Amt für Bodenmanagement Büdingen

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstrasse 33, 63654 Büdingen

Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8

61118 Bad Vilbel

Geschäftszeichen (im Antwortschreiben bitte angeben)
22.2-BD-02-06-03-02-B-2017#072
Bearbeiter Axel Lott
Telefon 06042-9612 7429
Fax 06042-9612 7111
E-Mail Axel.Lott@hvbg.hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom 05.07.2017
Datum **17.07.2017**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim
1. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 228 „Alte Straße / Höhenweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Änderung des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
   - Keine Einwendungen
2. Fachliche Stellungnahme:
   - Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
   - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
   - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt.
   - Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.
   - In Ihren Karten verwenden Sie die Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation als Kartengrundlage. Durch das Akzeptieren des Ihnen beim Abruf dieser Daten eingeräumten Verwendungsrechtes für die amtlichen Daten haben Sie sich verpflichtet, einen Hinweis auf den Rechteinhaber in Ihre Produkte aufzunehmen. Bitte ergänzen Sie zukünftig alle Kartendarstellungen, in denen Sie die Geobasisdaten verwenden, um den folgenden Hinweis:
     „Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Serba)

63654 Büdingen, Bahnhofstrasse 33
Telefon: (06042) 9612-0
Telefax: (0611) 327605-100
E-Mail: info.afb-buedingen@hvbg.hessen.de

Gütesiegel Familienfreundlicher Arbeitgeber Land Hessen

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Beschlussvorschlag

Der Hinweis auf die Datengrundlage wird mit dem vollständig montierten Bebauungsplan redaktionell berücksichtigt. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.

hessen ARCHÄOLOGIE
Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege
Archäologieservice
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden

Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

HESSEN

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 06.07.2017

Stadt Karben, Stt. Kloppenheim
Bebauungsplan 228 „Alte Straße/ Höheweg“ 1.Änderung + Erweiterung
Offenlage gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom: 05.07.2017, Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

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

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschluss erforderlich. Der Hinweis auf die Stellungnahme der Baudenkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Die Behörde ist am Verfahren beteiligt.

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
POSTFACH 10 01 64, 76231 KARLSRUHE

Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

PTI 34, Ref PB3 Dieter Apel
+49 6181 89-8211
08.08.2017
Bebauungsplan 228 "Alte Straße / Höhenweg" 1. Änderung + Erweiterung, Karben, Kloppenheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH , die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Änderungen oder Erweiterungen an unseren Anlagen aufgrund des vorgelegten Bebauungsplanes sind nicht erkennbar.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Sven Heuseler

i.A. Dieter Apel

Kein Beschluss erforderlich. Der Hinweis auf vorhandene Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen

HESSEN

DURCHSCHRIFT

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

Magistrat der
Stadt Karben
Postfach 11 07
61174 Karben

Aktenzeichen 34c2-17-0588-BE13.01.2

Bearbeiter/in Reina Köper
Telefon (06051) 832 202
Fax (06051) 832 171
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de

Datum 10. August 2017

Bauleitplanung der Stadt Karben
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.228 "Alte Straße / Höhenweg", im Stadtteil Kloppenheim

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

Schreiben des Stadtplanungs- und Architekturbüros Dr. Thomas vom 05.07.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus straßenrechtlicher Sicht bestehen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur vorgelegten Bauleitplanung keine planrelevanten Einwende.

Gegenüber den Straßenbaulastträgern der umliegenden klassifizierten Straßen (Bundesstraße 3, Kreisstraße 10, Landesstraße 3205) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

Wir bitten Sie, uns nach Inkraftsetzung eine Ausfertigung (beglaubigte Kopie) des genehmigten und veröffentlichten Bauleitplanes zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

Der Hinweis, dass keine Ansprüche gegen Verkehrsimmissionen gegenüber dem Straßenbaulastträger bestehen, wird in die textlichen Ausführungen der Planung aufgenommen. Planungsrechtliche Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.

