

Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Okarben



Bebauungsplan Nr. 210 „ClimAir“

BEGRÜNDUNG

zur

SATZUNG

Stand 09/ 2019

Teil 1:

Ziele, Rahmenbedingungen und
Inhalte des Bebauungsplanes

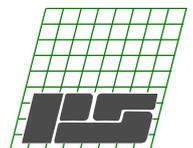
Planstand:

Begründung zur Satzungsfassung, Sept. 2020

Bearbeiter: M. Rück

*Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhalt

1. **Veranlassung, Ziele**
2. **Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**
 - 2.1 **Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räuml. Geltungsbereich)**
 - 2.2 **Regionalplan Südhessen, Regionaler Flächennutzungsplan**
 - 2.3 **Standortwahl/ -alternativen**
 - 2.4 **Schutzgebiete**
 - 2.5 **Verfahren**
3. **Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen**
 - 3.1 **Art der baulichen Nutzung**
 - 3.2 **Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen**
 - 3.3 **Bauweise, Baugrenzen**
 - 3.4 **Verkehrsflächen, straßen- und verkehrsrechtliche Bestimmungen**
 - 3.5 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 3.6 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
4. **Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**
 - 4.1 **Naturschutzrechtliche-/ landschaftspflegerische Belange**
 - Eingriffsregelung
 - Umweltprüfung
 - Biotop- und Artenschutz
 - 4.2 **Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten**
 - Wasserversorgung
 - Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet
 - Bodenversiegelung, Grundwassersicherung
 - Gewässer, Überschwemmungsgebiet
 - Abwasser
 - Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten
 - 4.3 **Immissionsschutz**
 - 4.4 **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien**
5. **Bodenordnung, Sicherung der Planung**
6. **Flächenbilanz**
 - HINWEISE / Nachrichtliche Übernahmen

- **Anlagen**

- **Zusammenfassende Erklärung (§ 10 (4) BauGB)**



1. Veranlassung, Ziele

Die Fa. ClimAir produziert am Standort Karben (Am Spitzacker 20 – 22) mit rd. 135 Mitarbeitern Regen- und Windabweiser sowie Sonnenschutzsysteme, Heckkantenschutz, Gepäck- und Ladungssicherungssystem für PKW und LKW.

Neben einem Zweigbetrieb in Osnabrück sind durch die Fa. ClimAir in Büdesheim, Rendel und Karben mehrere Gewerbeimmobilien angemietet, um eine hinreichende Lagerkapazität vorhalten zu können. Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Entwicklung sowie insbesondere um die verschiedenen Betriebsteile an anderer Stelle in Hessen und Deutschland am Standort Okarben zusammenzuführen und zu konzentrieren, ist eine Erweiterung des Betriebsgeländes erforderlich:

Weitere Produktions- und Lagermöglichkeiten sollen durch eine bauliche Erweiterung der neu errichteten Halle am Nordrand des Betriebsgeländes sowie (zunächst) der Errichtung einer weiteren Gewerbehalle mit den notwendigen Nebenanlagen sowie von notwendigen Stell- und Parkplätzen geschaffen werden. Dabei kann eine betriebliche Erweiterung aufgrund der benachbarten Nutzungen ausschließlich in Richtung Norden erfolgen; vor diesem Hintergrund wurden die an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden Flächen eigentumsrechtlich gesichert.

Im Zuge der vorgesehenen Maßnahme sollen/ werden ca. 30 weitere Arbeitsplätze am Standort Okarben entstehen.

Luftbildübersicht:
(ohne Maßstab)

Quelle:





Für die Schaffung der baurechtlichen Grundlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die Bestandssituation (die neue Gewerbehalle im Osten des Flsts. 47/3) sowie die westlich angrenzenden, im Eigentum der Fa. CimAir stehenden Grundstücke umfasst.

Dem Rechnung tragend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben in ihrer Sitzung am 03.11.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210 „ClimAir“ beschlossen.

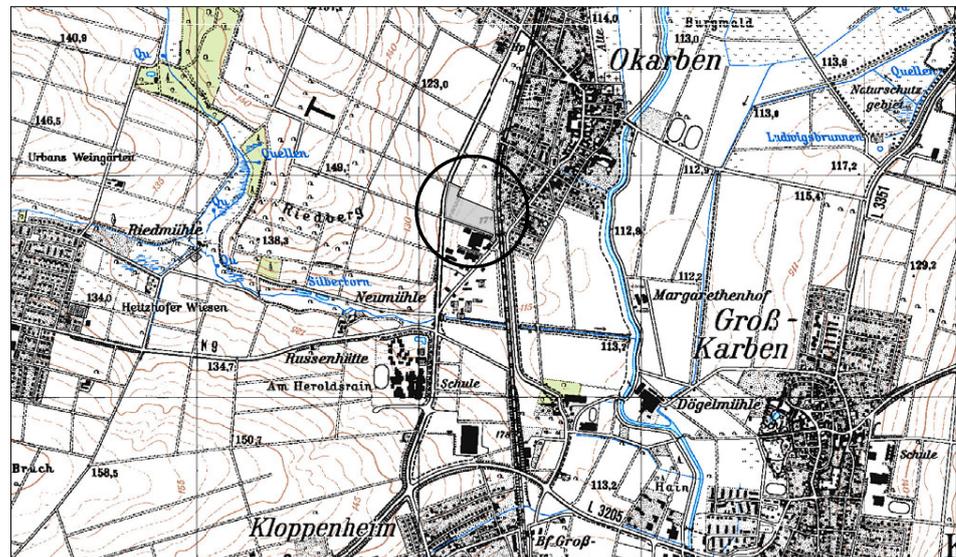
2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Gesamtgröße von insgesamt knapp 2,2 ha im Süden der Gemarkung Okarben am Nordrand des Gewerbegebietes „Am Spitzacker“ zwischen der B 3 und der Bahnstrecke Friedberg – Frankfurt

Übersichtskarte:

Lage des Plangebietes
(ohne Maßstab)



Der vorläufige räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 47/3 (teilw.), 48, 47/7, 47/8 (teilw.), 19/1, 200/6, 234/2 und 49/4 (teilw.) und 49/5 (teilw.) in der Flur 7 der Gemarkung Okarben.

Mit Stand 21.09.2020 wurden die Flurstücke 47/3, 48, 47/7 und 47/8 zum neuen Flurstück 47/9 vereinigt.

Im Osten ragt das Flurstück 47/9 über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus (-> Inanspruchnahmen durch Die DB AG, s. u.).



Im Süden grenzen die vorhandenen Gewerbeflächen, im Westen und Osten die Bundesstraße B3 bzw. die Gleisanlagen der Bahnstrecke an.

Die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung ist ausschließlich über die kommunale Straße „Am Spitzacker“ sowie das bestehende Betriebsgelände der Firma ClimAir gegeben.

