



DURCHSCHRIFT

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

Aktenzeichen 34c2-18-0202-BE13.01.2

Magistrat der
Stadt Karben
Postfach 11 07
61174 Karben

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

Datum 18. April 2018

Bauleitplanung der Stadt Karben

Bebauungsplan Nr.229 "Frankfurter Straße / Sauerborn", im Stadtteil
Kloppenheim

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

E-Mail und Schreiben des Stadtplanungs- und Architekturbüros Dr. Ing.
Klaus Thomas vom 30.08.2017 und 27.03.2018

unsere Stellungnahme vom 05.10.2017, Az.: 34c2-17-0709-BE13.01.2

Sehr geehrte Damen und Herren,

über unsere Stellungnahme vom 05.10.2017, Az.: 34c2-17-0709-BE13.01.2, die in den erneuten Offenlegungsunterlagen bereits Eingang gefunden haben, hinausgehend, bestehen seitens dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen keine weiteren straßenrechtlichen, die Bundesstraße 3 und die Landesstraße 3205 betreffenden planrelevanten Einwende.

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

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschlussvorschlag erforderlich. Die Klarstellung aus der genannten Stellungnahme, dass die Bebauung im Plangebiet in Kenntnis der von der L 3205 ausgehenden Emissionen erfolgt, wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Bitte um Übersendung einer Planausfertigung wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit berücksichtigt.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Postfach 20 02 42 • D-60506 Frankfurt am Main

Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Solmsstraße 38
60486 Frankfurt am Main

Telefon 069 213-05
Fax 069 213-22073
www.nrm-netzdienste.de
info@nrm-netzdienste.de

Fax, E-Mail

069 213-26635
koordination@nrm-netzdienste.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
27.03.2018

Unser Zeichen
N1-NA4 -cw

Telefon
069-213-23413


Datum
20.04.2018



**Stadt Karben – Stadtteil Kloppenheim
Bebauungsplan Nr. 229 „Frankfurter Straße / Sauerborn“
Erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Thomas,

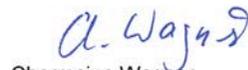
auf Ihre Anfrage vom 27.03.2018 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 229 „Frankfurter Straße / Sauerborn“ grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen. Unsere Stellungnahme vom 22.09.2017 behält ihre Gültigkeit.

Die Hinweise der NRM wurden in der textlichen Festsetzung unter Punkt 5, „Allgemeine Hinweise“ berücksichtigt.

Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Assetmanagement, Projektkoordination


Kai Runge


Charmaine Wagner

ovag Netz AG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

Büro Dr. Klaus Thomas
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 23.04.2018

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine weiteren Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden und die in den genannten Stellungnahmen vorgebrachten Hinweise auf die Fernwasserleitung und den Umgang mit vorhandenen Versorgungsanlagen bereits ergänzt wurden.

**Stadt Karben im Stadtteil Kloppenheim
Bebauungsplan Nr. 229 "Frankfurter Straße / Sauerborn"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

Gegen die vorgeschlagenen Änderungen des Bebauungsplanes bestehen, unter weiterer Berücksichtigung unserer Stellungnahmen vom 08.09.2017 – WP/Yvonne Brichet- und vom 25.09.2017 - EL/Cr/KK –, hinsichtlich unserer Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen



Wilfried Crepaldi
ovag Netz AG



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Groß Karben

Durchschrift

Unser Zeichen: **Az. III31.2- 61d 02/01**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechpartnerin: Martin Friedrich
Zimmernummer: 4.036
Telefon: 06151/ 126129
FAX: 06151/ 128914
E-Mail: m.friedrich@rpd.hessen.de
Datum: 07.05.2018

Bauleitplanung der Stadt Karben

Bebauungsplanentwurf Nr. 229 „Frankfurter Straße/Sauerborn“ im STT Kloppenheim

Stellungnahme gemäß §3(2) Abs. BauGB

Schreiben des Büros Dr. Thomas vom 27.03.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

wie folgt Stellung:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung:

Die mit der hiesigen Stellungnahme zum *Bebauungsplan Nr. 229 „Frankfurter Straße/Sauerborn“* der Stadt Karben gemachten Ausführungen (nachstehend in kursiv wiedergegeben) sind auch für den jetzt vorgelegten Bebauungsplan zutreffend.

