

## **Stadt Karben**

### **Bebauungsplan Nr. 206 „Am Taunusbrunnen“**

#### **Beschlussvorschlag zur Abwägung**

aufgrund der während der Offenlage  
(vom 20. Februar bis einschließlich 20. März)  
eingegangenen Stellungnahmen der **Behörden**

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

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

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

BLFP Frielinghaus Architekten  
Planungsgesellschaft mbH  
Strassheimer Straße 7  
61169 Friedberg

Absender dieses Schreibens:

Dr. Karl Schneider (NABU)  
Erich Kästner Str. 12  
61184 Karben

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

#### Bebauungsplan Nr. 206 „Am Taunusbrunnen“, Stadt Karben

23.03.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.  
Die Stellungnahme erfolgt im Namen der im Briefkopf genannten Verbände, die nach §3  
Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannt sind.

Der B-Plan „Am Taunusbrunnen“ ist Teil des Konzepts der Stadt Karben, einen neuen  
Stadtmittelpunkt im Bereich des „Dreiecksgrundstücks“ (BPlan Nr. 211) zu definieren und die  
Flächen zwischen Brunnenstraße und heutigem Stadtrand entlang der Luisenthaler Straße in  
den Siedlungskörper einzubeziehen (Wohngebiete, Grünstreifen). Dabei bildet der BPlan  
den zukünftigen nordwestlichen Stadtrand.

Nur unter der Prämisse, dass dieses aktuelle „Neue Mitte-Konzept“ der Stadt Karben Be-  
stand hat, kann der Planung zugestimmt werden. Sollte das Konzept geändert werden, wür-  
de mit der Bebauung am Taunusbrunnen eine nicht akzeptable Splittersiedlung entstehen.  
Die hohe Anzahl an Wohneinheiten im BPlan-Gebiet korrespondiert mit der Vorgabe des §  
1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und der hohen Nachfrage nach  
Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet und rechtfertigt die großflächigen Bodenversiegelungen  
und die Zerstörung vergleichsweise wertvoller Biotope im Westen des Plangebiets.

Die folgenden Anregungen und Bedenken zum Entwurf des B-Plans bitten wir zu beachten.

- Die Dachbegrünung wird begrüßt, allerdings sollte dies dann auch eindeutig festgesetzt  
werden. Nach den vorliegenden Festsetzungen sollen Flachdächer und flach geneigte  
Dächer begrünt werden. Hierbei ist nicht geregelt, was mit „flach geneigt“ gemeint ist.  
Nach der Festsetzung 2.1 könnte dieser Neigungsgrad bei 7 Prozent liegen. Wenn eine  
Dachneigung dann aber z.B. 8 Prozent beträgt, muss nicht mehr begrünt werden. Fest-  
gesetzte Dachneigungen sind nur bei den Gebäuden 13a und 13b erkennbar (Nr. 2.1).  
Die Dachflächen dieser Gebäude dürften 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. In der Eingriffsbi-

## Stellungnahme der Anerkannten Umweltverbände vom 23.03.2017

### **zum Punkt Neue-Mitte-Konzept**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich um ein Gesamtkonzept, das u.a. durch  
Bebauungspläne und städtebauliche Verträge umgesetzt wird.

### **zum Punkt Dachbegrünung – Definition „flach geneigt“**

Der Anregung wird gefolgt.

Die Textfestsetzung wird ergänzt.

BPlan Nr. 206 „Am Taunusbrunnen“ der Stadt Karben; Entwurf gem. § 3(2) / 4(2) BauGB  
Stellungnahme der Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

23.03.2017

lanzierung gem. KV Hessen wird von begrünten Dachflächen im Umfang von 3.683 m<sup>2</sup> ausgegangen, wie es der landschaftspflegerische Maßnahmenplan grafisch aufzeigt - wobei die Gebäude 13a + 13b im Maßnahmenplan nicht als „zu begrünen“ dargestellt sind, obwohl sie als Bauwerke mit flach geneigten Dächern (Nr. 2.1) gem. Festsetzung 9.2 zu begrünen sind). Die Dachbegrünung schlägt in der Bilanz mit erheblichen Wertpunkten zu Buche, deshalb müssen die Festsetzungen entsprechend formuliert sein. Z.B. könnte unter Nr. B 2 eingangs festgesetzt werden, welche Neigungen Flachdächer und flach geneigte Dächer im Geltungsbereich maximal haben dürfen. Solange diese Klarstellung nicht getroffen ist, besteht die Möglichkeit, durch eine geringfügig höhere Dachneigung aus der Verpflichtung zur Dachbegrünung herauszukommen und dennoch annähernd 60.000 Wertpunkte „gut zu machen“. Desweiteren muss im Zuge einer Nachbilanzierung nachgewiesen werden, welche Dachflächen tatsächlich begrünt worden sind, weil zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststehen kann, wie groß die begrünten Dachflächen tatsächlich sein werden - Die in allen WA- und MI- Gebieten des Plangebiets zulässigen Staffelgeschosse reduzieren die Dachflächen deutlich.

- Im Artenschutzbeitrag wird im Kap. 2.6.1 auf Basis der Bestandserhebung und -bewertung zu Recht gefordert,
  1. im Straßenbereich Natrium-Niederdruck-Dampflampen bzw. LED- Lampen zu verwenden, um Kollisionsrisiken für Fledermäuse zu minimieren,
  2. Zum Ausgleich verloren gehender Baumhöhlen, Halbhöhlen und sonstiger Nischenhabitats im verbleibenden Baumbestand, insbesondere innerhalb des Parkwaldes, verschiedenartige Vogelnistkästen anzubringen.
 Diese beiden Punkte müssen sich in klaren Festsetzungen unter A 6 niederschlagen. Die für die Straßenbeleuchtung ausgesprochene „Empfehlung“ bei den Hinweisen (C) unter Pkt. 5 ist nicht ausreichend. Bei den Nistkästen sind Standorte, Anzahl und Typen festzusetzen. Erfahrungsgemäß wird auf Basis von „Empfehlungen“ unter den Hinweisen und/ oder Beschreibungen in der Begründung in der Umsetzungsphase nichts unternommen.
- Bei den Hinweisen (C) unter Pkt. 5 „Artenschutz“ wird aufgezeigt, wie im Falle von Vorkommen geschützter Tierarten vorzugehen ist. Dies bedeutet, dass der Bauherr dafür Sorge zu tragen hat, nicht mit den Verboten des § 44 BNatSchG in Konflikt zu geraten. Wir bitten um Darlegung, wie dieser Ablauf sichergestellt ist. Denkbar wäre z.B., dass mit jedem Bauantrag ein Freiflächenplan eingereicht wird, der auch einen Artenschutzbeitrag enthält, ggfls. mit entsprechenden Maßnahmen. Üblicherweise ist es doch so, dass nach Rechtskraft des BPlans keine artenschutzrechtlichen Kontrollen mehr stattfinden.
- Wir halten es für dringend geboten, die gesamte Eingriffs-Ausgleichsbilanz zu verbessern. Dazu sollte auf den Ausbau des vorhandenen Grünstreifens zwischen den geschützten Gebäude des Taunusbrunnens und den Bahngleisen verzichtet werden. Diese Fläche ist für die dort vorkommenden Eidechsen zu sichern und als Kleinbiotop aufzuwerten.
- Alternativ dazu schlagen wir die Errichtung eines Parkstreifens für Besucher und Bewohner, direkt an der Brunnenstraße vor. Kurze Wege zu den Veranstaltungen in den Einrichtungen des Taunusbrunnens sind zumutbar, tragen zur Beruhigung im Wohngebiet bei und schaffen ansprechende Freiflächen innerhalb der Wohnbebauung, wenn dort weniger Fahrzeuge parken.

### **zum Punkt Dachbegrünung – Festsetzung und Bilanzierung**

#### Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Im Bebauungsplan wird die textliche Festsetzung B 2.1 ergänzt, so dass für die Neubauten mit Ausnahme des Solitärs flache oder flachgeneigte Dächer festgesetzt werden.

Die in der Bilanzierung zugrunde gelegten Flächen entsprechen den zwingend per Festsetzung zu begrünenden Dachflächen.

Eine Nachbilanzierung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens und kann sich allenfalls im Rahmen eines Monitoring und einer Überprüfung durch die Aufsichtsbehörden ergeben.

### **zum Punkt Artenschutzfachbeitrag – Nistkästen, Lampen**

#### Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Eine Festsetzung zu den Nistkästen wird im Bebauungsplan unter A 6.5 aufgenommen. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes sind Verluste von besetzten Niststätten, Bruthöhlen oder Quartieren, d. h. Fortpflanzungs- und Ruhestätten im artenschutzrechtlichen Sinne, zunächst nicht zu erwarten. Lediglich einzelne Laub- und Obstbäume mit entsprechendem Potenzial gehen verloren. Sollten bis zur Umsetzung der Bauvorhaben entsprechende Strukturen im Eingriffsbereich besetzt werden, müssen entsprechende Ersatz-Lebensstätten angeboten werden. Die Festlegung der Standorte und Fabrikate der Nistkästen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und kann nicht bauplanungsrechtlich festgesetzt werden, sondern wird im Rahmen der Umsetzung durch Hinzuziehung von Fachleuten konkretisiert.

Die Empfehlungen zur Beleuchtung werden in den Hinweisen belassen. Es handelt sich um einen Investor, der in Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Fachplanern ein Konzept erstellt. Hier wird der Artenschutz-Aspekt berücksichtigt, Alternativmöglichkeiten sollen jedoch nicht durch eine Festsetzung unzulässig sein.

### **zum Punkt Artenschutz – Sicherstellung Ablauf**

*siehe nächste Seite*

### **zum Punkt Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, Streifen an Bahn**

*siehe nächste Seite*

### **zum Punkt Parkstreifen an der Brunnenstraße**

*siehe nächste Seite*

**zum Punkt Artenschutz – Sicherstellung Ablauf**Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die artenschutzrechtlichen Restriktionen werden durch den Bebauungsplan nicht aufgehoben, kommen aber erst im Zuge der Bauausführung und faktischen Nutzungsänderung zum Tragen. Eine Nichtbeachtung der geltenden Artenschutzbestimmungen muss nicht vorausgesetzt werden. Die Einhaltung der Artenschutzbestimmung wird durch fachkundiges Personal und die Überwachung der Baumaßnahmen durch die Aufsichtsbehörden gewährleistet. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, auf die möglichen fachrechtlichen Restriktionen hinzuweisen.

Bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde die Untere Naturschutzbehörde eingebunden und an der Entwicklung des Ersatzhabitats beteiligt. Im Übrigen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde das festgesetzte Habitat bereits im März 2017 hergestellt – noch vor Rechtskraft des Bebauungsplans.

**zum Punkt Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, Streifen an Bahn**Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das bestehende Taunusbrunnen-Areal wurde in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nicht erfasst, da in diesem Bereich die Eingriffe bereits zulässig sind. Der Streifen zwischen Bahngelände und Gebäuden ist nahezu durchgängig befestigt. Die Wiederherstellung der Hof- und Nebenflächen des zugelassenen Gewerbebetriebes ist jederzeit zulässig. Unter Abwägung der städtebaulichen Gesichtspunkte ist die Entwicklung eines Kleinbiotops an dieser Stelle nicht möglich. Ein Ersatzhabitat wird an anderer Stelle textlich festgesetzt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit zeitlichem Vorlauf umgesetzt. Das durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehende Ausgleichs-Defizit wird durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und vorlaufende Ökokontomaßnahmen ausgeglichen.

**zum Punkt Parkstreifen an der Brunnenstraße**Der Anregung wird nicht gefolgt.

Ein Parkstreifen an der Brunnenstraße wurde im Rahmen des Gesamtkonzeptes aus mehreren Gründen nicht vorgesehen. Zum einen wurden dort Lärmschutzwände als Schutz vor den Verkehrsimmissionen benötigt. Zum anderen könnten Zufahrten von der Brunnenstraße auf diese Stellplätze Rückstaus verursachen (Brunnenstraße ist Zufahrt zur neuen Karbener Ortsumfahrung, Knotenpunkt mit der Landesstraße ist unmittelbar südlich anschließend).

BPlan Nr. 206 „Am Taunusbrunnen“ der Stadt Karben; Entwurf gem. § 3(2) / 4(2) BauGB  
Stellungnahme der Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

23.03.2017

- Wir regen an, die Energieversorgung des Plangebiets Taunusbrunnen mit der Energieversorgung der Neuen Mitte (BPlan 211) zusammen zu legen. Denkbar wäre z.B., für beide Baugebiete ein gemeinsames Blockheizkraftwerk (Kraft-Wärme-Kopplung) zu errichten. Die baulichen Voraussetzungen für das BHKW könnten im Zuge des Baus der Tiefgarage unter der Neuen Mitte geschaffen werden.

Wir weisen darauf hin, dass Belange des Artenschutzes, insbesondere des § 44 BNatSchG, nicht der Abwägung unterliegen.

Desweiteren dürfen wir Sie darauf aufmerksam machen, dass die nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse der Verfahren zu benachrichtigen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Karl Schneider

**zum Punkt gemeinsame Energieversorgung**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Energieversorgung wird im Rahmen der Umsetzung der Planung mit den Versorgungsträgern und der Stadt Karben abgestimmt.

**zum Punkt Artenschutz**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**zum Punkt Benachrichtigung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



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

BLFP Frielinghaus Architekten  
Postfach 10 02 01

61142 Friedberg

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

Martina Fischer  
Tel.: 069 265-29567  
Fax: 069 265-41379  
baurecht-mitte@deutschebahn.com  
Zeichen: FS.R-M-L(A)

TÖB-FFM-17-12646/FI

14.03.2017

**Bebauungsplan Nr. 206 „Am Taunusbrunnen“ der Stadt Karben**

Hier: Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange  
Ihr Schr. vom 15.05.17

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Dem o. g. Bebauungsplan können wir aus Sicht der Deutsche Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nicht zustimmen. Aus den aktuell vorgelegten Unterlagen sind keine Unterschiede in Hinsicht auf die Planung oder spätere Nutzung erkennbar.

Für die angrenzend verlaufende Bahnstrecke wurde bereits im Sommer 2011 das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der S 6 eingeleitet und im Herbst 2015 mit einer 1. Planänderung ergänzt. Seit diesem Zeitpunkt besteht eine Veränderungssperre für die betroffenen Flächen.

In diesem Bereich soll die Trasse um zwei Gleise erweitert werden. Im Zuge der Maßnahmen wird auch die Straßenüberführung der Landesstraße L3205 komplett neu errichtet. Zur Durchführung der Maßnahme werden Baustelleneinrichtungs- und Montageflächen in unmittelbarer Nähe benötigt. Hierfür ist eine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes vorgesehen. Der Bebauungsplan weist an dieser Stelle jedoch 2 Wohnblocks aus.

Am 27.01.2016 fand zu dem o. g. Bebauungsplan ein Scopingtermin sowie ein bilaterales Abstimmungsgespräch statt. Es wurden Alternativen besprochen, um die benötigte Fläche für die Erstellung des neuen Brückenbauwerkes gegen eine Ersatzfläche südlich der L 3205 und des jetzigen Bebauungsgebietes zu tauschen. Eine endgültige Entscheidung und Festlegung wurde hierzu jedoch nicht getroffen.

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Prof. Dr. Ulf-Helmut Felch

Vorstand:  
Berthold Huber  
Dr. Richard Lutz  
Ronald Pofalla  
Ulrich Weber

**Unser Anspruch:**



**Stellungnahme der Deutschen Bahn AG  
vom 14.03.2017**

**zum Punkt alternative Baustelleneinrichtungsfläche  
Die Bedenken werden nicht geteilt.**

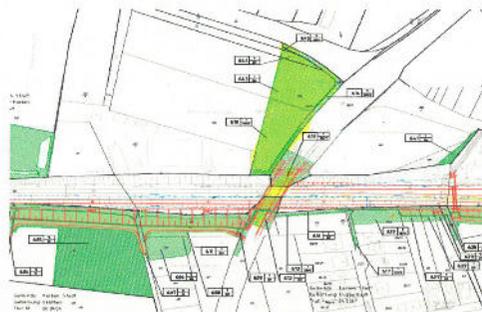
Eine schriftliche Bestätigung mit einer zur Verfügung stehenden Alternativfläche durch die Stadt Karben ist bereits erfolgt. In der Begründung wird eine entsprechende Erläuterung zu dem Thema ergänzt.



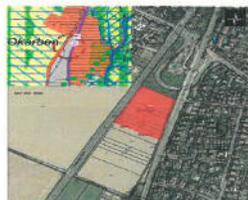
2/2

**Auszug aus dem Grunderwerbsplan:**

Betroffene Fläche in gelbgrün dargestellt. Hier soll die neue Brücke für den Ausbau der S6 vor-montiert werden.



Des Weiteren soll eine Fläche in Okarben (rot markiert) aus Ausgleichsfläche für das Neubaugebiet dienen. Allerdings muss ein Teil dieser Fläche von der Bahn erworben werden, da durch den Neubau von 2 Gleisen die Bahngrenze weiter nach Westen verlegt werden muss. Außerdem dient ein Teil dieser Fläche während der Baumaßnahme als Baustelleneinrichtungsfäche. Da diese Fläche (mehrere Einzelgrundstücke) über die Veränderungssperre ebenfalls für den Ausbau der S 6 gesichert ist, stimmen wir einer Nutzung als Ausgleichsfläche für das Bebauungsgebiet „Am Taunusbrunnen“ nicht zu.



Quelle: Stadt Karben

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i. V.

Trobisch

i. A.

Fischer

**zum Punkt Ausgleichsfläche**

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Es handelt sich nicht um eine Ausgleichsfläche im Sinne einer Eingriff/ Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, sondern um eine Ausgleichsfläche für die Änderung des RegFNP. Die RegFNP-Änderung hat keine Auswirkungen auf die Planung der Deutschen Bahn AG.

Die vorgelegte Planung war Teil der 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Karben. Die Änderung wurde am 08.03.2017 abschließend von der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain beschlossen und liegt dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vor.

In einem Abstimmungsgespräch am 27.03.2017 bei der Stadt Karben wurde dieser Sachverhalt Vertretern der Deutschen Bahn AG erläutert.

Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement  
Schotten



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 1164, 63679 Schotten

Aktenzeichen 34 c 2 – BE 13.02.1 Zi – 17-0214/17-0215

BLFP Frielinghaus  
Architekten BDA  
Postfach 100201  
61142 Friedberg



Dat.-Nr. 0536  
Standort Schotten  
Bearbeiter/in Herr Zimmerling  
Telefonnummer 06044/609-135  
Telefax 06044/609-215  
E-Mail thorsten.zimmerling@mobil.hessen.de  
Datum 20. März 2017

**Bauleitplanung der Stadt Karben, Kernstadt**

- Bebauungsplan Nr.211 "Neue Mitte-Am Bahnhof" und Bebauungsplan Nr.206 "Am Taunusbrunnen"
  - TÖB gemäß § 4 (1) BauGB und Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB
- Ihr Schreiben vom 15.02.2017, (Eingang: 16.02.2017),  
Az.: Richard Besel

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 o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

*Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:*

Die beiden Plangebiete berühren sowohl im Nordosten bzw. Südwesten die Landesstraße L 3205. Für die Sicherstellung der zukünftigen verkehrlichen Erschließung der Plangebiete wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben.

Die Ingenieurgesellschaft mbH "Habermehl & Follmann" hat die Verkehrsuntersuchung aus dem Dezember 2016 mit dem Ziel erstellt, damit ein Nachweis der äußeren verkehrlichen Erschließung für die o.g. geplanten Gebiete und darüber hinaus für die weiteren geplanten Entwicklungen im erweiterten Bereich des bestehenden lichtsignalgeregelten Knotenpunktes "L 3205/Brunnenstraße" erbracht werden kann.



