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 und Bürger**

Stellungnahme (eingescanntes Original)	**Beschlussvorschlag zur Abwägung**

Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

BLFP Frielinghaus Architekten BDA
Postfach 10 02 01
61142 Friedberg

Der Kreisausschuss
Strukturförderung und Umwelt

61169 Friedberg, Homburger Str. 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	14.07.2015

Stellungnahme zum Bebauungsplan der Stadt Karben Nr. 180 „Fuhrweg II“ 2. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Kommunalhygiene, Ansprechpartner: Herr Markus Goltz

Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

FB 4 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.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege erhält eine Kopie.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner: Herr Michael Schwarz

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Sie wurde im Vorfeld mit unserer Behörde abgestimmt.
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung liegt vor. Der zu erwartende Eingriff von 21.600 Wertpunkten wird ausgeglichen. Somit sind die naturschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt. Den artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 39 und 44 BNatSchG wird durch „Vermeidungsmaßnahmen“ Rechnung getragen. Weitere Belange des Natur- und Artenschutzes werden nicht berührt.

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

Mo – Mi	8:30-12:30 Uhr	13:30-16:00 Uhr
Do	8:30-12:30 Uhr	13:30-18:00 Uhr
Fr	8:30-12:30 Uhr	

Bankverbindungen

Sparkasse Oberhessen BLZ 518 500 79, Konto 510 000 64
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

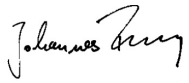
Postbank Frankfurt BLZ 500 100 60, Konto 113 19-609
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

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

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

Stellungnahme Wetteraukreis vom 14. Juli 2015

Stellungnahme (eingescanntes Original)	**Beschlussvorschlag zur Abwägung**
- 2 - **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 Silvia Bickel** Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir nachfolgende Bedenken und Anregungen zu dem o. g. Bebauungsplan. Bedenken Zu der Nichtherstellung der ehemals geplanten östlichen Ortseingrünung als vorlaufende Ersatzmaßnahme haben wir Bedenken. Hiermit entfällt die Pufferzone zu den östlich angrenzenden Ackerflächen. Dadurch sind in der Praxis Probleme vorprogrammiert, da die Beeinträchtigungen die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen entstehen (Geräusche, Staub, Gerüche etc.), nicht mehr gefiltert werden können. Nach unserer Information hat die Stadt Karben teilweise 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. 2. 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 ist eine falsche Darstellung, da die landwirtschaftliche Halle bereits besteht und nach unserem Wissen kein Abriss geplant ist. Ebenso sollte die am östlichen Rand liegende bisherige landwirtschaftliche Halle (Flur 09, Flurstück 185) als Mischgebiet ausgewiesen werden, da hier kein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mehr besteht. **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** Die Beteiligung erfolgt im Rahmen einer erneuten Offenlage. Laut Anschreiben wird eine Stellungnahme auf die geänderten oder ergänzten Teile beschränkt. Leider ist nicht detailliert angegeben oder kenntlich gemacht, wo es Änderung gegeben hat. Lediglich unter Punkt 1.3	**zum Thema östliche Ortseingrünung** Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die östliche Orteingrünung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Fuhrweg I und ist nicht Gegenstand dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Fuhrweg II. **zum Thema Gartenland am südlichen Ortsrand** Der Anregung wurde bereits gefolgt. Der südliche Ortsrand ist als private Grünfläche festgesetzt, daran schließt sich nicht überbaubare Grundstücksfläche des Wohngebietes an. **zum Thema Festsetzen der Hallen als Mischgebiet** Der Anregung wird nicht gefolgt. Für die Halle südlich wurde bewusst eine bedingte Festsetzung getroffen. Die bestehende Nutzung als Scheune und Getränkemarkt ist zulässig. Sollte diese Nutzung aufgegeben werden, ist planerischeres Ziel, dass dort entsprechend der umliegenden Bebauung das Wohngebiet fortgeführt wird. Die Halle im Osten ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, die Halle genießt Bestandsschutz. Die Fläche ist von der 2. Änderung nicht betroffen und entspricht dem Ursprungsbebauungsplan.

