

Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Okarben
- Bebauungsplan Nr. 178 „Spitzacker“, 1. Änderung u. Erweiterung
- hier: Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gem. §§ 13 (2) u. (3) BauGB

Stellungnahmen im Rahmen der o.a. Verfahrensschritte

(TÖB- Anschreiben vom 18.12.2020, öff. Auslegung 04.01. – 12.02.2020)

<u>ohne Anregungen und Hinweise:</u>	<u>Eing.datum</u>	<u>mit Anregungen und Hinweisen:</u>	<u>Eing.datum</u>
- Amt für Bodenmanagement Büdingen	13.01.2021	- Deutsche Telekom Technik GmbH, Hanau	05.01.2021
- Rhein-Main-Verkehrsverbund	05.02.2021	- August Fichter GmbH, Raunheim	08.01.2021
- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Baudenkmalpflege	10.02.2021	- Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg	05.02.2021
		- Regionalverband FrankfurtRheinMain	08.02.2021
		- Regierungspräsidium Darmstadt	10.02.2021
		- Wetteraukreis, Der Kreisausschuss	11.02.2021
		- HessenMobil, Straßen – u. Verkehrsmanagement	12.02.2021
		- LA für Denkmalpflege, hessenArchäologie	12.02.2021
		- NABU Karben (Naturschutzverbände)	23.02.2021
		- DB Netz AG, Frankfurt/M.	26.03.2021

1

Beschlussempfehlungen

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

(TÖB- Anschreiben vom 18.12.2020, öff. Auslegung 04.01. – 12.02.2021)

TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH
Postfach 300463, 531 84 Bonn

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

REFERENZEN
ANSPRECHPARTNER
TELEFONNUMMER
DATUM
BETRIFFT

Joachim Bauer
06104 - 781432, E-Mail: Joachim.Bauer@telekom.de
04.01.2021
Bauleitplanung der Stadt Karben, Bebauungsplanes Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“.
1. Änderung und Erweiterung in der Gemarkung Okarben

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Rück,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Ihr Schreiben haben wir am 21.12.2020 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage)
Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch ausgebaut. Änderungen der öffentlich gewidmeten Wegeflächen (und damit Folgepflicht nach TKG) haben wir nicht festgestellt.
Änderungen oder Erweiterungen am Telekommunikationsnetz der Telekom erfolgen auftragsbezogen. Sind dabei Tiefbauarbeiten erforderlich, denn erfolgen diese in Abstimmung mit der Stadt Karben.

Gegen den Bebauungsplans gibt es keine Einwände.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen
Mit freundlichen Grüßen
Andreas Engel
i.A. Andreas Engel

Digital unterschrieben von
Joachim Bauer
Datum: 2021.01.04 11:35:33
IP-Adresse: 193.50.135.102

Digital unterschrieben von
Andreas Engel
Datum: 2021.01.04 13:28:57 -0100

TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH
Aufsichtsrat: Timotheus Hötiges (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Dirk Wössner(Sprecher), Dr. Ferit Abolhassan, Walter Goldenits,
Michael Hagmann, Hagen Rickmann, Simone Thilmer, Klaus Werner
Handelsregister: Amtsgericht Bonn, HRB 691 9, Sitz der Gesellschaft Bonn | WEEE-Reg.-Nr. DE60800328 | Gläubiger-ID: DE93ZZZ00000078611

Deutsche Telekom Technik GmbH, Hanau
Eingang: 05.01.2021

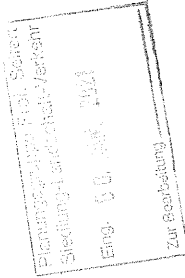
Beschlussempfehlung:

Die Hinweise und Ausführungen werden umfassend zur Kenntnis genommen. Änderungen an den Trassen der Telekommunikationsanlage sind voraussichtlich nicht erforderlich.

AUGUST FICHTER GmbH & Co. KG
Holding

August Fichter GmbH & Co. KG, Magellan-Allee 1-3, 65479 Raunheim

Magistrat der Stadt Karben
Rathauplatz 1
61184 Karben



August Fichter GmbH & Co.KG
Eingang: 08.01.2021

Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird entsprochen.

