

Stadt Karben

Bebauungsplanentwurf Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker" in der Gemarkung Okarben

Beschlussvorlage für die Stadtverordnetenversammlung zu den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Bürger gem. § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB im Rahmen der Offenlage.

Beteiligungsfrist: 19.01.2015 bis 20.02.2015

Bearbeitungsstand der Abwägung: 16.01.2017
(Überarbeitung durch den FB 5 der Stadtverwaltung der Stadt Karben)

Bearbeitung der Abwägung:
Architekturbüro ASAD
Dr.-Ing. Thomas Heinrich
Heinrich-Delp-Straße 61
64297 Darmstadt



Arbeitsgemeinschaft
Städtebau + Architektur
Darmstadt

Dr.-Ing. Thomas Heinrich
Heinrich-Delp-Straße 61
64297 Darmstadt

Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Bürgerinnen und Bürgern **mit Hinweisen oder Anregungen**

01. Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
02. Regierungspräsidium Darmstadt mit seinen Dezernaten
03. DB Immobilien
04. BUND Karben, NABU Karben und Naturschutzverbände
05. Regionalverband FrankfurtRheinMain
06. Amt für Bodenmanagement
07. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
08. Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen
09. Wetteraukreis mit seinen Fachstellen
10. Polizeipräsidium Mittelhessen- Städtebauliche Kriminalprävention
11. s.u. (ohne Anregung und/oder Bedenken)
12. ovag Netz AG, Friedb
13. s.u. (ohne Anregung und/oder Bedenken)
14. Dr. Claus Fischer Grundstücksgesellschaft mbH
15. RMV
16. Oberhessische Versorgungsbetriebe AG
17. s.u. (ohne Anregung und/oder Bedenken)
18. s.u. (ohne Anregung und/oder Bedenken)
19. s.u. (ohne Anregung und/oder Bedenken)

Rückschreiben von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange **ohne Anregungen und Hinweise**

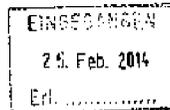
11. Stadtwerke Karben
13. Magistrat der Stadt Frankfurt
17. Bundesamt für Infrastruktur , Umweltschutz der Bundeswehr
18. Gemeinde Wöllstadt
19. Gemeinde Schöneck

Keine schriftliche Rückmeldung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

- Arbeitsamt Gießen
- Ausländerbeirat der Stadt Karben
- Bundesvermögensamt Kassel
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Evangelische Pfarramt Okarben
- Fraport - Flughafen Frankfurt/ Main AG
- Frauenbeauftragte der Stadt Karben
- Gemeinde Niederdorfelden
- Hess. Immobilienmanagement
- Hessisches Forstamt
- Katholische Pfarramt St. Bardo
- Kinderbeauftragte der Stadt Karben
- Kreishandwerkerschaft Wetteraukreis
- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Ref. Städtebauliche Denkmalpflege
- Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie
- Landrat des Wetteraukreises - Kommunalaufsicht
- Landrat des Wetteraukreises . Allgemeine Gefahrenabwehr
- Magistrat der Stadt Bad Homburg, Fachbereich Stadtplanung
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Niddatal
- Magistrat der Stadt Rosbach v.d.H.
- Magistrat der Stadt Nidderau
- Mainova AG
- Ortsbeirat Okarben
- Seniorenbeirat der Stadt Karben
- Sparkassen Versicherung AG
- Staatl. Schulamt für den Wetteraukreis

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen



DURCHSCHRIFT

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement,
Postfach 13055, 63868 Gelnhausen

Aktenzeichen: 34c2-B3-W012/05-RE-6,7

Magistrat der
Stadt Karben
Postfach 11 07

Dist.-Nr. 0510
Bearbeiterin: Reine Köper
Telefonnummer: 06051/832 202
Telefax: 06051/832 171
E-Mail: reine.koepfer@mobli.hessen.de

61174 Karben

Datum: 29. Februar 2015

Bauleitplanung der Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker", im Stadtteil
Okarben

Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB

Schreiben der Arbeitsgemeinschaft Städtebau + Architektur Darmstadt
vom 05.09.2009

unsere Stellungnahme (ASV Gelnhausen) vom 09. Oktober 2009, Az.:
34c2-B3-W012/05-N1

gemeinsame Besprechung am 02.12.2009 unter Beteiligung der Stadt
Karben, ASAD, ASV Gelnhausen)

unser Schreiben vom 17.12.2009, Az.: 34c2-B3-W012/05-P1Da

gemeinsame Besprechung am 05.02.2010 unter Beteiligung der Stadt
Karben, ASAD, ASV Gelnhausen (Protokoll vom 12.02.2010, Az.: B3-OU
Karben-P1Da)

gemeinsame Besprechung am 06.08.2013 unter Beteiligung der Stadt
Karben, Büro Habermehl und Folmann, Hessen Mobil

Schreiben der Arbeitsgemeinschaft Städtebau + Architektur Darmstadt
vom 30.12.2013

unsere Stellungnahme vom 07.02.2014, Az.: 34c2-B3-W012/05-BE6.2

Abstimmungsgespräch Stadt Karben / Hessen Mobil am 01.07.2014 bzgl.

B 3; OU Karben/Kloppenheim und Okarben; Verkehrsuntersuchung

gemeinsame Besprechung Stadt Karben, Hr. Dr. Fischer und Hessen
Mobil im Herbst 2014

Schreiben der Arbeitsgemeinschaft Städtebau + Architektur Darmstadt
vom 14.01.2015



Hessen Mobil Sulzengraben 2-4 63868 Gelnhausen www.mobli.hessen.de	Telefon: 06051/832-0 Fax: 06051/832-171 E-Mail: hrl@acfffrbx	Landschaftsplanung Zellulose HCO-Industrie Mobil UStU/Nr. DE81170292 IBAN-Nr.: DE 82 510 000 0000 1300 010	Kv. Nr.: 1000 512 DLZ: MO 503 31 S.-Nr.: 04029003591 FOR-Nr.: DE-883542
---	--	---	--

1. Hessen Mobil/ Eingang 25.02.2015

A. Zusammenfassung der Stellungnahme

Hessen Mobil stimmt dem Entwurf in der vorgelegten Fassung nicht zu.

Die Einwendungen betreffen:

- Den Umbau des Verkehrsknotens B3/Am Spitzacker;
- das Vorlegen der straßenbautechnischen Entwurfsunterlagen für diesen Umbau;
- den Abschluss der diesbezüglichen Verwaltungsvereinbarung;
- die Regelung der diesbezüglichen Kostenübernahme

Die vorgetragene Einwendungen können, so Hessen Mobil, nicht ohne Zustimmung der Fachbehörde überwunden werden.

**Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. *Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:*
Mit unserer Stellungnahme vom 07.02.2014, Az.: 34c2-B3-W012/05-BE6.2 haben wir zu dem vorgelegten Bauleitplanentwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, vorgetragen, die in dem jetzt erneut vorgelegten Bebauungsplan nicht beachtet und/oder entsprechend umgesetzt / eingearbeitet worden sind. Daher stimmt Hessen Mobil dem vorgelegten Bebauungsplan nicht zu.

A.1

Die Aussagen unserer Stellungnahme vom 07.02.2014, Az.: 34c2-B3-W012/05-BE6.2 den Knotenpunktumbau Bundesstraße 3/ Gemeindestraße Am Spitzacker, die zur Abstimmung und Genehmigung vorzulegenden straßenbautechnischen Entwurfsunterlagen, den Abschluss der Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Karben und Hessen Mobil sowie der Kostentragung durch die Stadt Karben behalten auch weiterhin ihre volle Gültigkeit.

Rechtsgrundlage: §§ 1, 123 BauGB
§§ 4, 12 FStrG

Analog verhält es sich mit den getroffenen Aussagen die direkte Grundstückszufahrt der bestehenden Tankstelle zur freien Strecke der Bundesstraße 3. In unserer Stellungnahme vom 07.02.2014 haben wir die bestehende rechtliche Situation eingehend erläutert, diese in einer gemeinsamen Besprechung mit der Stadt Karben und Hr. Dr. Fischer (als Grundstückseigentümer) im Herbst 2014 nochmals verdeutlicht und festgelegt, dass auch hier auf der Grundlage uns zur Abstimmung und Genehmigung vorzulegender straßenbautechnischer Entwurfsunterlagen eine neue vertragliche Regelung (Sondernutzungsvertrag) zwischen Hr. Dr. Fischer und Hessen Mobil abgeschlossen wird.

A.2

Für die Festsetzungen im Bebauungsplan bedeutet dies allerdings weiterhin nicht, dass diese Zufahrt einer pauschalen Genehmigung einer für eine allgemein als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche erfolgen kann. Vgl. hierzu die Einwendungen unserer Stellungnahme vom 07.02.2014, die auch diesbezüglich weiterhin ihre Gültigkeit besitzt.

Die im Bebauungsplan dargestellte Zufahrt zur Bundesstraße 3 ist aus dem Bebauungsplan ersatzlos herauszunehmen. Hier ist durchgängig entlang der Bundesstraße 3 Zufahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß PlanzV) darzustellen.

Rechtsgrundlage: §§ 8, 8a FStrG

B. Abwägung

ad 1.1:

Hessen Mobil stimmt dem Entwurf in der vorgelegten Fassung nicht zu. Die von Hessen Mobil vorgebrachten Einwände können nur durch bilaterales Verwaltungshandeln und . vereinbarungen gelöst werden.

In der Abwägung der Anregungen der Frühzeitigen Beteiligung wurde zur Kostenübernahme Knotenpunktumbau /Am Spitzacker%ausgeführt:
Sämtliche Kosten für den Umbau des Verkehrsknotens B3 /sAm Spitzacker%und für die Zufahrten von der B3 zur Tankstelle werden gemäß o.g. Vereinbarung vom Träger der Entwicklungsplanung Gewerbegebiet Spitzacker und . soweit Belange des Eigentümers der Tankstelle betroffen sind. vom Eigentümer der Tankstelle übernommen. Eine diesbezügliche vertragliche Regelung wird derzeit erarbeitet.

Zwischenzeitlich ist eine entsprechende Vereinbarung erarbeitet worden und liegt vor.

ad 1.2:

Für die direkte Zufahrt von der Bundesstraße B3 zur Tankstelle wurden straßenbautechnische Entwurfsunterlagen Hessen mobil vorgelegt.

Ein diesbezügliche vertragliche Vereinbarung zwischen Herrn Dr. Fischer und Hessen Mobil ist ebenfalls erarbeitet und getroffen worden.

Der ersatzlosen Herausnahme der Zufahrt zur Tankstelle und der Festsetzung eines durchgängigen Zufahrtsverbots%wird aufgrund des in Absprache erfolgten Planungsstandes nicht zugestimmt. Die Ausweisung und Nutzung der Zufahrt wird an die Vereinbarung mit Hessenmobil über **eine bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) gekoppelt.**

Vom Büro Habermehl&Follmann liegt eine verkehrstechnische Fachplanung mit Datum 08.08.2013 als Vorplanung vor. Vom Ingenieurbüro Golükes liegt zudem eine Entwurfsplanung mit Stand 03.06.2015 zur Umgestaltung der Einmündungen zur B3 vor. Auf diesen planerischen Grundlagen wurden rechtsverbindliche Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer der Tankstelle und dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sowie der Stadt Karben und dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement getroffen wurden. Die verkehrstechnische Objektplanung ist in den Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet worden.

Der straßenbautechnische Entwurf nach RE ist erarbeitet und mit Hessen Mobil

**Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement**

Hinsichtlich der Thematik B 3; OU Karben/Kloppenheim und Okarben fand am 01.07.2014 ein weiteres Abstimmungsgespräch zwischen der Stadt Karben und Hessen Mobil mit dem Ergebnis statt, dass der Bebauungsplan "Spitzacker" so geändert wird, dass sich alle genannten / besprochenen OU-Varianten verwirklichen lassen. Diesbezüglich sind in dem Bebauungsplan keinerlei Aussagen / Angaben vorgenommen worden. Insofern können wir auch diesbezüglich und unter Verweis auf unsere Stellungnahme vom 07.02.2014, Az.: 34c2-B3-W012/05-BE8.2 aus planerischer Sicht dem Bebauungsplan "Spitzacker" derzeit nicht zustimmen.

1.3

Hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen bitten wir aus Verkehrssicherheitsgründen und unter Verweis auf unsere Stellungnahme vom 07.02.2014 erneut um folgende ergänzende Festsetzungen:

1.4

- ▶ Werbeanlagen sind grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße 3 unzulässig
- ▶ Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig
- ▶ Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig
- ▶ Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen (Vermeidung von Fernwirkung auf die freie Strecke der Hundesstraße 3)

Rechtsgrundlage: § 9 (6) FStG
§ 33 StVO

2. Fachliche Stellungnahme:

- a) *Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan betreffen können, mit der Angabe des Sachstands:
- B3-OU Karben/Kloppenheim und Okarben -*
- b) *Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage: /*

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

abgestimmt worden. Er bildet die Grundlage für die Verwaltungsvereinbarungen. Und an anderer Stelle der Abwägung Frühzeitige Beteiligung hieß es: Für die nördliche Zu- und Abfahrt zur und von der Tankstelle zur B3 wird zwischen dem Eigentümer der Tankstelle und Hessen Mobil eine Vereinbarung getroffen, die die direkten Zufahrten zur B3 von Norden und von Süden regelt und die alte diesbezügliche Vereinbarung ablöst.

ad 1.3:

Sämtliche vorliegenden Variantenplanungen sind HessenMobil zwischenzeitlich vorgelegt und zur Abstimmung gebracht worden. Sie sind in ihrer Varianz mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs kompatibel.

ad 1.4:

Zur Lage, Anzahl und Gestaltung der Werbeanlagen sind im Satzungsteil des Bebauungsplanes -Festsetzung III Ziff. 3 - umfangreiche Festsetzungen getroffen, die die Blendung des Verkehrs auf der B3 ausschließen. Diese Festsetzung wird um den Satz ergänzt, dass Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone zur B3 unzulässig sind. Zudem wird festgesetzt, dass die maximale Höhe der Werbeanlagen auf die tatsächliche Gebäudehöhe begrenzt bleiben muss Werbeanlagen müssen außerhalb der Bauverbotszone liegen und sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

C. Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt über die Stellungnahme wie unter Pkt. B abgewogen.

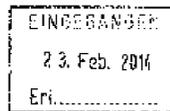


Regierungspräsidium Darmstadt, 64283 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Karben
Rathausplatz 2
64184 Karben

Unser Zeichen: III 31.2-618 02/02-113-
Ihr Ansprechpartner: Petra Langsdorff-Roth
Zimmernummer: 3.03
Telefon-Nr.: 06189 22 892812 8924
E-Mail: petra.langsdorff-roth@rpsda.hessen.de
Datum: 23. Februar 2015

Bauleitplanung der Stadt Karben, Oskarben
Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“
Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB



Sehr geehrte Damen und Herren,

aus regionalplanerischer Sicht begegnet die o. a. Bauleitplanung keinen grundsätzlichen Bedenken. Die Planfläche befindet sich in einem Bereich, der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2006 als gewerbliche Baufläche/Bestand und Planung innerhalb eines Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe dargestellt ist. 2.1

Die Festsetzungen unter Ziffer 2.1 zum konzessionierten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wurden neu gefasst und entsprechen nun den regionalplanerischen Vorgaben.