Hessen Mobil      Telefon: 06044/609-0      Landesbank Hessen-Thüringen      Zahlungen: HCC-HSVV  
Vogelbeergstraße 61      Fax: 06044/609-200      Kto. Nr.: 1000 512      USI-HNr.: DE611700237  
63676 Schotten      www.mobil.hessen.de      BLZ: 600 500 00      St-Nr.: 043/226/03691  
BIC: HELADEF33XXX      IBAN-Nr.: DE 67 500 000 00000 1000 512      EORI-Nr.: DE1653547

**Stellungnahme von Hessen Mobil  
vom 20.03.2017**

**Hessen Mobil**  
Straßen- und Verkehrsmanagement

Das Ergebnis für die Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung der beiden geplanten Baugebiete ist u.a. die Umsetzung der Variante 1B (siehe Gutachten Bild 12-Seite 19) für den bestehenden lichtsignalgeregelten Knotenpunkt "L 3205/Brunnenstraße". Hessen Mobil ist für die Umsetzung dieser Variante, bei der eine Ummarkierung des nördlichen Knotenpunktastes in einen separaten Linksabbiegestreifen sowie einen Mischfahrstreifen Geradeaus/Rechts umgesetzt werden muss.

Falls erforderlich muss hierbei die südlich gegenüberliegende Dreiecksinsel baulich so angepasst werden, dass die Geradeausfahrer aus dem nördlichen Ast die L 3205 ablenkungsfrei queren können.

Die Umsetzung der Variante 1B hat zu gegebener Zeit durch die Stadt Karben in Abstimmung mit Hessen Mobil zu erfolgen. Alle Kosten im Zusammenhang der zu sichernden zukünftigen verkehrlichen Erschließung der beiden Plangebiete trägt die Stadt Karben.

Die Bauverbotszonen gemäß § 23 HStrG wurden in den Bebauungsplänen entsprechend berücksichtigt.

Im Bebauungsplan Nr.206 "Im Taunusbrunnen" fehlt die Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten im Bereich der L 3205. Das Zufahrtsverbot gemäß § 19 HStrG ist somit entsprechend auf diesen Bereich noch zu erweitern, wie im anderen Bebauungsplan Nr.211 "Neue Mitte-Am Bahnhof" dargestellt und berücksichtigt.

Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

*Fachliche Stellungnahme:*

*a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan betreffen können, mit der Angabe des Sachstands:*

Seitens von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen sind derzeit im unmittelbaren Bereich der Plangebiete keine Straßenbaumaßnahmen geplant.

*b) Sonstige fachliche Information aus der eigenen Zuständigkeit:*

Ansonsten bestehen gegen die Aufstellung der o.g. Bebauungspläne keine weiteren Anregungen und Bedenken.

Zu gegebener Zeit bitten wir um Übersendung einer Ausfertigung (beglaubigte Kopie) des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

2/3

**zum Punkt Umsetzung der Knotenpunktvariante 1B**

Der Anregung wird gefolgt.

Wie mit Hessen Mobil abgestimmt (Besprechung vom 05.12.2016) wird die Variante 1B weiterverfolgt.

Bezüglich der Abwicklung der Fußgängerverkehre stehen verschiedene Varianten im Raum. Die Fußgängerfurt steht in Zusammenhang mit dem Verlauf der Bürgersteige. Die Umsetzung der Planung erfolgt durch die Stadt Karben.

**zum Punkt Kosten**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**zum Punkt Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Der Anregung wird gefolgt.

Der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

**zum Punkt Ansprüche zu Immissionsschutzmaßnahmen**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**zum Punkt Übersendung einer beglaubigten Kopie**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine beglaubigte Kopie des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird an Hessen Mobil übersandt.

Besel, Richard

Von: Kristin Schubert <k.schubert@denkmalpflege-hessen.de>  
Gesendet: Montag, 20. März 2017 08:33  
An: Besel, Richard  
Cc: Sauerwein, Corina  
Betreff: B-Plan Karben Nr. 206 "Am Taunusbrunnen"

*Ihre Bitte um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB*

Sehr geehrter Herr Besel,

sehr geehrte Damen und Herren,

in die vorliegende Planung sind die intensiven Vorabstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde eingeflossen, so dass aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Folgende Anmerkungen möchte ich ergänzen:

Textliche Festsetzungen

A 8.2 Lärmschutz im Bereich des Altbestandes: Hier könnte es nach Ihrer Ausführung zu Beeinträchtigungen des denkmalgeschützten Gebäudebestandes kommen. Eine Lösung, die Schallschutzanforderungen und denkmalfachliche Belange vereinbart muss in Abstimmung mit den Denkmalbehörden entwickelt werden.

C 2.3 Nach der Novellierung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) vom 28.11.2016 sind die genehmigungspflichtigen Maßnahmen unter § 18 aufgeführt. 2.2 bezieht sich auf § 21.

Im Übrigen verweise ich auf die mit dem LfDH abgestimmte Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde zur ersten Offenlage.

Mit freundlichen Grüßen

--

im Auftrag

Kristin Schubert M. A., MSChM  
Bezirksdenkmalpflegerin

Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege  
Schloss Biebrich/Westflügel | 65203 Wiesbaden  
Tel.: +49 611 6906 117 | Fax: +49 611 6906 140  
Mobil: +49 160 96479016  
E-Mail: kristin.schubert@lfd-hessen.de  
Internet: lfd.hessen.de

[Seite]

## Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 20.03.2017

**zum Punkt Lärmschutz im Bereich des Altbestandes**  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**zum Punkt Hinweise auf das HDSchG**  
Der Anregung wird gefolgt.

Die Hinweise im Bebauungsplan werden entsprechend aktualisiert.



LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN  
GEMEINDEN IN HESSEN  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

BLFP Freilinghaus Architekten  
als Vertreter der Stadt Karben  
Postfach 10 02 01

61142 FRIEDBERG

Max-Willmer-Haus  
Hebelstraße 6  
60318 Frankfurt am Main  
Telefon 069 444049  
Telefax 069 431456  
E-Mail: info@lvgj.ho

08. März 2017  
Dr.W./de

**Bebauungsplan der Stadt Karben Nr. 206 „Am Taunusbrunnen“ Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB  
Ihr Schreiben vom 15.02.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit haben wir am 13. Juli 2016 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. Kenntnisnahme nochmals beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN  
GEMEINDEN IN HESSEN

( Prof. Dr. K. Werner)

Anlagen

**Stellungnahme des Landesverband der jüdischen  
Gemeinden in Hessen  
vom 08.03.2017**



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

Landesverband Hessen · Hobelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

BLFP Freilinghaus Architekten  
als Vertreter der Stadt Karben  
Postfach 10 02 01

61142 FRIEDBERG

Max Willner Haus  
Hobelstraße 6  
60318 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 444048  
Telefax: 069 431455  
E-Mail: info@vlgf.de

13. Juli 2016  
Dr.W./Te

**Bebauungsplan der Stadt Karben Nr. 206 „Am Taunusbrunnen“  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  
Ihr Schreiben vom 28.06.2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter den Bedingungen, dass

- 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten  
nicht in den Bebauungsplan einbezogen und
- 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder  
sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung  
gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem  
Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen  
Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen  
anfallen können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche  
bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland  
auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der  
Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind  
wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.

Bankverbindung: SED Bank Frankfurt am Main · IBAN: DE24 5122 0200 0034 5120 00 · BIC: ESSD3333

**zum Punkt Einbeziehung jüd. Friedhöfe, Kosten**  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- 2 -

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN  
GEMEINDEN IN HESSEN



(Prof. Dr. K. Werner)



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Postfach 20 02 42 • D-60486 Frankfurt am Main

BLFP Frielinghaus Architekten  
Strassheimer Str. 7  
Richard Besel

61169 Friedberg

**NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH**  
Solmsstraße 38  
60486 Frankfurt am Main

Telefon 069 213-05  
Fax 069 213-22073  
www.nrm-netzdienste.de  
info@nrm-netzdienste.de

Fax, E-Mail  
069 213-26635  
koordination@nrm-netzdienste.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
15.02.2017

Unser Zeichen  
N1-NA4 -cw

Telefon  
069-213-23413

   
Datum  
17.03.2017

**Bebauungsplan Nr. 206 „Am Taunusbrunnen“ der Stadt Karben  
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Sehr geehrter Herr Besel,

auf Ihre Anfrage vom 15.02.2017 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 206 „Am Taunusbrunnen“ grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Bitte beachten Sie, dass für die ausgewiesene Fläche des Geltungsbereiches bereits ein Erschließungskonzept ausgearbeitet worden ist und derzeit die Kosten kalkuliert werden.

Ansprechpartner ist:

Herrn Andreas Hillebrand  
069 213-26628  
a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Assetmanagement, Projektkoordination

  
Kai Runge

  
Charmaine Wagner

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Solmsstraße 38 • D-60486 Frankfurt am Main  
Geschäftsführer: Torsten Jekow, Silke Meier  
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main • Amtsgericht: Frankfurt • HRB 74832 • USt-ID-Nr. DE 914437076

**Stellungnahme der Netzdienste RheinMain  
vom 17.03.2017**

**zum Punkt Beachtung des Erschließungskonzeptes  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



ovag Netz AG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

BLFP Frielinghaus Architekten  
Postfach 10 02 01  
61142 Friedberg

Wir für Oberhessen.  
[www.ovag-netz.de](http://www.ovag-netz.de)

Wilfried Crepaldi  
Planung & Projektierung - EL/Cri/Schn

Telefon 06031 82-1337  
Fax 06031 82-1636  
E-Mail [wilfried.crepaldi@ovag-netz.de](mailto:wilfried.crepaldi@ovag-netz.de)  
Datum 14.03.2017

#### Stadt Karben im Stadtteil Kloppenheim Bebauungsplan Nr. 206 "Am Taunusbrunnen"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In der Begründung ist unter Punkt 6.3.2. – neue Versorgungsleitungen– angegeben, dass ein Anschluss an das bestehende Stromnetz möglich ist. Hierzu wurde vom Investor festgelegt, dass die Versorgung des Planungsbereiches mit elektrischer Energie über nur eine neue Transformatorstation erfolgen soll.

Der Standort für diese Station wurde ebenfalls vom Investor vorgegeben. Wir haben diesen in den beigefügten Plan eingezeichnet. Hierzu benötigen wir eine Fläche von 5,00 m Breite \* 6,00 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten vorderen Grundstückseite. Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass diese Station auf der dafür ausgewiesenen Parzelle mit einem Grenzabstand kleiner **3,00 m**, jedoch größer **0,00 m** errichtet wird. Die für einen Antrag auf Befreiung nach § 63 HBO notwendige nachbarschaftliche Einverständniserklärung wird dadurch ersetzt und ein besonderes Anhören durch die Bauaufsichtsbehörde kann entfallen. Die Station als solches ist nach § 55, Anlage 2, HBO, genehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1231 - in Verbindung.