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Ansprechpartner/Tel.	Datum
	db /cs	Hr. Berger/069-2474359-0	08.01.21

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“
1. Änderung und Erweiterung in der Gemarkung Okarben**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir Stellung nehmen zu dem offenliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ vom Büro Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert vom 20.11.2020, sowie der dazugehörigen Begründung.

Für den Teilbereich 2 wird als Maß der baulichen Nutzung bzw. als Höhe der baulichen Anlagen eine Festlegung von einer maximalen Oberkante von 9,50m getroffen. Sowohl in dem angrenzenden Urbanen Gebiet (Teilbereich 3) als auch in dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet (Teilbereich 1) ist jeweils eine Höhe von 12m festgesetzt. Wir möchten Sie daher bitten, diesen Wert nochmal zu überprüfen und die Höhe von 12m auch in den Teilbereich 2 zu übernehmen. Damit würden alle Grundstücke gleichbehandelt werden. Außerdem gehen wir davon aus, dass die bestehende Bestandsimmobilie „Am Spitzacker 10“ bereits über dieser Marke liegt. Was natürlich noch einmal zu prüfen wäre.

Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns von Ihnen zu hören.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. David Berger

AUGUST FICHTER GmbH & Co. KG
HOLDING



Industrie- und Handelskammer
Gießen-Friedberg

Christian Thiel
Referent
Geschäftsbereich Standortpolitik

Die Unternehmer-Mitmachorganisation

IHK Gießen-Friedberg | Postfach 10 04 55 | 61144 Friedberg

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert

Herrn Mathias Rück

Breiter Weg 114

35440 Linden

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom
18.12.2021
Ihr Ansprechpartner
Christian Thiel
E-Mail
bauleitplanung@giessen-
friedberg.ihk.de
Tel.
06031/609-2020
Fax
06031/609-52020

05.02.2021
SP - CT

Bauleitplanung der Stadt Karben, Gemarkung Okarben Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrter Herr Rück,

vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit.
Wir begrüßen die Planungen zur Ausweisung neuer Flächen für ansässige und
ansiedlungswillige Unternehmen. Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen regen
wir an die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten. Darüber hinaus
empfehlen wir, innerhalb des Gewerbegebietes Warte-, Sanitär- und Ruhebereich für
Lkw-Fahrer zur Verfügung zu stellen. Hierbei regen wir eine enge Abstimmungen mit den
Unternehmen an, die bereits ein konkretes Interesse an diesem Standort angemeldet
haben. Wir bitten darum, uns nach Abschluss der Prüfung eine Abwägungsmittteilung
zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

C. Thiel

Christian Thiel

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg

Sitz und Geschäftsstelle Gießen

Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg Postfach 11 12 20 35357 Gießen
Hausanschrift: Lonystraße 7 35357 Gießen
Tel. (0641) 7954-0 | Fax (0641) 7954-14

E-Mail: zentrale@giessen-friedberg.ihk.de
Sparkasse Oberhessen
Volksbank Mittelhessen eG

Internet: www.giessen-friedberg.ihk.de
IBAN: DE80 5185 0079 0050 0028 10
IBAN: DE82 5139 0000 0000 3029 02

Geschäftsstelle Friedberg

Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg Postfach 10 04 55 61144 Friedberg
Hausanschrift: Gießen-Friedberg 61144 Friedberg
Tel. (06031) 609-0 | Fax (06031) 609-3720

Fax (0641) 7954-55000
BIC: HELADEF3333
BIC: VBMHDE33

IHK Gießen-Friedberg
Eingang: 05.02.2021

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.
Die Anregung bezüglich Infrastrukturleitungen wird im Zuge der Erschlie-
ßungs- und Vorhabenplanung geprüft.
Warte-, Sanitär- und Ruhebereiche sind im Bereich der festgesetzten Gewer-
begebietsfläche generell zulässig; die explizite Festsetzung der entsprechen-
den Nutzungen ist nicht möglich.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

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

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: cs

Ansprechpartnerin: Frau Schradin
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1548
Telefax: +49 69 2577-1547
Schradin@region-frankfurt.de

8. Februar 2021

**Karben 2/21/Bp
Bebauungsplan Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker", 1. Änderung in der Gemarkung
Okarben,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Die Flächen sind im Regionalplan Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ sowie als „Gewerbliche Baufläche, Planung“ dargestellt. Die minimalen Flächenabweichung im Süden und Westen sind nicht relevant.