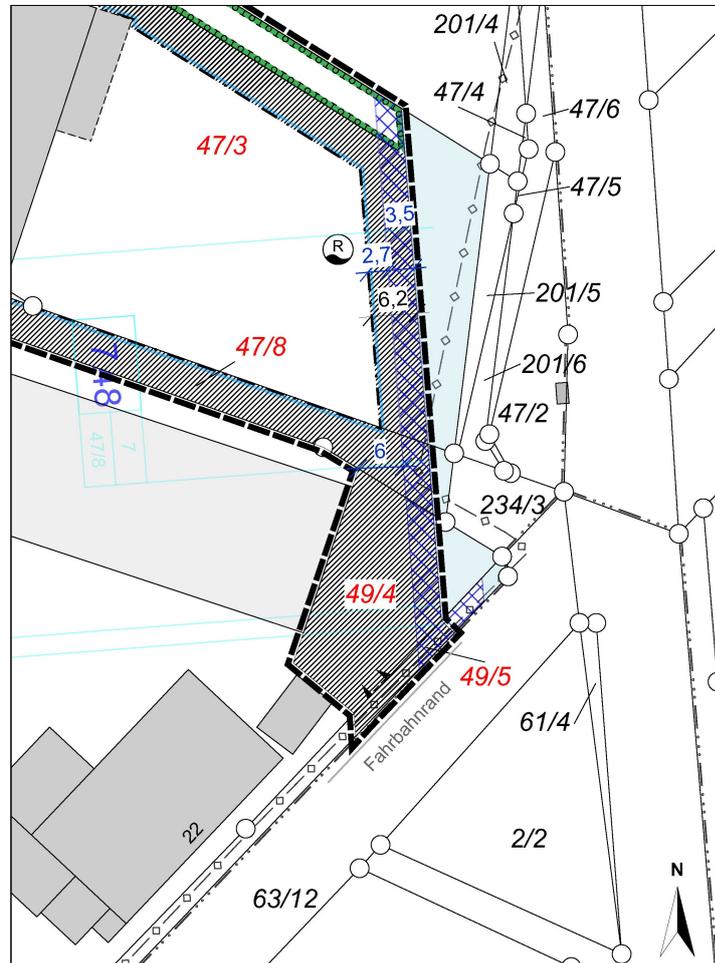
Durch die Deutsche Bahn AG ist, für die Verlängerung der S-Bahn-Linie S6 zwischen Bad Vilbel und Friedberg, die Verlegung von zwei zusätzlichen Gleisen westlich der vorhandenen Gleise beabsichtigt.

Für das Planfeststellungsverfahren „S 6, 2. Baustufe, Bad Vilbel – Friedberg“ werden Teilflächen des vormaligen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beansprucht. Auf der Grundlage des Grunderwerbsplanes werden u.a. Teilflächen der Flurstücke 47/3, 47/8, 49/4 und 49/5 beansprucht. Gemäß Schreiben der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, vom 10.02.2020 werden die vorgenannten Teilflächen zur nunmehrigen erneuten Entwurfsfassung, 03/2020 aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommen (vgl. Pkt. 4.4).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert sich um 436 m².

Übersichtskarte:

Flächeninanspruchnahme DB AG
(hellblau markiert)
(ohne Maßstab)





Übersichtskarte:

Abgrenzung des
Plangebietes
(ohne Maßstab)



2.2 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele und Maßgaben der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan Südhessen (RPS 2010) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP), der im Oktober 2011 rechtsverbindlich wurde.

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main (im Bereich dessen die Stadt Karben liegt) werden die Planungen auf Ebene des Regionalplanes und der Flächennutzungsplanung (als vorbereitende Bauleitplanung) in einem Planwerk zusammengefasst.

Der RegFNP stellt das Gebiet des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche, geplant, dar.

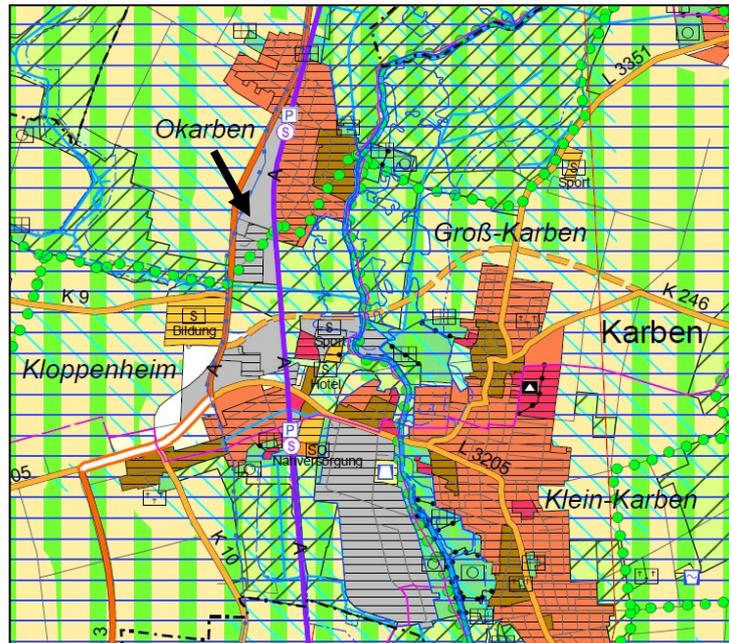
Mit der getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung – *Gewerbegebiet i. S. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)* - ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB angepasst.

Zugleich ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



Auszug:

Regionaler Flächennutzungsplan 2010
(mit Kennzeichnung des Plangebietes)



2.3 Standortwahl/ -alternativen

Angesichts des vorhandenen Betriebsgeländes, der Eigentums- und Lagesituation sowie der „Vorgabe“ des RegFNP und der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzung bezüglich einer betrieblichen Erweiterung bestehen keine standörtlichen Alternativen.

2.4 Schutzgebiete

Natura-2000-Flächen, Naturschutzgebiet oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzflächen sind ebenso wenig berührt wie Wasserschutzzonen oder Überschwemmungsgebiete.

2.5 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan überplant Flächen im bisherigen Außenbereich; aufgrund des expansiven Charakters der vorgesehenen Entwicklung, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210 „ClimAir“ im Regelverfahren nach den Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB.

Für das Vorhaben ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen (s. Pkt. 4).

Die Lagerhalle im Osten der Flurstücke 47/3 und 48 (alter Teilung !) wurden auf der Grundlage einer



Ergänzungssatzung nach § 34 (4) BauGB errichtet; da die Rechtskraft der Satzung in Zweifel zu ziehen ist, und um die Erschließung bzw. Erschließbarkeit der westlich angrenzenden Flächen zu dokumentieren wird der Bereich der Satzung durch den nunmehr vorliegenden Bebauungsplan überplant.

Nach Abarbeitung verschiedener fachplanerischen Belange (Bodendenkmäler, Artenschutz, Kompensation) erfolgte die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (Entwurfsoffenlage) im November/ Dezember 2019.

Aufgrund der ergänzten Festsetzungen zur externen naturschutzrechtlichen Kompensation und insbesondere aufgrund der Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches bedarf es einer erneuten Verfahrensbeteiligung nach § 4a (1) BauGB. Diese erfolgte im Juni/ Juli 2020.