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

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

Absender dieses Schreibens:

Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AKH
Ritterstr. 8
61118 Bad Vilbel

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

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

Bebauungsplan Nr. 228 1. Änderung+Erweiterung „Alte Straße/Höhenweg", Stadt Karben

13.07.2017

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.

Die o.a. Planung dient im Wesentlichen der planungsrechtlichen Sicherung/ Aktualisierung des Bestandes. Dazu werden folgende Anregungen/Bedenken geäußert.
Bei der Neugestaltung und Ausrichtung der Dachflächen sollte dringend empfohlen werden:
1. dass eine Nutzung von Solar- und/oder PV-Anlagen
2. bei Flachdach und geringer Dachneigung eine Dachbegrünung vorzuziehen ist.

Besonderes Augenmerk sollte auf die notwendige Erweiterung der Stellplätze gerichtet werden, da die alte Stellplatzsatzung noch von anderen Bedingungen (Größe/Anzahl) ausgeht.

Die denkbare und im Sinne des Bodenschutzes auch zu begrüßende Nachverdichtung zwischen der Straße „Am Kirchfeld" und der Bahnhofstraße (Fl.St. 68/14 und 68/23) greift aber in nennenswerte Grünbereiche mit markantem Baumbestand ein (vgl. auch Begründung S. 6/7). Dies könnte zu Konflikten mit dem gesetzlichen Artenschutz führen, der unabhängig von Innenbereichsentwicklung oder Bestandsbebauung immer zu beachten ist.
Um hier die Bauherren nicht unerwartet in Konflikte geraten zu lassen, empfehlen wir, unter Pkt. 2 - Allgemeine Hinweise - der Textfestsetzungen eine auch in anderen BPlänen der Stadt Karben verwendete Formulierung einzufügen, die Bauherren auf den Umgang mit dem Artenschutz hinweist (z.B. BPlan Nr. 206, Pkt. C 5).
Normalerweise sollten allerdings die Belange des Artenschutzes im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens abgearbeitet werden, weil nur in diesem Fall die Anforderungen des Artenschutz- § 44 Bundesnaturschutzgesetz frühzeitig erfüllt werden können. Die Verlage-

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Planungsrechtliche Auswirkungen auf die Planung in Form von Festsetzungen ergeben sich daraus nicht.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Planungsrechtlich Auswirkungen ergeben sich nicht, da bei zukünftigen Planungen ohnehin die aktuell geltenden Satzungen zu berücksichtigen sind.

rung der Artenschutz-Prüfungen in den Zeitraum nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann zu ganz erheblichen Verzögerungen der Bauvorhaben führen.

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

Dr. Karl Schneider gez.Ulrike Loos

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Beschlussvorschlag

Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen und durch einen Allgemeinen Hinweis berücksichtigt. Planungsrechtliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Für die im Rahmen des Verfahrens angeregte Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden wird eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme für die dort befindlichen Gartenbereiche erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung gehen in die textlichen Ausführungen des Bebauungsplans ein.

Begründung

Die Belange des Artenschutzes sind zweifellos bei jeder neuen Bauleitplanung zu klären. Allerdings ist in diesem speziellen Fall folgendes anzumerken:

- eine bauliche Nutzung wäre aufgrund der rechtskräftigen Planung in gleichem Umfang ohne weiteres möglich, da an den baulich nutzbaren Flächen nichts verändert wurde,

- es handelt sich somit nicht um einen zusätzlichen “Neueingriff“,

- eine artenschutzrechtliche Vorabprüfung wurde daher nicht vorgenommen.

