

BEBAUUNGSPLAN NR. 195
'SAUERBORNSTRASSE'
Stadt Karben, Stadtteil Petterweil

**AUSWERTUNG DER EINGEGANGENEN
STELLUNGNAHMEN**

im Rahmen der

Öffentlichen Auslegung

gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13a Abs. 2 sowie mit
§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

sowie der

**Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange**

gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 13a Abs. 2 sowie mit
§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Stand: März 2015



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

Bebauungsplan Nr. 195 'Sauerbornstraße' **Stadt Karben, Stadtteil Petterweil**

A. Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der **Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange** **gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13a Abs. 2 BauGB sowie mit** **§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Mit Schreiben vom 13.01.2015 wurden die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 20.02.2015 gebeten.

1. Amt für Bodenmanagement Büdingen, Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen
2. Botanische Vereinigung für Naturschutz Hessen e.V., Herrn Dr. Jörg Weise, Schiffenberger Weg 14, 35435 Wettenberg
3. BUND, Kreisverband Wetterau Landesverband, Ostbahnhofstraße 13, 60314 Frankfurt
4. Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung; Ressort SBN, Alfred-Herrhausen-Allee 7, 65760 Eschborn (von dieser Stelle weitergeleitet an die Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Südwest, PTI 34, Jahnstr. 54-64, 63150 Heusenstamm),
5. eon/ Netz GmbH, Netzzentrum Kassel, Kleinengliser Str. 2,34582 Borken
6. Evangelisches Pfarramt Petterweil, Schloßstr. 9, 61184 Karben
7. Gemeinde Niederdorfelden, Burgstr. 5, 61138 Niederdorfelden
8. Gemeinde Schöneck, Herrnhofstr. 8, 61137 Schöneck
9. Gemeinde Wöllstadt, Paul-Hallmann-Straße 3, 61206 Wöllstadt
10. HessenMobil Gelnhausen, Gutenbergstr. 2-4, 63571 Gelnhausen
11. Hessische Gesellschaft für Ornithologie u. Naturschutz, Lindenstr. 5, 61209 Echzell
12. Katholisches Pfarramt St. Bardo, Vilbeler Str. 14, 61184 Karben
13. Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst 4.1 für Strukturförderung und Umwelt, z.Hd. Herr Fertig (koordiniert die Stellungnahme des Wetteraukreises und die Beteiligung der u.a. Stellen), Europaplatz, 61169 Friedberg (*Planunterlagen 10-fach*)
14. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie, Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden
15. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Baudenkmalpflege, Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden
16. Landrat des Wetteraukreises, Sozialvers., Gewerbe, Umwelt I/4, Postfach 11 40, 63652 Büdingen
17. Magistrat der Stadt Bad Homburg, Fachbereich Stadtplanung, Rathausplatz 1, 61348 Bad Homburg v.d.H.
18. Magistrat der Stadt Bad Vilbel, Postfach 11 50, 61101 Bad Vilbel
19. Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt, 60275 Frankfurt
20. Magistrat der Stadt Friedrichsdorf, Hugenottenstraße 55, 61381 Friedrichsdorf
21. Magistrat der Stadt Niddatal, Postfach, 61194 Niddatal
22. Magistrat der Stadt Nidderau, Postfach 11 17, 61123 Nidderau
23. Magistrat der Stadt Rosbach v.d.H., Homburger Str. 64, 61191 Rosbach v.d.H.

24. Mainova AG, Solmsstr. 38, 60623 Frankfurt am Main
25. NABU Karben, Dr. Hans Hansen, Theodor-Heuss-Str. 25, 61184 Karben
26. Ortsbeirat Petterweil, Willi Börstler, Ysenburger Str. 22, 61184 Karben
27. OVAG – Netz AG, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg
28. Regionalverband Frankfurt/ Rhein-Main, Poststr. 16, 60329 Frankfurt
29. Polizeidirektion Friedberg / Prävention, Herr Rudolf, Postfach 10 07 64, 61147 Friedberg
30. Regierungspräsidium Darmstadt , Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung,
Az. V31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64278 Darmstadt (*Planunterlagen 7-fach*)
31. Wasserversorgungsverband Kaichen-Heldenbergen-Burg-Gräfenrode, Herr Drozd,
Hauptstraße 2, 61194 Niddatal
32. Stadt Karben, Rathausplatz 1, 61184 Karben (*Planunterlagen 4-fach*).

Dazu wurden den beteiligten Stellen die folgenden Bebauungsplan-Unterlagen zur Kenntnis gegeben:
Planzeichnung, Satzungstext und Begründung mit integrierter Beurteilung der Belange von Umwelt-
und Naturschutz sowie die folgenden 4 Anlagen:

1. Geotechnisches Gutachten (Geotechnik – Fein Büdinger Welling, Mainz) vom 20.03.2014;
 2. Ergänzung zum Geotechnischen Gutachten mit Einschätzung zur Versickerung (Geotechnik –
Fein Büdinger Welling, Mainz) vom 03.04.2014;
 3. Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt – Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt
- zum Umgang mit kontaminiertem Material vom 02.07.2014;
 4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (RegioPlan Büro für angewandte Regionalentwicklung und
Landschaftsökologie Dr. Reinhard Patzich, Bad Nauheim) vom September 2014.
-

Folgende Stellen haben **keine Stellungnahme abgegeben** und somit **keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise** vorgebracht:

- eon / Netz GmbH, Netzzentrum Kassel, Kleinengliser Str. 2,34582 Borken
- Botanische Vereinigung für Naturschutz Hessen e.V., Herrn Dr. Jörg Weise, Schiffenberger Weg 14, 35435 Wettenberg (*dafür erging aber eine gemeinsame Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände und diese somit auch im Namen dieses Verbandes; s.u.*)
- BUND, Kreisverband Wetterau Landesverband, Ostbahnhofstraße 13, 60314 Frankfurt (*dafür erging aber eine gemeinsame Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände und diese somit auch im Namen dieses Verbandes; s.u.*)
- Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung; Ressort SBN, Alfred-Herrhausen-Allee 7, 65760 Eschborn (von dieser Stelle weitergeleitet an die Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Südwest, PTI 34, Jahnstr. 54-64, 63150 Heusenstamm), *Antwort aber von der Deutschen Telekom Technik GmbH, Postfach 100164, 76231 Karlsruhe*
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie u. Naturschutz, Lindenstr. 5, 61209 Echzell (*dafür erging aber eine gemeinsame Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände und diese somit auch im Namen dieses Verbandes; s.u.*)
- Evangelisches Pfarramt Petterweil, Schloßstr. 9, 61184 Karben
- Katholisches Pfarramt St. Bardo, Vilbeler Str. 14, 61184 Karben
- Gemeinde Niederdorfelden, Burgstr. 5, 61138 Niederdorfelden
- Gemeinde Wöllstadt, Paul-Hallmann-Straße 3, 61206 Wöllstadt
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie, Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden
- Landrat des Wetteraukreises, Sozialvers., Gewerbe, Umwelt I/4, Postfach 11 40, 63652 Büdingen
- Magistrat der Stadt Bad Homburg, Fachbereich Stadtplanung, Rathausplatz 1, 61348 Bad Homburg v.d.H.
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, Postfach 11 50, 61101 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Friedrichsdorf, Hugentottenstraße 55, 61381 Friedrichsdorf
- Magistrat der Stadt Niddatal, Postfach, 61194 Niddatal
- Mainova AG, Solmsstr. 38, 60623 Frankfurt am Main (*dafür erfolgte aber eine Stellungnahme des Tochterunternehmens NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH; s.u.*)
- Polizeidirektion Friedberg / Prävention, Herr Rudolf, Postfach 10 07 64, 61147 Friedberg (*dafür erfolgte aber eine Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mittelhessen, Postfach 100754, 35337 Gießen; s.u.*)
- Ortsbeirat Petterweil, Willi Börstler, Ysenburger Str. 22, 61184 Karben
- Wasserversorgungsverband Kaichen-Heldenbergen-Burg-Gräfenrode, Herr Drozd, Hauptstraße 2, 61194 Niddatal.

