

# Bebauungsplan Nr. 212 Bahnhofstraße 64/66

## Abwägungsvorschlag im Rahmen des Abwägungsprozesses

### 1. Allgemeines:

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

- Brandschutz des Wetteraukreises, FSt. 2.3.6
- Der Kreisausschuss des Wetteraukreises Strukturförderung und Umwelt
- ovagNetz
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
- Regierungspräsidium Darmstadt – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Az. V31.2 (folgend genannt RP)

## **Bebauungsplan Nr. 212 Bahnhofstraße 64/66**

### **Abwägungsvorschlag im Rahmen des Abwägungsprozesses**

**1.1. Liste der von der Stadt Karben erbetenen Stellungnahmen:**

**1.2. Folgende TÖB haben im Rahmen der Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben:**

Der RP Darmstadt hat trotz 2 Wochen Fristverlängerung und zweimaligem Nachfragen keine Stellungnahme abgegeben.

## **Bebauungsplan Nr. 212 Bahnhofstraße 64/66**

### **Abwägungsvorschlag im Rahmen des Abwägungsprozesses**

#### **1.3. Folgende TÖB gaben mit ihrer Stellungnahme ihr Einverständnis ohne Einwände zum Ausdruck:**

- Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

## **Bebauungsplan Nr. 212 Bahnhofstraße 64/66**

### **Abwägungsvorschlag im Rahmen des Abwägungsprozesses**

**1.4. Folgende TÖB gaben mir ihrer Stellungnahme Hinweise, Bedenken oder Vorschläge ab, auf die im Einzelnen eingegangen wird:**


2.1. Brandschutz des Wetteraukreises, FSt. 2.3.6

2.2. Der Kreisausschuss des Wetteraukreises Strukturförderung und Umwelt

2.3. ovagNetz

# Bebauungsplan Nr. 212 Bahnhofstraße 64/66

## Abwägungsvorschlag im Rahmen des Abwägungsprozesses

 <b>Wetteraukreis</b>	<b>Der Kreisausschuss</b>
Wachsmühle · Postfach 100361 · 61146 Niedberg	<b>Strukturförderung und Umwelt</b>
Schnitzler + Fuchs Architekten Robert-Bosch-Str. 62	81169 Friedberg, Homburger Str. 17 http://www.wetteraukreis.de
61184 Karben	0 60 31 7 83 - 0
	Auskunftszeit: Dien-Sperrtag
	Tel.-Durchwahl: 06031-83 41 00
	E-Mail: christian.speising@wetteraukreis.de
	Fax / PC-Fax: 06031-63 91 4100
	Zimmernr.: 107
	Ankennzeichen: 4 1/3
	Kassenzeichen:
	Datum: 09.02.2018

**Stellungnahme zum Bebauungsplan (BP) Nr. 212, Bahnhofstr. 64-66 in Groß-Karben  
Az.: 60021-18-TÖB-0012**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme von unserer Fachstelle 2.3.6 Brandschutz als Ergänzung zu unserer Gesamt-Stellungnahme 07.02.2018:

**FSt 2.3.6 Brandschutz, Ansprechpartner: Herr Michael Kinnel**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

1. Löschwasserversorgung

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

800 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löscheinheit 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 gebracht 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

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

<b>Ansprechpartner Kreisverwaltung</b>	<b>Beitragverbindungen</b>
Mo: 09:00-12:30 Uhr	08.20-19.00 Uhr
Tu: 09:00-12:30 Uhr	09:00-19:00 Uhr
We: 09:00-12:30 Uhr	09:00-19:00 Uhr
Do: 09:00-12:30 Uhr	09:00-19:00 Uhr
Fr: 09:00-12:30 Uhr	09:00-19:00 Uhr
Sa: 09:00-12:30 Uhr	09:00-19:00 Uhr
Son: 09:00-12:30 Uhr	09:00-19:00 Uhr

Ihre Anregungen oder Kritik interessieren uns. Bitte schicken Sie 06031 7 83 - 1203.

