

Anlage:

Baulandplanung der Stadt Karben, Burg-Gräfenrode
- Bebauungsplan Nr. 238 „Innenstädter Straße“
- hier: Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gem. §§ 13 (2) u. (3) BauGB

Stellungnahmen im Rahmen der o.a. Verfahrensschritte

(TÖB- Anschreiben vom 19.12.2018, öff. Auslegung 03.01. – 08.02.2019)

ohne Anregungen und Hinweise:

- Handwerkskammer Wiesbaden
- Avacon AG
- Amt für Bodenmanagement Büdingen
- Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg
- Netzdienste Rhein-Main GmbH
- Wetteraukreis, Der Kreisausschuss
Untere Naturschutzbehörde (email)

Eing.datum

14.01.2019
17.01.2019
17.01.2019
06.02.2019
11.02.2019
14.02.2019
und 01.03.2019

mit Anregungen und Hinweisen:

- LA für Denkmalpflege, hessenArchäologie
- Regionalverband FrankfurtRheinMain
- OVAG Netz AG, Friedberg
- Wetteraukreis, Der Kreisausschuss
- Naturschutzverbände
- HessenMobil, Straßen – u. Verkehrsmanagement
- Regierungspräsidium Darmstadt

Eing.datum

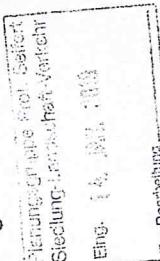
14.01.2019
01.02.2019
06.02.2019
07.02.2019
08.02.2019
14.02.2019
14.02.2019

/

Beschlussempfehlungen

**zu eingegangenen Hinweisen und Anregungen im Rahmen der
Beteiligungsverfahren nach § 13 (2) u. (3) BauGB**

(TÖB- Anschriften vom 19.12.2018, öff. Auslegung 03.01. – 08.02.2019)



Zur Dokumentvorstellung

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich - 65203 Wiesbaden
Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert
Breiter Weg 114

Eing. 14.01.2019

Akkordzettel Nr.:
Bestellinr.
Durchwahl
Fax
E-Mail
Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht
Datum

Dr. Sabine Schade-Lindig
(0611) 6906-176
(0611) 6906-137
Sabine.Schade-Lindig@lfd-hessen.de

35440 Linden-Leihgestern

19.12.2018

14.01.2019

Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Burg-Gräfenrode
Bebauungsplan Nr. 238 „Ilbenstädter Straße“
(=1. Änderung Bebauungsplan Nr. 182 „Blusbetriebshof“)
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen TÖB gem. § 13a i.V.m. §§ 13 (2) 3
und 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Es besteht immer noch der Verdacht, bei dem Bauvorhaben auf den Pilgrimsfriedhof zu stoßen. 2002 wurden aus diesem Grund schon Grabungen auf der Nachbarparzelle durchgeführt. Daher ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalflege mit folgender Maßgabe erforderlich:

1. Wenn bei Erdarbeiten (in o. g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kosteneffiziente Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubebachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie
Eingang: 14.01.2019

Beschlussempfehlung:

Die vorgebrachten Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.

Die unter den Punkten 1 und 2 formulierten Hinweise werden im Bebauungsplan ergänzend angeführt.

W



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern

Plattform für die Region FrankfurtRheinMain
Planung - Landeskartenausstellung
Stellungnahme Nr. 11941
Seitentitel: Zur Erarbeitung
Von: 01. FEB. 2019
Bis: 20. MAR. 2019

Karben 3/19/BP
Bebauungsplan Nr. 238 "Ilbenstädter Straße" (=1. Änderung BPlan Nr. 182 "Busbetriebshof") in der Gem. Burg-Gräfenrode, 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.

Auf der Fläche des im Regionalplan Südhesse/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) dargestellten „Sonderbaufläche –Busbetrieb“ sollen zwei Wohnhäuser als Betriebswohnungen errichtet werden. Hierfür setzt der Bebauungsplan Nr. 238 „Ilbenstädter Straße“ Mischgebiet fest.

In der Begründung wird häufiger darauf verwiesen, dass an dieser Stelle nichts anderes als Wohn-/Betriebshäuser beabsichtigt werden. Daher wurden auf Seite 10 der Begründung auch fast alle anderen Nutzungen, die laut BauNVO in einem Mischgebiet zulässig sind, ausgeschlossen. Allerdings stellt sich hier die Frage, warum „Anlagen für Verwaltung, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nicht ausgeschlossen würden.

Das Vorhaben betrifft aufgrund der sehr geringen Flächengröße (ca.. 0,4 ha) nicht die Grundzüge der Planung und kann daher als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 ggf.s. an dieser Stelle angepasst werden kann.

