

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“

Beschlussvorschlag zur Abwägung

aufgrund der während der Offenlage (vom 09. September bis einschließlich 18. Oktober 2019) eingegangenen Stellungnahmen der **Behörden**.

BOTANISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ
IN HESSEN e.V.
BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCH-
LAND
Landesverband Hessen e.V.
DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.
HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE
UND NATURSCHUTZ e.V.

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

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

BLFP Frielinghaus Architekten
Planungsgesellschaft mbH
Strassheimer Straße 7
61169 Friedberg

Verfasser/Absender dieses Schreibens:

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

Email an: mailto@blfp.de

Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“, Stadt Karben.
Stellungnahme i.R. der Beteiligung gem. § 4(2) BauGB

18.10.2019

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, nach § 3 Umweltrechtsbehelfsge-
setz anerkannten Verbände.

Leider finden wir von unseren Anregungen zum Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung im aktu-
ellen Entwurf des BPlans gem. §§ 3+4 (2) BauGB nichts wieder. Wir halten deshalb unsere Stellung-
nahme vom 08.08.2018 im Wesentlichen aufrecht und ergänzen sie um einige zusätzliche Aspekte.

Es wird begrüßt, dass der in den bisherigen städtebaulichen Entwürfen der Stadt Karben beschrie-
bene breite Grünstreifen zwischen dem Gewerbegebiet und der vorhandenen Bebauung des Selzer-
brunnencenters sowie dem Dreiecksgrundstück nun durch verbindliche Festsetzung als „Fläche zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gesichert wird (keine öffentliche
Grünfläche). Teilweise ist dieser Grünstreifen auch schon im BPlan 125-3 (aus 2000) mit einer Breite
von 50 m festgesetzt. Diese 50 m sind heute allerdings an keiner Stelle mehr nachvollziehbar, woraus
folgt, dass der Streifen in der Vergangenheit immer wieder für bauliche Nutzungen beansprucht und
verkleinert wurde. Diese „Salamiaktik“ wird mit dem vorliegenden BPlan an einigen Stellen leider fort-
geführt, indem weitere Stellplatzflächen oder Umfahrten ermöglicht und dadurch auch größere Ge-
büschflächen und Extensivwiesen beseitigt werden. Wir lehnen die weitere Inanspruchnahme des
Grünstreifens für bauliche Zwecke am nordwestlichen Rand des Plangebiets ab.

Die Belange des Artenschutzes sind durch den vorliegenden Artenschutzbeitrag insofern berücksicht-
tigt, als auf potenzielle Vorkommen geschützter Arten hingewiesen wird und eine Festsetzung getrof-
fen ist, die spätere „Eingreifer“ verpflichtet, vor einem Eingriff die Belange des Artenschutzes zu prüfen
(Pkt. 10.2 der Festsetzungen, Pkt. 3.1 der Hinweise). Hier sollte der Zeitraum dieser Überprüfung ge-
nauer definiert werden. Es genügt nicht, „vor Beginn der Baumaßnahmen“ als Zeitraum zu nennen.
Vielmehr muss dem Eingreifer bewusst sein, dass eine artenschutzrechtliche Überprüfung und ggfls.
Maßnahmendurchführung (Vergrünung, Umsiedlung, ...) durch fachkundiges Personal durchaus ein
Jahr oder mehr vor dem geplanten Eingriff notwendig sein kann, weil die Erfassung von Tierarten nur
zu bestimmten Zeiten im Jahresverlauf möglich ist. Ansonsten besteht die Gefahr, dass der strafbare
Tötungstatbestand eben doch eintritt.

Stellungnahme Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechts- behelfsgesetz vom 18.10.2019

zum Punkt Inanspruchnahme des Grünzugs im Nordwesten

Die Bedenken wurden teilweise geteilt.

Der Anregung wurde bereits teilweise gefolgt.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurden bereits erfolgte, bzw. genehmigte bauliche Vorhaben sowie Änderungsbedarfe ergänzt und ent-
sprechen der Bestandssituation auf den besagten Flächen. Nicht genehmigte bauliche Anlagen, die durch den Bebauungsplan baurechtlich zu si-
chern sind, werden in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung einbezogen.
Durch die getroffenen Festsetzungen können künftig weitere Inanspruch-
nahmen des Grünzuges durch bauliche Erweiterungsmaßnahmen verhin-
dert werden und der Grünzug ist in seiner bestehenden Fläche planungs-
rechtlich gesichert. Zudem werden Eingrünungsfestsetzungen für die
Stellplatzflächen getroffen (s. a. Textfestsetzung Ziff. A. 11.4), sodass der
Grünzug keine vollständige Unterbrechung erfährt.

Darüber hinaus werden den ansässigen Gewerbebetrieben ausreichende
Entwicklungsflächen ermöglicht werden und so ein verträgliches Maß an
Gewerbeerweiterung bei gleichzeitiger Sicherung des Grünzuges sicher-
gestellt.

zum Punkt Artenschutzrechtliche Belange

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde sowohl ein Umweltbericht
erstellt, als auch eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.
Als Resultat wurden im Bebauungsplan unter Ziff. A. 10.2 sowie Ziff. C. 4.
artenschutzrechtliche Vorkehrungen aufgenommen.

Der Termin für eine Baufeldkontrolle bzw. die Überprüfung besetzter Fort-
pflanzungs- und Ruhestätten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht näher de-
finiert werden, da die zeitliche Umsetzung der Eingriffe nicht festgelegt ist.
Im Rahmen der Bauvorlagenverordnung in Verbindung mit der Hessi-
schen Bauordnung muss der jeweilige Bauherr eine artenschutzrechtliche
Bewertung vorlegen und nachweisen, dass artenschutzrechtliche Belange
ausreichend berücksichtigt sind. Dies betrifft auch ggf. erforderliche Kar-
tierungen und mögliche Bauzeiten. Die Einhaltung der Artenschutzbelan-
ge ist somit auch auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene ge-
währleistet.

Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“, Stadt Karben, Stellungnahme der Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz i.R. der Beteiligung gem. § 4(2) BauGB 18.10.2019

Die Belange des Artenschutzes müssen auch bei den aus den Vorplanungen übernommenen externen Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden, sofern die Maßnahmen noch nicht umgesetzt sind.

Die Notwendigkeit der geplanten Stellplatzfläche südlich der Zufahrt zum P+R-Platz Bahnhof (östl. von „Neidharts Küche“, bislang Extensivrasen) sowie die neu geplanten Stellplätze weiter südlich (Fl.St. 2/19) erschließt sich nicht. Die Flächen unterbrechen den Grünzug entlang des westlichen Randes des GE. Insbesondere die Stellplätze auf Fl.St. 2/9 reichen bis an die Grabenstruktur und weisen keinerlei Puffer auf (z.B. Erhalt der vorhandenen Gehölze). Sie werden abgelehnt.