 2.1. Brandschutz des Wetteraukreises, FSt. 2.3.6 ||  | 2.1.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum B-Plan wurde dies auf Seite 21 unter Versorgung/Entsorgung, Wasser/Löschwasser aufgeführt. |
|  | 2.1.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

# Bebauungsplan Nr. 212 Bahnhofstraße 64/66

## Abwägungsvorschlag im Rahmen des Abwägungsprozesses

- 2 -

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 JVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4068 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




Christian Sperling

2.1.3 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

# Bebauungsplan Nr. 212 Bahnhofstraße 64/66

## Abwägungsvorschlag im Rahmen des Abwägungsprozesses

 <b>Wetteraukreis</b>  Wetteraukreis - Postfach 10 06 61 - 61146 Friedberg  Schnitzler + Fuchs Architekten Robert-Bosch-Str. 62 61184 Karben  Der Kreisausschuss Fachdienst Strukturförderung u. Umwelt 81189 Friedberg/H., Honburger Straße 17 http://www.wetteraukreis.de Telefon: 06031 55-0  Auskunft erteilt: Herr Sperting Tel.-Durchwahl: 83-4100 Fax: PC-Fax: 06031 83-914100 E-Mail: christian.sperting@wetteraukreis.de Zimmer-Nr.: 107 e Anschrift: Honburger Straße 17 Aktenzettel: 4 1-60021-18-TÖB-0012 Kassenzeichen Datum: 06.02.2018	<h3>2.2. Der Kreisausschuss des Wetteraukreises Strukturförderung und Umwelt</h3> <p>Seitens der Abteilungen Kommunalhygiene, Denkmalpflege, Naturschutz und Landschaftsschutz sowie Wasser und Bodenschutz bestehen keine Bedenken.</p>
---	--

**Az.:** 60021-18-TÖB-0012 **(Aktenzettel bitte immer angeben)**  
Vorarbeit: Planungsverfahren - Bebauungsplan (DP) Nr. 212, Bahnhofstr. 64-66 in 61184 Karben  
Grundstück: Karben, Bahnhofstraße 64, 66

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

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

**FD 4.1 Archäologische Denkmalpflege**  
Anspruchspartner/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 Bodendankmälem sind korrekt.

**FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**  
Anspruchspartner/in: Frau Anna Eva Helmlich  
Gegen das oben genannte Vorhaben haben wir aus der Sicht von uns zu vertretenden Belangen keine Bedenken.

**FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**  
Anspruchspartner/in: Herr Peter Girschick  
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.



Zur Sicherung Ihrer personenbezogenen Daten helfen wir Ihnen die gesetzlichen Bestimmungen, Ihre Daten werden nur soweit erforderlich gespeichert und verarbeitet, wie dies zur rechtmäßigen Abwicklung Ihrer Angelegenheiten erforderlich ist. Eine vollständige Liste der Verantwortlichen liegt an dem oben genannten File.

<b>Pressekontakt: DRK Kreisverwaltung</b>	<b>Datenverarbeitung</b>	<b>National 11111111</b>
Telefon: 06031 55-1111	Beauftragte DRK-Kreisverwaltung	BAK 0001 5000 0011 1100 00
Fax: 06031 55-1111	BAK 0001 5000 0000 00	BAK 0001 5000 0011 1100 00
E-Mail: 06031 55-1111	BAK 0001 5000 0000 00	BAK 0001 5000 0011 1100 00

Bitte beachten Sie die gesetzlichen Bestimmungen  
Ihr Ansprechpartner  
Ihre Anregung oder Kritik informiert uns. Nutzen Sie den Kontaktformular auf [www.wetteraukreis.de](http://www.wetteraukreis.de).