Regionaverband FrankfurtRheinMain
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Poststraße 16
60328 Frankfurt am Main

Achtung: neue Bankdaten:
Telefon: +49 69 2577-0
Telefax: +49 69 2577-1204
info@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Frankfurter Sparkasse
IBAN: DE15 5007 0010 0006 7356 00
BIC: DEUTDEFFXXX

5

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Eingang: 01.02.2019

Beschlussempfehlung:

zu 1: Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.

zu 2: Für einen Ausschluss von „Anlagen für Verwaltung, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke“ besteht aus Sicht der Stadt Karben keine städtebauliche Veranlassung. Vor dem Hintergrund dessen und, um den allgemeinen Gebietscharakter eines Mischgebietes zu wahren, bleibt die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung unverändert.

zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 4: Der Anregung wird zu gegebener Zeit entsprochen.



ovag Netz GmbH Postfach 10 07 63 61147 Friedberg
Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden - Leihgestern

Willfried Crepaldi
Planung & Projektierung - EU/Cr/KK
Telefon 06031 82-1337
Fax 06031 82-1636
E-Mail willfried.crepaldi@ovag-netz.de
Datum 04.02.2019

Stadt Karben im Stadtteil Burg-Gräfenrode
Bebauungsplan Nr. 238 "Ibbenshäuser Straße"
(1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 182 „Busbetriebshof“)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von der OVAG 0,4 kV-Kabel sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Bei Bedarf können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht zusätzlich die Möglichkeit einer öffentlichen Einmessung.
Zusätzlich ist in dem ausgewiesenen Gebiet von der OVAG ein 0,4 kV-Hausanschlusskabel gelegt.

Für die zuständige Fachabteilung im Wassernetzwerk Inheden geben wir Stellungnahme weiter, dass im Ausbaubereich das Fernwasserleitungssystem der OVAG nicht betroffen ist.

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
(Außenlegende B 455 nach Dortheim), 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 Wegennutzungsvertrag.

Wir bitten die Stadt Karben die Grundstückseigentümer zu informieren, dass diese sich frühzeitig mit unserm zuständigen Netzbezirk in Verbindung setzen, damit eine Abstimmung für die Anschlüsse der beiden geplanten Wohngebäude erfolgen kann.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfächen 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 diesen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

Willfried Crepaldi
ovag Netz GmbH

8

Ovag Netz GmbH, Planung & Projektierung, Friedberg
Eingang: 06.02.2019

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.
Grundstückseigentümer und Vorhabenträger werden dahingehend informiert, dass frühzeitig im Vorfeld von Erschließungs- und Baumaßnahmen notwendige Abstimmungen mit der OVAG bzw. dem Netzbezirk Friedberg vorzunehmen sind.

Für die Stadt Karben besteht kein Handlungsbedarf.

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg
Kreisentwicklung
61169 Friedberg/Hessen, Homburger Straße 17
http://www.wetteraukreis.de
Telefon: 06031 323-0

Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Auskunft erteilt	Herr Sperling
Teil-Durchwahl	83-4100
E-Mail	christian.sperling@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax	06031 83-914100
Zimmer-Nr.	107 b
Anschift	Homburger Str. 17
Aktenzeichen	60001-19-TÖB-
Kassenzeichen	
Datum	05.02.2019

Az.: 60001-19-TÖB-

(Aktenzeichen bitte immer angeben)

Vorhaben: Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 238 "Ilbenstädtter Straße" in Karben, Stt. Burg-Gräfenrode -

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Da im Gebiet des Bebauungsplanes vorgeschiedliche Funde bekannt sind und in diesem Bereich der bis 1821 sog. „Pilgrimagehof“ reichen kann, ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege mit folgender Maßgabe erforderlich:

1. Wenn bei Erdarbeiten (in o. g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Bodendenkmalschutz und der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuziegen (§ 21 HDStG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDStG erforderlich werden.

2. Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu berücksichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubebobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird.
3. Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDStG (BodenDenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de
Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE54 5185 0079 0051 0004 64
SWIFT-BIC HELADEFFXXX
Die Öffnungszeiten unserer Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de

Wetteraukreis
Aktenzeichen: 4.1-60001-19-TÖB-
Datum: 05.02.2019
Seite: 2

Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDStG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, erhält eine Kopie.

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

Möglichkeiten der Überwindung:

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 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

1600 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. Löscheile (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
- Geschäftsräume 80 m
- Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

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.

Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60001-19-TÖB-
Datum: 05.02.2019
Seite: 3

Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60001-19-TÖB-
Datum: 05.02.2019
Seite: 4

Sonstige Maßnahmen:

3 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.

4 FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege
Ansprechpartner/in: Frau Anna Eva Heinrich
Wie mit Herrn Rück besprochen, reichen wir die Stellungnahme bis zum 15.02.2019 nach.