Unter Anderem wird das Teilgebiet 3 (ca. 0,67 ha) im Bebauungsplan als „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt, konkrete Nutzungen stehen allerdings noch nicht fest. Die Lage eines Urbanen Gebietes am Siedlungsrand ist uns neu. Die angestrebte Durchmischung ist aufgrund der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ im RPS/RegFNP 2010 bzw. „Gewerbegebiet“ im Bebauungsplan nicht möglich. Dazu kommt die Lage zwischen Straße und Schiene. Daher ist die Entscheidung für ein MU an dieser Stelle nachvollziehbar. Auf die zulässigen und notwendigen Nutzungen eines Urbanen Gebietes laut BauNVO ist zu achten.

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

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 16
60053 Frankfurt am Main

Deutsche Bank
IBAN: DE38 5007 0010 0006 7555 00
BIC: DEUTDE33HAN

Frankfurter Sparkasse
IBAN: DE13 5002 0201 0000 3023 02
BIC: HELADEF3322

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Schradin

Cornelia Schradin
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Eingang: 08.02.2021

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise und Ausführungen werden umfassend zur Kenntnis genommen.
Der Bitte um Übersendung eines Planexemplars nebst Bekanntmachung wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nachgekommen.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64276 Darmstadt

Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Karben

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/100-2020/1
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dicker-Übers
Zimmernummer: 3 017
Telefon/ Fax: 06151 12 8924/ +49 611 327642283
E-Mail: Martina.Dicker-Übers@rpda.hessen.de
Datum: 10. Februar 2021

Bauleitplanung der Stadt Karben **Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“** **1. Änderung und Erweiterung in der Gemarkung Okarben** **Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB** **Schreiben des Planungsbüros Prof. Dr. Seifert vom 18. Dezember 2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche liegt überwiegend innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Gewerblichen Baufläche Bestand bzw. Planung“. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Aus **regionalplanerischer Sicht** bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Ich bitte jedoch, die im weiteren Verlauf der Stellungnahme geäußerten Bedenken des Fachdezernates Immissionsschutz zur Festsetzung des Urbanen Gebietes besonders zu beachten.

Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt ist. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt
Internet: <https://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)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

1. Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss.

Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann.

Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden.

Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929).

Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung

nung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung

Der Bebauungsplan „Spitzacker“ im Stadtteil Okarben der Stadt Karben unterteilt sich in 4 Teilgeltungsbereiche, wobei die Teilfläche 4, deren südliche Geltungsbereichsgrenze auch das Gewässer „Heizhöferbach“ umfasst, bereits im Jahre 2017 rechtskräftig ausgewiesen wurde. Mit Ausnahme einer bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur Gestaltung von Dachflächen bleibt dieser Teilbereich 4 in dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert.

Gegen die nunmehr vorgelegte Planung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Spitzacker“ um die Teilgeltungsbereiche 1-3 im Stadtteil Okarben der Stadt Karben bestehen aus meiner Sicht keine Einwände.

Kommunales Abwasser

Die Teilgeltungsbereiche 2, 3 und 4 der Bebauungsplanänderung sind im Wesentlichen Bestandteil der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben. Der Teilgeltungsbereich 1 wird hingegen weder in der Ist- noch in der Prognose -SMUSI- berücksichtigt.

Unter Ziffer 5.3 der Begründung zur Bebauungsplanänderung wird richtigerweise auf die eigenverbindlichen Vorgaben des Wasserrechts (§ 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz -WHG- und § 37 (4) Hessisches Wassergesetz -HWG-) hingewiesen. Dies bedeutet u.a., dass die abwassertechnische Erschließung im Trennsystem zu erfolgen hat. Inwieweit das auch für die „Bestandsfläche“ des Teilgeltungsbereichs 3 gilt, geht aus den Unterlagen nicht hervor.