# Bebauungsplan Nr. 212 Bahnhofstraße 64/66



## Abwägungsvorschlag im Rahmen des Abwägungsprozesses

 <p><b>Wetteraukreis</b></p> <p><b>FD 4.2 Landwirtschaft,</b> Anspruchspartnerin: Frau Silvia Bickel Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o. g. Bebauungsplan.</p> <p><b>FD 4.5 Bauordnung</b> Anspruchspartnerin: Frau Birgit Wirtz Es liegen Einwendungen vor.</p> <p>Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen</p> <p><b>Fachliche Stellungnahme:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Laut Begründung sollen die Gebäude Bahnhofstraße 64 und 66 zu einem Doppelhaus umgewandelt werden. Es ist daher für alle 3 Bereiche (WA 1, WA 2, WA 3) als Bauweise "Doppelhaus" festzusetzen. Wir empfehlen, die 3 Bereiche WA 1, WA 2 und WA 3 zu einem Gebiet zusammenzufassen.</li><li>2. Die textliche Festsetzung Nr. 3.1 ist entsprechend anzupassen.</li><li>3. Wir weisen erneut darauf hin, bei einer festgesetzten offenen Bebauung die notwendigen Abstände zu den Nachbargrenzen einzuhalten sind. Weiterhin müssen auch zwischen den Gebäuden die notwendigen Abstände nach HBO eingehalten werden (WA 4 und WA 5).</li><li>4. In der textlichen Festsetzung ist für Staffelgeschosse eine Höhe für eine "traufseitige Dachfläche" festgesetzt worden. Wir bitten um Klärung, was unter der "traufseitigen Dachfläche" bei Staffelgeschossen verstanden wird. Wir nehmen an, dass es sich um die Außenwand des Staffelgeschosses (von OK Decke des obersten Vollgeschosses bis zur Traufe des Daches bzw. Attika des Staffelgeschosses) handeln soll.</li><li>5. Die textlichen Festsetzungen II, 1.2 und II 1.3 zur Dachbegrünung sind nicht eindeutig. Da sich wohl die textliche Festsetzung 1.8 auf Nebengebäude und Garagen beziehen soll, ist dies auch so festzusetzen: "Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen &lt; 20 Grad sind extensiv mit niedrigen Stauden, Wildkräutern oder Gräsern zu begrünen."</li><li>6. Wir weisen darauf hin, dass Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen sind. Ob dies vorliegend der Fall ist, kann von unserer Seite nicht beurteilt werden. Es bedarf zunächst einer grundsätzlichen Klärung, ob eine so sonstige Nutzung wie "Wohnen" auf diesem Altstandort überhaupt festgesetzt werden kann. Weiterhin sind danach entsprechende Untersuchungen bzgl. der Belastungen bzw. zu treffender Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.</li><li>7. Wir bitten um Korrektur der Punkte 5.2 und 5.3 der Legende. Die jeweiligen Erläuterungen und das Planzeichen passen nicht zusammen.</li></ol> <p><b>FB 5, LU 3 Besondere Schutzträgeraufgaben</b> Anspruchspartnerin: Herr Wolf Kunold Da die Beklagte das Wetteraukreises als Schutzträger von diesem Bauvorhaben nur unwesentlich berührt worden, machen wir keine Anträge bzw. Bedenken geltend.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>  <p>Christian Sperling</p>	<p>Seitens der Abteilung Landwirtschaft bestehen keine Bedenken.</p> <p>FD 4.5. PKT 1 Der Fachdienst rät, die WA-Bereiche WA 1 bis WA 3 in einen Bereich aufzulösen und als Bauweise Doppelhaus vorzusehen.</p> <p>Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nach Rücksprache der Planer mit der Stadtplanung der Stadt Karben wird diesbezüglich Änderung für diesen Bereich vorgesehen:</p> <p>Es werden 2 Bereiche festgelegt WA 1 (Bestandgebäude Bahnhofstr. 66) und WA 2 (Abbruchhaus Bahnhofstr. 64 / Neubau). Auf der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Grundstücken wird zwischen den beiden Baufenstern ein "Anbauebot auf der Grenze festgelegt und entsprechend gekennzeichnet. Diese Regelung entspricht einem früheren Vorschlag des Fachbereichs 4.5, Frau Wirtz, und erfüllt den gleichen Zweck wie vorgeschlagen. Dies jedoch ohne die Festlegung auf ein Doppelhaus, was zwar faktisch entstehen wird, jedoch nicht mit einer evtl. möglichen Erwartung, dass es sich dabei um baugleiche Haushalten handeln muss, was allein wegen dem Unterschied zwischen angepasstem Bestand und dem Neubau nicht möglich ist.</p> <p>FD 4.5. PKT 2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Abwägung: Die Festsetzungen werden entsprechend angepasst.</p> <p>FD 4.5. PKT 3 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Abwägung: Die Bisherigen Baufenster WA 4 und WA 5 werden zu einem neuen Baufenster WA 3 Zusammengelegt. Für diesen Bereich werden zusätzlich zwei Höhenbereiche festgelegt, WA 3-A mit 3 Vollgeschossen und WA 3-B mit zwei Vollgeschossen. Da an dieser Stelle nur ein Haus mit zwei unterschiedlich hohen Gebäudeteilen mit einem gemeinsamen Treppenhaus (also ein Gebäude) entstehen soll, wird kein Grenzabstand zwischen den beiden terrassierten Gebäudeteilen erforderlich.</p> <p>FD 4.5. PKT 4 Es wird seitens der Fachbehörde 4.5 darauf hingewiesen, dass der Begriff Staffelgeschoss zu konkretisieren sei. Zusätzlich erfolgt eine Definition, wie die textliche Eintragung / Schemaschnitt seitens des Fachdienstes verstanden wird. "Höhe zwischen oberstem Vollgeschoss bis OK Außenwand des Staffelgeschosses!"</p> <p>Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entspricht dem Planungsziel eine Korrektur ist daher nicht erforderlich.</p> <p>FD 4.5. PKT 5 Es wird seitens der Fachbehörde 4.5 eine Konkretisierung hinsichtlich der Dachbegrünung gewünscht. Pkt. 1.2 und 1.6 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Abwägung: Der Punkt 1.2 bleibt unverändert bestehen.</p> <p>Bei Punkt 1.6 wird der Text verändert:</p> <p>"Wenn Begrünungen von Dächern gemäß Pkt. 1.2 vorgesehen sind, sind diese extensiv mit niedrigen Stauden, Wildkräutern oder Gräsern zu realisieren."</p> <p>FD 4.5. PKT 6 Der Hinweis auf potentiell kontaminierte Flächen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Abwägung: In der Begründung wurde deshalb unter Punkt O, Altlasten, Bodenkontamination und Grundwasserschutz aufgenommen, dass vor Baubeginn sowohl dem RP als auch der Stadt Karben die Unbedenklichkeit und Kontaminierungsfreiheit zu dokumentieren ist.</p> <p>FD 4.5. PKT 7 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Abwägung: Die Legende wird an dieser Stelle korrigiert.</p>
---	--