Hinsichtlich naturschutzfachlicher Belange wird festgestellt, dass Schutzgebiete von dem Vorhaben nicht betroffen sind.

Für den Bereich des Bebauungsplans, der an die Bahnlinie grenzt, gibt es aus einem aktuellen verfahrensgerechten Kartierergebnis zum Bestand an Zauneldeckchen. Dort wird ca. ein Viertel der Fläche an der Bahn mit einer hohen Lebensraumeignung für Zauneldeckchen bewertet und ein weiteres Viertel mit einer mittleren Eignung. Unter Berücksichtigung des vorgenannten ist das Vorhandensein der Zauneldeckchen noch einmal zu überprüfen. 2.2

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange wird auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Aus der Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt nehme ich wie folgt Stellung: 2.3

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstr. 115, Wilhelmshöhe
64283 Darmstadt

Servicezeiten:
Mo. - Do.
11 bis 18 Uhr

Besuchzeiten:
Mo. bis Do.
11 bis 18 Uhr

Internet:
www.rpsda.hessen.de

Telefon:
Telefax:

06189 22 892812
06189 22 892812 8924

Grüßende Behörden:
Luzernplatz 1
64283 Darmstadt

06189 22 892812
06189 22 892812 8924

2. Regierungspräsidium Darmstadt / Eingang 23.02.2015

A. Zusammenfassung der Stellungnahme

Die Dezernate und Fachabteilungen des Regierungspräsidiums müssen jeweils für sich abgewogen werden.

Seitens des Regierungspräsidiums werden Anregungen geäußert. Es werden keine grundlegenden Bedenken geäußert.

B. Abwägung

ad 2.1.

Aus regionalplanerischer Sicht werden keine Bedenken vorgebracht. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben entspricht regionalplanerischen Vorgaben.

Hier wird eine weitere Ausnahme, die aufgrund der Ergebnisse der Offenlage neu im B-Plan festgesetzt wird, keinen Bruch dieser regionalplanerischen Vorgaben darstellen. In der Tankstelle wird als baulich integrierter Teil der Tankstelle eine max. 200 m² große Fläche für die Nutzung als Bistro und Shop als zulässig festgesetzt werden (s. Abwägung 14.3).

ad 2.2.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben sich nach Auflassung der früher vorhandenen Gewerbebetriebe und Abriss der Gebäude verschiedene Arten niedergelassen. Am 26. Juni 2015 wurde eine tierökologische Untersuchung des Gebietes durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl vorgenommen. Die Maßnahmen zur Umsiedlung besonders geschützter bzw. streng geschützter, gefährdeter Arten wurde zwischen der Stadt Karben und dem Fachdienst Umwelt des Wetteraukreises in Abstimmung erarbeitet.

Die ausgewählten Umsiedlungsparzellen wurden dem Fachdienst Umwelt des Wetteraukreises vorgelegt und deren Eignung bestätigt. Die weitere Detailabstimmung der konkreten Flächengestaltung und der Umsiedlungsmaßnahmen wird in den kommenden Wochen und bis zu Beginn der Erschließungsarbeiten abgestimmt und abschließend umgesetzt.

Ad 2.3.

Dem Hinweis auf den Heilquellenschutzbezirk ist im Plan Rechnung getragen.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind aus daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

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.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

2.4

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes ist festgesetzt, dass der Heitzhöferbach in einem naturnahen leicht mäandrierenden Bett zu führen ist. Für diesen Eingriff am Heitzhöferbach ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Der Bebauungsplan stellt die Flächenverfügbarkeit für die Renaturierungsmaßnahme sicher. Die weitere Gestaltung auch für die geplante Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die Überlaufmulde am Heitzhöferbach und das Genehmigungsprozedere der gewässerökologischen Maßnahme ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Kommunales Abwasser

Gegen den Bebauungsplan bestehen meinerseits keine grundlegenden Bedenken.

2.5.1

Das Plangebiet wird in der aktuellen Prognose-Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben als Trenngebiet berücksichtigt.

Die geplante Einleitung von Niederschlagswasser in den Heitzhöferbach ist erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis ist beim Regierungspräsidium Darmstadt -Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt-, Dezernat 41.3 - Abwasser, Gewässergüte zu beantragen.

Im Rahmen des Erlaubnisantrages ist insbesondere der Nachweis der schadlosen Gewässerbenutzung anhand des Bewertungsverfahrens nach DWA-Merkblatt M 253 zu führen.

Weiterhin sollten die Gestaltung der Rückhalte Mulde und der Einleitestelle hinsichtlich der geplanten Renaturierung des Gewässers frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde koordiniert werden.

Von der gesetzlichen Vorgabe der Niederschlagswasserwertung gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz -HWG- (siehe Ziffer 1.10 der „Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch“) sollte nur in Ausnahmefällen abgewichen werden dürfen.

Hinweis

Vor Anschluss des Plangebietes an die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation sind die betroffenen Kanalhaltungen hinsichtlich ihres baulichen Zustandes und ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. auszuwechseln.

2.5.2

Bodenschutz West

2.6.1

Nachsorge der Bodenschutz

Die Stadt Karben nimmt zur Kenntnis, dass sie für eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser verantwortlich ist.

ad 2.4 und ad 2.5.1

Die Renaturierung des Heitzhöfer Baches und die geplante Einleitung des Niederschlagswassers in den Bach und Fragen der Gestaltung der Maßnahme werden frühzeitig mit den zuständigen Behörden koordiniert und eine wasserrechtliche Genehmigung beim Regierungspräsidium wird beantragt werden. Die Zuständigkeiten von Unterer Wasserbehörde und Regierungspräsidium, Dez. 41.3, werden beachtet werden.

ad 2.5.2

Vor dem Anschluss des Gewerbegebietes an die Schmutzwasserkanalisation ist das vorhandene Kanalnetz auf seinen baulichen Zustand hin geprüft worden. Die Prüfung hat ergeben, dass eine Erneuerung nicht notwendig ist.

ad 2.6.1

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Informationen vorliegen, die auf Altlasten im Planungsgebiet hinweisen. Eine Bodenuntersuchung wurde nach Abbruch aller Bauten im Planungsgebiet mit Datum vom 28. Juni 2013 von einem Fachbüro vorgelegt.

In der Begründung des Bebauungspläneentwurfes (siehe hierzu dortiges *Kapitel 12 Altlasten*) wird auf zwei Altstandorte im Bereich der auch heute noch bestehenden Tankstelle und auf vorzunehmende Untersuchungen bei einem Nutzungswechsel verwiesen. Im landschaftplanerischen Fachbeitrag mit Umweltbericht liegt unter *Kapitel 6.3 Altlasten* ein vergleichbarer Hinweis vor. Im Plan selbst wird unter *IV. Hinweise auf die erfolgte Untersuchung des ehemals vorhandenen Gartenbaubetriebes* hingewiesen. Über die genannten Altstandorte und den Gärtnereibetrieb hinaus liegen mir unter Berücksichtigung des zum Überprüfungszeitraum 04.02.2015 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) keine weiteren Informationen vor, die auf schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungspläneentwurfes hinweisen könnten. Ich weise allerdings darauf hin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Vorsorglicher Bodenschutz

2.6.2

Der Planentwurf selbst enthält unter *IV. Hinweise*, Nr. 4, u.a. Detailregelungen zum Umgang mit Oberboden und dem Einbringen von Fremdmaterial. Ebenso wird auf die Anzeigepflicht nach HAf/BodSchG für Bodeneinträge > 600 m³ hingewiesen. Dem habe ich nichts hinzuzufügen.

Bewertung des Umweltberichtes (als Bestandteil der landschaftplanerischen Fachplanung) hinsichtlich der Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes

Aus der „Arbeitsilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ lassen sich die folgenden Bausteine ableiten, die in Umweltberichten zu berücksichtigen sind. Es ergibt sich die dargestellte Bewertung mit dem beschriebenen Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf:

Bodenrelevante Bausteine des Umweltberichtes	Bewertung des Umweltberichtes	Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf
1. Boden: Ziele	Werden in Kap. 9 des landschaftplanerischen Fachbeitrags mit Umweltbericht in ausreichendem Maße benannt.	Keine Anmerkungen
2. Böden und Bodenfunktionen: Bestandsaufnahme	Werden in Kap. 7.4.2 Schutzgut Böden des landschaftplanerischen Fachbeitrags mit Umweltbericht in ausreichendem Maße benannt.	Keine Anmerkungen
3. Bodenverbelastungen	Werden in Kap. 6.3. Altlasten des landschaftplanerischen Fachbeitrags mit Umweltbericht angesprochen. Ebenso in Kap. 12 der Begründung und im Plan selbst unter <i>IV. Hinweise</i>	Keine Anmerkungen

ad 2.6.2

Im Umweltbericht wird ergänzend dargelegt werden, dass nach Eingriffen in den Boden im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes die kommunale Bauaufsicht die Einhaltung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bezüglich der Belastung und/oder Verschmutzung des Bodens und des sorgfältigen Umgangs insbesondere mit dem Oberboden sicherstellen wird. Die Einhaltung der Standards entsprechend Hinweis IV, Ziffer 4 im Bebauungsplan wird gewährleistet.

4. Boden: zusammenfassende Bewertung	Wird in Kap. 8 Schutzgut Boden des landschaftsplanerischen Fachbeitrags mit Umweltbericht detailliert wieder gegeben.	Keine Anmerkungen
5. Boden: Erheblichkeit	Wird in Kap. 9 des landschaftsplanerischen Fachbeitrags mit Umweltbericht in ausreichendem Maße beschrieben.	Keine Anmerkungen
6. Boden Auswirkungen bei Nichtdurchführung Planung	Wird in Kap. 13 des landschaftsplanerischen Fachbeitrags mit Umweltbericht angesprochen.	Keine Anmerkungen
7. Boden Auswirkungen bei Durchführung Planung	Wird in Kap. 22.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden des landschaftsplanerischen Fachbeitrags mit Umweltbericht dargelegt. Demnach starker Funktionsverlust infolge einer 40% höher liegenden Versiegelung.	Keine Anmerkungen
8. Boden Vermeidung und Verminderung	Wird in Kapitel 11 des landschaftsplanerischen Fachbeitrags mit Umweltbericht dargestellt: Festlegung der maximal überbaubaren Fläche, Dachbegrünung, Niederschlagswasser soll als Brauchwasser genutzt werden.	Keine Anmerkungen
9. Boden Ausgleich	Wird in den Kap. 13.1.7 in Verbindung mit Kap. 11.1.6 des landschaftsplanerischen Fachbeitrags mit Umweltbericht dargelegt (Renaturierungsmaßnahme + Entsiegelungen). Darüber hinaus wird eine naturschutzrechtliche Kompensation über das Ökopunktkonto der Stadt Karben durchgeführt.	Keine Anmerkungen
10. Boden Planungsalternativen	Planungsalternativen werden	Auf die Nachforderung der

	nicht geprüft. Es wird aber auch ein bereits in der Vergangenheit gewerblich genutzter Standort überplant, lediglich die Nutzungsintensität wird erhöht.	Darstellung von Planungsalternativen kann verzichtet werden.
11. Boden Methoden Schwierigkeiten Lücken	In Kap. 7.4.2 Schutzgut Boden des landschaftsplanerischen Fachbeitrags mit Umweltbericht werden die zur Verfügung stehenden Datengrundlagen als ausreichend beschrieben.	Keine Anmerkungen
12. Boden Monitoring	Fehlanzeige	Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen, z.B. wie die Einhaltung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen überwacht werden soll.
13. Boden allg. Zusammenfassung	Fehlanzeige, jedoch Benennung der Versiegelungen als grundsätzliche Problematik	Nacharbeiten nicht zwingend erforderlich.

2.6.2

ad 2.6.2 (Wiederholung des Pkt. 2.6.2 oben)

Eingriffe in den Boden finden als erste Arbeitsschritte zu Baumaßnahmen statt. Im Zuge der Bauantragstellung für die Baumaßnahmen wird der Bauträger auf die Beachtung von Hinweis IV, Ziffer 4 Bodenschutz des Bebauungsplanes hingewiesen und die Einhaltung des Bodenschutzes bei den rechtlich vorgeschriebenen Bauabnahmen kontrolliert.

Immissionschutz

2.7

Das Plangebiet wird sowohl durch Straßen- als auch Schienenverkehrslärm erheblich belastet. Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 3 und östlich angrenzend verläuft die Schienenstrecke der Main-Weser-Bahn.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im nordwestlichen Teilbereich bereits eine Tankstelle, der restliche Bereich ist noch unbebaut. Das gesamte Plangebiet soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, mit der vorgesehenen Nutzung durch Gewerbebetriebe und der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Aufgrund der Empfehlungen in der schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 98172 VSS vom 25.2.2013 der Fritz GmbH sind als textliche Festsetzungen unter Kapitel I die Ziffern 2.2 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal nur in bestimmten Abständen zu Verkehrswegen) und Ziffer 6.1 (passiver Schallschutz für schutzwürdige Räume) in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Schallschutzmaßnahmen sind bei Einreichung der entsprechenden Baugesuche im Einzelnen nachzuweisen und demnach durch den Bauherrn und die Genehmigungsbehörde zu beachten und einzuhalten.

2.7.1

In Kapitel IV Ziffer 7 „Schallschutznachweis“ wird das entsprechende Gutachten als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

ad 2.7

s. Pkt. 2.7.1 unten

ad 2.7.1

In Baugesuchen, die den Bau von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal einschließen, ist der Nachweis der Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen zu führen. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung ist verbindlicher Teil des Bebauungsplanes.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in der schalltechnischen Untersuchung lediglich die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das geplante Gewerbegebiet und nicht die Einwirkungen des Gewerbegebietes auf angrenzende Wohnnutzungen untersucht wurden.

Das geplante Gewerbegebiet grenzt im südwestlichen Bereich an das Berufsbildungswerk Südhessen (westlich der Friedberger Straße und südlich der Potterweiler Straße), in dem auch Wohnen möglich ist. Die Einhaltung der vorgegebenen Richtwerte für die schutzwürdigen Nutzungen des Berufsbildungswerkes kann zu Betriebseinschränkungen bzw. zu höheren Anforderungen an den Schallschutz für die benachbarten Gewerbebetriebe führen.

2.7.2

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

2.8

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 Schwetzer, Tel. 06191-125714. Schriftlich Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Petra Langsdorf-Roth

ad 2.7.2

Die Einhaltung der schallschutztechnischen Richtwerte für die Wohnnutzung im weitläufig benachbarten Berufsbildungswerk ist bei der Ansiedlung der Gewerbebetriebe im Baugenehmigungsverfahren nachzuverfolgen und ggf. darauf zu reagieren. Eine Beeinträchtigung des Berufsbildungswerkes durch die Gewerbenutzung wird als höchst unwahrscheinlich angesehen.

2.8

Eine Kopie des Satzungsplanes wird dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt/M. zugeleitet werden.

C. Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt über die Stellungnahme wie unter Pkt. B abgewogen

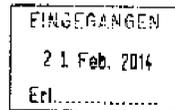


Deutsche Bahn AG - DB Immobilien - Camberger Str. 10 - 60327 Frankfurt

Arbeitsgemeinschaft Städtebau + Architektur Darmstadt
Heinrich-Delp-Str. 61

64297 Darmstadt

3



Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Str. 10
60327 Frankfurt
www.deutschebahn.com

Martina Fischer
Telefon 069 265-29567
Telefax 069 265-41379
martina.fischer@deutschebahn.com
Zeichen FRI-M-L(A)

TÖB-FFM-15-10867/FI

18.02.2015

Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ der Stadt Karben
Ihr Schr. vom 14.01.15

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Bedenken. 3.1

Zur Vermeidung von Konflikten mit dem Ausbau der S6 sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

Nach dem 4-gleisigen Ausbau der S6, 2. Baustufe beträgt der Abstand von der heutigen westlichen Bahngrenze zur neuen Bahngrenze im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Spitzacker“ - 15,71 m. Die beiden neuen Gleise werden auf die westliche Seite zwischen dem Gewerbegebiet und der heutigen DB Trasse errichtet.

Zusätzlich zu einem Streifen von 15,71 m für die Verbreiterung der Bahntrasse, und somit Verschiebung der DB-Grenze nach Westen, ist ein 5,0 m breiter Streifen freizuhalten. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird auf diesem Streifen eine dingliche Sicherung für Bepflanzungen erforderlich. 3.2

Im Bereich des Heltzhöfer Baches wird eine Überflughilfe für Fledermäuse in Form einer angrenzenden Baumhecke errichtet. Ebenso sind dort Ausgleichsflächen gemäß LBP vorgesehen. Dieser Streifen von 5 m über die neue Bahngrenze hinaus ist also freizuhalten. Zudem ist dieser 5 m Streifen für unsere Bauaktivität (Baustraße, Arbeitsraum) erforderlich. 3.3

Deutsche Bahn AG
DB Netz
Regierungsplatz
9
60329 Frankfurt
Telefon 069 265 100
LSI 50112 DP 11359969

Vorsitzende des
Ausschusses:
Prof. Dr. Ute Heilmann-Feld

Vorsitz:
Dr. Rüdiger Gross,
Vizevorsitz:

Gerd Beck,
Dr.-Ing. Ulrike Herwig
Dr.-Ing. Volker Kell,
Dr. Rüdiger Lutz,
Ulrich Wiese

3. Deutsche Bahn AG- DB Immobilien / Eingang 21.02.2015

A. Zusammenfassung der Stellungnahme

Seitens der Deutsche Bahn AG- DB Immobilien werden Anregungen und Hinweise geäußert. Anlass und Hintergrund der Anregungen ist der in Planung befindliche Ausbau der Schnellbahnstrecke S6.

B. Abwägung

ad 3.1:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Entwurf bei Beachtung von Bedingungen (, die für den Bau der Schnellbahnstrecke relevant sind) keine Einwände bestehen.

ad 3.2:

Für die Zeit des Baus der Schnellbahnstrecke beansprucht die Bahn vorsorglich und auf die Bauzeit beschränkt eine weitere parallele, 5,0 m breite „Baustraße“. Im Planfeststellungsbeschluss zum Trassenneubau ist für diesen Streifen eine vorübergehende Inanspruchnahme bzw. dingliche Sicherung ausgewiesen. Im Bebauungsplan wird hier ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Mit der dinglichen Sicherung wird auch gewährleistet, dass bis zum Abschluss der Bauarbeiten für den 4-gleisigen Ausbau der S6-Trasse alle Bepflanzungen im Streifen zurückgestellt werden.

Nach Abschluss der Bauarbeiten für die S6-Trasse wird eine Form der Bepflanzung dieses Streifens festgesetzt, die gewährleistet, dass im Betrieb der Schnellbahnstrecke die Zugänglichkeit und die Betriebssicherheit der Strecke gewahrt bleibt

Dieser 5,0 m breite Streifen ist im Bebauungsplan als privater Grünstreifen mit Pflanzgebot gem. Festsetzung II, Ziffer 7.3 festgesetzt. Die dort festgesetzte Pflanzliste umfasst auch höherwüchsige Sträucher, die nach fachlicher Prüfung den Bahnbetrieb nicht stören. Für den in Frage stehenden 5,0 m-Streifen wird festgesetzt, dass eine Bepflanzung erst nach Abschluss der Bauarbeiten an der Trassenerweiterung vorgenommen wird.

Für die reibungslose Realisierung unserer Baumaßnahme S6, 2. Baustufe ergibt sich also ein Gesamtabstand zur jetzigen Bahngrenze von 21 m. Detaillierte Angaben können Sie aus den anliegenden Planausschnitten ersehen.

Dieser grundsätzliche Sachverhalt (inkl. Pläne) wurde Ihnen bereits im Oktober 2012 von der DB ProjektBau GmbH übermittelt. 3.2

Die Überflughilfen sind zwischenzeitlich als neue Maßnahme hinzugekommen. Sie verändern jedoch den Platzbedarf nicht.

Nach dem durchgeführten Ausbau können sich ggf. noch zusätzliche Auflagen ergeben.

Oberflächen- und sonstige Abwässer

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien, Erdaushub, etc. nicht zu Ungunsten der Deutschen Bahn AG verändert werden. 3.3

Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe von vornherein auszuschließen. 3.4

Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. 3.5

Bei einer Bebauung sind die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE D210 einzuhalten.

Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. 3.6

Photovoltaikanlagen

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. 3.7

ad 3.2:

In der Anregung der DB v. 06.02.2014 im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf heißt es: „Die für den viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke Frankfurt-Friedberg erforderlichen Abstände wurden in den Bebauungsplan übernommen.“

ad 3.3: Die Überflughilfe für Fledermäuse wird innerhalb des Geltungsbereiches im 30,0 m breiten Renaturierungsbereich des Heitzhöfer Baches in Form einer „Baumhecke“ angepflanzt werden. Diese Maßnahme wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen und als Ausgleichsmaßnahme eingerechnet.

In den Bebauungsplan war als Ergebnis der Frühzeitigen Beteiligung bereits der Hinweis 11.1 aufgenommen worden, dass Oberflächen- und sonstige Abwässer nicht dem Bahngelände zugeleitet werden dürfen.

ad 3.4:

In den Bebauungsplan war als Ergebnis der Frühzeitigen Beteiligung bereits der Hinweis 11.2 aufgenommen worden, dass zur Bahnseite hin keine windbruchgefährdeten Hölzer oder stark rankende und kriechende Gewächse angepflanzt werden dürfen. Der Pflanzabstand ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Schutzabstände zu den Oberleitungen sind zu beachten.

ad 3.5:

In den Bebauungsplan war als Ergebnis der Frühzeitigen Beteiligung bereits der Hinweis 11.2 aufgenommen worden, der auf die Gefahr der Hochspannungsleitungen der Deutschen Bahn und den Schutzabstand hinweist, der mindestens 3,50 m zu den Oberleitungen beträgt. In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte, Baukräne bzw. Maschinen aufgestellt werden. Die DIN-Normen schreiben zudem vor, dass Baumaschinen, Container, Leitplanken, metallene Zäune und alle leitfähigen Anlagen mit einer Bahnerdung zu versehen sind, sofern der Mindestabstand von 4,00 m zur Gleisachse unterschritten wird. Um auf diese und weitere Vorschriften hinzuweisen, wird Hinweis 11.2 ergänzt um die relevanten DIN-Normen - DIN VDE 0105, VDE 0115 und VDE 0210 . die bei einer Bebauung in Oberleitungsnähe zu beachten sind.

ad 3.6:

Mit Festsetzung III Ziffer 3 ist im Bebauungsplan seit dem Vorentwurfsstadium geregelt, dass bei Planung und Bau von Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn Belange der Bahn zu achten sind.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht- und Schrägung der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Bremsstaubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z. B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. 3.8

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Einfriedung

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. 3.9

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). 3.8

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

l. V. 
Trebisch

l. A. 
Fischer

ad 3.7:

In den Bebauungsplan war als Ergebnis der Frühzeitigen Beteiligung bereits der Hinweis IV.1 ergänzt worden, dass Solaranlagen blendfrei zu gestalten sind. Gegen Blendwirkungen durch Solaranlagen, die sich nachträglich und dauerhaft im Bahnbetrieb herausstellen, können Abschirmungen an den Solaranlagen verlangt werden.%%

Gegen Beeinträchtigungen von Solaranlagen durch Emissionen von Verkehrsträgern aller Art können keine Ansprüche geltend gemacht werden. Daher muss kein spezieller Haftungsausschluss im speziellen Fall im Bebauungsplan festgesetzt werden.

ad 3.8:

Es wird mit einem Hinweis im Plan anerkannt, dass die Deutsche Bahn AG von allen Forderungen freigestellt ist, die durch Beeinträchtigungen (Schattenwurf, Bremsstaub, Erschütterungen, u.a.) hervorgerufen werden, die aus dem Bahnbetrieb erwachsen können.

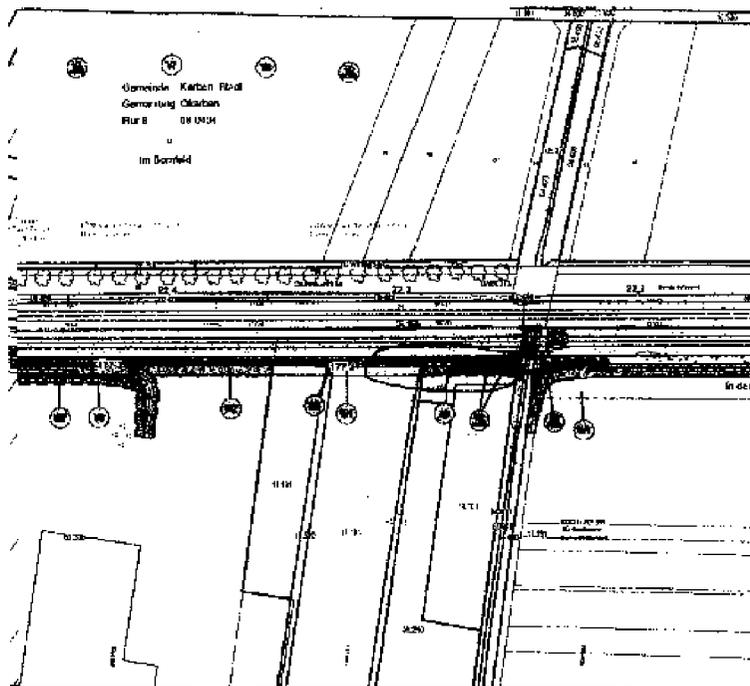
Schallemissionen durch den Bahnbetrieb sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Planwerk und im Lärmschutzgutachten berücksichtigt.

ad 3.9

In den Bebauungsplan war als Ergebnis der Frühzeitigen Beteiligung bereits der Hinweis IV, Ziffer 11.3 aufgenommen worden, dass Grundstücke zur Bahnseite derart einzufrieden sind, dass die Sicherheit des Bahnbetriebs und die Sicherheit von Personen gewährleistet ist.%%Es wird ergänzt, dass die Einfriedungen von den Anrainern auf deren Kosten dauerhaft und ständig instand zu halten sind, um der Verkehrssicherungspflicht gem. den Grundsätzen des § 823 BGB zu genügen. § 62 EBO untersagt das unbefugte Betreten der Bahnanlagen.

C. Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt über die Stellungnahme wie unter Pkt. B abgewogen.



Legende: V2=Anlage von Überflughilfen für Fledermäuse
A6=Entwicklung strukturreicher Vegetationsmosaika (ungelenkte Sukzession)
W1=Wiederherstellung Ackerfläche
W3=Wiederherstellung von Straßen und Wegen

Beigeheftete Skizze zur Anregung der DB:

Unmaßstäblich und nicht auf Plangrundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasters dargestellte Planungsvorstellungen der Bahn, die die Überflughilfe für Fledermäuse und andere Maßnahmen darstellen.

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.
BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCH
LAND Landesverband Hessen e.V.
DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.
HESSISCHER GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESLANDSVERBAND HESSEN e.V.
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.
VERBAND HESSISCHER FISCHER E.V.

Anerkännte Verbände nach § 3
Umweltrechtsbehelfsgesetz

ASAD

Arbeitsgem. Städtebau + Architektur
Heinrich-Delp-Straße 61

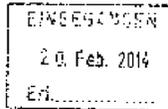
64297 Darmstadt

MAIL: mail@architekten-heinrich.de

Absender dieses Schreibens:

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

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



4

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Karben B-Plan Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“

**Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände gemäß §4 Abs. 2. Baugesetzbuch (BauGB)
i.V.m. öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Karben, 20.02.2015

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 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannt sind.
Sie wurde ausgearbeitet von Olaf Eulitz (NABU) und Ulrike Loos (BUND).
Unsere Ausführungen beziehen sich auf den Bebauungsplänenentwurf mit seinen textlichen Fassetzungen und die Begründung.

- 1 -

4. Naturschutzverbände (BUND/NABU) / Eingang 20.02.2015

A. Zusammenfassung der Stellungnahme

Der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsänderung wird unter Verweis auf den dringenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen entsprochen. Es werden Vorschläge zur Umsetzung der grünplanerischen Maßnahmen gemacht.

Wir akzeptieren, dass das genannte Gelände im Rahmen der Stadtentwicklung einer neuen Nutzung zugeführt wird. Dem dringenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen wird damit entsprochen.

4.1

Trotzdem bedauern wir, dass wieder eine größere Fläche sehr wertvollen Ackerbodens durch Umgestaltung in ein fast voll versiegeltes Gewerbegebiet verloren gehen wird. Die Fläche sollte daher auch effektiv genutzt werden.

Zum „Landschaftsplanerischen Beitrag mit Umweltbericht“ möchten wir die folgenden Anmerkungen machen:

7.1 Aktuelle Flächennutzung: 3. Bereich Heitzhöfer Bach

„Er ist in diesem Bereich begründet und sein Bachbett in etwa 1,2 m Tiefe mit Betonhalbschalen fixiert“

Zu 11.1.6 Renaturierungsmaßnahme Heitzhöfer Bach

Wir begrüßen ausdrücklich die geplante Renaturierung des Heitzhöfer Baches und die Schaffung eines dazugehörigen 30 m breiten Grünstreifens. Die Einbindung dieses Bachabschnittes in die schon seit vielen Jahren renaturierten Bereiche ober- und unterhalb des jetzigen Bauplangebietes dürfte eine Strukturverbesserung in der Gewässerparzelle insgesamt erbringen. Wir erwarten auch, dass dadurch eine Aufwertung des Lebensraumes für verschiedene Tierarten gegeben ist. Wir halten das für eine wirkliche Bereicherung und widmen daher diesem Teil besondere Aufmerksamkeit.

4.2

Es verhält sich allerdings nicht so, dass der Bach völlig begründet ist und in einer Betonrinne fließt. Betonschalen sind nur im unmittelbaren Bereich der B3 und der querenden Brücke festzustellen. Da die Begründung im Bereich des PG bereits um die vorige Jahrhundertwende erfolgte, hat sich insbesondere an den Uferbereichen beider Seiten eine natürliche Vegetation gebildet.