5 FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz
Ansprechpartner/in: Frau Marion Richter
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

6 FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben
Ansprechpartner/in: Herr Hendrik Kamps
Aus landwirtschaftlicher Sicht werden keine Bedenken zu der (Bau-) Maßnahme vorgebracht.
Es handelt sich gem. regionalem Flächennutzungsplan um ein Gebiet wertvoller Biotope.
In der Gemarkung Burg Gräfenrode in der Flur 1 sind die Flurstücke 246/1, 246/2 und 247/1 mit ca. 0,41 ha Fläche betroffen.
Der Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme findet auf den Grundstücken statt. Weitere landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

7 FD 4.5 Bauordnung
Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz
Es liegen Einwendungen vor.
Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Mit der Planänderung ist ein Übergang von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu einem „normalen“ Angebotsbebauungsplan nach § 30 BauGB verbunden. Zukünftig kann in dem neu festgesetzten Mischgebiet eine von dem Betrieb unabhängige Wohnnutzung möglich sein. Somit spielt die in der Begründung immer wieder angeführte (familiale) Eigentums situation keine Rolle. Das Lärmsituations ist daher dahingehend zu überarbeiten, dass die neue Situation - nämlich ein an das Gewerbe heranrückende Wohnen - betrachtet wird.

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

Beschlussempfehlung:

zu 1: Die vorgebrachten Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.
Die unter den Punkten 1 bis 3 formulierten Hinweise werden im Bebauungsplan ergänzend angeführt.

zu 2: Analog der Verkehrserschließung ist das Plangebiet als Ganzes auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgung öffentlich-rechtlich erschlossen. Im Zug der Errichtung von mehreren Einzelgebäuden ist voraussichtlich die spezifische Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen zur Ver- und Entsorgung einzelner Grundstücksteilbereiche erforderlich.

Im Hinblick auf die Löschwasserversorgung ergeben sich (im Zusammenhang mit dem „Wegfall“ eines Teils der Betriebshalle im Südosten und der optionalen Errichtung von zwei Einfamilienhäusern) keine wesentlichen Veränderungen. Das Plangebiet ist durch das öffentliche Versorgungsnetz im Bereich der Ibenstädter Straße (nächstliegender Hydrant ca. 50 m südlich/ Einmündung Einsiedelweg) versorgt. Im Zusammenhang mit der Notwendigkeit einer gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser in die Ortskanalisation wurden auf der privaten Grundstücksfläche insgesamt 4 Zisternen errichtet, die mit einer Kapazität von rd. 40 m³ ein ergänzendes Löschwasserdargebot vorhalten.

zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:
Unter Anchluss an die Ibenstädter Straße ist das Plangebiet als Ganzes öffentlich-rechtlich erschlossen. Eine Befahrbarkeit der Grundstücksfläche selbst ist aufgrund der bestehenden Betriebshalle des Busbetriebes grundsätzlich gewährleistet.

zu 4: --

zu 5 und 6: - wird zur Kenntnis genommen

zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; für eine Überarbeitung des Lärmmissionsgutachtens (Geräuschprognose) ist eine Erforderlichkeit erkennbar nicht gegeben.
Insbesondere im Hinblick auf die Wohngebäude südlich des Planbereiches wurde im Rahmen der Aufstellung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes im Jahr 2001 eine Lärmmissionsgutachten erstellt und in 2002 ergänzt (TÜV Süddeutschland, Niederlassung Frankfurt, 19.10.2001 u. 18.03. bzw. 13.08.2002). Auf Grundlage dessen erfolgte südlich der heute bestehenden Betriebshalle die planungsrechtliche Festsetzung und die Realisierung eines Lärmschutzwalles. Zudem ist rechtskräftig festgesetzt (und in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen), dass die südliche Gebäudeaußenwand der Fahrzeughalle als geschlossene Wand auszuführen ist und die Geräuschemissionen von eventuell erforderlichen Lüftungs- bzw. Heizungsanlagen sind begrenzt.

Das damalige Gutachten ermittelte (unter der Annahme einer vollständigen Realisierung der damalig vorgesehenen Bebauung !) im Bereich der im vorliegenden Bebauungsplan am Ostrand festgesetzten überbaubaren Flächen für die *lauteste Nachtstunde* Immissionswerte von bis zu maximal 45 dB (A). Der nunmehr vorliegende Bebauungsplan reduziert die überbaubare Fläche (Baufeld) im Bereich der südlichen Betriebshalle um nahezu die Hälfte der ursprünglich vorgesehenen West-Ost-Erstreckung. Fahrbewegungen durch Omnibusse erfolgen/ verbleiben somit auch weiter im Westen.
Neben der südlichen Gebäudefassade ist im Übrigen auch die östliche Gebäudewand faktisch ohne jegliche Öffnungen ausgeführt.