Wir werden für den Bau, den Betrieb und Unterhalt der Transformatorstation eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten eintragen lassen.

Im Bereich dieser Station muss zur Sicherstellung der Versorgung mit elektrischer Energie für geplante Abschaltungen (z. B. bei Wartungsarbeiten) sowie auch für nicht planbare Abschaltungen (z. B. bei Störungen) ein Standort für eine Netzersatzanlage (Notstrom-Aggregat) vorgehalten werden, da für solche Fälle aus dem umliegenden Netz keine Versorgung sichergestellt werden kann. Wir benötigen hierfür eine Fläche von 3,00 m Breite \* 10,00 m Tiefe. Die Tragfähigkeit muss für mindestens 12 t ausgelegt sein. Während der Einsatzzeiten einer Netzersatzanlage muss mit Geräuschemissionen gerechnet werden.

ovag Netz AG Hanaauer Straße 9-13 61169 Friedberg Kontakt Telefon 06031 82-0 Telefax 06031 82-1332 E-Mail [netznutzung@ovag-netz.de](mailto:netznutzung@ovag-netz.de)  
Verantwortl. Rolf Gnäd, Peter Hans Hög, Vorsitzende des Aufsichtsrates Rainer Schwarz, Sitz des Beschäftigten Frieberg (Besatz) Regulatingcenter Friedberg HR 6 6019  
Bankverbindung IBAN DE52 6185 0079 6050 0777 13 BIC:SWIF1 HEL4DF1 FRI USt-ID: DE240603025 Gültigkeit: 10.04.2010/0017288

Ein Unternehmen der OVAG-Gruppe.

## Stellungnahme der OVAG Netz AG vom 14.03.2017

### zum Punkt zeichnerische, textliche Darstellung der Fläche für die Transformatorstation, Befreiung nach § 63 HBO

Der Anregung wird gefolgt.

Der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

### zum Punkt Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### zum Punkt Fläche, Geräuschemissionen Netzersatzanlage

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

ovag Netz AG

Seite 2 zum Schreiben vom 14.03.2017

Für eine Aussage, wie die Anschlüsse für die geplanten Gebäude im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) an unser Netz ausgeführt werden, setzen Sie sich bitte direkt mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 - in Verbindung. In Abstimmung mit dem Investor werden derzeit die Angebote für diese Anschlüsse erarbeitet.

Hier erhalten Sie ebenfalls Informationen wie eventuell zusätzlich benötigte Anschlüsse im Mischgebiet (MI) ausgeführt werden können.

Ebenfalls wurde mit dem Investor festgelegt, dass der vorhandene 0,4 kV-Anschluss dauerhaft außer Betrieb genommen wird. Ein neuer Anschluss zur Versorgung der vorhandenen Gebäude soll in der geplanten Station zur Verfügung gestellt werden.

Wie im Punkt 7 – Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen – ist im Umweltbericht angegeben, dass der externe Ausgleich über bereits umgesetzte Ökokonto-Maßnahmen der Stadt Karben erfolgen soll. Eine Aussage zu diesen Flächen kann ohne genaue Lagebezeichnung von uns nicht abgegeben werden.

Sollte hiervon abgewichen und ein zusätzlicher externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

Zusätzlich verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 26.07.2016 - EL/Cr/KK -, und bitten um weitere Berücksichtigung unserer Anmerkungen.

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

Mit freundlichen Grüßen



Wilfried Crepaldi  
ovag Netz AG

Anlagen

**zum Punkt Kontaktaufnahme für eine Aussage über zusätzliche/neue Anschlüsse für WA und MI**  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**zum Punkt Lage der Ausgleichsflächen**  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**zum Punkt Berücksichtigung der Stellungnahme vom 26.07.2016**

Die entsprechende Stellungnahme kann auf den folgenden Seiten eingesehen werden.

The site plan shows a residential development with several distinct zones: a red-shaded area at the top, a large pink-shaded area in the center, and a green-shaded area at the bottom. A yellow line runs through the pink area. The plan is surrounded by streets: 'Eisenbahn' to the north, 'Siedlerkolonienweg' to the east, and 'Unterm' to the south. A north arrow is located in the lower-left quadrant of the plan. A legend in the top-left corner defines various symbols and colors used in the plan. A scale bar at the bottom left indicates 1:500. The plan is annotated with numerous technical details and references to other documents.

**Zustimmende Festsetzungen**

**A. Teilweise Festsetzungen**

**B. Stellung**  
 über die Gesamtzahl baufähiger Anlagen

**C. Hinweise**

**D. Anmerkungen**

**Vorbemerkungen**

**Bebauungsplan Nr. 206**  
 „Am Taunusbrunnen“  
 Karben, Kreis Kassel  
 - Entwurf -

**Maßstab 1:500**



Wir für Oberhessen.  
www.ovag-netz.de

ovag Netz AG Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg

BLFP Frielinghaus Architekten  
Postfach 10 02 01  
61142 Friedberg



Wilfried Crepaldi  
Planung & Projektierung - EL/Cr/KK

Telefon 06031 82-1337  
Fax 06031 82-1636  
E-Mail wilfried.crepaldi@ovag-netz.de  
Datum 26.07.2016

**Stadt Karben im Stadtteil Kloppenheim  
Bebauungsplan Nr. 206 "Am Taunusbrunnen"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet ist von uns ein 0,4 kV-Kabel zur Versorgung mehrere Anschlüsse vorhanden. Wir gehen davon aus, dass zur Umsetzung des Bebauungsplanes Änderungen an diesem Kabel notwendig werden. Hierbei muss sichergestellt sein, dass die Anschlüsse ohne längere Ausfallzeiten betrieben werden können.

Damit diese Änderungen auf ein Minimum begrenzt werden bzw. um Fehlinvestitionen zu vermeiden, wäre aus unserer Sicht vorab ein Gespräch mit der Stadt Karben notwendig. Ein Angebot über die notwendigen Änderungen werden wir der Stadt nach endgültiger Klärung der technischen Details und Bestimmung des Ausführungstermins vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß gültigem Wegenutzungsvertrag.

Zur Umsetzung der abgestimmten und beauftragten Maßnahmen benötigen wir eine Vorlaufzeit von derzeit ca. 12 Wochen.  
Angrenzend ist von uns eine Schaltstation mit den zugehörigen 20 kV- und 0,4 kV-Kabeln, Steuerkabeln sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden.

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

Wasserversorgungsanlagen der OVAG sind in dem angesprochenen Bereich nicht betroffen.

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

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

in Verbindung setzt.

ovag Netz AG Harauer Straße 9-13, 61169 Friedberg Kontakt: Telefon 06031 82-0 Telefax 06031 82-1332 E-Mail netznutzung@ovag-netz.de  
Vorstand: Rolf Guadl, Peter-Hans Hög Vorsitzender des Aufsichtsrates: Rainer Schwarz Sitz der Geschäftsleitung: Friedberg (Hessen) Registergericht: Friedberg HRB 6019  
Bankverbindung: IBAN: DE52 5185 0079 0050 0777 13 BIC/SWIFT: HELA06F1FR USt-Id: DE 240 803 025 Gültigkeits-ID: DE9722200600012788

Ein Unternehmen der OVAG-Gruppe.

**Stellungnahme der OVAG Netz AG  
vom 26.07.2016**

**zum Punkt Änderung und Schutz bestehender Einrichtungen  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

ovag Netz AG

Seite 2 zum Schreiben vom 26.07.2016

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

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

Für die Versorgung der geplanten Mehrfamilienhäuser mit elektrischer Energie im Bereich „Allgemeines Wohngebiet (VVA)“ halten wir den Bau von einer Transformatorstation für erforderlich. Ebenso erachten wir es für notwendig, für die Versorgung des Mischgebietes (MI 2) eine zweite Station zu errichten. Die geeigneten Standorte haben wir in den beigefügten Plan eingezeichnet. Hierzu benötigen wir jeweils eine Fläche von 5 m Breite \* 6 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten vorderen Grundstückseite. Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass die Stationen auf den dafür ausgewiesenen Parzellen mit einem Grenzabstand kleiner **3,00 m**, jedoch größer **0,00 m** errichtet werden. Die für einen Antrag auf Befreiung nach § 63 HBO notwendige nachbarschaftliche Einverständniserklärung wird dadurch ersetzt und ein besonderes Anhören durch die Bauaufsichtsbehörde kann entfallen. Die Stationen als solche sind nach § 55, Anlage 2, HBO, genehmigungsfrei. Für Rückfragen, die Standorte betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1231 – in Verbindung.

Wir bitten die Stadt Karben, uns die Grundstücke zu gegebener Zeit kostenlos zur Verfügung zu stellen. Die Grundstücke bleiben weiterhin im Eigentum der Stadt; wir werden für den Bau, den Betrieb und Unterhalt der Transformatorstationen jeweils eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten eintragen lassen.

Eine Aussage, wie ein Anschluss im Mischgebiet (MI 1) an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistungen an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt werden. In Abhängigkeit davon wird entschieden, ob ein Anschluss an das noch zu erstellende 0,4 kV-Kabelnetz erfolgt oder als Sonderstromkreis ab einer Transformatorstation ausgeführt wird. Bei einem entsprechenden Leistungsbedarf ist die Errichtung einer kundeneigenen Transformatorstation erforderlich. Zur Abstimmung, wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 - in Verbindung.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsflächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

Wir bitten zum gegebenen 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.

Zusätzlich benötigen wir eine Information, ob die im Bebauungsplan mit „Gehrechten“ ausgewiesenen Flächen für unsere geplanten Kabellegungen genutzt werden können.