Folgende Stellen haben **eine Stellungnahme abgegeben** und darin **mitgeteilt, dass sie keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zur Planung haben:**

- Gemeinde Schöneck, Herrnhofstr. 8, 61137 Schöneck (*Schreiben vom 19.01.2015*)
 - Magistrat der Stadt Rosbach v.d.H., Homburger Str. 64, 61191 Rosbach v.d.H. (*Schreiben vom 27.01.2015*)
 - Magistrat der Stadt Nidderau, Postfach 11 17, 61123 Nidderau (*Schreiben vom 29.01.2015*)
 - Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt, 60275 Frankfurt (*Schreiben vom 11.02.2015*).
-

Folgende Stellen haben **Anregungen, Bedenken oder Hinweise zum Bebauungsplan vorgebracht**, die vom Planungsträger **zur Kenntnis genommen bzw. in der Abwägung beachtet werden müssen** (Auflistung in der Reihenfolge des Datums der Stellungnahmen):

1. Stadtwerke Karben, Rathausplatz 1, 61184 Karben (*Schreiben vom 20.01.2015*).
2. OVAG – Netz AG, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg (*Schreiben vom 27.01.2015*).
3. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Hessen Archäologie, Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden (*Schreiben vom 02.02.2015*).
4. Regionalverband Frankfurt/ Rhein-Main, Poststr. 16, 60329 Frankfurt (*Schreiben vom 06.02.2015*).
5. Polizeipräsidium Mittelhessen, Postfach 100754, 35337 Gießen (*Schreiben vom 11.02.2015*).
6. NRM Netzdienste GmbH, Solmsstr. 38, 60486 Frankfurt am Main (*Schreiben vom 13.02.2015*).
7. Dieter Nölle (BUND), Petterweil, Schloßstraße 72, 61184 Karben, sowie Olaf Eulitz (NABU), Erich-Kästner-Straße 10, 61184 Karben – im Namen der nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz als Naturschutzverbände anerkannten Organisationen
 - Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.,
 - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Hessen e.V.
 - Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen e.V.
 - Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
 - Landesjagdverband Hessen e.V.
 - Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen e.V.
 - Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
 - Verband hessischer Fischer e. V.(*Schreiben vom 13.02.2015*).
8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 100164, 76231 Karlsruhe (*Schreiben vom 17.02.2015*).
9. Regierungspräsidium Darmstadt , Az. III 31.2-61d 02/01-118-, Wilhelminenstraße 1-3, 64278 Darmstadt (*für verschiedene Fachabteilungen*) (*Schreiben vom 18.02.2015*).
10. Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst 4.1 für Strukturförderung und Umwelt, Homburger Straße 17, 61169 Friedberg (*für die verschiedenen Fachstellen im Haus*) (*Schreiben vom 19.02.2015*).
11. Amt für Bodenmanagement Büdingen, Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen (*Schreiben vom 19.02.2015*).
12. HessenMobil Gelnhausen, Gutenbergstr. 2-4, 63571 Gelnhausen (*Schreiben vom 20.02.2015*).

[Hinweis:

In diese Liste wurden auch Stellungnahmen aufgenommen, in denen ausschließlich Hinweise zur Bauausführung, zu Erschließungsarbeiten, zur Umlegung o. ä. vorgebracht wurden, welche **nicht zwingend in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind** - diese Hinweise sind im Vorfeld bzw. bei der Realisierung von Planungen im Geltungsbereich zu regeln, sind jedoch nicht unbedingt Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Somit ist aber auch bei derartigen Stellungnahmen zumindest eine Kenntnisnahme geboten.].

**B. Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der
Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13a Abs. 2 sowie
mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

Die Planung wurde außerdem in der Zeit vom 19.01. bis einschließlich 25.02.2015 im Rathaus der Stadt Karben **gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt**.

Im gleichen Zeitraum konnten die Planungsunterlagen auf der Homepage der Stadt Karben eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist konnten Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Aus diesem Beteiligungsverfahren ging lediglich **eine Stellungnahme** hervor:

13. Frauke und Thomas Schrage, Sauerbornstraße 5, 61184 Karben
(E-Mail vom 18.02.2015).

Nachfolgend werden diejenigen Stellungnahmen, die zu beachtende Anregungen, Bedenken oder Hinweise zum Bebauungsplan vorgebracht haben, wiedergegeben und durch eine Beschlussempfehlung gewürdigt.

**A. Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13a Abs. 2 BauGB sowie mit
§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
1	Stadtwerke Karben, Rathausplatz 1, 61184 Karben (<i>Schreiben vom 20.01.2015</i>).	
1.1	<p>[...]</p> <p>die Stadtwerke Karben erheben zu o.g. Bauvorhaben keine Einwände. Die Erschließung ist über die Sauerbornstr. gesichert. Die Entwässerungsplanung ist bei den Stadtwerken zur Genehmigung einzureichen.</p> <p>[...]</p>	<p>Der Planungsträger nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Sie werden auch den Grundstückseigentümern zur Kenntnis gegeben, damit rechtzeitig bedacht wird, die Entwässerungsplanung bei den Stadtwerken zur Genehmigung einzureichen.</p> <p>⇒ Kein Beschluss erforderlich (keine Anregung zum Bebauungsplan; Hinweise sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Erschließungsplanung).</p>
2	OVAG – Netz AG, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg (<i>Schreiben vom 27.01.2015</i>).	
2.1	<p>[...]</p> <p>wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen. Die Versorgung des ausgewiesenen Plangebietes mit elektrischer Energie kann durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz in der Sauerbornstraße bzw. dem Lorsche Weg erfolgen. Unsererseits bestehen keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>[...]</p>	<p>Der Planungsträger nimmt die Hinweise zur Kenntnis.</p> <p>⇒ Kein Beschluss erforderlich (keine Anregung zum Bebauungsplan; Hinweise sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung).</p>
3	Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Hessen Archäologie, Schloss Biebrich / Ostflügel, 65203 Wiesbaden (<i>Schreiben vom 02.02.2015</i>).	
3.1	<p>[...]</p> <p>gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen: "<i>Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.</i>" Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.</p> <p>[...]</p>	<p>In Kap. V. ('Hinweise') des Bebauungsplantextes ist bereits (unter Ziffer 7) ein entsprechender Hinweis auf den Umgang mit Funden gemäß § 20 HDSchG (sowie zusätzlich noch auf die Erhaltungs-, Auskunfts- und Duldungspflichten der §§ 11 und 14 HDSchG) enthalten.</p> <p>⇒ Kein Beschluss erforderlich (der Anregung wird bereits entsprochen).</p>

