

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG.....	2
1.1 Anlass und Ziel der Änderung der Bebauungspläne.....	2
1.2 Rechtliche Grundlagen.....	4
1.3 Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	5
1.4 Übergeordnete Planungen	5
1.4.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	5
2. BESTANDSSITUATION.....	8
2.1 Flächennutzungen.....	8
2.2 Verkehrliche Erschließung.....	8
2.3 Ver- und Entsorgung.....	8
2.5 Altlasten, Boden-/ Grundwasserverunreinigungen.....	8
3. PLANUNG.....	9
3.1 Art der baulichen Nutzung	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	10
3.4 Verkehrliche Erschließung.....	10
3.5 Ver- und Entsorgung.....	11
3.6 Bindungen für die Erhaltung sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen.....	12
3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	12
3.9 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	13
3.10 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	13
4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	15
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	15
4.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.....	15
4.3 Artenschutz.....	17
5.BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	17
5.1 Werbeanlage (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO).....	17

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Änderung der Bebauungspläne

Mit dem im Jahr 2004 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 153 „Am Brunnenweg“ hat die Stadt Karben die Siedlungserweiterung zwischen den Stadtteilen Groß-Karben und Kloppenheim fortgeführt. Im Anschluss an die bestehende Ortsmitte mit Bürgerzentrum und der umgebenden gemischten Bau- und Nutzungsstrukturen (mit Wohnungen, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen) wurde ergänzend die Ausweisung eines Neubaugebietes vorgenommen. Der Bebauungsplan, der überwiegend Allgemeine Wohngebiete ausweist, ist mittlerweile größtenteils umgesetzt. Lediglich die nördlich an der Bahnhofstraße gelegenen, bisher als Mischgebiet ausgewiesenen Bereiche sind, mit Ausnahme eines Gebäudes, noch nicht bebaut und stellen somit eine bauliche Lücke in der Ortsmitte dar. Die Stadt Karben hat daher neue Möglichkeiten gesucht, um den bislang noch brachliegenden Bereich als Eingangsbereich zur Ortsmitte zu entwickeln.

Der Bereich östlich der Luisenthaler Straße soll nun einer - abweichend von der ursprünglichen Konzeption - neuen Nutzung und Bebauung zugeführt werden. So sah die bisherige Planung die Entwicklung bzw. Errichtung eines öffentlichen Platzes (Krnover Platz) an dieser Stelle vor, umgeben von Gebäuden mit Mischnutzung. Der öffentliche Platz soll nun an anderer Stelle, nahe dem Bürgerzentrum, als Rathausplatz errichtet werden.

Geplant ist im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die Errichtung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes mit einem großen Cafe sowie einer kleineren Einzelhandelsfläche und Büros. Der Lebensmittelmarkt wird von einem bisher in der St.-Egrève-Straße ansässigen Markt verlagert, der für die örtliche Bevölkerung die Funktion eines Nahversorgers übernimmt und in Hinblick auf seine Lage vor allem die fußläufige, wohnungsnahe Versorgung sicherstellt. Der Markt ist am derzeitigen Standort in das Erdgeschoss eines bestehenden Gebäudes integriert und somit Bestandteil der Ladenzeile in der St.-Egrève-Straße. Dies bedeutet zugleich aber auch, dass hier keine Möglichkeit zur baulichen Erweiterung besteht. Mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von etwa 660 m² entspricht der bestehende Markt nicht mehr den heute üblichen Marktgrößen eines Vollsortimenters.

Aufgrund der beabsichtigten Verkaufsflächengröße von ca. 1.400 m² (plus 150 m² für das Cafe) handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, welches üblicherweise nur in einem Sondergebiet oder Kerngebiet zulässig ist.

Zur Umsetzung des Planziels ist die Schaffung von Bauplanungsrecht erforderlich. Vorliegend soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel / Dienstleistung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO und ein Mischgebiet zur Ausweisung gelangen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgt zugleich eine Neuordnung der Verkehrsanbindung durch die Errichtung eines Kreisverkehrs, um das Plangebiet bzw. das Gesamtareal der Luisenthaler Straße an die L 3205 (Bahnhofstraße) anzubinden.

Da sich eine für die Erschließung notwendige Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 149 „Im Hain“ und des Bebauungsplans Nr. 125-3 „Gewerbegebiet“ befindet, sind diese ebenfalls von der Änderung betroffen. Die Änderung soll durch eine Überlagerung der betroffenen Pläne mit dem Bebauungsplan Nr. 199 „Brunnenweg II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan „Brunnenweg II“ dient der Nachverdichtung von Flächen, bei den Planungszielen handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 13.470 m². Die mögliche Grundfläche liegt insofern deutlich unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 genannten Schwelle von 20.000 m².