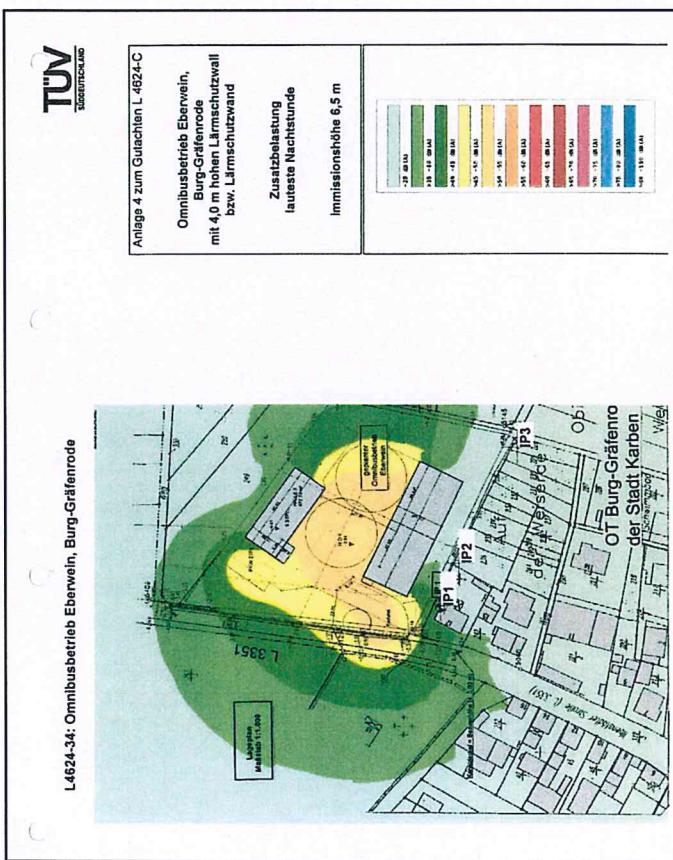
11

bzw. die identischen Immissionsrichtswerte der TA Lärm von 60 dB (A) am Tag und 45 dB (A) während der Nachtzeit.

Unter Berücksichtigung der bestehenden (genehmigten) Nutzungs-ausübung) im Bereich der vorhandenen Betriebshalle ist insofern ein hinreichender Schutz im Bereich der überbaubaren Flächen am Ost-rand des Plangebietes dokumentiert und gewährleistet.

Im Falle von Nutzungsänderungen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes: Demnach sich im Mischgebiet grundsätzlich (nur) Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ungeachtet dessen können bei Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden.

zu 8 und 9: - wird zur Kenntnis genommen



Quelle: TÜV Süddeutschland, Niederlassung Frankfurt, Gutachten Nr. L 4624-C vom 13.08.2002, Anlage 2

Mit dem „Wegfall“ eines Teils der Betriebshalle im Südosten und der bestehenden Nutzungsausübung, werden die dem damaligen Gutachten zugrunde gelegten Fahrzeugbewegungen insbesondere während der Nachtzeit deutlich unterschritten.

Eine Nutzung der nördlichen Teilflächen gemäß den Festsetzungen des hier nach wie vor rechtskräftigen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes „Busbetriebshof“ ist zudem aufgrund der Situation und Zukunftsperspektive des Busbetriebes sehr unwahrscheinlich. Seitens der Grundstückseigentümer/Betriebsinhaber wird über eine veränderte Nutzbarkeit bzw. eine vertragliche gewerbliche und/ oder wohnbauliche Weiterentwicklung dieser Flächen nachgedacht.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes setzt den in Rede stehenden Teilbereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Beachtlich sind demgemäß die Orientierungswerte der DIN 18005

12

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.
BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
DEUTSCHE GEbirgs- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.
HESISCHE 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

Bebauungsplan Nr. 238 „Ilbenstädter Straße“, Stadt Karben. Stellungnahme der Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz i.R. der Beteiligung gem. § 4(2) BauGB
07.02.2019

Unseres Erachtens sollten Belange des Artenschutzes bereits während der Planaufstellung abgearbeitet und in Form von klaren Festsetzungen rechtlich gesichert werden.

Wir erinnern daran, dass Belange des Artenschutzes, insbesondere des § 44 BNatSchG, nicht der Abwägung unterliegen.

2 Weisen des weiteren auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15 N, hin, wonach Festsetzungen von Pflanzgebeten auf Privatgrundstücken nur möglich sind, wenn diese dinglich gesichert sind. Etwaige vertragliche Regelungen müssen den gemeindlichen Gremien bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtswirksam.

Schließlich machen wir Sie darauf aufmerksam, dass die nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse der Verfahren zu benachrichtigen sind.

Email an: matthias.nueck@seifert-plan.com

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Karl Schneider

Dr. Karl Schneider (NABU)

Karben, 07. Febr. 2019
Bebauungsplan Nr. 238 „Ilbenstädter Straße“, Stadt Karben, Stadtteil Burggräfenrode.
Stellungnahme i.R. der Beteiligung gem. § 4(2) BauGB

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.

Zum o.a. BPlan wird seitens der Naturschutzverbände auf die Einhaltung der Verpflichtungen bezüglich des Artenschutzes hingewiesen. Dies wird zwar in der Begründung und unter den Hinweisen der Textfestsetzungen (Pkt. 4.4) getan, allerdings in Form der Übertragung dieser Verpflichtungen auf den späteren Vorhabenträger/Bauherr. Aus dieser „Konfliktkverlagerung“ erwächst der Stadt Karben bei späterem Monitoring die Verpflichtung, die Einhaltung des Pkt. 4.4 zu überwachen. Denn

gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um unvorhergesehene, erhebliche nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Einen Konflikt sehen wir im potenziellen Vorkommen der Zauneidechse. Es gibt keine Hinweise in der Begründung oder in der artenschutzrechtlichen Prüfung, dass das Plangebiet während der Aktivitätsphase der Zauneidechse systematisch überprüft wurde. Die alleinige Aussage auf S. 1 der artenschutzrechtlichen Prüfung, dass ein Vorkommen aufgrund der früher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Umgestaltung im Zuge der Erschließung für wenig wahrscheinlich gehalten wird, ist nicht ausreichend. Wenn in dem Bericht Teilen des Plangebiets schon eine „gewisse Habitataleignung“ für die Zauneidechse zugestanden wird, sollten in jedem Fall genauere Überprüfungen vorgenommen werden (oder vom worst-case ausgegangen werden).