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
4	Regionalverband Frankfurt / Rhein-Main, Poststr. 16, 60329 Frankfurt (<i>Schreiben vom 06.02.2015</i>).	
4.1	<p>[...]</p> <p>zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als "Wohnbaufläche, Bestand" dargestellt.</p> <p>Wir weisen aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplans darauf hin, dass gemäß Ziel Z3.4.1-9 im RPS/RegFNP 2010 im Rahmen der Bauleitplanung für verschiedene Siedlungstypen Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind. Der untere Dichtewert darf bei Vorliegen wichtiger Gründe ausnahmsweise unterschritten werden. Der obere Wert ist als Ziel der Raumordnung zwingend einzuhalten. In der vorliegenden Planung sind lediglich Mindestgrundstücksgrößen und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Auch wenn es sich hier um einen kleinen Geltungsbereich im Bestand handelt, empfehlen wir grundsätzlich, die Festsetzungen zur vorgesehenen Dichte mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen.</p>	<p>Zu 4.1: Die durch die verschiedenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen geregelte Bebauung ist so konzipiert, dass hier die mit der Planung grundsätzlich angestrebte Nachverdichtung des Innenbereiches zu Wohnzwecken entsteht, die aber Mindeststandards der Anpassung an die Umgebung (die - mit Ausnahme des benachbarten Mehrfamilienhauses - von Einzel- und Doppelhaus-Bebauung geprägt wird) sichert. Es ist bereits die in einem Wohngebiet (dessen Festsetzung hier wohl zweifelsfrei geboten ist) höchst zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine 2-geschossige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und 2 Wohnungen pro Wohneinheit festgesetzt. Eine noch höhere Dichte als die nun zulässige wäre an diesem Standort, u.a. bereits aus Gründen der Belastung des räumlich ohnehin beschränkten Gebietes mit fahrendem und ruhendem Verkehr, völlig unangemessen und städtebaulich kaum vertretbar. Auch im Hinblick auf die rundum bereits bestehenden Baustrukturen muss eine Mindest-Durchlüftung gewährleistet werden, auch um den Eingriff zu minimieren und um die lokalklimatisch-lufthygienischen Verhältnisse für die (derzeit und künftig) hier Wohnenden nicht zu verschlechtern. Die Plankonzeption ist ganz im Sinne des im RPS/RegFNP 2010 verankerten Grundsatzes G3.4-6 „<i>Eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste hohe bauliche Dichte ist anzustreben</i>“. Auch lässt die infolge der Lage ungünstige Anbindbarkeit dieses Gebietes 'in 2. Reihe' gar keine höhere Verdichtung zu.</p> <p>Das Regierungspräsidium Darmstadt <u>wurde</u> bereits beteiligt und hat den vorgelegten Bebauungsplanentwurf ausdrücklich als „<i>an die Ziele der Raumordnung angepasst</i>“ gewertet (s. u., lfd. Nr. 9.1).</p> <p>Zu 4.2: Die übrigen Hinweise (unter 4.2) werden beachtet.</p> <p>⇒ Beschlussvorschlag: <i>Es werden keine Festsetzungen getroffen, die eine höhere bauliche Dichte ermöglichen.</i></p>
4.2	<p>Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten.</p> <p>[...]</p>	

Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur - Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:

JA: NEIN: ENTHALTUNG:

Stadtverordnetenversammlung - Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:

JA: NEIN: ENTHALTUNG:

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
5	Polizeipräsidium Mittelhessen, Postfach 100754, 35337 Gießen (<i>Schreiben vom 11.02.2015</i>).	
5.0	[...] Bezüglich der Planunterlagen bestehen keine Bedenken.	Zu 5.0: Es wird begrüßt, dass „ <i>bezüglich der Planunterlagen (...) keine Bedenken</i> “ bestehen.
5.1	<p>1. Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes:</p> <p>1.1 Allgemeines 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.</p> <p>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.</p> <p>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 Wegführung in Bezug auf uneingeschränkte Sichtachsen gewährleistet ist (hochstämmige Bäume, badendeckende Pflanzen). Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.</p> <p>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.</p>	Zu 5.1: Der Planungsträger nimmt die Hinweise unter Ziffer 1 des Schreibens zu den kriminalpräventiven Maßnahmen zur Kenntnis.

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
5.2	<p>1.5 Fahrräder Eigentumskriminalität rund um das Fahrrad kann durch verschließbare (auch überdachte) Fahrradkäfige anstelle von einfachen Fahrradbügeln erschwert werden.</p> <p>1.6 Schutz vor Wohnungseinbruch Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann preiswerter als Nachrüstung, wenn dies bereits in der Planungsphase berücksichtigt wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiiliche Beratungsstelle (1.8). An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. 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. Ein entsprechender Mindeststandard kann von der Kommune beim Verkauf der Grundstücke festgelegt werden.</p> <p>1.7 Graffiti Für die Außenfassaden wird ein Anstrich mit Graffiti hemmender Wandfarbe, bzw. einer Graffiti hemmenden Beschichtung empfohlen.</p> <p>1.8 Kostenlose Beratung Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Beratung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.</p> <p>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 Kriminalpolizeiiliche 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. [...]</p>	<p>Zu 5.2: Wie vom Einwender in Ziffer 2 seines Schreibens bereits vermutet, können diese Hinweise unter Ziffer 1 seines Schreibens aber „aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden“. Es wird aber der Anregung gefolgt, diese Informationen den derzeitigen Grundstückseigentümern zur Kenntnis zu geben, damit diese sie eventuellen Bauwilligen, Käufern und / oder Planern und Architekten weitergeben können. ⇒ Kein Beschluss erforderlich (keine Anregung zum Bebauungsplan; Hinweise sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung).</p>

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
6	NRM Netzdienste GmbH, Solmsstr. 38, 60486 Frankfurt am Main (<i>Schreiben vom 13.02.2015</i>).	
6.1	<p>[...]</p> <p>auf Ihre Anfrage vom 13.01.2015 können wir Ihnen heute mitteilen, dass nach Rücksprache mit unseren zuständigen Fachabteilungen, gegenüber des Bebauungsplanes „Sauerbornstraßstraße" der Stadt Karben, Stadtteil Petterweil, grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Wenn das Gebiet über die bisherige Versorgung hinaus mit Erdgas erschlossen werden und Verlegungen von Versorgungsleitungen notwendig werden sollten, bitten wir Sie, uns in Ihre Planungen einzubeziehen. Ansprechpartner Vertrieb: Herr Andreas Hillebrand, Tel. 069-213-26628 email: a.hillebrand@nrm-netzdienste.de</p> <p>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.</p> <p>[...]</p>	<p>Der Planungsträger nimmt die Hinweise zur möglichen Erdgas-Versorgung des Gebietes etc. zur Kenntnis. Sie werden auch den Grundstückseigentümern zur Kenntnis gegeben. In Kap. 4.1 der Begründung ist bereits erwähnt, dass eine Versorgung mit Erdgas durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden kann.</p> <p>⇒ Kein Beschluss erforderlich (<i>keine Anregung zum Bebauungsplan; Hinweise sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung</i>).</p>

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
7	Dieter Nölle (BUND), Petterweil, Schloßstraße 72, 61184 Karben, sowie Olaf Eulitz (NABU), Erich-Kästner-Straße 10, 61184 Karben – im Namen der nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz als Naturschutzverbände anerkannten Organisationen (<i>Schreiben vom 13.02.2015</i>).	
7.1	<p>[...]</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.</p> <p>Die Stellungnahme erfolgt im Namen der im Briefkopf genannten Verbände, die nach §3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannt sind. Sie wurde ausgearbeitet von dem BUND OV Karben/Niddatal in Abstimmung mit der NABU-Ortsgruppe Karben.</p> <p>Die Umwandlung dieses "Gewerbegebietes" Sauerbomstraße in ein "allgemeines Wohngebiet" mit den genannten Ausschlüssen bewerten wir positiv.</p>	<p>Zu 7.1: Die grundsätzlich positive Bewertung der städtebaulichen Konzeption durch die Naturschutzverbände wird begrüßt.</p> <p>Zu 7.2: Es sollte den Grundstückseigentümern und künftigen Bauherren überlassen bleiben, ob sie ihre PKW-Stellplätze „im Tiefparterre (ca. 1m unter Flur) der Wohnhäuser“ platzieren wollen – der Bebauungsplan lässt dies ja durchaus zu. Die zwingende Vorgabe einer Verpflichtung dazu ist aber städtebaulich nicht begründbar, zumal „eine noch bessere Nutzung dieser Fläche“ zumindest im Sinne einer höheren Verdichtung aus den bereits oben (unter der lfd. Nr. 4.1) erläuterten Gründen kaum möglich und aus städtebaulichen Gründen auch abzulehnen wäre.</p>
7.2	Wir bitten zu prüfen, ob nicht eine noch bessere Nutzung dieser Fläche möglich ist, z.B. dadurch, dass die PKW-Stellplätze im Tiefparterre (ca. 1m unter Flur) der Wohnhäuser "verschwinden".	<p>Zu 7.3: Diese genannten Gründe stehen auch der Anregung entgegen, zu überdenken, ob pro Doppelhaushälfte (DHH) ggf. doch mehr als 1 Wohneinheit zugelassen werden sollte: Dies könnte hier sogar zur Folge haben, dass alleine in der südlichen Bauzeile bei einer Maximalauslastung 4 Doppelhäuser mit 8 DHH mit insgesamt 16 (!) Wohneinheiten entstehen könnten, was im Hinblick auf die Größe des Gebietes, auf die umgebenden Nutzungen der vorhandenen Bau- und Gartenstrukturen und auf die zu erwartende Belastung der beschränkten Verkehrsflächen durch (fahrende und ruhende) Kraftfahrzeuge völlig unangemessen wäre.</p>
7.3	Auch das Gebot, in den Doppelhaushälften nur eine Wohnung zuzulassen, bitten wir zu überdenken.	
7.4	Der Schutz des BODENS, d. h. radikale Reduzierung des Bodenverbrauches durch Bebauung muß in jedem Falle, auch in diesem Falle einer Umnutzung, optimal umgesetzt werden.	<p>Zu 7.4: Dem angemahnten Gebot des Bodenschutzes (welches im Übrigen in der Gesamtabwägung auch mit den Zielen einer höheren Verdichtung zu betrachten ist) wird hier bereits in hohem Maße Rechnung getragen. So dient diese innerörtliche Umnutzung bereits grundsätzlich dem Bodenschutz, da keine Flächen in Siedlungsrandlagen neu erschlossen und versiegelt werden müssen, sondern der Nachfrage nach Wohnbauland auf vorbelasteten Flächen Rechnung getragen werden kann. Außerdem bewirken die Festsetzungen, dass selbst bei einer</p>

