



# Stadt Karben Stadtteil Groß-Karben Bebauungsplan 215 „Sportanlagen Waldhohl“



## Zusammenfassende Erklärung

*Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.*

Bearbeitung  
**Büro Dr. Klaus Thomas**  
Ritterstraße 8 • 61118 Bad Vilbel  
Tel: 06101/ 582106 • Fax: 06101/ 582108  
Info@buerothomas.com • www.buerothomas.com  
Bearbeitungsstand: April 2016



## 1 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 12.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 215 „Sportanlagen Waldhohl“ in der Gemarkung Groß-Karben beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollten in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der bestehenden Sportanlage um einen Fußballplatz in Wettkampfgröße geschaffen werden.

### Termine

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28. September 2015 im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** gem. § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben und zur Äußerung zu dem Bauleitverfahren bis zum 13. November 2015 aufgefordert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 05. Oktober 2015 bis zum 13. November 2015 durch Auslegung bei der Stadtverwaltung durchgeführt. Dabei erhielt die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern. Aus den Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange haben sich Änderungen und Ergänzungen ergeben, die in die Planung eingeflossen sind.

Die Planung wurde mit den ergänzenden Teilen und Anlagen in der Zeit vom 11. Januar 2016 bis einschließlich 18. Februar 2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB bei der Stadtverwaltung **öffentlich ausgelegt**. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05. Januar 2016 und Fristsetzung zum 18. Februar 2016 von der Offenlage und der Planung unterrichtet.

Der **Satzungsbeschluss** erfolgte am 15.04.2016 durch die Stadtverordneten der Stadt Karben.

## 2 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Durch die Erweiterung der Sportanlage kann die Verlagerung des bestehenden, innerörtlichen Sportplatzes "Am Park", in einen Bereich, wo sich bereits weitere Sportanlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Schule, Kindergarten) befinden, erfolgen.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand östlich der Kurt-Schumacher-Schule und beinhaltet die bestehenden Sportanlagen und den Erweiterungsbereich für den neuen Sportplatz.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans ist ungefähr 5,1 ha groß, davon betrifft die eigentliche Erweiterungsfläche nur einen Teilbereich von ca. 2,1 ha.



### 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

#### 3.1 Allgemein

Aufgrund der Vorschriften des § 2 Abs. 4 BauGB war bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen.

Dominierende Nutzung im Plangebiet ist derzeit der Rasenplatz mit einer am Westrand angelegten Tribüne. Nördlich des Rasenplatzes befindet sich ein großer Parkplatz. Der Erweiterungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt.

Die verkehrliche Erschließung der bestehenden und auch der zusätzlich geplanten Sportanlagen erfolgt über den Waldhohlweg. Der Waldhohlweg ist über den Karbener Weg an die Heldenberger Straße / K 246 und somit an die Ortsdurchfahrt angebunden.

Der westliche Bereich ist bereits durch bauliche Nutzungen geprägt und durch den Bebauungsplan Nr. 175 planungsrechtlich gesichert. Hier befinden sich ein Sportplatz mit Tribüne und Parkplatzflächen sowie die erforderlichen Zuwegungen. In den Randbereichen gibt es Gehölzanzpflanzungen, die sich größtenteils aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt haben. Der Gehölzbestand wurde bei einer Begehung im Mai 2015 kartiert.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 205 für neue Wohnbauflächen in Gegenlage zum Plangebiet wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Da jahreszeitlich bedingt keine artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan Waldhohl möglich war, allerdings ebenfalls von einem Vorkommen geschützter Arten ausgegangen werden musste, konnte in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf die Ergebnisse dieses Artenschutzfachbeitrags Bezug genommen werden. Zu sehen ist, dass ein Teil des Geltungsbereichs bereits durch einen Bebauungsplan überplant und baulich genutzt wird. Die Prüfungen beschränkten sich somit auf die neu hinzukommenden Bereiche und deren Umfeld.

Dabei wurde insbesondere auf zwei für das Plangebiet relevante Tierarten eingegangen, den Hamster und die Feldlerche. Die Analyse der artenschutzrechtlichen Konflikte für den B-Plan 205, die auf den Bebauungsplan übertragen werden können, hat ergeben, dass es bei Beachtung der beschriebenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu keinen Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 kommt. Die sich aus der Untersuchung ergebenden Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz werden der Planung zugeordnet und im Zusammenhang mit der Kompensationsmaßnahme für das Plangebiet „Kalkofen“ durchgeführt.

Die Umweltauswirkungen der mit der Erweiterungsplanung abzusichernden Nutzungen bzw. Entwicklung sind in Bezug auf verschiedene Schutzgüter von vorneherein



gegeben. Dies betrifft neben den bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren die Schutzgüter Boden / Klima / Wasser, Pflanzen und Tiere sowie Emissionen. Dem wird durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen entgegengewirkt. Eingriffsnivelierend ist zu werten, dass es sich bei dem Plangebiet größtenteils um einen bereits baulich genutzten bzw. rechtskräftig überplanten Bereich handelt.

Im Fazit ist die geplante Maßnahme als Eingriff einzustufen, was auch durch die Biotopwertbilanzierung verdeutlicht wird. Das verbleibende Defizit wird über das Ökopunktekonto der Stadt kompensiert. Eine Zuordnungsfestsetzung regelt, dass die Maßnahme „Restrukturierung Nidda, Hochwasser Retentionsraum Einsiedel“ dafür beansprucht wird.

### 3.2 Schutzgüter

Das Schutzgut **Boden** ist durch die umliegende Bebauung und die Nutzung als Sportplatz bereits stark verändert. Durch die Bebauung erfährt der Naturhaushalt hinsichtlich seiner mit dem Boden verbundenen Leistungen und Funktionen weitere Verschlechterungen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird dieser Eingriff jedoch begrenzt.