Stellungnahme (eingescanntes Original)	**Beschlussvorschlag zur Abwägung**
- 3 - Verfahrensablauf findet sich ein Absatz, in dem grob beschrieben wird, in welchen Bereichen es Änderung gegeben hat. Eine Stellungnahme ist auf dieser Grundlage nicht möglich. **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 Bebauungsplans bestehen keine Einwendungen und Bedenken. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Dr. Johannes Fertig	

Stellungnahme (eingescanntes Original)	**Beschlussvorschlag zur Abwägung**

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.

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

BLFP
Frielinghaus Architekten
Postfach 100201

61142 Friedberg

Absender dieses Schreibens:

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

BUND-Karben
Ulrike Loos
Peter-Geibel-Str.5
61184 Karben

Karben, 07.07.2015

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 Olaf Eulitz (NABU) und Ulrike Loos (BUND).

Wir begrüßen besonders, dass jetzt im Süden eine Ortsrandeingrünung insbesondere als Pufferzone zwischen Landwirtschaft und Wohnen planungsrechtlich gesichert wurde.

Wir möchten die folgenden Einwände zu den geänderten Teilen der Planung vortragen:

zu 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die östlich des Durchgangs durch den Spielplatz ausgewiesene Spielplatzfläche hat sich zu einem kleinen „Urwald“ entwickelt. Wir regen an, diese Fläche so zu belassen. Kinder nutzen die Fläche intensiv zum Spielen. Sie bietet Verstecke und Klettermöglichkeiten und bringt zusätzliches Grün in das Baugebiet. Im Zuge der Pflege der Spielplätze durch die Stadt sollten lediglich während der Wintermonate die Brombeerhecken ausgeschnitten werden, damit die Fläche betretbar und für die Kinder nutzbar bleibt.

zu 6.7. Landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen und Bepflanzungen

Stellungnahme des NABU-Karben vom 07. Juli 2015

zum Thema Spielplatzfläche
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Die Fläche ist nicht Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans Fuhrweg II.

Stellungnahme (eingescanntes Original)	**Beschlussvorschlag zur Abwägung**
„Die bisherigen Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen bleiben als Grün- und Freiflächen erhalten. Jedoch werden diese als Gärten privatisiert. Im vorderen Bereich (an der Erschließungsstraße) sind private Stellplätze bis zu einer Tiefe von maximal 5m zulässig.“ Dann bleibt von Gärten und Grünfläche nicht mehr viel übrig. Daher sind wir gegen eine Anlage von Stellplätzen auf den Grünflächen. Wir wünschen den Erhalt als private Grünflächen mit Büschen und anzupflanzenden Bäumen, was sich aus den Pflichten der ursprünglich grünschützenden Festsetzung im Bebauungsplan ergibt. Ziel dieser Regel ist die dauerhafte Erhaltung des Bestands als „ städtebauliches Funktionsgrün“ im Ortsrandbereich. Bei der heute längst bekannten Gefährlichkeit für die Umwelt insgesamt und der daraus resultierenden zu erwartenden Verbotsverfügung, ist es unverständlich, dass das Biozidverbot nun zurückgenommen wird. Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen aufgenommen und bedacht werden. Mit freundlichen Grüßen Olaf Eulitz, NABU U. Loos (BUND)	**zum Thema private Grünflächen** Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen ermöglichen die Anlage von Stellplätzen im vorderen Bereich (5m). Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Anzahl der Stellplätze wird zudem durch die Stellplatzsatzung der Stadt Karben beschränkt. Aufgrund der Anregungen aus der 1. Offenlage wurde festgesetzt, dass im Bereich der Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. **zum Thema Biozid** Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Das zu erwartende Verbot wird generell für alle Gemeindegebiete gelten. Ein bundeseinheitliches Verbot ist sinnvoller als Festsetzungen in vereinzelten Bebauungsplänen.