Im Rahmen der einzelnen Bauanträge ist allerdings sicher zu stellen, dass Verbotstatbestände vermieden werden. Zur Klarstellung wird ein allgemeiner Hinweis in den Textteil der Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Darüber hinaus werden die Auswirkungen durch die Erweiterung um die Gartenflächen im Süden des Geltungsbereichs im Sinne des Artenschutzes geprüft. Ggf. erforderliche Maßnahmen werden im planungsrechtlich möglichen Umfang festgesetzt.

ovag Netz

Wir für Oberhessen.
www.ovag-netz.de

ovag Netz AG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

Büro Dr. Thomas
Stadtplaner + Architekt AKH
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

Wilfried Crepaldi
Planung & Projektierung - EL/Cr/KK

Telefon 06031 82-1337
Fax 06031 82-1636
E-Mail wilfried.crepaldi@ovag-netz.de
Datum 18.07.2017

Stadt Karben im Stadtteil Kloppenheim
Bebauungsplan Nr. 228 "Alte Straße / Höhenweg" - 1. Änderung und Erweiterung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 0,4 kV-Kabel und Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Bei Bedarf können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht zusätzlich die Möglichkeit der örtlichen Einmessung.

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 einer gewünschten Änderung am bestehenden Anschluss frühzeitig mit unserem zuständigen Netzbezirk in Verbindung setzen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise zu den vorhandenen Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Auf die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen im Bereich vorhandener Versorgungsanlagen wird textlich hingewiesen. Der Allgemeine Hinweis 2.3 und die Begründung werden ergänzt.

Begründung

Der Hinweis, dass im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, wird noch ergänzt. Die Hinweise auf die vorhandenen Anlagen und die Erläuterungen in der Begründung dienen der Klarstellung.

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

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

Für den Fall, dass Erschließungsarbeiten notwendig werden, bitten wir zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung dieser Arbeiten 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 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Crepaldi
ovag Netz AG

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, die Hinweise auf die Stellungnahme zur Wasserversorgung, zu möglichen Ausgleichsflächen und den Erschließungsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Von: **Brichet, Yvonne, WP** brichet@ovag.de
Betreff: Stellungnahme Karben-Kloppenheim BP 228
Datum: 28. Juli 2017 um 09:55
An: steinbacher@buerothomas.com

WB

Sehr geehrte Frau Steinbacher,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 06.07.2017 teilen wir Ihnen mit, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 228 „Alte Straße / Höhenweg" in Karben /Kloppenheim wassertechnischen Anlagen unseres Unternehmens betroffen sind.

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

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

Wir bitten um Beachtung der Freizeichnungshinweise sowie Wasserleitungsschutzanweisung.

Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung bitten wir um rechtzeitige Verständigung Tel.: 06402/511-0.

Diese Planauskunft verliert 2 Monate nach Auskunftserteilung Ihre Gültigkeit.

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

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. (FH)
Yvonne Brichet
Wasser – Planung / Fortleitung

Oberhessische
Versorgungsbetriebe AG
Wasserwerk Inheiden
OVAG-Straße 21
35410 Hungen-Inheiden