Die Änderung der Bebauungspläne hat das Ziel, ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung, ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel / Dienstleistung und ein Mischgebiet auszuweisen und Planungsrecht für den Kreisverkehr in der Bahnhofstraße zu schaffen.

Nach § 3c UVPG i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG bedarf es der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Diese kommt zum Ergebnis, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und daher keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (siehe Anlage).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (vgl. Kapitel 4.2). Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:
 - von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden,
 - der betroffenen Öffentlichkeit kann innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
 - den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden
 - von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen;
2. kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (§ 13a BauGB) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.2 Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) m.W.v. 01.05.1993

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180)
5. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548)

1.3 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Randbereich der Gemarkung Kloppenheim und umfasst von Flur 2, das Flurstück 457 tlw. und von der Flur 7, die Flurstücke 22/1 tlw., 25/1 tlw., 26/1 tlw., 354 tlw., 355 tlw., 386 tlw., 547/1 tlw., 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566/1, 566/2, 566/3, 567, 568, 569, 570, 571/1, 571/2, 571/3, 572, 573/1, 573/2, 574/3, 574/4, 575/1, 575/2, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583 und 584.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ungefähr 1,35 ha.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 ist der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) in Kraft getreten, der den Regionalplan und den Flächennutzungsplan in einem Planwerk zusammenfasst. Im RegFNP wird Karben als Unterzentrum ausgewiesen und das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt (vgl. Abb. 1). Gemischte Bauflächen sind Flächen, die dem Erhalt und der Entwicklung einer städtebaulichen Nutzungsmischung zwischen den Funktionen des Wohnens, gewerblicher Nutzungen und der Versorgung dienen sollen, soweit sie miteinander verträglich sind oder sich nicht wesentlich stören (vgl. S. 30 RegFNP).

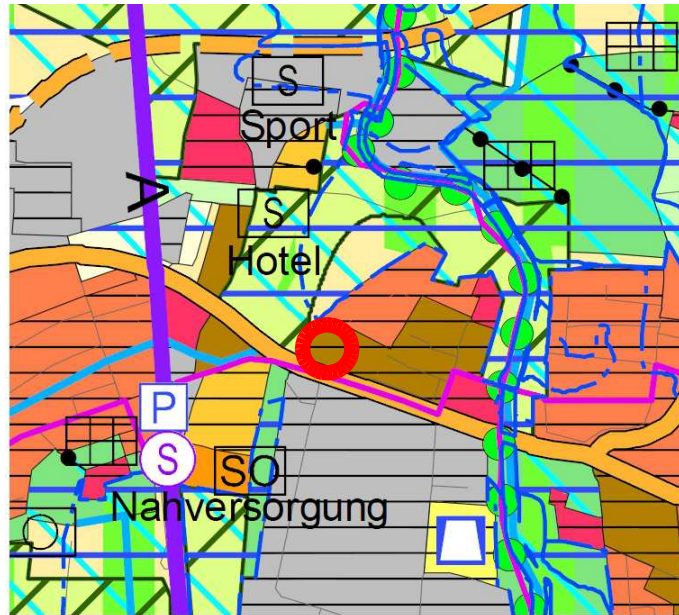


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RegFNP

Es wird auch auf den großflächigen Einzelhandel näher eingegangen. Die unter die Begriffe Zentralitätsgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtungsverbot fallenden Ziele der Raumordnung sind hier von besonderer Bedeutung.

Zentralitätsgebot:

Nach dem RegFNP ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Es besteht aber die Ausnahmeregelung, dass auch Unterzentren als Standorte für den großflächigen Einzelhandel in Betracht kommen. Hierzu wird unter Z3.4.3-2 formuliert:

„Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.“

Wie bereits erwähnt, ist Karben im RegFNP als Unterzentrum ausgewiesen. Mit einer angestrebten Verkaufsfläche von 1.400 m² für den zu verlagernden Lebensmittelmarkt, der hinsichtlich seiner Betriebsstruktur als Lebensmittel-Vollsortimenter anzusprechen ist, entspricht das Vorhaben der Zielformulierung. Die Verkaufsflächengrenze würde auch unter Einbeziehung der weiteren geplanten Verkaufsflächen im Geltungsbereich (Cafe: 150 m² und Einzelhandel: 450 m²) nicht überschritten werden.

Städtebauliches Integrationsgebot:

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen enge bauliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen.