Stellungnahme (eingescanntes Original)	**Beschlussvorschlag zur Abwägung**

Fam. Placzek
Fuhrweg 38
61184 Karben

Der Magistrat der Stadt Karben
Bauamt
Rathausstraße 1
61184 Karben

Stadt Karben
22. 06. 2015
I | II | III
1 | 2 | 3 | 4 | 5 | S1 | S2

Karben, 18.06.2915

Bebauungsplan Nr. 180 „Fuhrweg II 2. Änderung in der Gemarkung Rendel

Sehr geehrter Damen und Herren,

in dem offiziellen Entwurf des o.g. Bebauungsplanes haben Sie die Bedenken bezüglich der Umwandlung von öffentlicher in private Grünfläche und bezüglich der Festsetzung von privaten Grünflächen und Stellplätzen nicht geteilt.

Wir bitten hier um erneute Prüfung.

Hier werden Grünflächen, die der Gesamtheit (Öffentlichkeit) zu Verfügung stehen sollten in Privatgärten zu Schleuderpreisen umgewandelt. Durch diese Bebauungsplanänderung werden nur die unmittelbaren Nachbarn begünstigt. Somit verstößt die Umwandlung dem Gleichbehandlungsgesetz, da die Grünflächen der Gesamtheit entzogen werden.

Diese Flächen werden leider bereits seit Jahren von der unmittelbaren Nachbarschaft als „Eigene" behandelt. Schon jetzt auf den noch öffentlichen Flächen, werden private Feste bis oft 2.00 – 3.00 Uhr nachts mit lauter Musik veranstaltet und die ganze Wiese neben dem Kreisel als Großparkplatz genutzt.
Was wird es in Zukunft werden, wenn die Grünflächen, von diesen „Ruhestörer" in Besitz übergehen werden?.
Das Ordnungsamt ist selbstverständlich zur späten Stunde nicht mehr zu erreichen.
Wem und wie wird man verbieten wollen, das Aufstellen der Festzelte auf den **privaten** Grünflächen?.

Die Verantwortlichen der Stadt Karben begünstigen mit dieser Entscheidung von vornherein nur Ärger unter den Nachbarn. Man ist hier der Meinung, dass nur „bestimmte" Leute begünstigt werden, die Einfluss auf die Entscheidung haben.

In dem Entwurf wird vorgesehen, dass für jeden entstanden Parkplatz ein Baum gepflanzt wird, wo verbleiben die bereits sechs vorgesehene Bäume? (siehe noch gültiger Bebauungsplan).
Wir möchten Sie bitten unsere Stellungnahme **vertraulich und anonym** zu behandeln, da man jetzt schon unter dieser Nachbarschaft „leidet" und sich gar nicht mehr traut bei Ruhestörung die Polizei anzurufen.

Mit freundlichen Grüßen

Fam. Placzek

Stellungnahme Familie Placzek
vom 18. Juni 2015

zum Thema Umwandlung von Flächen
Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Ausgleichsflächen bleiben als Grün- und Freiflächen erhalten. Für die W1-Fläche wurde ein Artenschutz-Gutachten beauftragt. Auf den privaten Grünflächen Zweckbestimmung Garten wurde im Bereich der Stellplätze ein Baum als anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen festgesetzt

zum Thema festgesetzte Bäume
Die Bedenken werden nicht geteilt.
Die bisher festgesetzten Bäume waren im Zusammenhang mit dem geplanten unterirdischen Container-Standort geplant. Beides wurde nicht realisiert.
Die Bebauungsplan-Änderung trifft eine für alle Stellplätze auf den Grünflächen einheitliche Regelung bezüglich der Anpflanzung von Bäumen.

