Stellungnahme (eingescanntes Original)	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Stadt Karben Bebauungsplan Nr. 180 "Fuhrweg II" 2. Änderung
	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	aufgrund der während der Offenlage (vom 27. Januar bis einschließlich 28. Februar 2014) eingegangenen Stellungnahmen der Behörden

Stand: 19.02.2015

Beschlussvorschlag zur Abwägung

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen





DURCHSCHRIFT

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Magistrat der Stadt Karben Postfach 11 07 61174 Karben

34c2-L3205-W012/07-BE6.2

0510 Dst.-Nr. Bearbeiter/in Reina Köner Telefonnummer 06051/832 202 Telefax 06051/832 171 E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de

27. Februar 2014

Bauleitplanung der Stadt Karben

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.180 "Fuhrweg II", im Stadtteil

Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB und Offenlegung gemäß §3(2)BauGB

Schreiben der BLFP Frielinghaus Architekten BDA vom 21.01.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf den Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 16.07.1998 (StAnz. 31/1998 S. 2326) nehmen wir zu der Bebauungsplanänderung wie folgt Stellung:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Mit der Bebauungsplanänderung beinhaltet eine vollständige Überarbeitung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplanfassung von 2002 einschließlich der rechtskräftigen 1. Bebauungsplan- Änderung von 2011. Es wird das städtebauliche Ziel verfolgt mit einer Verringerung der Regelungsdichte eine Erhöhung der Flexibilität zu erreichen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die Gemeindestraße Zum Schelmenrod und deren Anschluss an die mit einer Aufweitung ausgebauten Landesstraße 3205 in unmittelbarer Ortsrandlage (Übergang Ortsdurchfahrt / freie Strecke der L3205 gem. §7 HStrG).



Gutenbergstraße 2-4

Stand: 19.02.2015

Fax: 06051/832-171

Telefon: 06051/832-0 Landesbank Hessen-Thüringen Zahlungen: HCC-Hessen Mobil

BLZ: 500 500 00 St.-Nr.: 043/226/03501 Stellungnahme Hessen Mobil vom 27. Februar 2014

Beschlussvorschlag zur Abwägung

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwasser der Landesstraße 3205. Durch geplante bauliche Maßnahmen im direkt der Landesstraße angrenzenden Plangebietsbereich dürfen die Straßenentwässerungsanlagen der Landestraße 3205 nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind hier unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Landesstraße die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird

Dem Straßengelände der L3205 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3205 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Karben hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BlSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

2. Fachliche Stellungnahme:

- a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands: Seitens dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sind derzeit im Bereich des Plangebietes keine Straßenbaumaßnahmen geplant.
- b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage: 7.

Mit freundlichen Grüßen im Auftrag

aezeichnet

Reina Köper

In Durchschrift zur Kenntnis an:
 BLFP Frielinghaus Architekten BDA
 Planungs GmbH
 Straßheimer Straße 7
 61169 Friedberg

im Auftrac

Stand: 19.02.2015



zum Punkt Straßenentwässerung

Der Anregung wird gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

zum Punkt Emmissionen

Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits unter Hinweise Punkt 7 vorhanden.

2/2

Beschlussvorschlag zur Abwägung

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e V

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ Landesverband Hessen e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND Landesverband Hessen e.V

DEUTSCHLAND

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD

DELITSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE

Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER EISCHER E.V.

Absender dieses Schreibens:

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und NATURSCHUTZ e.V.

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsge

BUND-Karben Ulrike Loos

Postfach 100201

Frielinghaus Architekten

Peter-Geibel-Str.5 61184 Karben

61142 Friedberg

NABU-Karben Olaf Fulitz Erich-Kästner-Str.10 61184 Karben

Karben, 21.02.2014

Zum Bebauungsplan Nr.180 Fuhrweg II, 2.Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir bedanken uns für die Zusendung der Planungsunterlagen zu der Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Die Stellungnahme erfolgt im Namen der oben angegebenen Verbände, die nach §3 Umweltrechtsbehelfgesetz anerkannt sind.

Sie wurde ausgearbeitet von Ulrike Loos (BUND) und Olaf Eulitz (NABU).

Wir möchten die folgenden Einwände vortragen:

Stand: 19.02.2015

1.2. Verfahrensart

Anzumerken ist, dass nunmehr innerhalb von nur drei Jahren bereits zum zweiten Mal der rechtskräftige Bebauungsplan von 2002 geändert wird, was das Verständnis und die Klarheit der Rahmenbedingungen nicht unbedingt verbessert.

Wir bedauern, dass weder ein Umweltbericht erstellt, noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

In der Praxis « schwer umsetztbare Festsetzungen » sollen gestrichen werden, diese werden iedoch nicht gesondert genannt. Es wird auch nicht erläutert, warum sie schwer umzusetzen sind. Ausgleichsflächen sollen privatisiert werden, was der zugedachten Funktion von Ausgleichsflächen widerspricht. Denn weitere Auflagen zur Begrünung, Pflege, dem Erhalt der Biodiversität etc. werden hierzu dann nicht gemacht. Es geht im Wesentlichen dabei nur um die Schaffung weiterer Stellplätze, zulasten der Grün- und Ausgleichsflächen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände vom 21. Februar 2014

zum Punkt Verfahrensart

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zum Punkt Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Aussagen sind im Zusammenhang der Begründung zu sehen: "Ziel ist, einen schlankeren Bebauungsplan zu erhalten. Die Regelungsdichte soll verringert werden, um mehr Flexibilität und Klarheit zu schaffen.