Das Plangebiet befindet sich in der neuen Ortsmitte von Karben. Die Umgebung ist von mischgenutzten Gebieten sowie nördlich durch das Wohngebiet Brunnenweg geprägt. Das Plangebiet weist somit eine städtebaulich integrierte Lage auf.

Der bisherige Standort des zu verlagernden Marktes befindet sich in räumlicher Nähe, so dass der bisherige Einzugsbereich nicht wesentlich verändert wird und der Markt weiterhin der Funktion als Nahversorger gerecht wird.

Beeinträchtungsverbot:

Das Beeinträchtungsverbot umfasst insbesondere die Maßgabe, dass durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Vorliegend handelt es sich um das Vorhaben der Verlagerung und Erweiterung eines im Ort bereits ansässigen Lebensmittelmarktes. Der derzeitige Standort des zu verlagernden Lebensmittelmarktes befindet sich nur rund 150 m östlich des neuen Standortes und ist bisher in den mischgenutzten Gebäuden entlang der St.-Egrève-Straße, Nähe Rathausplatz, untergebracht.

Er dient vor allem der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung im nordwestlichen Teil Karbens, insbesondere in den Wohngebieten nördlich der Bahnhofstraße.

Mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von 660 m² liegt der Markt deutlich unter der heute gängigen Marktgröße und wird daher den Anforderungen eines modernen und leistungsfähigen Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) nicht mehr gerecht. Bereits im Jahr 2002 hat die Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel¹ ermittelt, dass aufgrund der für einen Vollsortimenter typischen umfangreichen Sortimentsstruktur ein Supermarkt einen Mindestflächenbedarf von 1.270 m² aufweist. Die seit dem Erscheinen des Berichts fortlaufenden Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel (Zunahme der Angebotsvielfalt, Trend zu einer kundenfreundlichen Warenpräsentation mit niedrigeren Regalhöhen und verbreiterten Warengängen) begründen eine weitere Zunahme des Verkaufsflächenbedarfs.

Aufgrund der Nähe zum bisherigen Standort ist davon auszugehen, dass der bisherige Einzugsbereich des Marktes beibehalten wird und somit keine Auswirkungen auf die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Für die freiwerdende Verkaufsfläche wird eine raumverträgliche Nutzung gesucht. Gespräche mit den Eigentümern und mit der Gruppe der Betreiber des zu verlagernden Marktes sollen sicherstellen, dass es zu keiner Überversorgung kommt. Eine weitere denkbare Steuerungsmöglichkeit wäre eine Regelung über die notwendigen und nachweisbaren Stellplätze. Für den Lebensmittelmarkt sind für den bisherigen Standort 25 private Stellplätze nachgewiesen. Nach der z.Zt. gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Karben ist diese Anzahl für die vorhandene Nutzung allerdings nicht ausreichend. Sollte der Bestandsschutz durch Änderung der Nutzungen entfallen und die gültige Stellplatzsatzung zur Anwendung kommen müssen, erscheint eine neue Nutzung als Verbrauchermarkt nicht mehr möglich.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Vorhaben mit der im Regionalplan formulierten Leitvorstellung übereinstimmt. Hiernach muss eine angemessene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in zumutbarer Entfernung sichergestellt sein. Die Stadt Karben geht daher davon aus, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht entgegen

¹Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO vom 30.04.2002

2. BESTANDSSITUATION

2.1 Flächennutzungen

Das Plangebiet befindet sich an der östlichen Gemarkungsgrenze von Kloppenheim und wird im Norden und Westen von der Luisenthaler Straße und im Süden von der Bahnhofstraße begrenzt. Im Westen schließt sich Mischnutzung (Hotel, Handel, Wohnen) und im Norden Wohnbebauung an. Der westlich angrenzende Bereich ist derzeit ebenfalls noch unbebaut. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 153 „Am Brunnenweg“ sieht hier die Ausweisung eines Mischgebietes vor. Der Bebauungsplan Nr. 149 „Im Hain“, der im östlichen Teil des Geltungsbereiches des Plangebietes liegt, sieht Kerngebiet vor. Der Bebauungsplan Nr. 125-3 „Gewerbegebiet“, in dessen Geltungsbereich ein Teilbereich des geplanten Kreisverkehrs liegt, sieht für die betroffenen Flächen einen öffentlichen Rad- und Fußweg, Straßenbegleitgrün mit Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern sowie artenreiche extensiv gepflegte Wiese (mit 2-maliger Mahd im Jahr, ohne Düngung) vor.