Stellungnahme (eingescanntes Original)	**Beschlussvorschlag zur Abwägung**

Horst Scheller
Ausserhalb 21
61184 Karben
Mobil: 0160/1186123

22.06.2015

Stadt Karben
24.06.2015
I II III
1 2 3 4 5 S1 S2

Hr. Heumel
FB05

Stadt Karben
DER MAGISTRAT
Bürgermeister Guido Rahn
Rathausplatz 1
61184 Karben

Widerspruch Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 180 „Fuhrweg II", 2. Änderung gem. § 4 (2) und § 3 (2) BauGB im Stadtteil Rendel

Sehr geehrter Herr Rahn,

wir beziehen uns auf die oben aufgeführten Änderungen des Bebauungsplanes und möchten Sie bitten in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass die Zäune der an den Hof angrenzenden Grundstücke nicht auf die Grenze gesetzt werden dürfen und Hecken, Bäume und Sträucher bis auf die Grundstücksgrenze zurück zu schneiden sind, damit diese nicht den landwirtschaftlichen Betreib und die Bestellung des Ackerlandes beeinträchtigen.
Weiterhin sollten die Flurstücke 221 und 222 und das allgemeine Wohngebiet als Mischgebiet ausgewiesen werden, denn dieses entspricht dem Ist-Zustand und nur so ist der Landwirtschaft in Bezug auf Immissionen Rechnung getragen. Dies entspricht auch der Empfehlung des Landwirtschaftsamtes (ARLL)
Auch möchten wir uns das Maß der baulichen Nutzung dieser 2 Flurstücke offen halten.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

Freundliche Grüße

Horst Scheller

Stellungnahme Horst Scheller vom 22. Juni 2015

zum Thema Zäune an Grundstück
Der Anregung wird gefolgt.
Die Festsetzung wird im Bebauungsplan ergänzt.

zum Thema Festsetzung als Mischgebiet, Maß der baulichen Nutzung
Den Anregungen wird nicht gefolgt.
Für die Halle südlich wurde bewusst eine bedingte Festsetzung getroffen. Die bestehende Nutzung als Scheune und Getränkemarkt ist zulässig. Sollte diese Nutzung aufgegeben werden, ist planerischeres Ziel, dass dort entsprechend der umliegenden Bebauung das Wohngebiet fortgeführt wird. Entsprechend soll dann auch das Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet wie festgesetzt gelten.

Stellungnahme (eingescanntes Original)	**Beschlussvorschlag zur Abwägung**

Sabine und Kurt Kaltofen
Heinrich Walter-Straße 15
61184 Karben

Karben, den 11.07..2015

Magistrat der Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Karben

Stadt Karben
13. Juli 2015
Eingegangen

Erneute Offenlegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 180 „Fuhrweg II“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbare Anlieger der bislang von der Allgemeinheit zu erhaltenden Ausgleichsfläche W1 sind wir durch die beabsichtigte 2. Änderung des o.a. Bebauungsplanes „Fuhrweg II“, wonach diese Fläche nunmehr zu einer „ privaten Grünfläche“ mit der Möglichkeit der Schaffung von Stellplätzen umgewidmet werden soll, nachteilig betroffen. Wir nehmen zu dem ausgelegten Änderungsentwurf Stellung und erheben folgende Einwendungen:

Die Hinweisbekanntmachung entspricht nicht dem § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Behauptung bei dem Vorhaben handele es sich um eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB ist unzutreffend. Tatsächlich handelt es sich bezüglich der Festsetzung von „privaten Grünflächen“ im Süden nicht um eine Änderung, sondern um eine Neuaufstellung.

Die Anwendung des § 13 BauGB auf den o.a. Sachverhalt und die dadurch umgangene Umweltverträglichkeitsprüfung ist rechtswidrig.

Bei der Hereinnahme von landwirtschaftlichen Flächen in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist auf den § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB in gebotener Weise Rücksicht zu nehmen. Hiernach sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die im Süden des Geltungsbereichs befindlichen Baugrundstücke sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan so tief, dass sie erfahrungsgemäß von den Eigentümern so bepflanzt werden können, dass ein ausreichender Schutz vor landwirtschaftlichen Beeinträchtigungen (Lärm, Stäube) entsteht.