Die geplanten Nutzungen im Süden und Südosten des Geltungsbereichs sind aus unserer Sicht unproblematisch. Insbesondere die Festsetzung als Grünfläche auf der Fläche des Obst- und Gartenbauvereins wird begrüßt, weil damit der Bereich mit dem neu errichteten „Schwalbenhaus“ langfristig gesichert wird.

In der Plandarstellung muss allerdings im Südosten das komplett mit Gebüsch zugewachsene Fl.St. 22/154 südlich der Gasreglerstation in der Flächensignatur noch als Grünfläche-Erhalt festgesetzt werden. Eine Einbeziehung dieses Gebüsches in die angrenzende gewerbliche Nutzung wird abgelehnt.

Desweiteren müssen die Gehölze an der Gasreglerstation ebenfalls zum Erhalt festgesetzt werden, weil sie planungsrechtlich bereits gesichert sind (s. Umweltbericht Kap. 6.1 - Erweiterungsbereich 4).

Eingriffs-/Ausgleichsberechnung gem. KV Hessen.

Die vorgenommene Bilanzierung des Bilanzierungsbereichs 4 ist nicht zulässig. Es ist immer der Zustand im aktuellen Bestand zu bilanzieren, wie er sich de facto darstellt, nicht wie er de jure sein könnte. Deshalb sind die „Schotterflächen und Gleisanlagen im Schotterbett“ mit der gleichen Punktzahl zu berechnen wie die „Schotter- und Ruderalfläche mit Gehölzbewuchs, Gebüsch (aufgegebene Gleisanlage)“, also mit 30 Wertpunkten je m².

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

Wir weisen desweiteren auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N, hin, wonach Festsetzungen von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken nur möglich sind, wenn diese dinglich gesichert sind. Etwasige vertragliche Regelungen müssen den gemeindlichen Gremien bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam.

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

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Karl Schneider

Dr. Karl Schneider (NABU Karben)

zum Punkt Artenschutz auf den Ausgleichsflächen

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wurde gefolgt.

Die Weiterführung der Ausgleichsflächen im B-Plan wurde auch unter dem Artenschutzaspekt überprüft. Gemäß Abstimmung mit der UNB am 25.11.2019 wird die Ausgleichsfläche 1 (Gemarkung Petterweil) nicht weiter verfolgt und aus dem Bebauungsplan entlassen, da hier zunächst in einen Gehölzbestand eingegriffen werden müsste.

zum Punkt Inanspruchnahme des Grünzugs im Nordwesten

Siehe oben auf S. 2.

zum Punkt Plandarstellung Grünfläche – Erhalt – im Südosten (Erweiterungsbereich 4.)

Den Anregungen wurde teilweise gefolgt.

Das Flurstück 22/154 wird für den GRZ Nachweis des Gewerbebetriebes benötigt und muss als Gewerbefläche dargestellt werden. Die vorhandenen Gehölze im Gewerbegebiet werden als zu erhaltend festgesetzt. Die Gehölze im Umfeld der Gasreglerstation können nicht als zu erhaltend festgesetzt werden, da hier eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplätze vorgesehen ist. Ein größtmöglicher Erhalt erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

zum Punkt Bewertung Bilanzierungsbereich 4.

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan stellt im Südwesten des Geltungsbereiches neben einer Planstraße und einer Grünfläche eine Fläche für Gleisanlagen dar. Im neuen B-Plan werden diese Flächen vollständig als öffentliche Grünfläche mit Ziel der Entwicklung von Amphibien- und Reptilienhabitaten gekennzeichnet. Während die Planstraße nie umgesetzt wurde, war das Industriegleis über längere Zeit in Betrieb und könnte – aus baurechtlicher Sicht – jederzeit wieder in Betrieb genommen werden. Von daher ist davon auszugehen, dass für die Herstellung der Gleisanlagen auch ein entsprechender Ausgleich geleistet wurde. Die Rücknahme dieser Nutzung im Bebauungsplan und die Übernahme der Fläche in eine kommunale Pflege und Entwicklung werden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entsprechend als Aufwertung gut geschrieben (Bilanzierungsbereich 4).

zum Punkt Pflanzgebote auf privaten Grünflächen

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Gelnhausen



DURCHSCHRIFT

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

Aktenzeichen 34c2-19-014584 -BE13.01.2

Magistrat der
Stadt Karben
Postfach 11 07
61174 Karben

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

Datum 09. Oktober 2019

**Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 125-4 "Gewerbegebiet"**

Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB

**Schreiben der BLFP Frielinghaus Architekten vom 23.04.2018
unsere Stellungnahme vom 06.06.2018, Az.: 34c2-18-0300-BE13.01.2
Schreiben der blfp architekten gmbh vom 02.09.2019**

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 erneut zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Die Einwendungen unserer Stellungnahme vom 06.06.2018, Az.: 34c2-18-0300-BE13.01.2 wurden in den Bebauungsplan mit Ausnahme bzgl. der geforderten Nachweisführung zur gesicherten Verkehrserschließung über die bestehenden Verkehrsanlagen insbesondere im Bereich der Landesstraße 3205 eingearbeitet. Zu diesem Punkt wurde uns im Rahmen der Abwägung mitgeteilt, dass die diesbezüglichen Bedenken von Hessen Mobil seitens der Stadt Karben mit der folgenden Begründung nicht geteilt werden: " Mit dem Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ werden vorrangig die Änderungs- und Ergänzungsbedarfe der in diesem Bereich liegenden, rechtskräftigen Bebauungspläne 125-1b, 125-2.1 und 125-3 zusammengefasst. Zusätzliches Verkehrsaufkommen wird dadurch nicht erzeugt und die Leistungsfähigkeit des benannten Knotenpunktes nicht eingeschränkt. Im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 206 und 211 wurde 2016 vom Büro Habermehl/ Follmann die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes L 3205 – Brunnenstr. geprüft, und entsprechende Ertüchtigungsmaßnahmen formuliert. Diese werden im Rahmen der Umsetzung der benannten Bebauungspläne umgesetzt, sodass die Leistungsfähigkeit in diesem Bereich gesichert ist.



Hessen Mobil Gutenbergstraße 2-4 63571 Gelnhausen www.mobil.hessen.de	Telefon: (06051) 832 0 Fax: (06051) 832 171 RUF: HFI ANFFFXXX	Landesbank Hessen-Thüringen Zahlungen: HCC-Hessen Mobil US-SWIFT: DE811700237 IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512	Kto. Nr.: 1000 512 BLZ: 500 500 00 SK-Nr.: 043/226/03601 EORI-Nr.: DE1603947
--	---	---	---

**Stellungnahme von Hessen Mobil
vom 09.10.2019**

zum Punkt Nachweisführung einer gesicherten Verkehrserschließung/ Verkehrsaufkommen
Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Darüber hinaus wurde 2013 im Bebauungsplan Nr. 199 an der Kreuzung Bahnhofstraße – Robert-Bosch-Str. der bereits realisierte Kreisverkehr planungsrechtlich gesichert. Mit Hinblick darauf, dass mit dem Bebauungsplan 125-4 kein zusätzlicher Verkehr erzeugt wird und der sehr gut ausgebauten Kreuzung Industriestr. – Bahnhofstr. – Rathausplatz, besteht keine Notwendigkeit einer weiteren Verkehrsuntersuchung an der Bahnhofstr.“

Diese Begründung wird seitens Hessen Mobil unter der Voraussetzung akzeptiert, dass sich die Kernaussage, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Verkehre erzeugt werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wird.