Die textlichen Festsetzungen einschließlich bauordnungsrechtlicher Festsetzungen und Hinweisen sollen überarbeitet und vereinfacht werden. In der Praxis schwer umsetzbare Festsetzungen sollen gestrichen werden. Ausgleichsflächen sollen privatisiert werden." Die Grün- und Ausgleichsflächen sind entsprechend neu zu bilanzieren.

Die Änderungen des Ursprungs-Bebauungsplanes bedeuten, dass die einst gewollte Wohndichte verringert wird, was nun durch die höchstzulässige Zahl an Wohnungen pro Wohngebäude erreicht werden soll. Dass damit aber auch ein höherer Landverbrauch pro Wohneinheit einhergeht, bleibt unberücksichtigt. Eine Begrenzung der Autodichte würde die Stellplatz- und Parkplatz-Situation im Wohngebiet entlasten. Dies sollte durch die Stellplatzsatzung erreicht werden können, die in ihrer aktuellen Fassung dem Bauplan hinzu zu fügen ist.

6.6. Ver- und Entsorgung

Stand: 19.02.2015

Ein außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegender Container Standort, wird zusätzlichen Verkehr in den Ortsteil bringen. Außerdem fehlt dort dann die soziale Kontrolle des Standortes und damit größere Vermüllungsgefahr.

6.7. Landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen und Bepflanzungen

Wir widersprechen den einschneidenden Änderungen in diesem Abschnitt. Die Flächen und die Bäume, die für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen waren, sind zu erhalten.

Uns erscheint das gesamte Baugebiet sehr beengt beplant. Richtig ist sicherlich, dass in dem Wohngebiet nur Anliegerstraßen vorgesehen sind, so dass ein größerer Durchgangsverkehr ausgeschlossen wird. Andererseits ist bereits jetzt ein Mangel an Abstellmöglichkeiten für PKW ersichtlich (s. Begründung Punkt 2: "Die angespannte Park- und Stellplatzsituation soll nicht weiter verschärft ... werden").

Die Stellplatzsatzung der Stadt Karben sieht im §2 Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe vor. Das wird in der Anlage zur Satzung auf 2 Stellplätze pro Wohngebäude bzw. pro Wohneinheit konkretisiert. Das ist bereits eine Verbesserung gegenüber früheren Vorgaben, geht aber offensichtlich noch immer an der Realität vorbei. Gegenwärtig ziehen in das Wohngebiet überwiegend jüngere Familien mit Kindern. In einigen Jahren, wenn die Kinder groß sind, kommt es durchaus vor, dass es 4 PKW pro Familie gibt. Es ist einsichtig, dass bei der heutigen Größe von Bauplätzen kaum ausreichend Stellplatz für PKW's nach dem tatsächlich zu erwartenden Bedarf auf dem Grundstück geschaffen werden kann. Umso mehr sollte dieses Problem rechtzeitig bei der Planung berücksichtigt werden. Es kann keine Lösung sein, geplante Grünflächen nachträglich zu PKW-Stellplätzen umzuwidmen.

Genau das geschieht jetzt: s. Begründung Punkt 6.7: "Die bisherigen Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen bleiben als Grün- und Freiflächen erhalten. Jedoch werden diese als Gärten privatisiert. Im vorderen Bereich...sind private Stellplätze bis zu einer Tiefe von maximal 5m zulässig." Dann bleibt von Gärten und Grünfläche nicht mehr viel übrig. Daher sind wir entschieden gegen diese Lösung.

- Wir wünschen den Erhalt als öffentliche Grünflächen mit Büschen und anzupflanzenden Bäumen.
- Da die Stadt offenbar den Pflegeaufwand vermeiden m\u00f6chte, w\u00fcrden wir als Alternative die Anlage als private G\u00e4rten akzeptieren; mit engen Vorgaben f\u00fcr die Bepflanzung und ohne Stellpl\u00e4tze.

Die im Ursprungsbauplan angestrebte hohe, zukunftsorientierte Wohn- und städtebauliche Qualität, mit gewollter Durchgrünung, mit Bäumen und Hecken, mit unversiegelten, offenen Flächen und Unterpflanzungen, die sich an den traditionellen Bauerngärten und Dorfstrukturen orientierten und den ehemals vorhandenen Streuobstwiesengürtel um den Ortskern ersetzen sollten, wird zugunsten von Parkflächen für noch mehr Autos erheblich verringert. Die Staubbindung und Lärmminderung durch Bäume und Büsche, die Aufenthalts- und Wohnqualität werden verringert, eine Erwärmung in der Fläche in Kauf genommen.