Die „Ortsrandeingrünung“ aus dem Ursprungsbebauungsplan wurde nicht umgesetzt. Zudem können in einem B-Plan keine Festsetzungen für Bereiche die außerhalb des Geltungsbereiches liegen getroffen werden. Die Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches (Begründung S.6 Ziffer 3) entspricht nicht der zeichnerischen Darstellung.

Die bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB kann in besonderen Fällen festgesetzt werden. Für den hier beschriebenen Sachverhalt ist diese jedoch nicht zulässig.

Stellungnahme Eheleute Kaltofen
vom 11. Juli 2015

zum Thema vereinfachtes Verfahren, Hinzunahme landwirtschaftlicher Flächen
Die Bedenken werden nicht geteilt.
Die Voraussetzungen des §13 BauGB sind erfüllt. Er ist sowohl für Änderungen als auch Ergänzungen von Bauleitplänen anwendbar. Die im Süden angrenzenden Flächen waren als vorlaufende Ersatzmaßnahme zu dem Bebauungsplan Fuhrweg II geplant. Dies wurde nun planungsrechtlich gesichert.

zum Thema Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs
Der Anregung wird gefolgt.
Die Beschreibung wird umformuliert.

zum Thema bedingte Festsetzung
Die Bedenken werden nicht geteilt.
Die bedingte Festsetzung ermöglicht u.a. die zeitlich befristete Zulässigkeit von Vorhaben.
Die Anwendbarkeit im Falle von Bestandsgebäuden, die bis zu dem Eintritt eines bestimmten Ereignisses zulässig sein sollen, ist zulässig.

Stellungnahme (eingescanntes Original)	**Beschlussvorschlag zur Abwägung**
Im Übrigen wiederholen wir, dass eine bereits in einem B-Plan festgesetzte Ausgleichsmaßnahme nicht einfach weggeplant und durch die Verrechnung von Ökopunkten ersetzt werden darf. Zumal es sich hier um eine von vorneherein sehr eng festgesetzte Bebauung handelt, die nur an Ort und Stelle ausgeglichen werden kann. Letztendlich verweisen wir auf unsere Einwendungen vom 06.02.2014, die wir als Anlage in Kopie beifügen und somit zum Bestandteil der jetzigen Stellungnahme machen. Abschließend möchten wir darauf aufmerksam machen, dass unser Schreiben vom 09.05.2015, womit wir um Mitteilung des Abwägungsbeschlusses gebeten haben, bis heute unbeantwortet ist. Eine Kopie ist ebenfalls beigefügt. Mit freundlichen Grüßen Sabine Kaltofen Kurt Kaltofen	**zum Thema Ausgleichsmaßnahmen** Die Bedenken werden nicht geteilt. Eine Änderung von festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und eine Neu-Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs sind zulässig.

Stellungnahme (eingescanntes Original)	**Beschlussvorschlag zur Abwägung**

Sabine und Kurt Kaltofen
Heinrich-Walter-Str. 15
61184 Karben

Karben, den 09.05.2015

Stadt Karben
11. Mai 2015
Eingegangen

Magistrat der Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Karben

Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 180 „Fuhrweg II“, 2. Änderung
Bezug: Unser Schreiben vom 06.02.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezugsschreiben haben wir als Anwohner des Baugebietes Nr. 180 „Fuhrweg II“ im Rahmen der Offenlegung Einwendungen erhoben.

