichnis:**

1	Ausgangssituation und Beschlusslage .....	3
2	Lage und Größe des Plangebiets .....	4
3	Planungsrechtliche Situation .....	6
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan .....	6
3.2	Bebauungsplan Nr. 186 .....	6
3.3	Sonstige planungsrechtliche Zusammenhänge .....	8
4	Planung .....	9
4.1	Wohngebiet .....	9
4.2	Öffentliche Grünfläche Walter-Rohmeis-Straße .....	9
4.3	Öffentliche Grünflächen im Süden und Westen .....	9
4.4	Fläche für Stellplätze, Berenger Straße .....	9
5	Naturschutzfachliche Belange .....	10
5.1	Artenschutz – Eingriffe in den Naturhaushalt .....	10
5.2	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich .....	10
6	Redaktionelle Anpassungen .....	11
7	Flächenspiegel / Planungsstatistik .....	11
8	Quellen .....	11

**Weitere Teile der Planung und Anlagen**

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (M. 1/1.000)
- Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich



## 1 Ausgangssituation und Beschlusslage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 13.11.2015 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 186 „Alter Sportplatz“ in der Gemarkung Petterweil gefasst.

Im Rahmen der Planänderung sind verschiedene entwicklungsbedingte Unangepasstheiten zu bereinigen. Vorrangig geht es dabei um einen nicht mehr benötigten, dem seinerzeit geplanten Kindergarten zugeordneten Parkplatzbereich. Außerdem sollen kleinere Abweichungen von der ursprünglichen Planung in den öffentlichen Grün- und Parkplatzflächen berücksichtigt werden.

Im Aufstellungsbeschluss heißt es dazu:

*Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine Optimierung der Planung erreicht und eine Verbesserung der Flächennutzung vor Ort planerisch vorbereitet werden.*

*Die ... Parkplatzfläche, südlich an die bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes überplante Flächenausweisung „Kindergarten“ wird nicht als öffentliche Stellplatzfläche genutzt. Die Fläche soll als zusätzliche Wohnbaufläche für ein Einfamilienhaus ausgewiesen werden. Die angrenzende Grünfläche soll der Vor-Ort-Situation entsprechend im Plan festgesetzt werden. So befindet sich der Spielplatz an anderer Stelle wie im Bebauungsplan dargestellt.*

*Die weiteren im beiliegenden Plan hervorgehobenen „öffentlichen Grünflächen“ sollen entsprechend der tatsächlichen Grundstückssituation als „private Grünflächen“ ausgewiesen werden. Die ebenfalls markierte öffentliche Parkplatzfläche wird als solche erhalten und .. der realisierten Fläche angepasst.*

### Verfahren

Mit den Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Da darüber hinaus die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden.

Das heißt u.a.:

- Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden. Das Verfahren konzentriert sich somit auf die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit der Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
- Von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung kann abgesehen werden.



## 2 Lage und Größe des Plangebiets

### Plangebiet

Der Bebauungsplan Nr. 186 liegt im Norden des Stadtteils Petterweil und umfasst die Neubaugebiete im Dreieck westlich der Rodheimer Straße, nördlich der Berenger Straße und Höfer Weg. Westlicher Gebietsabschluss ist ein – planungsrechtlich öffentlicher – Grünstreifen. Im Süden, anschließend an die vom Bebauungsplan ausgeklammerte ältere Bebauung, ist ein Parkplatzstreifen, der zur Bebauung hin durch – planungsrechtlich ebenfalls öffentliches – Grün eingefasst ist.

Eine im ursprünglichen Plan noch vorgesehene Fläche für einen Kindergarten ist – planungsrechtlich abgesichert durch die 1. Änderung des Bebauungsplan im Jahr 2011 – inzwischen ebenfalls mit Wohnhäusern bebaut. Ausgenommen davon ist bisher eine somit nicht mehr benötigte Parkplatzfläche, die gemäß Beschlusslage ebenfalls einer Wohnbebauung zuzuführen ist.

Zum Plangebiet gehört eine große Spielplatz- und Parkanlage zwischen dieser neuen Bebauung und der Walter-Rohmeis-Straße.

Die Gebietserschließung erfolgt durch die beiden von der Rodheimer Straße abgehenden Straßen, also Walter-Rohmeis- und Berenger Straße. Als Verbindungsschleife fungiert der Höfer Weg.