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
7.5	Der Hinweis auf Bäume 1. Ordnung in der Pflanzempfehlung sollte wegen des Platzbedarfs dieser Bäume unterbleiben.	<p>Maximalausschöpfung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten lediglich 114 qm mehr versiegelt werden können, als derzeit bereits versiegelt sind (dies ist in Kap. 7.1 der Begründung bilanziert und erläutert). Auch die Festsetzung, dass mindestens 20 % der jeweiligen Gesamtgrundstücksfläche als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten sind, dient letztlich auch dem Bodenschutz.</p> <p>Zu 7.5: Ein Hinweis auf die Pflanzung von Bäumen auch I. Ordnung ist lediglich in Kap. 5.7 der Begründung enthalten (dort sollte er zur Klarstellung auch gestrichen werden); während die einzige verbindliche Festsetzung zu Bäumen bereits nur Bäume II. Ordnung enthält.</p>
7.6	Wir bitten, die Hausdächer so auszurichten, dass eine optimale Solarnutzung möglich ist.	<p>Zu 7.6: Die Anordnung der beiden Bauzeilen in Ost-West-Richtung ist bereits optimal für eine Ausrichtung der Hausdächer zur Solarnutzung; die genaue Stellung der Gebäude und die solarenergetische Nutzung bleibt letztlich aber den Bauherrn vorbehalten.</p>
7.7	Das Auffangen der Dachabwässer in Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser sollte, falls es nicht in der Abwassersatzung der Stadt Karben geregelt ist, durch privatrechtlichen Vertrag geregelt werden. Dabei kann, abhängig von der örtlichen Kanalsituation, die Ableitung eines Teilstromes (zur ausreichenden Spülung des Kanals) sinnvoll sein.	<p>Zu 7.7: Die Anregung entspricht in vollem Umfang den Erläuterungen im Exkurs in Kap. 4.2 der Begründung. Es gibt bekanntlich keine Rechtsgrundlage für eine verbindliche Festsetzung einer Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser im Bebauungsplan; dass das Auffangen der Dachabwässer in Zisternen zulässig und erwünscht ist, ist aber als Hinweis Nr. 1 im Bebauungsplantext bereits enthalten.</p>
7.8	Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse der Verfahren zu benachrichtigen sind. [...]	<p>Zu 7.8: Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die Abwägungsergebnisse gemäß den gesetzlichen Vorgaben benachrichtigt.</p> <p>⇒ <i>Beschlussvorschlag: Die Anregungen und Hinweise des Einwenders werden – soweit sie im Bebauungsplan regelbar sind – gemäß den vorstehenden Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt. Eine Änderung der Festsetzungen resultiert daraus aus den genannten Gründen nicht.</i></p>

Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur - Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:

JA: NEIN: ENTHALTUNG:

Stadtverordnetenversammlung - Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:

JA: NEIN: ENTHALTUNG:

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
8	Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 100164, 76231 Karlsruhe (Schreiben vom 17.02.2015)	
8.1	<p>[...]</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. V. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Randbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich.</p> <p>[...]</p>	<p>Der Planungsträger nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Sie werden auch den derzeitigen Grundstückseigentümern zur Kenntnis gegeben.</p> <p>⇒ Kein Beschluss erforderlich (keine Anregung zum Bebauungsplan; Hinweise sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung).</p>
9	Regierungspräsidium Darmstadt, Az. III 31.2-61d 02/01-118-, Wilhelminenstraße 1-3, 64278 Darmstadt (mit gesammelten Stellungnahmen der verschiedenen Fachabteilungen) (Schreiben vom 18.02.2015)	
9.1	<p>[...]</p> <p>aus regionalplanerischer Sicht wird festgestellt, dass der geplante Geltungsbereich im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 als "Wohnbaufläche" und regionalplanerisch somit als "Vorranggebiet Siedlung" dargestellt ist. Insofern ist der Bebauungsplanentwurf an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p>	<p>Zu 9.1: Die positive Bewertung der Planung aus regionalplanerischer Sicht wird begrüßt.</p>
9.2	<p>Aus der Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Grundwasserschutz/Wasserversorgung Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.</p> <p>Kommunales Abwasser Gegen den Bebauungsplan bestehen meinerseits keine grundlegenden Bedenken, da eine evtl. Mehrbelastung der bestehenden Abwasseranlagen im Stadtteil Petterweil als unwesentlich beurteilt</p>	<p>Zu 9.2: Die Aussagen der der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt zum Grundwasserschutz, zur Wasserversorgung und zur kommunalen Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge der konkreten Erschließungsplanung für das kleine Baugebiet zu beachten, sind aber kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.</p>

<p>werden kann. Das Plangebiet wird in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben als Mischgebiet berücksichtigt. Aufgrund der „Kleinräumigkeit“ des Plangebietes kann m. E. von einer „Trennkanalisation“ nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- abgesehen werden. Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Vor Anschluss der neuen Gebäude an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen sind die betroffenen Kanalhaltungen hinsichtlich ihres baulichen Zustandes und ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. auszuwechseln.</p> <p>9.3 Bodenschutz West <u>Nachsorgender Bodenschutz</u> Die von der Planung betroffene Fläche ist bereits vorab untersucht worden. Für die weitere Vorgehensweise liegt ein Bescheid, vom 04.07.2014, Az.: IV/F 41.5 Kb/ 440 012 060 001 031, gegenüber der Grundstückseigentümerin vor. Die Regelungsinhalte des Bescheides sind in die Planung übernommen worden. Die als sanierungswürdig eingestuft Bereiche der Fläche werden gekennzeichnet. Aus dem Blickwinkel der Nachsorge sind keine weiteren Anforderungen an die Planung zu stellen.</p> <p>9.4 Vorsorgender Bodenschutz Dem Gedanken des vorsorgenden Bodenschutzes wird mit dieser Planung besonders Rechnung getragen, da eine bereits bestehende, innerörtlich gelegene Fläche überplant wird. Auf die Inanspruchnahme bislang nicht versiegelter Flächen kann damit verzichtet werden. Aus dem Blickwinkel des vorsorgenden Bodenschutzes kann ich der Planung rein fachtechnisch zustimmen, zumal der bisherige Versiegelungsgrad mit dem planerisch maximal zukünftig möglichen nahezu identisch ist. Aus rein formaler Sicht werden die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes nur rudimentär dargestellt. Jedoch finden sich zumindest die Bodenschutzklausel des BauGB in der Begründung wieder, ebenso eine knappe Beschreibung des bei Baugrunduntersuchungen angetroffenen Bodens und eine Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf den Boden. Vor dem Hintergrund, dass hier eine bereits stark überprägte Fläche in der Innenlage überplant wird, sehe ich davon ab, die Darstellung weiterer aus der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ abzuleitenden Bewertungs- und Prüfkriterien nachzufordern.</p> <p>9.5 Immissionsschutz Gegen die Planung bestehen aus lärmschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Zu 9.3: Die angesprochenen Belange des „nachsorgenden Bodenschutzes“ wurden im Vorfeld der Bebauungsplanung mit dem RP intensiv abgestimmt. Die daraus resultierenden Auflagen und die sonstigen Abstimmungsergebnisse sind, wie vom Einwender auch bestätigt, vollständig im Bebauungsplan übernommen worden.</p> <p>Zu 9.4: Die angesprochenen Belange des „vorsorgenden Bodenschutzes“ werden zur Kenntnis genommen und geteilt.</p> <p>Zu 9.5: In Kap. 5.10 der Begründung werden die immissionsschutzrechtlichen Belange der Planung (mit dem gleichen Ergebnis wie dem des Einwenders) erläutert.</p>
--	--

