



BEBAUUNGSPLAN NR. 195
'SAUERBORNSTRAßE'
(1. ÄNDERUNG)
Stadt Karben,
Stadtteil Petterweil

AUSWERTUNG DER EINGEGANGENEN
STELLUNGNAHMEN

im Rahmen der

Öffentlichen Auslegung

gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13a Abs. 2 sowie mit
§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

sowie der

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 13a Abs. 2 sowie mit
§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Stand: 09.01.2018



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

Bebauungsplan Nr. 195 'Sauerbornstraße' (1. Änderung) **Stadt Karben, Stadtteil Petterweil**

A. Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13a Abs. 2 BauGB sowie mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Mit Schreiben vom 13.11.2017 wurden die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 20.12.2017 gebeten.

1. Botanische Vereinigung für Naturschutz Hessen e.V., Herrn Dr. Jörg Weise, Schiffenberger Weg 14, 35435 Wettenberg
2. BUND, Kreisverband Wetterau, z. Hd. Herrn Dieter Nölle, Schloßstraße 72, 61184 Karben
3. BUND, Landesverband Hessen e.V., Geleitstraße 14, 60599 Frankfurt
4. Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen e.V. Verteilerstelle Götz, Erbsmühler Weg 25, 61276 Weilrod
5. Hessen mobil Gelnhausen, Gutenbergstr. 2-4, 63571 Gelnhausen
6. Hessische Gesellschaft für Ornithologie u. Naturschutz, Lindenstr. 5, 61209 Echzell
7. Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst 4.1 für Strukturförderung und Umwelt, z.Hd. Herr Fertig (koordiniert die Stellungnahme des Wetteraukreises und die Beteiligung der u.a. Stellen), Europaplatz, 61169 Friedberg (*Planunterlagen 11-fach*)
8. Landesjagdverband Hessen e. V. (LJV), Am Römerkastell9, 61231 Bad Naheim
9. NABU Karben, Dr. Hans Hansen, Regina König Amann, Theodor-Heuss-Str. 25, 61184 Karben
10. NABU Deutschland, Landesverband Hessen e.V., Friedenstraße 26, 61184 Karben
11. NRM Netzdienste GmbH, z.Hd. Herrn Hildebrand, Solmsstr. 38, 60486 Frankfurt am Main
12. Ortsbeirat Petterweil, Adolf Koch, Holtzmannstraße 12, 61184 Karben
13. Regionalverband Frankfurt/ Rhein-Main, Poststr. 16, 60329 Frankfurt
14. Regierungspräsidium Darmstadt , Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Az. V31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64278 Darmstadt (*Planunterlagen 7-fach*)
15. Stadt Karben, Rathausplatz 1, 61184 Karben (*Planunterlagen 3-fach*).
16. Stadtwerke Karben, Herrn Quentin, Max-Planck-Straße 21, 61184 Karben.

Dazu wurden den beteiligten Stellen die folgenden Bebauungsplan-Unterlagen zur Kenntnis gegeben:

- Planzeichnung,
 - Satzungstext,
 - Begründung mit integrierter Beurteilung der Belange von Umwelt- und Naturschutz.
-

Folgende Stellen haben **keine Stellungnahme abgegeben** und somit **keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise** vorgebracht:

1. Botanische Vereinigung für Naturschutz Hessen e.V., Herrn Dr. Jörg Weise, Schiffenberger Weg 14, 35435 Wettenberg
2. BUND, Kreisverband Wetterau, z. Hd. Herrn Dieter Nölle, Schloßstraße 72, 61184 Karben
3. BUND, Landesverband Hessen e.V., Geleitstraße 14, 60599 Frankfurt
4. Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen e.V. Verteilerstelle Götz, Erbsmühler Weg 25, 61276 Weilrod
5. Hessen mobil Gelnhausen, Gutenbergstr. 2-4, 63571 Gelnhausen
6. Hessische Gesellschaft für Ornithologie u. Naturschutz, Lindenstr. 5, 61209 Echzell
7. Landesjagdverband Hessen e. V. (LJV), Am Römerkastell9, 61231 Bad Naheim
8. NABU Karben, Dr. Hans Hansen, Regina König Amann, Theodor-Heuss-Str. 25, 61184 Karben
9. NABU Deutschland, Landesverband Hessen e.V., Friedenstraße 26, 61184 Karben
10. Ortsbeirat Petterweil, Adolf Koch, Holtzmannstraße 12, 61184 Karben
11. Stadt Karben, Rathausplatz 1, 61184 Karben.
12. Stadtwerke Karben, Herrn Quentin, Max-Planck-Straße 21, 61184 Karben.