Die Erschließung rückwärtiger Grundstücke erfolgt durch sehr schmale, befahrbare Wege. Vom Höfer Weg geht nach Westen ein schmaler Stich ab. Für die neue Bebauung zwischen Walter-Rohmeis-Straße und Berenger Straße gibt es eine an die Walter-Rohmeis-Straße angebundene Wegeschleife mit einer nur für Fußgänger und Radfahrer zu nutzende Verbindung zur Berenger Straße.

Der mit der 1. Änderung als Wohngebiet festgesetzte nördliche Bereich ist durch eine Stichstraße erschlossen, die als separate, sehr schmaler befahrbarer Wohnweg neben der inneren Erschließung der westlich angrenzenden gewerblichen Nutzung verläuft. Die Wendemöglichkeit am nördlichen Ende ist ebenfalls unterdimensioniert und eher ein Notbehelf, der im Ernst nur nutzbar ist, wenn dazu auch die privaten Grundstückszufahrten mit genutzt werden.

### Nachbarschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans klammert im Nordosten die Fläche eines ehemaligen Aussiedlerhofes aus. Gebäude und Freiflächen werden derzeit gewerblich genutzt. Westlich schließt sich die offene Agrarlandschaft an. Im Süden setzt sich mit der Bebauung beiderseits der Berenger Straße zunächst die – sehr gediegene – Wohnbebauung fort. Etwas weiter im Süden beginnt der alte Ortskern von Petterweil.





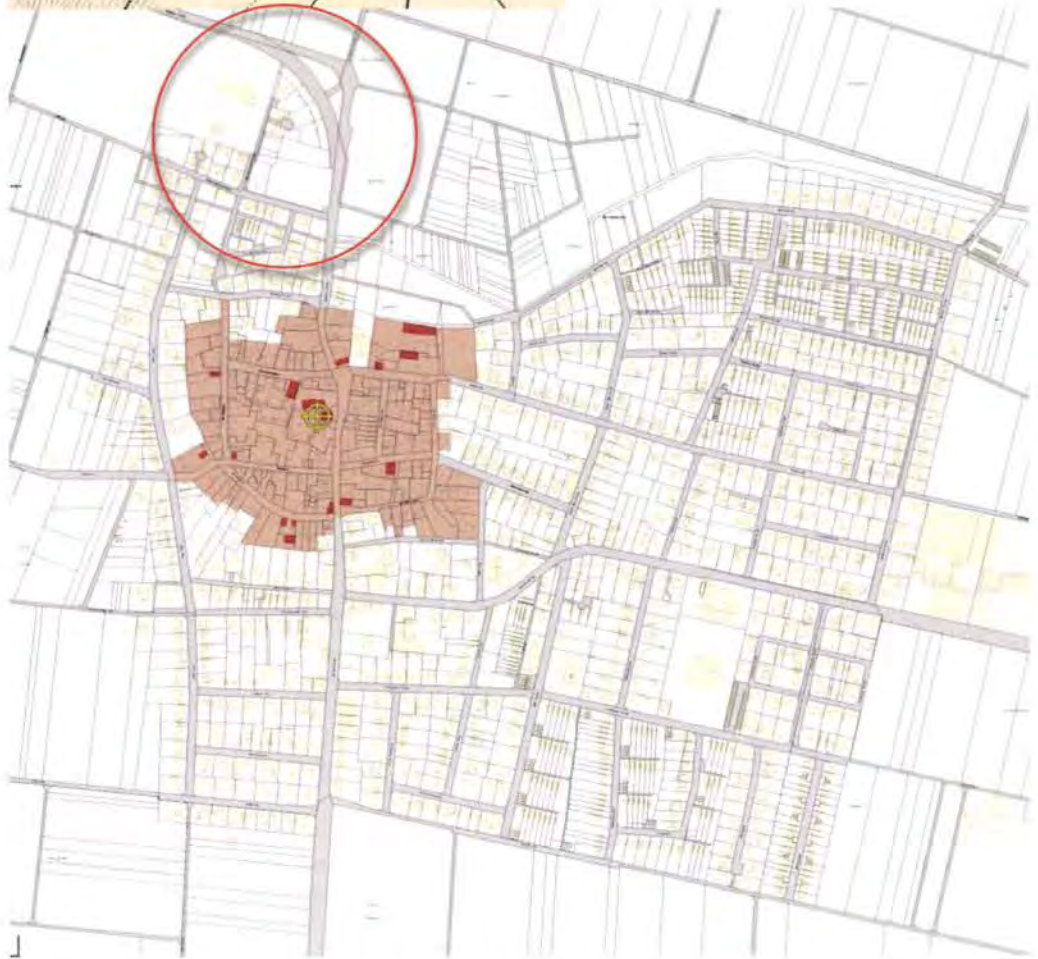
Der Vergleich der heutigen Situation mit historischen Karten verdeutlicht die Überformung des sehr alten Dorfes (Petterweil besetzt eine Kreuzung zweier Römerstraßen) durch die neuen Wohngebiete. Deren weitere Entwicklung sollte zumindest durch eine

informelle Rahmenplanung geklärt werden.