Hinsichtlich der Erschließung des Teilgeltungsbereichs 1 soll gemäß der o.a. Ziffer eine Anbindung an die Trennkanalisation „Spitzacker“ (Teilgeltungsbereich 4) geprüft werden. Bei der Bemessung der dortigen Rückhaltung (2017) wurden jedoch keine nördlich gelegenen Flächen berücksichtigt.

Aufgrund der vorgenannten ungeklärten Punkte ist eine abschließende Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Die Entwässerungsplanung sollte möglichst frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Darmstadt -Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt-, Dezernat 41.3 - Abwasser, Gewässergüte abgestimmt werden, um unnötige Verzögerungen bzw. Fehlplanungen zu vermeiden.

Nachsorgender Bodenschutz

Der Entwurf der Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ enthält auf Seite 24 unter „Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten“ die Aussage, dass der Stadt Karben innerhalb oder im Näherungsbereich des Plangebiets keine Altablagerungen oder Altlasten bekannt sind.

Nachfolgende schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Gewerbegebiet Spitzacker zum Überprüfungstermin am 07.01.2021 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) bekannt: 440.012.050-001.001 – Tankstelle, Am Spitzacker 2 (wird aktuell als Tankstelle genutzt) 440.012.050-001.010 – Kfz-Werkstatt Payne, Am Spitzacker 12 (aktuell Planen und Zeitbau)

440.012.050-001.011 – Kfz-Handel Lehmann, Am Spitzacker 8 (aktuell Kfz-Handel) 440.012.050-001.015 – Spedition Flach, Am Spitzacker 22 (aktuell ClimAir)

In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Nachforschungspflichten, 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

Der Entwurf der Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 178 verfolgt vorrangig das Ziel der teilbereichsweisen Festsetzung eines Urbanen Gebiets.

Der vorsorgende Bodenschutz (Schutzgut Boden) wurde in der nötigen Ausführlichkeit und Tiefe behandelt.

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

Aus den oben genannten Gründen bitte ich daher die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten. Ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen unter nachrichtlichen Hinweisen erscheint sinnvoll, da die DIN Auswirkungen auf die Planung und Durchführung von Bauvorhaben haben.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Gemäß dem vorliegenden Entwurf ist geplant, kleine Teilbereiche angrenzend bzw. innerhalb einer gewerblichen Fläche als Urbanes Gebiet auszuweisen, weitere Bereiche sollen als GE ausgewiesen werden. Insbesondere im Hinblick auf die geplante Festsetzung des Urbanen Gebietes bestehen von hier aus erhebliche Bedenken:

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes widerspricht den Darstellungen des Flächenutzungsplanes, der für dieses Gebiet eine gewerbliche Nutzung darstellt.

Im Bereich des Urbanen Gebietes dürfen künftig auch Gebäude bzw. Gebäudekomplexe entstehen die überwiegend zum Wohnen genutzt werden können, dies innerhalb einer Fläche die früher gewerblich genutzt war, bzw. nur Brachfläche war. Damit entstehen für die umliegenden Gewerbebetriebe Immissionsaufpunkte mit geringeren Immissionsrichtwerten bzw. können auch neue Immissionsaufpunkte entstehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dadurch das umliegende Gewerbe im Betrieb eingeschränkt wird. Im Gegensatz zu den Verkehrslärmimmissionen ist hier gemäß den Vorgaben der TA Lärm passiver Lärmschutz nicht möglich. Sofern an dem Vorhaben, hier Urbanes Gebiet festzusetzen, festgehalten wird, ist durch eine entsprechende schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass das Gewerbe durch die entstehende Wohnnutzung nicht eingeschränkt wird.

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen wird auf die schalltechnische Untersuchung der Fritz GmbH vom 25.02.2017 verwiesen. In dieser Untersuchung wird jedoch nur davon ausgegangen, dass im geplanten Gebiet gewerbliche Nutzung (mit ausnahmsweiser Wohnnutzung im GE) verwirklicht wird. Auch hier ist die Untersuchung anzupassen - vor allem im Hinblick darauf, dass innerhalb der Nachtzeit im Urbanen Gebiet die geringeren Mischgebietsrichtwerte gelten.