Die Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen, die zu Gärten privatisiert werden sollen, müssten ebenfalls in die neu zu bewertenden Flächen zwecks Ausgleich mit einbezogen werden. Es sei denn, dass es zusätzliche Auflagen für diese neue Gartengestaltung gäbe. Wir weisen darauf hin, dass die geplanten neuen Parkplätze sich durchaus auch unter Bäumen anlegen ließen. Rasengittersteine oder wassergebundener Belag für Stellplätze sind auf allen (auch den privaten) Grünflächen beizubehalten, um durch insgesamt größere Versickerungs-

zum Punkt Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Wohnungen)

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die höchstzulässige Zahl an Wohnungen wird auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt und somit Ein- und Zweifamilienhäuser ermöglicht. Hierdurch wird eine städtebaulich gewünschte Dichte erzeugt, die für eine Ortsrandlage in einem Dorf angemessen ist und dem Bestand vor Ort entspricht.

Die Aussage, dass mit der Festsetzung ein höherer Landverbrauch pro Wohneinheit einhergeht ist richtig. Bezüglich des Landverbrauchs ist aber zu beachten, dass es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet handelt.

zum Punkt Maß der baulichen Nutzung (Stellplatzsatzung) Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Eine Stellplatzsatzung kann lediglich die Anzahl der herzustellenden Stellplätze insbesondere für Pkw oder Fahrräder festsetzen, jedoch keine Autodichte.

Die Stellplatzsatzung ist dem Bebauungsplan nicht beizufügen. Sie ist eine eigenständige Satzung und in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

zum Punkt Ver- und Entsorgung

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Wahl des Standortes für die Container erfolgt unter Berücksichtigung verschiedenster Belange, insbesondere auch verkehrliche Belange und Aspekte der sozialen Kontrolle.

zum Punkt Landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen und Bepflanzungen

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Die Änderung der Stellplatzsatzung hat in bestehenden Wohngebieten wenig Einfluss, da die Häuser und Stellplätze bereits gebaut sind und oft kein Platz für die Schaffung weiterer Stellplätze ist. Insofern ist die Umnutzung ausgewählter unbebauter Standorte zu Stellplätzen durchaus eine Möglichkeit, das Problem abzumildern.

Die Festsetzungen werden ergänzt, es ist ein Baum im Bereich der Stellplätze anzupflanzen.

2

Beschlussvorschlag zur Abwägung

flächen die Erwärmung der Siedlungsfläche abzuschwächen und die Kanalisation vom Oberflächenwasser zu entlasten.

Bei der heute längst bekannten Gefährlichkeit für die Umwelt insgesamt, ist es unerständlich, dass das Biozidverbot nun zurückgenommen werden soll.

Die Dachdeckung der Wohngebäude sollte auch im Sinne des erhaltungswürdigen, dörflichen Gesamteindruckes auf die traditionellen Farben der Ton- oder Betonziegel begrenzt werden und keinesfalls auf dunkelblau und dunkelgrün erweitert werden.

II. Die östlich des Durchgangs durch den Spielplatz geplante Spielplatzfläche ist noch anzulegen. Eine sterile Rutsche ist offensichtlich nicht das, was Kinder wünschen. Kinder haben es gern etwas wilder, wie ich vor Ort festgestellt habe. Immer wieder erleben wir, dass Aufgeräumtheit und Ordnung Kinder eher langweilt. Das kann aber nicht heißen, dass sich dort nur eine große Brombeerhecke breit macht. Eng stehende Büsche und die vorhandenen Bäume- ein Fleckchen Wildnis können wir uns aber durchaus auf der westlichen Spielplatzseite vorstellen. Sie bietet Verstecke und Klettermöglichkeiten und bringt zusätzliches Grün in das Baugebiet.

III. Betrifft: Ausgleichsfläche zum Fuhrweg I

Wir sehen unsere Aufgabe nicht nur darin, uns zur Planung zu äußern, sondern auch zu prüfen, ob das, was in der Planung vorgesehen ist, auch wirklich realisiert wird.

Bei der Begehung des Geländes habe ich mir auch die Ausgleichsfläche zum Fuhrweg I auf der östlichen Seite des Plangebietes angesehen. Von Ausgleichsfläche kann momentan schwerlich die Rede sein. Da gibt es eine Feuerstelle, dort stehen private Spielgeräte (Trampolin, Kletterstange), es wird Grünschnitt abgelegt, dann ist bald auch mit Müll zu rechnen. Anlieger nutzen das Geländer teilweise als "erweiterter Garten", andere halten das Gelände vor ihren Gärten sauber, mähen und verschneiden aufwachsende Büsche. Ein Konzept als Ausgleichsfläche ist jedenfalls nicht zu erkennen. Die Anwohner sind auch mit diesem Zustand unzufrieden. Seitens der Stadt besteht die Pflicht, eine Ausgleichsfläche auch dauerhaft als solche zu unterhalten. Vor Jahren wurden von der Stadt auch einige Obstbäume gepflanzt. Aber damit ist es nicht getan. Es fehlt schlichtweg an einem Konzept. Denkbar wäre die Anlage einer Streuobstwiese (davon haben wir schon eine Menge) oder ein aufwachsendes Feldgehölz als Ortsrandbegrünung, besser noch Feldgehölzinseln. Jedenfalls ist der gegenwärtige Zustand nicht akzeptabel. Eine Lösung sollte im Sinne des Naturschutzes und in Abstimmung mit den Anwohnern gefunden werden.

Fazit:

Stand: 19.02.2015

- 1. Die Nutzung der Grünflächen als Dauerparkplätze sollte ausgeschlossen werden.
- Werden die Grünflächen als Gärten privatisiert, muss die Übertragung an Ausführungsbestimmungen gebunden sein.
- Die Dachdeckung der Wohngebäude sollte auf die traditionellen Farben begrenzt werden
- 4. Die Spielplatzfläche ist im östlichen Teil zu fertigzustellen.
- Die noch nicht angelegte Ausgleichsfläche aus der Bauphase zu "Fuhrweg 1" ist vor Ort zu realisieren.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen aufgenommen und bedacht werden.

zu dem Punkt Dachdeckung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Mit der Festsetzung wird mehr auf die Gestaltungswünsche der Bürger eingegangen.

zu dem Punkt Spielplatz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gestaltung des Spielplatzes ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

zu dem Punkt Ausgleichsfläche zum Fuhrweg I

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Fuhrweg I sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens und nicht Teil des Geltungsbereichs Fuhrweg II oder dessen Änderung.

Stellungnahme (eingescanntes Original)		Beschlussvorschlag zur Abwägung
Mit freundlichen Grüßen		
Ulrike Loos, BUND	Olaf Eulitz, NABU	
	4	
	-	

Stand: 19.02.2015

Beschlussvorschlag zur Abwägung





NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Postfach 20 02 42 • D-60606 Frankfurt am Mair

BLFP Frielinghaus Architekten Postfach 10 02 01 Fr. Anja Mann

61142 Friedberg

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH 60486 Frankfurt am Mair

Telefon 069 213-05 www.nrm-netzdienste.de info@nrm-netzdienste.de

Fax F-Mail

069 213-23558 koordination@nrm-netzdienste.de

DVOW TSM

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 21.01.2014

N1-PM1 - Ru

069 213-81882

06.03.2014

Bebauungsplan der Stadt Karben Nr. 180 "Fuhrweg II" 2. Änderung hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Absatz (2) BauGB

Sehr geehrte Frau Mann,

auf Ihre Anfrage vom 21.01.2014 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan der Stadt Karben Nr. 180 keine Einwände bestehen. Bitte beachten Sie, dass sich in dem beschriebenen Gebiet des Bebauungsplans bereits Versorgungsleitungen inkl. Hausanschlüsse befinden deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind.

Wenn das Gebiet über den Istzustand hinaus mit Erdgas erschlossen werden soll, bitten wir Sie uns in Ihre Planungen einzubeziehen und um Kontaktaufnahme unter:

Herr Andreas Hillebrand

E-Mail: a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

Tel.: 069 213-26628

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen".

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Koordination

Stand: 19.02.2015

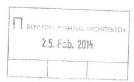
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Solmsstraße 38 • D-60486 Frankfurt am Main Geschäftsführer: Dr.-Ing. Michael Fiedeldey, Dr.-Ing. Stefan Herz Sitz der Gesellschaft Frankfurt am Main • Antsgericht Frankfurt HRB 74832 • USI-ID-Nr. DE 814437976

Stellungnahme der NRM NetzDienste RheinMain vom 6. März 2014

zum Punkt Versorgungsleitungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.





Wir für Oberhessen. www.ovag-netz.de

ovag Netz AG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

BLFP Frielinghaus Architekten Postfach 10 02 01 61142 Friedberg Wilfried Crepaldi Planung & Projektierung - EL/Cr/Schn

Telefon 06031 82-1337 Fax 06031 82-1636

E-Mail wilfried.crepaldi@ovag-netz.de

Datum 24.02.2014

Stadt Karben im Stadtteil Rendel Bebauungsplan Nr. 180 "Fuhrweg II" – 2. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 20 kV- und 0,4 kV-Kabel gelegt. Ebenso sind Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden.

Angrenzend ist eine Transformatorenstation vorhanden.

Die ungefähre Lage der 20 kV-Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern.

Wasserversorgungsanlagen der OVAG sind in dem angesprochenen Bereich nicht betroffen.

Wir bitten die Stadt Karben, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem

Netzbezirk Friedberg, Pf 10 07 63, 61147 Friedberg (außenl. B 455 nach Dorheim) Tel. (0 60 31) 82 16 50

in Verbindung setzt.