Der Kernbereich des Plangebietes stellt sich – mit Ausnahme der Solitärbebauung im südwestlichen Teilbereich – als brachliegende Grünfläche ohne Erholungsfunktion dar. Lediglich die Stellplätze entlang der Luisenthaler Straße sind bereits realisiert.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteinschließung des Planstandortes bzw. des Neubaugebietes „Brunnenweg“ verläuft bisher nur einseitig über die Bahnhofstraße. Aus Richtung Innenstadt kommend führt eine separate Linksabbiegespur auf der Bahnhofstraße auf die Luisenthaler Straße. Von dieser kann das Plangebiet wiederum auch nur in Richtung Kloppenheim, also stadtauswärts, verlassen werden.

Um das Plangebiet aus Richtung Kloppenheim zu erreichen bzw. um in Richtung stadteinwärts zu fahren, bedarf es daher eines Umweges über die Kreuzung Bahnhofstraße – Rathausplatz und damit verbunden der Durchquerung des Neubaugebietes, was zu einer unnötigen Lärmbelastung im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet führt.

Das Plangebiet ist hinsichtlich des ÖPNV bereits an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen.

Die nächste Bushaltestelle Klein-Karben Kino befindet sich in ca. 200 m Entfernung Fußweg (Linie 7 VGO Groß-Karben – Friedberg sowie Anruf-Sammel-Taxi). Die nächstgelegenen Haltestellen sind Groß-Karben Bürgerzentrum sowie Groß-Karben Bahnhof, wo auch die Buslinie 26 im 30-Minuten-Takt verkehrt (Rosbach - Bad Vilbel)

Zudem befindet sich in ca. 550 m Entfernung (Fußweg) der Bahnhof von Karben mit S-Bahn-Anschluss (Linie S 6 Friedberg - Frankfurt).

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Medien zur technischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind bereits vorhanden.

2.5 Altlasten, Boden-/ Grundwasserverunreinigungen

Der Stadt Karben liegen keine Hinweise auf Altlasten, Boden- oder Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet vor (s.a. vorangegangenes Bauleitplan-Verfahren).

3. PLANUNG

Mit Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 199 „Brunnenweg II“ werden die überlagerten Teile der Bebauungspläne Nr. 149 „Im Hain“, Nr. 125-3 „Gewerbegebiet“ sowie Nr. 153 „Am Brunnenweg“ außer Kraft gesetzt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Das bereits vorhandene Gebäude im Plangebiet (Nutzung als Apotheke, Büro- und Wohngebäude) wird in seinem Bestand erfasst. Um den Charakter der neuen Ortsmitte zu bewahren und zusätzliche Lärmimmissionen zu vermeiden, sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung (SO1) gemäß § 11 Abs. 3 BauGB

In dem Sondergebiet sind zulässig:

- ein Lebensmittel-Vollversorger- und Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m²
- ein Cafe / Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m²

Wie schon in Kapitel 1.4.1 erläutert, ist eine Vergrößerung des bestehenden Lebensmittelmarktes in der St.-Egrève-Straße notwendig geworden. Um weiterhin die Nahversorgung im Einzugsbereich anbieten und gewährleisten zu können, ist die geplante Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² unabdingbar. Durch die räumliche Nähe und die Baulücke in der neuen Ortsmitte bietet sich die Verlagerung für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes an.

SO2: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel / Dienstleistung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment von Gütern für den mittel- und langfristigen Bedarf (gemäß der Sortimentsliste des RegFNP) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 450 m² sowie konsumnahe Dienstleistungen (wie Post und Bank, Arzt und Apotheke, Gastronomie und Friseur) zulässig. Das Warenangebot des in SO1 zulässigen Lebensmittelmarktes wird dadurch ergänzt und gleichzeitig ein Überangebot von bestimmten Warengruppen, die dort bereits angeboten werden dürfen, verhindert. Darüber hinaus sind nicht störende Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig, was die gewünschte Entwicklung eines Zentrumsbereichs unterstützt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl:

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Dieses Baugrundstück stellt im baurechtlichen Sinne eine räumlich zusammenhängende Fläche dar, die baulich einheitlich genutzt werden soll und nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit Gebäuden überbaut werden darf. Zur Ermittlung der Ausnutzungsziffern können die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehenden Grundstücke (wie z.B. Stellplatzflächen, Anteile an privaten Verkehrsflächen) zu Grunde gelegt

werden. Es ist nicht zwingend, dass die Baugrundstücke mit dem Buchgrundstück übereinstimmen.

Für die Gebiete SO1 und SO2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für SO1 wird eine GFZ von 0,8 und für SO2 eine GFZ von 1,6 festgelegt.

Für das Mischgebiet werden die Festsetzungen aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 153 „Am Brunnenweg“ übernommen und eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 gemäß der Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen der umliegenden Bebauung und führen zu einer städtebaulichen Integration des geplanten Vorhabens.