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.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;
- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. **Aktuelle Betriebe:** Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzer, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist grundsätzlich nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Martina Dicker-Uebers

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://m-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

Beschlussesempfehlung:

zu 1 - 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Stadt Karben geht aufgrund der Lage des Plangebietes und der vollständig gegebenen Erschließungssituation im Hinblick auf einen Anschluss von noch unbebauten Teilflächen an das bestehende Versorgungsnetz davon aus, dass die Trinkwasserversorgung sowie auch die Löschwasserversorgung im notwendigen Umfang und Wasserdruck gewährleistet ist. Nachdem die Versorgungsleitungen im Bereich der Straße „Am Spitzacker“ vor kurzem erneuert und ertüchtigt wurde, steht nunmehr ein Wasserdargebot von 2.000 l/min (124 cbm/h) zur Verfügung; im Zuge der konkreten Vorhabenplanung wird, in Abstimmung mit den Stadtwerken Karben, eine hinreichende Versorgungssicherheit nachgewiesen.

Die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung ist derzeit nicht ersichtlich.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, sind gemäß Festsetzung die PKW-Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und sonstig geeignete Nebenflächen (z.B. Mülltonnenstellflächen) in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Auf die verbindliche Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken (Zisternen) wird ebenso hingewiesen wie auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswasser.

Hinsichtlich einer möglichen qualitativen Beeinträchtigung des Grundwassers sowie hinsichtlich von Teilbereichen mit sehr hohen Grundwasserständen liegen keinerlei Anhaltspunkte vor.

Die Hinweise zum Grundwasserschutz / der Lage im Heilquellenschutzgebiet werden zur Kenntnis genommen.

zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:

Angesichts der vollständig vorhandenen Erschließungssituation ist einer neuen oder erweiterten Entwässerungsplanung bezüglich der noch unbebauten Flächen des Teilgelungsbereiches 1 nach Kenntnisstand nicht erforderlich:

Anfallendes Schmutzwasser ist an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation anzubinden und der zentralen Kläranlage (Stadtwerke Karben) in Klein-Karben zuzuführen; angesichts der Bestandssituation und sonstigen Rahmenbedingungen ist von einer hinreichenden Kapazität auszugehen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ wurde eine Konzeption zur Rückhaltung und gedrosselten Abführung von Niederschlagswasser in den Heitzhöfer Bach am Südrand entwickelt; ob und inwieweit die neuen, baulich in Anspruch zu nehmenden Flächen im Teilgelungsbereich 1 bezüglich der Niederschlagswasserabführung hier mit angebunden werden können, wird geprüft.

Um eine hydraulische Überlastung der Kanalisation konsequent auszuschließen, ist in Abstimmung mit den zuständigen Stadtwerken Karben und analog dem Bebauungsplan Nr. 210 „ClimAir“ im Bebauungsplan unter der nachrichtlichen Übernahme (Pkt. 1.4.2) eine diesbezügliche wasserrechtliche Bestimmung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 HWG, d.h. eine konkretisierenden Maßgabe zur Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen angeführt; das permanent vorzuhaltende Retentionsvolumen der Zisterne je Grundstück ergibt sich durch den maximalen Drosselabfluss von 1 l/s je Grundstücksanschluss zum Mischwasserkanal. Die Zisternen dürfen einen (Not)Überlauf an den öffentlichen Kanal haben.

zu 6: Die angeführten Informationen bzw. die Einträge ins amtliche Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadenfälle (FIS AG) werden zur Kenntnis genommen und, obgleich teilweise überholt, im Bebauungsplan als Hinweise angeführt.