Es ist dem späteren Vorhabenträger/Bauherr nur schwer zu vermitteln, wenn er den Beginn seines Bauvorhabens um ein halbes Jahr oder länger aussetzen muss, weil zuerst noch faunistische Erfassungen und ggfs. Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Beschlussempfehlung:

zu 1: Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen:
Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (Potenzialanalyse) wurde eindeutig dargelegt, dass voraussichtlich keine Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG gegeben sind und, dass artenschutzrechtliche Belange einer Umsetzung der Bebauungsplaninhalte nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Es ist davon auszugehen, dass das hier (erneut) überplante Areal vor der Erstbebauung ebenso wie die meisten Nachbarflächen als Acker oder intensives Grünland genutzt wurde und also für die Zaudernechse ungeeignet war. Da die Zaundeidechse wenig wanderungsfreudig ist, lässt sich eine Zuwanderung von weiter entfernten Flächen in jüngerer Vergangenheit ausschließen.

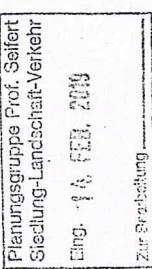
Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es sich um eine vergleichsweise kleinflächige Änderung des Bebauungsplanes (und keine Neuaufstellung) handelt und die festgesetzten überbaubaren Flächen standörtlich nur geringfügig verändert werden. Alle außerhalb liegenden Vegetations- und Biotopstrukturen bleiben unverändert. Hinzuweisen ist auch darauf, dass die Zaundeidechse als „Anhang IV-Art“ der FFH-Richtlinie in Hessen gegenwärtig nicht zu den gefährdeten Arten zählt („Ampelliste“ = grün).

Vor diesem Hintergrund ist den Belangen des Artenschutzes auf der Ebene des Bebauungsplanes grundsätzlich Rechnung getragen; die Erforderlichkeit einer zeit- und kostenaufwändigen faunistischen Karrierung ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht ersichtlich und muss auch aus Gründen der Verhältnismäßigkeit unterbleiben.
Dies auch, da von Seiten der zuständigen Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis) *keinerlei Anregungen oder Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplan vorgebracht wurden*.

Dies schließt gleichwohl nicht aus, dass im Zuge der Vorhabenplanung und bei allen Maßnahmen der nachfolgenden konkreten Planumsetzung eine mögliche Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu prüfen ist.

- zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, ein weiterer Handlungsbedarf für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist nicht ersichtlich:
Grundsätzlich hat die Stadt/ die Gemeinde natürlich dafür Sorge zu tragen, dass die Durchführung von im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in formaler Hinsicht hinreichend gesichert ist.
U.a. kann sie sich dazu dem Instrument eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB bedienen; in diesem Fall muss zum einen vor dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Inhalt des Vertrages eindeutig feststehen und zum anderen bedarf es einer dinglichen Sicherung der im Vertrag fixierten Verpflichtungen.
Vorliegend handelt es sich um die Änderung des bislang rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Busbetriebshof“ aus dem Jahr 2003, im Zuge dessen notwendige Kompensationsmaßnahmen ermittelt und festgelegt wurden. Ein Teil der Maßnahmen wurden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (auf privater Grundstücksfäche des Vorhabenträgers) festgesetzt und waren/ sind hinsichtlich der Umsetzbarkeit gesichert. Ein darüber hinaus bestehenden Ausgleichsdefizit wurde im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Karben kompensiert.
Ein Kompensationserfordernis ist im vorliegenden Fall der Bebauungsplan-Änderung vor dem Hintergrund dessen und, da die Aufstellung als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BaugB erfolgt, nicht gegeben.
- zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; das jeweilige Abwägungsergebnis wird, nach entsprechender Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung, den Stellungnehmern zur Kenntnis gegeben.

MJ



DURCHSCHRIFT

Aktenzeichen 34c2-18-011289-BE13.01.2

Bearbeiter/in Raina Köper
Telefon (06051) 832 202
Fax (06051) 832 171
E-Mail raina.koepfer@mobil.hessen.de
Datum 08. Februar 2019

Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr.238 "Ilbenstädter Straße"
(Δ 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 "Busbetriebshort"), im Stadtteil Burg-Gräfenrode
Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB
Schreiben der Planungsgruppe Seifert vom 19.12.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

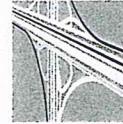
unter Hinweis auf den Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 16.07.1998 (StANz. 31/1998 S. 2326) nehmen wir zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

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 ist die planungsrechtliche Sicherung für eine geplante Wohnnutzung sowie ggf. gewerbliche Nutzung beabsichtigt. Zur Ausweisung gelangt ein Mischgebiet.
Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung erfolgt unverändert über die bereits bestehende Grundstückszufahrt des Busbetriebsfareals zur freien Straße der Landesstraße 3351.