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.

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

Oberirdische Gewässer, Renaturierung:

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen keine Bedenken.

zu Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Kein Beschlussvorschlag zu den Ausführungen erforderlich, da die Hinweise nicht nachvollziehbar sind.

Begründung

Die geforderte Ergänzung der Unterlagen hinsichtlich des Heilquellenschutzbezirks und der Wasserversorgung wurde bereits vorgenommen. Die Allgemeinen Hinweise und die Begründung wurden entsprechend ergänzt.

Kein Beschlussvorschlag zu Oberirdische Gewässer erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur erneut offen gelegten Planung vorgebracht werden.

Kommunales Abwasser:

Meine letzte Stellungnahme, nachstehen in kursiv wiedergegeben, vom 05.10.2017 ist weiterhin gültig.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden Bedenken.

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

Hinweise:

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

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.

Bodenschutz West:

Meine letzte Stellungnahme, nachstehen in kursiv wiedergegeben ist weiterhin gültig.

Nachsorgender Bodenschutz

Abwägungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes enthält unter Ziffer 4.5 „Altlasten, Bodenfunde, Kampfmittel“ die Aussage, dass Altlasten nicht bekannt sind.

Ich gehe davon aus, dass eine entsprechende Prüfung auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) erfolgt ist.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin am 28.09.2017 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) ebenfalls nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Gegen die Planung bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht zurzeit keine Bedenken.

Vorsorgender Bodenschutz

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf enthält keine Aussage zum vorsorgenden Bodenschutz.

Aufgrund der Tatsache, dass von dem Planentwurf nur eine kleine, dem Innenbereich zuzuordnende Fläche betroffen ist, kann ich der Planung aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes zustimmen.

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

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

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

zu Kommunales Abwasser

Die Ausführungen zum Abwasser werden zur Kenntnis genommen und - soweit noch nicht erfolgt - zur Klarstellung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Planungsrechtliche Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.

Zu Bodenschutz

Kein Beschlussvorschlag zu den Ausführungen erforderlich, da die Hinweise nicht nachvollziehbar sind.

Begründung

Die angesprochenen Belange sind in der Begründung bereits berücksichtigt. Ein Kapitel 4.5 gibt es in der erneut offen gelegten Planfassung nicht mehr.

Daher möchte ich auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ hinweisen.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes Bedenken.

Die beabsichtigte Planung führt aus hiesiger Sicht zu einer Konfliktsituation (eingeschränkte Wohn- und Lebensqualität) zwischen der geplanten schutzbedürftigen Wohnbebauung (WA-Gebiet) und dem Straßenverkehr auf der nördlich verlaufenden Bundesstraße B 3 und der Landesstraße 3205. Beide Verkehrswege sind als verkehrsreich einzustufen. Weitere Lärmbelastung ist von der westlich verlaufenden Frankfurterstraße und der Kreuzung zwischen der Frankfurter Straße und der B 3/ L 3205 zu erwarten.

Aus dem vorliegenden Gutachten Nr. 1735 A vom Dezember 2017 (Büro für Schallschutz Steinert) geht hervor, dass der Außenlärmpegel an den Fassaden die neu zu errichtenden Gebäude im Bereich der Immissionsorte für die Schlafräume tags über 60 dB und nachts mehr als 50 dB(A) beträgt. Durch den Lärm, der von der Straße einwirkt, werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete, entsprechend Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 von nachts 45 dB(A) für Verkehrsgeräusche, um bis zu 10 dB(A) überschritten. Die Menschen, die hier leben sollen, wären somit ständig diesem hohen Lärmpegel ausgesetzt, ein ungestörter Schlaf ist unter diesen Bedingungen nicht möglich. Auch werden die Tagwerte von 55 dB(A) durch die Verkehrsgeräusche um bis zu 7 dB(A) überschritten.

WA-Gebieten ist eine hohe Schutzbedürftigkeit zu zubilligen. Deshalb sollte im vorliegenden Fall zumindest ein Immissionsrichtwert für die Nachtzeit von 45 dB(A) eingehalten werden. (In der TA-Lärm ist für „Gewerbelärm“ der Immissionsrichtwert in WA-Gebieten nachts auf 40 dB(A) festgesetzt).