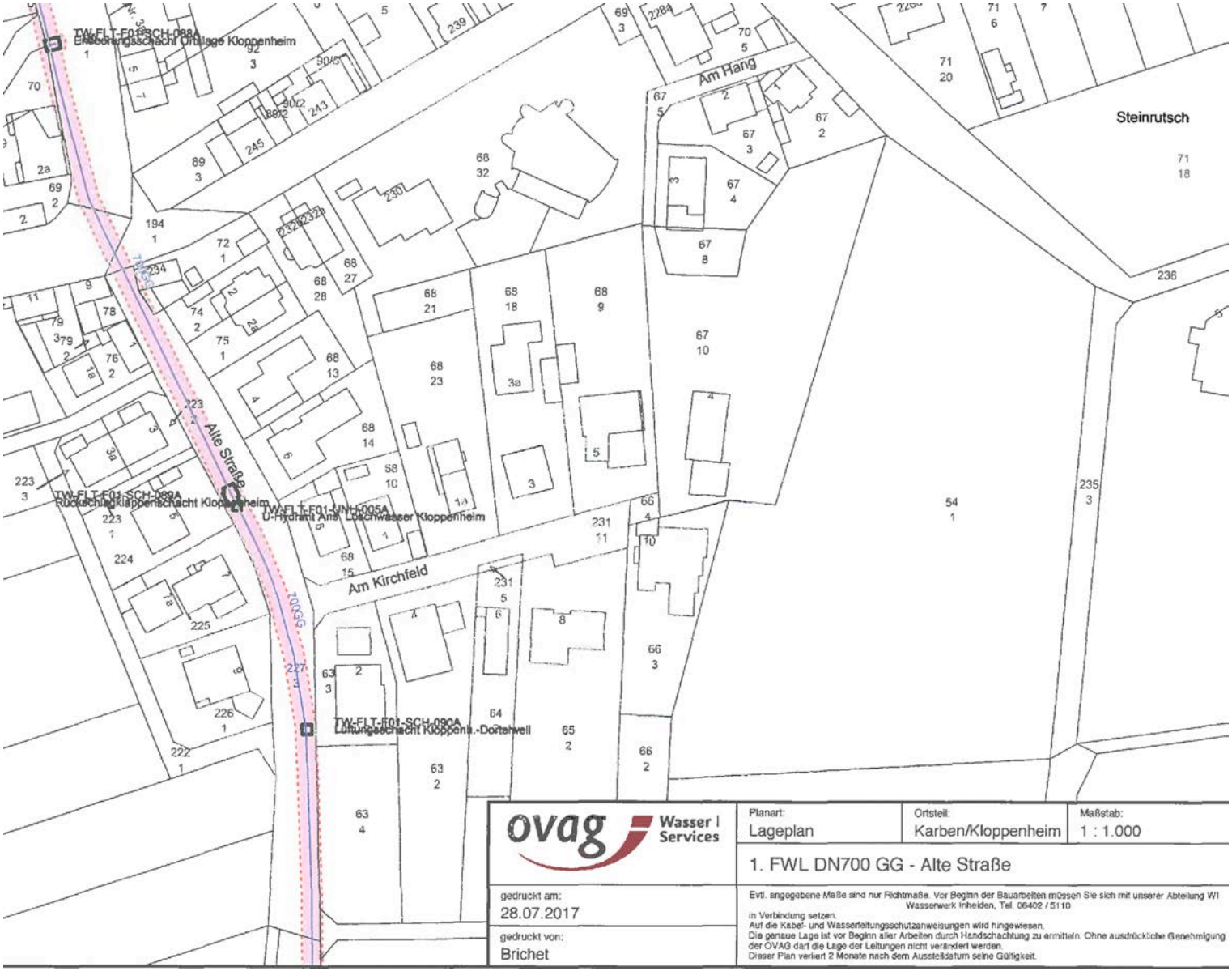
Telefon: 06402 511-417
Telefax: 06402 511-429
Mobil: 0172 8307407
brichet@ovag.de
www.ovag-wasser.de

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zur Fernwasserleitung werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Planungsrechtliche Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.

Begründung

Die bezeichnete Leitung verläuft auch mit der Änderungsplanung unter den öffentlichen Verkehrsflächen. Eine planungsrechtliche Veränderung erfolgt somit nicht. Die erforderlichen Abstimmungen im Rahmen von Erdarbeiten bleiben unberührt.


TW-FLT-F01-SCH-088A
Entleerungsschacht Ortslage Kloppenheim
Am Hang
Steinrutsch
Alte Straße
TW-FLT-F01-SCH-089A
Rückschlagklappenschacht Kloppenheim
TW-FLT-F01-UNH-005A
U-Hydrant Anst. Löschwasser Kloppenheim
Am Kirchfeld
TW-FLT-F01-SCH-090A
Lüftungsschacht Kloppenh.-Dotzelwell
ovag
Wasser | Services
Planart:
Lageplan
Ortsteil:
Karben/Kloppenheim
Maßstab:
1 : 1.000
1. FWL DN700 GG - Alte Straße
gedruckt am:
28.07.2017
gedruckt von:
Brichet
Evtl. angegebene Maße sind nur Richtmaße. Vor Beginn der Bauarbeiten müssen Sie sich mit unserer Abteilung WI Wasserwerk Inheiden, Tel. 06402 / 5110 in Verbindung setzen.
Auf die Kabel- und Wasserleitungsschutzanweisungen wird hingewiesen.
Die genaue Lage ist vor Beginn aller Arbeiten durch Handschachtung zu ermitteln. Ohne ausdrückliche Genehmigung der OVAG darf die Lage der Leitungen nicht verändert werden.
Dieser Plan verliert 2 Monate nach dem Ausstellsdatum seine Gültigkeit.