*Petterweil im 19. Jahrhundert.*

„Gesamtanlage“ gem. Landesamt für Denkmalschutz – das Plangebiet liegt im roten Kreis





### 3 Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

In dem am 17. Oktober 2011 in Kraft getretenen Regionalen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt. Die Grünanlagen sind in diese Darstellung eingeschlossen. Die Parkanlage an der Walter-Rohmeis-Straße ist abstrakt als Abschnitt eines im Westen und Osten fortgesetzten Grünzuges dargestellt.



Aus dieser Darstellung ergibt sich, dass sich die Planänderung aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

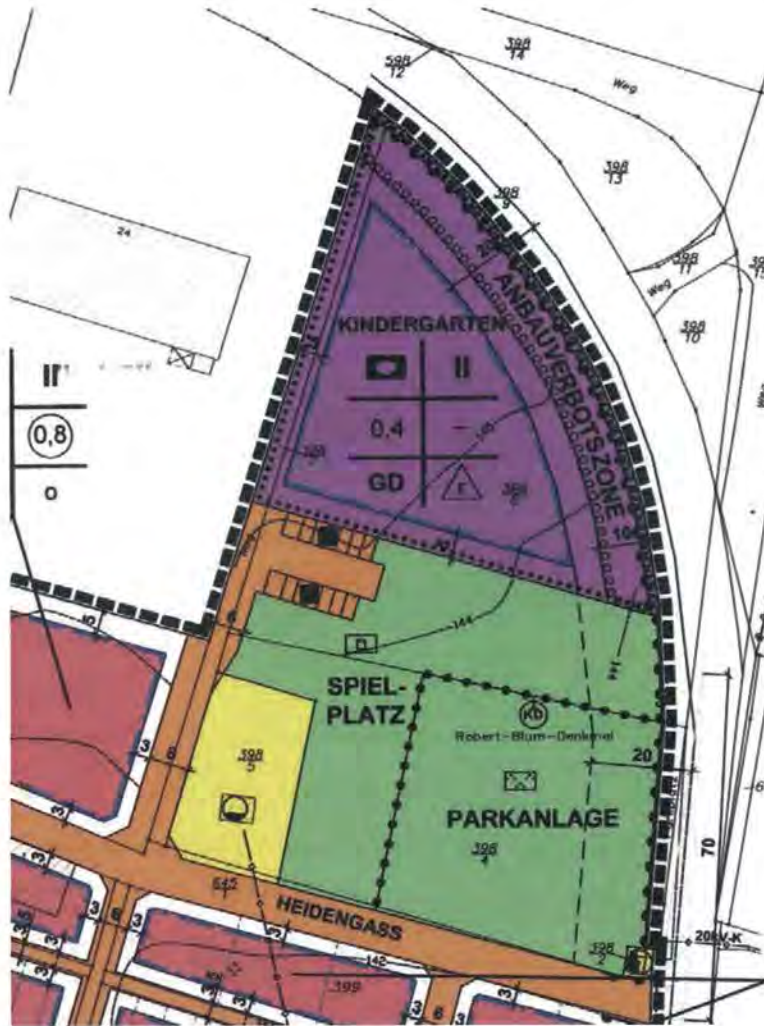
Mit der braunen gemischten Baufläche ist im übrigen das ursprüngliche Dorf gut erkennbar.