Die Aussagen unserer Stellungnahme vom 06.06.2018, Az.: 34c2-18-0300-BE13.01.2 die Emissionen des überörtlichen Verkehrs betreffend, behalten auch weiterhin vollinhaltlich ihre Gültigkeit.

Aus formellen Gründen bitten wir in den textlichen Festsetzungen unter Gliederungspunkt C. Hinweise, 8. Bauliche Anlagen, 8.2 Baubeschränkungsbereich um Berichtigung der hier benannten Rechtsgrundlage in § 23 (2) HStVG.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist auf der Parzelle 355 (parallel der Landesstraße 3205) eine mit G_A gekennzeichnete Fläche als Straßenbegleitgrün vorgesehen. Auf dieser Fläche befindet sich eine bestehende Verkehrsfläche (Gehweg). Wir gehen davon aus, dass diese Verkehrsfläche nicht entbehrlich ist und bitten um entsprechende Korrektur/Ergänzung der Festsetzung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

2. In Durchschrift zur Kenntnis an:

blfp architekten gmbh
Postfach 10 02 01
61142 Friedberg

im Auftrag

Reina Köper

2/2

zum Punkt Emissionen des überörtlichen Verkehrs

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis aus der Stellungnahme vom 06.06.2018 wurde in die Textfestsetzungen aufgenommen (s. a. Textfestsetzung Ziff. C. 9.)

zum Punkt Anpassung Hinweis C. 8.2

Der Anregung wurde gefolgt.

Die Textfestsetzung wurde angepasst (s. a. Textfestsetzung Ziff. C. 10.2).

zum Punkt Ergänzung Gehweg in der Fläche G_A

Der Anregung wurde teilweise gefolgt.

Der Fuß- und Radweg wurde innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit dem Entwicklungsziel G_A „Straßenbegleitgrün“ in die Textfestsetzungen aufgenommen (s. a. Textfestsetzung Ziff. A. 11.1.1).



Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

blfp architekten gmbh

Postfach 10 02 01

61142 Friedberg

Der Kreisausschuss
Fachdienst 4.1.
Kreientwicklung
61169 Friedberg/Hessen, Homburger Straße 17
<http://www.wetteraukreis.de>

Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling
Tel.-Durchwahl 83-4100
E-Mail christian.sperling@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031 63-914100
107 b
Zimmer-Nr.
Anschrift Homburger Str. 17
Aktenzelchen 60297-19-TÖB-
Kassenzelchen

Datum 17.10.2019

Az.: 60297-19-TÖB-
(Aktenzelchen bitte immer angeben)
Vorhaben: Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 125-4 "Gewerbegebiet" in Karben -
Gemarkung: Klein-Karben
Flur: 3
Flurstück: 9/23

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

Fst 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene

Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz

Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan selbst werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

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

Den vorliegenden Planungen zu den Ausgleichsflächen 1 und 2 wird von der Archäologischen Denkmalpflege Wetteraukreis im derzeitigen Stadium nur zugestimmt, wenn:

Sicherergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) durch die Übernahme der folgenden Auflagen in die textliche Festsetzung des Bpls. hinreichend berücksichtigt werden.

Auflagen:

Im Geltungsbereich der Ausgleichsflächen 1 und 2 des Bebauungsplans liegen Kulturdenkmäler. In Fläche 1 eine Fundstelle der späten Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit. In Fläche 2 sind Luftbildbefunde bekannt, die möglicherweise als Reste von Grabhügeln zu deuten sind. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch mögliche Bodeneingriffe (Anlage von Flachwasserteichen o.ä.) Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzeite unserer Homepage www.datschutz.wetterau.de

Öffnungszeiten

Die Öffnungszeiten unserer Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de.

Bankverbindungen

SparKasse Oberhessen
IBAN DE64 9185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF3311

Postbank Frankfurt

IBAN DE37 5001 0030 0011 3198 09
SWIFT-BIC PSBK3333

Stellungnahme des Kreisausschuss des Wetteraukreises vom 17.10.2019

zu den Punkten Ergänzung von Auflagen zum Bodendenkmalschutz in den Textfestsetzungen

Den Anregungen wurde gefolgt.

Der Hinweis wurde ergänzt (s. a. Textfestsetzung Ziff. C. 2.).



Aktenzeichen: 4.1-60297-19-TÖB-
Datum: 17.10.2019
Seite: 2

Im Vorfeld von möglichen Bodeneingriffen ist eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDShG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann in solch einem Falle aber wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:
Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während eines möglichen Mutterbodenabtrages eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.
Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDShG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Die Maßnahmen, wie unter Punkt 5.4.4 der Begründung zum Bebauungsplan sind vollumfänglich umzusetzen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: Frau Anna Eva Heinrich

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

In dem Bebauungsplanentwurf Nr. 125-4 "Gewerbegebiet" sind drei Ausgleichsflächen aufgeführt, welche aus dem Bebauungsplan Nr. 125-3 übernommen wurden.

Diese Flächen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 125-3 im Jahr 1993 in einem dazugehörigen Landschaftsplan integriert. Leider wurden diese Flächen nie hergestellt. Ausgleichsfläche 2 Gemarkung Groß-Karben Flur 4, ist bis heute eine Ackerfläche. Diese Flächen müssen umgehend hergestellt werden.

Unter dem Punkt 10.9.1 wird auf private Grünflächen eingegangen, welche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen vorgesehen sind. Hier sollen im Zuge der Aufstellung illegale Parkplätze o.ä. legalisiert werden. Diese Flächen wurden somit explizit aus der Grünflächenplanung entnommen und als Parkplatz deklariert.

Flächen wie Gemarkung Kloppenheim Flur 7 Nr. 2/19 oder ein Teil von Flur 7 Nr. 4/5 sind somit bei Ziffer A 12.1 der Festsetzungen zu integrieren. Außerdem sollte hier aufgenommen werden, dass innerhalb des Grünzugs keine Einfriedigungen zugelassen sind.

