

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 (4) BauGB)

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.

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 sind die an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden Flächen seit längerem eigentumsrechtlich gesichert.

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

Vor diesem Hintergrund 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.

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.

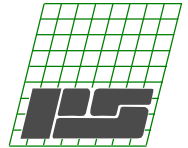
Die Flächen sind durch die kommunale Straße „Am Spitzacker“ öffentlich-rechtlich erschlossen und, in betrieblichem Eigentum stehend, unmittelbar verfügbar und baulich nutzbar.

Auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes erfolgte im April / Mai 2017 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:

Im Ergebnis dessen wurden mehrere Fachgutachten erstellt (Faunistische Kartierung und Artenschutzbeurteilung (03/2018), Geophysikalische Prospektion (Bodendenkmäler, 01/2017), Bericht zur archäologischen Sondierung (Grabung, 02/2019).

Auf dieser fachlichen Grundlage und gemäß der Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung (in ihrer Sitzung am 24.10.2019) wurden zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (09/2019) im Wesentlichen die folgenden Änderungen vorgenommen:

- Darstellung / nachrichtliche Übernahme der Trasse der Trinkwasserfernleitung Inheiden - Frankfurt mit beidseitigem Schutzstreifen und Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche
- Darstellung / nachrichtliche Übernahme 20 kV-Kabel im Osten des Plangebietes
- Festsetzung von Biotopentwicklungsmaßnahmen unter besondere Beachtung der Habitatsprüche der Feldlerche (artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen) am Nordwestrand
- Ergänzung von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen durch Festsetzung von Entwicklungsmaßnahmen im Bereich des westlichen Flurstückes 19/1
- Ergänzung einer Zuordnungsfestsetzung (Ökokontomaßnahme) zur Gewährleistung der notwendigen Restkompensation (Ökokontomaßnahme: „Umwandlung intensives Ackerland zu Feldrainen (Blühstreifen, Wildwiese) im Bereich des Flurstückes 36/9 in der Flur 3 der Gemarkung Okarben“)
- Überarbeitung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Werbeanlagen



Die Öffentlichkeitsbeteiligung (Entwurfsoffenlage) nach § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgten im November / Dezember 2019:

Auf entsprechende Empfehlung wurde die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in konkreter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis überarbeitet bzw. neu gefasst und die Zuordnungsfestsetzung neu formuliert:

Dazu wird - nach den Bestimmungen des § 9 (1a) Satz 2 BauGB - dem Eingriff bzw. dem verbleibenden Kompensationsdefizit, die vorgreifliche 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.

In der bisherigen Planfassung war, gemäß der gutachterlichen Empfehlung, im nördlichen Teil des Flurstückes 19/1 (d.h. am nordwestlichen Rand des Plangebietes ein 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 der Störwirkungen durch die Bundesstraße und das näher rückende Betriebsgelände sowie der Habitatansprüche der Feldlerche wird die Maßnahme durch die Fachbehörde als nicht umsetzbar beurteilt.

Daher werden, angesichts einer gewissen Lebensraumbeeinträchtigung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan, im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den durchgeführten und vorgesehenen und Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen im Bereich der oben angeführten, externen „Ökokonto-Flächen“ gezielte Pflegemaßnahmen formuliert und im Bebauungsplan festgesetzt (Rotationsbrache), um der betroffenen Art deutlich verbesserte Lebensraumbedingungen anzubieten und die lokale Population damit zu stützen.

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

Die erforderlichen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind in einem Pachtvertrag mit dem bewirtschaftenden Landwirt festgelegt. Die vertragliche Regelung zur Ablösung der Ökopunkte zwischen der Stadt Karben und dem Vorhabenträger (Fa. ClimAir) ist geschlossen.

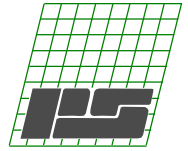
Die Beantragung der FCS-Maßnahme liegt der Fachbehörde (zum Stand Sept./ Okt. 2020) vor.

Die Notwendigkeit einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplanes ergab sich zudem auch und insbesondere durch die notwendige Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: Die Änderung des Geltungsbereiches betreffen Teilflächen aus Flur 7 der Flurstücke 47/3, 47/8, 49/4 und 49/5, die von der Deutschen Bahn AG für die Verlegung zweier weiterer Gleise der S-Bahn-Linie S6 zwischen Bad Vilbel und Friedberg benötigt werden. Die vorgenannten Teilflächen wurden in der erneuten Entwurfsfassung zum Bebauungsplan Nr. 210 „ClimAir“ (03/2020) herausgenommen. Der räumliche Geltungsbereich verringerte sich um 436 m².

Die erneute Verfahrensbeteiligung erfolgte im Juli 2020.

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

Die vorgenommen Grundstücksvereinigung / 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.



Nach Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB bleibt der Bebauungsplan gegenüber der Fassung zur erneuten Offenlegung und Behördenbeteiligung (03/2020) materiell unverändert und kann/konnte als Satzung gemäß §10 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.
Die notwendigen, begleitenden vertraglichen Regelungen sind zum Satzungsbeschluss rechtswirksam geschlossen.

Angesichts der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzung und den gegebenen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Eigentumssituation als Betriebsgrundstücke und der einzige möglichen Zugewegungs- /Erschließungsmöglichkeit bestehen/ bestanden offenkundig keine standörtlichen Alternativen.

Mit der dringend notwendigen Sicherung und Neuschaffung von betrieblichen Arbeitsplätzen steht das Planvorhaben im besonderen Gemeinwohlinteresse.

Karben, im September/ Oktober 2020