Nachdem die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben in ihrer Sitzung am 07.05.2015 hierüber entschieden hat, bitten wir Sie, uns das Ergebnis der Abwägung gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 2.Halbsatz BauGB mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Kaltofen

Kurt Kaltofen

Stellungnahme (eingescanntes Original)	**Beschlussvorschlag zur Abwägung**

Sabine und Kurt Kaltofen
Heinrich Walter-Straße 15
61184 Karben

Karben, den 06.02.2014

Stadt Karben
28.02.2014
I II III
1 2 3 4 5 S1 S2

Magistrat der Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Karben

Offenlegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 180 „Fuhrweg II"

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlieger des o.a. Baugebietes „Fuhrweg II" nehmen wir zu dem ausgelegten Änderungsentwurf Stellung und erheben folgende Einwendungen:

Festsetzung „private Grünflächen; Zweckbestimmung Garten" anstelle der bisherigen Festsetzung „Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen". Die ökologischen Flächen sind seinerzeit zu Gunsten der umgebenden Bebauung festgesetzt worden. Die verharmlosende Formulierung in der Begründung, dass eine private Grünfläche ähnliche ökologische Funktionen erfüllen soll, liegt neben der Sache. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche lässt eine intensive Benutzung durch Gartenanlagen, englischen Rasen und dergleichen zu. Damit wird eine völlig andere Nutzung mit Blick auf die seinerzeit festgesetzte Ausgleichsfunktion erreicht.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die ursprünglichen Parzellen 4/3 und 4/4 der Flur 9 als besonders geschützter Lebensraum nach § 23 (1) Nr. 5 HeNatG einzustufen sind. Für die Querung dieser Fläche durch die Erschließungsstraße wurde seinerzeit eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 23 (4) HeNatG erteilt. Es ist nicht behauptet worden und auch nicht nachvollziehbar, dass diese Flächen eine mindere Schutzwürdigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht haben könnten. Diese (Schutzwürdigkeit) ist eher in den letzten Jahren gestiegen. Schließlich widerspricht die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes der Regelung des § 1 Abs. 6 Ziffer 7 (g) BauGB, wonach die Darstellungen von Landschaftsplänen bei der Aufstellung – das gilt selbstverständlich auch für die Änderung - von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen sind. Im seinerzeit beschlossenen Landschaftsplan ist ausdrücklich die Forderung erhoben worden, dass der Ausgleich im Bebauungsplan festzulegen ist, wie dies dann auch im rechtskräftigen Bebauungsplan umgesetzt wurde. Die damalige Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbunden mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (Erhaltung von Bäumen) entfaltet auch nachbarschützende Funktionen, insbesondere zu Gunsten der unmittelbar anliegenden Grundstücke/ Grundstückseigentümer. Die lapidare Formulierung in der Begründung zur beabsichtigten Bebauungsplanänderung Ziffer 6.7, „Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume werden nicht übernommen", reicht für eine qualifizierte Begründung einer solchen Regelung nicht aus.

Die Festsetzung unter Ziffer A 4 betreffend private Stellplätze auf einer festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten ist widersprüchlich. Auf