# Bebauungsplan Nr. 212 Bahnhofstraße 64/66

## Abwägungsvorschlag im Rahmen des Abwägungsprozesses

<p></p> <p>Wir für Oberhessen. <a href="http://www.ovag-netz.de">www.ovag-netz.de</a></p> <p>ovag Netz AG Postfach 10 07 63 81147 Friedberg Schnitzler + Fuchs Robert-Bosch-Straße 62 61184 Karben</p> <p>Wilfried Crepaldi Planung &amp; Projektierung - EL/Cv/KK Telefon 05031 82-1337 Fax 05031 82-1638 E-Mail <a href="mailto:wilfried.crepaldi@ovag-netz.de">wilfried.crepaldi@ovag-netz.de</a> Datum 02.02.2018</p> <p><b>Stadt Karben im Stadtteil Groß Karben Bebauungsplan Nr. 212 "Bahnhofstraße 64 - 66" – 1. Änderung</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.</p> <p>Wie aus dem Bebauungsplan zu ersehen, haben Sie unsere Anregungen entsprechend unserer Stellungnahme vom 29.08.2016 - EL/Cv/KK - in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>In der Eingriffs-/Ausgleichsplanung ist unter Punkt 4 – Eingriffs- und Ausgleichsbilanz – angegeben, dass ein externer Ausgleich nicht erforderlich wäre. Sollte hiervon abgewichen werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsflächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.</p> <p>Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Wilfried Crepaldi ovag Netz AG</p> <p><small>ovag Netz AG Postfach 10 07 63 81147 Friedberg Telefon 05031 82-1337 Fax 05031 82-1638 E-Mail <a href="mailto:wilfried.crepaldi@ovag-netz.de">wilfried.crepaldi@ovag-netz.de</a> Datum 02.02.2018</small></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
---	---

## Bebauungsplan Nr. 212 Bahnhofstraße 64/66

### Abwägungsvorschlag im Rahmen des Abwägungsprozesses

#### Schlussanmerkung:

Alle eingegangenen 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 15. März 2018