Im Ergebnis dessen und in Abstimmung mit den zuständigen Stadtwerken Karben wird im Bebauungsplan unter der nachrichtlichen Übernahme (Pkt. 4.2) zur Verwertung von Niederschlagswasser die Maßgabe einer maximal abzuleitenden Drosselmenge ergänzend angeführt und der Hinweis (Pkt. 4.9) der Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt im Hinblick auf die Möglichkeit einer CO₂-Ausgasung umformuliert.

Die Verschmelzung der vormaligen Flurstücke 47/3, 47/7, 47/8 und 48 zum Flurstück 47/9 wird (gemäß dem Liegenschaftskataster, Stand 21.09.2020) im Bebauungsplan dokumentiert.

Der Bebauungsplan bleibt nach Durchführung der erneuten Offenlegung und Behördenbeteiligung formell und materiell unverändert und kann/konnte als Satzung gemäß §10 Abs. 1 BauGB beschlossen werden. Die begleitenden vertraglichen Regelungen (Ablösung Grundstücksentwässerung, Ablösevertrag Biotopwertpunkte/ Ökokonto sind zum Satzungsbeschluss rechtswirksam geschlossen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dabei beschränkt sich die Planung, unter Orientierung an den Bestimmungen des § 1 (3) BauGB, auf ein zur Erreichung der o. a. Zielsetzungen unbedingt notwendiges Maß an Festsetzungen.



3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angeführten Zielsetzung der Planung und der Darstellung des Reg. Flächennutzungsplanes erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 der BauNVO.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Um die nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehende Fläche auch tatsächlich der angedachten Betriebserweiterung vorzuhalten und um städtebauliche wie funktionale Fehlentwicklungen auszuschließen, werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen nach § 8 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO), d.h. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten als unzulässig festgesetzt.

Betriebsgebundene Wohnungen bleiben zulässig.

Zudem wird festgesetzt, dass die Errichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben zulässig ist, wenn die Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Die Festsetzung wird als raumordnerisches Ziel aus dem Regionalplan Südhessen und dem Regionalen Flächennutzungsplan (2010) übernommen; damit sollen bei einem zunehmenden Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die gewerblich nutzbaren Flächen für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender, weiterverarbeitender oder dienstleistender Betriebe gesichert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt, die angibt wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Orientierung an der mit der Planung verfolgten Zielsetzung eine betriebliches Entwicklungspotenzial für die nächsten Jahre sowie im Umfang der



im Eigentum stehenden und somit verfügbaren Fläche bereit zu stellen.

Mit einer GRZ = 0,8 erfolgt daher die Festsetzung gemäß der durch § 17 BauNVO definierten Obergrenze.

Da im Bereich der Erweiterungsfläche ggfs. auch Büro- und Verwaltungsgebäude zur Errichtung vorgesehen sind, erfolgt (analog dem bestehenden Verwaltungsgebäude der Fa. ClimAir Am Spitzacker 22), die Festsetzung zur Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen (Z = II).

Da angesichts der betrieblichen Zielsetzungen jedoch von einem geringen Anteil von entsprechenden Gebäuden (mit mehr als einem Geschoss) auszugehen ist, kann die Geschossflächenzahl mit GFZ = 1,2 in Bezug auf die Grundflächenzahl in verringerter Art und Weise festgesetzt werden.

Da gerade bei gewerblichen Gebäuden wie Lager- und Produktionshallen eine Festlegung der Anzahl an Vollgeschossen zur definitiven Bestimmung bzw. Festlegung der Höhenentwicklung von Gebäuden nicht hinreichend zielführend ist, erfolgt die ergänzende Festsetzung einer maximalen Oberkante (OK_{max.}) baulicher Anlagen.

Dabei orientiert sich die entsprechende Festsetzung an der Bestandsituation weiter im Süden sowie an Aspekten wie LKW-Befahrbarkeit, Kranbahn etc.) (OK_{max.} = 12 m).

Grundsätzlich soll (auch angesichts nun in beschränktem Umfang verfügbaren Flächen) diesbezüglich ein großzügiger Rahmen für die gewerbliche und bauliche Weiterentwicklung bereitgestellt werden, ohne dass städtebauliche Belange wie optische Fernwirkung, Ort- und Landschaftsbild gänzlich außer Acht gelassen würden.

Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich notwendiger Weise auf den Erdgeschoss- Rohfußboden, wobei dessen Höhenlage in etwa mit einem Niveau von 115 m über NHN angenommen wird.

Technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Aufzüge, Abluftanlagen, Photovoltaikanlagen und Antennen sind mit bis zu 1 m darüberhinausgehend zulässig.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Die festgesetzte überbaubare Fläche (Baugrenze) stellt einen standörtlichen Rahmen für die bauliche Inanspruchnahme der Grundstücksflächen dar. Dies im Sinne einer hohen Bedarfsdeckung und der Schaffung einer hinreichenden Flexibilität im Zuge der baulichen Inanspruchnahme.

Entgegen der vormaligen Vorentwurfsfassung beschränkt sich die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche im Entwurf und der Satzungsfassung des Bebauungsplanes (09/2020) auf den östlichen Teilbereich östlich der Wegeparzelle / Leitungstrasse (Flst. 200/7), d.h. im Wesentlichen



auf die Flurstücke 47/3 und 48 (alter Teilung !) bzw. auf das Flst. 47/9 (nach Grundstücksvereinigung).

Aufgrund des ungünstigen Flächenzuschnittes des westlichen Flurstückes 19/1 sowie der Lagesituation zwischen der (nicht zu überbauenden) Fernwasserleitung im Bereich des vorgenannten Flts. 200/7 und der Friedberger Straße (vormals B 3) mit der zu berücksichtigenden Bauverbotszone, ist eine baulich-betriebliche Nutzung der „Dreiecksfläche“ kaum sinnvoll möglich und in der mittelfristigen Betriebsplanung nicht beabsichtigt. Auf die vormalige Festsetzung einer überbaubaren Fläche wurde hier daher verzichtet, es erfolgt die Festsetzung als Fläche für Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB (vgl. Pkt. 3.5).

Im Süden und Norden erfolgt die Festsetzung der Baugrenze in einem jeweiligen Abstand von 5 m zur Parzellengrenze bzw. der randlichen Eingrünung.

Im Osten des Plangebietes bleibt die festgesetzte Baugrenze gegenüber der vorlaufenden Entwurfsfassung (09/2019) – ungeachtet des nunmehr hier verkleinerten Geltungsbereiches – unverändert. Der Abstand zur nunmehrigen Abgrenzung des Plangebietes im Osten beträgt 6,2 m (vgl. hierzu auch Pkt. 2.1).