Um die erforderlichen Stellplätze (so wie es die Stellplatzsatzung vorsieht) auf der vergleichsweise kleinen Fläche unterbringen zu können, wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Grundflächenzahl in SO1, SO2 und MI für die Errichtung von Stellplätzen auf bis zu 1,0 überschritten werden darf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Überschreitung nur geringfügig auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch Versiegelung auswirken dürfen. Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass Stellplätze nur mit einer wasserdurchlässigen Weise errichtet werden dürfen, um den Versiegelungsgrad des Bodens möglichst gering zu halten. Die Einhaltung der Grenzen würde außerdem zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen, da die Stellplätze für die vorgesehene Nutzung nicht in ausreichender Zahl zur Verfügung gestellt werden könnten.

Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe:

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird zunächst über die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (für SO1: Z = 1; für SO2: Z = 2; für MI: Z = 3) vorgegeben. Da die Hessische Bauordnung für Vollgeschosse nur eine Mindesthöhe vorgibt, lässt sich durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse keine genaue Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen erreichen. Um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Baukörper in den Bestand einfügen, dem eine Geländehöhe von etwa 113,00 m üNN zu Grunde liegt, wird ergänzend festgesetzt, dass die maximale Traufhöhe folgende Werte nicht überschreiten darf:

SO1 und SO2: 123,00 m üNN

MI: 124,00 m üNN

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, und die Stellung der Baukörper wird durch die Baugrenzen vorgegeben. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird die überbaubare Grundstücksfläche, innerhalb derer die baulichen Hauptanlagen zum Liegen kommen müssen, im nördlichen und westlichen Bereich flächig ausgewiesen, so dass diese eine Abschirmung der Stellplatzflächen zu den nächstgelegenen Wohngebäuden bzw. dem Hotel darstellen. Die Baugrenzen innerhalb des MI-Gebiets werden aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Luisenthaler Straße. Die Anbindung dieser an die südlich vorbei führende Landesstraße L 3205 (Bahnhofstraße) ist derzeit nur einseitig geregelt.

So kann das Plangebiet von der Bahnhofstraße direkt nur aus Richtung Innenstadt über eine separate Linksabbiegespur in die Luisenthaler Straße erreicht und von dieser ausgehend auch nur Richtung stadtauswärts über eine Rechtsabbiegespur verlassen werden. Um das Plangebiet aus Richtung Kloppenheim zu erreichen bzw. das Plangebiet in Richtung Innenstadt zu verlassen, ist zur Zeit eine Durchquerung des Neubaugebietes Brunnenweg nicht vermeidbar.

Die Verlagerung des Lebensmittelmarktes an den Planstandort generiert dort ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. In Hinblick auf die geplante Nutzung und Bebauung soll daher die Anbindung der Luisenthaler Straße an die Bahnhofstraße über die Errichtung eines Kreisverkehrs (Radius 18 m) geregelt werden, der gleichzeitig auch das Gewerbegebiet direkt an die Landesstraße anbindet.

Die Andienung des Lebensmittelmarktes soll über die St.-Egrève-Straße erfolgen. Es ist geplant, die Lkw über die Kreuzung Bahnhofstraße / Rathausplatz weiter über die nördliche und westliche St.-Egrève-Straße zu führen. An der südöstlichen Ecke des geplanten Lebensmittelmarktes besteht die Möglichkeit, rückwärts in den eingehausten Andienungsbereich einzufahren. Die Ausfahrt aus dem Gebiet erfolgt auf der gleichen Route.

Für den nichtmotorisierten Individualverkehr sind die entsprechenden Anlagen entlang des Plangebiets in Form von öffentlichen Fuß- und Radwegen bereits umgesetzt.

ÖPNV

Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist durch die nahegelegenen Haltestellen sowie den mit S-Bahn-Haltestelle gegeben (vgl. Kap. 2.2 „Verkehrliche Erschließung“).

3.5 Ver- und Entsorgung

Um einen problemlosen Anschluss an die jeweiligen Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten, ist festgesetzt, dass die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig sind, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besondere Fläche festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Die Erschließung des Baugebiets mit Einrichtungen der Ver- und Entsorgung werden wie folgt gesichert:

Versickerung

Auf allen Stellplatzflächen im Plangebiet sind versickerungsfähige Beläge vorgesehen, um den Oberflächenwasserabfluss zu reduzieren und damit die Kanalisation zu entlasten.