Rechtsgrundlage: §§ 1, 123 BauGB
§§ 19, 47 HStR

1

Der jetzt neu aufgestellte Bebauungsplan Nr.238 umfasst eine Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 182. Hier erfolgt die Änderung von Sondergebiets in Mischgebiet.
Der Bebauungsplan beschreibt die derzeitige Situation des Busbetriebshofes,



die Zwänge für die hier hinter dem bestehenden Hallengebäude geplanten Wohnnutzungen für den Eigenbedarf und umschreibt ggf. geplante gewerbliche Nutzungen, die hier ebenfalls abgesichert werden sollen. Konkrete Aussagen, hier insbesondere zu geplanten diesbezüglichen Gebietsverkehren, sind im Bebauungsplan nicht enthalten, so dass eine Einschätzung, ob die bestehende Zufahrt zur Landesstraße 3351 auch den zukünftigen Erfordernissen in baulicher Hinsicht und vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit gerecht wird, derzeit nicht erfolgen kann. Wir bitten bzgl. der getroffenen Festsetzung zu zulässigen gewerblichen Nutzungen gemäß BauNVO um konkrete Aussagen zu den hier dann zulässigen Gebietsverkehren in Menge und Art.

Rechtsgrundlage: §§ 1, 123 BauGB

Ggf. daraus resultierende erforderliche Aus- und Umbauten im Bereich der Landesstraße 3351 und des Einmündungsbereiches der Zufahrt in die Landesstraße 3351 sind dann vonseiten der Stadt Karben/Groundstückseigentümer planungs- und baurechtlich zu sichern und vor Inbetriebnahme von Erweiterungsbauden oder -flächen baulich umzusetzen.

Wird aufgrund der Gebietsausweisung ein Ausbau der Landesstraße erforderlich, gilt das v.g. analog. In diesem Fall ist darüber hinaus auf der Grundlage eines vonseiten der Stadt Karben bzw. des Grundstückseigentümers zur Prüfung und Genehmigung vorzulegenden straßenbautechnischen Entwurfes zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement eine Vereinbarung abzuschließen. Sämtliche Kosten der erschließungsbedingt notwendigen Ausbaumaßnahmen hat der Grundstückseigentümer zu tragen.
Dies umfasst insbesondere Planung, Bau, Unter- und Erhaltung (einschließlich der Ablösekosten).

Im Bebauungsplan sind im Bereich der Grundstückszufahrt zur Landesstraße 3351 die von jeglicher Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80m und 2,50 Höhe freizuhaltenden Sichtfelder gemäß RAL 2012 einzutragen, zu beachten und deren dauerhafte Freihaltung durch entsprechende Festsetzung / Erläuterung sicherzustellen.

Rechtsgrundlage: § 47 HStR

Gemäß § 23 (1) Hessisches Straßen gesetz Bauliche Anlagen an Straßen dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen hochbauen jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

3
► 2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfang entsprechend.
Die Bauverbotszone ist im Bebauungsplan bereits vermasst dargestellt. Wir bitten diese entsprechend zu erläutern.
Im Übrigen bedürfen gemäß §23(2) HStR Baugenehmigungen oder nach anderer Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
► 1. bauliche Anlagen längs der Landesstraßen oder Kreisstraßen außerhalb

- der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
- 2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigenbedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberüht.

Gemäß §23(3) HStG darf die Zustimmung nach Satz 2 versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

// Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§12 und 14 BauNVO unzulässig.

Wir bitten um Beachtung bzgl. der gemäß den Unterlagen beschriebenen ggf. geplanten weiteren Regentwäschekalteeinrichtungen.

Nach § 47 HStG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße über Gräben und Mulden. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbauabstatter der Landesstraße 3351 die Ableitung der Oberflächenwasser der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

Dem Straßengelände der Landesstraße 3351 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zu geleitet werden.

5 Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3351 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 Bauleitplans.

2. Fachliche Stellungnahme:
a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands:
Seitens dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sind derzeit im Bereich des Plangebietes keine Straßenbaumaßnahmen geplant.

- b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:
Für ggf. erforderlich werdende Verlegungen von öffentlichen Versorgungsleitungen innerhalb des Straßengrundstückes der Landesstraße 3351 ist vor Leitungsverlegung auf Antrag des Leitungsbetreibers ein entsprechender Straßenbenutzungsvertrag (Gestattungsvertrag) abzuschließen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

2. In Durchschrift zur Kenntnis an:

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden - Leihgestern

im Auftrag
R. Köper

**Hessen Mobil,
Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen**
Eingang: 14.02.2019

Beschlussempfehlung:

zu 1: Die Hinweise und Ausführungen werden umfassend zur Kenntnis genommen:

Im räumlichen Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes werden *keine* Verkehrsflächen nach § 9 (1) 11 BauGB zur Festsetzung gebracht.
Die verkehrliche (und infrastrukturelle) Erschließung der beiden bislang unbebauten, östlichen Grundstücksfächern erfolgt ausschließlich über die westliche vorgelegerten privaten Grundstücksfächern.