Aus dem Gutachten geht hervor, dass an dem nördlichen Ortsrand bereits als aktiver Schallschutz eine 5 m hohe Wall-Wand-Kombination besteht. Diese Maßnahme reicht allerdings zum umfassenden Lärmschutz des Plangebietes allein nicht aus; weitere aktive Maßnahmen sind aufgrund der Innerortslage nicht umsetzbar, sodass der Gutachter für die verkehrsseitigen Gebäudefassaden passiven Schallschutzmaßnahmen vorschlägt.

Es wird von hier aus vorgeschlagen, die Freibereiche, wie Gärten und Terrassen, auf die von der Frankfurter Straße abgewandte Gebäudeseite anzuordnen.

Das Gutachten Nr. 1735A vom Dezember 2017 (Büro für Schallschutz Steinert) ist Bestandteil des Bebauungsplanes; die dort vorgeschlagenen Maßnahmen für den passiven Schallschutz (S. 29-30) sollten in die textliche Festsetzung übernommen werden; ebenso wie die Anordnung der Freibereiche zu verkehrsabgewandten Gebäudeseite.

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.

Die verspätete Abgabe meiner Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Martin-M. Friedrich

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

zu Immissionsschutz

Kein Beschlussvorschlag zu den Ausführungen erforderlich, da die Hinweise bereits mit der aktuellen Planfassung berücksichtigt wurden.

Begründung

Die geforderten Ergänzungen bezüglich des Lärmschutzgutachtens sind in die textliche Festsetzung 1.8 und die Begründung unter Kapitel 5.5 Immissionsschutz bereits eingegangen.

Kein Beschlussvorschlag zu Allgemein erforderlich. Die Bitte um Übersendung der rechtskräftigen Fassung wird zu gegebener Zeit berücksichtigt.

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 4.1-60077-18-TÖB-
Kassenzeichen
Datum 24.04.2018

Az.:	60077-18-TÖB-	(Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 229 "Frankfurter Straße / Sauerborn" in Karben	
Gemarkung:	Kloppenheim	
Flur:	7	
Flurstück:	113	

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FD 4.1 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Die Stellungnahme wird KW 18/2018 nachgereicht.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner/in: Frau Anna Eva Heinrich

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

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner/in: Frau Ruth Rink

Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Der Hinweis auf eine evtl. noch nachzureichende Stellungnahme der Archäologischen Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.

Kein Beschlussvorschlag zu 2.3.6 Brandschutz, 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.



Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60077-18-TÖB-
Datum: 24.04.2018
Seite: 2

FD 4.2 Landwirtschaft,

Ansprechpartner/in: Frau Silvia Bickel

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der erneuten Offenlage des o. g. Bebauungsplanes.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz

Keine Einwendungen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer

Keine Einwendungen.

FB5, LU 3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner/in: Herr Welf Kunold

Da die Belange des Wetteraukreises als Schulträger von diesem Bauvorhaben nur unwesentlich berührt werden, machen wir keine Anregungen bzw. Bedenken geltend.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Christian Sperling

Kein Beschlussvorschlag zu 4.2 Landwirtschaft, 4.5 Bauordnung, 4.5.0 Denkmalschutz, FB5 LU3 Besondere Schulträgeraufgaben erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Von: **Moder, Louise** Louise.Moder@wetteraukreis.de
Betreff: WG: Aktenzeichen: 60077-2018, Bebauungsplan (BP) Nr. 229 "Frankfurter Straße / Sauerborn"
Datum: 8. Mai 2018 um 11:32
An: info@buerothomas.com

ML

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie noch die Stellungnahme von der Archäologische Denkmalpflege,
Ansprechpartner: 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.

Mit freundlichen Grüßen

Louise Moder

Kreisausschuss des Wetteraukreises
Fachdienst 4.1
Strukturförderung und Umwelt
Europaplatz
61169 Friedberg

Tel.: 06031/83-4101
Fax: 06031/83-4110

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine weiteren Anregungen oder Hinweise zur
Planung vorgebracht werden**