**zum Punkt Schutz bestehender Einrichtungen**  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**zum Punkt Trafostation**  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

ovag Netz AG

Seite 3 zum Schreiben vom 26.07.2016

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

Mit freundlichen Grüßen

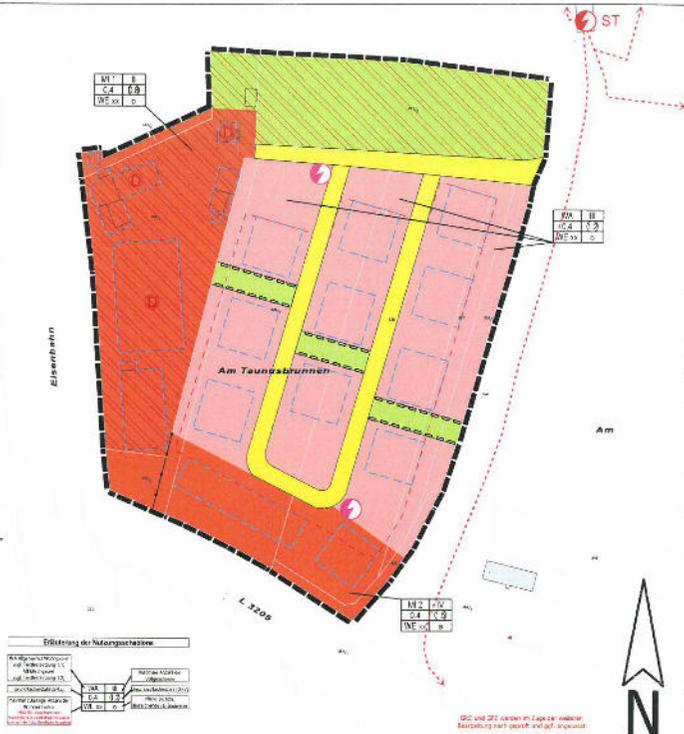


Wilfried Crepaldi  
ovag Netz AG

Anlage

Zeichnerische Festsetzungen

7



Planzeichenerklärung

<b>Art der landlichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 7 BauGB	<b>Sonstige Planzeichen</b>	
<b>WA</b> Abgrenzung Fließgewässer § 9 (1) Nr. 7 BauGB		Leitung von Flächen für Teilanlagen § 9 (1) Nr. 7 BauGB	
<b>MI</b> Mischgebiet § 9 (1) Nr. 11 BauGB		Grenze des landlichen Gebietsbereiches § 9 (1) Nr. 7 BauGB	
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB	Abgrenzung des landlichen Gebietsbereiches § 9 (1) Nr. 7 BauGB	
<b>Grünflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 10 und 26 BauGB	<b>Kalotten / Bemalzung</b>	
<b>Mäß der landlichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB	Parkieren § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
<b>0.4</b> Grundflächenzahl als Höchstgrenze (0,4) § 9 (1) Nr. 11 BauGB		Flächenbegrenzung § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
<b>0.2</b> Geschwindigkeitsbegrenzung als Höchstgrenze (0,2) § 9 (1) Nr. 11 BauGB		Überhöhen Beschränkung § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
<b>III</b> Zahl der Vollzeitarbeitsplätze als Höchstgrenze § 9 (1) Nr. 11 BauGB		Bemalzung § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
<b>Raumweise überbaubare Grundstücksflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB	<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	
<b>0</b> keine Raumweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB		Kulturdenkmal - Einzeldenkmal (vgl. auch Hinweis 3)	
<b>2</b> abweichende Raumweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB		Kulturdenkmal - Gesamtanlage (vgl. auch Hinweis 3)	
<b>3</b> Raumweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB		<b>ST</b> vorh. Schaltstation	
<b>Höchstanzahl der Wohnungen in Wohngebieten</b>	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB	vorh. 20 kV-Kabel	
<b>1 WE</b> Mehrfamilien-Zahl der Wohneinheiten (vgl. Teilnachweisung 6) § 9 (1) Nr. 6 BauGB		gepl. Station	
<b>Mit Dachrinnen zu belastende Flächen</b>	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB		
<b>III</b> Flächen, die durch Regenwasser aus Dachrinnen zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB			



Regierungspräsidium Darmstadt



Durchschrift

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat  
der Stadt Karben  
Rathausplatz 1  
61184 Groß Karben

Unser Zeichen: **Az. III31.2- 61d 02/01-125-**  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Ihre Ansprechpartnerin: Martin Friedrich  
Zimmernummer: 4.036  
Telefon: 06151/ 126129  
FAX: 06151/ 128914  
E-Mail: m.friedrich@rpda.hessen.de  
Datum: 23.03.2017

**Bauleitplanung der Stadt Karben**  
**Bebauungsplanentwurf Nr. 206 „Am Taunusbrunnen“ im STT Kloppenheim**  
**Stellungnahme gemäß §4(2) BauGB**  
**Schreiben der PlanungsGMBH Frielinghaus vom 16.02.2017**  
**Mein Schreiben vom 2.08.2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung werden zum überarbeiteten Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.  
Eine Auseinandersetzung mit den angestrebten Dichtwerten hat in der Begründung stattgefunden und entspricht den regionalplanerischen Vorgaben.

Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt teile ich Ihnen noch folgendes mit:

**Grundwasserschutz/Wasserversorgung.**

Mit Datum vom 02.Aug. 2016 (siehe nachstehend in kursiv) wurde von Seiten des Dezernates 41.1 bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 206 „Am Taunusbrunnen“ der Stadt Karben, Gemarkung Kloppenheim Stellung genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentral) /  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

## Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt vom 23.03.2017

- 2 -

Den darin unter den Ziffern 1-4 für die Wasserwirtschaft relevanten Punkten wurde im von der Stadt Karben jetzt vorgelegten Entwurf - ausweislich der getroffenen textlichen Festsetzungen jeweils Rechnung getragen.

Auch das im vorletzten Absatz meiner oben näher bezeichneten Stellungnahme für notwendig erachtete hydrogeologische Gutachten wurde wie unter Punkt 6.4.3 des Bebauungsplan-Entwurfs ausgeführt zwischenzeitlich von HG Büro für Hydrologie und Umwelt GmbH eingeholt.

Abschließend in diesem Zusammenhang lediglich nochmals der Hinweis, dass sofern auf dem Gelände befindliche Brunnen zukünftig einer Nutzung zugeführt werden sollen, für diese vorab die erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen einzuholen bzw. entsprechende Anzeigen bei der zuständigen Wasserbehörde zu erstatten sind.

*Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (Hess. Regierungsblatt 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten und im planerischen Handeln zu berücksichtigen.*

*Die Wasserversorgung der Stadt Karben erfolgt durch die Oberhessischen Versorgungsbetriebe und den Zweckverband zur Wasserversorgung des Unteren Niddatals mit Sitz in Karben. 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.*

*Gerade auch im Hinblick auf den bekannten geringen Grundwasserflurabstand ( $\leq 2\text{m}$  im Gebiet A) ist im Rahmen der Bauleitplanung ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen und zur ergänzend vorzulegen, in welchem die gegenwärtige und die zu erwartenden Grundwassersituation erfasst und in ihren Auswirkungen berücksichtigt wird.*

*Hinweis: Sollten auf dem Gelände befindliche Brunnen zukünftig einer Nutzung zugeführt werden, sind vorab die erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen einzuholen bzw. entsprechende Anzeigen bei der zuständigen Wasserbehörde zu erstatten.*

#### Oberirdische Gewässer, Renaturierung:

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen keine Bedenken.

#### Kommunales Abwasser:

Gegen den o.a. Bebauungsplanentwurf bestehen meinerseits keine grundlegenden Bedenken.  
Das Plangebiet wird in der aktuellen Prognose-Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben als Trenngebiet (TT 14) berücksichtigt und soll

- 3 -

### **zum Punkt wasserrechtliche Zulassung bei Inbetriebnahme von Brunnen**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Inbetriebnahme der auf dem Gelände befindlichen Brunnenanlage ist nicht geplant.

### **zum Punkt Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine entsprechende Erläuterung wurde bereits in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 6.4).

### **zum Punkt Heilquellenschutz**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. C 3.).

- 3 -

entsprechend Ziffer 6.4.4 der Begründung zum Bebauungsplan mit einer Trennkanalisation abwassertechnisch erschlossen werden.

Bezüglich der Ableitung des Niederschlagswassers über einen Vorflutgraben zur Nidda haben mit dem Planer und dem RP-Darmstadt -Abteilung Umwelt Frankfurt- bereits erste Gespräche stattgefunden.

Vor Anschluss des Plangebietes an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen sind die betroffenen Kanalhaltungen (Schmutz- bzw. Mischwasserkanäle) hinsichtlich ihres baulichen Zustandes und ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. auszuwechseln.

Hinweise:

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Eine detaillierte Entwässerungsplanung sollte möglichst frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Darmstadt -Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt-, Dezernat 41.3 - Abwasser, Gewässergüte abgestimmt werden, um unnötige Verzögerungen bzw. Fehlplanungen zu vermeiden.

**Bodenschutz:**

**Nachsorgender Bodenschutz**

Abwägungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite

Im Entwurf der textlichen Festsetzung Bebauungsplan Nr. 206 ist keine Erwähnung zu schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen zu finden.

In dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan fehlt auf Seite 5 unter „1.1 Rechtsgrundlagen“ in der Auflistung das Bundesbodenschutzgesetz und das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz. Auf Seite 17 unter „6.5 Bodenschutz“ sind die Ergebnisse des Baugrundgutachtens bzw. der orientierenden abfalltechnischen Analyse von Bodenmischproben nach den Richtlinien der LAGA dargestellt. Es wurden PAK- und Benzo[a]pyren-Belastungen in einer Bodenmischprobe (MP 1) des Auffüllungshorizonts aus den Sondierungen 5 und 22 festgestellt. In den Bodenmischproben (MP 13, 14 und 15) aus den Sondierungen 1, 2, 7, 9, 10, 14, 15 und 16 wurden Arsen-, Chrom- und Nickel-Belastungen analysiert. Die Ergebnisse der Einzelfallrecherche, des hydrogeologischen Gutachtens und den daraus resultierenden orientierenden Untersuchungen sind in der Begründung aufzunehmen und zu berücksichtigen.

Bei dem ehemaligen Betriebsgelände des Taunusbrunnen handelt es sich um einen Altstandort mit der ALTIS-Nr. 440.012.040-001.016.

In diesem Zusammenhang möchte ich auf die Nachforschungspflichten verweisen, wie sie sich aus dem *Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, St.Anz. 19/2002 S. 1753* ergeben.