Für Ansaaten auf den Flächen (explizit den Ausgleichsflächen) ist gem. § 40 Abs. 4 BNatSchG ausschließlich zertifiziertes Wildsaatgut aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft zu verwenden. Das Ursprungsgebiet/Herkunftsregion ist gemäß der Regionenkarte der Erhaltungsmischungsverordnung (ErMIV) zu wählen. Im Wetteraukreis sind dies die Ursprungsgebiete/Herkunftsregionen 9 für die südlichen Gemeinden oder 21 für die zentralen und nördlichen Gemeinden. Bei Saatgutbestellungen kann man oft nur den Produktionsraum (PR) wählen. Hier entspricht das Ursprungsgebiet (UG) 9 dem PR 6 und das UG 21 dem PR 4. Die Herkunft und Zertifizierung des Saatgutes ist durch Vorlage des Lieferscheins bei der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Auch die Gehölzpflanzungen dürfen nur mit zertifiziertem Pflanzgut aus gesicherter regionaler Herkunft durchgeführt werden (Herkunftsgebiet 4 gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011“ des Bundesamtes für Naturschutz). Alternativ ist Pflanzgut entsprechend den Bestimmungen des § 2 Ziffer 8 und § 4 Abs. 1 Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) in der Fassung vom 22.05.2002 (BGBl. I S. 1658) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2008 (BGBl. I S. 2407) zulässig. Von der Auflage der regionalen Herkunft ausgenommen sind Kulturobstbäume. Weitere Ausnahmen können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen, wenn kein Pflanzgut aus regionaler Herkunft in hinreichender Qualität und Menge zur Verfügung steht.

/..3

zum Punkt Brandschutz

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Dies wird im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

zum Punkt Herstellung der Ausgleichsflächen 1 – 3

Der Anregung wurde teilweise gefolgt.

Die externen Ausgleichsflächen 1 – 3 wurden bisher nur teilweise umgesetzt (Grünlandextensivierung, z. T. Umwandlung von Acker in Grünland). Insbesondere die Maßnahmen an den Gewässern wurden noch nicht ausgeführt. Bei Ausgleichsfläche 2 (Groß-Karben) wird lediglich eine kleinere Teilfläche noch ackerbaulich genutzt. Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am 25.11.2019 wird die Ausgleichsfläche 1 (Gemarkung Petterweil) nicht weiter verfolgt und aus dem Bebauungsplan entlassen, da hier zunächst in einen Gehölzbestand eingegriffen werden müsste. Außerdem soll der ackerbaulich genutzte Teil der Ausgleichsfläche 2 außen vor bleiben, da – nach der neuen Handhabung der Eingriffsregelung – hochwertige Ackerstandorte nur bedingt zu Ausgleichszwecken herangezogen werden sollen. Das durch Wegfall der Maßnahmen anfallende Ausgleichsdefizit wird auf der Grundlage der aktuellen Kompensationsverordnung ermittelt und durch Ökokontomaßnahmen der Stadt Karben kompensiert. Die übrigen Maßnahmen werden durch die Stadt Karben weiter umgesetzt.

zum Punkt Verkehrsflächen / Stellplätze auf privaten Grünflächen

Die Bedenken wurden teilweise geteilt.

Den Anregungen wurde bereits teilweise gefolgt.

Siehe oben auf S. 2.

zum Punkt Ausschluss von Einfriedungen auf privaten Grünflächen

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

In den Bebauungsplan wurde bereits unter Ziff. B. 2.1 aufgenommen, dass nicht überbaubare und durch Nebenanlagen versiegelte Grundstücksfreiflächen zu 100% als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sind.

In den Privaten Grünflächen sind bereits in der bisherigen Festsetzung bauliche Anlagen unzulässig. Hierrunter fallen auch Einfriedungen als Zäune oder Mauern etc. Eine Einfriedung mit Gehölzen ist zulässig und für eine private Grünfläche sinnvoll.



Aktenzeichen: 4.1-60297-19-TÖB-
Datum: 17.10.2019
Seite: 3

Bezüglich der Bilanzierung kann nicht wie auf Seite 30 der Begründung davon ausgegangen werden, dass Nutzungen wie beispielsweise rückwertige gewerbliche Lagerflächen oder andere Anlagen nach §15 BNatSchG oder §1a BauGB zulässig waren und somit nicht mehr ausgeglichen werden müssen, da wie bereits beschrieben es sich um Ergänzungen des Bebauungsplans handelt.

Im Bilanzierungsbereich 1 wird davon ausgegangen, dass der Parkplatz als Extensivwiese in "unvollständigem Entwicklungsstand" bewertet werden kann. Hier erschließt sich jedoch nicht, wie man ohne Kenntnis über den vorherigen Zustand eine solche Abwertung annehmen kann.

Bilanzierungsbereich 3 - siehe oben (illegale Parkplätze).

Im Bilanzierungsbereich 4 wird nicht klar, inwieweit hier aktiv Veränderungen des Gleisbets durch Anpflanzungen oder sonstige Maßnahmen betroffen werden/wurden. Diese Fläche unterlag einfach nur der natürlichen Sukzession und kann nicht in die Kompensation einfließen.

Wir bitten um Rücksprache in der den oben aufgeführten Punkten.

Wenn die Bilanzierung korrigiert ist, ist mit Rechtskraft des Bebauungsplans ein Abbuchungsantrag für die benötigten Ökopunkte bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Rechtsgrundlage:

§15,17 BNatSchG; §1a BauGB; KV

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Frau Marion Richter

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus Sicht der von uns zu vertretenden fachlichen Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich zu allen Gewässern gemäß § 23 HWG im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 Metern Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Im Bereich der Ausgleichsfläche 2 ist eine Aufwertung des vorhandenen Grabens vorgesehen, diese Maßnahme ist zwingend vor Ausführung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: Frau Silvia Biemel

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine grundsätzlichen Bedenken zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, jedoch zu der geplanten Fläche 2 der Ausgleichsmaßnahme.

Bedenken:

Die Fläche 2 der Ausgleichsmaßnahme sollte sich auf die bestehende Grünlandfläche (Fl. 4, Flst. 12/3 u. 1 ftw.) beschränken und nicht noch den darunterliegenden Acker (Fl. 4, Flst. 12/7) anschneiden. Der Acker würde so, aus arbeitswirtschaftlicher Sicht, einen ungünstigen Zuschnitt bekommen und wäre dementsprechend schlechter zu bewirtschaften. Es handelt sich um einen rund 2 ha großen Acker mit einer Ackerzahl von 86. Nach § 2 (3) der Kompensationsverordnung sollen Kompensationsmaßnahmen nur dann auf Ackerflächen durchgeführt werden, wenn sie die ackerbauliche Nutzung nicht beeinträchtigen oder auf einer Fläche durchgeführt werden sollen, die für die ackerbauliche Nutzung nur von untergeordneter Bedeutung ist (AZ höchstens 45).

Außerdem sollten aus der Artenliste D die sehr stark wachsenden Bäume wie die Stieleiche etc. sowie der Gewöhnliche Schneeball, das Pfaffenhütchen und die Rosenarten gestrichen werden.

Die Pflanzung von großkronigen Bäumen kann langfristig durch überhängende Äste zu einer erschwerten Bewirtschaftung führen. Zudem muss bei den Bepflanzungen nach § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes auf den doppelten Grenzabstand zu den benachbarten Grundstücken geachtet werden.