Stand: 19.02.2015

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir auch hier um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Friedberg.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Anlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Karben dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

ong Netz AG Hansuer Straße 9-13 81169 Friedberg Köntskt Telefon 08031 82-0 Telefax 08031 82-0332 E-Mail netznutzung@ovag-netz.de Vinstaari Roff Gned Norstronder des Aufsteinstans Bainer Schwarz Sitz der Ge-sinschaft Friedberg (Hessen) Replategreich Friedberg HRR 6019 Bankershadung IBAN 1982/3185/09090030077713 BIC/SWIFT HELADERFIN US-ID 12/40000205 Sübulgeige-ED 09572/20000001288 Stellungnahme der OVAG Netz AG vom 24. Februar 2014

zum Punkt Leitungstrasse

Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Die Trasse ist bereits im Bebauungsplan eingezeichnet. Zur besseren Erkennung wird die Darstellung verändert.

zum Punkt Erdarbeiten und Schutz der vorhandenen Kabel

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Falle notwendiger Erdarbeiten im Bereich vorhandener Kabel wird die Firma darauf aufmerksam gemacht, dass diese sich vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg in Verbindung setzt.

Bei Bedarf wird sich die Stadt Karben mit dem Netzbezirk Friedberg in Verbindung setzen.

ovag Netz AG

Seite 2 zum Schreiben vom 24.02.2014

Die Versorgung von geplanten Wohngebäuden mit elektrischer Energie kann durch das vorhandene 0,4 kV-Kabelnetz erfolgen.

Sollten externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Flächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

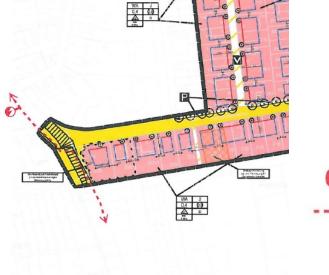
Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Crepaldi ovag Netz AG

Anlagen

Stand: 19.02.2015







zum Punkt Ausgleichsflächen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag zur Abwägung

Polizeipräsidium Mittelhessen Abteilung Einsatz - E4





Polizeipräsidium Mittelhessen Postfach 100754 35337 Gießen

BLFP Frielinghaus Architekten z. Hd. Frau Annette Erpenstein Postfach 10 02 01

61142 Friedberg

Aktenzeicher

E4/22 m 12 05/14-0123

Bearbeiter/in PHK'in Eismann 0641/7006-3009 Praevention.ppmh@polizei.hessen.de

Ihr Zeichen Ihre Nachricht

21.01.2014

11.02.2014

Bebauungsplan der Stadt Karben Nr. 180 "Fuhrweg II", 2. Änderung

hier: Stellungnahme der Behörde gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Frau Erpenstein,

das Polizeipräsidium Mittelhessen, Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu dem Bebauungsplan der Stadt Karben Nr. 180 "Fuhrweg II", 2. Änderung, wie folgt Stellung:

Bezüglich der Planunterlagen bestehen keine Bedenken.

1. Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht für die Entwicklung eines Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser:

Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltungen schaffen das Gefühl einer sicheren Umgebung, in der sich die Bewohner wohl fühlen. Auf die Übersichtlichkeit der zukünftigen Baukörper ist daher besonderes Augenmerk zu legen.

1.2 Informelle Sozialkontrolle

Ein wesentlicher Schlüssel städtebaulicher Qualität liegt in der Planung unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger. Die informelle Sozialkontrolle wird wesentlich gesteigert, wenn die Bewohner des Quartiers "ihre" Freiflächen mit gestalten und sich in sog. Patenschaften (z.B. Baumpatenschaften, Spielplatzpatenschaften) einbringen können. So instand gehaltene Freiflächen erhöhen den Wert des Wohnumfeldes und wirken sich reduzierend auf Kriminalität und Kriminalitätsfurcht aus.

35394 Gießen, Ferniestraße 8

Telefon: 0641/7006-0

Stand: 19.02.2015

Telefax: 0641/7006-3339

E-Mail: ppmh@polizei.hessen.de

Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mittelhessen vom 11. Februar 2014

zum Punkt 1.1

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden bei ggf. umzusetzenden Gestaltungen und Bauten im öffentlichen Raum berücksichtigt. Im Übrigen handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet.

zum Punkt 1.2

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden bei ggf. umzusetzenden Gestaltungen berücksichtigt.

Beschlussvorschlag zur Abwägung

1.3 Beleuchtung/Bepflanzung

Wege und Plätze im Planungsbereich sollten so gestaltet werden, das keine uneinsehbaren Bereiche entstehen, die Tatgelegenheiten fördern könnten. In diesem Zusammenhang ist auch bei der Beleuchtung zu beachten, dass durch Art und Platzierung der Leuchtkörper Dunkelflächen während Dämmerung und Dunkelheit weitestgehend ausgeschlossen werden können (es gilt: besser heller als zu dunkel). Die Auswahl der Bepflanzung sollte so gewählt werden, dass die Überschaubarkeit und Übersichtlichkeit der Wegeführung in Bezug auf uneingeschränkte Sichtachsen gewährleistet ist (hochstämmige Bäume, bodendeckende Pflanzen). Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.

1.4 Kraftfahrzeuge

Bei den für das Planungsgebiet vorgesehenen Parkplätzen / öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten "rund um das Kfz" zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung "offen" anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.