Ausnahmen davon sind nur zulässig, wenn dem nicht-rechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In diesen Fällen ist bei der zuständigen Behörde ein Befreiungsantrag mit entsprechender Begründung zu stellen.

Löschwasser:

Die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge (min. 1.600 l/min über 2 Stunden) ist gewährleistet. Der Einbau von ausreichend dimensionierten Hydranten wird bei der Planung des Wasserversorgungsnetzes berücksichtigt.

Trinkwasserversorgung / Entwässerung

Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Infrastrukturnetz gesichert werden. Die Entwässerung des Baugebietes soll im Mischsystem

erfolgen und an die Kläranlage im Stadtteil Klein-Karben angeschlossen werden. Die Voraussetzungen dafür werden bereits im umgesetzten rechtskräftigen Bebauungsplan geschaffen.

Strom / Gas:

Leitungen der Gas- und Stromversorgungsleitungen werden mit der Erschließung des Baugebiets an die vorhandenen Netze angebunden. Es kann je nach Strombedarf notwendig werden, eine Trafostation im Bereich der oberen rechten Grundstücksseite an der St.-Egreve-Straße, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der vorhandenen Trafostation, auf einer Fläche von etwa 3,00 m x 2,40 m mit Anschluss an die dort verlaufende 20kV Leitung zu errichten. Dafür wird im Bebauungsplan eine geeignete Fläche festgelegt.

Internet und Kabelfernsehen

Eine Erschließung des Gebietes ist grundsätzlich möglich.

Telefon

Telefonleitungen werden mit der Erschließung des Baugebiets an die vorhandenen Netze angebunden.

3.6 Bindungen für die Erhaltung sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Um für eine angemessene Durchgrünung des Gebietes zu sorgen, wird festgesetzt, dass in den Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze für je zehn angefangene Stellplätze ein Baum gepflanzt werden muss. Die Festsetzungen in Bezug auf Baumart und Gestaltung orientieren sich an dem Pflanzplan des Baugebietes „Am Brunnenweg“. In der Bahnhofstraße soll außerdem die in der südlichen St.-Egrève-Straße bestehende Baumreihe fortgesetzt werden. Die dort verwendete Baumart Amberbaum, *Liquidambar styraciflua*, wird daher auch im Bereich des Plangebietes weiter verwendet.

An den Kreuzungen Bahnhofstraße – Luisenthaler Straße sowie Luisenthaler Straße – St.-Egrève-Straße sind Zierkirschen, *Prunus hillieri* 'Spire', vorgesehen. Deren Standorte sind im Planbild des Bebauungsplans fixiert. Diese Standorte dürfen in der Ausführung um bis zu 3,00 m abweichen, um eine Flexibilität für Trassenverschiebungen oder Leitungsverlagerungen zu gewährleisten.

Die Baumscheiben werden je nach Baumart entweder mit Sträuchern der Art Zwergspiere, *Spiraea japonica* 'Little Princess', oder Lorbeerkirschen, *Prunus laurocerasus* 'Otto Luyken', bepflanzt. Nur auf den Flächen „St 2“ sind auf den Baumscheiben der Amberbäume keine Strauchpflanzungen vorgesehen, da diese auf Grund ihrer Lage zwischen den Stellplätzen voraussichtlich nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand dauerhaft erhalten werden könnten.

3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Über Leitungsrechte wird die Erschließung des Baugebiets durch die Medien der Ver- und Entsorgung und der Telekommunikation gesichert. Sie binden jeweils an vorhandene Strukturen außerhalb des Plangebiets an.

Die im Plangebiet eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind redaktionell dem rechtskräftigen Bebauungsplan entnommen. Auf den Flächen befindet sich der bereits bestehende Geh- und Fahrradweg, ferner sind Stellplätze und eine Zufahrt auf das Plangebiet vorgesehen.

3.9 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan weist innerhalb der Sondergebiete Flächen für Nebenanlagen aus, innerhalb derer die erforderlichen Stellplätze zu errichten sind. Auf diesen Flächen sind auch die für die geplanten Geschäfte notwendigen Einkaufswagenboxen zulässig. Darüber hinaus sind die bereits realisierten Stellplatzflächen entlang der Luisenthaler Straße aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan redaktionell übernommen. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Karben werden für die geplante Nutzung des gesamten Geltungsbereichs 116 Stellplätze gefordert. Nachgewiesen werden können aber 117 Stellplätze. Im Bereich „Stellplätze/Carport/Müll“ sind zudem die Errichtung von Carports und Mülleinhausungen zulässig.

Da im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 153 „Am Brunnenweg“ Stellplätze ohne Einschränkung zulässig waren, werden Stellplätze auch in Fortsetzung der St. Egrève-Straße auf dem Gelände des Vollsortimenters ausgewiesen.