9.6 Allgemein:
Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehr-
ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung
Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.
Von der **Bergaufsicht** wird aufgrund der dortigen Datengrundlage wie folgt Stellung genommen:
Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.
Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbe-
reich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung
von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchti-
gende Aufsuchaktivitäten bekannt.
Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen
zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.
Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.
Ich weise darauf hin, dass diese Stellungnahme die fachlichen Anregungen meiner Dezernate,
deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt wird, beinhaltet.
Der **Kampfmittelräumdienst** wurde nicht beteiligt. Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes
im Rahmen von Bauleitplanverfahren erfolgt ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher
Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von
Kampfmitteln gegeben werden. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren sind keine
Hinweise dieser Art enthalten. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu
beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714.
Schriftliche Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampf-
mittelräumdienst.
Eine **planungsrechtliche Prüfung** ist nicht erfolgt. Soweit diese gemäß § 6 bzw. § 10 BauGB
erforderlich ist, kann sie erst nach Vorliegen des gesamten Abwägungsmaterials im Rahmen des
Genehmigungsverfahrens durchgeführt werden.
[...]

Zu 9.6: Die übrigen **allgemeinen Hinweise** in dem Schrei-
ben des RP, die Ausführungen der **Bergaufsicht** sowie die
Hinweise zum **Kampfmittelräumdienst** und zur **planungs-
rechtlichen Prüfung** werden zur Kenntnis genommen.
Handlungs- und Entscheidungsbedarf auf Ebene der Be-
bauungsplanung ist daraus nicht abzuleiten.

⇒ **Kein Beschluss erforderlich** (keine Anregungen zum
Bebauungsplan, die zu beachten sind und dort nicht
bereits berücksichtigt wurden).

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
10	Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst 4.1 für Strukturförderung und Umwelt, Homburger Straße 17, 61169 Friedberg (mit gesammelten Stellungnahmen der verschiedenen Fachstellen im Haus) (Schreiben vom 19.02.2015)	
10.1	<p>[...] nachfolgend überlassen wir ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:</p> <p>10.1.1 <u>FSt 2.3.2 Kommunalhygiene, Ansprechpartner: Herr Kurt Jungkind</u> Aus Sicht der Fst. 2.3.2 sollte folgender Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden: Es wird im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr.1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs.4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) anzuzeigen.</p> <p>10.1.2 <u>FSt 4.1.1 Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthai</u> Gegen den Plan bestehen von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises keine Bedenken oder Änderungswünsche. Wir bitten folgenden Hinweis in die textliche Festsetzung aufzunehmen: "Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden." Nachrichtlich: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege.</p> <p>10.1.3 <u>FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner: Herr Michael Schwarz</u> Der o.g. Planung stimmen wir zu. Die für die Planung relevanten Erhebungen zum Artenschutz im Sinne der §§ 39 bis 45 wurden in vorbildlicher Form vorgenommen und nachvollziehbar dargestellt. Es kommt zu keinen Verbotsstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), sofern die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen zur Ausführung kommen. Um dies zu gewährleisten, sind sie als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Damit sind die gesetzlichen Bestimmungen</p>	<p>Zu 10.1.1: In Kap. V. A. des Bebauungsplantextes ('Allgemeine Hinweise') werden bereits Hinweis auf die Vorgaben der Trinkwasserverordnung und die Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt aufgeführt. Diese sollten gemäß den Erläuterungen des Einwenders (redaktionell) ergänzt werden.</p> <p>Zu 10.1.2: In Kap. V. ('Hinweise') des Bebauungsplantextes ist bereits (unter Ziffer 7) ein entsprechender Hinweis auf den Umgang mit Funden gemäß § 20 HDSchG (sowie zusätzlich noch auf die Erhaltungs-, Auskunfts- und Duldungspflichten der §§ 11 und 14 HDSchG) enthalten.</p> <p>Zu 10.1.3: Die sehr positive Bewertung der Abarbeitung der arten- bzw. naturschutzrechtlichen Belange in der Planung wird begrüßt.</p>

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
10.1.4	<p>zum Artenschutz im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten. Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist eine Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Weitere Belange des Natur- und Artenschutzes werden nicht berührt.</p> <p>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.</p>	<p>Zu 10.1.4: Kein Kommentar erforderlich.</p>
10.1.5	<p>FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o. g. Bebauungsplan.</p>	<p>Zu 10.1.5: Kein Kommentar erforderlich.</p>
10.1.6	<p>FD 4.5 Bauordnung, Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz Zu dem Bebauungsplanentwurf werden folgende Anregungen und Bedenken geltend gemacht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In der Nutzungsschablone sind diverse Abkürzungen genutzt worden, ohne sie in der Legende zu erklären z.B. Dachformen (SD, WD, ZD, PD). Dies ist nachzuholen. 2. Wir empfehlen dringend zur Vermeidung von Missverständnissen in den Plan aufzunehmen, wie Staffelgeschosse ausgestaltet werden sollen (Mindestgröße der Rücksprünge, evtl. auch Festlegung der Seiten, wo ein Rücksprung sein soll etc.) und wie bei solchen Gebäuden die Traufhöhe zu messen ist (Skizze). 3. Das Flurstück 148/6 ist als Grünfläche festgesetzt worden. Mit der textlichen Festsetzung 1.9.1 wurde zusätzlich für diese Grünfläche eine Bebauung mit Garagen und Stellplätzen und eine Zuwegung zu einer Baufläche auf dem Flurstück 148/5 zugelassen. Es fehlt allerdings eine Festsetzung, wo diese baulichen Anlagen entstehen sollen (Festsetzung überbaubarer Fläche für Nebenanlagen - Stellplätze/Garagen). 	<p>Zu 10.1.6:</p> <p><u>Zu 1.:</u> Die auch im Bebauungsplantext erläuterten Abkürzungen für die Dachformen <u>sind</u> bereits in der Legende der Planurkunde (rechte Spalte, unter 'Weitere Planzeichen') erläutert.</p> <p><u>Zu 2.:</u> Zur Vermeidung von Missverständnissen sollte die angeregte Klarstellung der zu messenden Punkte für die Traufhöhen bei Staffelgeschossen in der Textfestsetzungs-Ziffer 1.2.3.2 eingefügt werden (<i>redaktionelle Ergänzung zur Klarstellung</i>). Allerdings erscheint es – gerade angesichts der bereits getroffenen Festsetzungen (u.a. maximale Trauf- und Firsthöhen, maximale Zahl der Vollgeschosse u.v.a.m.) - unangemessen, zusätzlich auch noch die Mindestgrößen und gar (nochmals einschränkend) die Lage von evtl. Rücksprüngen bei Staffelgeschossen festzulegen. Dies würde den Bauherren weitere Einschränkungen auferlegen, die in keinem Verhältnis zu einem (zudem kaum erkennbaren) Nutzen für die Nachbarn, für das Ortsbild oder sonstige ästhetische Belange in diesem Gebiet stünden.</p> <p><u>Zu 3, 4 und 5.:</u> Die Festsetzung der Parzelle 148/6 als private Grünfläche, die vom Einwender aus nachvollziehbaren Gründen kritisch gesehen wird, dient mehreren Funktionen, die auch in Kap. 5.6 der Begründung erläutert sind: Zum einen ist sie grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten, sodass eine Mindest-Begrünung dieser (auch bisher als Garten genutzt-</p>