1.5 Fahrräder

Eigentumskriminalität rund um das Fahrrad kann durch verschließbare (auch überdachte) Fahrradkäfige anstelle von einfachen Fahrradbügeln erschwert werden.

1.6 Schutz vor Wohnungseinbruch

Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle (1.8).

An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von Elementen empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung stand halten. Hier geht es um die Berücksichtigung einfacher Vorkehrungen, wie z.B. den Einsatz widerstandsfähiger Schließstücke in der Fenstermechanik.

Bei über 30 Prozent der Einbrüche bleibt es beim Versuch, nicht zuletzt aufgrund des Einbaus entsprechender sicherungstechnischer Einrichtungen.

1.7 Graffiti

Stand: 19.02.2015

Für die Außenfassaden wird ein Anstrich mit Graffiti hemmender Wandfarbe, bzw. einer Graffiti hemmenden Beschichtung empfohlen.

1.8 Kostenlose Beratung

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Beratung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.

35394 Gießen, Ferniestraße 8

Telefon: 0641/7006-0 Telefax: 0641/7006-3339

E-Mail: ppmh@polizei.hessen.de

zu dem Punkt 1.3

Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet. Bei zukünftigen Umgestaltungen wird auf die Hinweise eingegangen werden.

zu dem Punkt 1.4

<u>Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Die öffentlichen Parkplätze wurden bereits angelegt.

zu den Punkten 1.5 bis 1.7

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu dem Punkt 1.8

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf die kostenlose Beratung wird im Bedarfsfall gerne zurückgegriffen.

2. Abschlussbemerkung

Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Mittelhessen, hier insbesondere die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung.

Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Information an das zuständige Planungs- und Architektenbüro gebeten.

Im Übrigen wird auf die Internetseite der Hessischen Polizei (www.polizei.hessen.de) und dort auf die Registerkarte "Prävention" hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Eismann

Stand: 19.02.2015

(Polizeihauptkommissarin)

zur Abschlussbemerkung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf das Angebot wird im Bedarfsfall gerne zurückgegriffen.

35394 Gießen, Ferniestraße 8 Telefon: 0641/7006-0 Telefax: 0641/7006-3339

E-Mail: ppmh@polizei.hessen.de

Beschlussvorschlag zur Abwägung



Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

BLFP Frielinghaus Architekten BDA

Strassheimer Str. 7

61169 Friedberg

.

Der Kreisausschuss

Strukturförderung und Umwelt

61169 Friedberg, Homburgerstr. 17 http://www.wetteraukreis.de

0 60 31 / 83 - 0

Auskunft erteilt Herr Dr. Fertig
Tel.-Durchwahl 06031-83 4100
E-Mail johannes.fertig
@wetteraukreis.de

Fax / PC-Fax 06031-83 91 4100 Zimmer-Nr. 107 Aktenzeichen 4.1.3

Kassenzeichen

Datum 21.02.2014

Anhörung TÖP gem. § 4(2) BauGB, Karben, B-Plan Nr. 180, 2.Änderung "Fuhrweg II"

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten, Ansprechpartner: Frau Sabrina Böhm

Die straßenverkehrsbehördliche Zuständigkeit der FSt. 1.3.1 wird nicht berührt. Gemäß der Verordnung zur Bestimmung von straßenverkehrsrechtlichen Zuständigkeiten vom 12.11.2007 (GVBI I, S. 800 ff. und den dazu ergangenen Änderungsverordnungen ist vorliegend der Bürgermeister der Stadt Karben - Straßenverkehrsbehörde - zur Stellungnahme aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht aufzufordern.

Gegen die Bauleitplanung bestehen daher für meinen Zuständigkeitsbereich keine Bedenken.

FSt 2.3.2 Kommunalhygiene, Ansprechpartner: Herr Kurt Junkind

Nach Durchsicht der uns vorgelegten Planungsunterlagen geben wir folgenden Hinweis:

Anlegen von Zisternen

Zisternen zur Aufnahme von Niederschlagswasser dürfen nicht mit dem Trinkwassernetz verbunden werden. Die Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen ist der zuständigen Überwachungsbehörde (dem Gesundheitsamt) anzuzeigen. Rechtsgrundlage: Aktuelle Trinkwasserverordnung

Es wird darauf hingewiesen, dass Ihre personenbezogenen Daten erfasst, gespeichert und verarbeitet werden, und diese an Dritte nur insoweit weiter gegeben werden, als dies zur ordnungsgemäßen Abwicklung Ihres Antrags/der hier in Rede stehenden Angelegenheit notwendig ist.

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung

Bankverbindungen

Mo – Mi 8:30-12:30 Uhr 13:30-16:00 Uhr Do 8:30-12:30 Uhr 13:30-18:00 Uhr Sparkasse Oberhessen, BLZ 518 500 79, Kto.-Nr. 510 000 64 Postbank Frankfurt, BLZ 500 100 60, Kto.-Nr. 113 19-609

Wir empfehlen: Vereinbaren Sie einen Termin mit Ihrem/Ihrer Sachbearbeiter/in unter der oben genannten Telefon-Durchwahl-Numm

Ihre Anregungen oder Kritik interessieren uns. Bitte wählen Sie 06031 / 83- 1383.