Die neuen Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten, um die örtliche Kanalisation von Oberflächenwasser zu entlasten.

3.10 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Hierfür ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der städtebaulichen Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Bauleitplanverfahren eine grundlegende Voraussetzung.

Gemäß dem Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung (FRITZ GmbH, Beratende Ingenieure VBI vom 13.1.2012) erreicht die Lärmbelastung durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe wie sie nach Maßgabe des Bebauungsplans maximal zulässig sind, bei Unterstellung plausibler Betriebsszenarien an den benachbarten Wohngebäuden allenfalls eine Größenordnung, die den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm; 26. August 1998, in Kraft seit 1.11.1998) genügt.

Emissionen werden durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe durch Parkplatzgeräusche erzeugt. Diese setzen sich zusammen aus den Fahrgeräuschen von Kundenfahrzeugen und Einkaufswagen, den Geräuschen durch Be- und Entladevorgänge und durch Rangier- und Fahrgeräusche von Lastkraftwagen bei der Andienung von Waren.

Im SO1 soll die Andienung wie in Kapitel 3.4 beschrieben in einem eingehausten Gebäudeteil abgewickelt werden. Um die angrenzenden Gebiete nicht zu belasten, werden für diesen Gebäudeteil Mindestanforderungen für das Schalldämm-Maß festgesetzt:

$$\begin{aligned}R'_{W, \text{Dach}} &= 25 \text{ dB} \\R'_{W, \text{Rolltor geschlossen}} &= 10 \text{ dB} \\R'_{W, \text{Fassade Ost}} &= 35 \text{ dB}\end{aligned}$$

Auch zu beachten sind die Verkehrsgeräusche im öffentlichen Verkehrsraum. Die verkehrstechnische Untersuchung hat ergeben, dass der durch das Vorhaben induzierte An- und Abfahrtverkehr an der Luisenthaler Straße etwa 1.400 Kfz / 24 h beträgt. In Relation zu der Verkehrsmenge der Bahnhofstraße von 20.000 Kfz / 24 h führt dies zu keiner nennenswerten Erhöhung von relevanten Verkehrsgeräuschen für die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen. Es kann daher ausgeschlos-

sen werden, dass es an irgendeiner schutzwürdigen Nutzung im Umfeld des Planvorhabens zu einer planungsbedingten Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen um 3 dB kommt.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl kann im Plangebiet eine Fläche von ca. 6.500 m² versiegelt werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Nr. 5 BauGB gilt zudem, dass Eingriffe, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

4.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

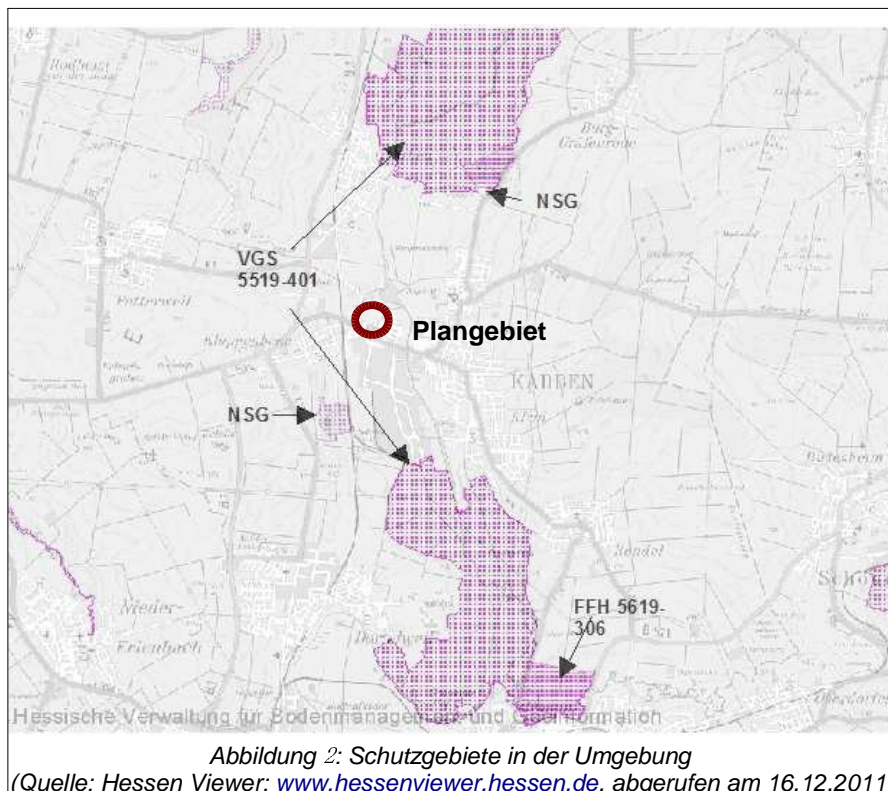
Aufgrund der bereits bestehenden anthropogenen Prägung des Plangebietes sind insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten.