**Vorsorgender Bodenschutz**

Der Umweltbericht wurde angepasst, überarbeitet und ergänzt. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden hinreichend dargestellt und berücksichtigt.

4

### **zum Punkt Anschluss an vorhandene öffentliche Entwässerungsanlagen**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **zum Punkt Abstimmung der Entwässerungsplanung mit RP**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **zum Punkt Ergänzung der Rechtsgrundlagen**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Auflistung unter 1.1 in der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

### **zum Punkt Einarbeitung der Einzelfallrecherche, des hydrogeologischen Gutachtens**

Der Anregung wird gefolgt.

Die Ergebnisse der Einzelfallrecherche werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens wurden bereits in die Kapitel 6.4 Wasserwirtschaft und 6.5 Bodenschutz eingearbeitet.

Diese werden im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt.

### **zum Punkt Altstandort/Altlasten**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis auf den Altstandort wird in den Bebauungsplan aufgenommen und die Begründung entsprechend ergänzt.

- 4 -

**Abfallwirtschaft West:**

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.  
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Beprobung, Einstufung und Verwertung der bei der Baumaßnahme anfallenden Abfälle die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 10. Dezember 2015, erhältlich im Internet unter [www.rp-darmstadt.de](http://www.rp-darmstadt.de) (Startseite → Umwelt & Verbraucher → Abfall → Bau- und Gewerbeabfall)) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten sind.

**Immissionsschutz:**

Den Planunterlagen lag sowohl

- a) eine erschütterungstechnische Untersuchung, Messbericht Nr. 3481/IIa des Schalltechnischen Büros A. Pfeifer vom 05.01.2017 als auch
- b) eine schalltechnische Untersuchung, Immissionsgutachten Nr. 1560C des Ingenieurbüro Winfried Steinert vom 19.01.2017

bei.

Zu a)

Die Untersuchung wurde vom HLNUG auf Plausibilität geprüft. Folgendes wurde angemerkt:

- a. Eine Aussage, ob das Messgerät den Anforderungen der DIN 45669-1 2011 entspricht, wurde vom Gutachter nicht getroffen. Weiterhin hat er keine Angaben gemacht, wann die verwendeten Geräte zuletzt von einem externen Kalibrierlabor kalibriert wurden.
- b. Die Berechnung des sekundären Luftschalls ist nicht nachvollziehbar dargestellt und kann daher nicht geprüft werden.
- c. Die Berechnung der Beurteilungsschwingstärke in Tabelle 3 auf Seite 12 des Gutachtens ist nicht nachvollziehbar, insbesondere deswegen, weil am gleichen Messpunkt für die unterschiedlichen Raumrichtungen verschiedene Einwirkzeiten gewählt wurden. Hier wäre nach hiesiger Auffassung für alle Raumrichtungen die gleiche Einwirkzeit zu wählen.

Der Messbericht sollte entsprechend ergänzt bzw. vervollständigt werden.

- 5 -

**zum Punkt Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**zu den Punkten a-c Erschütterungsgutachten  
Die Bedenken werden nicht geteilt.**

Bezüglich des Erschütterungsmessberichtes gab es bereits im November 2016 entsprechende Abstimmungsgespräche zwischen dem Schalltechnischen Büro Pfeiffer, der Kling GmbH und dem RP Darmstadt bzw. dem HLNUG. Daraufhin wurde der Messbericht zur Klarstellung einiger Punkte ergänzt.

**Zu a)** Das verwendete Messsystem Cronos PL3 der Firma Additive sowie die verwendeten Auswertefunktionen (KB-Filterung) entspricht den Anforderungen der DIN 45669-1 2001. Dies wurde nach Rücksprache mit der Firma bestätigt.  
Eine Kalibrierung in einem externen Kalibrierlabor ist nicht erforderlich, da es nicht um eine Messstelle nach BImSchG handelt.

**Zu b)** Im Messbericht 3481/IIa vom 05.01.2017, Seiten 7 und 11 ist das Thema Luftschall erläutert.

**Zu c)** Die Messung wurde unbegleitet durchgeführt. Die Datensätze der Beschleunigungen über die beiden Nächte enthalten Zeitphasen, in denen Züge vorbeifahren und mehr oder weniger lange Zeitphasen, die keine Einwirkung enthalten.

Naturgemäß liegt in den Zeitphasen ohne Einwirkung ein Rauschen der Messkette an. Dies kann bei der Bildung des KB-Wertes unkorrigiert einfließen oder die Zeitphasen werden mittels eines Schwellwertes „herauskorrigiert“, was hier der Fall war. Die erste Variante kann insbesondere bei geringen Amplituden (z. B. bei großer Entfernung zu der Strecke) oder durch wenige Züge in dem Beurteilungszeitraum das Ergebnis relevant nach oben verfälschen.

Daher wurde ein unterer Schwellwert definiert, der die Zeitphasen ohne Einwirkung entfernt (auf 0 setzt). Es ist klar, dass dieser Schwellwert, im Sinne eines Messergebnisses zur sicheren Seite hin, eher zu niedrig als zu hoch gewählt wurde. Die im Messbericht in den Tabellen 4 und 6 angegebenen Einwirkzeiten stehen für die Zeiträume, in denen der Schwellwert überschritten war. Möglicherweise haben andere Vorgänge als Bahnverkehr – z. B. die vom 2. Messpunkt nicht allzu weit entfernte Bundesstraße – zu einer Überschreitung des Schwellwertes in weniger als drei Richtungen geführt, so dass die Einwirkzeit nicht exakt den vorbeifahrenden Zügen entspricht. Diese Vorgehensweise führt zu einem Ergebnis, welches eher zu hoch ausfällt, also auf der sicheren Seite liegt. Hätte eine anwesende Person eine manuelle Triggerung vorgenommen, wären die Einwirkzeiten der Messungen gleich.

Die Beurteilungsschwingstärke wird normgemäß auf den kompletten Zeitraum der 8 Nacht-Stunden bezogen.

- 5 -

Zu b)

In der schalltechnischen Untersuchung werden die Einwirkungen durch Verkehrslärm (Straße, Bahn) sowie durch die Veranstaltungen (Open-Air) auf dem Gelände des nördlich angrenzende Jugendkulturzentrums auf das Plangebiet bewertet.

Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen wurden herausgearbeitet und Vorschläge für die textlichen Festsetzungen formuliert. Diese Vorschläge sind in die textlichen Festsetzungen unter Kapitel A 8.1. bis A 8.4. eingeflossen.

Neben Lärmschutzwänden wurden hier die Lärmpegelbereiche, Schalldämmmaße, Schallschutzfenster bzw Fenster mit schalldämmten Lüftungselementen festgesetzt.

Die jeweilige Gestaltung und Ausführung der Schallschutzwände entlang der Brunnenstraße sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind in den jeweiligen Kapiteln A 8.1. und A 8.4. beschrieben.

Der in beiden Kapiteln aufgenommene Satz: „Die Position ist zeichnerisch festgesetzt.“ trifft im Falle der Brunnenstraße (Kap. A 8.1.) zu, nicht jedoch im Falle der Gemeinbedarfsfläche (Kap. A 8.4.). Hier fehlt die zeichnerische Darstellung.

Gegen die Aufnahme des in beiden Kapiteln nachfolgenden Satzes: „Eine abweichende Position und Dimensionierung ist zulässig, wenn durch einen schalltechnischen Nachweis die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird“ bestehen Bedenken.

Die Regelungen eines Bebauungsplanes sind für die Zulässigkeit von Bauvorhaben für jedermann rechtsverbindlich, d.h. auch die zum Lärmschutz formulierten textlichen Festsetzungen sind als verbindlich anzusehen und gewähren den zukünftigen Bewohnern innerhalb des Plangebietes den Schutzanspruch, der ihnen gemäß der festgesetzten Gebietsausweisung zusteht.

Der erwähnte schalltechnische Nachweis, der vor, während oder ungünstigerweise erst nach der Bauphase in Auftrag gegeben werden müßte, ist hier nicht verbindlich festgeschrieben. Es wird vorgeschlagen, diesen Satz zu streichen.

Aus hiesiger Sicht wird dagegen vorgeschlagen, die Errichtung der Lärmschutzwände vor der Errichtung der schutzwürdigen Nutzungen (Wohnungen an der Brunnenstraße bzw. im Einwirkungsbereich der Open-Air-Veranstaltungen) zum Schutz der vom Lärm betroffenen Wohnbereiche zu fordern und im Textteil festzusetzen.

**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.

Eine Stellungnahme aus naturschutzfachlicher Sicht geht Ihnen noch im Nachgang zu.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Martin-M. Friedrich

**zum Punkt zeichnerische Darstellung zu 8.4**

Bedenken werden nicht geteilt.

Die Position der Lärmschutzwand auf der Gemeinbedarfsfläche ist im Bebauungsplan festgesetzt.

**zum Punkt schalltechnischer Nachweis, Lärmschutzwände**

Der Anregung wird gefolgt.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium wird die Formulierung im Bebauungsplan angepasst.

**zum Punkt Übersendung einer Mehrausfertigung bei Rechtskraft**

Eine Mehrausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird an die entsprechende Stelle im RP Darmstadt übersandt.



Wetteraukreis - Postfach 10 06 61 - 61167 Friedberg

BLFP Frielinghaus Architekten  
Postfach 10 02 01  
61142 Friedberg

Der Kreisausschuss  
Strukturförderung und Umwelt  
61169 Friedberg/H., Homburger Straße 17  
http://www.wetteraukreis.de  
Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling  
Tel.-Durchwahl 83-4100  
Fax / PC-Fax 06031 83-914100  
E-Mail christian.sperling@wetteraukreis.de  
Zimmer-Nr. 107 b  
Anschrift Homburger Straße 17  
Aktenzeichen 4.1-00026-17-TÖB-  
Kassenzeichen  
Datum 14.03.2017

Az.:	60026-17-TÖB-	<b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) der Stadt Karben Nr. 206 „Am Taunusbrunnen“	
Gemarkung:	Groß-Karben	
Flur:	2	
Flurstück:	417	

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

#### FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

Ansprechpartner/in: Frau Jennifer Kurpeik

Aus Sicht der Fst 1.3.1 bestehen hinsichtlich des o.g. Bebauungsplanes keinerlei Bedenken.