Folgende Stellen haben **eine Stellungnahme abgegeben** und darin **mitgeteilt, dass sie keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zur Planung haben:**

1. Regionalverband Frankfurt/ Rhein-Main, Poststr. 16, 60329 Frankfurt
(*Schreiben vom 30.11.2017, darin lediglich die Bitte um Übermittlung einer Ausfertigung nach Eintreten der Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung*).

Folgende Stellen haben **Anregungen, Bedenken oder Hinweise zum Bebauungsplan vorgebracht**, die vom Planungsträger **zur Kenntnis genommen bzw. in der Abwägung beachtet werden müssen** (*Auflistung in der Reihenfolge des Datums der Stellungnahmen*):

1. Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst 4.1 für Strukturförderung und Umwelt, Homburger Straße 17, 61169 Friedberg (*Schreiben vom 13.12.2017, mit gesammelten Stellungnahmen der verschiedenen Fachstellen im Haus*)
2. Regierungspräsidium Darmstadt, Az. III 31.2-61d 02/01-118-, Wilhelminenstraße 1-3, 64278 Darmstadt (*für verschiedene Fachabteilungen*) (*Schreiben vom 15.12.2017*).
3. NRM Netzdienste GmbH, Solmsstr. 38, 60486 Frankfurt am Main (*Schreiben vom 18.12.2017*).

[Hinweis:

In die vorstehende Liste wurden auch Stellungnahmen aufgenommen, in denen ausschließlich Hinweise zur Bauausführung, zu Erschließungsarbeiten o. ä. vorgebracht wurden, welche **nicht zwingend in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind** - diese Hinweise sind im Vorfeld bzw. bei der Realisierung von Planungen im Geltungsbereich zu regeln, sind jedoch nicht unbedingt Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Somit ist aber auch bei derartigen Stellungnahmen zumindest eine Kenntnisnahme geboten, weshalb sie unten kommentiert werden.]

**B. Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der
Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13a Abs. 2 sowie
mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

Die Planung wurde außerdem in der Zeit vom 20.11.2017 bis einschließlich 20.12.2017 im Rathaus der Stadt Karben (Rathausplatz 1, 61184 Karben) im Fachbereich 5, Zimmer 202 und 207, während der allgemeinen Dienststunden **gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt**.

Im gleichen Zeitraum konnten die Planungsunterlagen auf der Homepage der Stadt Karben unter www.karben.de/leben-in-karben/bauen-wohnen/planung/bauplaeneimverfahren eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist konnten Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Aus diesem Beteiligungsverfahren gingen **keine Stellungnahmen** hervor:

Nachfolgend werden diejenigen Stellungnahmen, die zu beachtende Anregungen, Bedenken oder in der Bauleitplanung zu beachtende Hinweise zum Bebauungsplan vorgebracht haben, wiedergegeben und durch eine Beschlussempfehlung gewürdigt.

**A. Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13a Abs. 2 BauGB sowie mit
§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
1	Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst 4.1 für Strukturförderung und Umwelt, Homburger Straße 17, 61169 Friedberg (<i>Schreiben vom 13.12.2017, mit gesammelten Stellungnahmen der verschiedenen Fachstellen im Haus</i>)	
1.1	<p>[...] nachfolgend überlassen wir ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:</p> <p><u>FSt 2.3.2 Kommunalhygiene, Ansprechpartner: Herr Markus Goltz</u> Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken.</p>	<p><u>Zu 1.1:</u> Kein Kommentar erforderlich.</p>
1.2	<p><u>FSt 4.1 Archäologische Denkmalpflege.</u> <u>Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal</u> Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises keine Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p>	<p><u>Zu 1.2:</u> Kein Kommentar erforderlich.</p>
1.3	<p><u>FSt 2.3.6 Brandschutz. Ansprechpartner: Herr Lars Henrich</u> Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.</p>	<p><u>Zu 1.3:</u> Kein Kommentar erforderlich.</p>
1.4	<p><u>FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege,</u> <u>Ansprechpartner: Frau Anna Eva Heinrich</u> Gegen das oben genannte Vorhaben haben wir aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange keine Einwände.</p>	<p><u>Zu 1.4:</u> Kein Kommentar erforderlich.</p>
1.5	<p><u>FSt 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz, Ansprechpartner: Herr Thomas Buch</u> Gegen das beantragte Vorhaben haben wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken.</p>	<p><u>Zu 1.5:</u> Kein Kommentar erforderlich.</p>
1.6	<p><u>FD 4.2 Landwirtschaft. Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel</u> Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o. g. Änderung des Bebauungsplanes.</p>	<p><u>Zu 1.6:</u> Kein Kommentar erforderlich.</p>