Stellungnahme (eingescanntes Original)	**Beschlussvorschlag zur Abwägung**
privaten Grünflächen ist nur das Anlegen einer Grünfläche möglich, nicht aber die Schaffung von privaten Stellplätzen. Im Übrigen ist die Festsetzung von Stellplätzen darauf angelegt, die im ursprünglichen Bebauungsplan als wichtig erachtete Ausgleichsfunktion und städtebauliche Gliederung völlig zu zerstören, insbesondere durch die angestrebte Möglichkeit auf der gesamten Grundstücksbreite in einer Tiefe von bis zu 5 m Stellplätze zu schaffen. Es wird in Zweifel gezogen, ob die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vorliegen. Die Wegnahme der ökologischen Funktion der betroffenen Grundstücke, wie sie im ursprünglichen Bebauungsplan besonders hervorgehoben worden ist, stellt eine Änderung des Grundzuges der Planung dar. Die Plangeberin hat dies offensichtlich selbst auch so gesehen; denn sie hat ausdrücklich die Erforderlichkeit einer frühzeitigen Beteiligung gesehen und in der Begründung zur Änderung dokumentiert, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden für Ende 2013 vorgesehen sei. Jedoch wurde zu diesem Zeitpunkt, nämlich am 13.12.2013 schon die Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschlossen. Somit ist eine frühzeitige Beteiligung nicht erfolgt. Soweit auf ein Rundschreiben in der Schilderung des Verfahrensablaufes unter 1.3 verwiesen wird, ist diese Behauptung in Abrede zu stellen. Die betroffenen Eigentümer/ Anwohner sind keineswegs angehört worden. Mithin dient die Anwendung des § 13 BauGB nur dazu, in rechtswidriger Weise von einer Umweltprüfung abzusehen. Die Behauptung in der Begründung des vorgesehenen Änderungsbebauungsplanes, die Stellplatzsituation werde durch die Planung entschärft ist unzutreffend. Indem die ursprünglich festgesetzte Möglichkeit der Schaffung eines zusätzlichen parallel zur Straße angeordneten Stellplatzes mit dem Hinweis auf die Stellplatzsatzung der Stadt Karben entfallen soll, wonach maximal 50 % der Länge oder maximal 5,00 m der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze eines Baugrundstückes durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden darf, können zukünftig weniger Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken hergestellt werden. Im Hinblick auf das sehr kinderreiche Gebiet und die zu erwartende Fahrzeugschwemme wird sich diese Problematik erneut auf die verbliebenen öffentlichen Grünflächen verlagern, für deren Erhalt bereits im Jahr 2008 eine Petition mit 95 Unterschriften der Anwohner an den Magistrat der Stadt Karben übergeben wurde. Laut Begründung so wie der zeichnerischen Darstellung werden die anzupflanzenden Bäume auf den Verkehrsflächen (Parkstreifen) weitgehend übernommen. Lediglich im Bereich nördlich des Spielplatzes werden keine Bäume mehr festgesetzt, um in diesem zentralen Bereich die Möglichkeit von mehr öffentlichen Parkflächen zu schaffen. In diesem Zusammenhang wird auf die Eingabe der Anwohner des oberen Drittels des Baugebietes vom Juni 2012 verwiesen, worin der Magistrat gebeten wurde, zeitnah der weiteren massiven Bebauung gerade in diesem Bereich und der daraus resultierenden Stellplatzverlagerung in die Grünflächen, die eine Gliederung des Baugebietes und eine Verbindung zur offenen Landschaft herstellen, entgegenzuwirken. Dem Ansinnen wurde nicht entsprochen, eine Antwort steht bis heute aus. Vielmehr wird mit der beabsichtigten Planänderung (Ansiedlung von privaten Stellplätzen auf der bislang ausgewiesenen Ausgleichsfläche und Verzicht auf das Straßenbegleitgrün) der bereits im Juni 2012	

Stellungnahme (eingescanntes Original)	**Beschlussvorschlag zur Abwägung**
thematisierten Ghettoisierung des nördlichen Bereiches der Heinrich-Walter-Straße Vorschub geleistet. Im oberen Bereich der Heinrich-Walter-Straße fehlt das Planzeichen „geplante Einbahnstraße nach STVO“. Die unter B 4 getroffene Festsetzung von im Vorgartenbereich zulässigen Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m schränkt den ohnehin sehr knapp bemessenen Verkehrsraum (5,50 m; Einbahnstraßen 4,75 m) zusätzlich optisch ein und verstärkt den Eindruck der Enge im gesamten Baugebiet. Die durch marginale Abweichungen von den ursprünglichen Festsetzungen (Dachfarbe, Größe der in den Vorgärten festgesetzten Bäume, max. Zweigeschossigkeit etc.) implizierte städtebauliche Erfordernis zur Bebauungsplanänderung zu einem Zeitpunkt, zu dem bereits 85 der festgesetzten 92 Baufenster mit zum Teil entsprechenden Befreiungen bebaut bzw. eine Baugenehmigung für deren Bebauung erteilt wurde (von den verbliebenen 7 Baufenstern befinden sich 3 „unter“ der bestandsgeschützten landwirtschaftlichen Halle im Süden des Plangebietes) wird infrage gestellt. Vermutet werden vielmehr rein wirtschaftliche Interessen der Stadt Karben, die kein städtebauliches Erfordernis im Sinne des § 1 BauGB darstellen und somit keine Bebauungsplanänderung rechtfertigen. Mit freundlichen Grüßen S. Kaltofen Sabine Kaltofen Kurt Kaltofen	