Wie angeführt, verläuft mutmaßlich in etwa mittig des Flurstückes 200/7 eine wichtige Fernwasserleitung der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (Wasserwerk Inheiden), die nicht überbaut werden darf (vgl. Hinweise, Pkt. 7). Nach Angabe der OVAG (E-Mail vom 09.05.2017) ist ein Schutzstreifen von 5 m (je 2,5 m links und rechts der Leitung) zu wahren. Die im Bebauungsplan in östliche Richtung festgesetzte Baugrenze wahrt einen Abstand zur östlichen Parzellengrenze (!) von 3 m; ein hinreichend großer Schutzstreifen ist damit gewährleistet.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen als zulässig festgesetzt, so dass die Randbereiche von hochbaulichen Anlagen freigehalten werden.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird gleichsam verzichtet.

3.4 Verkehrsflächen / straßen- und verkehrsrechtliche Bestimmungen

Da der Standort des in Rede stehenden Betriebes an das örtliche Straßennetz angebunden und insoweit auch die Erweiterungsflächen erschlossen sind, werden im Bebauungsplan keine Verkehrsflächen festgesetzt.



Zur Dokumentierung der Anbindung an die kommunale Straße „Am Spitzacker“ erfolgt die Festsetzung eines Einfahrtbereiches im Südosten des Geltungsbereiches.

Zur Verdeutlichung des Zufahrtverbotes an der westlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgt hingegen zur Friedberger Straße (B 3) durchgängig die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“.

Ungeachtet der nunmehrigen Festsetzung als Entwicklungs- / Kompensationsfläche ist die gesetzlich geregelte Bauverbotszone (in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) im Bebauungsplan nachrichtlich zur Darstellung gebracht:

Gemäß den diesbezüglichen Hinweisen (Schreiben Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement vom 04.05.2017) werden die die nachfolgend angeführten Bestimmungen im Bebauungsplan verankert:

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m zur Bundesstraße (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) nicht errichtet werden. Die gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges entsprechend. Innerhalb der Bauverbotszone sind darüber hinaus Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen i. S. der §§ 12 und 14 BauNVO ebenfalls unzulässig und auch die Errichtung von unterirdischen baulichen Anlagen (z.B. Regenwasserzisternen) ist hier unzulässig.

Eine gegebenenfalls weitergehend notwendige Erschließung einzelnen Teilflächen erfolgt im Rahmen der gewerblichen Entwicklung auf den privaten Betriebsflächen.

Im Hinblick auf den öffentlichen Personen-Nahverkehr ist das Plangebiet über die kommunale Straße „Am Spitzacker“ und den Fußgängerbereichen entlang der B 3 und weitere Fußwege mit dem Stadtzentrum verbunden. Mit der Fußgängerbrücke über die Eisenbahnlinie besteht zudem eine direkte fußläufige Verbindung vom/zum unmittelbaren Ortskern von Okarben.

Bushaltestellen befinden sich an der B 3 (Berufsbildungswerk) sowie im Ortskern Okarben (Kirche). Mit der S-Bahn-Haltestelle in Okarben und dem Bahnhof Karben (Groß-Karben) bestehen sehr gute Bahnanbindungen.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich sollen alle dafür in Frage kommenden Flächen (z.B. Gehwege, PKW-Stellplätze) im Hinblick auf den Wasser- und der Bodenhaushalt, d.h. zur Minimierung der Flächenversiegelung und zur Gewährleistung einer gewissen dezentralen Versickerungsmöglichkeit in wasserdurchlässiger Art und Weise befestigt werden.



Im Bereich eines Gewerbegebietes ist es zugleich aber wichtig, dass z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit und der Belastungsfähigkeit (-> LKW-Verkehr) davon abgewichen werden kann. Aus kleinklimatischen und stadtgestalterischen Gründen ist zudem je 5 PKW-Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Zur Eingriffsminimierung und -kompensation sowie insbesondere zur Herstellung einer randlichen Eingrünung der Gewerbeflächen gegen die angrenzenden Landwirtschaftsflächen erfolgt die Festsetzung einer jeweils 2-reihigen Strauch-/ Heckenpflanzung am nördlichen und westlichen Rand des Gebietes. Auf die Abstandsforderung des Hess. Nachbarrechtsgesetzes und des Bundesfernstraßengesetzes wird ausdrücklich hingewiesen.

Aufgrund des nicht zu überbauenden Trassenverlaufes der Fernwasserleitung, der Bauverbotszone zur Friedberger Straße sowie auch aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnittes wird in der Entwurfs- und der Satzungsfassung des Bebauungsplanes (09/2020) auf die Festsetzung einer gewerblichen Nutzbarkeit im Bereich des Flurstückes 19/1 verzichtet.

Durch eine kräuterreiche Wieseneinsaat ist vielmehr eine Extensivgrünlandfläche zu entwickeln, wodurch sich im funktionalen Zusammenhang mit den anderen, vorgenannten Maßnahmen bzw. Strukturen eine erhebliche Aufwertung der ökologischen Situation und aus nördlichen/ nordwestlicher Richtung eine gute Einbindung der Gewerbeflächen in das Orts- und Landschaftsbild ergeben.

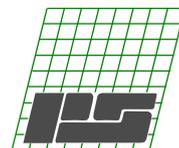
Angesichts der gegebenen Eigentumssituation und der vormals vorgesehenen gewerblichen Nutzung steht die Teilfläche (Flst. 19/1) für landwirtschaftliche Bewirtschaftung seit einiger Zeit nicht mehr zur Verfügung, so dass der nun beabsichtigten Grünlandbewirtschaftung keine landwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

Mit dieser nunmehr getroffenen Festsetzung können die Eingriffswirkungen im östlichen Teilbereich in einem Umfang von rd. 2/3 innerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde in konkreter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis überarbeitet bzw. neu gefasst:

Gemäß der Bilanzierung im Zuge der Umweltprüfung ergibt unter Berücksichtigung der „internen“ Maßnahmen nunmehr ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 27.453 Biotopwertpunkten (BWP), das an externer Stelle ausgeglichen wird:

Dazu wird - nach den Bestimmungen des § 9 (1a) Satz 2 BauGB - dem Eingriff bzw. dem verbleibenden Kompensationsdefizit, die vorgegriffliche Entwicklungsmaßnahme („Ökokontomaßnahme“) „Umwandlung intensives Ackerland zu Feldrainen (Blühstreifen, Wildwiese)“ im Bereich des Flurstückes 36/9 in der Flur 3 der Gemarkung Okarben mit einem entsprechenden Umfang an Biotopwertpunkten bzw. einen äquivalenten Flächenanteil zugeordnet.



Inhaltlicher Bestandteil der vorstehend benannten Maßnahmen stellt eine konkrete FCS-Maßnahme (Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes) für die Feldlerche dar (vgl. Pkt. 4.1).

3.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) i.V.m. § 91 HBO werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zielsetzung ist eine Höhenbegrenzung von Webeanlagen um gestalterische Fehlentwicklungen bzw. unzumutbare Fernwirkungen auszuschließen und eine Beeinträchtigung oder Gefährdung des Verkehrsgeschehens auf der Friedberger Straße zu verhindern.

Auf Anregung von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Gelnhausen (Schreiben vom 04.05.2017) wurde die entsprechende Festsetzung 3.1 zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (09/ 2019) hinsichtlich der Unzulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone (nach dem Bundesfernstraßengesetz) ergänzt.