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
1.7	<p><u>FD 4.5 Bauordnung, Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz</u> Es liegen Einwendungen vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> In der Textfestsetzung Nr. 1.2.3.2. wurde eine Regelung zur Art der Messung für die maximale Traufhöhe bei Staffelgeschossen getroffen. Wir haben den Eindruck, dass hier Widersprüchlichkeiten sind. So wird zum einen als Messpunkt für die Traufhöhe bei Staffelgeschossen die Oberkante des Fußbodenbelags des Geschosses unterhalb des Staffelgeschosses bestimmt, gleichzeitig steht aber in Klammern, dass dies auch die Oberkante des Dachterrassen-Belags sei. Nur wenn man die Deckenoberkante des Geschosses unterhalb des Staffelgeschosses nimmt oder Oberkante des Fußbodens des Staffelgeschosses wird dies eine stimmige Festsetzung. In der textlichen Festsetzung 1.9.1 ist geregelt, dass die private Grünfläche auch "für die Erschließung des östlichen Baugrundstücks (vom Lorsche Weg aus)" dient. Wenn man aber tatsächlich die Lage des zu erschließenden Grundstücks 148/10 vom Lorsche Weg aus betrachtet, handelt es sich um ein Grundstück, das westlich des Lorsche Wegs liegt. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass gesichert sein muss, dass auch die Feuerwehr dieses Grundstück erreichen kann. 	<p><u>Zu 1.7:</u></p> <p><u>Zu 1.:</u> Die Anregung ist nachvollziehbar, da die (gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht veränderte) Formulierung tatsächlich falsch verstanden kann. Es wird daher zur Klarstellung in besagter Ziffer 1.2.3.2 die folgende Formulierung gewählt: „Bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss als oberstem Geschoss gilt die Oberkante des Fußbodenbelages des Staffelgeschosses als oberer Messpunkt für die Traufhöhe“. (Redaktionelle Ergänzung zur Klarstellung).</p> <p><u>Zu 2.:</u> Das in Rede stehende (und selbstverständlich westlich des Lorsche Weges liegende) Grundstück dient der Erschließung des östlichen Baugrundstückes im Geltungsbereich, und zwar eben seiner Erschließung von der Lorsche Straße aus. Zur Vermeidung des von der Einwenderin vorgetragenen Missverständnisses wird die Formulierung aber entsprechend angepasst. (Redaktionelle Änderung, keine Änderung eines beschlossenen bzw. abwägungsrelevanten Planinhaltes).</p>
1.8	<p><u>FSt 4.5.0 Denkmalschutz, Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer</u> Keine Einwendungen.</p>	<p><u>Zu 1.8:</u> Kein Kommentar erforderlich.</p>
1.9	<p><u>FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben, Ansprechpartnerin: Frau Julia Nagel</u> Der Wetteraukreises als Schulträger hat das Vorhaben zur Kenntnis genommen und hat keine Einwände.</p> <p>[...]</p>	<p><u>Zu 1.9:</u> Kein Kommentar erforderlich.</p> <hr/> <p>⇒ Es sind keine Beschlüsse erforderlich. [Die Anregungen aus Ziffer 1.7 werden gemäß der Stellungnahme eingearbeitet (redaktionelle bzw. klarstellende Änderungen, keine Änderung von abwägungsrelevanten Planinhalten, daher nicht zu beschließen)].</p>