Dem Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsort zu.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (5519-401 „Wetterau“) befindet sich in ca. 1,6 km südlicher und 1,9 km nördlicher Entfernung zum Plangebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (5619-306 „Grünlandgebiete in der Wetter“) ist über 4 km entfernt. Zudem befinden sich in ca. 0,9 km südwestlicher Entfernung das Naturschutzgebiet „Pfungstweide und Kloppenheimer Wäldchen“ und in ca. 1,9 km nördlicher Entfernung das Naturschutzgebiet „Ludwigsquelle“.

Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet sowie der Entfernung zu den Schutzgebieten sind Auswirkungen auf diese durch das Vorhaben nicht zu erwarten.



Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Immissionsschutz

Der Bebauungsplan bereitet die Verlagerung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und die Ansiedlung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie von Büroräumen vor. Aus solchen Vorhaben sind insbesondere Lärmemissionen durch den Kundenverkehr, Parkplatzgeräusche, Anlieferungsverkehr und Be-/ Entladen zu erwarten.

Einem potenziellen Konflikt insbesondere mit dem nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet wird durch bauliche sowie betrieblich-organisatorische Maßnahmen vorgebeugt:

So wird durch die geplante Lage des Gebäudes am nördlichen Randbereich das Allgemeine Wohngebiet vom künftigen Kundenparkplatz abgeschirmt. Die Zufahrt zum Kundenparkplatz soll über die westliche Luisenthaler Straße erfolgen. Diese wird künftig über einen Kreisverkehr an die Bahnhofstraße angebunden.

Die Anlieferungszone des großflächigen Einzelhandelsbetriebs befindet sich am östlichen Randbereich. Vom Rathausplatz kommend werden die Lkw über die St.-Egrève-Straße an das Plangebiet heranfahren, um dann zwischen Plangebiet und angrenzendem Kerngebiet mit Hotel einzufahren. Von dieser Straße werden die Lkw dann in die eingehauste Anlieferungszone zurücksetzen. Die technischen Anlagen (Kühlaggregate, Schneckenverdichter etc.) sind zur Lärmverminderung in das Gebäude zu integrieren.

Um die angrenzenden Gebiete nicht übermäßig zu beeinträchtigen, werden über einen städtebaulichen Vertrag zudem Regelungen zu den Betriebszeiten sowie Anlieferungszeiten (zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr) getroffen. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass es notwendig

ist, für den Gebäudeteil im SO1 Gebiet, der der Andienung dient, Mindestanforderungen für das Schalldämm-Maß im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit werden durch die beschriebenen Maßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß beschränkt.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der Stadt Karben liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet vor (redaktionell übernommen aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 153 „Am Brunnenweg“).

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden zu melden ist (§ 20 HDSchG).

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abwässer und Abfälle sind sachgerecht zu entsorgen. Sonderabfall ist nicht zu erwarten.

Aus dem Vorhaben sind insbesondere Lärmemissionen durch den Anliefer- und Kundenverkehr sowie den technischen Anlagen des Lebensmittelmarktes zu erwarten, die jedoch über bauliche und organisatorische Maßnahmen minimiert werden (vgl. Abschnitt „Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit“).

4.3 Artenschutz

Für die Flora und Fauna im Plangebiet gelten die Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG mit den abweichenden Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG. Bei zulässigen Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB (§§ 30, 33 sowie Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Verbote nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten. Hinweise auf das Brutvorkommen der genannten Arten liegen für das Plangebiet nicht vor.

5.BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Werbeanlage (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Da sich das Bebauungsplangebiet straßenrechtlich außerhalb der Ortsdurchfahrt an der freien Strecke an der Landesstraße 3205 befindet sind Aufschüttungen für die Hervorhebung von Werbeanlagen unzulässig.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist eine Blendung oder Ablenkung des fließenden Verkehrs auszuschließen. Werbepylone dürfen eine max. Höhe von 10 m nicht überschreiten.

Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Die Farbgestaltung von Werbeanlagen muss so gewählt werden, dass sie nicht den Farben der Verkehrszeichen oder Wegweisern gleicht. Die Errichtung von Skybeamern ist unzulässig.