*Ausschnitt aus dem Regionalen FNP 2010*

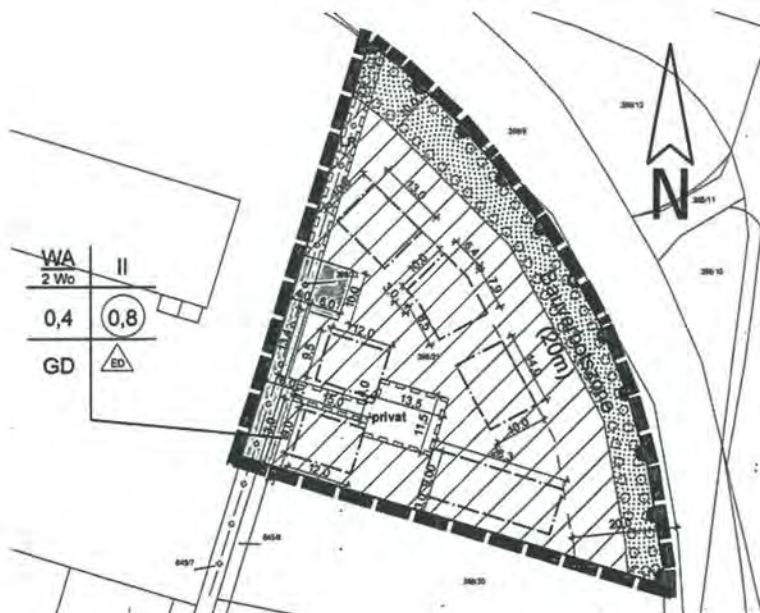
#### 3.2 Bebauungsplan Nr. 186

Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplan 186, mit der am nördlichen Ortsausgang von Petterweil Planungsrecht für eine Kindertagesstätte geschaffen wurde, ist im November 2004 mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden. Gegenstand der 1. Änderung, die im Dezember 2011 bekannt gemacht und rechtskräftig wurde, war die Festsetzung eines Wohngebiets in diesem Bereich.





Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 186, 2004



Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 186, 2011 – die gesamte ehemalige Kindergartenfläche ist jetzt als Wohngebiet festgesetzt.



### 3.3 Sonstige planungsrechtliche Zusammenhänge

Grundsätzlich ergeben sich durch die Änderungen keine neuen Gesichtspunkte in Bezug auf die üblicherweise zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen – Altlasten, Ver- und Entsorgung usw. Das betrifft auch die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange des Bodenschutzes. Die Auswirkungen auf den Boden und damit auch den vorsorgenden Bodenschutz haben im Rahmen der Planänderung nur eine geringe Bedeutung, da der eigentliche Änderungsbereich nur einen kleinen Teilbereich von ca. 370 qm der Grünanlage der rechtskräftigen Planung betrifft.

Darüber hinaus betreffen die inhaltlichen Änderungen – Festsetzung von „Allgemeinem Wohngebiet“ anstelle des Parkplatzes und eines Randbereichs der derzeitigen Spielplatzfläche nur einen sehr kleinen Bereich. Zudem handelt es sich bei den Anpassungen der Grünflächen lediglich um eine planungsrechtliche Neuetikettierung, die an der realen Nutzung nichts ändert.

In diesem Zusammenhang geht es deshalb nur um einige Richtigstellungen bzw. der Klärung dienliche Ergänzungen zu den Aussagen in den Vorgängerplänen.

**Wasserwirtschaftliche Belange** werden durch die Änderungen nicht berührt.

- Eine in der Ursprungsfassung des Bebauungsplans von 2004 eingetragene Entleerungsleitung, die von der Brunnenanlage in der Heidengass nach Südosten abgeht, existiert nicht mehr. Sie wurde in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.
- Der von Osten kommende Mühlgraben ist im Geltungsbereich des Bebauungsplan 186 im Zuge der parallel zur Walter-Rohmeis-Straße verlaufenden Wegeparzelle verrohrt.
- Die in den Katastergrundlagen dargestellte Grabenparzelle am südlichen Gebietsrand hat keine Funktion mehr.<sup>1</sup>
- Das gesamte Plangebiet liegt im qualitativen Heilquellenschutzgebiet I. Der westliche Teil liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets. Die Abgrenzung wurde weiterhin nachrichtlich übernommen.

**Stromleitung:** Die im Plan von 2004 eingetragene Stromleitung zwischen Brunnenanlage und Berenger Straße gibt es nicht.

**Öffentliche Verkehrsfläche:** Bei dem kleinen Streifen öffentlicher Verkehrsfläche an der Rodheimer Straße handelt es sich um die vorhandene Bushaltestelle.

**Kulturdenkmal:** Bei dem im rechtskräftigen Plan nachrichtlich übernommenen Kulturdenkmal handelt es sich um das Robert-Blum-Denkmal, das an den 1948 hingerichteten Abgeordneten der Deutschen Nationalversammlung erinnert.

---

<sup>1</sup> Vergl. Seite 13 der Begründung zum Bebauungsplan von 2004





## **4 Planung**

### **4.1 Wohngebiet**

Die Festsetzungen zum allgemeinen Wohngebiet in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung sind dem nördlich angrenzenden Bereich der 1. Änderung angepasst. Einen städtebaulichen Grund davon abzuweichen gibt es nicht.

Allerdings ergeben sich bei der Überlagerung der ursprünglichen Planung mit der 1. Änderung und der aktuellen Katastergrundlage, die wiederum auf einem seinerzeit nicht gebräuchlichen Koordinatensystem basiert, Verschiebungen. Die verschiedenen Grundlagen sind nicht exakt in Deckung zu bringen. Die aktuelle Änderung orientiert sich deshalb in Bezug auf die an der L 3352 ausgerichteten, von der Bauverbotszone abgeleiteten Baugrenzen an der tatsächlichen Bebauung. Auf die Festsetzung einzelner überbaubarer Flächen wird verzichtet. Die überbaubare Fläche läuft – entsprechend der üblichen Praxis – als Streifen durch.

Für die zusätzlichen und angepassten Wohngebietsflächen im Norden und im Nordwesten werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aus den angrenzenden Bereichen übernommen.

### **4.2 Öffentliche Grünfläche Walter-Rohmeis-Straße**

Die bisher festgesetzte Grenze unterschiedlicher Nutzung und die damit vorgenommene Unterscheidung zwischen einem „Spielplatzbereich“ und einer „Parkanlage“ wird ersatzlos aufgegeben. Einen städtebaulichen Grund für diese Differenzierung gibt es aufgrund der tatsächlichen Nutzung nicht. Mit dieser Vereinheitlichung werden zudem zukünftige Entwicklungen und Anpassungen in Bezug auf Nutzung und Ausstattung erleichtert. Der gesamte Bereich wird als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt.

### **4.3 Öffentliche Grünflächen im Süden und Westen**

Die zum Abschluss der Baugrundstücke im Süden, an der Berenger Straße, und im Westen vorgesehenen öffentlichen Grünstreifen werden – entsprechend den gewünschten Nutzungsverhältnissen – als „private Grünflächen“ den angrenzenden Grundstücken zugeordnet. Mit der Festsetzung als Grünfläche ist klargestellt, dass diese Grünstreifen nicht Teil der Bemessungsflächen für das Maß der baulichen Nutzung sind. Die geänderte Festsetzung führt also nicht zu einer weiteren Intensivierung der baulichen Nutzung.

### **4.4 Fläche für Stellplätze, Berenger Straße**

Die öffentliche Fläche für Stellplätze an der Berenger Straße wird als durchgehender Streifen parallel zur Straße vereinfacht. In diesem Rahmen ist – wie bei allen öffentli-



chen Verkehrsflächen im Plangebiet – keine Vorgabe für die weitere Ausgestaltung dieses Streifens im Detail enthalten. Aufgrund dessen erfolgt in der Zeichenerklärung eine redaktionelle Veränderung: der Begriff „Straßenverkehrsfläche“ wird durch „öffentliche Verkehrsfläche“ ersetzt.

In diesem Sinne wird auch die Parkplatzfläche im Gebietsinnern, an der Straße „Am alten Sportplatz“ redaktionell vereinfacht.

## **5 Naturschutzfachliche Belange**

### **5.1 Artenschutz – Eingriffe in den Naturhaushalt**

Die gemäß Beschluss vorzunehmenden Änderungen bei den Grünflächen und den öffentlichen Stellplätzen beinhalten letztlich die korrekte planungsrechtliche Einordnung der jeweiligen Bereiche. An der Nutzung und an den Nutzungsmöglichkeiten ändert sich nichts. Praktische Auswirkungen in Bezug auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten ergeben sich somit nicht.

Bei der Festsetzung eines Baugebiets ist zu unterscheiden zwischen

- dem bisherigen Parkplatzbereich: Dieser Bereich ist bis auf schmale Randzonen als Asphaltfläche völlig versiegelt und wird unter anderem derzeit als Basketballplatz genutzt. Die Nutzung als Baugrundstück führt also zu einer Teilentsiegelung und damit grundsätzlich zu einer Verbesserung in Bezug auf Belange des Natur- und Artenschutzes.
- dem südlich daran anschließenden Bereich zwischen Parkplatz und der Brunnenanlage: Dieser Bereich ist unversiegelter Teil der Grünanlage. Die Nutzung als Baugrundstück führt zu einer Teilversiegelung.