Polizeipräsidium Mittelhessen
Direktion Verkehrssicherheit/Sonderdienste
Regionaler Verkehrsdienst Wetterau

HESSEN

Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, Grüner Weg 3, 61169 Friedberg

Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

per E-Mail an:
info@buerothomas.com

Aktenzeichen ERS/0779901/2017
Bearbeiter Herr Bockmeier
Durchwahl 06031 / 601-185
Fax 06031 / 601-187
E-Mail eugen.bockmeier@polizei.hessen.de
Ihr Zeichen
Ihr Schreiben vom 06.07.2017
Datum 14.07.2017

Stadt Karben – Stadtteil Kloppenheim

Bebauungsplan Nr. 228 „Alte Straße / Höhenweg“ 1. Änderung + Erweiterung

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

Der Regionale Verkehrsdienst Wetterau hat die Planunterlagen zur Kenntnis genommen und erhebt aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Einwände hinsichtlich der oben genannten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans.

Im Auftrag

(Bockmeier)
Polizeioberkommissar

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Änderungsplanung vorgebracht werden.

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Marion Steinbacher
Ihre Nachricht: 06.07.2017
Unser Zeichen: hs

Ansprechpartnerin: Frau Honsberg
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1536
Telefax: +49 69 2577-1528
Honsberg@region-frankfurt.de

18. Juli 2017

Karben 7/17/Bp
Bebauungsplan Nr. 228 "Alte Straße / Höhenweg" 1. Änderung und Erweiterung
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet überwiegend als „Wohnbaufläche, Bestand" dargestellt.
Die im Rahmen einer Abrundungssatzung bebaute Parzelle am südöstlichen Rand liegt auf einer Fläche, die als „Grünfläche - Sportanlage..." sowie „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" dargestellt ist. Diese Abweichung betrifft aufgrund der geringen Flächengröße nicht die Grundzüge der Planung.
Der Bebauungsplan kann als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

G. Honsberg

Gisela Honsberg
Bereich Flächennutzungs- / Landschaftsplanung

Beschlussvorschlag

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zur Planänderung aufgenommen. Planungsrechtliche Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Groß Karben

Unser Zeichen:	**Az. III31.2- 61d 02/01-131-**
Ihr Zeichen:	
Ihre Nachricht vom:	
Ihre Ansprechpartnerin:	Martin Friedrich
Zimmernummer:	4.036
Telefon:	06151/ 126129
FAX:	06151/ 128914
E-Mail:	m.friedrich@rpda.hessen.de
Datum:	15.08.2017

Bauleitplanung der Stadt Karben
1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 228 „Alte Straße Höhenweg“
Stellungnahme gemäß §3(2) BauGB
Schreiben des Büros Dr. Thomas vom 5.07.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes und die geringfügige Erweiterung nach Osten sind für die regionalplanerisch zu vertretenden Belange nicht von Bedeutung. Es werden hierzu keine Bedenken vorgebracht.

Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen, deshalb verweise ich hinsichtlich der naturschutzfachlichen Beurteilung auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.

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

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:

Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks 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.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da zu den regionalplanerischen und naturschutzfachlichen Belangen keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Planungsrechtliche Auswirkungen ergeben sich daraus nicht. Die Begründung wird um Hinweise zur Wasserversorgung ergänzt.