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	<p>4. Allerdings widerspricht diese textliche Festsetzung (1.9.1) dem grundlegenden Charakter einer Grünfläche, da bei einer Verwirklichung der dann zulässigen Bebauung kaum noch "Grün" übrig bleibt. Überlagernde Festsetzungen sind zwar möglich, aber es muss der grundlegende Charakter der Art der Nutzung offensichtlich und erkennbar bleiben (= Grünfläche).</p> <p>5. Weiterhin kann eine Baufläche grundsätzlich nicht über eine festgesetzte Grünfläche erschlossen werden. Bei Verwirklichung der im Plan mit hinweisendem Charakter eingetragenen Grundstücksgrenzen wäre somit die östliche Baufläche nicht erschlossen. Die Erschließung ist anderweitig sicherzustellen oder alternativ könnte das Flurstück 148/6 als Baufläche festgesetzt werden.</p> <p>Abschließend weisen wir darauf hin, dass bei der geplanten Erschließung der östlichen Baufläche über die Parzelle 148/6 es einer Grundstücksvereinigung bedarf, die spätestens im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt muss.</p>	<p>ten) Teilfläche gesichert wird. Zum anderen dient diese Festsetzung indirekt aber auch der Minderung der Überbauung und Versiegelung der Wohngebiets-Flächen, da sie als Bezugsgröße für die festgesetzte GRZ entfällt – dies ist wichtig für die städtebaulich hier gebotene Beschränkung der Ausnutzung des östlichsten Baugrundstückes und der Vermeidung eines unangemessen großen Baukörpers. Für diese städtebaulichen Vorteile wird auch die damit verbundene mögliche Einschränkung der Grünflächen-Ausnutzung als solche in Kauf genommen. Gemäß der textlichen Festsetzung ist die Fläche aber grundsätzlich selbstverständlich „gärtnerisch zu gestalten“. Gleichzeitig steht diese Grüngestaltung der Fläche aber auch unter dem Vorbehalt ihrer Funktion als mögliche Erschließungsfläche zwischen Lorscher Weg und dem östlichsten Baugrundstück, sofern ein Bauherr die aktuelle Situation der Fläche (Garage direkt am Lorscher Weg, ansonsten Gartenfläche) nicht beibehalten und eine Garage oder einen Stellplatz näher am Haus platzieren möchte. Daher wurden vom Planungsträger ausdrücklich „die zur Deckung des Stellplatzbedarfes erforderlichen Stellplatz- bzw. Garagen-Flächen in einer Breite von maximal 3,0m, Zuwegungen zwischen Stellplätzen bzw. der Garage und dem über diese Fläche erschlossenen Wohnhaus sowie sonstige Nebenanlagen“ zugelassen, wobei aber für diese sonstigen Nebenanlagen auch in dieser Fläche die in Ziffer 1.6.2 festgesetzten Beschränkungen zur Grundfläche (max. 5qm) und zur Anzahl (pro Gebäude nur 1 derartige Anlage) von Nebenanlagen gelten. Weitere Versiegelungen jeglicher Art sind ansonsten ausgeschlossen, sodass die Mindest-Begrünung (und somit eben auch der vom Einwender zurecht geltend gemachte „grundlegende Charakter der Art der Nutzung“ als Grünfläche) gewährleistet werden kann. Die Erfüllung dieser Erschließungs-Funktionen auf dem relativ schmalen Grünflächen-Streifen ist für dieses Baugrundstück ebenso notwendig wie die damit einhergehende Beschränkbarkeit der GRZ-Ausnutzung (s.o.), weshalb die Einschränkungen der ansonsten beabsichtigten Grünflächen-Funktionen in Kauf genommen werden müssen. Eine angeregte räumliche Festlegung, wo Stellplätze und Garagen in dieser Fläche angeordnet werden sollen, kann im B-plan noch nicht sinnvoll erfolgen, da es dazu konkreter Planungen</p>

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
<p>10.1.7</p> <p>10.1.8</p>	<p><u>FSt 4.5.0 Untere Denkmalschutzbehörde, Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer</u> Denkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.</p> <p><u>FSt 4.5.5 Brandschutzdienststelle • Vorbeugender Brandschutz.</u> <u>Ansprechpartner: Herr Michael Kinnel</u> Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:</p> <p>1. Löschwasserversorgung Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich: 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 <i>vom</i> öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung <i>von</i> Löschwasserbehälter (DIN 14230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an "offenen Gewässern" sicherzustellen.</p> <p>2. Hydranten Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Folgende Abstände sind einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Offene Wohngebiete 120 m ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m ▶ Geschäftsstraßen 80 m. <p>Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.</p>	<p>eines Bauherrn bedarf und keine vermeidbaren Einschränkungen vorgegeben werden sollen. Der abschließende Hinweis auf die Notwendigkeit einer Grundstücksvereinigung der Parzelle 148/6 mit der durch sie erschlossenen Baugrundstück wird zur Kenntnis genommen und ist vom künftigen Bauherrn zu beachten.</p> <p><u>Zu 10.1.7:</u> Kein Kommentar erforderlich.</p> <p><u>Zu 10.1.8:</u> Die Hinweise und Aussagen, zur Löschwasserversorgung und zu Hydranten sowie die Hinweise unter „Sonstige Maßnahmen“ sind bereits, einschließlich der Verweise auf die genannten DIN-Normen und DVGW-Regelwerke, fast vollständig in Hinweis Nr. 5 und 6 im Bebauungsplandtext (Kap. V.) enthalten. Sie werden zur Kenntnis genommen und auch den Grundstückseigentümern zur Kenntnis gegeben und sind im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung des Plangebietes zu berücksichtigen.</p> <hr/> <p>⇒ <u>Beschlussvorschlag 1: Der Anregung aus Pkt. 10.1.6, zusätzlich noch Mindestgrößen und die Lage von evtl. Rücksprüngen bei Staffelgeschossen festzulegen, wird aus den oben erläuterten Gründen nicht entsprochen.</u></p> <p>⇒ <u>Beschlussvorschlag 2: Die private Grünfläche auf Parzelle 148/6 bleibt aus den oben erläuterten Gründen als solche in dieser Form festgesetzt.</u></p> <p>⇒ <u>Beschlussvorschlag 3: Die übrigen Anregungen und Hinweise der verschiedenen Fachabteilungen des Kreis Ausschusses werden – soweit sie im Bebauungsplan regelbar sind - gemäß den vorstehenden Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.</u></p>

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	<p>Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.</p> <p>3. Sonstige Maßnahmen</p> <p>Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.</p> <p>Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 "Flächen für die Feuerwehr" wird verwiesen.</p> <p>Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.</p> <p>[...]</p>	<p><i>Darüber hinaus sind keine Beschlüsse erforderlich.</i> <i>[Die übrigen Anregungen aus Ziffer 1.10.6 werden gemäß der Stellungnahme teilweise in die Planung eingearbeitet (redaktionelle Änderungen bzw. klarstellende grafische Ergänzungen, keine Änderung von beschlossenen bzw. abwägungsrelevanten Planinhalten, daher nicht zu beschließen)].</i></p>

Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur - Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag 1:

JA: NEIN: ENTHALTUNG:

Stadtverordnetenversammlung - Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag 1:

JA: NEIN: ENTHALTUNG:

Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur - Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag 2:

JA: NEIN: ENTHALTUNG:

Stadtverordnetenversammlung - Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag 2:

JA: NEIN: ENTHALTUNG:

Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur - Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag 3:

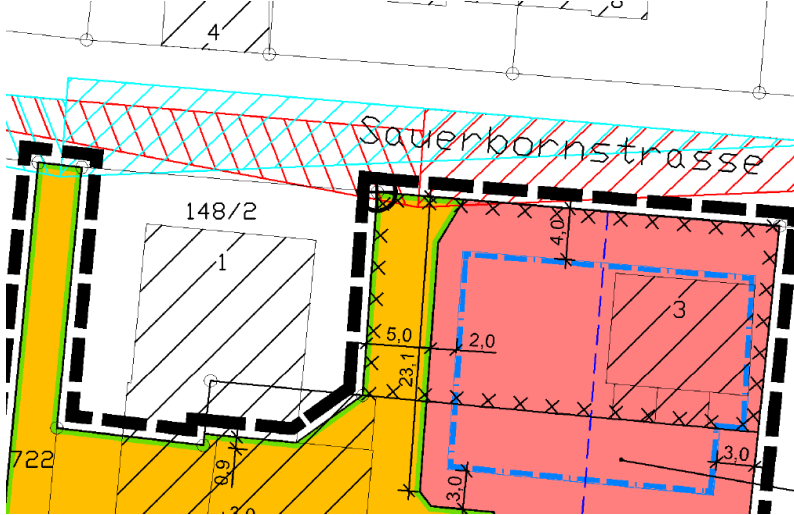
JA: NEIN: ENTHALTUNG:

Stadtverordnetenversammlung - Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag 3:

JA: NEIN: ENTHALTUNG:

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
11	Amt für Bodenmanagement Büdingen, Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen <i>(Schreiben vom 19.02.2015)</i>	
11.1	<p>[...]</p> <p>zum Entwurf des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:</p> <p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Einwendungen <p>2. Fachliche Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken. • Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens. • Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt. • Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen. • In Ihren Karten verwenden Sie die Geobasisdaten des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) als Kartengrundlage. Durch das Akzeptieren des Ihnen beim Abruf dieser Daten eingeräumten Verwendungsrechtes für die amtlichen Daten haben Sie sich verpflichtet, einen Hinweis auf den Rechteinhaber in Ihre Produkte aufzunehmen. Bitte ergänzen Sie zukünftig alle Kartendarstellungen, in denen Sie die Geobasisdaten des ALKIS verwenden, um den folgenden Hinweis: „Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“. <p>[...]</p>	<p>Der Planungsträger nimmt die fachliche Stellungnahme zur Kenntnis. Der Anregung, auf der Planurkunde den vorgeschlagenen Hinweis auf die Kartengrundlage aufzudrucken, wird entsprochen.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich <i>(redaktionelle Ergänzung, keine Änderung eines beschlossenen bzw. abwägungsrelevanten Planinhaltes).</i></p>

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
12	HessenMobil Gelnhausen, Gutenbergstr. 2-4, 63571 Gelnhausen (Schreiben vom 20.02.2015)	
12.1	<p>[...] 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 dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p><i>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</i></p> <p>Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnnutzung auf einem ehemals gewerblich genutzten Gelände innerhalb der bebauten Ortslage von Petterweil geschaffen werden. Zur Festsetzung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung soll über zwei direkte Zufahrten an die Kreisstraße 9 innerhalb der Ortsdurchfahrt Petterweil gesichert werden.</p> <p>Hier erfolgt die Festsetzung als private Verkehrsflächen, die sich innerhalb des Plangebietes teilweise platzartig aufweiten und aufgrund der Flächenbedürfnisse für Müll- und Rettungsfahrzeuge dimensioniert wurden. Dies bedeutet, dass auf diesen Flächen keine erforderlichen Stellplätze und/oder Nebenanlagen positioniert werden dürfen. Diese müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Bauantragsverfahren nachgewiesen werden. Im Bereich der beiden direkten Zufahrten zur Kreisstraße 9 müssen die ausreichenden Sichtverhältnisse gewährleistet sein. D.h. hier dürfen sich keinerlei sichtbehindernde baulichen Anlagen (Mauer, Zäune o.ä.) oder Anpflanzungen innerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder gemäß RAL befinden.</p> <p>Im Bebauungsplan ist in den Einmündungsbereichen der beiden privaten Verkehrsflächen in die Kreisstraße 9 der Nachweis der von Bebauung und Bepflanzung > 1,0m Höhe freizuhaltenden Sichtfelder gemäß RAL zu führen, die Sichtfelder einzutragen sowie deren Freihaltung durch entsprechende Festsetzung zu gewährleisten.</p> <p>Rechtsgrundlage: §47 HStrG</p> <p>Die geplanten direkten Zufahrten zur Kreisstraße 9 sind bezüglich ihrer Lage und Ausführung detailliert vor der Bauausführung mit Hessen Mobil bzw. der Stra-</p>	<p>Zu 12.1: Die Sicherung der ausreichenden Sichtverhältnisse im Bereich der beiden direkten Zufahrten zur K 9 ist im Rahmen der konkreten Erschließungsfachplanung zu gewährleisten, die – wie vom Einwender auch gefordert - bezüglich ihrer Lage und Ausführung detailliert vor der Bauausführung mit Hessen Mobil bzw. der Straßenmeisterei Friedberg abzustimmen sind.</p> <p>In dem als Rechtsgrundlage angegebenen § 47 HStrG heißt es: „Die Träger der Straßenbaulast haben dafür einzustehen, dass ihre Bauten allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen“.</p> <p>Wenngleich die „private Straßenfläche“ hier keine Wohn- oder gar Sammelstraße darstellt, welche in die Sauerbornstraße einmündet, sondern lediglich eine private Ein- und Ausfahrt zu und von wenigen Baugrundstücken, sollte der Anregung gefolgt werden, bereits im Bebauungsplan die freizuhaltenden Sichtfelder gemäß RAL einzuzeichnen und textlich darauf hinzuweisen, dass sich in diesen Sichtfeldern keinerlei sichtbehindernde baulichen Anlagen (Mauer, Zäune o.ä.) oder Anpflanzungen in einer Höhe von über 1,0m befinden dürfen.</p> <p>Dies betrifft allerdings – wie der folgende Planauszug mit diesen Sichtfeldern zeigt, lediglich einen sehr kleinen Randbereich (weniger als 1qm) des westlichen der beiden straßennahen Baugrundstücke, für den diese Vorgaben gelten; die übrigen Flächen betreffen Straßenflächen oder ebenso kleine Randbereich des Mehrfamilienhauses Nr. 1, welches außerhalb des Geltungsbereiches liegt und Bestandsschutz genießt.</p>

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
	<p>Benmeisterei Friedberg abzustimmen und baulich auszubilden. Rechtsgrundlage: §§ 1, 123 BauGB § 47 HStrG</p>	
<p>12.2</p>	<p>Dem Straßengelände der Kreisstraße 9 dürfen keinerlei Wasser (Niederschlagswasser und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.</p> <p>Eventuell erforderliche Aufbrüche der Kreisstraße 9 zur Herstellung von Ver- und Entsorgungsleistungen oder sonstiger baulicher Anlagen bedürfen in jedem Einzelfall der besonderen Erlaubnis. Diese ist bei der zuständigen Straßenmeisterei Friedberg frühzeitig schriftlich unter Angabe der Aufgrabungsstelle und deren Tiefe zu beantragen.</p>	<p>Zu 12.2:</p> <p>Dem Straßengelände der K 9 werden keinerlei Wasser aus dem Plangebiet zugeleitet. Dies und die Notwendigkeit, im Falle von evtl. erforderlichen Aufbrüchen der K 9 zur Herstellung von Ver- und Entsorgungsleistungen oder sonstiger baulicher Anlagen rechtzeitig eine besondere Erlaubnis bei der zuständigen Straßenmeisterei Friedberg zu beantragen, werden – ebenso wie die übrigen Aussagen des Einwenders - zur Kenntnis genommen und den derzeitigen Grundstückseigentümern zur Kenntnis gegeben, damit diese sie eventuellen Bauwilligen, Käufern und / oder Planern und Architekten weitergeben und frühzeitig vor den konkreten Planungen zur Erschließung und Realisierung können.</p>
<p>12.3</p>	<p>Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt in Kenntnis der von der Kreisstraße 9 ausgehenden Emissionen.</p> <p>Die Stadt Karben hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.</p>	<p>Zu 12.3:</p> <p>Festsetzungen zum Immissionsschutz werden, angesichts der Lage des Plangebietes im Bestand sowie in 2. Reihe inmitten von Wohnbebauung sowie der möglichen Emissionen der Sauerbornstraße, nicht erforderlich.</p>