In Bezug auf die „Verkehrsuntersuchung zu geplanten Entwicklungen im Bereich L 3205/Brunnenstraße in Karben“ sieht die Straßenverkehrsbehörde, nach Rücksprache mit Hessen Mobil, in Hinsicht auf Punkt 5.2 einen signalgeregelten Knotenpunkt für sinnvoll.

#### FSt 2.3.2 Kommunalhygiene

Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz

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

##### Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Hier sind bestimmte Handlungen eingeschränkt oder verboten. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sowie Verbote und Gebote der Verordnung sind zu beachten. Insbesondere sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

##### Bodenbelastungen

Unter Punkt 6.5.2 sind Vorbelastungen der Böden beschrieben. Hier sind sowohl für die PAK, als auch für die Schwermetalle die Pfade Boden-Mensch (Kinderspielbereiche), Boden-Luft-Mensch und Boden-Pflanze-Mensch zu prüfen. Die Gutachten sind dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr vorzulegen.

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

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung		Bankverbindungen	
Mo - Mi	8:30-12:30 Uhr 13:30-16:00 Uhr	Sparkasse Oberhessen BLZ 518 500 79, Konto 510 000 64	Postbank Frankfurt BLZ 500 100 60, Konto 113 19-609
Do	8:30-12:30 Uhr 13:30-18:00 Uhr	IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64	IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
Fr	8:30-12:30 Uhr	SWIFT-BIC HELADEF 33FR	SWIFT-BIC PSBKDE33XXX

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

Ihre Anregungen oder Kritik interessieren uns. Bitte wählen Sie 06031 / 83- 1363.

## Stellungnahme des Wetteraukreis vom 14.03.2017

### zum Punkt signalgeregelter Knotenpunkt

Der Anregung wird gefolgt.

Wie mit Hessen Mobil abgestimmt (Besprechung vom 05.12.2016) wird die Variante 1B (signalgeregelter Knotenpunkt) weiterverfolgt.

### zum Punkt Heilquellenschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. C 3.).

### zum Punkt Bodenbelastungen

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden folgende den Boden betreffende Gutachten erstellt:

- Geotechnischer Bericht – Baugrunduntersuchung
- Orientierende Analyse der Bodenproben
- Einzelfallrecherche

Deren Ergebnisse werden bei der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt.

Die Hinweise werden in Abstimmung mit der FSt Kommunalhygiene ergänzt.



## Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60026-17-TÖB-  
Datum: 14.03.2017  
Seite: 2

Bezüglich der Arsenbelastung gelten folgende Vorgaben:

Eine gewisse Gefährdung für den Menschen kann bei direktem Kontakt mit den Auffüllschichten nicht ausgeschlossen werden. Aus umweltmedizinischer Sicht ist daher sicherzustellen, dass die Freiflächenbereiche mit einer ausreichend mächtigen Schicht (ca. 0,6 m) aus nachweislich unbelastetem Boden abgedeckt sind. Auf diesem Weg wird ein direkter Kontakt bspw. bei Gartenarbeiten und bei Freizeitaktivitäten vermieden. Der unbelastete Boden muss nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) als „ZO“ eingestuft werden und i.S.d. Bundesbodenschutzverordnung als unbelastet aufgrund Einhaltung der Vorsorge- und Prüfwerte nach Anhang 2 BBodSchV gelten. Diese Schichtstärke wurde aus dem Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, bekanntgegeben im Staatsanzeiger für das Land Hessen, NR. 19, vom 13.05.2002, Seite 1753ff übernommen.

Belasteter Boden und Verfüllungen sind so abzudecken, dass hieraus keine zusätzlichen Belastungen entstehen. In Vegetationsflächen und vegetationsfreien Spielbereichen ist mit mindestens 0,6 m unbelastetem Boden zu überdecken.

Im Sinne des Arbeits- und Anwohnerschutzes gilt, unabhängig von der gemessenen Arsenbelastung, bei allen Erdarbeiten und beim Transport des Aushubs, ein Minimierungsgebot in Bezug auf die Staubeentwicklung

Hierzu zählt, dass:

- ab- und zwischengelagerter Erdaushub gegen Verwehungen und Betreten durch Unbefugte zu sichern ist,
- bei Bodenaushubarbeiten der Boden ggf. zu befeuchten ist,
- die herausfahrenden mit Erdmaterial beladenen LKWs mit Planen abzudecken sind,
- Verschmutzungen auf den umliegenden Straßen, z.B. durch Reinigung der Reifen, zu vermeiden sind,
- LKW im Bereich des Baugebietes und der angrenzenden Wohnsiedlung nur mit Schrittgeschwindigkeit fahren dürfen.

Die LAGA Richtlinie „Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen /Abfällen“ und das aktualisierte Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der RP Darmstadt – Gießen – Kassel vom 19.05.2009 sind zu beachten.

Die oben genannten Vorgaben zum Umgang mit belastetem Erdaushub behalten auch nach Abschluss der Hauptbaumaßnahme ihre Gültigkeit, z.B. bei An-, Umbau und Sanierungsmaßnahmen.

FD 4.1 Archäologische Denkmalpflege  
Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau folgende Änderungswünsche vorgebracht. Der Hinweis zur Archäologischen Denkmalpflege ist dem neuen HDSchG wie folgt anzupassen:

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unverzüglich anzuzeigen.“

/..3

### **zum Punkt Auffüllung mit unbelastetem Boden**

Der Anregung wird gefolgt.

Die Hinweise werden in Abstimmung mit der FSt Kommunalhygiene ergänzt.

### **zum Punkt Erdarbeiten, Transport des Aushubs**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in Abstimmung mit der FSt Kommunalhygiene ergänzt.

### **zum Punkt LAGA-Richtlinie, Merkblatt**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt. Entsprechende Hinweise werden im Bebauungsplan aufgenommen.

### **zum Punkt Hinweis auf Bodendenkmäler**

Der Anregung wird gefolgt.

Der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.



## Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60026-17-TÖB-  
Datum: 14.03.2017  
Seite: 3

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

### FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

#### Möglichkeiten der Überwindung:

##### Löschwasserversorgung

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

1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschezit 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.

##### Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

##### Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

/.4

## zum Punkt Brandschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



## Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60026-17-TÖB-  
Datum: 14.03.2017  
Seite: 4

### Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege,  
Ansprechpartner/in: Frau Anna Eva Heinrich  
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

### Fachliche Stellungnahme

#### Sonstige fachliche Informationen:

Gegen das Vorhaben haben wir aus der Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen jedoch noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass die CEF-Maßnahme bei Inkrafttreten des BPlans vor Baubeginn abgeschlossen sein muss. Der Anlage von fest angelegten Wegen oder einem Spielplatz in diesem Bereich stimmen wir jedoch nicht zu. Die Begründung liegt darin, dass die Bäume um den Spielplatz aus Sicherheitsgründen in regelmäßigen Abständen geschnitten werden, wenn nicht sogar entfernt werden müssten. Der Parkwald würde somit seinen eigentlichen Charakter verlieren. Dieser Wald sollte auch als Rückzugsort für Vögel dienen, da es auch durch die Entfernung der brach liegenden Streuobstwiese zu einem Lebensraumverlust kommen wird. Diesbezüglich sollten im Parkwald Nistkästen und Fledermauskästen installiert werden. Wir bitten unter anderem darum für den Haussperling (beschrieben auf Seite 19 in der Artenschutzrechtlichen Prüfung) zwei Koloniekästen anzubringen und zu warten. Dies dient zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Öffentliche Grünflächen sollten mit Blumenrasenmischungen aus artenreichem Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft eingesät werden. Dies gilt insbesondere für Straßenbegleitgrün, Parkrasen und ähnliches. Durch die Verwendung von Wildsaatgut ist eine deutlich positivere Wirkung auf den Naturhaushalt zu erwarten, als mit herkömmlichem Zuchtsortensaatgut. Neben den günstigen Wirkungen für Wildbienen, Vögel und viele andere Arten ergibt sich auch ein optisch ansprechender Aspekt. Pflanzenbestände aus Wildsaaten sind zudem resistenter gegen Witterungseinflüsse wie z. B. extreme Trockenheit.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz  
Ansprechpartner/in: Frau Ruth Rink  
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

### Fachliche Stellungnahme

#### Sonstige fachliche Informationen:

Zu dem beantragten Vorhaben weisen wir auf die Stellungnahme unserer Fachstelle 4.1.3 in unserem Schreiben vom 2.8.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, die nachfolgend wiederholt wird.

„Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Hier sind weitere Erkundungen erforderlich, um die geplante Bebauung (z.B. Tiefgarage) darauf abzustimmen. Insbesondere ist die Durchführbarkeit von Grundwasserhaltungen und Versickerung von Niederschlagswasser zu klären.“

Zwischenzeitlich liegt ein hydrogeologisches Gutachten des Büros für Hydrogeologie und Umwelt GmbH in Gießen vom 21.10.2016 zum BPlanentwurf vor bzw. diesem bei. Die darin empfohlenen Grundwasserermessstellen zur weiteren Erkundung der Grundwasserverhältnisse im Plangebiet sind

./..5

### zum Punkt CEF-Maßnahmen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit der UNB. Die Eignung der gewählten Fläche wurde bestätigt. Die Maßnahmen werden vor Baubeginn umgesetzt.

Das Habitat wurde inzwischen hergestellt und wird demnächst von der UNB abgenommen.

### zum Punkt Anlage von Wegen, Spielplätzen

Die Bedenken werden nicht geteilt

Bei dem bestehenden Parkwald handelt es sich um eine Grünfläche, innerhalb derer – ggf. auch zur Wiederherstellung des Denkmalschutzcharakters – die Anlage von Wegen oder Spielbereichen allgemein zulässig ist. Der aktuelle Charakter ist aus einer unterlassenen Pflege heraus entstanden. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die einen waldähnlichen Charakter mit überwiegender Baumüberstellung gewährleisten. Der Erhalt der älteren heimischen Bäume ist ebenfalls geregelt. Die Infrastruktur für eine Nutzung der Parkanlage wird begrenzt. Weder die Anlage von Wegen und Spielflächen noch die erforderliche Verkehrssicherungspflicht führen zwangsläufig zum Verlust von relevanten Baumbeständen oder Strukturen. Die Funktion als Lebensraum für die Avifauna bleibt bestehen und kann im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt werden. Die künftige Nutzung des Parkwaldes wurde in der Eingriffsausgleichsbilanz mit einer Reduzierung des Biotopwertes berücksichtigt.