Betreffs der Renaturierung bitten wir folgende Vorschläge zu prüfen und einzubeziehen:

4.3

- Es besteht Einigkeit darüber, dass der am Südufer stockende Gehölzsaum erhalten werden soll. Wir würden jedoch bedauern, wenn der nördliche Gehölzsaum bei der Renaturierung völlig verschwinden würde.
- Die Mäander sollten vielgestaltiger als in der Plansskizze angegeben ausgeführt werden.
- Wir bitten jedoch dringend darum, bei der Neugestaltung des Bachverlaufes zumindest größere Abschnitte des gegenwärtigen Bettes zu erhalten und in den renaturierten Verlauf einzubeziehen, um bereits entstandene natürliche Uferbereiche nicht zu zerstören.
- Die mögliche Anhebung der Mittelwasserlinie im neuen Bett ist nach entsprechender Berechnung, so weit wie möglich auszuschöpfen. Dazu sollte in der neuen Bachparzelle ein durchgehender kleinräumiger „Talaum“ in einer Breite von etwa 5 bis 15 Metern ausgekoffert werden, der regelmäßig überflutet wird. Erst dadurch entsteht die typische, strukturelle Vielfalt in der Morphologie, Flora und Fauna, die sich der Bach dann selbst schaffen wird.
- Der Aushub könnte im Masseausgleich zu großen Teilen im Altgraben verfüllt werden, wobei durchaus kleinere Abschnitte auch als Tot-Arme oder Senken offen bleiben sollten. Das gilt im Besonderen im Bereich der noch verbleibenden und zu erhaltenen Weiden und Erlen.
- Die Herausnahme einzelner Bäume im Bestand wird dann befürwortet, wenn sich dadurch die Initialpflanzung am neuen Gewässer optimal entwickeln und die neue Saumbepflanzung

Abwägung

ad 4.1

Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsänderung wird unter Verweis auf den dringenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen akzeptiert aber auch bedauert.

ad 4.2:

Die festgesetzte Renaturierung des Heitzhöfer Baches wird begrüßt. Die Feststellung, dass der Bach nicht durchgängig auf einer Betonsohle fließt und daher über die Jahre die Begründung verlassen hat und im Uferandbereich eine natürliche Vegetation entwickelt hat, wird zur Kenntnis genommen und in die Ausführungsplanung zur Renaturierung einfließen.

ad 4.3

Die vorgebrachten detaillierten Anregungen zur Renaturierung des Bereiches Heitzhöfer Bach werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene einer vertiefenden Fachplanung in die Planungsüberlegungen einbezogen.

ad 4.4

Eine Ausrichtung der Gebäude auf angenommene Kaltluftströme in West-Ost-Richtung wird nicht empfohlen. Eine entsprechende Festsetzung ist nicht realistisch, da jedes Gewerbegebäude seine eigenen funktionalen Entwurfs- und Nutzungszwänge hat und zudem die vielen Gebäude grundstücksüberschreitend nicht untereinander nach Gesichtspunkten durchlässiger Kaltluftschneisen koordiniert werden können.

Insbesondere mit den Festsetzungen

- zur baulichen Freihaltung der Aue des Heitzhöfer Baches
 - zur Begrenzung der Gebäudehöhe auf 12 m
 - zur extensiven Begrünung der Dachflächen
- trägt die Planung den Klimaschutzbelangen Rechnung.

in Zukunft auch an dem neuen, mäandrierenden Bachlauf abbilden kann.
- Eine Einarbeitung der ggf. verbleibenden Bodenüberschüsse in benachbarten Baumaßnahmen wäre optimal. Alternativ wäre eine leichte Bodenwelle als Abgrenzung zum Gewerbegebiet zu prüfen.
- Eine Erweiterung der Bachparzelle nach Süden um ca 10 Meter wäre wünschenswert, um die Ausgleichsfunktion und die Stabilität des Biotopes zu erhöhen.

Die in Karben vertretenen Naturschutzverbände, insbesondere der BUND UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND – BUND, der NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND – NABU und der VERBAND HESSISCHER SPORTFISCHER e.V. sollten umfangreich in die Planungen eingebunden werden.

Zu 7.4.4 Schutzgut Klima, Luft

„Klimaklimatisch gesehen kommt dem PG als Kaltluftentstehungs- und abflussfläche eine gewisse Bedeutung zu.“
Besonders bedeutsam erscheint uns daher die Aue des Heitzhöfer Baches. Sie fungiert als Leitbahn für die aus westlicher Richtung nach Südosten zur Niddaau strömende Kaltluft.

Wir begrüßen daher auch aus diesem Grund die geplante Renaturierung mit dem 30m breiten Grünstreifen.
Kaltluftabflussbahnen sind besonders empfindlich gegen vertikale Hindernisse wie Baukörper. Auf dem Plangebiet (PG) werden hohe Baukörper entstehen. Wir regen an, bei hohen und breiten Bauten diese Empfindlichkeit zu berücksichtigen und die Baukörper entsprechend auszurichten und zu planen.

Zu 11. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung...

Hier werden zahlreiche Maßnahmen aufgeführt. Wir bitten um **konsequente Realisierung**.
Besonderen Wert legen wir auf folgende Punkte:
- die max. Gebäudehöhe wird auf 12 m begrenzt
- die Anlage des 4 m breiten Gehölzstreifens entlang der Geltungsbereichsgrenzen
- Anlage und Pflege eines uferbegleitenden Wiesenseums

Im Punkt 11.1.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wird die extensive Dachbegrünung oder wahlweise die Nutzung der Solarenergie vorgeschlagen. Wir befürworten die Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen anstelle einer extensiven Dachbegrünung. In der Gebäudeplanung sollte aber dringend auf die **Firstichtung der Dächer** (möglichst Ost—West) geachtet werden und diese auch **festgeschrieben werden**, um eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie zu gewährleisten.

- zu 11.1.8: **Neubau von Gebäuden** wird eine CEF-Maßnahme für die Mehlschwalbe erwähnt. Nach dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen 2009 sind CEF – Maßnahmen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF = Measures to ensure the „continued ecological functionality“). Sie sind vor dem Eingriff fertig zu stellen, um eine Lücke bei der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zu vermeiden. Sie müssen außerdem vor dem Eingriff funktionsfähig sein, also von den Arten angenommen sein, deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch den Eingriff zerstört oder beschädigt werden könnten. **Dies ist sicherzustellen** und zu prüfen.
Als eine Ausgleichsmaßnahme bei Abriss der Gärtnerei wurden an der Trafostation der OVAG (117/004) Nisthilfen für Schwalben angebracht.

ad 4.5

Der Hinweis auf eine konsequente Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird bei der Bearbeitung der Bauanträge beachtet werden. Auch bezüglich der Grünflächengestaltung, Gehölzstreifen und Ufergestaltungen wird auf eine vollumfängliche Ausführung und Pflege der gem. Bauleitplan geforderten landschaftsplanerischen Maßnahmen geachtet werden.

ad 4.6

Für die Ausgestaltung ökologischer und energetischer Ziele an den Gewerbegebäuden sind bewusst alternative Wahlmöglichkeiten festgesetzt. Die Dächer können als Flachdächer aber auch als geneigte Dächer mit den jeweils am besten geeigneten ökologischen und energetischen Maßnahmen ausgeführt werden. Festgesetzt wird lediglich die Ausrichtung auf ein nachhaltiges, ökologisches Ziel. Zu eng gefasste Festsetzungen, die einen Gesichtspunkt überbewerten und die Komplexität der Nutzungs- und Planungsansprüche vernachlässigen, sind in diesem Bebauungsplan vermieden.

Ad 4.7 und 4.8

Seit der letzten Kartierung der Faunabestände sind fast 4 Jahre vergangen. Die systematischen Begehungen wurden im Mai, Juni, Juli 2012 ausgeführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben sich nach Auflassung der früher vorhandenen Gewerbebetriebe und Abriss der Gebäude verschiedene Arten niedergelassen. Am 26. Juni 2015 wurde eine tierökologische Untersuchung des Gebietes durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl vorgenommen. Die Maßnahmen zur Umsiedlung besonders geschützter bzw. streng geschützter, gefährdeter Arten wurde zwischen der Stadt Karben und dem Fachdienst Umwelt des Wetteraukreises in Abstimmung erarbeitet.

Die ausgewählten Umsiedlungsparzellen wurden dem Fachdienst Umwelt des Wetteraukreises vorgelegt und deren Eignung bestätigt. Die weitere Detailabstimmung der konkreten Flächengestaltung und der Umsiedlungsmaßnahmen wird in den kommenden Wochen und bis zu Beginn der Erschließungsarbeiten abgestimmt und abschließend umgesetzt.

4.4

4.4

4.5

4.6

4.7

In der Planung werden weitere Nisthilfen empfohlen. Bei der Gebäudeplanung sollen mögliche Quartiere für Tiere wie Fledermäuse, Haussperlinge und Mehlschweiben vielmehr gefordert werden. Wir bitten daher darum, die genannten Empfehlungen als Festsetzungen zu übernehmen. Entsprechende Möglichkeiten sind bei Neubauten gegeben. Dachgestaltungen und -konstruktionen verschiedenster Bauweisen sind hierfür geeignet. Wir regen daher an, entsprechende Möglichkeiten aufzugreifen und zahlreiche Refugien zu schaffen. Der Einbau von Niststeinen an geeigneten Stellen ist ebenfalls eine gute Möglichkeit

4.8

Zu: Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit integriertem Landschaftsplan im Punkt 11. Oberflächenwasser (Seite 8) wird ausgeführt, dass der Überlauf des anfallenden Niederschlagswassers über den Heitzhöfer Bach in die Nidda geleitet wird. Dies mag für das überschüssige Dachregenwasser möglich sein. Niederschlagswasser von Hartflächen (also Bodenflächen) eines Industriegebiets, die möglicherweise mit Schmutz, Öl und eventuell giftigen Substanzen verunreinigt sind, in den Heitzhöfer Bach einzuleiten, halten wir für bedenklich.

4.9

Weitere Anmerkungen des BUND zur Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 178 sind:

Ad 4. Art und Maß der Nutzung des Gewerbegebietes:

- Die Baugebiete » Im Hain « und » Brunnenweg « sind angedacht, aber noch nicht beschloss en.
- Ob die Baugrenze entlang der B3 gem. §9 (1) FStrG um 20,00m ausreichend ist, können wir nicht beurteilen, weil uns der Planungsstand der Objektplanung vom 08.09.2013 nicht vor liegt. Wir möchten nur ausdrücklich darauf hinweisen und einfordern, dass eine Erlüchtigung der alten B3 entsprechend den aktuellen, verkehrlichen Anforderungen unbedingt machbar bleiben muss.
- Trotz des Abrückens des östlichen Geltungsbereiches wegen der aktuellen Trassenplanung der DB fällt hier die zur Zeit noch bestehende Wegparzelle weg, was wir nicht beifworten.

4.10

4.11

Ad 5. Erschließung des Baugebietes und Stellplätze

- Wir können keinen Hinweis finden, dass die Zahlen der aktuellen Verkehrszählung berücksichtigt wurden. Nicht nur die Verkehrsströme auf der bestehenden B3 haben sich erhöht, es ist zusätzlich auch noch mit veränderten Bedingungen wegen der Anbindung der Nordumgehung zu rechnen.
- Ob die abgestimmte Knotenausbildung für die Einfahrt in das Gewerbegebiet Spitzacker bei einer Erdichtung der B3 Trasse dann allerdings noch leistungsfähig bleibt, selbst wenn dann tatsächlich die Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h eingehalten würde, darf angezweifelt werden.
- Wo befindet sich in der Stichstraße der Radweg? Ein 1,50m breiter Fußweg ist vorgesehen.
- Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen am Straßenraum müssten Flächenmäßig mindestens doppelt so groß ausgewiesen werden, wenn sie tatsächlich den öffentlichen Raum aufwerten und sogar Sichtachsen markieren sollen, zumal hier nur bodendeckende Strauchpflanzungen bis 1,00 m hoch vorgesehen sind!

4.12

4.13

4.14

- Unklar bleibt, weshalb bei der Behandlung von Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen des Gewerbegebietes andere Anforderungen gelten sollten, als von den Umschlags- und LKW-Park- und Stellplätzen. Auf den öffentlichen Verkehrsflächen dürfte

4.15

ad 4.9

Nach schriftlicher Abklärung vom November 2014 des Fachbüros für Erschließungsplanung mit der zuständigen Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt im Regierungspräsidium Darmstadt werden die Vorgaben von DWA M 153 erfüllt, wenn das Niederschlagswasser aller Flächentypen des Gewerbegebietes im Trennsystem über das Rückhaltebecken in den Heitzhöfer Bach eingeleitet werden. Einschränkend gilt, dass folgende Nutzflächen nicht in den Bach entwässert werden dürfen:

- Umschlagflächen und LKW-Park- und Stellplätze
- PKW-Parkplätze mit häufigem Fahrzeugwechsel
- Gewerbe, die einem höheren Luftverschmutzungstyp gem. M 153 zuzuordnen sind.

Zusätzlich soll darüber hinaus jegliches Niederschlagswasser, welches über den Heitzhöfer Bach abgeleitet wird, auf eine notwendige Vorbehandlung überprüft werden.

Diese Einschränkungen werden in Festsetzung II, unter der Ziffer 11.3 »Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers« ergänzend festgesetzt werden.

ad. 4.10

Die Vorsorgemaßnahmen, die notwendig sind um einen eventuellen Umbau der B3 in einer bislang ungeklärten Form zu gewährleisten, sind mit der zuständigen Behörde Hessen Mobil auf Grundlage der vorliegenden Planungen abgestimmt.

ad 4.11

Eine öffentliche Wegeparzelle in unmittelbarer Nachbarschaft zur DB-Trasse ist aus Sicherheitsgründen für den Bahnverkehr nicht erwünscht.

ad 4.12

Die Verkehrsplanung wird mit der zuständigen Behörde Hessen Mobil geklärt.

ad 4.13

Aufgrund der sehr geringen Verkehrsbelastung in der Stichstraße ist ein gesonderter Radweg dort nicht erforderlich.

ad 4.14

Größe und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen unterliegen im angespro-

doch gerade die höchste Beanspruchung=Verschmutzung des NW liegen.
Eine **Entleitung in den Heitzhöfer Bach ist abzulehnen**.
- Bei der Neugestaltung des Heitzhöfer Baches ist unbedingt darauf zu achten, dass durch die Ausweitung des Bachbettes wegen der zusätzlichen, maximalen Wasserdurchflussmenge das bestehende Bachbett auch bei sommerlichen Niedrigwasserständen nicht trocken fällt.

4.3

Ad 13. Schallimmissionen

- Die Immissionsbelastung wird nicht nur durch den Ausbau der angrenzenden Bahnlinie wesentlich zunehmen, auch die neue Straßenanbindung der Nordumgehung und der Verkehrszuwachs auf der B3 selbst, werden zusätzliche Lärmbelastungen bringen. Dabei ist die durch die veränderten Flugrouten hervorgerufene zusätzliche Verlärmung aus der Luft noch hinzu zu rechnen. Doch auch schon bei den vorliegenden Berechnungen liegt die Lärmbelastung insbesondere in der Nacht weit über dem für Gewerbegebiete empfohlenen Orientierungswerten. Wohnungen sollten nur ausnahmsweise und funktionsgebunden im **geringst möglichen Maß ausschließlich für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal** möglich sein. Alle vorgegebenen passiven Schallschutzmaßnahmen für Wohnnutzungen im Gewerbegebiet sind **zwingend einzuhalten**.
- Es sollte sichergestellt sein, dass bei einem Ausbau der Deutschen Bahn/S-Bahn Trasse ausreichend Platz vorhanden bleibt, um **Lärmschutzanlagen auf beiden Seiten der Trasse** anzubringen.

