Stellungnahme (eingescanntes Original)	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Stadt Karben
	Bebauungsplan Nr. 211 "Neue Mitte – Am Bahnhof"
	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	aufgrund der während der Offenlage (vom 20. Februar bis einschließlich 20. März) eingegangenen Stellungnahmen der Behörden
	farblich gekennzeichnet Anmerkungen insbesondere für: → Antan Recona → Stadt Karben → NaturProfil → BLFP

Beschlussvorschlag zur Abwägung

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.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE

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

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

Absender dieses Schreibens:

BLFP Frielinghaus Architekten Planungsgesellschaft mbH

Strassheimer Straße 7 61169 Friedberg

und NATURSCHUTZ e V

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

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

Bebauungsplan Nr. 211 "Neue Mitte am Bahnhof", 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.

Mit dem o.g. B-Plan soll erreicht werden, der Stadt Karben einen Mittelpunkt zu geben. Allerdings finden wir den vorliegenden Entwurf weder angemessen noch überzeugend, so dass wir befürchten, dass auch hier wieder nur Böden versiegelt und vergleichsweise wertvolle Biotope zerstört werden. Denn:

- problematisch ist, dass von den östlichen Stadtteilen, mit der Bebauung des Hessenrings beginnend, nunmehr bereits die vierte große Ausdehnung der Siedlungsflächen in den Auen- und Retentionsraum der Nidda erfolgt. Damit wird der Naturraum der Niddaaue immer mehr verschwinden.
 - Im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sind die **Auenflächen** nördlich der L 3205 im Übrigen nicht als geplante Bauflächen dargestellt, wie im Kap. 2 der Begründung suggeriert wird, sondern als Frischluftschneise von überregionaler Bedeutung. Es bleibt abzuwarten, ob die hier notwendige Flächennutzungsplanänderung genehmigungsfähig ict.
- Wir zählen zur Siedlungsqualität auch die Einbindung von Baugebieten in den vorhandenen Naturraum, ohne diesen dabei fast vollständig zu zerstören. Für den vorgelegten B-Plan sollte daher eine funktionstüchtige, auch optisch überzeugende Verbindung zum vorgesehenen unmittelbar angrenzenden "Zweiten Grünen Band" in angemessener Form realisiert werden, worauf wir näher eingehen möchten:
- Dabei beziehen wir uns auf unsere Beiträge während des Scoping-Termins am 27.
 April 2016, bei dem wir auf die Problematik einer Grabenverrohrung hingewiesen hatten.

Stellungnahme der Anerkannten Umweltverbände vom 30.03.2017

zu den Punkten Verschwinden von Auen- und Retentionsraum der Nidda, Gesamtkonzept

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Entwicklung der "Neuen Mitte" im Bereich des S-Bahnhaltepunktes Groß-Karben ist Teil eines Gesamtkonzeptes, das auch Grün- und Freibereiche berücksichtigt und u.a. einen Grünzug in Nord-Süd-Richtung vorsieht. Dieser soll östlich des Plangebiets verlaufen. Im Bereich des S-Bahnhofs soll eine bauliche Verdichtung erfolgen.

Der Retentionsraum der Nidda befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Zum Punkt Darstellung der Auenflächen im RegFNP

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Kapitel 2 der Begründung wird das Gesamtkonzept der Neuen Mitte kurz dargestellt. Auf den RegFNP wird dort nicht eingegangen.

BPlan Nr. 211 "Neue Mitte" der Stadt Karben; Entwurf gem. § 3(2) / 4(2) BauGB Stellungnahme der Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

23.03.2017

- Wir sind nach wie vor davon überzeugt, dass sich der Geringsgraben als offener Grün- bzw. Blühstreifen auch mit der querenden Öffnung des Stadtplatzes (zu den südlich anschließenden Märkten) gut in Einklang bringen lässt, da eine freudliche bunte Bepflanzung eine einladende Eingangssituation schaffen kann, was wir Ihnen auch gerne näher erläutern würden. Dabei ist eine begrenzte Verlängerung der Verrohung nach der Straßenunterführung im Oberlauf durchaus denkbar, damit die starke Graben-Verschwenkung nach Süden (direkt nach der Straßenunterführung) besser realisiert werden kann.
- Mittlerweile wurde die angestrebte Verrohrung des Geringsgraben-Oberlaufes in Kloppenheim wieder zurück genommen. Ein Grund mehr, um den Graben auch im Planungsgebiet als wechselfeuchte Zone mit einer ansprechenden Bepflanzung aufrecht zu erhalten.
- An mehreren Stellen entlang der Bahnhofstraße wurden bereits verschiedene Blühstreifen angelegt, die von der Bevölkerung positiv aufgenommen wurden.
- Eine entsprechende Bepflanzung mit standortgerechten Feuchtstauden und ggfls.
 Wasserpflanzen könnte die Idee der naturnahen Bepflanzung in einer neuen Pflanzvariante am Geringsgraben fortsetzen.
- Wir möchten darauf hinweisen, dass sich die Offenhaltung des Geringsgrabens in ein Gesamtkonzept der "offenen Gräben" gut einfügen würde. Der Anschluss an den südlich verlaufenden Weilachgraben böte sich dazu an, was wiederum das Konzept eines zweiten Grünen Bandes im geplanten Stadtzentrum unterstützen würde.
- Der Anschluss an den Weilachgraben würde auch die bei Starkregen hydraulisch überlastete Verrohrung im östlichen Stadtzentrum entschärfen.
- Grundsätzlich findet nach unserer Auffassung für diesen umfassenden Eingriff ein viel zu geringer Ausgleich innerhalb des Planungsraumes statt. Grund genug für die Herstellung eines Grünstreifens an der südlichen Bebauungsgrenze, der den vorhandenen Naturraum respektiert und auf eine vollständige Verrohung verzichtet.

Das Dreiecksgrundstück ist, auch wenn es von Straßen und teilweise Bebauung umschlossen ist, für Vögel, Insekten und Kleinsäuger als wertvoller Biotop einzustufen. Gemeint sind alle die Tierarten, deren Lebensraum nicht über die Straßenbarrieren hinausreichen oder die die Barrieren im Flug überwinden können. Ähnliche Biotope im näheren Umfeld als dauerhafte Ausweichmöglichkeit gibt es zurzeit noch nicht. Mit der von der Stadt bereits vorgesehenen Entwicklung des o.g. "Grünen Bandes", das östlich des Dreiecksgrundstücks und dann durch die gesamte Innenstadt verlaufen sollte, könnte hier direkt vor Ort ein Ausgleich geschaffen werden.

Ansonsten muss die Bebauung des Dreiecksgrundstücks als ganz erheblicher Eingriff eingestuft werden - auch vor dem Hintergrund der geplanten Bebauung nördlich der Bahnhofstraße.

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

 Auf dem Dreiecksgrundstück wurden bei einer kurzen Begehung im Oktober 2016 im zentralen und nordöstlichen Bereich (von der Mitte des Grundstücks aus betrachtet) wenigstens 10 Standorte mit dem Großen Wiesenknopf (Sanguisorba officinalis) entdeckt. Da die Fläche irgendwann im Sommer 2016 gemäht wurde und nicht alle Pflanzen ein zweites Mal aufwachsen, kann davon ausgegangen werden, dass Sanguisorba auf dem Grundstück eine weitere Verbreitung hat. Dafür spricht auch, dass unter dem Dreiecksgrundstück mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist (Kap. 2.2/2.3 Landschaftspfleger. Fachbeitrag) - Sanguisorba officinalis ist eine Zeigerpflanze für Wechselfeuchtigkeit im Boden.

Somit ist es - entgegen der Aussage in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Kap.

2

Beschlussvorschlag zur Abwägung

Verrohrung des Geringsgrabens – offene Führung

Der Anregung wird nicht gerfolgt.

Eine offene Führung des Grabens in diesem Bereich wird aus städtebaulichen Gründen nicht umgesetzt: der Graben müsste ca. 1m tief und 1,5m-2m breit sein. Eine Integration in die Stadtplatzgestaltung ist zufriedenstellend nicht möglich, da er nur zeitweise aber dann viel Wasser führt, so dass entweder ein trockener leerer Graben ggf. mit Restschlamm oder ein starker Wasserfluss vorhanden wären. Dies würde sich beides nicht in die Gestaltung und Qualität des Platzes integrieren lassen. Zudem wären Verkehrssicherungsmaßnahmen erforderlich (Schutz davor, dass z.B. Kinder oder Hunde in den Graben fallen).

Zum Punkt Blühstreifen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Blühstreifen befinden sich u.a. entlang der Bahnhofstraße (Straßenparzelle, außerhalb des Plangebiets).

Zum Punkt Grünes Band

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Band wird bei den einzelnen Planungen berücksichtigt und das Gesamtkonzept beachtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Neue Mitte am Bahnhof" umfasst nicht den Bereich des Grünzuges. Dieser liegt weiter östlich.

zum Punkt Eingriff, Ausgleich im Plangebiet

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Abstimmung mit L-Planer

Im Rahmen der städtebaulichen Ziele (insbesondere Schaffung einer Neuen Mitte mit Stadtplatz, Kerngebiet) wurden im Plangebiet Festsetzungen getroffen wie die Dachbegrünung. Im Rahmen des Ökopunktekontos erfolgt der Ausgleich der übrigen Punkte.

zum Punkt Großer Wiesenknopf in artenschutzrechtlicher Prüfung Die Bedenken werden nicht geteilt. Der Anregung wird dennoch gefolgt. Abstimmung mit L-Planer

Eine Population des Wiesenknopfameisenbläulings wird weiterhin für nicht wahrscheinlich gehalten aufgrund der ausgesprochen isolierten Lage. Dennoch wird ein "worst-case-Szenario" im Artenschutzfachbeitrag ergänzt. Im Bebauungsplan werden zwei Begehungen zum Nachweis, dass der Bläuling nicht vorkommt, festgesetzt und es werden Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt für den Fall, dass er doch vorkommt.

Beschlussvorschlag zur Abwägung

BPlan Nr. 211 "Neue Mitte" der Stadt Karben; Entwurf gem. § 3(2) / 4(2) BauGB Stellungnahme der Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

23.03.2017

2.4.2 - eben doch wahrscheinlich, dass eine Population des Wiesenknopf-

Ameisenbläulings (Anhang IV- Art der FFH-Richtlinie) im Gebiet vorkommt. Von der Flächengröße her ist das Dreiecksgrundstück für den Aufbau einer stabilen Population ausreichend.

Begehungen im Juli, wenn der streng geschützte Schmetterling fliegt, haben nicht stattgefunden. Sie hätten eine eindeutige Aussage über das Vorkommen ermöglicht. Deshalb muss eine worst case- Regelung gefunden werden, um nicht in den Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG hinein zu planen. Im Artenschutzbeitrag Kap. 2.6.1 ist hierzu bislang nichts ausgesagt.

- Nach den vorliegenden Festsetzungen sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zu begrünen. Hierbei ist nicht geregelt, was unter "flach geneigt" zu verstehen ist. Nach dem derzeitigen Entwurf des BPlans könnte im Bauantragsverfahren darüber diskutiert werden, ob z.B. bei 7 Prozent Neigung die Grenze von "flach geneigt" erreicht ist oder schon bei 5 Prozent oder erst bei 9 Prozent. Davon abhängig ist aber auch das Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, die von 1.836 m2 begrünter Dachflächen ausgeht. Im Zuge einer Nachbilanzierung sollte nachgewiesen werden, welchen Umfang die tatsächlich begrünten Dachflächen haben.
- Die alleinige Festsetzung, Dächer zu begrünen, sehen wir kritisch, weil die Existenzbedingungen in 15 m Höhe auch für (gezüchtete) Pflanzenarten extremster Standorte schwierig sind. Wir regen an, auf den Dächern alternativ auch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zuzulassen. Die im Kap. 8.5.1 der Begründung beschriebenen stadtklimatisch positiven Effekte einer extensiven Dachbegrünung in 15 m Höhe werden bezweifelt. Auf Dächern von Garagen könnte ein gewisser positiver Effekt festgestellt werden, allerdings sind gem. Festsetzung A 3.2 Garagen im Plangebiet unzulässig (entgegen der Beschreibung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Kap. 2.10). Stadtklimatisch positiv wäre die im nächsten Spiegelstrich stehende Anregung zur Begrünung des Stadtplatzes.
- Wir empfehlen weiterhin, den Raum des Stadtplatzes zumindest mit 5 standortgerechten, mittelhohen Laubbäumen zu bepflanzen. Es ist unstrittig, dass es über stark versiegelten und zudem weitgehend umbauten Flächen insbesondere bei Sonneneinstrahlung zu deutlich höheren Lufttemperaturen kommt, die zu einem unerträglichen "Bioklima" führen. Die o.a. Dachbegrünung nützt hier nichts. Mit den sauerstoffbildenden Blattflächen von Laubbäume kann dem schlechten Bioklima entgegengewirkt werden. Zusätzlich werden Bäume von jedem Besucher/Anwohner auf jedem befestigten/ umbauten Platz begrüßt, weil sie eher zum Verweilen einladen und gerade bei den immer extremer werdenden Sommermonaten willkommene Schattenspender und Staubfilter darstellen. Aufgrund der Lage und Ausrichtung des Stadtplatzes nach Süden wird gerade im Sommer die Sonne den Platz stark aufheizen und den Aufenthalt dort unerträglich machen, wenn keine Schattenspender vorhanden sind. Die zukünftig hoffentlich ansässige Gastronomie auf dem Stadtplatz wird gegen die Sonneneinstrahlung mit Sonnenschirmen reagieren. Deren Beitrag zur hochwertigen Stadtgestaltung ist fraglich.
- Wir regen an, die Energieversorgung der Neuen Mitte mit der Energieversorgung des Plangebiets Taunusbrunnen (BPlan 206) 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.

zum Punkt flach geneigte Dächer, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen werden umformuliert, so dass eindeutig definiert ist, ab wie viel Grad die Dächer zu begrünen sind.

Abstimmung mit L-Planer

zum Punkt Nutzung der Sonnenenergie

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abstimmung mit L-Planer

In der Begründung wird erläutert, dass aus kleinklimatischen Gründen und wegen der Regenwasserrückhaltung und den Biotoppunkten sowie gestalterischen Gründen der Dachbegrünung Vorrang gegeben wird.

zum Punkt Begrünung auf dem Stadtplatz

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abstimmung mit L-Planer

Aufgrund des städtebaulichen Gesamtkonzeptes befinden sich Bäume entlang der Bahnhofstraße/Brunnenstraße sowie auf dem Stadtplatz Richtung Fachmarktzentrum.

zum Punkt Energieversorgung (BHKW)

Der Anregung wird nicht gefolgt.

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

3

Beschlussvorschlag zur Abwägung

BPlan Nr. 211 "Neue Mitte" der Stadt Karben; Entwurf gem. § 3(2) / 4(2) BauGB Stellungnahme der Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

23.03.2017

- Bei der Textfestsetzung 8.1 sollte klargestellt werden, dass verlustig gehende Bäume gleichartig zu ersetzen sind (sonst könnte z.B. ein Laubbaum durch einen Nadelbaum ersetzt werden).
- Bei den Hinweisen (C) unter Pkt. 8 "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 Erläuterung, wie dieser Ablauf sichergestellt ist. Üblicherweise ist es doch so, dass nach Rechtskraft des BPlans keine artenschutzrechtlichen Kontrollen mehr stattfinden.
- In der Eingriffsbilanzierung ist bislang nicht berücksichtigt, dass gemäß BPlan 125-3 "Gewerbegebiet" die rechtskräftige Flächennutzung des Dreiecksgrundstücks ("Grünfläche") als Ausgleichsmaßnahme für die damals noch geplante öffentliche Verkehrsfläche (Robert-Bosch-Str.) festgesetzt ist. So steht es in der Begründung zum BPlan 211 im Kap. 4.2. "Bilanztechnisch" muss zweimal kompensiert werden: Zum Einen die rechtskräftige Ausgleichsmaßnahme des BPlans 125-3, zum Anderen die aktuelle Überplanung dieser Ausgleichsmaßnahme ansonsten wäre der bereits erfolgte Eingriff für die damals noch geplante öffentliche Verkehrsfläche nicht mehr ausgeellichen.

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 Ersatz von Bäumen

<u>Der Anregung wird gefolgt.</u> Die textliche Festsetzung wird umformuliert.

zum Punkt Sicherstellung Artenschutz

Der Anregung wird gefolgt.

Dies wird im Umweltbericht erläutert.

Abstimmung mit L-Planer

zum Punkt Eingriffsbilanzierung

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Abstimmung mit L-Planer

4

Beschlussvorschlag zur Abwägung





Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Camberger Str. 10 • 60327 Frank-

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-17-12645/Fi

14.03.2017

Bebauungsplan Nr. 211 "Neue Mitte - Bahnhof" der Stadt Karben Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Ihr Schr. vom 15.02.17 - 15028-Karben-Dreieck-B-Plan -

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:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

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.

Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Gesetzlichen Unfallversicherung GUV-V A3, GUV-V D32 und DV 462 zu beachten.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergän-

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

Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht Dr. Richard Lutz

Unser Anspruch:



Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 14 03 2017

zum Punkt Einsatz von Baukränen, Bauwerkzeugen Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zum Punkt Gefahren durch Oberleitung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zum Punkt Planung von Lichtzeichen, Beleuchtungsanlagen Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



2/2

gen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Funknetzbeeinflussung

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse:

DB Netz AG I.NPS 213 Herr Rätz Kleyerstr. 25 60326 Frankfurt

send-in.fieldrequests@deutschebahn.com

Haftungspflicht des Planungsträgers

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i. V. Trobisch

i. A. Fischer

zum Punkt Ableitung Dach-, Oberflächen- und Abwässer Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zum Punkt ImmissionenDer Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zum Punkt FunknetzbeeinflussungDer Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag zur Abwägung

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Schotten



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement 34 c 2 - BE 13.02.1 Zi - 17-0214/17-0215 Aktenzeichen Postfach 1164, 63675 Schotter 0536 Det Nr. Standorf Schotten BLFP Frielinghaus Bearbeiter/in Herr Zimmerling Architekten BDA Telefonnummer 06044/609-135 Postfach 100201 Telefax 06044/609-215 61142 Friedberg 2 4. Marz 2017 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.

BIC: HELADEFFXXX IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512

Fax: 06044/609-200 Kto Nr.: 1000 512

www.mobil hessen de BLZ: 500 500 00



USt-IdNr.: DE811700237

St.-Nr.: 043/226/03501

Hessen Mobil Telefor: 06044/909.0 Landesbank Hessen-Thüringen Zahlunger: HCC-HSW

Stellungnahme von Hessen Mobil vom 20.03.2017

Vogelsbergstraße 51

63679 Schotten

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 Knotenpunktes "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 träat 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 berühren 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.

zum Punkt Umsetzung der Knotenpunktvariante 1 B

<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>

Dies wird im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Der nördliche Bereich des Verkehrsknotenpunktes betrifft den

Bebauungsplan Nr. 206 "Am Taunusbrunnen" (vgl. dortige

Abwägung).

zum Punkt bauliche Anpassung südliche Dreiecksinsel Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Dies wird im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

zum Punkt Kosten der Umsetzung der Variante 1B Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

2/3

Beschlussvorschlag zur Abwägung



Landesverband Hessen - Hebelstraße 6 - 50318 Frankfurt am Main

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

61142 FRIEDBERG

Aax Willner-Haus lebelstraße 6 50318 Frankfurt am Main elefon 069 444049 elefax 069 431455 -Mail: info@lyjgh.de

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 beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN HESSEN

Mala

(Prof. Dr. K. Werner)

Anlagen

Bankverbindung: SEB Bank Frankfurt am Main - IBAN: DE24 5122 0200 0034 3140 00 - BIC: ESSEDEFF

Stellungnahme des Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen vom 08.03.2017

Stand: 05.04 2017 ARBEITSSTAND

Bebauungsplan Nr. 211 "Neue Mitte – Am Bahnhof", Karben

Seite 10 von 27

Stellungnahme (eingescanntes Origi	nal)	Beschlussvorschlag zur Abwägung
LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN HESSEN Körperschaft des öffentlichen Rechts Landesverhand Hessen- Hebelstraße 6-60318 Frankfurt am Main BLFP Freilinghaus Architekten als Vertreter der Stadt Karben Postfach 10 02 01 61142 FRIEDBERG Bebauungsplan der Stadt Karben Nr. 211 "Am Ba		
Ihr Schreiben vom 21.09.2016 Sehr geehrte Damen und Herren, unter den Bedingungen, dass 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnicht in den Bebauungsplan einbezogen und 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge osonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Regestellt werden, haben wir keinen Widerspruch einzulegen. Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Fläch Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Aus anfallen können. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung bzw. einer ursprünglich als Friedhöfserweiterungsgel auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erford Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe beha Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdi wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauung	der chnung bereits bebauten Fläche in einem en in Bauland, wodurch unsere Jüdischen bau und Anschließen von Straßen von Umwandlung einer Friedhofsfläche ände ausgewiesenen Fläche in Bauland ert. ndelt werden, weil seit der schen Gemeinden mehr existieren, sind	zum Punkt Einbeziehung jüd. Friedhöfe, Kosten Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme (eingescanntes Original)	Beschlussvorschlag zur Abwägung
*	
-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 I.A. B. T. C. O. T. (Prof. Dr. K. Werner)	
5	

Beschlussvorschlag zur Abwägung



NetzDienste RheinMain

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH + Postfach 20 02 42 + D-60606 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

TSM

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 15.02.2017

Unser Zeichen N1-NA4 -cw

069-213-23413

Datum 16.03.2017

Bebauungsplan der Stadt Karben Nr. 211, "Neue Mitte – Am Bahnhof" 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. 211 "Neue Mitte – Am Bahnhof" grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Bitte beachten Sie, dass im östlichen Teil der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches Gas-Versorgungsleitungen tangiert werden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an

Frau Susanne Litz
Telefon: 069 – 213 26259
s.litz@nrm-netzdienste.de

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

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

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

Freundliche Grüße

NRM Netzdenste Rhein-Main GmbH • Solmsstraße 38 + D-60486 Frankfurt am Main Geschäftsführer: Torsten Jadzini, Mirko Maier Sitz der Geselschaft: Frankfurt am Main • Amtsgericht Frankfurt HRB 74632 • USt-ID-Nr. DE 814437976 Stellungnahme der Netzdienste RheinMain vom 15.02.2017

zum Punkt Schutz und Nicht-Überbauung bestehender Versorgungsleitungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zum Punkt Kontaktaufnahme bei Erschließung mit Erdgas Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zum Punkt Planung von GrünflächenDer Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zum Punkt Sicherung der Mainova-Trassen bei Umwidmung oder Veräußerung von Grundstücken
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag zur Abwägung



Wir für Oberhessen

0 9, Marz 2017

ovag Netz AG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

BLFP Frielinghaus Architekten Planungs GmbH Strassheimer Straße 7 61169 Friedberg Wilfried Crepaldi Planung & Projektierung - EL/Cr/KK

Telefon 06031 82-1337 Fax 06031 82-1636

E-Mail wilfried.crepaldi@ovag-netz.de Datum 08.03.2017

Datum 05.03.2017

Stadt Karben im Stadtteil Kloppenheim Bebauungsplan Nr. 211 "Neue Mitte – Am Bahnhof"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

Im Umweltbericht ist unter Punkt 7 – Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen – angegeben, dass der externe Ausgleich über bereits umgesetzte Ökokonto-Maßnahmen im Stadtgebiet von Karben (Renaturierung der Nidda) 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.

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 05.10.2016 - EL/Cr/KK - und bitten um weitere Berücksichtigung unserer Anmerkungen. Hier insbesondere die Anmerkungen zur Versorgung des Planungsbereiches mit elektrischer Energie

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

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Crepale ovag Netz AG

trus Neir All. Hansuer Straße 3-13. G1169 Friedberg. Komast. Telefon 06031 82-0. Telefax 06031 82-1332. E-Mail netznutrung@ovag-netz.de.
Vorsland Bolf Gnadt, Péter-Hans Hig. Vorsland Straßer Schwarz. Kaiser Schwarz. Sick et Germanuf. Friedberg (Hessen). Hansunger Friedberg HR 8:00
Barkermanug. Blank DESS1860070005007731 BICTOWITH FILEDBEFFFFFF W. 150. DE 2408003 025. Eliza per 10. E9972200000012288

Ein Unternehmen der OVAG-Gruppe.

Stellungnahme der OVAG Netz AG vom 08.03.2017

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

zum Punkt Betroffenheit Anlagen zur Wasserversorgung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen der Offenlage ist keine Stellungnahme seitens der Fachabteilung des Wasserwerkes Inheiden eingegangen.

zum Punkt Berücksichtigung Stellungnahme vom 05.10.2016 vgl. nachfolgende Seiten

Beschlussvorschlag zur Abwägung



Wir für Oberhessen.

ovag Netz AG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

BLFP Frielinghaus Architekten BDA 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 05.10.201

Stadt Karben im Stadtteil Kloppenheim Bebauungsplan Nr. 211 "Neue Mitte – Am Bahnhof"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 20 kV- und 0,4 kV-Kabel sowie Fernmeldekabel gelegt. Ebenso sind 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

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

in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann.

Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich

Ebenso gehen wir bei unserer Stellungnahme davon aus, dass keine Änderungen an unseren Anlagen notwendig werden. Soilte dies aus Sicht der Stadt Karben dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt vorlegen.

Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

niug Rez. All. Hanauer Straße 9-13. G1169 Friedberg. Eurosi. Telefon 06031 82-0 Telefon 06031 82-1332. E-Mail netznutzung@ovag-netz.de.
Vortune. Rolf Gnadi, Peter-Hans Hög. Wortstende des Anfantauer. Rainer Schwarz. Straßer Gendeut. Friedberg (Hessen). Registerende Historia Hans 1652 William Historia Historia Hans 1652 William Historia Histori

Ein Unternehmen der OVAG-Gruppe.

Stellungnahme ovag Netz vom 05.10.2016

zum Punkt Änderung und Schutz bestehender Einrichtungen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zum Punkt Schutz- und Arbeitsstreifen, Betreten zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung, Änderung vorhandener Anlagen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen wurden bereits festgesetzt.

Hierzu kann auch bei Bedarf im Rahmen des Erschließungsvertrags zwischen Investor und Stadt eine Regelung getroffen werden. ovag Netz AG

Seite 2 zum Schreiben vom 05.10.2016

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.

Für die Versorgung des Planungsbereiches mit elektrischer Energie wird es notwendig eine neue Transformatorenstation zu errichten. Ein geeigneter Standort sollte mit der Stadt und / oder dem Investor abgestimmt werden. Für die Station sollte eine eigene Parzelle ausgewiesen werden. Wir benötigen für die Transformatorenstation eine Fläche von 5 m Breite * 6 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten vorderen Grundstückseite. Nach Abstimmung des Standortes sollte neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan auch textlich aufgenommen werden, dass die 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.

Wir bitten die Stadt Karben uns das Grundstück zu gegebener Zeit kostenlos zur Verfügung zu stellen. Das Grundstück bleibt weiterhin im Eigentum der Stadt, wir werden für den Bau, den Betrieb und Unterhalt der Transformatorenstation eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten eintragen lassen

Es besteht auch die Möglichkeit die Station in einem geplanten Gebäude zu integrieren.

Für Rückfragen, den Standort der Station betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1231 – in Verbindung.

Eine Aussage, wie der Anschluss der geplanten Gebäude an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistungen benötigt werden. Zusätzlich muss abgestimmt werden, ob der Bereich über mehrere Einzelanschlüsse oder über einen gemeinsamen Anschluss versorgt werden soll. Zur Abstimmung, wie der Anschluss ausgeführt werden kann, bitten wir Sie die Stadt und / oder den Investor zu informieren, dass diese sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 – in Verbindung setzen sollen.

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.

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

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Crepaldi ovag Netz AG

Anlage

zum Punkt Schutz bestehender Einrichtungen bei Bepflanzungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zum Punkt Transformatorenstation

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung erfolgt in Abstimmung mit der OVAG eine Lösung innerhalb des Gebäudes.

zum Punkt Anschluss der geplanten Gebäude

<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Eine Abstimmung ist zwischenzeitlich erfolgt.

zum Punkt Ausgleichsflächen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Beschlussvorschlag zur Abwägung

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Unser Zeichen: Az. III31.2-61d 02/01-128-

Ihr Zeichen:

Magistrat Ihre Nachricht vom: der Stadt Karben Ihre Ansprechpartnerin:

Martin Friedrich Rathausplatz 1

Zimmernummer: 4.036 61184 Groß Karben

Telefon: 06151/126129 FAX: 06151/128914

E-Mail: m.friedrich@rpda.hessen.de

Datum: 27.03.2017

Bauleitplanung der Stadt Karben Bebauungsplanentwurf Nr. 211 "Neue Mitte-Am Bahnhof" Stellungnahme gemäß (4(2) BauGB Schreiben der PlanungsGMBH Frielinghaus vom 15.02.2017 Mein Schreiben von 2016

Sehr geehrte Damen und Herren

aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt bitte ich im weiteren Verfahren noch folgendes zu beachten:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung:

Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilguellenschutzbezirks vom 07.02.1929 (Hessisches Regierungsblatt 33).

In der entsprechenden Schutzgebietsverordnung können Ge- und Verbote betroffen sein, die den Inhalt des Bebauungsplanes wesentlich einschränken. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären.

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.

Regierungspräsidium Darmstadt Luisenplatz 2 , Kollegiengebäude 64283 Darmstadt

8:00 bis 16:30 Uhr 8:00 bis 15:00 Uhr 06151 12 6347 (allgemein) Fristenbriefkasten. Luisenplatz 2 64283 Darmstadt Öffentliche Verkehrsmittel Haltestelle Luisenplatz

Servicezeiten: 06151 12 0 (Zentrale) www.rp-darmstadt.hessen.de

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 27.03.2017

zum Punkt Heilquellschutzgebiet

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits vorhanden (vgl. Hinweis C 3)

zum Punkt öffentliche Wasserversorgung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag zur Abwägung

- 2

Die vorgenannten Voraussetzungen wurden im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 211 der Stadt Karben im Abschnitt "Bestandsaufnahme" unter Ziffer 6.4 ff Wasserwirtschaft erfüllt.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung:

Das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren zur geplanten Verrohrung des Gewässers "Geringsgraben" ist derzeit bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises anhängig.

Hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise ist daher die dortige Dienststelle zu kontaktieren. Aus der Sicht meines Dezernates sind zu dem Bebauungsplan keine zusätzlichen Anregungen erforderlich.

Kommunales Abwasser

Meine Stellungnahme zum Vorentwurf hat weiterhin Gültigkeit. Insbesonders die Vorgabe hinsichtlich der Verwertung von Niederschlagswasser: "Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Niederschlagswasser verwertet werden (z.B. Zisterne), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen."

Bodenschutz:

Nachsorgender Bodenschutz

Abwägungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite

Im Entwurf der textlichen Festsetzung Bebauungsplan Nr. 211 ist keine Erwähnung zu schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen zu finden.

In dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan findet sich auf Seite 18 unter "6.5.2 Vorbelastung" die Aussage, dass in einer Mischprobe der Auffüllung auf dem Dreiecksgrundstück PAK-Gehalte analysiert wurden, die eine Einstufung in Z 1.1 nach LAGA erlauben. Unterhalb der Auffüllungen wurden keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Schadstoff-Kontaminationen festgestellt.

Diese Passage aus dem Geotechnische Bericht "Dreiecksgrundstück von Streim, 2016 findet sich auch im Umweltbericht und dem landschaftsplanerischen Fachbetrag.

Mir sind im Bereich des Plangebietes ein Altstandort bekannt, dessen Status "Altlastenverdacht aufgehoben" ist. Die ALTIS-Nummer zu dem Altstandort lautet 440.012.040-001.001. Bei einer umwelttechnischen Untersuchung in 2004 wurden in der Bodenprobe BS 3, G 2 in Flur 007, Flurstück 32/1 PAK-Konzentrationen von 1,65 mg/kg TS nachgewiesen. Die Informationen aus dem FIS AG und das Gutachten wurden den BLFP Frielinghaus Architekten zur Verfügung gestellt.

Ich möchte in diesem Zusammenhang 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

- 3 -

zum Punkt Geringsgraben

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zum Punkt Verwertung von Niederschlagswasser

<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits vorhanden (vgl. Hinweis C 4)

Die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung

<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> (Auszug aus der Stellungnahme siehe Seite 18)

Zum Punkt Altlasten

<u>Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis</u> genommen.

Die Begründung des Bebauungsplans und die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

Stellungnahme (eingescanntes Original)	Beschlussvorschlag zur Abwägung
•3•	
Der Umweltbericht wurde angepasst, überarbeitet und ergänzt. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden hinreichend dargestellt und berücksichtigt.	
Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):	
Das Plangebiet wird begrenzt durch die Brunnenstraße im Westen, die Bahnhofstraße im Südosten und der Landesstraße 3205 im Nordosten. Neben dem Straßenverkehrslärm wirken auf das Plangebiet außerdem als Lärmquellen die westlich verlaufende Bahnstrecke zwischen Frankfurt und Friedberg sowie die gewerblichen Nutzungen jenseits der Bahnhofstraße (Fachmarktzentrum) ein.	
Das Plangebiet soll als Kerngebiet ausgewiesen werden mit einer Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoß für die Gebäudekomplexe A und B, ab dem 1. Obergeschoss für den Gebäudekomplex C.	
Den Unterlagen war die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Winfried Steinert, Solms beigefügt (Immissionsgutachten Nr. 1624A) vom 10.01.2017. Darin wurden die Lärmeinwirkungen ausgehend vom Straßen- und Bahnverkehr sowie den gewerblichen Nutzungen untersucht.	
Im dortigen Kapitel 8. "Schallschutzmaßnahmen" werden die notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aufgeführt und in Kapitel 9 "Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan" Textvorschläge genannt.	
Die vom Gutachter vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen wurden komplett übernommen. Dar- über hinaus wurde allerdings ein weiterer Satz hinzugefügt, der Bezug auf die vorgeschlagene Lärm- schutzwand im Südosten nimmt:	
"Eine abweichende Position und Dimensionierung sowie die Nicht-Errichtung sind zulässig, wenn durch einen schalltechnischen Nachweis die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird."	
-4-	

- 4 -

Gegen die Aufnahme dieses Satzes bestehen Bedenken.

Die Nicht-Errichtung der Lärmschutzwand bedeutet die Nicht-Einhaltung der Immissionsrichtwerte (siehe Tab 10, S. 55 des Gutachtens) und damit ggf. eine Einschränkung des Betriebes des Drive-In-Restaurants.

Aus hiesiger Sicht wird dagegen vorgeschlagen, die Errichtung der Lärmschutzwand <u>vor</u> der Errichtung der schutzwürdigen Nutzungen (Wohnungen in Gebäudekomplex C) zu fordern und im Textteil festzusetzen.

Hinsichtlich der Belange der Raumordnung und Landesplanung und des Naturschutzes haben sich gegenüber dem Anhörungsverfahren keine Änderungen ergeben.

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.

Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag

gez.

Martin-M. Friedrich

Zum Punkt textliche Festsetzungen zum Schallschutz

Der Anregung wird gefolgt.

Der Satz wird in Abstimmung mit dem RP Darmstadt umformuliert.

Zum Punkt Übersendung Mehrausfertigung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Mehrausfertigung wird zugesandt.

Stellungnahme (eingescanntes Original) Kommunales Abwasser:

Beschlussvorschlag zur Abwägung

Auszug aus der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

(vgl. auch Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme RP Darmstadt vom 27.03.2017, Seite 15)

Gegen den Bebauungsplan bestehen meinerseits keine grundlegenden Bedenken.

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

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Niederschlagswasser verwertet werden (z. B. Zisterne), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

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

Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z. B. aus einer Trennkanalisation) bedarf einer Änderungserlaubnis!

Hinweis:

- 3 -

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in einen Regenwasserkanal oder in einen Vorflutgraben wird voraussichtlich die Drosselung der Abflussmenge erforderlich sein. Die konkrete Entwässerungsplanung sollte daher 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. Rodenschutz:

zum Punkt Entwässerungsplanung

Das Kapitel zum Thema Entwässerung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung in der Begründung weiter ausgearbeitet.

Zum Thema Einleitung Niederschlagswasser

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen wurden an die Fachplaner weitergegeben (Umsetzung der Planung).



Wetteraukreis - Postfach 10 08 61 - 61167 Friedberg

BLFP Frielinghaus Architekten

Postfach 10 02 01

61142 Friedberg

Der Kreisausschuss

Strukturförderung und Umwelt

61169 Friedberg/H., Homburger Straße 17

Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling Tel.-Durchwahl

Fax / PC-Fax 06031 83-914100 christian.sperling@wetteraukreis.de E-Mail

Zimmer-Nr.

Anschrift Homburger Straße 17 Aktenzeichen 4.1-60030-17-TÖB-

Kassenzeichen

Datum 14 03 2017

60030-17-TÖB-Az.: (Aktenzeichen bitte immer angeben) Vorhaben:

Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) der Stadt Karben Nr. 211 "Neue Mitte - Am Bahnhof

Gemarkung:

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 Kontenpunkt 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:

Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilguellenschutzbezirks. 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.

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:

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 Boarkasse Oberhessen BLZ 518 500 79, Konto 510 000 64 Postbank Frankfurt BLZ 500 100 60, Konto 113 19-609 IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64 SWIFT-BIC HELADEF1FRI IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09 SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

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

ihre Anregungen oder Kritik Interessieren uns. Bitte wählen Sie 06031 / 83- 1383.

Stellungnahme des Wetteraukreis vom 14 03 2017

zum Punkt signalgeregelter Knotenpunkt

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zum Punkt Heilquellenschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

zum Punkt archäologische Denkmalpflege

Der Anregung wird gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis auf § 21 HDSchG wird in den Bebauungsplan aufgenommen.



Aktenzeichen: 4.1-60030-17-TÖB-Datum: 14.03.2017

eite:

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."

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 Baunutzugsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

1600 l/min.

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

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

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

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.

1..3

zum Punkt Brandschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde bereits entsprechend ergänzt.



Aktenzeichen: 4.1-60030-17-TÖB-Datum: 14.03.2017

eiter 3

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

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

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 artenschutzlichrechtliche Bedenken, da sich zwischenzeitlich neue Erkenntnisse ergeben haben. Wir sind darauf aufmerksam gemacht worden, dass auf dem Gelände der Wiesenknopf vorkommt und somit das Vorkommen des Wiesenknopfameisenbläulings nicht ausgeschlossen werden kann. Da es sich um eine Extensivwiese handelt, bitten wir darum, eine pflanzensoziologische Aufnahme auf dem Gelände durchzuführen und nachzureichen. Ebenso soll eine artenschutzrechtliche Progonose bezüglich des Ameisenbläulings nachgereicht werden.

Zudem bitten wir darum, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der Kompensationsverordnung neu zu bilanzieren. In der derzeitigen Bilanzierung sind Nutzungstypen angegeben, welche in der KV mit einem "(B)" gekennzeichnet sind und somit nur unter bestimmten Vorraussetzungen verwendet werden können. Bei vielen Nutzungstypen dieser Art und auch anderen wurden zusätzlich bis zu 7 Punkte abgezogen, dies wurde mit einer "isolierten Lage" und "der Belastung der umgebenden Straßen" begründet. Jedoch halten wir den Abzug der Punktbewertung einerseits für zu hoch, andererseits ist - wie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt - der zuletzt rechtsmäßige Zustand zugrunde zu legen. Somit sind Abzüge in der KV-Bewertung nicht zulässig. Nach unserer Berechnung käme man dabei auf ein Defizit von 301.652 Punkten. Zudem war mit der Stadt Karben und der Unteren Wasserbehörde besprochen, dass die geplante Verrohrung des Geringsgrabens auch bilanziert werden muss. Wir bitten darum diese Bilanzierung in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu intergrieren.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz Ansprechpartner/in: Herr Thomas Buch Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken

Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen: Verrohrung des Geringsgrabens

zum Punkt Nachreichung einer pflanzensoziologische Aufnahme

Der Anregung wurde bereits gefolgt.

→mit L-Planer abstimmen

Es fand bereits eine Untersuchung der Flora statt. Nach Abstimmung mit der UNB ist eine weitere Untersuchung nicht notwendig.

zum Punkt artenschutzrechtliche Prognose Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

→Herr Schaefer spricht mit der UNB → Ergebnis?

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde der Große Wiesenknopf im geringen Umfang auf dem Vorhabengebiet festgestellt. Die ausgesprochen isolierte und durch Verkehrsflächen abgegrenzte Lage des Plangebietes macht eine Besiedlung durch den Ameisen-Bläuling unwahrscheinlich (siehe artenschutzrechtlich Fachbeitrag). In der Artenschutzprüfung wird ein worst-case-Szenario ergänzt. Im Bebauungsplan werden zwei Begehungen zum Nachweis, dass der Bläuling nicht vorkommt, festgesetzt und es werden Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt für den Fall, dass er doch vorkommt.

zum Punkt Neubilanzierung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Der Anregung wird gefolgt.

→mit L-Planer abstimmen

Die Neu-Bilanzierung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

1.4



Aktenzeichen: 4.1-60030-17-TÖB-Datum: 14.03.2017

Seite: 4

Im Zuge der Bebauung des Areals (Dreiecksgrundstück) soll der dort derzeit offen verlaufende Geringsgraben verrohrt werden. Wasserrechtlich ist dafür zunächst die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens erforderlich. Allein über den Bebauungsplan kann hier für den Gewässerausbau kein Baurecht geschaffen werden.

Grundsätzlich halten wir das Vorhaben aus unserer Sicht zwar für genehmigungsfähig und einen Ausgleich über das Ökokonto der Stadt Karben für möglich. Die Entscheidung, ob hier ein Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren durchzuführen ist hängt allerdings vom Ausgang der UVP-Vorprüfung ab. Wir gehen derzeit davon aus, dass durch die Maßnahme, die im UVPG genannten Schutzgüter nicht negativ betroffen sind. Eine endgültige Aussage dazu, können wir aber erst nach Vorlage der Unterlagen treffen.

Wie bereits in den vorangegangen Stellungnahmen und mehreren Gesprächen zum Ausdruck gebracht, sind die beabsichtigten Planungen mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbindlich zu verknüpfen und es ist eine wasserrechtliche Genehmigung für die Maßnahmen am Geringsgraben bei unserer Fachstelle zu beantragen. Art und Umfang der vorzulegenden Unterlagen sind mit unserer Behörde abzustimmen. Leider ist bisher keine Abstimmung und Vorlage der Unterlagen erfolgt. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass die Durchführung ein solchen Genehmigungsverfahrens eine längere Zeitdauer in Anspruch nehmen kann.

FD 4.2 Landwirtschaft

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

Fachliche Stellungnahme:

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

FD 4.5 Bauordnung

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

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

- 1. Festsetzungen sind eindeutig und bestimmt zu fassen. Mit der textlichen Festsetzung 2.2, 3. Absatz wird eine Überschreitung der Gebäudehöhe für Dachaufbauten auf max. 1/3 der Fläche erlaubt. Wir gehen davon aus, dass es sich bei den Dachaufbauten nur um notwendige technische Dachaufbauten handelt (Überfahrten Aufzug, Lüftungsanlage etc.). Die textliche Festsetzung ist entsprechend zu ergänzen.
- 2. Die textliche Festsetzung 7.2 ist zu ändern. Die Schallschutzwand ist laut Immissionsgutachten notwendig, damit bei ordnungsgemäßem Betrieb des außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Drive-In-Restaurants das geplante nördlich angrenzende Wohnen überhaupt realisiert werden kann. Es ist daher eine Regelung aufzunehmen, dass die Lärmschutzwand erstellt werden muss, bevor ein Bauantrag für das Wohnen eingereicht wird, um zu vermeiden, dass aufgrund der Überschreitung der Lärmwerte das Vorhaben abgelehnt werden müsste.
- 3. In der textlichen Feststzung 8.3 ist für flache und flachgeneigte D\u00e4cher eine Begr\u00fcnung vorgeschrieben. Die textliche Festsetzung ist zur Herstellung der Eindeutligkeit um eine Definition bzgl. flachgeneigter D\u00e4cher (bis wieviel Grad soll ein Dach noch als flachgeneigt gelten) zu erg\u00e4nzen.
- Laut Plan und Begründung ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es fehlt jedoch eine textliche Festsetzung wie diese abweichende Bauweise sich gestalten soll.

zum Punkt wasserrechtliches GenehmigungsverfahrenDer Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zum Punkt verbindliche Verknüpfung der beabsichtigten Planung mit dem Bebauungsplan

Der Anregung wird (nicht) gefolgt (?).

→ Nachfragen bei Hr. Buch

zum Punkt 1. Dachaufbauten

Der Anregung wird gefolgt.

Der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

zum Punkt 2. Schallschutzwand

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Der Bebauungsplan setzt keine konkreten Nutzungen an einer konkreten Stelle fest. Die Festsetzung wird in Abstimmung mit dem RP Darmstadt umformiert, so dass der Zeitpunkt der Errichtung definiert ist.

zum Punkt 3. flache und flachgeneigte Dächer

Der Anregung wird gefolgt.

Der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

zum Punkt 4. Definition abweichenden Bauweise

Der Anregung wurde bereits gefolgt

Eine entsprechende textliche Festsetzung ist bereits vorhanden (siehe Textfestsetzung 3.1).

1..5



Aktenzeichen: 4.1-60030-17-TÖB-

14.03.2017 Datum: Seite:

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer

Ansprechparterini: nerr owe weger

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/în: 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 Allgemeine Schulträgeraufgaben Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.