2	Regierungspräsidium Darmstadt , Az. III 31.2-61d 02/01-118-, Wilhelminenstraße 1-3, 64278 Darmstadt <i>(mit gesammelten Stellungnahmen der verschiedenen Fachabteilungen)</i> (Schreiben vom 15.12.2017)	
2.1	<p>[...]</p> <p>regional- und landesplanerisch sind die vorgesehenen Planänderungen nicht von Belang. Bedenken hierzu bestehen nicht. Von dem Vorhaben sind auch keine Schutzgebiete betroffen, deshalb verweise ich hinsichtlich der naturschutzfachlichen Beurteilung auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>2.2 Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt teile ich Ihnen noch folgendes mit: Aus der Sicht der Dezernate 41.2 (Oberirdische Gewässer, Renaturierung), 41.5 (Bodenschutz West) und 43.1 (Immissionsschutz - Lärm, Erschütterung, EMF) bestehen keine Bedenken.</p> <p>2.3 Grundwasserschutz/Wasserversorgung Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone 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.</p> <p>2.4 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.</p>	<p>Zu 2.1: Die positive Bewertung der Planung aus regionalplanerischer Sicht wird begrüßt.</p> <p>Zu 2.2: Die positiven Aussagen der Dezernate der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt werden begrüßt.</p> <p>Zu 2.3: In Abschnitt III. des Satzungstextes des Bebauungsplanes („Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen“) ist die Lage im genannten Heilquellenschutzbezirk bereits aufgeführt. Dort sowie in Kap. 4.2 der Begründung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hier „Bohrungen und Aufgrabungen über 5m Tiefe nach § 88 HWG durch die Kreisverwaltung (Fachdienst Wasser- und Bodenschutz) genehmigungspflichtig [sind]. Dies ist insbesondere von Bedeutung, wenn für die Bebauung Erdsonden zum Einsatz kommen sollen“. Die FSt 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz beim Kreisausschuss wurde beteiligt und hat ausdrücklich „keine Bedenken“ vorgetragen (dazu s.o., unter 1.5).</p> <p>Zu 2.4: Die angemahnten Erfordernisse hinsichtlich der Trinkwasser- und der Löschwasserversorgung werden im Vorfeld der Baugenehmigung berücksichtigt (beide Versorgungen sind bereits gewährleistet).</p>

2.5 Kommunales Abwasser

Gegen den Bebauungsplan bestehen meinerseits keine grundlegenden Bedenken. Das Planänderungsgebiet wird in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben berücksichtigt.

Hinweise:

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

Vor Anschluss der neuen Gebäude an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen sind die betroffenen Kanalhaltungen hinsichtlich ihres baulichen Zustandes und ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. auszuwechseln.

2.6 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.

[...]

Zu 2.5:

Die Aussagen zum kommunalen Abwasser werden zur Kenntnis genommen. Sie sind auch dem Grundstückeigentümer und Bauherrn bekannt und müssen von diesem beachtet werden. Für die verbindliche Festsetzung von Zisternen in einem Bebauungsplan gibt es keine Rechtsgrundlage.

Zu 2.6:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen und nach Eintreten der Rechtskraft der Änderung berücksichtigt.

⇒ *Es sind **keine Beschlüsse erforderlich** (keine Anregungen zum Bebauungsplan, die zu beachten sind und dort nicht bereits berücksichtigt wurden).*

Nr.	Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Beschlussvorschlag)
3	NRM Netzdienste GmbH, Solmsstr. 38, 60486 Frankfurt am Main (<i>Schreiben vom 18.12.2017</i>).	
3.1	<p>[...]</p> <p>auf Ihre Anfrage vom 13.11.2017 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 195 „Sauerbornstraße“ der Stadt Karben grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an Herrn Andreas Hillebrand 069-213-26628 a.hillebrand@nrm-netzdienste.de</p> <p>Für alle Baumaßnahmen ist die NRM- Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich downloads an.</p> <p>[...]</p>	<p>Der Planungsträger nimmt die Hinweise zu den bestehenden Versorgungsleitungen zur möglichen Erdgas-Versorgung des Gebietes etc. zur Kenntnis. Sie wurden auch dem Grundstückseigentümer bzw. dem Bauherrn zur Kenntnis gegeben.</p> <p>In Kap. 4.1 der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan war bereits erwähnt, dass eine Versorgung mit Erdgas durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden kann.</p> <hr/> <p>⇒ Es ist kein Beschluss erforderlich (keine Anregung zum Bebauungsplan; Hinweise sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung).</p>