Damit wird der Hinweisverpflichtung bzw. der Kennzeichnungspflicht im Sinne des § 9 (5) Nr. 3 BauGB Rechnung nachgekommen.

zu 7: Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass in der Begründung zum Bebauungsplan die Aspekte des vorsorgenden Bodenschutzes angeführt werden.

zu 8: Die Hinweise und Ausführungen werden wie folgt in die Abwägung ein- gestellt:

Die überplanten Flächen sind im Regionalplan Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplan 2010 als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ so- wie als „Gewerbliche Baufläche, Planung“ dargestellt. Mit Schreiben vom 08.02.2021 teilt der für den Regionalen Flächennutzungsplan zu- ständige Regionalverband FrankfurtRheinMain mit, dass zum vorge- legten Bebauungsplan kein Bedenken bestehen. „Die minimalen Flä- chenabweichungen im Süden und Westen sind nicht relevant“ (Regio- nalverband FrankfurtRheinMain, 08.02.2021).

Der Anregung bezüglich der Erstellung einer schalltechnischen Unter- suchung wird/ wurde entsprochen:

Dabei geht der Gutachter (Krebs + Kiefer Ingenieure, Darmstadt) von folgenden Voraussetzungen aus:

In der DIN 18005 sind Emissionskennwerte für gewerbliche und indust- rielle Anlagen genannt: 60 dB(A)/m² für Gewerbegebiet (GE), 65 dB(A)/m² für Industriegebiet. Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet von GE umgeben. Die Betriebe arbeiten entweder nachts nicht oder sie müssen Rücksicht auf die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen im GE oder die vorhandenen Wohnnutzungen östlich der Bahn neh- men. Uneingeschränkte Betriebstätigkeit in der Nacht ist also nicht möglich. Daher wurden die Geräuschemissionen der Betriebe nachts um 15 dB(A) gemindert angesetzt, vorläufig auch bei der Fa. Climair, denn der Betrieb liegt den Wohnnutzungen östlich der Bahn am nächs- ten. Gleichwohl finden sich im Bebauungsplan keine Festsetzungen oder Hinweise zum Schallschutz in der Nachbarschaft, bspw. durch eine Geräuschkontingenterung.

So werden für alle umgebenden gewerblichen Nutzungen folgende Emissionen gewählt:

L_w" = 60 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht. Mit dem Ansatz in der Nacht sind eventuelle haustechnische Anlagen, die rund

um die Uhr laufen könnten, berücksichtigt, auch wenn sonst keine Be- triebsaktivitäten stattfinden (z. B. Tankstelle, Gärtnerei, Autohaus) Mit diesen Emissionsansätzen ergeben sich Geräuscheinwirkungen für die Tages- und die Nachtzeit, die im Vergleich zu den Immissionsricht- werten der TA Lärm in der Fläche an den Rändern des MU geringfügige Überschreitungen in der Nacht aufzeigen. An den Fassaden der Wohn- gebäude wird der Immissionsrichtwert jedoch eingehalten.

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet faktisch vorhandenen Wohn- nutzung ist eine uneingeschränkte Betriebstätigkeit der durch die um- liegenden vorhandenen Gewerbebetriebe (in der Nacht) bereits derzei- tig nicht möglich. Mit der nunmehr vorgesehenen Festsetzung eines Urbanen Gebietes ergeben sich nach dem Gutachten keine weiterge- henden Beeinträchtigungen für die vorhandenen Betriebe und im Hin- blick auf die Belange des Lärmimmissionsschutzes durch den Bebau- ungsplan keine Konfliktverschärfung.

Die schalltechnische Untersuchung wird nach Fertigstellung und im Vorfeld des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan dem Fachde- zernat Immissionsschutz beim Regierungspräsidium Darmstadt zur Plausibilitätsprüfung vorgelegt.

Im Plangebiet besteht wie im gesamten Quartier „Spitzacker“ eine er- hebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm im ursächlichen Zusam- menhang mit der Bundesstraße B3 im Westen und der Bahnstrecke Friedberg - Frankfurt im Osten. Im Zuge der Aufstellung des Bebau- ungsplanes Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ erfolgte daher die Er- arbeitung einer schalltechnischen Untersuchung (Fritz GmbH, Bera- tende Ingenieure, Einhausen 25.02.2017).