Im Zuge der Aufstellung des bislang rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182 „Busbetriebshof“ wurde ein Teilbereich der Ilbenstädter Straße (L 3351) in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, um eine richtliniengerechte Anbindung des Plangebietes (mit Aufstellbereich für den links einbiegenden Verkehr) im Falle einer vollständigen Realisierung der Bebauungsplaninhalte zu ermöglichen bzw. bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

Darauf abgestimmt wurde ein Einfahrtbereich standörtlich festgelegt, der in die nunmehr vorliegende Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen wird und seit Jahren faktisch hergestellt ist.
Die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche (im Bereich der Ilbenstädter Straße / L 3351) bleibt von der nunmehrigen Bebauungsplanänderung vollständig unberührt!
Das gleiche gilt für den Geh- und Radweg zwischen Karben, Sitz Burg-Gräfenrode und Niddatal, Sitz Ilbenstadt, der (planfestgestellt) aktuell in Realisierung befindlich ist. Der Geh- und Radweg ist aus informellen Gründen lagerichtig zur Darstellung gebracht.
Mir der nunmehrigen Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich gegenüber dem Ist-Zustand keine Erhöhung der Anzahl der zu- und fahrenden Fahrzeuge (Busse und PKWs).

Mit einem Verzicht einer deutlichen Erweiterung der Betriebsstelle in Richtung Osten (mit 5 – 7 Omnibuseinstellplätzen) ergibt sich vielmehr eine Verringerung der Bus- Ein- und -Ausfahrten.
Während insoweit eine öffentlich-rechtliche Erschließung der gesamten privaten Grundstücksfäche unverändert gegeben ist und beibehalten werden kann, sind im Hinblick auf spätere Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ggfs. Erschließungsmaßnahmen (Grundstücks- bzw. Gebäudezufahrten etc.) in privater Trägerschaft notwendig und vorzunehmen.

Im Falle, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine wesentliche Erhöhung des ein- und ausfahrenden Verkehrs erfolgt, woraus die Erforderlichkeit von Aus- und Umbauten im Bereich der Landesstraße und im Bereich der Grundstückszufahrt (Einmündungsbereich) resultiert, besteht mit dem hier nach wie vor rechtskräftigen Bebauungsplan 182 „Busbetriebshof“ eine diesbezüglich notwendige planungsrechtliche Grundlage.
In diesem Falle sind weitergehende Abstimmung mit Fachbehörde HessenMobil vorzunehmen.

zu 2: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Ilbenstädter Straße“ (= Bebauungsplan „Busbetriebshof, 1. Änderung“) wird im Westen begrenzt durch den im Bau befindlichen Geh- und Radweg Richtung Ilbenstadt. Der im Bereich der Ilbenstädter Straße nach wie vor rechtskräftige Bebauungsplan „Busbetriebshof“ setzt Sichtfelder (Sichtdreiecke) fest, die, außerhalb des hier vorliegenden Bebauungsplanes liegend, unberührt bleiben und unverändert fortgelten.

zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung bezüglich Erläuterung der dargestellten Bauverbotszone wird entsprochen.

zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die bestehende Situation bezüglich der Ableitung von Oberflächenwässer der Landesstraße bleibt im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan vollständig unverändert.

zu 5: Die vorgebrachten Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzend angeführt; für eine Festsetzung im Bebauungsplan fehlen die städtebauliche Erforderlichkeit und die rechtliche Grundlage.

zu 6: Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt
Zur Beantwortung ... Durchschrift

Az. III/312- 61d 02/1-138-

Unser Zeichen:

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Ihre Ansprechpartnerin: Martin Friedrich

Ihre Telefonnummer: 4.036

Rathausplatz 1 Zimmernummer: 4.036

61184 Groß Karben Telefon: 06151/ 126129

FAX: 06151/ 128914

E-Mail: m.friedrich@rpda.hessen.de

Datum: 13.02.2019

**Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplanentwurf Nr. 238 „Ibbenstädter Straße“
Stellungnahme gemäß §4(2) BauGB**

Schreiben der Planungsgruppe Prof.Dr.Seiffert vom 19.12.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 die vorgesehene 2 Wohngebäude auf dem Betriebsgelände eines Busunternehmens verstoßen nicht gegen regionalplanerische Zielsetzungen. Bedenken werden nicht vorgebracht.

2 Schutzgebiete sind nicht betroffen, so dass ich hinsichtlich der naturschutzfachlichen Beurteilung auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verweise.