4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

4.1 Naturschutzrechtliche - / landschaftspflegerische Belange, Bodenschutzbelange

Eingriffsregelung

Gemäß der landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme im Rahmen der Umweltprüfung werden die derzeit noch nicht baulich genutzten westlichen Teile des Plangebietes intensiv als Acker genutzt. Die Erweiterungsfläche hat nutzungs- und lagebedingt sehr geringe Bedeutung für Flora und Fauna.

Im Bereich der bereits genutzten Flächen im Osten des Geltungsbereiches finden sich Mehrschnittwiese und Extensivrasen, die botanisch vergleichsweise artenreich sind.

Wie angeführt wurde die Lagerhalle im Osten des nunmehrigen Plangebietes des auf der rechtlichen Grundlage einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) BauGB errichtet; die erforderliche Kompensation erfolgt im Zuge des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Die von der Überbauung betroffenen Biotoptypen, nämlich Intensivacker und in geringem Umfang Ruderalbiotope und Extensivrasen, sind im naturschutzrechtlichen Sinne kurzfristig ausgleichbar.

Eine vollständige Kompensation der Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden und Wasser ist nicht möglich.



Gemäß der Wertpunktbilanzierung nach der Kompensationsverordnung (11/2018) ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 85.413 Biotopwertpunkten (BMP), der zur rd. 2/3 innerhalb des Plangebietes (insbesondere durch die Maßnahmefestsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB im Westteil) sowie zum Teil im Rahmen der städtischen Ökokontoführung ausgeglichen wird (s. Pkt. 3.5 sowie Umweltbericht).

Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil 2 der vorliegenden Begründung; insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegenden, relevanten umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern:

Diesbezügliche Hinweise und Anregungen durch die FSt. 4.1.2 beim Wetteraukreis (UNB) sowie durch BUND/ NABU werden gemäß dem Ergebnis der diesbezüglichen Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (09/2919) berücksichtigt und eingearbeitet.

Gemäß den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis (Schreiben vom 10.12.2019) wurde die Einstufung der nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Entwicklungsflächen in die Systematik der Kompensationsverordnung und somit die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung neu gefasst und korrigiert. Die in der Entwurfsfassung (09/2019) festgesetzte CEF-Maßnahme für die Feldlerche (im Bereich eines vormals wahrscheinlichen Brutvorkommens) wird als nicht sinnvoll und nicht notwendig beurteilt (vgl. nachfolgender Punkt).

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der erneute Entwurfsoffenlage (Juni/ Juli 2020) bezüglich einer vollständigen Berücksichtigung des Boden-Kompensationsbedarfes kann/ konnte gemäß der diesbezüglichen kommunalen Abwägungsentscheidung nicht entsprochen werden: Eine inhaltliche Kompatibilität von Biotopwertpunkten (naturschutzrechtlicher Ausgleich) und den Bodenwerteinheiten (Kompensation Schutzgut Boden) ist in sachlicher Hinsicht nicht gegeben. Eine monetäre Auf-Addierung zur „Ablösung“ von Biotopwertpunkten im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Karben ist daher nicht sachgerecht und wäre zudem deutlich unverhältnismäßig.



Biotop- und Artenschutz

Wie oben ausgeführt sind keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG geschützten Biotope sowie europarechtlich zu schützende Lebensraumtypen vorhanden.

In Entsprechung der diesbezüglichen Anregung seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Sommer 2017 eine vogelkundliche Erfassung und Feldhamsterkartierung vorgenommen (Planungsbüro M. Gall, Butzbach, 03/2018). Das faunistische Gutachten konnte ungeachtet des Zeitraumes seit der Kartierung der zur Entwurfsfassung erfolgten Abwägungsentscheidung zugrunde gelegt werden.

Im Ergebnis konnte mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden, dass im Plangebiet keine Feldhamster vorkommen.

Bezüglich der Avifauna wurde ein wahrscheinliches Brutvorkommen der Feldlerche am nordöstlichen Rand des Plangebietes festgestellt. Gemäß der gutachterlichen Empfehlung wurde in der vorlaufenden Entwurfsfassung der Bebauungsplanes (09/2019) im nördlichen Teil des Flurstückes 19/1 ein insgesamt 20 m breiter Geländestreifen als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB) festgesetzt, im Bereich derer CEF-bzw. Artenhilfsmaßnahmen (Blühstreifen, Schwarzbrache) festgesetzt waren.

In Anbetracht Störwirkungen durch die Bundesstraße und das näher rückende Betriebsgelände und der Habitatansprüche der Feldlerche wird die Maßnahme durch die Fachbehörde als nicht umsetzbar beurteilt.

Angesichts einer gewissen Lebensraumbeeinträchtigung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden vielmehr im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den durchgeführten und vorgesehenen und Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen im Bereich der (externen) „Ökokonto-Flächen“ (Gemarkung Okarben Flur 3, Flst. 36/9, teilweise) gezielte Pflegemaßnahmen formuliert und im Bebauungsplan festgesetzt (Rotationsbrache), um der betroffenen Art deutlich verbesserte Lebensraumbedingungen anzubieten und die lokale Population damit zu stützen.

Grundsätzlich ist zudem darauf hinzuweisen, dass die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich auch bei allen Maßnahmen der nachfolgenden konkreten Planumsetzung gilt. Durch den/ die Eigentümer und Vorhabenträger muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung getragen werden.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern und ein Baubeginn außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (01.03. – 30.09.) durchzuführen.



4.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann problemlos über das Ortsnetz erfolgen.

Das südlich angrenzende Betriebsgelände ist an die Medien der Ver- und Entsorgung im Bereich der Straße „Am Spitzacker“ angebunden und somit öffentlich-rechtlich erschlossen.

Nachdem die Versorgungsleitungen im Bereich der Straße „Am Spitzacker“ erneuert und ertüchtigt wurde, steht nunmehr ein Wasserdargebot von 2.000 l/min (124 cbm/h) zur Verfügung.

Damit und mit den öffentlichen Hydranten im Bereich der Straße „Am Spitzacker“ (in unmittelbarer Nähe zum Betriebsgelände) sowie jenseitig der Bahnlinie (Schlauchführung über Fußgängerbrücke) ist eine hinreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) grundsätzlich gewährleistet.

Darüber hinaus ist auf das Löschwasserdargebot der Niederschlagswasserzisterne mit Entnahmeverrichtung (20 cbm) am Ostrand des Plangebietes hinzuweisen

Die Zisterne innerhalb des Plangebietes ist durch Symbol standörtlich bezeichnet.

Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes.

Bodenversiegelung, Grundwassersicherung

Im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Realisierung der Bebauungsplaninhalte einhergehende Versiegelung und damit Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate von besonderer Bedeutung. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche bedeutet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, die Speicher-, Filter und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt; hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Minimierung der Versiegelungsfläche bzw. eine wasserdurchlässige Befestigung von allen in Frage kommenden Flächen.

Insoweit kann zunächst auf die Bestimmungen der Hessen Bauordnung (HBO) verwiesen werden.

Nach § 8 Abs. 1 der HBO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen

soweit sie nicht für eine anderen zulässige Verwendung benötigt werden.



Auf der Grundlage des § 9 (1) 20 BauGB ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass neu zu errichtende Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen und sonstige geeignete Nebenflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind.

Aus Gründen der Betriebssicherheit oder Belastungsfähigkeit kann jedoch hiervon abgesehen werden.

Um den Wasserhaushalt zu schonen wird auch auf die verbindlichen Bestimmungen des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Gewässer, Überschwemmungsgebiet

Oberirdische Gewässer und Überschwemmungsgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Abwasser

Mit dem Bebauungsplan wird die Errichtung von weiteren Betriebsgebäuden im Gewerbegebiet vorbereitet. Es ist daher keine wesentliche Erhöhung des Schmutzwassersanfalls zu erwarten.

Anfallendes Schmutzwasser ist an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation anzubinden und der zentralen Kläranlage (Stadtwerke Karben) in Klein-Karben zuzuführen

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung verweist der Bebauungsplan auf die eigenverbindlichen Vorgaben des Wasserrechtes:

Nach § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach dem § 37 (4) des Hess. Wassergesetzes (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Niederschlagswasser wird derzeit im Bereich der begrünten Grundstücksflächen versickert bzw. in die Regenwasser-/ Löschwasserzisterne im Bereich der bestehenden Parkplatzfläche eingeleitet; sofern und soweit möglich erfolgt dies zukünftig in gleicher Weise.

Um eine hydraulische Überlastung der Kanalisation konsequent auszuschließen, wird in Abstimmung mit den zuständigen Stadtwerken Karben im Bebauungsplan unter der nachrichtlichen Über-



-nahme (Pkt. 4.2) zur Verwertung von Niederschlagswasser die Maßgabe einer maximal abzuleitenden Drosselmenge (1 l/s) ergänzend angeführt.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Gemäß Stellungnahme des RP Darmstadt vom 31.05.2017 liegt laut dem Fachinformationssystem teils noch im südlichen Plangebiet, und zwar im seit Langem bebauten Anteil, auf den Flstn. 49/4 und 49/5 ein potenzieller Altstandort. Es handelt sich um die ALTIS-Nr. 440.012.050-001.015.

Die Eintragung bezeichnet das Betriebsgelände der ehemaligen Spedition Taunusbrunnen mit der Adresse Am Spitzacker 22. Ein Gefährdungspotenzial ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht gegeben (praktisch vollständige Überbauung / Versiegelung).

4.3 Immissionsschutz

Östlich des Plangebietes, jenseitig der Bahnlinie, liegen Wohnbauflächen.

Unter Hinweis auf die seit langen Jahren bestehende Situation, da auf dem bestehenden und auch dem künftigen Betriebsgelände der Fa. ClimAir keine emittierende Produktions- oder Verarbeitungsprozesse stattfinden und aufgrund der lärmimmissionsseitigen Überdeckung durch den Bahnbetrieb, sind mit hier vorliegenden Bebauungsplan Belange des Immissionsschutzes nicht wesentlich berührt.

Bezüglich der Belange der Deutsche Bahn AG wird ergänzend auf Pkte. 4.4. sowie 7 hingewiesen.

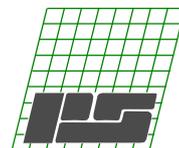
4.4 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Mit Schreiben vom 10.02.2020 führt die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien unter Hinweis auf den Ausbau der Bahnstrecke Frankfurt – Friedberg (S6) folgendes aus:

„Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweis aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken. [...]

Grunderwerb durch die DB Netz AG

Auf Grundlage des Grunderwerbsplans für das laufende Planfeststellungsverfahren „S 6, 2. Baustufe, Bad Vilbel – Friedberg“ werden Teilflächen aus den Flurstücken 47/3, 47/4, 47/5, 47/8, 201/5, 201/6, 49/4, und 49/5 für das Vorhaben beansprucht. Diese Flurstücke liegend innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 „ClimAir“ bzw. grenzen unmittelbar an diesen Gel-



tungsbereich an.

Diese Flächen (in der folgenden Darstellung hellblau markiert) sind daher entweder als Bahnanlage im Bebauungsplan darzustellen oder aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.

Vorübergehende Inanspruchnahme

Zur Durchführung der Bauarbeiten an der Strecke und der Fußgängerüberführung wird ein ca. 6 m breiter Geländestreifen als Baustelleneinrichtungsfläche bzw. Baustraße durch die DB Netz AG in Anspruch genommen (blau schraffiert). Eine anderweitige Nutzung ist daher bis zum Ende unserer Baumaßnahmen ausgeschlossen.

Außerdem sind temporäre Einschränkungen der Zufahrtsmöglichkeit auf die Flurstücke 47/3, 47/8 und 49/ im Zuge der Durchführung der DB-Baumaßnahmen möglich.

Aufgrund der Lage im direkten Einflussbereich der Ausbaumaßnahmen sowie unserer Baustelleneinrichtungsflächen und des in diesem Bereich relativ geringen Abstandes zu den geplanten baulichen Anlagen des Dritten kann eine gegenseitige Beeinflussung der Bauvorhaben nicht ausgeschlossen werden, eine Gewähr hierfür kann aber seitens der Deutschen Bahn AG nicht übernommen werden. Eine Einschränkung / Behinderung unserer Zufahrt ist zu jederzeit auszuschließen.

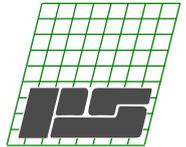
Beding durch unsere Baumaßnahme für den Ausbau der S6 kommt es temporär zu verstärkten Bauverkehren. Wir bitten, verkehrliche Einschränkungen infolge der Umsetzung der o.g. Bauleitplanung für diesen Zeitraum mit der Projektgruppe der DB Netz AG abzustimmen.“

Der Anregung bezüglich Grunderwerbe (s.o.) wird dahingehend entsprochen, dass die entsprechenden Teilflächen der Flurstücke 47/3, 47/8, 49/4 und 49/5 aus dem räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplanes ausgenommen werden.

Für eine Festsetzung als Bahnfläche im Bebauungsplan besteht aus Sicht der Stadt Karben und unter Hinweis auf das Planfeststellungsverfahren kein Erfordernis.

Die Hinweise zur vorübergehenden Inanspruchnahme eines Geländestreifens auf privater Grundstücksfläche der Fa. ClimAir als Baustelleneinrichtungsfläche bzw. Baustraße durch die DB Netz AG können gleichwohl aus den nachfolgenden Gründen nicht unwidersprochen bleiben:

Da die **einzig**e Zufahrtsmöglichkeit von der Straße „Am Spitzacker“ zur **bestehenden** Gewerbehalle auf den Flurstücken 47/3 und 48 (alter Teilung, nunmehr Flst. 47/9) sowie den **geplanten Gewerbeflächen** weiter im Westen über die im Eigentum der Fa. ClimAir stehenden Grundstücksflächen (Flurstücke 49/4 und 47/3) besteht, sind die formulierten Maßgaben hinsichtlich des bezeichneten Geländestreifens zur vorübergehenden Inanspruchnahme durch die DB AG auch mit den Notwendigkeiten eines ungehinderten Betriebsablaufes der Fa. ClimAir zwingend abzustimmen.