Die auf Grundlage dessen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewer- begebiet Spitzacker“ vorgenommenen Festsetzungen zum Lärmimis- sionsschutz sind konsequent in die hier vorliegende Änderung/ ERwei- terung des Bebauungsplanes übernommen. Mit der festgelegten Ab- standswahrung von 70 m zwischen Bahnlinie und (potenzieller) Wohn- nutzung verbleibt im Bereich der festgesetzten Gewerbefläche nur eine geringes Flächenpotenzial für eine hier zulässige Wohnnutzung („Be- triebsleiterwohnungen“ et.). Angesichts konkreter Ansiedlungsvorha- ben ist eine Wohnnutzung (über die bestehende Situation hinaus) nicht zu erwarten.

M

Im Urbanen Gebiet ist der Nachweis im Hinblick auf einen hinreichenden passiven Schallschutz (unter Zugrundelegung der einschlägigen Bestimmungen, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ u.a.m) vorhabenkonkret im Zuge des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu führen.

In der schalltechnischen Untersuchung zur vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung (Krebs + Kiefer Ingenieure, Darmstadt) werden Ausführungen zum jeweils erforderlichen, bewerteten Bau-Schalldämm-Maß angeführt und notwendigenfalls im Bebauungsplan ergänzend festgesetzt.

zu 9: Der Anregung wird zu gegebener Zeit entsprochen.

zu 10: Die Hinweise und Ausführungen zu den berechtigten Belangen werden umfassend zur Kenntnis genommen; für den Bebauungsplan besteht kein weitergehender Handlungsbedarf.

zu 11: Seitens der Stadt Karben bestehen keinerlei Hinweise oder Informationen zum möglichen Auffinden von Kampfmitteln; auf die überwiegend vorhandene Grundstücksbebauung und -nutzung wird allgemein hingewiesen.

Der Kreisausschuss

Fachdienst Kreisentwicklung

Besucherschrift:

Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling

Tel.-Durchwahl 83-4100
E-Mail Christian.Sperling@wetteraukreis.de

Fax / PC-Fax 06031 83-914100

Zimmer-Nr. 120

Aktenzeichen 60329-20-TöB

Sprechzeiten

Datum 05.02.2021

Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden

AZ: 60329-20-TöB-

(Aktenzeichen bitte immer angeben)

Vorhaben: BPlan Nr. 176 "Gewerbegebiet Spitzacker" Karben, Gemarkung Okarben -

Gemarkung: Okarben

Flur: 7

Flurstück: 52

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. 2.4.3 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Im Umfeld wird eine mittelalterliche Wüstung vermutet, des Weiteren verläuft eine römische Straßentrasse durch das Plangebiet. Folgende Hinweise sind in die textliche Festsetzung aufzunehmen:

1. Wenn bei Erdarbeiten (in o. g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten haben wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.

Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzhilfe unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Bankverbindungen

Sparkasse Oberhessen

IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64

SWIFT-BIC HELADEF331

USC-IDNr.: DE11291443

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:

www.wetteraukreis.de

Postbank Frankfurt

IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09

SWIFT-BIC FBANK233

Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird.

3. Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 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.

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

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löscheiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

13

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege
Ansprechpartner: Frau Eva Langenberg

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
 Es bestehen aus Sicht der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erhebliche Bedenken zu einer ordnungsgemäßen Abarbeitung des Artenschutzes.

Bereits in ihrer Stellungnahme vom 18.02.2015 hat die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Wetteraukreises darauf hingewiesen, dass die DB - Netz AG in ihrer Bewertung des Lebensraumangebotes für die Zauneidechse vor, während und nach der Baumaßnahme S-Bahn Bau S6 2. Stufe, Bad Vilbel - Friedberg einen großen Teil der Fläche an der Bahn mit hoher bzw. mittlerer Lebensraumtauglichkeit für diese Art einstuft.

Außerdem wurde in obiger Stellungnahme der UNB aus 2015 dargelegt, dass die Hochstaudenflur auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei ein idealer Lebensraum und Nahrungsbiotop für Offenlandarten wie z. B. das Rebhuhn ist. Diese Strukturen wurden bei einer Ortsbesichtigung im Februar 2021 mit unveränderter Eignung für Offenlandarten vorgefunden.

Der „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ ist deshalb für die Zauneidechse abzuarbeiten und bei der dabei erforderlichen Anzahl von Begehungen auch ein eventuelles Vorkommen von Offenlandarten wie z. B. das Rebhuhn entsprechend dem Leitfaden zu überprüfen.