3 Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt ist folgendes zu beachten:

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altstaatverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin am 09.01.2019 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings darauf hin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

7 Vorsorgender Bodenschutz

Regierungspräsidium Darmstadt Luisenplatz 2 , Kollegiengebäude 64283 Darmstadt Internet: www.rp-darmstadt.hessen.de	Servicezeiten: Mo. – Do. Freitag Telefon: 06151.12.6347 (allgemein)	Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2 64283 Darmstadt Öffentliche Verkehrsmittel: Haltestelle Luisenplatz
---	---	---

Oberirdische Gewässer, Renaturierung:
Aus Sicht des Dezernats 41.2 bestehen gegenüber der vorgesehenen Planung keine Bedenken.

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. Unter anderem die Aussage, dass die Bebauungsplanänderung eine erhebliche Zunahme der Bodenversiegelung nicht ausschließt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann davon ausgegangen werden, dass es zu einer Versiegelung kommt. Ich kann nicht nachvollziehen, wie man von einer baulichen Verdichtung im Innenbereich sprechen kann, wenn es sich offensichtlich um eine Ortsrandlage handelt!

Ich möchte auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BaugB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, hinweisen.

Aus der Arbeitshilfe lassen sich die nachfolgend aufgeführten bodenbezogenen Bausteine für den Umweltbericht ableiten:

		Bausteine Umweltbericht					
Boden-Ziele	Boden-Vorbelastungen	Boden-zusammenfassende Bewertung	Boden-Erheblichkeit	Boden-Auswirkungskungsprognose bei Nicht-Durchführung	Boden-Ausgleich und Verminderung	Boden-Planungsalternativen	Boden-Methode, Schwierigkeiten, Lücken
Boden und Bodenfunktionen Bestandsaufnahme	Boden und Bodenfunktionen Vorbelastungen						

		Bausteine Umweltbericht					
Boden-Ziele	Boden-Vorbelastungen	Boden-zusammenfassende Bewertung	Boden-Erheblichkeit	Boden-Auswirkungskungsprognose bei Nicht-Durchführung	Boden-Ausgleich und Verminderung	Boden-Planungsalternativen	Boden-Methode, Schwierigkeiten, Lücken
Boden und Bodenfunktionen Bestandsaufnahme	Boden und Bodenfunktionen Vorbelastungen						

Die Arbeitshilfe wird durch die Methodendokumentation: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BF5L)“ ergänzt (https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuuel/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_-methodendokumentation.pdf).

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen.

Immissionschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez.
Martin-M. Friedrich



Beschlussempfehlung:

zu 1 - 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ergänzend in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt; der Verweis auf die wasserrechtlichen Bestimmungen wird korrigiert (-> richtig: § 55 (2) WHG).

zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind auch seitens der Grundstückseigentümer und der Stadt Karben nicht bekannt.

zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; in der Begründung werden einige weitergehende Erläuterungen zu den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes ergänzt:

Der vorliegende Bebauungsplan „Ilbenstädter Straße“ überplant bzw. ändert gemäß der aktuellen Zielsetzung und Nutzungskonzeption lediglich rd. 1/3 der Gesamtfläche des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Busbetriebshof“.

Mit dieser Änderung ergibt sich innerhalb des ursprünglichen Plangebiets eine bauliche Umstrukturierung sowie im Gesamt-Siedlungsbereich von Burg-Gräfenrode eine gewisse bauliche Verdichtung, jedoch insgesamt keine expansive Entwicklung und auch keine wesentliche Erhöhung des Eingriffstatbestandes:

Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche (Baufeld) im Bereich der bestehenden Betriebshalle (mit vormals rd. 1.506 qm) wird deutlich reduziert (um rd. 600 m²); unter Zugrundlegung der im nummehrigen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 ergibt sich (rein rechnerisch) eine maximale zu realisierende Grundfläche von 2.051 qm (d.h. maximal 545 qm mehr als zuvor).

Die Überschreitungsregelung des § 19 (4) BauNVO ist durch die vorhandenen Hof- und Parkplatzflächen im Grundsatz abgedeckt.
Die Flächen am Ostrand stellen sich zudem als z.T. aufgeböschte/ aufgeschüttete und bislang als Rasenfläche und mit Sträuchern gestaltete Bereiche dar und sind insofern gleichsam seit Jahren anthropogen überprägt.

Die formulierten Zielsetzungen des § 13a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erhalten besondere Bedeutung, weil damit ein Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an anderer Stelle/respektive im „Außenbereich“ nicht erforderlich wird.
Dementsprechend werden mit den Inhalten des vorliegenden Bebauungsplanes in städtebaulich geordneter Art und Weise die Voraussetzungen für eine veränderte und verdichtende bauliche Weiterentwicklung im entsprechenden Teilbereich geschaffen.
Nach den Bestimmungen des § 13a (2) 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des hier vorliegenden Bebauungsplanes, der teilweisen Überplanung einer bestehenden, anthropogen deutlich überprägten Teilfläche und aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Inneneinwicklung gemäß § 13a BauGB sind die Belange des vorbeugenden Bodenschutzes nicht bzw. nicht relevant betroffen.

zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

21