Stellungnahme (eingescanntes Original)	**Beschlussvorschlag zur Abwägung**

Antje Grunenberg-Heuer
Ernst Heuer
Fuhrweg 28
61184 Karben

Stadt Karben
20. Juli 2015
Eingegangen

Karben, 17.7.2015

Persönlicher Einwurf in den Briefkasten der Stadtverwaltung am 17.7.2015

Magistrat der Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Karben

Hr. Hewmeel

Fuhrweg II; 2. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlieger des angrenzenden Baugebiets Fuhrweg I haben wir zu der beabsichtigten 2. Änderung des Fuhrweg II bereits in unserem Schreiben vom 26.2.2014 ausführlich Stellung genommen. Auch bezüglich der erneuten Offenlegung nehmen wir unverändert inhaltlich Bezug auf unsere genannte Stellungnahme. Gleichzeitig teilen wir die Einschätzung der Naturschutzverbände vom 21.2.2014 mit der Einschränkung, dass wir eine Privatisierung der öffentlichen Grünflächen auch als Alternative (unter Nr. 6.7.) ablehnen und wir die generelle Zulassung anderer als roter Dachziegel ablehnen. Ferner schließen wir uns inhaltlich ausdrücklich der Stellungnahme des Wetteraukreises vom 21.2.2014 im Punkt „FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner: Herr Peter Hünner" an. Außerdem halten wir es für problematisch, wenn entsprechend der landwirtschaftlichen Stellungnahme (FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Sylvia Bickel) entgegen der ursprünglichen planerischen Festsetzung die Grundstücke an der südlichen Ortsrandeingrünung von der Stadt bereits als Gartenland verkauft worden sind. Dadurch hat sich die Stadt von vornherein der ursprünglichen planerischen Zielsetzung entzogen und die planerische Gestaltungsmöglichkeit für die Stadtverordneten eingeschränkt.

Nach einer aktuellen Studie des Deutschen Wetterdienstes (vgl. FR vom 16.7.2015, S. 40) sind zukünftig zunehmend mehr Hitzewellen zu erwarten. Umso wichtiger ist es, die bestehenden öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen in den Wohngebieten zur Bewahrung eines erträglichen Kleinklimas zu erhalten und auszubauen und nicht durch Umnutzung zu Privatgärten mit Stellplatzmöglichkeiten das Wohnklima weiter zu verschlechtern.

i.V.
Antje Grunenberg-Heuer

Ernst Heuer

Stellungnahme Antje Gruneberg-Heuer und Ernst Heuer vom 17. Juli 2015

zum Thema Bezugnahme auf Schreiben zur Offenlage 2014
Auf die Abwägung der Schreiben wird verwiesen.

zum Thema Privatisierung öffentlicher Flächen
Die Bedenken werden nicht geteilt.
Die Ausgleichsflächen bleiben als Grün- und Freiflächen erhalten. Für die W1-Fläche wurde ein Artenschutz-Gutachten beauftragt. Auf den privaten Grünflächen Zweckbestimmung Garten wurde im Bereich der Stellplätze ein Baum als anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen festgesetzt

zum Thema Dacheindeckung
Die Bedenken werden nicht geteilt.
Mit der Festsetzung wird mehr auf die Gestaltungswünsche der Bürger eingegangen.

zum Thema Verkauf von Gartenland
Die Bedenken werden nicht geteilt.
XXX

zum Thema Kleinklima
Die Bedenken werden nicht geteilt.
Die Ausgleichsflächen bleiben als Grün- und Freiflächen erhalten.