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
12.4	<p>Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bzw. der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.</p> <p>2. Fachliche Stellungnahme:</p> <p><i>a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands:</i> Vonseiten des Wetteraukreises ist im Rahmen der baulichen Erhaltung der Ausbau der Kreisstraße 9 innerhalb der Ortsdurchfahrt Petterweil geplant. Nach derzeitigem Sachstand ist die Maßnahme für 2018 vorgesehen.</p> <p><i>b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage: ÷</i></p> <p>[...]</p>	<p>Zu 12.4:</p> <p>Die übrigen Hinweise, auch zum geplanten Ausbau der Sauerbornstraße in 2018, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>⇒ Beschlussvorschlag: Im Bebauungsplan werden die freizuhaltenden Sichtfelder gemäß RAL eingezeichnet und textlich festgesetzt, dass sich in diesen Sichtfeldern keinerlei sichtbehindernden baulichen Anlagen (Mauer, Zäune o.ä.) oder Anpflanzungen in einer Höhe von über 1,0m befinden dürfen.</p> <p>Die übrigen Anregungen und Hinweise des Einwenders werden – soweit sie im Bebauungsplan regelbar sind - gemäß den vorstehenden Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt. Eine Änderung der Festsetzungen resultiert daraus aus den genannten Gründen nicht.</p>

Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur - Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:

JA: NEIN: ENTHALTUNG:

Stadtverordnetenversammlung - Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:

JA: NEIN: ENTHALTUNG:

B. Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13a Abs. 2 sowie mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
13	Frauke und Thomas Schrage, Sauerbornstraße 5, 61184 Karben (E-Mail vom 18.02.2015).	
13.1	<p>[...] Meine Frau und ich sind Besitzer des angrenzenden Grundstücks Nr. 147/3 (Sauerbornstr. 5) und somit von den weiteren Entwicklungen auf den vom Bebauungsplan umfassten Flächen direkt betroffen. Bzgl. des Grundstücks, auf dem das vorhandene Haus Sauerbornstr. Nr. 3 steht, haben wir ein paar Fragen/Anmerkungen:</p> <p>1) Die vorgeschlagene Baugrenze reicht deutlich über das bisherige Haus hinaus nach Süden. So lange das derzeitige Haus unverändert stehen bleibt, ist das für uns natürlich kein Problem. Sollten allerdings künftig aufgrund dieser Baugrenzen Anbauten an dieses Haus in Richtung Süden erfolgen oder aber das Haus abgerissen und gegen einen Neubau ersetzt werden, so müssten sich diese Bauten aus unserer Sicht trotzdem weiterhin an den hier vorhandenen Häuserfluchten (also der Häuser Nr. 5 und Nr. 7) orientieren. Die Orientierung an den bestehenden Fluchten war uns auch in unserer Baugenehmigung aufgegeben worden. Das Haus Sauerbornstr. Nr. 1 als Solitär kann hier aus unserer Sicht zumindest für das direkt an unser Grundstück angrenzende Grundstück nicht als Orientierungspunkt dienen.</p>	<p><u>Zu 1):</u> Zunächst ist auf das grundsätzliche Ziel der Planung zu verweisen, diesen derzeit überwiegend gewerblich genutzten Innenbereich inmitten von bestehender Wohnbebauung einer wohnbaulichen Folge-nutzung zuzuführen und damit auch dem bundes- und landespoliti-schen Ziel zu entsprechen, zur Vermeidung bzw. Minimierung von zu-sätzlichem Flächenverbrauch in den unversiegelten Siedlungsrand-lagen zunächst möglichst alle Potenziale in den erschlossenen Innen-bereichen auszunutzen. Derartige Nachverdichtungen haben aber in den meisten Gebieten zur Folge, dass alte (vor allem eben rückwärtige) Baufluchten nicht mehr streng eingehalten werden können. Unabhängig von dieser ohnehin stark veränderten städtebaulichen Zielsetzung ist im vorliegenden Fall anzumerken, dass eine halbwegs homogene Bau-flucht allenfalls im Haus des Einwenders und seinen beiden unmittelbar benachbarten Wohngebäuden zu erkennen ist. Diese Flucht wird im Osten durch den dann bereits folgenden Lorsche Weg und eine daran anschließende Bebauung ohne einheitliche Häuserkanten, und im Westen nicht nur durch das genannte Mehrfamilienhaus, sondern doch auch durch die (lange vor Errichtung des Hauses der Einwender) be-stehenden Gewerbehallen markant unterbrochen. Diese werden zu-gunsten der geplanten Wohnhäuser abgerissen, sodass nicht nur im Hinblick auf die gewerblichen Immissionen, sondern auch ortsbild-ästhetisch eine Verbesserung für den Einwender zu erwarten ist. Dass nun das Baufenster des bestehenden Hauses Nr. 3 um ca. 7,70m nach Süden erweitert wird (in diesem Erweiterungsbereich aber bereits mit einem Abstand von 3m zur Grenze), dient der Belassung größerer Spielräume für die bauliche Entwicklung und somit der Vermeidung unnötiger Einschränkungen für das vorgegebene (und hier hoch zu gewichtende) Ziel der Nachverdichtung. Die Beibehaltung der bereits räumlich (auf eben nur 3 Häuser) beschränkten rückwärtigen Häuser-</p>

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
13.2	<p>2) Für den Fall eines Abrisses des vorhandenen Hauses Sauerbornstr. Nr. 3 und der Errichtung eines Neubaus auf diesem Grundstück stellt sich uns darüber hinaus die Frage, inwieweit in diesem Fall der reguläre Abstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten ist. Da die vorgeschlagenen Baugrenzen im südlichen Teil des Bebauungsplans teilweise ja sogar bis zu 7,5 m Abstand zur Grenze ausweisen, sollte aus unserer Sicht bei einem Neubau zumindest der Abstand von 3 m eingehalten werden.</p> <p>Wir bitten Sie, unsere Fragen und Anmerkungen beim Entwurf des Bebauungsplans zu berücksichtigen und somit die Baugrenze bei der direkt an unser Grundstück angrenzenden Fläche zum einen an der Flucht der Häuser Sauerbornstr. Nr. 5 und Nr. 7 zu orientieren, sowie einen größeren Grenzabstand bei einem Neubau auf der Fläche des bisherigen Hauses Sauerbornstr. Nr. 3 vorzusehen.</p> <p>[...]</p>	<p>flucht ist städtebaulich hier, auch angesichts der ansonsten nicht homogenen Bauformen, kaum zu begründen, zumal auch daraus keine nennenswerten oder gar unvermeidbaren Nachteile für die Einwender entstehen.</p> <p><u>Zu 2):</u> Die überbaubare Fläche (Baufenster) des in Rede stehenden Nachbargebäudes ist zum Einwender identisch mit der bestehenden Häuserkante und unterschreitet dort den ansonsten zu wahrenen Abstand von 3,0m entlang der Gebäudekante bis einschließlich der Terrasse. Dies resultierte aus einer einvernehmlichen Regelung zwischen den damaligen Erbauern dieses Gebäudes und den damaligen Besitzern des Grundstückes des Einwenders bereits im Jahr 1957. Den Eigentümern des bestehenden Gebäudes soll auch weiterhin die Möglichkeit eröffnet bleiben, ihr (rechtmäßig errichtetes) Haus, bspw. auch im Falle eines Brandes oder ähnlichem, wieder auf der derzeitigen Grundfläche zu bauen. Dem Einwender, der erst vor wenigen Jahren auf seinem Grundstück gebaut hat, war die Situation bereits beim Kauf des Grundstückes und somit auch beim Neubau seines Hauses bekannt. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum der Eigentümer des Hauses Nr. 3 nun eine Einschränkung gegenüber dem seit vielen Jahrzehnten rechtmäßigen Status quo erfahren sollte. Dies gilt natürlich nicht, sobald dieses Haus in südliche Richtung erweitert oder dort neu gebaut wird – in diesem Falle sind selbstverständlich die landesbauordnungsrechtlichen Abstände zu dem Anwesen des Einwenders einzuhalten, wie es auch im Bebauungsplan festgesetzt ist.</p> <p>⇒ Beschlussvorschlag: Den Anregungen des Einwenders wird aus den oben erläuterten Gründen nicht entsprochen.</p>

Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur - Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:

JA: NEIN: ENTHALTUNG:

Stadtverordnetenversammlung - Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:

JA: NEIN: ENTHALTUNG: