Bebauungsplan Bahnhofstraße 64 + 66

1. Allgemeines

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden folgende Institutionen angeschrieben und erhielten die Möglichkeit zu einer Stellungnahme:

Amt für Bodenmanagement, Hessen Mobil, Kreisausschuss des Wetteraukreises, Kreisverwaltung des MKK, NABU Karben, RP Darmstadt, Stadt Karben, Stadt Karben Ausländerbeirat, Stadt Karben Stadtwerke, Avacon AG, Botanische Vereinigung für Naturschutz Hessen e.V., BUND Kreisverband Wetterau, BUND Landesverband Hessen, Deutsche Telekom, Hess. Ges. f. Ornithologie und Naturschutz, Hessisches Forstamt, Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie, Landesamt für Denkmalpflege, Baudenkmalpflege, Naturschutzbund Deutschland, NRM Rhein-Main, Ortsbeirat Groß-Karben (Hartmut Plewe), OVAG, Regionalverband, Stadt Karben Seniorenbeirat, Stadt Karben Stadtpolizei, Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, ev. Kirchengemeinde Groß-Karben und die kath. Pfarrgemeinde St. Bonifatius.

1.1. Liste der von der Stadt Karben erbetenen Stellungnahmen:	**1.2. Folgende TÖB haben im Rahmen der Beteiligung keine Stellungnehme abgegeben:** Der NABU Karben, die Stadt Karben, die AVACON AG, die Botanische Vereinigung für Naturschutz Hessen e.V., BUND Kreisverband Wetterau, der BUND Landesverband Hessen, die Deutsche Telekom, die Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, das Landesamt für Denkmalpflege (Baudenkmalpflege), der Naturschutzbund Deutschland, NRM Rhein-Main, der Ortsbeirat Groß-Karben, der Seniorenbeirat der Stadt Karben, die Stadtpolizei der Stadt Karben, der Zweckverband für die Wasserversorgung des Unteren Niddatals, die ev. Kirchengemeinde Groß-Karben und die katholische Pfarrgemeinde St. Bonifatius.

	1.3. Folgende TÖB gaben mit ihrer Stellungnahme ihr Einverständnis ohne Einwände zum Ausdruck: Das Amt für Bodenmanagement Büdingen, der Ausländerbeirat Karben, die Kreisverwaltung des Main-Kinzig-Kreises, die Stadtwerke der Stadt Karben, das Hessische Forstamt und der Regionalverband Rhein-Main.

	1.4. Folgende TÖB gaben mit ihrer Stellungnahme Hinweise, Bedenken oder Vorschläge ab, auf die im Einzelnen eingegangen wird: 2.1.Hessen Archäologie 2.2. OVAG-Netz 2.3. Hessen-Mobil 2.4. Regierungspräsidium Darmstadt (RP) 2.5. Wetteraukreis/Friedberg

22-AUG-2016 10:16 LFD Hessen Archäologie +49 611 6906137 S.01

hessen ARCHÄOLOGIE

Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege
Archäologieservice
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum

HESSEN

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden

Schnitzler + Fuchs Architekten
Robert-Bosch-Str. 62
61184 Karben

Aktenzeichen	
Bearbeiter/in	Dr. Sabine Schade-Lindig
	Bezirksarchäologie/Inventarisation
Durchwahl	0611 6906-176
Fax	0611 6906-137
E-Mail	s.schade-lindig@hessen-archaeologie.de
Ihr Zeichen	
Datum	17.08.2016

Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 212 „ Bahnhofstr. 64-66" in der Gemarkung Groß-Karben, Flur 1, mit folgenden Grundstücken:
Bahnhofstr. 64+64 a, Flurstück 515/2 + 517/26 u. Bahnhofstr. 66, Flurst. 516/1 + 517/27
Öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung gem. § 3 (2) BauGB und gleichzeitige Beteiligung der TöB gem. § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 12.08.2016, ihr Zeichen:

Im direkten Umfeld sind durch baubegleitende Untersuchungen vorgeschichtliche Siedlungen bekannt, deren Ausdehnung sich randlich in das hier angeführte Plangebiet erstreckt. In Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen fordern wir jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände. Wir versuchen vielmehr, eine möglichst kostengünstige und schnelle Lösung durch folgende rechtliche Hinweise und Auflagen zu ermöglichen, die in die textliche Festsetzung aufzunehmen sind:

1. Unsere Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen

2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

3. Sollten umfangreiche archäologische Befunde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Tel. 0611 6906-131, Fax 0611 6906-137
E-Mail: archaeologie.wiesbaden@hessen-archaeologie.de
www.hessen-archaeologie.de

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum B-Plan aufgenommen, siehe Begründung Pkt .P.

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege wurden 3 Hinweise gegeben:

2.1.1. Hessen Archäologie ist 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu informieren.

Abwägung:
2.1.1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
In der Begründung zum B-Plan wurde dies unter Pkt. P. Seite 22 aufgenommen,

2.1.2. Sollten Bodendenkmäler entdeckt werden, so ist Hessen-Archäologie umgehend zu informieren.

Abwägung:
2.1.2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
In der Begründung zum B-Plan wurde dies unter Pkt. P. Seite 22 aufgenommen,

2.1.3. Sollten umfangreiche archäologische Funde auftreten, so ist im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme zur Dokumentation vorzuschalten, deren Kosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen sind.

Abwägung:
2.1.3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
In der Begründung zum B-Plan wurde dies unter Pkt. P. Seite 22 aufgenommen,

22-AUG-2016 10:16 LFD Hessen Archäologie +49 611 6906137 S.02

HESSEN

hessen ARCHÄOLOGIE

Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege
Archäologieservice
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 3 im Text des B-Planes rechtlich festzusetzen. Im Übrigen werden gegen den vorgesehenen Bebauungsplan von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Sabine Schade-Lindig

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Tel. 0611 6906-131, Fax 0611 6906-137
E-Mail: archaeologie.wiesbaden@hessen-archaeologie.de
www.hessen-archaeologie.de

GESAMTSEITEN 02

ovag Netz

Wir für Oberhessen.
www.ovag-netz.de

ovag Netz AG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben

Wilfried Crepaldi
Planung & Projektierung - EL/Cr/KK

Telefon 06031 82-1337
Fax 06031 82-1636
E-Mail wilfried.crepaldi@ovag-netz.de
Datum 29.08.2016

Stadt Karben im Stadtteil Groß-Karben
Bebauungsplan Nr. 212 "Bahnhofstraße 64 - 66"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 0,4 kV-Kabel gelegt. Ebenso sind Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Zusätzlich sind von uns 0,4 kV-Hausanschlusskabel gelegt. Angrenzend sind 20 kV- Kabel vorhanden.
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.

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 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 gemäß Wegenutzungsvertrag.

Ebenso bitten wir die Stadt Karben die Grundstückseigentümer zu informieren, dass diese sich bei gewünschten Änderungen an den bestehenden Anschlüssen frühzeitig mit unserem zuständigen Netzbezirk in Verbindung setzen.

2.2. OVAG-Netz

Seitens der OVAG-Netz wurden mehrere Hinweise gegeben:

2.2.1. OVAG-Netz weist darauf hin, dass im näheren Bereich des Plangebietes sowohl 0,4 V-Kabel für Hausanschlüsse als auch Straßenbeleuchtung liegen und angrenzend auch 20 kV- liegen.

Abwägung:
Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen und wird in der Begründung unter Pkt. Q erwähnt

2.2.2. Bei Wasser- und Kanalarbeiten ist darauf zu achten, dass diese Kabel geschützt werden. Die diesbezüglichen Bestandspläne der Leitungen können bei OVAG-Netz angefordert werden.

Abwägung:
Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen und wird in der Begründung unter Pkt. Q erwähnt

2.2.3. Die v.g. Leitungen sind bei den anliegenden Arbeiten für Hausanschlüsse zu schützen.

Abwägung:
Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen und wird in der Begründung unter Pkt. Q erwähnt

Eine Aussage, wie ein Anschluss der geplanten Mehrfamilienhäuser an unser Netz ausgeführt werden kann, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistungen an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt werden. Zur Abstimmung, wie die Anschlüsse ausgeführt werden können, bitten wir Sie die Investoren zu informieren, dass diese sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 – in Verbindung setzen.

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

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen

HESSEN

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665. 63556 Gelnhausen

Magistrat der
Stadt Karben
Postfach 11 07
61174 Karben

Aktenzeichen 34c2-L3351-W012/02-BE13.01.2
Bearbeiter/in Reina Köper
Telefon 202
Fax 171
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de

Datum 02. September 2016

Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 212 "Bahnhofstraße 64-66", im Stadtteil Groß-Karben

Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB und Offenlage gemäß §3(2)BauGB

Schreiben der Architekten Fuchs und Schnitzler vom 12.08.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

derzeit erfolgt der Bau der Nordumgehung Groß-Karben im Zuge der L3351 und K246. Mit deren Inbetriebnahme wird der betreffende Abschnitt der Landesstraße 3351, über den die verkehrliche Erschließung des Plangebietes "Bahnhofstraße 64-66" gesichert werden soll, zur Gemeindestraße abgestuft.
Für den vorliegenden Bauleitplan bedeutet das, dass nach erfolgter Abstufung der Landesstraße 3351 zur Gemeindestraße die Stadt Karben allein über straßen- und verkehrsrechtliche Aspekte in diesem Straßenabschnitt entscheiden kann.

Da das Bauleitplanverfahren derzeit betrieben wird, ist die Zuständigkeit von Hessen Mobil noch gegeben.

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

1. *Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:*
   Mit dem Bebauungsplan sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für 4 Wohnhäuser auf 3 Baugrundstücken in Groß-Karben in der Bahnhofstraße 64 – 66 geschaffen werden. Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet mit insgesamt 7 unterschiedlichen Festsetzungsbereichen. Innerhalb des Plangebietes ist ein Teilabbruch vorhandener Gebäude für die Realisierung von Neubauten (gestaffeltes Mehrfamilienwohnhaus, Anbau Mehrfami-

Hessen Mobil
Gutenbergstraße 2-4
63571 Gelnhausen
www.mobil.hessen.de

Telefon: 06051/832-0
Fax: 06051/832-171
BIC: HELADEFFXXX

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
USt-IdNr.: DE811700237
IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512

Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
St.-Nr.: 043/226/03501
EORI-Nr.: DE1653547

2.3. Hessen-Mobil

Seitens Hessen-Mobil wurden folgende Hinweise und Anregungen gegeben:

2.3.1. Es wird empfohlen, die Elisabethenstraße stärker in das Verkehrserschließungskonzept einzubinden.

Abwägung:

2.3.1. Der Empfehlung wird nicht gefolgt,
da diese nicht sinnvoll umsetzbar ist. Die einzige Möglichkeit dieser Anregung nachzugehen wäre die Verkehrsschließung über eine sehr lange Privatstraße von der Elisabethenstraße.

Diese würde dann sowohl die Ruhe der im Planbereich liegenden bestehenden Wohngebäude als die der neuen Wohnungen vorhersehbar beeinträchtigen,

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

lienwohnhaus an das bestehende Gebäude Bahnhofstraße 66, zwei Einfamilienhäuser) vorgesehen. Die geplante Bebauung erfolgt zwei- bzw. dreigeschossig.
Die verkehrliche Erschließung soll über die Bahnhofstraße (Landesstraße 3351) innerhalb der Ortsdurchfahrt Groß-Karben über eine neue Tiefgaragenzufahrt zwischen den Gebäuden Nr. 64 und 64a sowie eine Grundstückszufahrt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zur Landesstraße 3351 sowie für einen Teilbereich über die Elisabetenstraße gesichert werden.
Die Landesstraße 3351 ist gemäß Straßenverkehrszählung 2010 täglich durchschnittlich mit 4962 Kfz belastet. Das Plangebiet befindet ca. 110m von dem sehr hoch belasteten Knotenpunkt L3351/L3202 (Gehspitze) entfernt.

Wir stimmen der getroffenen Flächenausweisung vor dem Hintergrund der zeitnah bevorstehenden Abstufung der Landesstraße 3351 zur Gemeindestraße zu.
Wir empfehlen die Gemeindestraße Elisabetenstraße in das Verkehrserschließungskonzept des Plangebietes stärker als in den Unterlagen derzeit beschrieben aufgrund der bestehenden sehr hohen Verkehrsbelastung auf der Bahnhofstraße und der infolge der geplanten höheren Grundstücksausnutzung hier zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehre des Gebietes mit einzubeziehen.
Rechtsgrundlage: §§ 1, 123 BauGB
§ 23 Abs. 3 und 4 HStrG

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von den Landesstraßen 3351 und 3202 ausgehenden Emissionen.
Die Stadt Karben hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.
Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2. *Fachliche Stellungnahme:*
   a) *Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands:*
   Seitens der DEGES erfolgt derzeit im Auftrag von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement der Bau der Nordumgehung Karben.
   b) *Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage: ./.*

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

2/2

2.3.2. Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Landstraßen L3351 und L3202 erhebliche Emissionen ausgehen, wobei die L3351 zur Gemeindestraße abgestuft werden wird, da die Nordumgehung sich in Fertigstellung befinde.

Abwägung:
2.3.2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Da die Nordumgehung inzwischen fertiggestellt ist, die Bahnhofstraße sich in der Sanierung befindet und die Herabstufung der Straße zur Gemeindestraße bereits erfolgt ist, hat dieser Hinweis keine Relevanz für das Plangebiet.

2.3.3. Durch die Stadt Karben ist sicherzustellen, dass mittels geeigneter Auflagen den zu erwartenden Emissionen der L3202 entgegen zu wirken sei und Hessen-Mobil keinerlei Forderungen gegen Lärm, Erschütterungen und Abgase übernehmen wird.

Abwägung:
2.3.3. Der Hinweis bezüglich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsemissionen durch die L3202 wird zur Kenntnis genommen und die sich daraus ergebenden Hinweise in die Festsetzungen zum B-Plan aufgenommen. Siehe hierzu Pkt Q-04 (Verkehrsrecht) der Begründung.

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Karben

Unser Zeichen: III 31.2-61d 02/01-127-

Ihr Ansprechpartner: Petra Langsdorf
Zimmernummer: 3.11
Telefon/ Fax: 06151 12 6328/12 8914
E-Mail: petra.langsdorf@rpda.hessen.de
Datum: 20. September 2016

Bauleitplanung der Stadt Karben, Groß-Karben
Bebauungsplan Nr. 212 „Bahnhofstraße 64-66"
Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus **regionalplanerischer Sicht** werden keine Bedenken gegen die geplante Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes innerhalb des im RPS/RegFNP 2010 festgelegten „Vorranggebietes Siedlung, Bestand" und der dort entsprechend dargestellten „Wohnbaufläche, Bestand" erhoben.

Es fehlt jedoch eine qualifizierte Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Dichtevorgaben (RPS/RegFNP 2010, Kap. 3.4.1). Entgegen der Ausführungen unter Ziffer E. auf S. 10 der Begründung des Bebauungsplans sind diese auch bei kleinräumigen „Briefmarkenplanungen" - unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung - zu betrachten und gemäß der Entscheidung des VGH Kassel vom 20. März 2014 (4 C 448/12.N) entsprechende Aussagen und Festsetzungen zu treffen. In diesem Zusammenhang mache ich auch auf mein Rund-Schreiben vom 4. Juli 2016 aufmerksam.

Aus **naturschutzfachlicher Sicht** wird mitgeteilt, dass von der Planung keine Schutzgebiete betroffen sind.

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

2.4. Regierungspräsidium Darmstadt (RP)

Seitens des RP wurden folgende Hinweise und Einwendungen gegeben:

2.4.1. Der Nachweis der Bebauungsdichte nach RPS/Reg FNP 2010,Kap 3.4.1, sowie unter Berücksichtigung des VGH Kassel vom 20.03.2014 (4C 448/12. N) und im Rundschreiben des RP vom 4.7.2016 hingewiesen.

Abwägung:

2.4.1. Der Anregung wird gefolgt.
Ein Nachweis der Bebauungsdichte WE/ha wird in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.
Der Bebauungsplan ist aufgrund des geringen Geltungsbereichs von 2620 m² als nicht raumbedeutsam zu bewerten. Um jedoch den regionalplanerischen Vorgaben zu städtebaulichen Dichtewerten Rechnung zu tragen, wurde der Bebauungsplan im Zusammenhang mit seiner umliegenden Bebauung betrachtet und die tatsächlich vorhandenen Werte der Bebauungsdichte vergleichbar umliegender Grundstücke herangezogen um einer besseren Einfügung der Planung in die vorhandene Bebauung Rechnung zu tragen. Die Einstufung erfolgt gemäß der Dichtevorgaben des RegFNP als:
" verstädterte Besiedlung im Einzugsbereich vorh. S- und U-Bahn-Haltepunkte
45 bis 60 je ha"

Siehe Pkt. E Überregionale Planungen WE-Schlüssel Seite 10 der Begründung.

Von Seiten der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** wird wie folgt Stellung genommen:

Aus der Sicht der Dezernate **41.2** (Oberirdische Gewässer, Renaturierung), **41.3** (Kommunales Abwasser) und **43.1** (Immissionsschutz – Lärm, Erschütterung, EMF) bestehen keine Bedenken.

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Aufgrund der in den Antragsunterlagen beschriebenen Schutzgebietsverordnung können Ge- und Verbote betroffen sein, die den Inhalt des Bebauungsplanes einschränken. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären.

Bodenschutz West

Nachsorgender Bodenschutz

Abwägungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält auf Seite 20 unter „O. Altlasten" die Aussage, dass innerhalb des Planungsgebietes keine Altlasten-Flächen in der Altlasten-Flächendatei registriert sind und dem Grundstückseigentümer noch der Stadt Altlastenflächen, Altlasten oder sonstige kontaminierte Flächen im Plangebiet bekannt sind.

Im Bereich des Plangebietes liegt laut Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen ein Altstandort. Der Altstandort hat die ALTIS-Nr. 440.012.020-001.011. Es handelt sich dabei um einen Altstandort einer Autoreparaturwerkstatt mit der Adresse Bahnhofstraße 64 in 61184 Karben, Gemarkung Groß-Karben, Flur 001, Flurstücke 515/2 und 516/1.

Der Planungsträger hat die Überarbeitung des Punktes „O. Altlasten" vorzunehmen. Von dem Altstandort einer Autoreparatur geht ein theoretisches Gefährdungspotential aus, dieses sollte im Sinne einer historischen Recherche betrachtet werden. Sollten sich daraus konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Bodenbelastung ergeben, wäre eine orientierende Untersuchung zur Überprüfung des Verdachts ratsam. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die Nachforschungspflichten, wie sie sich aus dem *Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, StAnz. 19/2002 S. 1753* ergeben.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB, Belange des Umweltschutzes (und damit die Auswirkungen auf den Boden) zu berücksichtigen, gilt auch in diesem Fall des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, bei dem keine Umweltprüfung erforderlich ist.

Es werden in der Begründung zum Bebauungsplan an verschiedenen Stellen Aspekte des vorsorgenden Bodenschutzes erwähnt. Es fehlt jedoch eine Klassifizierung der Erheblichkeit

2.4.2. Es wird auf die Sicherstellung einer ausreichenden Wasserversorgung, im Besonderen einer angemessenen Löschwassermenge hingewiesen.

Abwägung:

2.4.2. Der Hinweis bezüglich Wasserversorgung wird zu Kenntnis genommen. Eine diesbezügliche Anfrage bei den Stadtwerken ergab, dass im Planbereich ein Druck von 800 bis 1.600 l/Min mit ca. 5 bis 6 Bar sichergestellt ist.

Dem Hinweis ist in der Beschreibung bereits Rechnung getragen (s. Pkt. M./Wasser- und Löschwasserversorgung).

2.4.3. Es wird darauf hingewiesen, dass unter Pkt. O. Altlasten keine Altlasten angegeben wurden, obwohl dort unter der Altis-Nr. 440.012.020.001.011 der Altstandort einer früheren Auto-Werkstatt (Flur 001, Parzelle 515/2 und 516/1) eingetragen ist.
Es wird gefordert, dass auf Basis dieser Tatsache geeignete Recherchen erfolgen und eine Klassifizierung der Erheblichkeit gemäß der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen vorgenommen wird.

Abwägung:

2.4.3. Der Anregung wird gefolgt.
Um sicher zu sein, dass sich keine Altlasten innerhalb des Plangebietes befinden, wird durch den Vorhabenträger das sowieso geplante Bodengutachten vorgezogen beauftragt und der Stadt Karben sowie dem RP/Bodenschutz West vor Baubeginn zur Kenntnis gebracht. Sofern sich aus der Begutachtung Maßnahmen, z.B. für die Entsorgung von Altlasten ergeben sollten, werden auch diese Maßnahmen und Nachweise durch zugelassene Fachingenieure veranlasst und qualifiziert dokumentiert sowie danach der Stadt Karben und dem RP zur Kenntnis vorgelegt.

Ein entsprechender Vermerk wird in der Begründung zum B-Plan mit aufgenommen.
Siehe hierzu PKT. O. Altlasten / Bodenkontaminationen (Seite 21 der Begründung)

2.4.4. Vorsorgender Bodenschutz
Die Verpflichtung nach § 1 Abs.6 BauGB, Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen gilt auch im Fall des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB. Eine diesbezügliche Begründung wird gefordert .

Abwägung:

2.4.4. Der Anregung wird gefolgt.
Wie aus der Eingriffs-und Ausgleichsbilanz zu sehen ist, schließt die Berechnung mit 2.238 Biotopwertpunkten als Überhang im Plus ab.(Siehe Seite 17 Begründung und E/-Plan)
Dem vorsorgenden Bodenschutz ist damit Rechnung getragen
Siehe hierzu auch Pkt. 2.4.5 und Begründung Seite 16 Pkt. J

der Maßnahmen, eine zusammenfassende Bewertung und eine bodenbezogene Zusammenfassung. Daher möchte ich auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums hinweisen.

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

Aus den oben genannten Gründen bitte ich daher die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

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.

Von der **Bergaufsicht** wird mitgeteilt, dass als Datengrundlage für die Stellungnahme folgende Quellen herangezogen wurden:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Das Plangebiet wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt, was vermuten lässt, dass in diesem Bereich entsprechende Lagerstätten existieren. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über Tiefe und Ausbreitung der Lagerstätten vor. Ich weise darauf hin, dass die Möglichkeit einer CO_2-Ausgasung besteht, sollte die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen, sollten daher insbesondere während Aushubarbeiten CO_2-Freimessungen durchgeführt werden.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Ich weise darauf hin, dass diese Stellungnahme die fachlichen Anregungen meiner Dezernate, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt wird, beinhaltet.

2.4.5. Bewertung der Bodenfunktionen

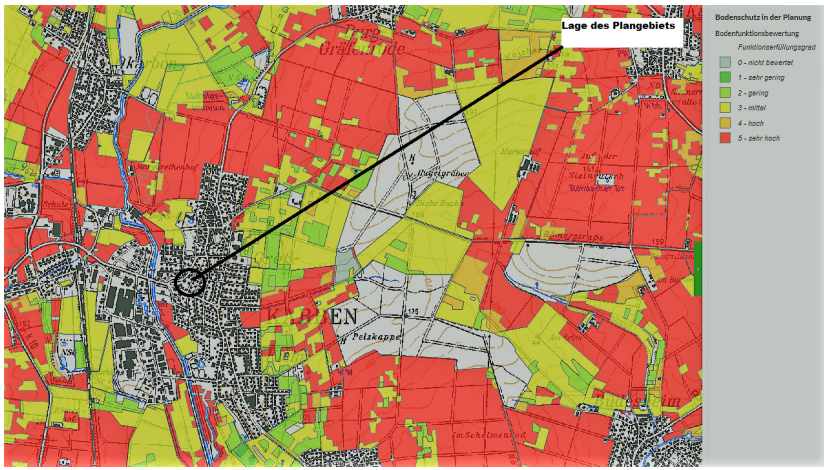
Die Bewertung von Bodenfunktionen nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist von besonderer Relevanz im Planungsverfahren. Nach Empfehlungen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO 2009) sowie der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung" (2011) sind insbesondere die Bodenfunktionen "Lebensraum für Pflanzen", "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" sowie "Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte" zu bewerten.

Zusätzlich zur Bewertung der Einzelfunktionen ist eine zusammenfassende bzw. aggregierende Bewertung von Bodenfunktionen im Sinne einer Gesamtbewertung für die Planungsverantwortlichen wichtig, um Konfliktpotenziale abschätzen zu können.

Die Flächen des Planungsgebietes sind eindeutig dem bereits bebauten Siedlungsbereich von Karben zuzuordnen. Im Bodenviewer des HLNUG ist dies nachvollziehbar dargestellt (s. nf Abb.). Böden mit hohen Schutzfunktionen liegen außerhalb der Siedlungsbereiche.

Abwägung:

2.4.5. Den Hinweisen zum vorsorgenden Bodenschutz wird wie folgt entsprochen:
Die Begründung zum b-Plan wird in Pkt. J ergänzt.(Seite 16)



Ausschnitt aus dem Hessenviewer (2016); Bewertung der Bodenfunktionen

- 4 -

Der **Kampfmittelräumdienst** wurde nicht beteiligt. Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes im Rahmen von Bauleitplanverfahren erfolgt ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln gegeben werden. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren sind keine Hinweise dieser Art enthalten. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftlich Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Eine **planungsrechtliche Prüfung** ist nicht erfolgt. Soweit diese gemäß § 6 bzw. § 10 BauGB erforderlich ist, kann sie erst nach Vorliegen des gesamten Abwägungsmaterials im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchgeführt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Petra Langsdorf

2.4.6. Es wird auf die Möglichkeit von CO2-Ausgasungen während der Erdarbeiten hingewiesen. Aus diesem Grund werden CO2-Freimessungen während der Aushubarbeiten empfohlen.

2.4.6. Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.4.7. Der Stadt Karben wird freigestellt, die Einschaltung des Kampfmittelräumungsdienstes im Vorfeld der Erdarbeiten einzufordern, sofern ihr entsprechende Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln vorliegen.

Abwägung:
2.4.7. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Schnitzler+Fuchs Architekten
Robert-Bosch-Str. 62
61184 Karben

Der Kreisausschuss
Strukturförderung und Umwelt
- Strukturförderung -
61169 Friedberg, Homburger Str. 17
http://www.wetteraukreis.de
0 60 31 / 83 – 0

Auskunft erteilt	Herr Dr. Fertig
Tel.-Durchwahl	06031-83 4100
E-Mail	johannes.fertig @wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax	06031-83 91 4100
Zimmer-Nr.	107
Aktenzeichen	4.1/3
Kassenzeichen	
Datum	08.09.2016

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Karben, Bebauungsplan Nr. 212, Bahnhofstr. 64-66

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Kommunalhygiene, Ansprechpartner: Herr Markus Goltz

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

FB 4 Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Im direkten Umfeld sind durch baubegleitende Untersuchungen vorgeschichtliche Siedlungen bekannt, deren Ausdehnung sich randlich in das hier angeführte Plangebiet erstreckt. In Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen fordern wir jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände. Wir versuchen vielmehr, eine möglichst kostengünstige und schnelle Lösung durch folgende rechtliche Hinweise und Auflagen zu ermöglichen, die in die textliche Festsetzung aufzunehmen sind:

1. Unsere Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen

2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

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.

2.5. Wetteraukreis/Friedberg

Seitens des Wetteraukreises wurden folgende Hinweise und Anregungen gegeben:

2.51. Der FB 4 (Archäologische Denkmalpflege)
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises Friedberg wurden 3 Hinweise gegeben:

2.5.1.1. Hessen-Archäologie ist 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu informieren.

Abwägung:
2.5.1.1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Die Übernahme in die Begründung erfolgt. (s. Pkt. P., Seite 22)

2.5.1.2. Sollten umfangreiche archäologische Funde auftreten, so ist im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme zur Dokumentation vorzuschalten, deren Kosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen sind.

Abwägung:
2.5.1.2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Die Übernahme in die Begründung erfolgt. (s. Pkt. P., Seite 22)

3. Sollten umfangreiche archäologische Befunde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner: Herr Michael Schwarz

Das Benehmen gemäß § 18 BNatSchG besteht, wenn Sie der Baugenehmigung das grüne Artenschutzblatt der Unteren Naturschutzbehörde in der aktuellen Fassung beifügen.

Wir weisen weiter darauf hin, dass Bauarbeiten während der Brut- und Setzzeit vermieden werden sollen.
Öffentliche Grünflächen sollten mit 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: Herr Peter Girschick

Gegen das beantragte Vorhaben haben wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken.

FD 4.5 Bauordnung, Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf werden folgende Anregungen und Bedenken geltend gemacht:

1. Inhalt dieses Bebauungsplanentwurf ist die Überplanung von insgesamt 4 Flurstücken (Haus Nr. 64, 64a, 66) in Groß-Karben. Der Planung beigefügt sind eine detaillierte Planung für Teilabbruch und Neubebauung dieses Bereiches. Wir gehen daher davon aus, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und nicht um eine Angebotsplanung handelt. Auf S. 7 der Begründung ist auch richtig von einem Vorhabenträger die Rede. Wir bitten das Verfahren entsprechend umzustellen.
2. Wir weisen weiterhin darauf hin, dass in einem Bebauungsplanverfahren keine Prüfung von konkreten Bauvorhaben durchgeführt wird.
   Ebenso sind Grundstücksgrenzen (vorhanden und geplant) nicht Bestandteil eines Bebauungsplans und damit keine Prüfungsgegenstand.

/..3

2.5.2. Der FB4.1.2. Naturschutz und Landschaftspflege

2.5.2.1. Die Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege weist auf die Beilage des grünen Artenschutzblattes hin.

Abwägung:
2.5.2.1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.5.2.2. Auf die Wahrung der Brut und Setzzeiten bei Durchführung der Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Abwägung:
2.5.2.2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.5.2.3. Es wird darauf hingewiesen, dass für Grünflächen artenreiches Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft zur Anwendung und Aussaat kommen soll.

Abwägung:
2.5.2.3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.5.3. Der FD 4.5. Bauordnung

2.5.3.1. Es wird darum gebeten, das Verfahren von einer Angebotsplanung auf ein Vorhabenbezogenes Verfahren zu ändern.

Abwägung:
2.5.3.1. Der Anregung wird nicht gefolgt,
Da es sich bei dem Vorhaben nicht um ein reines Vorhabenträgerprojekt handelt.
Als die Planung begann, war ursprünglich vorgesehen Haus Nr. 64, 64a und 66 zu vereinen in einem Projekt. Damit hätte man diesem Wunsch Rechnung tragen können.
Zum Jahreswechsel 2015/2016 veräußerten jedoch die Eigentümer des Hauses 66 ihr Anwesen an einen neuen Eigentümer und es wurde erforderlich, die gesamte Planung, dann ohne Haus Nummer 66, umzustellen.
Im Sommer 2016 trat dann der neue Eigentümer an die Stadt Karben heran und hatte den Wunsch im hinteren Grundstücksbereich eine grenzständige Doppelhaushälfte zu errichten. Die Stadt Karben bat darauf den Vorhabenträger und den planenden Architekten dies in die Festsetzung des B-Plans mit aufzunehmen.
Da das Projekt/die Projekte des Gesamtgeltungsbereichs sich nunmehr im Besitz mehrerer Eigentümer befinden, ist es NICHT möglich einen Gesamtvorhabenträger eindeutig zu benennen. Aus diesem Grunde kann dem Wunsch nach Umstellung von einer Angebotsplanung zum Vorhabenträgerprojekt aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht Rechnung getragen werden.

3. In der Begründung wird auf S. 11 ausgeführt, dass sich die geplante Bebauung in das städtebauliche Gesamtbild des Planungsbereiches einfügt. Dies ist aber weder von der Höhe der baulichen Anlagen noch von der Gestaltung her der Fall.
   a) Bzgl. der Höhe empfehlen wir, die Firsthöhe mindestens einen Meter niedriger anzusetzen als im Plan angegeben, um zu vermeiden, dass dieser neue Bebauungskomplex die vorhandene angrenzende Bebauung erheblich überragt. Die Festsetzungen zu den zulässigen Gebäudehöhen (Nr. I.2.1-2.5) sind entsprechend anzupassen.
   b) Bzgl. des Gesamtbildes bitten wir den dargestellten Anbau an das Gebäude Bahnhofstraße 66 zu überdenken. Das derzeitige Gebäude stellt zusammen mit dem Gebäudeteil Bahnhofstraße 64 ein harmonisch gestaltetes Doppelhaus dar. Die Ersatzbebauung für das Gebäude Nr. 64 hat nach dem Abbruch nichts mehr mit der dann übrig bleibenden Doppelhaushälfte (Bahnhofstraße 66) zu tun. Trotzdem wird die Neubebauung als Grenzbebauung (wie eine Doppelhaushälfte) geplant. Die Neubebauung nimmt in ihrem Hauptteil keine Elemente der übrig bleibenden Doppelhaushälfte auf. Sie überragt den übrig bleibenden Bestand in der Firsthöhe und Traufhöhe erheblich und zeigt eine komplett abweichende Dachgestaltung. Der Zwischenbau kann zwischen dem Altbestand und der Neubebauung nicht vermitteln (Abbildung Begründung S. 7)
4. Wir weisen darauf hin, dass die notwendigen Abstandsflächen der Gebäude untereinander und zu Grenzen – in einer offenen Bauweise mindestens 3m zur Grundstücksgrenze – einzuhalten sind.
5. Wir bitten um Überprüfung der Übereinstimmung der Ausführungen zu den Gebäudehöhen in der Begründung (S. 13) mit den textlichen Festsetzungen und den Festsetzungen im Plan (Nutzungsschablonen).
6. Im WA 2 wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es fehlt jedoch eine Begründung dafür.
   Weiterhin ist eine Baulinie festzusetzen, wenn zwingend an einer bestimmten Stelle gebaut werden soll.
7. Für den Bereich WA 3 ist eine offene Bauweise festgesetzt worden. Wir weisen darauf hin, dass in der offenen Bauweise mindestens 3m Abstandsfläche zur Grenze einzuhalten sind.
8. Für WA 6 und WA 7 ist jeweils die max. Firsthöhe mit dem unteren Bezugspunkt „über Gelände“ festgesetzt worden. Da in den anderen Bereichen jeweils N.N. Höhen festgesetzt wurden, bitten wir dies auch im WA 6 und WA 7 durchzuführen. Nur Festsetzungen von N.N.-Höhen sind eindeutig überprüfbar. Ein Bezug auf das natürliche Gelände (wobei in der Festsetzung die Ergänzung „natürliches“ Gelände fehlt) birgt Diskussionspotential. Weiterhin weicht die Festsetzung 2.4 bzgl. des unteren Bezugspunktes von den Eintragungen in der Nutzungsschablone ab (WA 7).
9. Wir empfehlen zur Klarstellung mittels einer Skizze eindeutig zu bestimmen, wo die Traufhöhe bei den verschiedenen Bauformen zu messen sind (Sattel- u. Pultdach, Gebäude mit Staffelgeschossen).
10. Wir weisen darauf hin, dass in einer offenen Bauweise kein grenzständiges Einfamilienhaus zulässig ist (Ausführung S. 11 2. Absatz unter F. Städtebau).
11. Wenn in einem Bebauungsplan andere Abstandsflächen als nach HBO vorgeschrieben festgesetzt werden (II.2.1), bedarf es einer ausführlichen Begründung. Diese fehlt.
12. Im Plan und unter der textlichen Festsetzung I.1.1 wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In der Begründung sind unter dem Punkt „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ aber Abweichungen von dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO erwähnt. Diese Abweichungen sind zum einen zu begründen und zum anderen in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.
13. Für die Erschließung von ebenerdigen Stellplätzen ist entlang der Baugebietsgrenze bzw. Baugrenze zu dem angrenzenden Flurstück 514/2 eine Zufahrt festgesetzt. Wir bitten zu überprüfen, welche Belastungen für das angrenzende Flurstück von dieser Zufahrt

/..4

2.5.3.2. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplanverfahren keine konkreten Prüfungen von geplanten Bauvorhaben durchgeführt werden und Grundstücksgrenzen ebenfalls nicht Gegenstand der Prüfung sind.

Abwägung:

2.5.3.2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, .

2.5.3.3a. Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus Sicht des Fachbereichs Bauordnung die geplante Bebauung sowohl hinsichtlich der Gestaltung als auch bezüglich der Höhe nicht in das städtebauliche Gesamtbild einordnen würde.

Abwägung:

2.5.3.3a. Der Anregung wird nicht gefolgt ,
Das Projekt fügt sich von der Höhe in die umgebende Bebauung ein. Es wird auf den rechtsgültigen B-Plan Nr. 202 „Alte Gärtnerei“, Bahnhofstraße 68 ... verwiesen.
Die angegebenen maximalen Firsthöhen des B-Plans Bahnhofstraße 64-66 entsprechen dem rechtskräftigen B-Plan 202 und wurden deshalb nach Rücksprache mit der Stadtplanung der Stadt Karben so auch für diese Planung übernommen.

2.5.3.3b. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gesamtbild des Anbaus (Haus Nr. 64 zu Nr. 66) nicht wie bisher, ein harmonisch gestaltetes Doppelhaus darstelle und die in der Begründung enthaltene, dargestellte Variante zwischen den beiden Baukörpern nicht vermittele bzw. diese nicht optisch zusammenführe.

Abwägung:

2.5.3.3b. Der Anregung wird gefolgt
Auf Grundlage der Anregung fand eine einvernehmliche Neuplanung der Fassade beider grenzständigen Häuser statt.
Die neue Gestaltung wurde in die Begründung auf Seite 7 eingefügt und wurde zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Karben einvernehmlich beschlossen.
Die bisherigen Planung wird durch zwei zeitgemäße Staffelgeschosslösungen in beiden Häusern ersetzt. Mittels Bauline wird ein Anbaugebot im Grenzbereich vorgegeben.

2.5.3.4. Es wird darauf hingewiesen, dass bei offener Bauweise zu Grenzen an jedem Gebäude mindestens 3,00 m Grenzabstand einzuhalten sind.

2.5.3.5. Es wird um Überprüfung der Höhen, als auch der Festsetzung der Nutzungsschablonen gebeten.

2.5.3.6. Im WA 2 wurde eine abweichende Nutzung festgesetzt. Hierfür fehlt die Begründung und es ist eine Baulinie festzusetzen wenn zwingend an einer bestimmten Stelle gebaut werden soll.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt.

2.5.3.7. Im WA 3 ist eine offene Bauweise festgesetzt worden. Es wird darauf hingewiesen, dass auch hier vergleichbar zu Pkt. 2.5.3.5. auf das Erfordernis von 3,00 m Grenzabstand hingewiesen wird. Der Anregung wird gefolgt.

Abwägung:

2.5.3.4. bis 2.5.3.7. Den Einwendungen wird dadurch Rechnungen getragen, dass in die Nutzungsschablone die Kennzeichnung „D“ im Dreieck für Doppelhaus aufgenommen wird, da hier eine andere Bauweise in Verbindung mit dem Bestand nicht möglich ist.

	2.5.3.8. Für die Geltungsbereiche der Nutzungsschablonen 6 und 7 wird empfohlen, die Firsthöhen mit einer NN-Höhe zu definieren um Diskussionspotential zu vermeiden. Abwägung: 2.5.3.8. Der Anregung wird gefolgt. Die NN-Höhen werden in die Nutzungsschablonen eingetragen. 2.5.3.9. Es wird empfohlen, mittels einer Schablonenskizze zu bestimmen, wo die Trauf- und Firsthöhen der einzelnen Dachformen (Sattel-, Pult- und Staffelgeschossdach) zu messen bzw. zu definieren sind. Abwägung: 2.5.3.9. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird in der Begründung zum B-Plan eine Schema-Schablone aufgenommen. 2.5.3.10. Es wird darauf hingewiesen, dass bei offener Bauweise kein grenzständiges Einfamilienhaus zulässig sei. (WA 07) 2.5.3.11. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Begründung erforderlich ist, sollten andere Grenzabstände als HBO erforderlich bzw. gewünscht sein. Abwägung: 2.5.3.10. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. bis Als Lösung wird in der Nutzungsschablone 07, vergleichbar Pkt. 2.5.4.-2.5.3.7., die 2.5.3.11. Kennzeichnung „D“ im Dreieck für „Doppelhaus“ aufgenommen. 2.5.3.12. Im Plan wurde ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In der Begründung sind unter dem Punkt „Genehmigungsrechtliche Festsetzungen“ Abweichungen vom Nutzungskatalog des §4 BauNVO benannt. Dies ist zu begründen und diese Begründung auch in die textlichen Festsetzungen des B-Plans aufzunehmen. Abwägung: 2.5.3.12. Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die Stadt Karben wurden diese Einschränkungen der Festlegungen ausdrücklich so gewünscht und in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung aufgenommen. Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Ortskern Groß-Karben. Die städtebauliche Struktur der gebauten Umgebung befindet sich im Wandel. Die ehemaligen Ortskernlagen stellen heute keine attraktiven Standorte für zeitgemäße Einzelhandels- und emittierende Gewerbe dar. Die Nutzungsstruktur wandelt sich zugunsten einer allgemeinen Wohnnutzung. Um dauerhaft Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden für das Plangebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Bedarf an Tankstellen ist zudem in zentraler Lage der Ortsteile Groß-Karben/Klein-Karben über 2 Tankstellen in unmittelbarer Nachbarschaft (Homburger Straße Nr. 50 + 64; Entfernung zum Plangebiet ca. 150 m bzw. 500 m) ausreichend gedeckt.“

ausgehen. Aus dem Plan geht nicht hervor, in welchem Umfang im hinteren Bereich ebenerdige Stellplätze angeordnet werden sollen.

14. Wir bitten zur Klarstellung zumindest festzusetzen, dass ebenerdige Stellplätze auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen zulässig sind. Wir empfehlen aber darüber hinaus, Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze" festzusetzen und deren Zulässigkeit auf diese Flächen und andere als überbaubar festgesetzten Flächen zu begrenzen.
15. Mit der textlichen Festsetzung I1.2 wird bestimmt, dass die GRZ durch unterirdische Anlagen (Tiefgarage) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Grundsätzlich ist aber nur eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50% zulässig. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 wäre dies max. 0,6 als Überschreitungsmöglichkeit. Es bedarf daher einer Begründung für die festgesetzte weitere Überschreitung. Als Ausgleich empfehlen wir die Festsetzung einer ca. 1m dicken Überdeckung der Tiefgarage.

FSt 4.5.0 Untere Denkmalschutzbehörde, Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer

Baudenkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

FSt 4.5.5 Brandschutzdienststelle - Vorbeugender Brandschutz, Ansprechpartner: Herr Michael Kinnel

Gegen den Bebauungsplan Nr. 212 „Bahnhofstr. 64-66" bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

1. Löschwasserversorgung

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

800 l/min.

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

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

Kann diese Löschwassermenge 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.

2. Hydranten

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

Folgende Abstände sind einzuhalten:

/..5

2.5.3.13. Zur Erschließung der ebenerdigen Stellplätze ist im Bereich der angrenzenden Parzelle 514/2 eine Zufahrt geplant. Es wird um Überprüfung gebeten, welche Belastung von dieser Zufahrt für das Nachbargrundstück ausgehen. Es wird beanstandet, dass aus den Plänen nicht hervorgehe, welchen Umfang die dort geplanten ebenerdigen Stellplätze haben.

Abwägung:

2.5.3.13. Der Hinweis bezüglich der Zufahrt wird zur Kenntnis genommen.
Der Anregung wird bezüglich der Darstellung der Stellplätze gefolgt.
Auf dem Nachbargrundstück befindet sich zur Zeit ebenfalls eine Garagenzufahrt mit einer grenzständigen Garage. Dahinter befinden sich unter Wahrung eines Grenzabstandes von 3,00 m die anzufahrenden 6 Stellplätze (s. Seite 12 der Begründung).

Die Stellplätze befinden sich ausschließlich zu der neu zu vermessenden Grenze im Bereich der Parzelle 515/2.Eine Störung des Nachbargrundstücks ist dadurch ausgeschlossen. Zusätzlich wird angemerkt, dass diesbezüglich im bisherigen Offenlegungsverfahren keine Einwände vorgetragen wurden.

2.5.3.14. Es wird zur Klarstellung gebeten, festzulegen, dass ebenerdige Stellplätze auch außerhalb der überbauten Flächen zulässig sind und diese als Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze festzusetzen, deren Zulässigkeit ist auf diese Flächen und andere als überbaubar festgesetzte Flächen zu begrenzen.

Abwägung:

2.5.3.14. Der Anregung wird gefolgt .

2.5.3.15. Da in Pkt. I1.2 bestimmt wird, die Festsetzung der GRZ II für Tiefgaragen und unterirdischen Bauwerke auf max. 0,8 begrenzt wurde, grundsätzlich jedoch nur eine 50 % Überschreitung der GRZ, bei 04 also 0,6 und nicht 0,8 als Überschreitungsmöglichkeit gegeben ist, bedarf es einer Begründung, warum eine Überschreitung auf 0,8 erforderlich ist.

Abwägung:

2.5.3.15. Der Anregung wird gefolgt
Die Begründung zum B-Plan wird hinsichtlich der planerischen Erfordernisse erläutert und insoweit ergänzt.

2.5.4. Der FB 4.5.5. (vorbeugender Brandschutz)

2.5.4.1. Es wird auf das Erfordernis einer ausreichenden Löschwassermenge mit 800 l/min sowie einem Druck von mind. 1,5 Bar hingewiesen.

Abwägung:

2.5.4.1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Dem Erfordernis zur Löschwasserbereitstellung wurde bereits Rechnung getragen. Dies wurde in der Begründung unter Pkt. M. Wasser-/Löschwasserversorgung der Begründung Rechnung getragen. Siehe hierzu auch Pkt. 2.4.2.

- 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.

3. 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.

Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Eva Langenberg

2.5.5. Sonstige Maßnahmen:

2.5.5.1. Es wird darauf hingewiesen, dass (Anmerkung: interne) Straßen so zu befahren sein müssen, dass diese durch Fahrzeuge mit einer zulässigen Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten zu befahren sind.

Abwägung:
2.5.5.1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.5.5.2. Auf die Musterrichtlinie der ARGEBAU vom Juli 1998 („Flächen für Feuerwehr") wird verwiesen.

Abwägung:
2.5.5.2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.5.5.3. Unterflurhydranten sind so anzuordnen, dass diese durch den ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.

Abwägung:
2.5.5.3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schlussanmerkung:

Die eingehenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden durch den Unterzeichner, Herrn Volker Fuchs, Dipl.-Ing., Schnitzler + Fuchs Architekten, zur Kenntnis genommen und in der vorangegangenen Abwägung zusammengestellt.

Karben, den 01. Oktober 2017