/...4

zum Punkt zertifizierter gebietstypischer Pflanzware und Saatgut

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Verwendung zertifizierter gebietstypischer Pflanzware und Saatgut ist bereits im Naturschutzgesetz verbindlich geregelt. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Ein Hinweis wurde im Bebauungsplan unter Ziff. C. 5. ergänzt.

zum Punkt Anpassung Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

- **1. Absatz Ergänzungsbereiche**

Die Bedenken wurden nicht geteilt.

Der Bebauungsplan nimmt randlich gelegene, bereits bestehende Außenbereichsvorhaben in seinen Geltungsbereich auf, um diese bauplanungsrechtlich zu sichern und zu ordnen. Hierzu zählen beispielsweise der Recyclinghof, das Hundesport-Gelände, die Schießsportanlage und auch die gewerblichen Lagerflächen im Südosten (Erweiterungsbereich 4). Diese Anlagen wurden in dem bestehenden Umfang bereits genehmigt und der B-Plan übernimmt nur den genehmigten Zustand. Somit besteht keine natur-schutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung.

- **Bilanzierungsbereich 1. Bewertung**

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen wurde teilweise gefolgt.

Im Bilanzierungsbereich 1 wurden als Voreingriffszustand für den bestehenden, aber nicht kompensierten Parkplatz (Änderungsbereich 5) eine ruderal Wiese und ein heimisches Gebüsch angesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan 125-3 setzt an dieser Stelle eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „artenreiche Wiese, extensiv gepflegt“ fest und stellt zusätzlich ein Pflanzgebot für „Feldhecken und Sträucher“ fest. Dass es sich zum Zeitpunkt des Eingriffs nicht um eine vollständig entwickelte extensiv genutzte Flachland-Mähwiese gemäß aktueller Kompensationsverordnung gehandelt haben konnte, lässt sich an den umliegenden, in gleicher Weise festgesetzten Wiesenflächen erkennen. Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am 25.11.2019 kann eine Einstufung als ruderal Wiese (06.380) erfolgen.

- **Bilanzierungsbereich 3.**

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen wurde teilweise gefolgt.

Siehe oben 1. Absatz Ergänzungsbereich.

- **Bilanzierungsbereich 4.**

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen wurde teilweise gefolgt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan stellt im Südwesten des Geltungsbereiches neben einer Planstraße, einer Grünfläche eine Fläche für Gleisanlagen dar. Im neuen B-Plan werden diese Flächen vollständig als öffentliche Grünfläche mit Ziel der Entwicklung von Amphibien- und Reptilienhabitaten gekennzeichnet. Während die Planstraße nie umgesetzt wurde, war das Industriegleis über längere Zeit in Betrieb und könnte – aus baurechtlicher Sicht – jederzeit wieder in Betrieb genommen werden. Von daher ist davon auszugehen, dass für die Herstellung der Gleisanlagen auch ein entsprechender Ausgleich geleistet wurde. Die Rücknahme dieser Nutzung im Bebauungsplan und die Übernahme der Fläche in eine kommunale Pflege und Entwicklung werden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entsprechend als Aufwertung gut geschrieben (Bilanzierungsbereich 4). Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am 25.11.2019 kann dieser Argumentation gefolgt werden, unter der Voraussetzung, dass eine extensive Pflege gesichert ist, welche die offenen Bereiche erhält aber keine zusätzlichen Eingriffe in Baumbestände beinhaltet

zum Punkt Wasser- und Bodenschutz

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf Gewässerrandstreifen im Innenbereich wurde in die Textfestsetzungen aufgenommen (s. a. Textfestsetzungen Ziff. C. 3.).

Maßnahmen am Gewässer im Bereich der Ausgleichsfläche 2 im Rahmen der Grabenpflege, werden mit der UWB abgestimmt.

zu den Punkten Agrarfachaufgaben

Der Anregung wurde gefolgt.

Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am 25.11.2019 wird der ackerbaulich genutzte Teil der Ausgleichsfläche 2 aus dem Geltungsbereich herausgenommen (siehe oben S. 9.).

Bei den Flächen handelt es sich um Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die aufgeführten Arten sind heimisch, standortgerecht und in der Feldflur von Großkarben bereits vertreten. Beeinträchtigungen der angrenzenden Landwirtschaftsflächen können bei der Umsetzung und durch die vorgesehene Pflege minimiert werden. Eine Änderung der Artenliste ist nicht erforderlich.



Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60297-19-TÖB-
Datum: 17.10.2019
Seite: 4

Der Gewöhnliche Schneeball, das Pfaffenhütchen und Rosenarten sind Winterwirte für Blattläuse. Da sich in der unmittelbaren Umgebung Ackerflächen befinden, kann dies zu einer Vermehrung und Verschleppung von Blattläusen sowie der daraus entstehenden Folgekrankheiten (Blattläuse können Virosen übertragen) führen.

Rechtsgrundlage:
Kompensationsverordnung § 2 (3)

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

Fachliche Stellungnahme:

1. Unter der textlichen Festsetzung 4.3 wurde ein unterer Bezugspunkt für die Begrenzung der maximal zulässigen Höhe festgesetzt. Die Formulierung der Festsetzung ist zu unbestimmt, da ein Bezug auf den höchsten Punkt der an die Gesamtlänge des Baugrundstücks angrenzenden Straßenniveaus hergestellt wurde. Es ist zunächst unklar, welche Höhe mit dem Straßenniveau gemeint ist (Bürgersteigkante oder Fahrbahn...). Weiterhin gibt es diverse Baugrundstücke, die an mehr als eine Straße angrenzen. Welches Straßenniveau soll dann das maßgebliche sein?
2. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl des neu festgesetzten Mischgebietes wurde nicht nur geringfügig sondern wesentlich von 0,6/1,2 auf 0,8 GRZ und GFZ 1,5 erhöht. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO ist diese Überschreitung auszugleichen. Aus der Begründung ist kein Hinweis auf einen Ausgleich zu entnehmen.
3. Im Plan sind private und öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt worden. Aufgrund der Ähnlichkeit der verwendeten Farben in Verbindung mit dem Maßstab ist die Differenzierung im Plan leider nicht zu erkennen.
4. Im Plan ist eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt worden. Zur Vermeidung von Missverständnissen empfehlen wir, die Fläche nicht nur farbig darzustellen sondern für ggf. notwendige schwarz-weiße Fassungen (Kopien) das Planzeichen Nr. 4.1 zu verwenden.

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

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben
Ansprechpartner/in: Herr Martin Bastian
Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan der Stadt Karben werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christian Sperling

zu den Punkten 1. – 4.

1. Die Bedenken wurden nicht geteilt.

Die Bauplätze innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes sind fast vollständig baulich entwickelt. Dementsprechend ist die Erschließung vollständig hergestellt und der höchste Punkt, des jeweils an das Baugrundstück angrenzenden Straßenniveaus, wird als Höhenbezugspunkt festgesetzt.

2. Der Anregung wurde teilweise gefolgt.

Die festgesetzten max. Ausnutzungszahlen im Mischgebiet wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, da das Areal bereits vollständig baulich entwickelt wurde. Diese Festsetzungen entsprechen der Bestandssituation und sichern den dort ansässigen Betrieben das Fortbestehen (s. a. Kap 10.2.1 in der Begründung). Dementsprechend ist ein weiterer Ausgleich nicht notwendig, da das Areal zum einen bereits nach den im Ursprungsplan festgesetzten Ausnutzungszahlen vollständig bebaut ist und zum anderen die Maßnahmen bereits im Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt und ausgeglichen wurde (siehe Bilanzierungsbereich 7.).

3. Der Anregung wurde gefolgt.

Die Farbigkeit wurde angepasst.

4. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

hessenARCHÄOLOGIE

HESSEN

blfp architekten
Eingang 23. Sep. 2019

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich | 65203 Wiesbaden | Aktenzeichen

blfp architekten gmbh
z. Hd. Herrn. R. Besel
Postfach 100201
61142 Friedberg

Arbeitstitel Dr. Sabine Schade-Lindig
Durchwahl (0611) 6906-176
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Sabine.Schade-Lindig@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 19.09.2019

**Bebauungsplan Karben, Bpl. Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§3 (2) und 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Den vorliegenden Planungen zu den Ausgleichsflächen 1 und 2 kann von Seiten unserer Behörde im derzeitigen Stadium nur zugestimmt, wenn:
sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) durch die Übernahme der folgenden Auflagen in die textliche Festsetzung des Bauleitplans hinreichend berücksichtigt werden.

Im Geltungsbereich der Ausgleichsflächen 1 und 2 des Bebauungsplans liegen Kulturdenkmäler. In Fläche 1 eine Fundstelle der späten Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit. In Fläche 2 sind Luftbildbefunde bekannt, die möglicherweise als Reste von Grabhügeln zu deuten sind. Es ist daher damit zu rechnen, dass bei Bodeneingriffen (Anlage von Flachwasserteichen o.ä.) Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Im Vorfeld von möglichen Bodeneingriffen ist eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann in solch einem Falle aber wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen
Schloss Biebrich/Ostflügel
65203 Wiesbaden

poststelle.archaeologie.wi@lfd-hessen.de
https://lfd.hessen.de
T +49 611 6906-0/-131
F +49 611 6906-137



**Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege
vom 19.09.2019**

**zum Punkt Auflagen zur Sicherung der öffentlichen Belange
des Bodendenkmalschutzes**

Der Anregung wurde gefolgt.

Die Auflagen wurden in den Textfestsetzungen ergänzt (s. a. Textfestsetzungen Ziff. C. 2.).

Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während eines möglichen Mutterbodenabtrages eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.

Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Sabine Schade-Lindig
Bezirksarchäologie / stellv. Abteilungsleiterin

<div data-bbox="678 173 994 308" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="230 336 595 352" data-label="Text"> <p>NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Postfach 20 02 42 • D-60486 Frankfurt am Main</p> </div> <div data-bbox="228 400 409 481" data-label="Text"> <p>blfp architekten gmbH Richard Besel Straßheimer Str. 7 61169 Friedberg</p> </div> <div data-bbox="465 389 719 552" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="766 335 987 381" data-label="Text"> <p>NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Solmsstraße 38 60486 Frankfurt am Main</p> </div> <div data-bbox="766 416 916 477" data-label="Text"> <p>Telefon 069 213-05 Fax 069 213-22073 www.nrm-netzdienste.de info@nrm-netzdienste.de</p> </div> <div data-bbox="766 499 960 561" data-label="Text"> <p>Fax, E-Mail 069 213-26635 koordination@nrm-netzdienste.de</p> </div> <div data-bbox="228 612 412 649" data-label="Text"> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 02.09.2019</p> </div> <div data-bbox="481 612 591 649" data-label="Text"> <p>Unser Zeichen N2-WN3 -cw</p> </div> <div data-bbox="611 612 739 649" data-label="Text"> <p>Telefon 069-213-23413</p> </div> <div data-bbox="766 588 949 649" data-label="Text"> <p> Datum 09.10.2019</p> </div> <div data-bbox="224 684 878 729" data-label="Section-Header"> <p>Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ Stadt Karben Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB</p> </div> <div data-bbox="224 782 425 805" data-label="Text"> <p>Sehr geehrter Herr Besel,</p> </div> <div data-bbox="224 820 956 884" data-label="Text"> <p>auf Ihre Anfrage vom 02.09.2019 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ der Stadt Karben, folgende Einwände und Anmerkungen bestehen:</p> </div> <div data-bbox="224 898 358 920" data-label="Section-Header"> <p><u>Gas-Hochdruck:</u></p> </div> <div data-bbox="224 917 956 979" data-label="Text"> <p>Auf dem Flurstück 22/150 ist der Bestand unserer Gasdruckregelanlagen A 00598 gegeben. Das Grundstück wird lt. textlicher Festsetzung im B-Plan als Parkplatz ausgewiesen. Zum Schutz der Anlage ist diese einzuzäunen und nach Angabe der NRM gegen Anprall zu schützen.</p> </div> <div data-bbox="224 994 851 1018" data-label="Text"> <p>Ansonsten behält unsere Stellungnahme vom 29.05.2019 weiterhin ihre Gültigkeit</p> </div> <div data-bbox="224 1013 956 1077" data-label="Text"> <p>Es wird noch einmal ausdrücklich, für die Planungen von Grünflächen, auf die Einhaltung der aktuellen Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ hingewiesen.</p> </div> <div data-bbox="224 1093 956 1134" data-label="Text"> <p>Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.</p> </div> <div data-bbox="224 1150 956 1230" data-label="Text"> <p>Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.</p> </div> <div data-bbox="230 1351 667 1386" data-label="Text"> <p><small>NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Solmsstraße 38 • D-60486 Frankfurt am Main Geschäftsführer: Tarek Jendou, Mirko Maser Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main • Amtsgericht Frankfurt HRB 74832 • USt-ID-Nr.: DE 814437976</small></p> </div>	<div data-bbox="1234 212 1796 279" data-label="Section-Header"> <p>Stellungnahme NetzDienste RheinMain vom 09.10.2019</p> </div> <div data-bbox="1234 821 2152 887" data-label="Section-Header"> <p>zum Punkt Schutz der Gasdruckregelanlage nach Angabe der NRM</p> </div> <div data-bbox="1234 890 2033 954" data-label="Text"> <p><u>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</u> Dies wird im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p> </div> <div data-bbox="1234 984 1792 1018" data-label="Section-Header"> <p>zum Punkt DVGW-Arbeitsblatt GW 125</p> </div> <div data-bbox="1234 1019 1783 1051" data-label="Text"> <p><u>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</u></p> </div> <div data-bbox="1234 1080 2080 1115" data-label="Section-Header"> <p>zum Punkt NRM-Norm zum Schutz unterirdischer Anlagen</p> </div> <div data-bbox="1234 1114 1783 1145" data-label="Text"> <p><u>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</u></p> </div>
--	--

Seite 2



Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzvertrieb
Projektkoordination (N2-WN3)

Michael Jungst

Charmaine Wagner

Anlage: Stellungnahme vom 29.05.2018

ovag Netz GmbH
www.ovag-netz.de



ovag **Netz**
Planung. Bau. Betrieb.

ovag Netz GmbH • Postfach 10 07 63 • 61147 Friedberg

blfp architekten GmbH
Straßheimer Straße 7
61169 Friedberg

Wilfried Crepaldi
Planung & Projektierung
Netzplanung und Strategie - ES/Gr/KK

Telefon 06031 82-1337
Fax 06031 82-1636
E-Mail wilfried.crepaldi@ovag-netz.de
Datum 15.10.2019

**Stadt Karben im Stadtteil Kloppenheim
Bebauungsplan Nr. 125-4 "Gewerbegebiet"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In der Begründung ist unter Punkt 3 – Räumlicher Geltungsbereich – angegeben, dass der externe Ausgleich über die in 3.2, 3.3 und 3.4 beschriebenen Flächen erfolgen soll. Innerhalb dieser Flächen sind von der OVAG keine elektrischen Anlagen vorhanden.

Für die zuständige Fachabteilung im Wasserwerk Inheiden geben wir Stellungnahme weiter, dass das Fernwasserleitungsnetz der OVAG in den uns angezeigten Ausgleichsflächen nicht betroffen ist.

Zusätzlich verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 05.06.2018 – EL/Gr/KK –, und bitten um weitere Berücksichtigung unserer Anmerkungen.

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Crepaldi
ovag Netz GmbH

**Stellungnahme OVAG Netz
vom 05.06.2018**

**zum Punkt vorhandene Versorgungsanlagen der OVAG sowie
zur Stellungnahme vom 05.06.2018**
Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt

Durchschrift

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Groß Karben

Unser Zeichen: Az. III31.2- 61d 02/01-136-
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechpartnerin: Martin Friedrich
Zimmernummer: 4.036
Telefon: 06151/ 126129
FAX: 06151/ 128914
E-Mail: m.friedrich@rpda.hessen.de
Datum: 22.10.2019



Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplanentwurf Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“
Stellungnahme gemäß §4(2) BauGB
Schreiben des Büros BLFP vom 02.09.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits in den bisherigen Abstimmungen des vorliegenden Planungsvorhabens festgestellt, kann der Planentwurf als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst, angesehen werden. Die Abweichung im Bereich des Mischgebietes entspricht den tatsächlichen Gegebenheiten und ist städtebaulich sinnvoll. Da eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich ist, kann der Plan als entwickelt angesehen werden und im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan in der Darstellung angepasst werden.

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplan-Entwurfes wurde gegenüber dem Aufstellungsentwurf im Süden zurückgenommen. Da das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ und das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ nun nicht mehr überlagert werden, haben sich die von hier aus erhobenen diesbezüglichen Bedenken somit erledigt.

Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2 , Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:

Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristerbriefkasten:

Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

Stellungnahme vom Regierungspräsidium Darmstadt vom 22.10.2019

zu den Punkten Ziele der Raum- und Landesplanung sowie Anpassung des Geltungsbereiches im Süden
Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

- 2 -

Bezüglich der von meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt wahrzunehmenden Belange, nehme ich zu der vorliegenden Planung wie folgt Stellung:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung:

Für das Dezernat 41.1 (Grundwasser) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

Ich weise darauf hin, dass sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche (ALTIS-Nr: 440.012.000-001) mit dem Verdacht eines Grundwasserschadens befindet.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung:

Aus Sicht des Dez. 41.2 bestehen keine Bedenken gegenüber der vorgesehenen Planung.

Kommunales Abwasser:

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen meinerseits keine grundlegenden Bedenken. Das Plangebiet (es handelt sich weitgehend um Bestandsbebauung) wird im Wesentlichen in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben als Trenngebiet erfasst. Kleinräumige Abweichungen sind bei der nächsten Fortschreibung der SMUSI zu berücksichtigen.

Bodenschutz:

Der Entwurf der textlichen Festsetzung enthält keine Aussagen zum Bodenschutz.

Nachsorgender Bodenschutz

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes enthält auf Seite 17 unter „5.5.1 Altlasten“ die Aussage, dass sich vier Einträge in FIS AG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden.

- 3 -

zu den Punkten Nachweis einer ausreichenden Wasserversorgung, Wasserbedarfsnachweis sowie Grundwasserschutz

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen wurde nicht gefolgt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits vollständig bebautes und baulich entwickeltes Gewerbegebiet, welches kontinuierlich seit den 1960er Jahren geplant und umgesetzt wurde. Neue bebaubare Flächen werden nicht ausgewiesen und es wird lediglich das Ziel verfolgt, die drei ursprünglichen Bebauungspläne in einem neuen Gesamtbebauungsplan zusammenzufassen und kleinere Änderungsbedarfe einzuarbeiten sowie Erweiterungsbereiche (bspw. Wertstoffhof, Gemeinbedarfsfläche usw.) planungsrechtlich zu sichern.

Es wird davon ausgegangen, dass der bisherige Wasserbedarf bzw. die bisherige Wasserversorgung gesichert war. Eine Änderung, oder Erhöhung des Wasserbedarfes ergibt sich durch dieses Bauleitplanverfahren nicht.

zum Punkt wasserrechtliche Zulassungen

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

zum Punkt Heilquellenschutzbezirk

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wurde bereits aufgenommen (s. a. Textfestsetzungen Ziff. C. 6.).

zum Punkt altlastenverdächtige Fläche

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen (s. a. Kap. 5.5 Bodenschutz). Dieser wird zum besseren Verständnisses in den Textfestsetzungen ergänzt (s. a. Ziff. C. 3.).

zum Punkt Kommunales Abwasser

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

zum Punkt Aussage zum Bodenschutz

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Aussagen zum Bodenschutz wurden bereits in der Begründung erläutert (s. a. Kap. 5.5 Bodenschutz in der Begründung ab S. 17). Zum besseren Verständnis wurde in den Textfestsetzungen ein Hinweis ergänzt (s. a. Ziff. C. 3.). Der vorsorgende Bodenschutz wird zudem im Umweltbericht umfassend behandelt.

- 3 -

Ich möchte in diesem Zusammenhang auf die Nachforschungspflichten verweisen, wie sie sich aus dem Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, St.Anz. 19/2002 S. 1753 ergeben.

Vorsorgender Bodenschutz

In dem Umweltbericht zum Entwurf der Begründung finden sich viele Punkte zum Thema vorsorgender Bodenschutz.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als erheblich eingestuft.

Die Nutzung von Ausgleichsflächen ist aus Sicht des Bodenschutzes zur Kompensation kritisch zusehen, da Kompensations-Betrachtungen bisher nur in Hinblick auf die Makro-Fauna und –Flora durch den Naturschutz erfolgen.

Die genannten Minderungs- und Vermeidungsmöglichkeiten halten sich in Grenzen, da ein bebauter Gewerbegebiet kaum Potential für effektive Maßnahmen bietet.

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

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):

Für die Ausweisung eines Teilbereiches des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Lärm) Bedenken.

Es handelt sich um den nordwestlich gelegenen Bereich, der von Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewidmet werden soll.

Die bisher kleinteiligen gewerblichen Nutzungen dieses Bereiches sollen, wie in der Begründung beschrieben, mit der Ansiedelung zukünftiger Wohnnutzungen durchmischet werden, um der Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum zu entsprechen.

Diese Wohnnutzungen haben zukünftig den Anspruch auf Einhaltung der für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte, tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Das bedeutet, dass die lärmemittierenden umliegenden kleinteiligen Gewerbebetriebe sowie die angrenzenden östlich der Robert-Bosch-Straße gelegenen großflächigen Gewerbebetriebe (wie z.B. König + Neurath), die bisher die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete in der Nachbarschaft tags und nachts ausschöpfen konnten, zukünftig die niedrigeren Immissionsrichtwerte an den schutzwürdigen Nutzungen im Mi-Gebiet einhalten müssen.

- 4 -

zum Punkt nachsorgender Bodenschutz

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

zum Punkt vorsorgender Bodenschutz

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Der vorsorgende Bodenschutz wurde bereits in der Begründung erläutert (s. a. Kap. 5.5 Bodenschutz in der Begründung ab S. 17). Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits vollständig bebautes und baulich entwickeltes Gewerbegebiet, mit den für ein Gewerbegebiet üblichen Ausnutzungszahlen. Neue bebaubare Flächen werden nicht ausgewiesen. Lediglich in zwei Teilbereichen mit der Bezeichnung GE 1 wurde eine GRZ II von 0,9 (vorher 0,8) ermöglicht. Dies wurde im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt auf der Grundlage der geltenden Kompensationsverordnung. Darin sind auch Eingriffe in den Boden berücksichtigt. Die vorgesehenen Maßnahmen – einschließlich der zuzuordnenden Ökokontomaßnahmen – beinhalten auch eine Extensivierung der Bodennutzung und Reduzierung von Bodenbelastungen. Weitere Kompensationsmöglichkeiten (z. B. Entsiegelung) nicht zur Verfügung.

zu den Punkten Immissionsschutz für Wohnnutzungen

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Auf den Grundstücken, die künftig als Mischgebiet festgesetzt wurden, haben sich vorrangig kleinteilige Gewerbebetriebe angesiedelt, die größtenteils keinen Nachtbetrieb haben und von denen keine hohen Lärmeinträge ausgehen. Die konkreten Lärmbelastungen, auch von benachbarten großflächigen Gewerbebetrieben sind im Rahmen der Genehmigungsplanung bzw. Bauantragsstellung zu prüfen und es sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen, die die Einhaltung der benannten Immissionsrichtwerte sicherstellen. In den Textfestsetzungen wurde eine entsprechende Formulierung ergänzt (s. a. Ziff. A. 13.).

- 4 -

Dahingehend werden die betroffenen Gewerbebetriebe gezwungen, ggf. zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Umwidmung zur Benachteiligung der benachbarten Gewerbebetriebe zu überdenken.

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.
Im Auftrag

gez.
Martin-M. Friedrich

zum Punkt Mehrausfertigung nach Rechtskraft
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<div data-bbox="403 207 660 367" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="851 183 963 327" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="705 271 896 327" data-label="Text"> <p>Regionalverband FrankfurtRheinMain</p> </div> <div data-bbox="224 335 448 375" data-label="Text"> <p>Regionalverband FrankfurtRheinMain Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main</p> </div> <div data-bbox="224 399 470 470" data-label="Text"> <p>BLFP Frielinghaus Architekten Strassheimer Str. 7 61169 Friedberg</p> </div> <div data-bbox="705 375 896 406" data-label="Text"> <p>Der Regionalvorstand</p> </div> <div data-bbox="705 406 840 462" data-label="Text"> <p>Ihr Zeichen: Ihre Nachricht: Unser Zeichen: cs</p> </div> <div data-bbox="705 470 929 558" data-label="Text"> <p>Ansprechpartnerin: Frau Schradin Abteilung: Planung Telefon: +49 69 2577-1548 Telefax: +49 69 2577-1547 Schradin@region-frankfurt.de</p> </div> <div data-bbox="705 574 851 606" data-label="Text"> <p>15. Oktober 2019</p> </div> <div data-bbox="224 654 739 726" data-label="Text"> <p>Karben 8/19/Bp Bebauungsplan Nr. 125-4 "Gewerbegebiet" der Stadt Karben, Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB</p> </div> <div data-bbox="224 774 492 805" data-label="Text"> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="224 813 940 861" data-label="Text"> <p>zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.</p> </div> <div data-bbox="224 869 940 917" data-label="Text"> <p>Bitte prüfen Sie, ob die Kennzeichnung der schädlichen Bodenveränderungen, die im Umweltbericht auf Seite 45 beschrieben werden, auch im Plan erfolgen sollte.</p> </div> <div data-bbox="224 925 425 957" data-label="Text"> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> </div> <div data-bbox="224 965 324 997" data-label="Text"> <p>Im Auftrag</p> </div> <div data-bbox="224 997 392 1077" data-label="Text"> </div> <div data-bbox="224 1069 380 1141" data-label="Text"> <p>Cornelia Schradin Gebietsreferentin Abteilung Planung</p> </div> <div data-bbox="224 1300 952 1356" data-label="Text"> <p>Regionalverband FrankfurtRheinMain: Telefon: +49 69 2577-0 Poststraße 18 info@region-frankfurt.de 60329 Frankfurt am Main www.region-frankfurt.de</p> <p>Deutsche Bank IBAN: DE88 5007 0010 0006 7356 00 BIC: DEUTDE33XXX</p> <p>Frankfurter Sparkasse IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02 BIC: HELADEF1822</p> </div>	<div data-bbox="1232 207 2016 287" data-label="Section-Header"> <p>Stellungnahme Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 17.05.2018</p> </div> <div data-bbox="1232 853 2139 1021" data-label="Text"> <p>zum Punkt Kennzeichnung schädlicher Bodenveränderungen <u>Der Hinweis wurde bereits zur Kenntnis genommen.</u> Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen (s. a. Kap. 5.5 Bodenschutz). Dieser wird zum besseren Verständnisses in den Textfestsetzungen ergänzt (s. a. Ziff. C. 3.).</p> </div>
--	--