Letztlich heben sich diese Veränderungen bzw. Umnutzungen in etwa gegenseitig auf.

### **5.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Im Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB sind Eingriffe aufgrund der Planänderung grundsätzlich zulässig. Ungeachtet dessen wird in diesem Fall eine Bilanzierung der Eingriffe vorgenommen und dem planungsrechtlichen Bestand gegenüber gestellt. Dabei wird zwischen dem Bereich der 1. Änderung und dem von der 1. Änderung nicht berührten Teil des ursprünglichen Plans unterschieden.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Die seinerzeitigen Überlegungen zur Bilanzierung der 1. Änderung, die auf dem ursprünglichen Bestand basierte – s. Begründung zur 1. Änderung, S. 10 - werden im Zuge dessen gegenstandslos.



Im Ergebnis erweist sich, dass die aktuelle 2. Änderung lediglich zu minimalen Veränderungen in Bezug auf die Bilanzierung führt. Die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen stellt sich mit der 2. Änderung damit nicht.

## 6 Redaktionelle Anpassungen

Im Rahmen der Planänderung wurden einzelne Textteile des Gesamtplans an aktuelle Rechtsgrundlagen und Vorgaben angepasst. Diese Ergänzungen betreffen einerseits die textlichen Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmälern und zu Regenwassernutzungsanlagen sowie die aktuellen Rechtsgrundlagen und sind redaktioneller Art. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht.

## 7 Flächenspiegel / Planungsstatistik

Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 6.367 qm =	16,1 %
Private Verkehrsfläche	ca. 285 qm =	0,7 %
Versorgungsflächen	ca. 852 qm =	2,1 %
Private Grünflächen	ca. 2.632 qm =	6,7 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 4.934 qm =	12,5 %
Grundstücksflächen	ca. 24.464 qm =	61,9 %
Gesamtfläche des Plangebiets	ca. 39.534 qm =	100%

## 8 Quellen

Der Bearbeitung lagen u.a. zu Grunde:

- Geoportal Hessen – Internet
- 2004, Planunterlagen B-Plan 186
- 2011, Planunterlagen B-Plan 186, 1. Änderung



**Stadt Karben - Petterweil, Bebauungsplan Nr. 186 "Alter Sportplatz", 2. Änderung**

Sp.	Typ-Nr.	Bezeichnung	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm		Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz		
			vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	Sp. 8 - Sp. 10	Sp. 8 - Sp. 10	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
F	10.510	1. Planungsrechtlicher Bestand rechtskräftige Planung											
L	10.510	Verkehrsfläche	3	6.818				20.454	0	0		20.454	
Ä	10.710	Dachflächen WA 0,4	3	8.031				24.093	0	0		24.093	
C	11.221	Hausgärten WA	14	12.046				168.644	0	0		168.644	
H	11.221	Versorgungsflächen	14	830				11.620	0	0		11.620	
E	11.221	öffentliche Grünfläche	14	7.289				102.046	0	0		102.046	
N													
B		2. Planungsrechtlicher Bestand 1. Änderung											
I	10.510	Verkehrsfläche	3	254				762	0	0		762	
L	10.710	Dachflächen WA 0,4 (früher Kita)	3	1.256				3.768	0	0		3.768	
A	11.221	Hausgärten WA (früher Kita)	14	1.884				26.376	0	0		26.376	
N	11.221	öffentliche Grünfläche	14	910				12.740	0	0		12.740	
Z	10.510	private Verkehrsfläche	3	216				648	0	0		648	
								0	0	0		0	
		3. Planung						0	0	0		0	
	10.510	Verkehrsfläche	3			6.367		0	0	19.101		-19.101	
	10.710	Dachflächen WA 0,4	3			9.786		0	0	29.358		-29.358	
	11.221	Hausgärten WA	14			14.678		0	0	205.492		-205.492	
	11.221	Versorgungsflächen	14			852		0	0	11.928		-11.928	
	11.221	öffentliche Grünfläche	14			4.934		0	0	69.076		-69.076	
	10.510	private Verkehrsfläche	3			285		0	0	855		-855	
	11.221	private Grünfläche	14			2.632		0	0	36.848		-36.848	
				39.534					0				
				39.534		39.534		371.151		372.658		-1.507	