### zum Punkt Blumenrasenmischung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Im Bebauungsplan sind keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Auf der Ebene der Ausführungsplanung kann die Verwendung kräuterreicher Ansaatmischungen bzw. von Regio-Saatgut geprüft und je nach Nutzungsanforderung der privaten Grünflächen berücksichtigt werden.

### zum Punkt Nistkästen, Fledermauskästen, Koloniekästen

*siehe nächste Seite*

**zum Punkt Nistkästen, Fledermauskästen, Koloniekästen**Der Anregung wird gefolgt.

Der Anregung zur Anbringung von Nisthilfen (u. a. Haussperling) und künstlichen Fledermausquartieren wird gefolgt. Entsprechende Festsetzungen werden in den B-Plan aufgenommen. Es handelt sich aber hierbei um Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die nicht zwingend zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen geboten sind. Weder für die Fledermausarten noch den Haussperling wurden besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Eingriffsbereich nachgewiesen, ein Vorkommen kann lediglich bis zum Baubeginn nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere die Gebäudestrukturen sind allein aus Denkmalschutzgründen weitgehend zu erhalten. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes sind daher Verluste von besetzten Niststätten oder Quartieren, d. h. Fortpflanzungs- und Ruhestätten im artenschutzrechtlichen Sinne, nicht zwangsläufig zu erwarten.



## Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60026-17-TÖB-  
Datum: 14.03.2017  
Seite: 5

zwischenzeitlich niedergebracht, so dass im weiteren Verlauf des Verfahrens eine abschließende Beurteilung der hydrogeologischen Situation erfolgen kann.

### FD 4.2 Landwirtschaft

Ansprechpartner/in: Frau Silvia Bickel  
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

#### Fachliche Stellungnahme:

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine grundsätzlichen Bedenken zu den o. g. Bebauungsplan.

#### Anregung:

Durch die geplante Bebauung verliert der landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb Horst Leistkow eine 1,5 ha große hervorragend geeignete Ackerfläche mit Ackerzahlen bis zu 80. Dies sind 5% seiner gesamten Ackerflächen und somit ist der landwirtschaftliche Betrieb betriebsgefährdend betroffen. Nach dem Regionalen Flächennutzungsplan liegt die Ackerfläche teilweise in einem "Vorranggebiet Landwirtschaft". Da die Stadt Karben eigene Ackerflächen besitzt, sollte sie dem Landwirt möglichst zeitnah eine entsprechende Ersatzfläche zur Verfügung stellen.

### FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz  
Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

#### Fachliche Stellungnahme:

1. Wir machen darauf aufmerksam, dass in dem gegliederten Mischgebiet (MI 1 und MI 2) insgesamt eine gleichrangige Nutzungsmischung zwischen den Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen muss. Darauf ist zu achten, damit nicht am Ende der Baumaßnahmen ggf. Nutzungen von der Bauaufsichtsbehörde abgelehnt werden müssen, da die für ein Mischgebiet (§ 6 Abs. 1 BauNVO) erforderliche Nutzungsmischung nicht gegeben ist.

2. In der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 sind untere Bezugspunkte für die Gebäude festgesetzt worden. In dieser Festsetzung ist eine "geplante Geländemodulation" erwähnt. Hierzu gibt es aber keine Festsetzungen. Wir weisen darauf hin, dass Auffüllung und Abgrabungen größeren Ausmaßes baugenehmigungspflichtig sind.

3. Die textliche Festsetzung Nr. 2.3 letzter Satz ist zu ergänzen um den Passus "technisch notwendige Dachaufbauten", um eine Eindeutigkeit herzustellen und den Kataolog von theoretischen Dachaufbauten, die errichtet werden könnten, zu begrenzen.

4. In der textlichen Festsetzung sind unter Punkt 3.2 und 3.3 Überschreitungen von Baugrenzen durch bestimmte Anlagen als zulässig erklärt worden. Aufgrund der Formulierung gehen wir davon aus, dass es sich hierbei nicht um eine Ausnahme, sondern um eine planungsrechtliche Regelzulassung handeln soll. Somit ist im Baugenehmigungsverfahren auch keine Berücksichtigung von Besonderheiten mehr möglich.

5. Unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen und im Plan ist die Anzahl der maximalen Wohneinheiten und Grundstücksflächen festgesetzt worden. Da es sich aber um einen Bebauungsplan nach § 30 handelt und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann diese Festsetzung nur dann kontrolliert werden, wenn die jeweiligen Bauvorhaben in jeder Gebietskategorie zum gleichen Zeitpunkt eingereicht werden. Ansonsten geht diese Festsetzung ins Leere. Alternativ könnten die zulässigen Wohneinheiten auch je Gebäude festgesetzt werden.

6. Unter Punkt 5.2 ist festgesetzt, wie mit den privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Grünverbindung, umgegangen werden soll. Im Plan sind 3 Grünverbindungen festgesetzt. Festgesetzt ist desweiteren, dass auf diesen Flächen die Anlage eines Kinderspielplatzes zulässig sein soll. Es ist nicht erkennbar, ob insgesamt auf diesen Flächen nur 1 Kinderspielplatz zulässig sein soll und auf welcher Fläche sich dieser

/..6

**zum Punkt landwirtschaftliche Ersatzfläche**  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Ersatzflächen stehen zur Verfügung.

**zum Punkt 1. Nutzungsmischung im Mischgebiet 1 und 2**  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**zum Punkt 2. Baugenehmigungspflichtige Auffüllungen, Abgrabungen**  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**zum Punkt 3. Dachaufbauten**  
Der Anregung wird gefolgt.  
Die Textfestsetzung wird entsprechend ergänzt.

**zum Punkt 4. Überschreitung von Baugrenzen**  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**zum Punkt 5. Anzahl der Wohneinheiten**  
Die Bedenken werden nicht geteilt.  
Es handelt sich um eine Investorenplanung, das Projekt wird von einem Investor geplant, es gibt einen Grundstückseigentümer.



**Wetteraukreis**

Aktenzeichen: 4.1-60026-17-TÖB-  
Datum: 14.03.2017  
Seite: 6

dann befinden soll oder ob auf jeder Grünverbindung 1 Kinderspielplatz zulässig sein soll. Dies ist maßgeblich für die Abwägung mit den Belangen der angrenzenden Wohnbebauung.

7. Unter den Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unter Punkt 6.1 festgesetzt, dass anfallender Oberboden seitlich zu lagern ist und zur Gestaltung gärtnerisch genutzter Flächen wiederverwendet werden soll. Es ist unklar, woher dieser Oberboden kommt und in welcher Größenordnung dieser Oberboden dann zu einer Auffüllung von Flächen führt. Wir weisen auf Punkt 2 unserer Stellungnahme hin.

8. Mit den textlichen Festsetzungen 7.1, 7.2 und 7.3 wurden verschiedene Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Wir bitten die Formulierung in der textlichen Festsetzung zu ändern. Diese Flächen sind schon durch die Festsetzung mit diesen Rechten belastet.

9. Die textlichen Festsetzung unter Punkt B1.1 ist zu ändern. Wie in der Begründung ausgeführt, ist es aus denkmalrechtlichen Gründen nicht möglich, auf denkmalgeschützten Gebäuden Staffelgeschosse zu errichten. Die denkmalgeschützten Gebäude sind daher von dieser Festsetzung auszunehmen.

10. Weiterhin machen wir darauf aufmerksam, dass auch Lärmschutzmaßnahmen wie in Punkt 8.2 beschrieben, bei denkmalgeschützten Gebäuden einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Ggf. sind die dort dargelegten Maßnahmen aus denkmalrechtlichen Gründen überhaupt nicht umzusetzen (Austausch der Fenstergläser, Lüftungselemente in der Fassade...)

11. Mit der textlichen Festsetzung 8.4 wurde eine Lärmschutzwand im Bereich der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Allerdings wurde Bezug genommen auf Lautsprecher. Da Lautsprecher flexibel aufgestellt werden können, ist der Bezug für die Verortung der Lärmschutzwand nicht präzise genug. Diese Festsetzung ist zu korrigieren.

#### FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer

Die Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege Hessen) nimmt als Trägerin öffentlicher Belange die Interessen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege wahr (§ 5 Abs. 2 Satz 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz).

#### FSt 5.1.1 Allgemeine Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner/in: Frau Julia Leinhos

Eine Stellungnahme von der Fst 5.1.1 wird nachgereicht, da Unterlagen fehlen. Die benötigten Unterlagen wurden bereits bei der Stadt Karben angefordert.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Christian Sperling

### zum Punkt 6. Spielplätze in der Grünverbindung

Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzung wird zur Verdeutlichung entsprechend umformuliert.

### zum Punkt 7. Lagerung, Verwendung des Oberbodens

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung wird umformuliert.

### zum Punkt 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Flächen sind mit den jeweils in den textlichen Festsetzungen erläuterten Rechten zu belasten.

### zum Punkt 9. Staffelgeschoss im Altbestand

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Wie in der Begründung erläutert, ist bei der Sanierung des Altbestandes eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich. Um eine Gestaltungsfreiheit für den Architekten zu ermöglichen, wird grundsätzlich die Möglichkeit für alle Gebäude eingeräumt. Denkmal-schutzfachliche Belange haben jedoch Vorrang.

### zum Punkt 10. Lärmschutz an denkmalgeschützten Gebäuden

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### zum Punkt 11. Lärmschutzwand, Lautsprecher

Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzung wird entsprechend angepasst. Für das Karben Open Air wird eine Einzelgenehmigung beantragt. Die Lärmschutzwand wird künftig ein verbindlicher Teil dieser Einzelgenehmigung und bei deren Erteilung sowie der Installation der Musiktechnik entsprechend berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgte die Platzierung und Dimensionierung der Lärmschutzwand in Kooperation mit den Organisatoren des Karben Open Air. Dies wird in der Begründung erläutert.

### Zum Punkt Allgemeine Schulträgeraufgaben

abwarten ob Stellungnahme noch kommt