Begründung

Ein Hinweis auf das Schutzgebiet ist bereits in den allgemeinen Hinweisen des Bebauungsplans enthalten. Details wären im Rahmen der Ausführungsplanung zu klären. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass in dem weitgehend bebauten Bereich die Wasserversorgung auch für die kleine Gebietserweiterung – die im Rahmen der Abgrenzungssatzung ohnehin bereits möglich war – gesichert werden kann. Die Planänderung ermöglicht keine übermäßig zusätzliche Ausnutzung. Von Seite der Stadtämter waren dazu keine Bedenken geäußert worden.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten, weshalb sie entsprechend zu ergänzen sind.

Bodenschutz:

Nachsorgender / vorsorgender Bodenschutz

Abwägungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes enthält auf Seite 6 unter „3.4 Sonstige planungsrechtliche Zusammenhänge" unter „Altlasten/Bodenfunde/Kampfmittel" die Aussage, es ist davon auszugehen, dass durch die bereits vorhandene bauliche Nutzung im Plangebiet nicht mit grundsätzlich neuen Erkenntnissen zu den Themen Altlasten, Bodenfunde und Kampfmittel zu rechnen ist.

Ich möchte auf die Nachforschungspflichten hinweisen, 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.

Der Hinweis zur Nachforschungspflicht wird zur Kenntnis genommen. Planungsrechtliche Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.

Begründung

Im Rahmen der Bauleitplanung hat sich kein Verdacht auf Bodenbelastungen ergeben. Falls im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten gefunden werden sollten, ist das in den textlichen Hinweisen formulierte Vorgehen zu beachten.

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 § 13 BauGB bei dem keine Umweltprüfung erforderlich ist.

Ich möchte 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.

Die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Planungsrechtliche Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.

Begründung

Durch die Planänderung werden keine neuen Bauflächen vorbereitet, die einen maßgeblichen Neueingriff in den Boden hervorrufen. Eine bauliche Nutzung war im gesamten Plangebiet und gleichen Umfang bereits durch die rechtskräftigen Satzungen (Bebauungsplan und Abgrenzungssatzung) möglich. Weder die überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen noch die Grundflächenzahlen wurde erhöht. Angepasst wurden mit der Planänderung lediglich die Geschossflächenzahlen und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in Teilbereichen. Dies wiederum ist ganz im Sinne des Bodenschutzes, da auf der gleichen Grundfläche eine höhere Gesamtausnutzung erreicht werden kann. Durch die Nachverdichtung wird dem Belang, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung getragen.

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.

Im Auftrag

gez.
Martin-M. Friedrich

Kein Beschlussvorschlag erforderlich. Die Bitte zur Übersendung der rechtskräftigen Planung wird zu gegebener Zeit berücksichtigt.

Wetteraukreis

Der Kreisausschuss

Strukturförderung und Umwelt

61169 Friedberg/H., Homburger Straße 17
http://www.wetteraukreis.de

Telefon: 06031 83-0

Wetteraukreis - Postfach 10 06 61 - 61167 Friedberg

Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

Auskunft erteilt	Herr Sperling
Tel.-Durchwahl	83-4100
Fax / PC-Fax	06031 83-914100
E-Mail	christian.sperling@wetteraukreis.de
Zimmer-Nr.	107 b
Anschrift	Homburger Straße 17
Aktenzeichen Kassenzeichen	4.1-60176-17-TÖB-
Datum	07.08.2017

Az.: 60176-17-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)

Vorhaben: Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) 228 "Alte Straße / Höhenweg" – 1. Änderung+Erweiterung
Gemarkung: Karben-Kloppenheim
Flur: 7
Flurstück: 68

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Kommunalhygiene
Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz
Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

FD 4.1 Archäologische Denkmalpflege
Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal
Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

FSt 2.3.6 Brandschutz
Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich
Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

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.

Kein Beschlussvorschlag zu 2.3.2 Kommunalhygiene und 4.1 Archäologische Denkmalpflege erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Beschlussvorschlag zu 2.3.6 Brandschutz

Die Hinweise zum Brandschutz werden als Allgemeine Hinweise redaktionell in die Planänderung aufgenommen.