Durch die Planung gehen keine klimawirksamen Flächen verloren, da bis auf das untergeordnete Gebäude keine Bebauung vorgesehen ist, die den Frisch- und Kaltlufthaushalt beeinträchtigen könnte. Die **kleinklimatische** Funktion wird durch die zu erwartende Versiegelung durch Sportflächen, Gebäude und Verkehrswege, geringfügig verändert. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird dieser Eingriff begrenzt.

Die Menge abfließenden Niederschlagswassers und damit die Grundwasserbildung im Gebiet wird sich mit der hinzukommenden Nutzung verändern. Die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung führt zu einer Reduzierung der derzeitigen Grundwasserneubildungsrate sowie der Retentionsfunktion. Für das Schutzgut **Wasser** von Bedeutung ist die festgesetzte wasserdurchlässige Befestigung von Parkplätzen, Zufahrten und Wegen und die Verwertung von nicht verunreinigtem Regenwasser.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird das **Landschaftsbild** bzw. der Ortsrand von Groß-Karben weiter verändert. Zur Landschaft hin kann die Entwicklung der Sportflächen durch eine arten- und strukturreiche Gestaltung sowie durch ein gesichertes Wegeverbindungsnetz verträglich gestaltet werden. Zu sehen ist darüber hinaus, dass die Entwicklungen des neuen Wohngebiets im Norden erheblichere und vor allem dreidimensional wirksame Veränderungen des Landschaftsbildes nach sich ziehen werden.



Dem Schutzgut **Pflanzen** gehen durch die ermöglichte Nutzung in erster Linie Ackerflächen verloren. Die Eingriffe in die Biotoptypen schlagen sich in der Biotopwertbilanzierung als Defizit nieder. Positiv wirken sich Vorgaben zur Begrünung und Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern aus. Grundsätzlich sind keine erheblichen Auswirkungen in dem strukturarmen Gebiet zu erwarten.

Da es sich um eine überschaubare Erweiterung der Bebauung in einem ohnehin durch Sportanlagen vorbelasteten Bereich handelt, sind qualitative Verschiebungen mit Relevanz für die Lebensbedingungen der **Fauna** letztlich nicht zu erwarten. Durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe in die Tierwelt minimiert. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch auf die Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz.

Alles in allem dürften die Auswirkungen der Entwicklung auf das Schutzgut **Mensch** in Bezug auf die Bestandssituation neutral zu bewerten sein. Positiv zu bewerten ist das sinnvolle Zusammenwirken mit den bereits vorhandenen Einrichtungen des Gemeindebedarfs, die konzentrierte Freizeitnutzung und die mit der Erweiterungsplanung einhergehende Entlastung der Innenstadtlage durch die Verlagerung des derzeitigen Sportplatzes „Am Park“.

**Kulturgüter** sind von der Planung nicht betroffen. Im Rahmen der Ausführung werden **Sachgüter**, wie einzelne Nebenanlagen und Parkplatzflächen verändert oder entfallen. Dafür wird ein im bestimmungsgemäßen Umfang Ersatz geschaffen.

### 3.3 Immissionsschutz

Grundsätzlich geht mit dem Betrieb von Sportanlagen eine Störung des Umfeldes, in diesem Fall also der vorhandenen und der im Norden heranwachsenden Wohnbebauung einher. Deshalb werden am Nordrand der Sportanlagen Schallschutzeinrichtungen hergestellt. Die Dimensionierungen basieren auf einem Immissionsgutachten vom Juli 2015. Die Wälle sind zu begrünen und mit Gehölzen zu bepflanzen.

Die Beeinträchtigungen, die von der Zufahrtstraße und dem Parkplatz ausgehen und dabei auch die durch das Parken entstehenden Geräuschspitzen, die auf das Umfeld einwirken, sind ebenfalls im Rahmen des Immissionsgutachtens geprüft worden. Nach dem daraus errechneten Beurteilungspegel wird der Immissionsgrenzwert für das allgemeine Wohngebiet eingehalten.

Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt in Kenntnis der von der Kreisstraße 246 sowie der sich derzeit im Bau befindlichen Nordumgehung Karben ausgehenden Emissionen. Die Stadt Karben hat ggf. Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.



### 3.4 Fazit

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich bilanziert und durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu etwas mehr als einem Drittel ausgeglichen. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird über das Ökopunktekonto der Stadt ausgeglichen.

## 4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen aufgenommen und die Planung angepasst.

Vorherrschende Themen der Stellungnahmen zu naturschutzfachlichen Belangen waren die Artenschutz- und sonstigen Ausgleichsmaßnahmen, der Immissionsschutz, die Auswirkungen auf Klima und Wasser durch die zusätzliche Nutzung, die Verkehrsbelastung und die Beeinträchtigungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Diesen Belangen wurde durch Fachgutachten und im Rahmen der Abwägung und Planung ausreichend Rechnung getragen. In den Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen und Erläuterungen aufgenommen.

Untersucht und mit der Planung umgesetzt wurden darüber hinaus die Vorgaben zur Erschließung, zu wasserwirtschaftlichen Belangen und zur Ver- und Entsorgung.

Darüber hinaus wurden einzelne Hinweise vorgebracht, die zur Kenntnis genommen wurden und ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind.

## 5 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

Aufgrund der Möglichkeit, an vorhandene Verkehrsflächen und Sportflächen anschließen zu können sowie der Nachbarschaft zu Gemeinbedarfsflächen, bieten sich die Flächen für die Ausweisung von Sportanlagen an. Darüber hinaus ermöglicht die Planung, durch die Verlagerung und Bündelung von Sportanlagen, die Umnutzung innerörtlicher Flächen für eine Wohnbebauung.