4.15

4.16

ANLAGE 2 zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag

- Wir bedauern es sehr, dass auf die Kartierung geschützter Heuschrecken und Tagfalterarten verzichtet wurde.
- Nach den Rechtsnormen sind drei Arten von Brutvögeln im Plangebiet streng geschützt.
- Auch die Erdkröte ist eine streng geschützte Art.
- Da bei einer Realisierung des Bebauungsplanes auf etwa 4,9 ha Fläche die vorhandene Vegetation einschließlich des Gehölzbestandes sowie die Gebäude beseitigt werden, sollten als Ausgleich direkt vor Ort die Ersatzangebote für die Nistplätze von Avifauna und Fledermäusen verbindlich geregelt werden.
- **der Abriss der Gebäude ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen, weil « ein funktionaler Ausgleich dafür im Plangebiet nur durch Artenschutzmaßnahmen in den neu zu errichtenden Gebäuden leistbar ist ».**
- Aus diesem Grunde fordern wir auch die **Verbindlichkeit und 100%ige Einhaltung** aller unter 4. genannten Empfehlungen,
- für die Renaturierungsfläche ist ein **detaillierter, verbindlicher Pflegeplan** zu erstellen, aus dem auch erkenntlich wird, wer für die Durchführung der Pflegemaßnahmen verantwortlich ist.

4.17

4.18

4.19

4.20

Ungachtet aller geplanten und geforderten Ausgleichsmaßnahmen melden wir hier grundsätzliche Bedenken an, da auch bei diesem Baugelände wiederum hochwertigster Boden

1. der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen,
2. großflächig versiegelt wird,
3. verfestigt geht und durch keine Maßnahme überhaupt ausgeglichen werden kann, es sei denn, es würde eine Umwandlung von einer entsprechend großen, versiegelten Fläche durchgeführt, was hier jedoch nicht der Fall ist.

4.1

Außerdem beklagen wir, dass wiederum ein Baugelände ausgewiesen wird, das aus klimatologischer Sicht große Bedeutung für die Ventilation des Stadtzentrums hat.

4.4

chenen Fall örtlichen und verkehrstechnischen Zwängen.

ad 4.15

Siehe hierzu die Abwägung unter Pkt. 4.9

ad 4.3

s.o. Abwägung 4.3

ad 4.15

Wohnnutzungen sind gem. Festsetzung I, Ziffer 2.2 nur ausnahmsweise unter eng definierten Bedingungen zulässig. Die Bedingungen sind auch das Ergebnis des vorliegenden schallschutztechnischen Gutachtens. Festsetzungen sind immer einzuhalten.

ad 4.16

Die Lärmschutzanlagen der Deutschen Bahn werden in Art und Umfang aufgrund des Lärmschutzgutachtens gebaut, dass die DB für ihren Trassenbau hat erstellen lassen.

ad 4.17

Im Frühjahr 2016 ist eine erneute tierökologische Nachuntersuchung durchgeführt worden. Der Bericht mit Datum vom 16.Feb.2016 ist Teil dieses Bebauungsplanes.

ad 4.18

Auch der Bedarf und die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist Gegenstand dieser Nachuntersuchung.

ad 4.19

Außer dem eventuellen Abriss des kleinen, technischen Gas-Reglers sind keine Abbruchmaßnahmen im Geltungsbereich geplant. Alle Abbruchmaßnahmen sind genehmigungspflichtig und an Vorschriften, auch artenschutzrechtliche, gebunden.

ad 4.20

Vermutlich sind in der Anregung mit unter 4. genannte Empfehlungen die Hinweise im Bebauungsplan auf Bodenschutzgesetz und . normen gemeint. Diese sind einzuhalten.

Ein Pflegeplan wird Teil der Renaturierungsplanung für den Heitzhöfer Bach sein.

(Kaltluftentstehungsfläche und -abflussbahn)
- für weitere Veränderungen äußerst anfällig ist (Versiegelung und damit einhergehender Erwärmung), zumal andere Bauprojekte in unmittelbarer Nachbarschaft zusätzlich schon erhebliche Einbußen gebracht haben.

- 5 -

- trotz all dieser bekannten Bedingungen **wieder kein Klimagutachten** vorgelegt wird.

Im Übrigen würden wir uns freuen, wenn unsere Anregungen aufgenommen und bedacht werden.

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die nach § 3 Rechtsbehelfgesetz anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse der Verfahren zu benachrichtigen sind.

←
4.21

Mit freundlichen Grüßen

O. Eulitz, NABU-Karben

U. Loos, BUND-Karben

ad 4.1

Siehe Abwägung 4.1 oben.

ad 4.4

Wie in der Abwägung 4.4 oben ausgeführt, wird darauf hingewiesen, dass mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Renaturierung des Heitzhöfer Baches Vorsorge getroffen wird, dass die lokale Erwärmung über die Dachflächen minimiert und der Abfluss der West-Ost gerichteten Kaltluft wirkungsvoll unterstützt wird.

Die Notwendigkeit eines Klimagutachtens ist daher nicht begründet.

ad 4.21

Den anerkannten Naturschutzverbänden wird die Abwägung zugeleitet werden.

C. Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt über die Stellungnahme wie unter Pkt. B abgewogen.

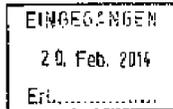


Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 15 41, 60384 Frankfurt am Main

Arbeitsgemeinschaft
Städtebau + Architektur ASAD
Heinrich-Delp-Straße 81
64297 Darmstadt

5



Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: 14.C1.2015
Unser Zeichen: Kia

Ausprechpartnerin: Frau Klees
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1452
Telefax: +49 69 2577-1528
stefania.klees@reg-on-frankfurt.de

16. Februar 2015

Karben 3/15/Bp
Bebauungsplan Nr. 176 „Gewerbegebiet Spitzacker“
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vortretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir begrüßen die Festsetzungen zum **Thoma Einzelhandel**, die den **Ausschluss gem. § 1 Abs. 5 BauNVO** und die **Einrichtung von Verkaufsstellen nur ausnahmsweise für die Selbstvermarktung der vor Ort produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe** zulassen, **sofern die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt**.

Die laut dem Fachbeitrag erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und verzögerten Ausgleichsmaßnahmen wurden nur zum Teil als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Aus Gründen der Rechtssicherheit empfehlen wir, die Maßnahmen vollständig zu übernehmen (z. B. Ergänzung der Ersatzniststätten für Mehlschwalben) sowie verbindlicher zu formulieren.

In Bezug auf wasserrechtliche Belange gehen wir davon aus, dass zur geplanten Renaturierung des Heitzhöfer Baches eine Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde stattgefunden hat und regen an, dies in den Planunterlagen zu dokumentieren.

5.1

5.2

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Körperschaftszweck: öffentlichen Recht
Postfach 11 15 41
60384 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 2577-0
Telefax: +49 69 2577-1528
mailto:info@reg-on-frankfurt.de
www.reg-on-frankfurt.de

Leibniz Bank
BLZ 500 700 55, Ato 003 148 29;
IBAN: DE 25 1207 0228 0031 4292 00
BIC: DEUT33HAN

Frankfurt Sparkasse
BLZ 500 902 01, Kto. 930 930
IBAN: DE 5 5005 0701 0000 0029 02
BIC: FLS233HAN

Regionalverband FrankfurtRheinMain / Eingang 20.02.2015

A. Zusammenfassung der Stellungnahme

Seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es werden Hinweise geäußert.

B. Abwägung

ad 5.1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben sich nach Auflassung der früher vorhandenen Gewerbebetriebe und Abriss der Gebäude verschiedene Arten niedergelassen. Am 26. Juni 2015 wurde eine tierökologische Untersuchung des Gebietes durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl vorgenommen. Die Maßnahmen zur Umsiedlung besonders geschützter bzw. streng geschützter, gefährdeter Arten wurde zwischen der Stadt Karben und dem Fachdienst Umwelt des Wetteraukreises in Abstimmung erarbeitet.

Die ausgewählten Umsiedlungsparzellen wurden dem Fachdienst Umwelt des Wetteraukreises vorgelegt und deren Eignung bestätigt. Die weitere Detailabstimmung der konkreten Flächengestaltung und der Umsiedlungsmaßnahmen wird in den kommenden Wochen und bis zu Beginn der Erschließungsarbeiten abgestimmt und abschließend umgesetzt.

Das Monitoring zum Nachweis des Erfolges der CEF-Maßnahme Mehlschwalbe wird von der Stadt Karben nach Aufforderung der zuständigen Naturschutzbehörde erbracht.



Die aktualisierte schalltechnische Untersuchung vom 25.02.2013 zeigt auf, dass insbesondere die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Nachtzeit nicht eingehalten werden können. Um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zu schützen, sind diese nur in einem 70 m Abetand zur Bahntrasse zulässig. In diesem Zusammenhang ist sicherzustellen, dass alle Betriebsparameter, die dem Schallgutachten zugrundeliegen, auch dem Ausbaustand mit zwei zusätzlich geplanten Gleisen entsprechen.

5.3

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Stefania Klaas
Bereich Flächennutzungs- / Landschaftsplanung

ad 5.2:

Die Renaturierung des Heitzhöfer Baches, die geplante Einleitung des Niederschlagswassers in den Bach und Fragen der Gestaltung der Maßnahme werden frühzeitig mit den zuständigen Behörden koordiniert und eine wasserrechtliche Genehmigung beim Regierungspräsidium beantragt werden. Die Zuständigkeiten von Unterer Wasserbehörde und Regierungspräsidium, Dez. 41.3, werden beachtet werden.

Ad 5.3

Die Schallschutztechnische Untersuchung des Fachbüros Fritz Beratende Ingenieure vom 25.02.2013 (Bericht 98172-VSS-2) bearbeitet die schalltechnischen Auswirkungen des Trassenausbaus incl. der 2 neuen S-Bahn-Gleiskörper. Die Parameter des Gutachtens beziehen diese geplanten zwei neuen S-Bahn-Gleiskörper ein. Siehe ebda. S. 11f. und Anhang 2.1.

C. Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt über die Stellungnahme wie unter Pkt. B abgewogen.

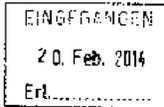
**Amt für Bodenmanagement
Büdingen**



Amt für Bodenmanagement Büdingen
Heinrich-Dalp-Straße 61, 64297 Darmstadt

ASAD
Heinrich-Dalp-Straße 61
64297 Darmstadt

6



Aktenzeichen	(im Antwortschreiben bitte angeben) 4410B/8007B - 019/2015
Ordnungsstellen	Akte Lot 06042 9812 428
Fach	06042 9812 300
E-Mail	Akte_Lot@hvag.hessen.de
Erstellungsdatum	vom 14.01.2015
Datum	19.02.2015

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stadt Karben, Stadteil Okarben, Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

6.1

- Keine Einwendungen

2. Fachliche Stellungnahme:

- 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.

Bitte wenden Sie sich bei Fragen direkt an mich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Serba)

63554 Büdingen, Behrstraße 33
Telefon: (06042) 9812 0
Telefax: (06042) 9812 300
E-Mail: info.zf: buedingen@hvag.hessen.de

6. Amt für Bodenmanagement Büdingen / Eingang 20.02.2015

A. Zusammenfassung der Stellungnahme

Gegen den Bebauungsplanentwurf werden keine Bedenken erhoben.

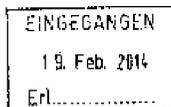
B. Abwägung

ad 6.1

Es bestehen keine Anregungen.

C. Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt über die Stellungnahme wie unter Pkt. B abgewogen.



**Bebauungsplanung der Stadt Karben Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrter Herr Heinrich,

zu Ihrer Anfrage vom 14.01.2015 Bauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ der Stadt Karben erhebt die NRM Einspruch. Unsere Stellungnahme vom 04.02.2014 behält ihre Gültigkeit

7.1

Im Bereich des Bauungsplanes befinden sich Erdgasversorgungsleitungen, Hochdruckleitungen (HD-0107) und die GDRM Erdgasanlage BRA 634.

Begründung zum Einspruch:
Innerhalb der ausgewiesenen Grenzen befindet sich die Reglerausgangsleitung (MD) der GDRM-Anlage BRA 634. Diese Anlage ist für die Versorgung für Okarben zuständig. Ihr Standort befindet sich in der neuen Planung im Einfahrtsbereich (Straße) des östlichen Erschließungsgebietes. Dies gefährdet somit den Bestand der Anlage.

Wenn das Gewerbegebiet mit Erdgas erschlossen werden sollte, werden koordinierte Leitungsverlegungen erforderlich.

Ansprechpartnerin ist:
Frau Susanne Litz
Email: S.Litz@nrm-netzdienste.de
Tel.: 069 – 213 26259

Werden für die Verlegung von Leitungen Privatwege genutzt, sind diese Flächen mit Leitungsrechten zugunsten Mainova zu belasten.

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 126 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

7.2

7. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH / Eingang 19.02.2015

A. Zusammenfassung der Stellungnahme

Gegen den Bebauungsplanentwurf wird Einspruch erhoben, weil der bestehende Erdgasregler, ein Bauwerk, das Okarben versorgt, sich innerhalb der Neuordnung der Nutzungen gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes an einer unhaltbaren Lage befinden wird.

B. Abwägung

ad 7.1

Der Standort des Gasreglers (GDRM BRA 634) wird im Bebauungsplan um rund 50m an eine geeignete Stelle verschoben. Innerhalb des 6,20m breiten Abstandsgrüns zwischen Verkehrsflächen und Gewerbebauflächen wird ein neuer Standort ausgewiesen, der in Absprache mit den NRM Netzdiensten folgende Bedingungen erfüllt:

- Die Anlage mit Abmessungen ca. 3,30m x 1,20m (L x T) ist realisierbar.
- Im Frontbereich der Türen sind ca. 2m Fläche als Schwenkbereich freigehalten.
- Umlaufend um die Anlage ist ein Streifen von ca. 0,5m für Wartungsarbeiten / Zugänglichkeit freigehalten.
- Die Gesamtfläche beträgt 6,20m x 4m.
- Für das Montagefahrzeug bei Wartungsarbeiten steht in unmittelbarer Nähe eine Stellfläche zur Verfügung.
- Wegen der Exzonen an der Anlage ist der Abstand zu bebauten Flächen (gemessen vom Schrank) größer 4m sein

Für die Fläche des Standortes des Reglers und die notwendigen Anschlussleitungen an die bestehende Hochdruckleitung wird im Bebauungsplan und im Grundbuch ein Leitungsrecht in der privaten Grünfläche zu Gunsten der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH oder Mainova AG eingetragen.

ad 7.2

Im Bereich der mit Leitungsrecht belegten Fläche gilt für Bepflanzungen die je-

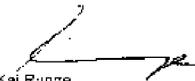
Seite 2

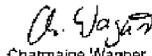


Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist.

Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Koordination


Kai Runge


Charmaine Wagner

Anlage: Stellungnahme der NRM zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 178 vom 04.02.2014

weils geltende Fassung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen“
Die Landschaftsplanerische Festsetzung zu privaten Grünflächen wird um folgende Festsetzung zu diesem Bereich ergänzt werden: „Private Grünfläche mit Pflanzverbot von Strauch- und Baumpflanzungen wegen des festgesetzten Leitungsrechtes“

C. Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt über die Stellungnahme wie unter Pkt. B abgewogen.



**LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN**
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Verbandsverwaltung: Hebbelstraße 6 - 60329 Darmstadt

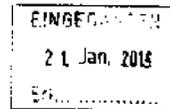
**ARBEITSGEMEINSCHAFT
STÄDTFRAGEN - ARCHITEKTUR DARMSTADT**
als Vertreter der Stadt Karben
Heinrich-Delp-Str. 61

64297 DARMSTADT

Max A. Herrmann
Haberstraße 11
64297 Darmstadt
Telefon: 06151 430311
Telefax: 06151 430311
E-Mail: info@stgfr.de

19. Januar 2015
Dr. W. Ade

8



**Bebauungsplan der Stadt Karben Nr. 178 Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Spitzacker“
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 14.01.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit haben wir am 24.09.2009 und 13.01.2014 unsere Stellungnahme
abgegeben, wiederholen den Inhalt und werden von der Möglichkeit der Einsichtnahme
keinen Gebrauch machen. Fotokopie der genannten Schreiben ist anliegend zu Ihrer gefl.

Kennzeichnung nochmals beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

**LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN**

(Prof. Dr. K. Werner)

Anlage

8. Landesverb. der Jüd. Gemeinden in Hessen / Eingang 21.01.2015

A. Zusammenfassung der Stellungnahme

Seitens der Jüdischen Gemeinden in Hessen werden keine Anregungen geäußert und es wird lediglich auf die Stellungnahme des Landesverbandes im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung hingewiesen.

Es wird auf die Stellungnahme vom 24.09.2009 verwiesen, die eine Standard-Stellungnahme der Jüdischen Gemeinden ist, und die fordert, dass evtl. vorhandene jüdische Friedhöfe im Geltungsbereich nicht durch andere Nutzungen überbaut werden dürfen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Entwicklung des Gebietes keine Kosten für die jüdischen Gemeinden anfallen dürfen, bzw. von diesen übernommen werden.

C. Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.



Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61116 Friedberg

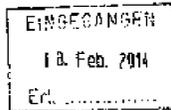
ASAD
Arbeitsgemeinschaft Städtebau +
Architektur Darmstadt
Heinrich-Delp-Str. 61
64297 Darmstadt

Der Kreisgauveree
Strukturförderung und Umwelt
- Strukturförderung -

61186 Friedberg, Hamburger Str. 17
http://www.wetteraukreis.de
0 60 91 1 23 - 0

Ankunfterteil Herr Dr. Ferlig
Tel.-Durchwahl 06031-93 4103
E-Mail joh.wings.ferlig@wetteraukreis.de
Fax / PC Fax 06031-93 91 4100
Zimmer-Nr. 107
Anrufzeichen 4.113
Kassenzeichen

Datum 18.02.2015



**Stellungnahme zum Bebauungsplan der Stadt Karben Nr. 178
„Gewerbegebiet Spitzacker“**

Sehr geehrte Damen und Herren,
nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FS 2.3.2 Kommunalhygiene, Ansprechpartner: Herr Kurt Jungkind

Aus Sicht der FS 2.3.2 sollten folgende Hinweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden:

Heilquellen-Schutzgebiete

Neben dem Hinweis 5 auf die Lage in Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes sollte auch ein Hinweis auf die Lage in den Zonen III und C des für den Selzerbrunnen vorgeschlagenen Heilquellenschutzgebietes erfolgen. Die dort vorgesehenen Ge- und Verbote sind zu beachten. *9.1*

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat II 23.2 (Heilquellen-Überwachung), ist anzuhören.

Regenwasser

Es wird im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) 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. *9.2*

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

Öffnungszeiten der Kundenberatung: Mo - Mi 8:00 - 16:30 Uhr, Mi 8:00 - 16:30 Uhr, Do 8:00 - 16:30 Uhr, Fr 8:00 - 16:30 Uhr
Service- und Kundenhotline: 06031-93 4103-10, 06031-93 4103-20, 06031-93 4103-30, 06031-93 4103-40
E-Mail: info@wetteraukreis.de

Bitte wählen Sie 06031-93-1998 für Ihre Anregungen oder Kritik, Interessen usw.

9. Wetteraukreis / Eingang 18.02.2015

A. Zusammenfassung der Stellungnahme

Nach den Anregungen der Fachstellen des Wetteraukreises sind die Hinweise im Bebauungsplanentwurf zu ergänzen und zu erweitern.

B. Abwägung

ad 9.1

In Hinweis 5 wird der Zusatz aufgenommen, dass der Geltungsbereich in den Zonen III und C des für den Selzerbrunnen vorgeschlagenen Heilquellenschutzgebietes liegt.

ad 9.2

Festsetzung 11.1 wird um den Satz ergänzt, dass Wasser aus Zisternen nur unter Beachtung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) 2001 als Trinkwasser genutzt werden darf.

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

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

9.3

Der Hinweis zum Archäologischen Denkmalschutz ist korrekt.

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

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner: Herr Michael Schwarz

Zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundlegenden Bedenken, sofern die unten aufgeführten artenschutzrechtlichen Mängel behoben werden.

Es ist ausdrücklich zu begrüßen, dass als Kompensationsmaßnahme der Heitzhöfer Bach am Südrand des Geltungsbereiches in einem Korridor von 20 m Breite renaturiert werden soll. Damit wird die Renaturierung des Heitzhöfer Baches/Riedgrabens weiter fortgesetzt und die ökologische Fließgewässerstruktur verbessert.

Zur naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen ergibt sich im „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag mit Umweltbericht“ ein Widerspruch.

Die Bilanzierung kommt zu einem Defizit von insgesamt 171.690 Wertpunkten. In Kapitel „11.2 Kompensationsmaßnahmen“ wird in Satz 1 dieser Wert auch genannt. In Absatz 2. 1. Satz dieses Kapitels wird jedoch nur noch von einem Ausgleichsdefizit von 109.964 Wertpunkten geschrieben, die über das Ökokonto der Stadt Karben ausgeglichen werden sollen. Dies ist zu berichtig.

9.4

Wir gehen davon aus, dass das Biotopwertdefizit 171.690 Biotopwertpunkte beträgt, dass über das Ökokonto der Stadt Karben auszugleichen ist.

Mängel weist die Anlage 2 zum Landschaftsplanerischen Fachbeitrag mit Umweltbericht auf. Die CEF-Maßnahme bezüglich der Mehlschwalben müsste bereits durchgeführt sein, da die Gebäude bereits abgerissen wurden. Es ist ein Monitoring durchzuführen, dass den Nachweis erbringt, dass die Maßnahme erfolgreich war und die Kunstmaster angenommen wurden.

9.5

Da die Maßnahme Grundvoraussetzung ist (war), damit es nicht zu einem Verbotstatbestand nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kommt (bzw. schon gekommen ist) und in Folge nicht eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Absatz 7 BNatSchG zwingend erforderlich wird (gewesen wäre), ist dies im laufenden Verfahren zu berücksichtigen. Im „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ wird auf Seite 43 unter dem Kapitel „5.4 Monitoring und Risikomanagement auf den Leitfaden der EU-Kommission 2007b verwiesen. Insbesondere Kapitel 6 „Festlegung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen“ des genannten Leitfadens ist zu beachten. Die Vorgaben des letzten Absatzes sind hier zwingend einzuhalten. Wir halten es daher für zwingend erforderlich, dass ein Monitoring und Risikomanagement in die Planung aufgenommen und durchgeführt wird.

Bezüglich der in Anhang IV der FFH-RI geschützten Zauneidechse liegen der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises Informationen des Regierungspräsidiums in Darmstadt vor, die von den Aussagen zu dieser Thematik in der o.g. Anlage 2 stark abweichen. Dies wird durch eine „Bewertung des Lebensraumangebotes für die Zauneidechse vor, während und nach der Baumaßnahme“ der DB Netze zum S-Bahn Bau S6 2. Stufe, Bad Vilbel – Friedberg belegt. In dieser Bewertung wird ein großer Teil der Fläche an der Bahn mit hoher bzw. mittlerer

9.6

ad 9.3

Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege ist der entsprechende Hinweis im Bebauungsplan korrekt%

ad 9.4

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird in allen ihren Kapiteln durchgängig in der Form korrigiert, dass in der Bilanzierung und durchgehend im Landschaftsplanerischen Beitrag ein ermitteltes Ausgleichsdefizit von 171.690 Wertpunkten ausgewiesen wird.

ad 9.5

Am 26.Juni 2015 wurde eine tierökologische Untersuchung des Gebietes durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl vorgenommen. Die Maßnahmen zur Umsiedlung besonders geschützter bzw. streng geschützter, gefährdeter Arten wurde zwischen der Stadt Karben und dem Fachdienst Umwelt des Wetteraukreises in Abstimmung erarbeitet.

Die ausgewählten Umsiedlungsparzellen wurden dem Fachdienst Umwelt des Wetteraukreises vorgelegt und deren Eignung bestätigt. Die weitere Detailabstimmung der konkreten Flächengestaltung und der Umsiedlungsmaßnahmen wird in den kommenden Wochen und bis zu Beginn der Erschließungsarbeiten abgestimmt und abschließend umgesetzt.

Das Monitoring zum Nachweis des Erfolges der CEF-Maßnahme Mehlschwalbe wird von der Stadt Karben nach Aufforderung der zuständigen Naturschutzbehörde erbracht.

ad 9.6

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben sich nach Auflassung der früher vorhandenen Gewerbebetriebe und Abriss der Gebäude verschiedene Arten niedergelassen. Am 26.Juni 2015 wurde eine tierökologische Untersuchung des Gebietes durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl vorgenommen. Die Maßnahmen zur Umsiedlung besonders geschützter bzw. streng geschützter, gefährdeter Arten wurde zwischen der Stadt Karben und dem Fachdienst Umwelt des Wetteraukreises in Abstimmung erarbeitet.

Lebensraumneigung dargestellt. In der o.g. Anlage 2 wird jedoch nur von einer mittleren Eignung ausgegangen und es wird ausgesagt, dass in 2012 keine Tiere gefunden wurden. Aufgrund der neuen Erkenntnisse und aufgrund, dass die letzte Erhebung bereits mehr als zwei Jahre zurück liegt und sich das Gelände seit dieser Zeit „ungestört“ durch Sukzession weiter entwickelt hat, muss hier eine aktuelle Erhebung durchgeführt werden. Es ist auch aufzuzeigen, welche Maßnahmen (Umsiedlung, Herstellen von Ersatzlebensraum) eventuell durchzuführen sind, sofern die Tiere jetzt dort vorkommen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass es im Rahmen der weiteren Entwicklung des Gebietes zu Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen kann, die zu einer zeitlichen Verzögerung bei der Umsetzung der Planung führen werden. Die erneute ergänzende Bearbeitung dieser Thematik ist um so wichtiger, als dass die Bundesbehörden entsprechende Erkenntnisse hat und dies im laufenden Bplanverfahren nicht ignoriert werden kann. Die o.g. Aussagen gelten auch für das Vorkommen der Rebhühners. Die Art kommt hier vor und wurde im Sommer 2013 im Kern des Bplangebietes beobachtet (Führende Hanna). In unmittelbarer Nähe nördlich zum Plangebiet, wird deshalb auch im Rahmen des S Bahn Baus eine Fläche für diese Art als Ausweichfläche aufgewertet, damit es nicht zu einem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG kommt. Auch hier wird sich wohl mittlerweile aufgrund der Entwicklung der Flächen seit dem Abriss der Gärtnerei und der Kartierung in 2012 das Artenspektrum geändert haben. Die Hochstaudenflur ist ein idealer Lebensraum und Nahrungsbiotop für Offenlandarten geworden. Es gilt nun diese Entwicklung in den Planunterlagen zu berücksichtigen und sie gem. den gesetzlichen Grundlagen einzuverarbeiten.

Über die Ergebnisse der o.g. Ergänzungen ist die untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises vor Erlangung der Rechtskraft des Bbauungsplans zu informieren.

Sollte denn ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG unumgänglich sein, so ist ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Absatz 7 BNatSchG zu stellen. Hierüber sind die künftigen Vorhabenträger zu informieren.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes (insbesondere die §§ 39, 44 und 45) nicht der Abwägung unterliegen und ein Verstoß nach geltender Rechtsprechung strafbarbewährt sein kann.

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

Zu der vorgelegten Planung nehmen wir ergänzend zu den bisherigen Stellungnahmen wie folgt Stellung:

Oberflächengewässer

Hinsichtlich des Gewässers „Heitzhöfer Bach“ wurde in den Planunterlagen die beabsichtigte Renaturierung schematisch dargestellt. In der zur Renaturierung vorgesehene Fläche soll zudem eine der Regenwasserrückhaltung dienende Erdmulde angeordnet werden.

Hierfür ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens bei unserer Wasserbehörde nach § 68 WHG zu beantragen. Die Planung ist von einem fachkundigen Planungsbüro unter Einbindung unserer Behörde zu erstellen. Art und Umfang der erforderlichen Unterlagen sind mit unserer Behörde abzustimmen.

9.7

FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o. g. Bbauungsplan.

9.8

FD 4.5 Bauordnung, Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Zu dem Bbauungsplanentwurf werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken geltend gemacht.

9.9

Die ausgewählten Umsiedlungsparzellen wurden dem Fachdienst Umwelt des Wetteraukreises vorgelegt und deren Eignung bestätigt. Die weitere Detailabstimmung der konkreten Flächengestaltung und der Umsiedlungsmaßnahmen wird in den kommenden Wochen und bis zu Beginn der Erschließungsarbeiten abgestimmt und abschließend umgesetzt.

Der Vorhabenträger nimmt zur Kenntnis, dass, sollte ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG bestehen, ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Absatz 7 BNatSchG zu stellen ist. Diese Bestimmungen des Artenschutzes unterliegen nicht der Abwägung.

ad 9.7

Die Renaturierung des Heitzhöfer Baches und die geplante Einleitung des Niederschlagswassers in den Bach und Fragen der Gestaltung der Maßnahme werden frühzeitig mit den zuständigen Behörden koordiniert und eine wasserrechtliche Genehmigung beim Regierungspräsidium beantragt werden. Die Zuständigkeiten von Unterer Wasserbehörde und Regierungspräsidium, Dez. 41.3, werden beachtet werden.

ad 9.8

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

ad 9.9

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bauordnungsrechtlich keine Bedenken bestehen.

FSI 4.5.0 Untere Denkmalschutzbehörde, Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer

9.10

Denkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

FSI 4.5.5 Brandschutzdienststelle - Vorbewegender Brandschutz, Ansprechpartner: Herr Michael Kinne

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

1. Löschwasserversorgung

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

9.11

3.200 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löscheinheit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. Johannes Fertig

ad 9.10

Es wird zur Kenntnis genommen, dass denkmalschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

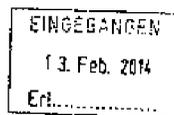
ad 9.11

Die Vorsorgemaßnahmen und . einrichtungen waren nach der Anregung der Brandschutzdienststelle, die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ergangen war, in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen worden. Sie sind in Kapitel 7 der Begründung aufgeführt und damit Teil des Bebauungsplanes. Aufgrund der Berechnungen des vom Betreiber beauftragten Fachbüros Golückes Ingenieure wird weiterhin von einem Löschwasserbedarf von 1.600 l/min. ausgegangen, auf den dann auch die parallel laufende Erschließungsplanung abgestellt ist. Diesem Löschwasserbedarf wurde im Telefongespräch vom 28.04.2015 mit der zuständigen Dienststelle im Wetteraukreis (Herrn M. Kinne) zugestimmt und diese Abwägung vereinbart.

C. Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt über die Stellungnahme wie unter Pkt. B abgewogen.

Polizeipräsidium Mittelhessen
Abteilung Einsatz – E 42
Städtebauliche Kriminalprävention



10



Polizeipräsidium Mittelhessen, Postfach 106750, 35334 Gießen

Aktezeichen: E422 m * 2 05-15-0106

Architekturbüro ASAD
Heinrich-Delp-Straße 61

Bestandnr. PHK In Ebnann
Durchzahl 06417003-3147
Fax 06417003-3608
E-Mail Prävention.ppm@polizei.hessen.de

64297 Darmstadt

Im Zeichen: 14 0 2015

Datum: 11.02.2015

Bebauungsplanung der Stadt Karben Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“
hier: Stellungnahme der Behörde gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrter Herr Heinrich

das Polizeipräsidium Mittelhessen, Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu dem vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

1. Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht

10.1

1.1 Gewerbe

Gewerbegebiete weisen in aller Regel städtebaulich so wie architektonisch lediglich eine geringere Gestaltungsqualität auf.

Notwendige Fußwege die durch Gewerbe- oder Sondergebiete führen, können eventuell in den Abendstunden, respektive außerhalb der Öffnungszeiten und bei Dunkelheit, infolge der Abgeschiedenheit und Menschenleere das subjektive Sicherheitsgefühl negativ beeinträchtigen.

Deshalb ist auch bei der Ausweisung solcher Gebiete auf eine übersichtliche Wegeführung und eine ausreichende Beleuchtung zu achten. Die Wegeführung sollte stets einer gewissen sozialen Kontrolle unterliegen.

1.2 Schutz vor Einbruch – gewerbliche Objekte

Der Einbau von Sicherheitstechnik ist preiswerter, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Polizeiliche Beratungsstelle (1.5).

An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden

Telefon: 0641/7003-0

Telefax: 0641/7003-3595

E-Mail: ppm@polizei.hessen.de

10. Polizeipräsidium Mittelhessen / Eingang 13.02.2015

A. Zusammenfassung der Stellungnahme

Gegen die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes werden keine Bedenken vorgebracht. Es werden aus kriminalpräventiver Sicht eine Reihe von Vorschläge gemacht.

B. Abwägung

ad 10.1

Die zahlreichen Vorschläge zum Einbruchschutz, zur persönlichen Sicherheit und zur kriminalpolizeilichen Beratung werden von den Stadtverordneten sowie dem zuständigen Fachbereich 5 der kommunalen Verwaltung zur Kenntnis genommen und es wird der ernsthafte Versuch unternommen werden, die kriminalpolizeilichen Erfahrungen an der jeweils geeigneten Stelle im Verwaltungshandeln umzusetzen.

Elementen empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung stand halten.

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

Gepüfte einbruchhemmende Türen und Fenster bieten nach DIN EN 1627 - 1630 eine Einbruchhemmung. Hier ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion sowie bei der Montage keinen Schwachpunkt gibt. Als Grundempfehlung gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstiegshilfen angegriffen werden) und RC 2 N (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, Aufstiegshilfe erforderlich – keine Standfläche für den Täter).

Ein entsprechender Mindeststandard kann von der Kommune beim Verkauf der Grundstücke festgelegt werden.

– Sofern im Gewerbegebiet besonders schützenswerte Anlagen angesiedelt werden (z.B. Servertechnik, Medizintechnik o.ä.) kann es notwendig sein, über die genannten Grundempfehlungen hinaus, weitere Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Hierzu kann der fachliche Rat der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle eingeholt werden.

Allgemein wird für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich so wie der Einsatz einer Alarmanlage mit Aufschaltung zu einem Wachunternehmen empfohlen.

Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz für Gewerbetreibende erhalten Sie im Internet unter www.polizei-beratung.de.

1.3 Beleuchtung/Bepflanzung

Wege und Plätze im Planungsbereich sollten so gestaltet werden, dass keine unübersichtlichen Bereiche entstehen, die Tatgelegenheiten fördern könnten. In diesem Zusammenhang ist auch bei der Beleuchtung zu beachten, dass durch Art und Platzierung der Leuchtkörper Dunkelflächen während Dämmerung und Dunkelheit weitestgehend ausgeschlossen werden können (es gilt: besser heller als zu dunkel).

Die Auswahl der Bepflanzung sollte so gewählt werden, dass die Überschaubarkeit und Übersichtlichkeit der Wegeführung in Bezug auf uneingeschränkte Sichtachsen gewährleistet ist (hochstämmige Bäume, bodendeckende Pflanzen). Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.

1.4 Kraftfahrzeuge

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

1.5 Kostenlose Beratung

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

2. Abschlussbemerkung

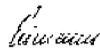
Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Mittelhessen, hier insbesondere die Polizeiliche Beratungsstelle, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne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

Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architekturbüro gebeten. Weiterhin halte ich eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauzöger für sinnvoll.

10.2

Es wird auf die Internetseite der Hessischen Polizei (www.polizei.hessen.de) und dort auf die Registerkarte „Prävention“ hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen



Eismann

(Polizeihauptkriminalbeamter)

Telefon: 0641700084

35394 Siegen, Farnwaldring 6

Telefax: 06417000333

E-Mail: upr11@polizei.hessen.de

ad 10.2

Die aus kriminalpolizeilichen Erfahrungen erwachsenen Vorschläge, die über die Belange der Bauleitplanung hinausgehen, werden an der jeweils geeigneten Stelle im Umsetzungsprozess von der Leitplanung zur Gewerbeansiedlung, soweit dies möglich ist und von den betroffenen Betrieben akzeptiert wird, realisiert.

Eine Aufnahme der kriminalpräventiven Vorschläge in Grundstückskaufverträge wird nicht gefolgt, weil es im Interesse der Gewerbebetriebe liegen muss, für ihre eigene Sicherheit zu sorgen.

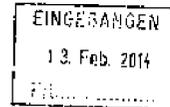
C. Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt über die Stellungnahme wie unter Pkt. B abgewogen.

Stadtwerke Karben

Stadtwerke Karben Postfach 1107 61174 Karben

ASAD
Heinrich-Hepp-Straße 61
64297 Darmstadt



Auskunft erteilt Herr Quentz
Tel.-Sammler 060394831-0
Tel.-Durchwahl 060394831-801
Telefax 060394831-891
E-Mail michael.quentz@karben.de
Internet www.karben.de
Zimmer-Nr. 14
Aktenzeichen F.1. Q1
Anschrift Max-Planck-Str. 2:
61184 Karben
DSt-IdNr. DE112591533
USt-Nr. DE21226107815
Datum: 10.02.2015

Bebauungsplanung der Stadt Karben Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und
Heteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 14.01.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Bebauungsplanung der Stadt Karben Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ bestehen keine Bedenken.

Die Belange der Stadtwerke Karben zur Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Erschließung des Planungsbereiches sind angemessen berücksichtigt.

Mit freundlichem Gruß


Quentz
Technischer Betriebsleiter

St. des Bezirkes: 61184 Karben, Rathausplatz 1, HRV 400%, Anlagezeit: Frankfurt am Main - Betriebsleiter: Quentz, Michael (Quentz, Techn.)

Betriebsnummer:
Verkehrsamt 060394831-801
Kont.-Nr. 46 428 4281 014 210 AL 401
BIC: 25120330
IBAN: DE 25 1203 3000 00948263402

Hilfsstelle der WVB-Busse: Gewerbegebiet BDK, Linde 96
Betreiber:
Kont.-Nr. 0603 94831 14 02 - 10 00 114
IBAN: DE 25 1203 3000 00948263402

11. Stadtwerke Karben / Eingang 13.02.2015

A. Zusammenfassung der Stellungnahme

Gegen die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes werden keine Bedenken vorgebracht.

B. Beschluss

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

12. ovag Netz / Eingang 13.02.2015

A. Zusammenfassung der Stellungnahme

Gegen die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes werden keine Bedenken vorgebracht. Es wird um umsetzungsorientierte Informationen im Zuge der weiteren Planungen gebeten.

B. Abwägung



Stadt Karben im Stadttell Okarben
Bebauungsplan Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

Wie aus dem Bebauungsplan zu ersehen, haben Sie unsere Anregungen berücksichtigt und den geforderten Stationsplatz in den Bebauungsplan übernommen.

Wie im Umweltscheid unter Punkt 11.2 – Kompensationsmaßnahmen – angegeben, soll der Ausgleich durch das Okokonto der Stadt Karben erfolgen. Sollte hiervon abgewichen werden, und ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

12.1

Wir bitten zu gegebenem Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

12.2

Ob und inwieweit Anlagen unserer Wasserversorgung betroffen sind, erfahren Sie von unserer zuständigen Fachabteilung im Wasserwerk Inheiden. Die Unterlagen haben wir zur Stellungnahme weitergeleitet.

Zusätzlich verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 05.02.2014 - EL/GrStm -, und bitten um Beachtung unserer Anmerkungen sowie um vollständige Übernahme unserer vorhandenen 20 kV Anlagen in den Bebauungsplan.

12.3

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Crepaldi
Wolfgang Crepaldi
ovag Netz AG



Nachbarschaft (Art. 111, § 275 Frankfurt am Main)

ASAD
Herrn Dr.-Ing. Thomas Heinrich
Heinrich-Delp-Straße 61
64297 Darmstadt

Auskunft erteilt	Zimmer
Frau Liebozeit	315
Telefon Darmstadt	Telefax
(069) 212 - 96311	(069) 212 - 43692
Vom 14.01.2015	
Unterzeichen	
61.61 L	
E-Mail	
abteilung-G.amt01@stadi-frankfurt.de	
Datum	

Stellungnahmen zu Planungen der Nachbargemeinden
hier: Karben, Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“, § 4 (2) BauGB

Sehr geehrter Herr Dr.-Ing. Heinrich,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 14. Januar.

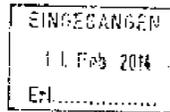
Zum oben genannten Bebauungsplan haben wir weder Anregungen noch Bedenken.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Hunscher)
Ltd. Baudirektor



(13)

B. Beschluss

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

14. Dr. Claus Fischer Grundstücks GmbH / Eingang 10.02.2015

A. Zusammenfassung der Stellungnahme

Es werden Anregungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht.

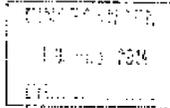
B. Abwägung

ad 14.1

Die direkte Zufahrt von der B3 in das Gewerbegebiet ist ausschließlich für das

Dr. Claus Fischer Grundstücks. Gesellschaft mbH
Immobilien Verwaltungs-KG
Bad Vilbel

14



Magistrat der Stadt Karben
Rathausplatz 1

vorab per Fax 06039-461300

61343 Karben

6. Februar 2015 / Cf-Fre

Bebauungsplan Nr. 178 'Gewerbegebiet Spitzacker', Stadtteil Okarben
Auslegungsbeschluss gem. § 4 (3)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Auslegung regen wir folgendes an:

Die Zufahrt von der Bundesstraße ist für das Gesamtgrundstück angedacht. Weitere Zufahrtmöglichkeiten sind von der Straße „Am Spitzacker“ möglich. Wir gehen davon aus, dass die westliche Erschließung der gewerblichen Fläche bis zur Straße „Am Spitzacker“ über diese Zufahrt möglich ist.

14.1

Die Bauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnrand orientiert sich am zukünftigen Fahrbahnrand unter Einbeziehung der Rechtsabflüßspur. Dementsprechend liegt ein Teil der jetzigen Gebäudesubstanz in der Bauverbotszone. Städtebaulich sollte jedoch die Abgrenzung wie sie nördlich entlang der Bundesstraße geplant ist, parallel zur Hauptfahrbahn durchgezogen werden. Die jetzigen Gebäude wären dann innerhalb der überbaubaren Fläche, was Erneuerung bzw. Austausch ohne Einschränkungen ermöglicht.

14.2

Wir bitten deshalb, die Bauverbotszone von 20 m ausgehend vom westlichen Rand der durchgehenden Fahrbahn (Hauptfahrbahn) zu ändern. Durch die parallele Führung entlang der Bundesstraße werden zukünftige Planungen der Straße in keiner Weise behindert. Wir gehen davon aus, dass der notwendige Grunderwerb für Straßenflächen nicht Gegenstand des Verfahrens ist.

Durch die Festsetzung unter Punkt 2.1 des Bauungsplanes werden Einzelhandelsflächen ausgeschlossen. Für eine mögliche Neubebauung bzw. Neukonzipierung der Tankstelle ist jedoch die Existenz eines Shops mit Bistro von 200 m² Verkaufsfläche wichtig. Diesbezüglich bitten wir um eine entsprechende Änderung der Festsetzung.

14.3

Die Festsetzung für Flächen zum Vorgehen gegen Verkehrslärm, insbesondere bei der Erstellung von Wohnungen für einen Teilbereich des Grundstückes, ist eine Einschränkung, die die Nutzung zusätzlich behindert. Wir bitten, die Festsetzung wie folgt zu ergänzen: „Eine Betriebsleiterwohnung pro betrieblicher Nutzungseinheit ist bei Wahrung der Untereinordnung der betrieblich genutzten Flächen zulässig.“

14.4

-2-
Sitz der Gesellschaft: Bad Vilbel, Anschluß: Friedberger Straße 89, Telefon: 06701/4060-0
Registriergericht: Bad Vilbel HRB 41599, 51110 Bad Vilbel, Fax: 06101/4060-57
Persönlich haftender Gesellschafter: Dr. C. Fischer Grundstücks. Gesellschaft mbH HRB 72093, UST ID Nr.: DE17665651
Bankverbindung: Frankfurter Volksbank * BIC: FFV033 * IBAN: DE28 5019 0000 0001 0317 62

N:\Firmen\Immobilien\OKarben (Immobilien)\Kfz\Kfz_Auslegung_Karben_Planer_2015_02_06.docx

Grundstück und die Nutzung der Tankstelle festgesetzt. Der nordwestliche Teil der Gewerbefläche ist über die Straße „Am Spitzacker“ zu erschließen. Dies wurde Herrn Dr. Fischer als Eigentümer der Tankstelle von Hessen Mobil schriftlich und in einer Besprechung im Herbst 2014 frühzeitig mitgeteilt.

ad 14.2

Gem. §9 (1) FStrG muss die Bauverbotszone vom befestigten Fahrbahnrand der B3 gemessen werden und ist daher so festgesetzt. Die bestehende Bausubstanz hat Bestandsrecht.

ad 14.3

Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes im Allgemeinen und der Tankstelle im Besonderen bleibt gewahrt, wenn im Tankstellenbetrieb ein kleinflächiges, heute in Tankstellen weitgehend übliches Bistro in funktioneller Verbindung und direkter räumlicher Zuordnung zur Tankstelle zulässig ist.

Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Geschäftsnutzung wird unter Anwendung von §1 Abs.9 BauNVO im Gewerbegebiet Spitzacker eingeschränkt zulässig auf eine kleinflächige Einzelhandelsnutzung in Form eines Tankstellen-Bistros, das in den Tankstellenbetrieb integriert ist, eine maximale Verkaufsfläche von 200 m² hat und das besondere Sortiment und die besondere Vertriebsform dieser Art von Tankstellen-Bistro hat.

Ein derartiges Tankstellen-Bistro wird sowohl als gebietsverträglich als auch städtebaulich verträglich mit dem Planungsziel der Stärkung des städtischen Geschäftszentrums und der Stadtteilzentren angesehen.

Die Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet wird mit dieser eng definierten Nutzungsänderung festgesetzt.

ad 14.4

Die Einschränkung der Wohnnutzungen im Gewerbegebiet ist sowohl von der Art der Nutzung her . hier Gewerbegebiet . begründet als auch durch die Immissionswerte der Schalltechnischen Untersuchung für den Geltungsbereich. Sie wird nicht geändert.

Eine Betriebsleiterwohnung ist als sWohnung für Aufsichtspersonal%die einem Betrieb zugeordnet ist, dem Betriebsleiter nicht als Ort des dauerhaften Lebensmittelpunktes dient und die schallschutztechnischen Festsetzungen

Schreiben Magistrat der Stadt Karben vom 06.02.2015
Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“

-2-

Die Festsetzung über die Dachbegrünung ist schwer durchführbar und entspricht nicht den Erfordernissen für betrieblich genutzte Gebäude. Wir empfehlen folgende Ergänzung unter III. 1. Dächer anschließend an Satz 2:
„Ausgenommen von der Verpflichtung der Begrünung sind Belichtungsflächen (zum Beispiel Glasdächer) und Belichtungsöffnungen (zum Beispiel Rauch- und Wärmeabzüge)“.

14.5

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüßen

Dr. Claus Fischer, Grundstücksges.mbtK
Immobilien Verwaltungs KG

erfüllt, ausnahmsweise zulässig. Eine Änderung des Planes ist dafür nicht erforderlich.

ad 14.5

Die Ergänzung der Festsetzung zur Dachbegrünung durch den vorgeschlagenen Zusatz klärt im Detail explizit, was ohnehin schon geregelt ist. Zwecks Eindeutigkeit in der Festsetzung wird folgender Ergänzungssatz in die Satzung III. Ziff. 1.1 eingefügt: „Notwendige Belichtungs- und Entlüftungsöffnungen in der Dachfläche müssen nicht begrünt werden.“

C. Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt über die Stellungnahme wie unter Pkt. B abgewogen.

15. RMV / Eingang 02.02.2015

A. Zusammenfassung der Stellungnahme

Es wird um Darstellung des Leistungsbereiches des Träger des öffentlichen Personennahverkehrs . RMV - in der Begründung gebeten.

B. Abwägung

Thomas Heinrich

Von: Knaut, Alexandra <A_Knaut@rmv.de>
Gesendet: Montag, 2. Februar 2015 08:46
An: 'mail@architekten-heinrich.de'
Betreff: Stellungnahme RMV - BPlan Nr. 178 Gewerbegebiet Spitzacker, Stadt Karben

Sehr geehrter Herr Heinrich,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Als Träger öffentlicher Belange bitten wir Sie, die Anbindung durch den Öffentlichen Personennahverkehr unter Punkt 5 „Erschließung des Baugebietes“ zu ergänzen. 15.1

Mit freundlichen Grüßen

A. Dr.-Ing. Karin Arndt

A. Alexandra Knaut

Leiterin
Mobilitätsanforderungen und
Rahmenplanung

Mobilitätsanforderungen und
Rahmenplanung

Telefon 06192 - 294 212
Fax 06192 - 294 920
Email a_knaut@rmv.de
Internet www.RMV.de



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Spracher der Geschäftsführung:
Prof. Knut Ringel
Geschäftsführer:
Dr. André Kava
Aufsichtsratsvorsitzender:
Oberbürgermeister Peter Feldmann
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128
USt-IdNr. DE 113847810

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

 Bitte prüfen Sie, ob das Ausdrucken dieser E-Mail wirklich notwendig ist! Vielen Dank

Ad 15.1

Die Begründung wird in Kapitel 5 „Erschließung des Baugebietes und Stellplätze“ um folgende Darstellungen zur Erschließung des Gewerbegebietes erweitert:

„Die Erschließung des Gewerbegebietes durch öffentliche Verkehrsmittel ist durch die Buslinie 26 gewährleistet. Ein Heranrücken der bestehenden Haltestelle vom ca. 750 m entfernten Berufsbildungswerk zum ca. 500 m entfernten Kreuzungsbereich der B3 mit der Petterweiler Straße oder die Einrichtung eines zusätzlichen Haltepunktes an dieser Stelle muss bei Bedarf geprüft werden.“

C. Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt über die Stellungnahme wie unter Pkt. B abgewogen.

16. ovag-Wasser Projektierung / Eingang 29.01.2015

A. Zusammenfassung der Stellungnahme

Es wird eine Anregung zum Schutz einer alten Fernwasserleitung vorgebracht.

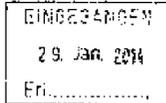
B. Abwägung

Die ca. 100 Jahre alte Fernwasserleitung HW 700 verläuft jenseits der B3 in einem Bogen um den Geltungsbereich, der nach beigefügten Plandarstellung ca. 30 bis 40 m westlich des Geltungsbereiches liegt. Arbeiten in direktem

Thomas Heinrich

Von: Tobli, Roland, WA <tobli@ovag.de>
Gesendet: Donnerstag, 29. Januar 2015 10:56
An: mail@architekten-heinrich.de
Cc: Crepaldi, Wilfried, ovag Netz AG, EL
Betreff: Planenskunfl. Wasser, Karben/Okarben
Anlagen: 15.01.29 Okarben.pdf; Wasserleitungsschutzanweisung.pdf;
Freizeichnungshinweise.pdf

Bebauungsplanung der Stadt Karben Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB



Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 14.01.2015 teilen wir Ihnen mit, dass im Stadtbereich von Karben / Okarben Wasserversorgungsanlagen unseres Unternehmens vorhanden sind.

Den Verlauf unserer 1. Fernwasserleitung HW 700 GG Inheiden - Frankfurt M. entnehmen Sie bitte dem ungelängten Lageplanauszug M. 1:1.000.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass es sich bei der 1. Fernwasserleitung HW 700 um eine ca. 100 Jahre alte, aus blinverstemmten Muffenrohren bestehende Leitung handelt, die gegen Erschütterungen sehr empfindlich ist. Des Weiteren können wir keine verbindliche Aussage über die genaue Lage und Tiefe der Fernwasserleitung treffen, hier ist es unbedingt notwendig die Leitung in gefährdeten Maßnahmenbereichen per Suchschlitze zu definieren. *16,1*

Wir bitten um Beachtung der Freizeichnungshinweise sowie Wasserleitungsschutzanweisung.

Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung bitten wir um rechtzeitige Verständigung.

Diese Planauskunft verliert 2 Monate nach Auskunftserteilung Ihre Gültigkeit.

Ob und inwieweit elektrische Anlagen betroffen sind, wird Ihnen in gebührender Stellungnahme von der hierfür zuständigen Abteilung EL, der OVAG Netz AG mitgeteilt.

Mit freundlichen Grüßen

Roland Tobli
Wasser - Instandhaltung & Projektierung

Oberhessische Versorgungsbetriebe AG
Hansauer Straße 9-13
61169 Friedberg

Besuchsadresse:
Wasserwerk Inheiden
OVAG-Straße 21
35410 Hungen-Inheiden

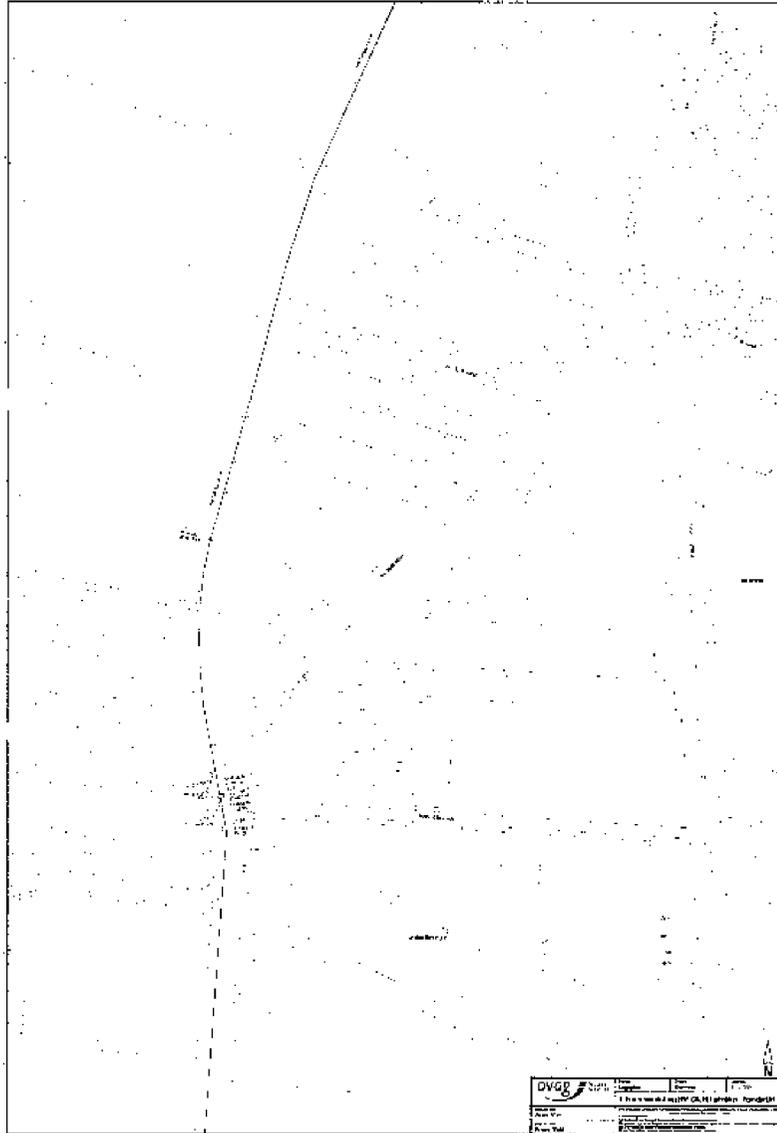
lcl.: 08402/511-406
Fax: 08402/511-434
E-Mail: tobli@ovag.de
Internet: www.ovag-wassp.de

Zusammenhang mit der Erschließung des Gewerbegebietes gefährden die Leitung weniger als der Schwerlastverkehr auf der B3, unter der die Leitung im weiteren Verlauf weitgehend liegt.

Nach den letzten Infrastrukturplanungen des Fachplanungsbüros wird eine äußere Haupt-Wasserleitungsanbindung von Okarben her geplant, die die Bahnstrecke Friedberg-Frankfurt queren wird. Die notwendigen Abstimmungen mit der Deutschen Bahn wurden geführt, ein Genehmigungsantrag eingereicht.

C. Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt über die Stellungnahme wie unter Pkt. B abgewogen.



17. Bundesamt der Bundeswehr für Infrastruktur / Eingang 27.01.2015

A. Zusammenfassung der Stellungnahme

Gegen die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes werden keine Bedenken vorgebracht.



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
und Dienstleistungen der Bundeswehr**
Referat Infra I.3 – Az 45-60-00/IX-



Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

Stützpunkt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr - Postfach 2863 - 53019 Bonn

Arbeitsgemeinschaft Städtebau
+ Architektur Darmstadt ASAD
Heinrich-Delp-Strasse 61
64297 Darmstadt

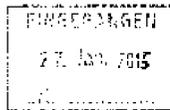
HÜSWSCHRIFT Fontaniengraben 200, 53123 Bonn
POSTWSCHRIFT Postfach 2863, 53019 Bonn

TEL +49 (0)228 5504 - 4584
FAX +49 (0)228 5504 - 5763
SW 3402

E-MAIL EM.II.DwT@Bz.bundeswehr.mil
LEADNOMER Herr Weinand

per E-Mail

DE FROM 27.01.2015



BEZUG Bauleitplanung der Stadt Karben
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B „Gewerbegebiet Spitzacker“ in Okarben

bzgl. Stellungnahme

BEZUG Ihr Schreiben vom 14.01.2015, Ihr Zeichen -ohne-

ANLAGE -

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Auswertung der im Internet bereitgestellten Unterlagen bestehen seitens der Bundeswehr zu o.a. Bauleitplanung bis zu einer Bauhöhe von 12 m über Grund keine Bedenken.

Sollte im weiteren Verfahren diese Bauhöhe nicht überschritten werden, so ist eine erneute Beteiligung unsersseits nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gezeichnet
Weinand

B. Beschluss

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

18. Gemeinde Wöllstadt / Eingang 23.01.2015

A. Zusammenfassung der Stellungnahme

Gegen die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes werden keine Bedenken vorgebracht.

WÖLLSTADT

Der Gemeindevorstand Postfach 28 61204 Wöllstadt

DER GEMEINDEVORSTAND

Arbeitsgemeinschaft Städtebau- und Architektur
Darmstadt
Heinrich Delp Straße 81

64297 Darmstadt

18

EINWANDEN
23. Jan. 2015
Erl.

Rathaus Nieder-Wöllstadt
Paul-Hallmann-Straße 3
61206 Wöllstadt
☎ 0 60 34-91 31 0
☎ 0 60 34-91 31 23

Bürgerbüro Ober-Wöllstadt
Hanauer-Straße 22
☎ 0 60 34-88 00 88
☎ 0 60 34-88 00 84

www.woellstadt.de
info@woellstadt.de

Ihre Zeichen	Unser Zeichen	Telefon-Durchwahl	Datum
	Dipl. Ing. D. Wendt-sp	06034-913131	21.01.2015

Bebauungsplan der Stadt Karben Nummer 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“

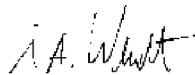
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 14.01.2015 und entsprechender Anlage.

Nach Prüfung der Unterlagen bestehen hier zu dem vorgelegten Planentwurf seitens der Gemeinde Wöllstadt keine Anmerkungen oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl. Ing. D. Wendt
Leiter Bauamt
Gemeinde Wöllstadt

Seite 1 von 1

KONTAKT DER GEMEINDEKASSE

Postbank Frankfurt am Main
Konto-Nr. 12 122 - 600
Sparkasse Wetzlar
Konto-Nr. 069 000 021
Volksbank C&KWB
Konto-Nr. 8711 7207

IBZ 200 100 601
IBZ 218 200 791
IBZ 217 000 002

Sprechzeiten

Nieder-Wöllstadt
Mo, Mi u. Fr 08:30 bis 12:00 Uhr
Di 12:30 bis 15:30 Uhr
Do 15:30 bis 18:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Sprechzeiten

Ober-Wöllstadt
Mo 13:30 bis 15:30 Uhr
Di, Mi, Fr 08:30 bis 12:00 Uhr
Do 13:30 bis 16:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

B. Beschluss

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

19. Gemeinde Schöneck / Eingang 23.01.2015

A. Zusammenfassung der Stellungnahme

Gegen die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes werden keine Bedenken vorgebracht.