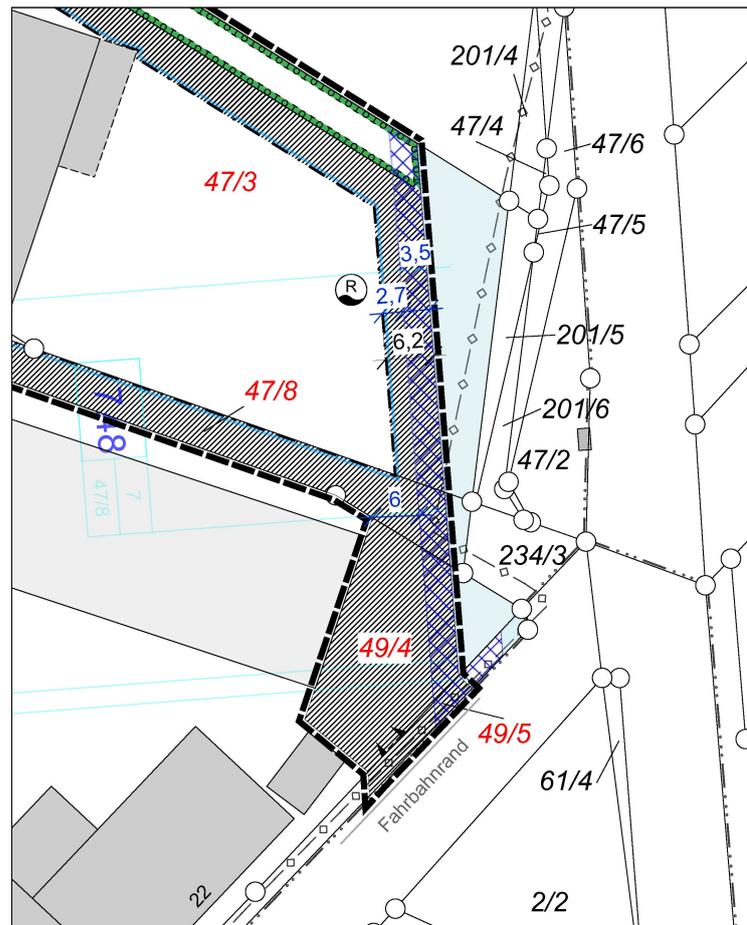
Eine ungehinderte und jederzeitige Zuwegung zur bestehenden wie geplanten Betriebshalle für Sattelzüge ist sicherzustellen! Auch die ungehinderte Zuwegung für z.B. Feuerwehrfahrzeuge muss zu jeder Zeit gewährleistet sein.

Die vorhandene Regenwasserzisterne darf in ihrer jederzeitigen Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden.

Übersichtskarte:

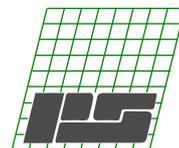
Flächeninanspruchnahme DB AG
(ohne Maßstab)

hellblau: beabsichtigter Grunderwerb
dunkelblau schraffiert:
beabsichtige, vorübergehende
Inanspruchnahme



Im Zuge der weiteren Vorhabenplanungen bzw. im Planfeststellungsverfahren sind natürlich die bestehenden Rechtspositionen der Fa. ClimAir zu beachten und konsensorientiert konkrete Abstimmungen (z.B. Bauzeitenregelungen) vorzunehmen.

Die durch die Deutsche Bahn AG in der vorgenannten Stellungnahme dargelegten Ausführungen zum bahnseitigen Vorhaben sowie weitere Hinweise und Maßgaben werden unter Pkt. 7 vollständig angeführt.



5 Bodenordnung, Sicherung der Planung

Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse weder erforderlich noch vorgesehen.

Die überplanten Flächen stehen im privaten Eigentum.

Weitergehende Maßnahmen zur Erschließung des Gebietes und Bebauung der Grundstücksfläche(n) liegen vollständig in privater Zuständigkeit

6 Flächenbilanz

Stadt Karben, Stt. Okarben, BP Nr 210 "ClimAir"			27.02.2020
Bauflächen	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
GE	6.821,0	1.171,0	7.992,0
Freizuhaltende Leitungsfläche (nicht überbaubar)			1.090,0
Flächen für die Anpflanzung und Entwicklungsmaßnahmen			7.055,0
			16.137,0
Vormalige Ergänzungssatzung (Ostteil)			5.832,0
GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH			21.969,0

(überschlägige Flächenermittlung (m²) auf Grundlage des Bebauungsplanes
in der Fassung des erneuten Entwurfes (02/ 2020), M = 1:1.000)

7 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB)

Bodendenkmäler

Da sich im Bereich des Bebauungsplans eine vorgeschichtlichen u. mögl. röm. Fundstelle befindet, ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege mit folgender Maßgabe erforderlich (archäologische Denkmalpflege, Wetteraukreis, E-Mail vom 25.03.2019):



1. Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Bauarbeiten/erste Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird. Voraussetzung für die kostenfreie Beobachtung ist jedoch das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel) bei diesen ersten Arbeiten. Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.
2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
3. Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder röm. Strukturen auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG).

Diese Kosten sind vom jeweiligen 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 Baudenkmalschutzes behält sich die Baudenkmalpflege vor. Die Erfüllung der vorstehenden denkmalschutzrechtlichen Auflagen ist der Archäologischen Denkmalpflege nachzuweisen.

Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).

Gem. § 37 (4) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebiet von 1929. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Artenschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortplanungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. 30.09.) vorzunehmen.



Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen.

Bauverbotszone

(Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen, Schreiben v. 04.05.2017)

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter zur Bundesstraße (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Innerhalb der Bauverbotszone sind darüber hinaus Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen i. S. der §§ 12 und 14 BauNVO ebenfalls unzulässig. Die Errichtung von unterirdischen baulichen Anlagen (z.B. Regenwasserzisternen) ist hier ebenfalls unzulässig.

„Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 3 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Karben hat dafür Sorge zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 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.“

Fernwasserleitung

Die Oberhessischen Versorgungsbetriebe (Wasserwerk Inheiden, 35410 Hungen-Inheiden) weist mit Schreiben (E-Mail) vom 09.05.2017 auf den Verlauf der 1. Fernwasserleitung HW 700 GG Inheiden - Frankfurt/ M. - im Bereich des Flurstücks 200/6 - hin:

„Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass es sich bei der 1. Fernwasserleitung HW 700 um eine über 100 Jahre alte, aus bleiverstemmten Muffenrohren bestehende Leitung handelt, die gegen Erschütterungen sehr empfindlich ist. Des Weiteren können wir keine verbindliche Aussage über die genaue Lage und Tiefe der Fernwasserleitung treffen, hier ist es unbedingt notwendig die Leitung in gefährdeten Maßnahmebereichen per Suchschlitzen zu definieren.

Wir bitten um Beachtung der Freizeichnungshinweise sowie der Wasserleitungsschutzanweisung. Für die Leitungstrasse, sowie den Schutzstreifen (gesamt 5m, je 2,50 m links und rechts der Leitung) gelten dauerhaft folgende Nutzungseinschränkungen:

- keine Errichtung von Bauwerken aller Art, kein Aufstellen von Masten
- kein Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- keine Errichtung von massiven Einfriedungen
- kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag (Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt)
- Lagern von Schuttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig
- keine sonstigen Einwirkungen, die den Bestand der Leitung gefährden.

Die OVAG ist gemäß eingetragener Dienstbarkeit berechtigt, den Schutzstreifen für Unterhaltungsarbeiten und ggf. ihre Erneuerung jederzeit nach vorheriger Ankündigung in Anspruch zu nehmen.

Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung bitten wir um rechtzeitige Verständigung
Tel.: 06402/ 511-0.“

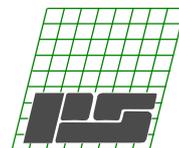


Abb.: Fernwasserleitung (OVAG)
 (ohne Maßstab)





Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Mit Schreiben vom 10.02.2020 und vom 23.07.2020 führt die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien unter Hinweis auf den Ausbau der Bahnstrecke Frankfurt – Friedberg (S6) u.a. folgendes aus:

Nach nochmaliger Überprüfung der baulichen Verhältnisse hat der Vorhabenträger nun entschieden, den derzeit vorhandenen Bahnseitenweg wiederherzustellen. Dies erfordert einen erhöhten Grunderwerb. Der Sachverhalt wird im Weiteren erläutert.

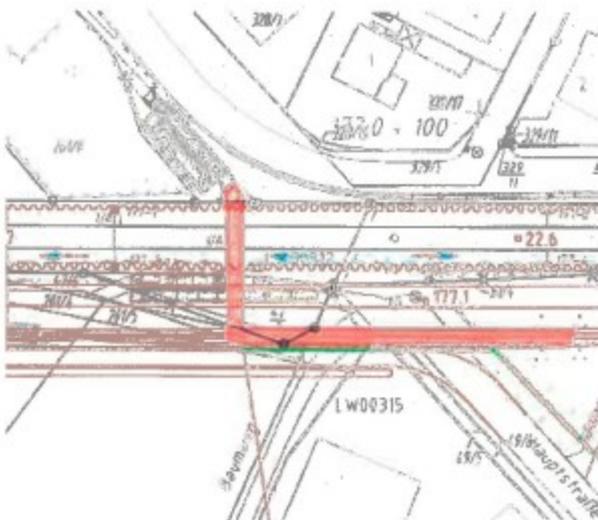
Die 2. Planänderung im laufenden Planrechtsverfahren S6 2. Baustufe wird in den nächsten Wochen beim Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht und vsl. im 1. Halbjahr 2020 erneut in die Offenlage kommen. Aufgrund des laufenden Planrechtsverfahrens existiert hier bereits eine Veränderungssperre.

Den neuen Treppenabgang/Rampe der neu geplanten Fußgängerüberführung hat die DB Netz AG bereits in Abstimmung mit Herrn Hommel (Clim Air) und der Stadt Karben nach dem Anhörungsverfahren im Jahre 2017 umgeplant, um weniger weit in das Gelände der Firma einzugreifen. Die Fa. Clim Air hat bereits Flächen der Stadt Karben erworben, was wir bei der weiteren Planung berücksichtigt haben.

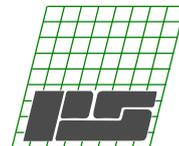
Da die DB Netz AG jedoch auf der westlichen Bahnseite zwei neue Gleise errichten wird, lässt sich eine Inanspruchnahme eines Teiles des Geländes für den Bau des westlichen Treppenabganges nicht verhindern. Der Treppen-Rampen-Abgang auf der Westseite wird nunmehr einläufig in südliche Richtung geführt. Dies ist platzsparender als die bisherige Planung, verhindert aber die Inanspruchnahme und den Erwerb von Teilflächen nicht.

Darüber hinaus wird die Wiederherstellung des Bahnseitenweges erforderlich.

Im Bereich des vorhandenen überplanten städtischen Bahnseitenweges befinden sich mehrere Leitungen Dritter, die zwingend aus dem Baufeld heraus zu verlegen sind. Der Vorhabenträger hat nunmehr entschieden, den städtischen Bahnseitenweg hierfür in neuer Lage wiederherzustellen, um eine ordnungsgemäße zukünftige Lage dieser Leitungen zu gewährleisten. Hierfür wird ein erhöhter Grunderwerb nötig. Der neue Seitenweg geht planmäßig in das Eigentum der Stadt über.



Nach §19 Abs. 1 AEG dürfen mit Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren (und erst recht nach Erlass des Planfeststellungsbeschlusses) auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden. Durch die Veränderungssperre soll verhindert werden, dass neue bauliche Anlagen oder sonstige Veränderungen die Planausführung verhindern. Solche Veränderungen sind kraft Gesetzes unzulässig, die Veränderungssperre steht damit nicht zur Disposition der Beteiligten.



Die Veränderungssperre gilt bis zur Inanspruchnahme der betroffenen Grundstücke durch die Bahn, also bis zur vollständigen Realisierung des planfestgestellten Vorhabens.

Ein Bauvorhaben eines Dritten kann während der Geltungsdauer der Veränderungssperre durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde nur zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Veränderungssperre nicht tangiert wird. Hierfür hat der Bauherr insbesondere sicherzustellen und nachzuweisen, dass seine Baumaßnahme das planfestgestellte Vorhaben der Bahn nicht i.S.d § 19 AEG erschwert. Entsprechende Baugesuche sind daher stets an die Baugenehmigungsbehörde zu richten, die ihrerseits eine Beteiligung der Bahn sicherzustellen hat.

Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Einfriedung

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Parkplätze zur Bahnseite hin

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherren oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Plansta.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt usw.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahngelände



Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Vorflutverhältnisse

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Funknetzbeeinflussung

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse:

DB Netz AG
I.NPS 213
Herr Rätz
Kleyerstr. 25
60326 Frankfurt

send-in.fieldrequests@deutschebahn.com

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.



Karben, im Nov. 2016/ Febr. 2017,
September 2019,
Febr./ März 2020 und
September 2020 (*Fassung zur Satzung*)

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Stadt Karben

Anlagen:

- Teil 2 der Begründung – Umweltbericht mit Bestandskarte
- Geophysik. Prospektion zur Erfassung von archäolog. Bodendenkmälern
(Geophysik Rhein-Main GmbH, Frankfurt/M., 01/ 2017)
- Faunistische Kartierung und Artenschutzbeurteilung (Planungsbüro Gall, Butzbach, 03/ 2018)
- Ergebnisbericht – archäolog. Sondageschnitte (ms terraconsult GmbH, Hattersheim, 05/2019)

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 (4) BauGB):