Begründung

Weitere Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht, da das Plangebiet ohnehin weitestgehend bebaut ist und davon auszugehen ist, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist.

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.

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.

Beabsichtigte eigene Planungen:
Gegen das oben genannte Verfahren haben wir aus der Sicht von uns zu vertretenden Belange keine Bedenken. Wir weisen jedoch darauf hin, dass der BPlan nach wie vor die Flurstücke 63/4, 63/2, 64/2 und 65/2 durchschneidet. Auf den genannten Flurstücken, welche außerhalb des BPlan Gebiets liegen, sind diverse Gartenhütten, Pools und andere Bauten zugehörig zu den Anliegern (inkl. auf Flurstück 64/3). Wir regen deshalb an, die aufgeführten Grundstücke komplett in den BPlan mit aufzunehmen, da ansonsten zu den illegalen Bauten inkl. den Einfriedungen Anhörungsverfahren eingeleitet werden müssten.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Beschlussvorschlag zu 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Hinweis wird berücksichtigt, der Geltungsbereich wird um die Gartenflächen bis zur Wegeparzelle 366 im Süden erweitert und als private Grünfläche - Garten festgesetzt.

Begründung

Mit der Erweiterung um die Gartenflächen ergibt sich eine eindeutige Abgrenzung des Geltungsbereichs im Süden. Darüber hinaus können die Gärten und die dort bereits vorhandenen Nutzungen geregelt werden.

Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60176-17-TÖB-
Datum: 07.08.2017
Seite: 3

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

FD 4.2 Landwirtschaft,
Ansprechpartner/in: Frau Silvia Bickel
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

FD 4.5 Bauordnung
Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz
Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:
Mit der textlichen Festsetzung 1.5 sollen " im östlichen Teilbereich des Plangebietes (sind) Bauteile und Nebenanlagen wie Carports oder Überdachungen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen.....bis an die Grundstücksgrenze zulässig" werden. Diese Festsetzung ist in der gewählten Formulierung nicht zulässig.
In § 23 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 HBO wird genau definiert, welche baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen bzw. in den Abstandsflächen zulässig sein können. Darüber hinaus können keine gesonderten Festsetzungen getroffen werden. § 6 Abs. 11 HBO bezieht sich ausschließlich auf die Tiefe der Abstandsflächen nicht auf deren Nutzung.
Desweiteren sind Festsetzungen eindeutig und bestimmt zu fassen. Der Begriff "im östlichen Teilbereich" ist nicht bestimmt genug.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz
Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer
Keine Einwendungen.

FB 5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben
Ansprechpartner/in: Herr Welf Kunold
Der Wetteraukreises als Schulträger macht folgende Bedenken geltend.

Die Grundschule in Kloppenheim ist auch nach der Erweiterung, deren Baubeginn in 2018 liegt, an der Kapazitätsgrenze. Eine eventuell notwendige weitere Klassenbildung ist nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christian Sperling

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschlussvorschlag zu 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz, 4.2 Landwirtschaft und 4.5.0 Denkmalpflege erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Beschlussvorschlag zu 4.5 Bauordnung

Die Anregung, die Festsetzung 1.5 zu konkretisieren, wird berücksichtigt. Im Sinne einer eindeutigen Festsetzung wird eine zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan vorgenommen. Ergänzt wird dies durch eine textliche Festsetzung, nach der in der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze und Carports, Stellplätze und Carports zulässig sind, ohne Abstandsflächen gem. § 6 HBO auszulösen.

Begründung

Die Festsetzungen verdeutlichen den Planungswillen und sind mit den Ergänzungen ausreichend bestimmt.

Der Hinweis auf die Kapazitätsgrenze der Grundschule in Kloppenheim wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht.

Begründung

Die Feststellung hat keine Auswirkungen auf die Planung, da sich von der Änderungsplanung direkt kein erhöhter Bedarf an Grundschulplätzen ableiten lässt.