Stellungnahme des Wetteraukreises vom 21. Februar 2014

zum Thema Zisternen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 2 -

Es bestehen, im Hinblick auf die von uns zu vertretenden Belange, keine Bedenken die dem Planvorhaben entgegen stehen.

FSt 4.1.1 Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises keine Bedenken oder Änderungswünsche.

Der Hinweis zum Archäologischen Denkmalschutz ist korrekt.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner: Herr Peter Hünner

Zu dem vorgelegten Änderungsentwurf bestehen folgende Anregungen und Bedenken:

Das Änderungsverfahren betrifft ökologische Ausgleichsmaßnahmen, die bisher als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind. Dies kann fachlich nicht befürwortet werden, denn es gehen dadurch die wenigen Biotopstrukturen in diesem dicht bebauten Gebiet verloren bzw sind von der Stadt Karben nie hergestellt worden. Wir verweisen z.B. auf die Feldgehölzanpflanzung nördlich der landwirtschaftlichen Halle oder die Baumpflanzungen in "W 2", obwohl alle betroffenen Flächen im Besitz der Stadt stehen.

Die Maßnahmenfläche "W 1" existiert als verbuschte Obstbaumfläche, die laut Festsetzung als extensive Mähwiese hätte unterhalten werden sollen. Da diese Fläche über den Grünkorridor "Spielplatz" mit dem Außenbereich in Verbindung steht, muss hier geprüft werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verstösse gemäß § 44 Abs. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBI. I S. 1482) durch die Beseitigung dieser Biotopstruktur eintreten. Es ist nicht auszuschließen, dass z.B. die Zauneidechse dort lebt. Durch die geplante Änderung könnte eine private Zierrasenfläche und Parkplätze hier entstehen und der Lebensraum für die Zauneidechse verloren gehen, oder Einzeltiere verletzt und getötet werden.

Aus den vorgenannten Gründen regen wir an, zumindest die Fläche "W 1" zu erhalten und sie gemäß dem gültigen B-Plan zu pflegen und zu entwickeln.

Wenn artenschutzrechtliche Verstösse ausgeschlossen werden können, ist bei Überplanung dieser 3 Maßnahmenflächen nach § 9 (1) 20 BauGB in jedem Fall die naturschutzrechtliche Eingriffsreglung anzuwenden, eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen und das entstehende Biotopwertdefizit zu kompensieren.

Der Bebauungsplan "Fuhrweg II" weist einen erheblichen Mangel auf, seit die Stadt die notwendige Randeingrünung des Gebietes im Süden nicht mehr als ehemals geplante vorlaufende Ersatzmaßnahme herstellen möchte und es heute keine Festsetzungen eines Pflanzgebots für heimische Laubbäume und –sträucher am südlichen Rand des Geltungsbereichs gibt, sodass eine Siedlungsrandeingrünung hier dem Zufall überlassen wird und die privaten Gartenflächen jetzt direkt an die Ackernutzung angrenzen.

Stand: 19.02.2015

zum Thema Ausgleichsmaßnahmen

<u>Die Bedenken werden teilweise geteilt und den Anregungen gefolgt.</u>

Die Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Nach Abstimmung mit Hr. Hünner werden die Biotopwerte neu ermittelt und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt.

zum Thema Artenschutz auf der Maßnahmenfläche "W1"

Den Anregungen wird gefolgt.

Nach Abstimmung mit Hr. Hünner wird ein artenschutzrechtliches Gutachten beauftragt und dem Bebauungsplan beigefügt.

zum Thema Ortsrandeingrünung

<u>Die Bedenken werden geteilt und den Anregungen teilweise</u> aefolat.

Nach Abstimmung mit Hr. Hünner wird der Geltungsbereich erweitert. Die Flächen werden als private Grünfläche Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt und eine Heckenpflanzung festgesetzt.

/..3

- 3 -

Im Bebauungsplan Nr. 156 "Fuhrweg" wurde als östliche Randeingrünung und naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf den Parzellen Nr. 1/22, 2/2, 3/2, 4/4, 4/6, 4/7, 4/8, 5/2, 6/4, 6/5, 6/6, 7/2 und 8/2 die Anpflanzung einer Streuobstwiese mit randlichen Heckenpflanzungen festgesetzt. Diese Maßnahme dient auch als östliche Randeingrünung für den Geltungsbereich "Fuhrweg II".

Wir müssen die Stadt darauf hinweisen, dass diese Ausgleichsmaßnahme in einem schlechten Pflegezustand ist, da keine Mahd in den letzten Jahren erfolgte, die Gehölze und Hecken sich ausgebreitet haben, die gepflanzten Obstbäume bedrängen und sich zunehmend Fremdnutzungen durch angrenzende Anwohner in die Fläche ausbreiten (Spielgeräte, Feuerstellen, Ablagerungen, etc.). Dies ist seitens der Stadt zu unterbinden und eine Pflege sicherzustellen.

FSt 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz, Ansprechpartner: Herr Thomas Buch

Gegen das beantragte Vorhaben haben wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken.

FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Sylvia Bickel

Fachliche Stellungnahme

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir nachfolgende Bedenken und Anregungen zu dem o. g. Bebauungsplan.

Erhebliche Bedenken

Stand: 19.02.2015

Zu der Nichtherstellung der ehemals geplanten Ortseingrünung als vorlaufende Ersatzmaßnahme haben wir erhebliche Bedenken. Hiermit entfällt die Pufferzone zu dem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und zu den östlich angrenzenden Ackerflächen (diese Ortsrandeingrünung gehört zu dem B.-Plan Nr. 155 "Fuhrweg"). Dadurch sind in der Praxis Probleme vorprogrammiert, da Beeinträchtigungen, die durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb bzw. durch die Bewirtschaftlung der angrenzenden Ackerflächen entstehen (Geräusche, Staub, Gerüche etc.), nicht mehr gefültert werden können.

Nach unserer Information hat die Stadt Karben den südlich und teilweise auch den östlich gelegenen Streifen, der zur Ortseingrünung als vorlaufende Ersatzmaßnahme gem. § 6b Abs. 5 HENatG hergestellt werden sollte, bereits an die angrenzenden Grundstückseigentümer als Gartenland verkauft.

Dies stellt aus unserer Sicht keine ordnungsgemäße Bauleitplanung dar. Wenn die o. g. Grundstücke Teil der Baugrundstücke werden sollen, muss diese Veränderung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen und eine entsprechende Beteiligung durchgeführt werden.

Anregungen

- 1. Die Flächen am südlichen Rand des Bebauungsgebietes sollten auf jeden Fall Gartenland bleiben (eine weitere Bebauung sollte ausgeschlossen werden), damit die Wohnbebauung nicht zu nah an den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb heranrückt. In diesem Zusammenhang machen wir darauf aufmerksam, dass der Grenzabstand von 50 cm zu dem Nachbargrundstück einzuhalten ist.
- Die bestehende bisherige landwirtschaftliche Halle (Flur 09, Flurstück 221, 222 u. 073/25) sollte korrekterweise und dem Ist-Zustand entsprechend als Mischgebiet festgesetzt werden. Die Ausweisung eines reinen Wohngebietes wäre eine falsche

zum Thema Landwirtschaft

Die Bedenken werden geteilt.

Der Geltungsbereich wird im Süden erweitert. Die Flächen werden als private Grünfläche Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt und eine Heckenpflanzung festgesetzt. Die Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Fuhrweg I sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens und nicht Teil des Geltungsbereichs Fuhrweg II oder dessen Änderung.

zum Thema Gartenland (Anregung 1)

Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Die Flächen am südlichen Rand des festgesetzten Wohngebietes sind als nicht-überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und gemäß Festsetzung 5.4.2 gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

zum Thema landwirtschaftliche Halle (Anregung 2)

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Durch eine bedingte Festsetzung im Bereich Flurstück 221 bzw. 222 wurde die Nutzung als Scheune oder Getränkemarkt für zulässig erklärt, um den Bestand zu sichern. Sollten diese Nutzungen aufgegeben werden, gelten hier die Baugrenzen, die in ihrer Größe einem Einzel- bzw. Doppelhaus entsprechen. Dies ist das langfristige Ziel, auch für das Flurstück 185. Im Übrigen ist ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, kein Reines Wohngebiet.

- 4 -

Darstellung, da die landwirtschaftliche Halle bereits besteht. Ebenso sollte die am östlichen Rand liegende bisherige landwirtschaftliche Halle (Flur 09, Flurstück 185) als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Sonstige fachliche Information

Rechtsgrundlage: Genehmigungsbescheid des Fachdienstes Bauwesens zur Errichtung der landwirtschaftlichen Gebäude für den südlich gelegenen aktiven landwirtschaftliche Betrieb

Der landwirtschaftliche Betrieb Horst Scheller besitzt Bestandsschutz. Das heißt, dass alle Beeinträchtigungen (Geräusche, Staubentwicklung durch die Aufbereitung der Kartoffeln etc.), die durch den landwirtschaftlichen Betrieb entstehen, von dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet hingenommen werden müssen.

FD 4.5 Bauordnung, Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Zu der 2. Änderung des Bebauungsplans werden keine Anregungen oder Bedenken geltend gemacht.

FSt 4.5.0 Untere Denkmalschutzbehörde, Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer

Denkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

FSt 4.5.5 Brandschutzdienststelle - Vorbeugender Brandschutz, Ansprechpartner: Herr Michael Kinnel

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

1. Löschwasserversorgung

Stand: 19.02.2015

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

800 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 Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an "offenen Gewässern" sicherzustellen.

zum Thema landwirtschaftlicher Betrieb (Bestandsschutz)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zum Thema Brandschutz

Die Anregungen wurden bereits berücksichtigt.

Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet. Die Maßnahmen wurden bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Stand: 19.02.2015