Für die Zauneidechse wird auf S. 10 des Umweltfachbeitrages im Abschnitt „Reptilien“ dargelegt, dass laut Stadt für die Teilfläche 4 ein Zauneidechsen - Ersatzhabitat besteht, das für weitere Individuen noch aufnahmefähig ist. Für dieses Ersatzhabitat hatte die UNB nach der Umsiedlung von 37 Zauneidechsen bis zum August 2017 mit Mail vom 24.10.2018 Erfolgskontrollen ab dem Frühjahr 2019 gefordert. Dazu liegen der UNB keine Ergebnisse vor.

Die Ergebnisse der Erfolgskontrollen sind darzulegen. Je nach den Ergebnissen der oben geforderten Begehungen ist dann in Abstimmung mit der UNB zu entscheiden, ob weitere Zauneidechsen - Ersatzhabitate als CEF - Maßnahmen anzulegen sind oder ob das bereits vorhandene Ersatzhabitat tatsächlich ausreicht.

Für die gesamte Zeit der Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Sollte dennoch ein Verbotstatbestand nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten, ist bei der UNB eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG zu beantragen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes (insbes. die §§ 39, 44 und 45 BNatSchG) nicht der Abwägung unterliegen und ein Verstoß nach geltender Rechtsprechung ein Straftatbestand sein kann.

Rechtsgrundlage:

§§ 44, 45 BNatSchG

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Trotz ausführlicher rechnerischer Herleitung in der Begründung ist die Einstufung nach § 13a BauGB nicht nachvollziehbar.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Martin Eismann

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

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

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: Herr Hermann Götz

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen zum vorliegenden 1. Änderungs- und Erweiterungsentwurf des Bebauungsplans keine Bedenken.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

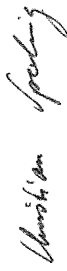
14

Fachliche Stellungnahme:

1. Der vorgelegte Entwurf trägt den Titel "Bebauungsplan Nr. 178 Gewerbegebiet Spitzacker, 1. Änderung und Erweiterung". Tatsächlich wird aber neben einer Änderung und Erweiterung des BP Nr. 178 auch der angrenzende Bebauungsplan Nr. 66 "Gewerbegebiet" geändert. Diese Verfahren sind voneinander zu trennen. Mit hinweisendem Charakter können zwar die vorgesehenen Änderungen des an den BP Nr. 178 angrenzenden Bebauungsplans Nr. 66 aufgenommen werden (Änderung der Art der Nutzung, Änderung Maß der baulichen Nutzung, zusätzlich Festsetzung zum passiven Lärmschutz von Wohnungen), aber ohne ein gesondertes Änderungsverfahren oder ggf. Aufhebungsverfahren kann keine rechtskräftige Änderung des BP 66 erfolgen. Der Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 66 kann nicht einfach in den Geltungsbereich des BP 178 aufgenommen werden.

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

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag


 Christian Sperling

Wetteraukreis, Der Kreisausschuss,
FD Kreisentwicklung
 Eingang: 11.02.2021

Beschlussesempfehlung:

zu 1: - wird zur Kenntnis genommen

zu 2: Der Anregung wird entsprochen:
 Die angeführten Hinweise werden im Bebauungsplan vollständig angeführt.

zu 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Stadt Karben geht aufgrund der Lage des Plangebietes und der vollständig gegebenen Erschließungssituation im Hinblick auf einen Anschluss von noch unbebauten Teilflächen an das bestehende Versorgungsnetz davon aus, dass die Trinkwasserversorgung sowie auch die Löschwasserversorgung im notwendigen Umfang und Wasserdruck gewährleistet werden kann.

Nachdem die Versorgungsleitungen im Bereich der Straße „Am Spitzacker“ erneuert und erhöht wurde, steht nunmehr ein Wasserdargebot von 2.000 l/min (124 cbm/h) zur Verfügung.
 Die Unterflurhydranten im Bereich „Am Spitzacker“ sind Bestand.
 Mit der gut ausgebauten Straße „Am Spitzacker“ sind Zufahrtmöglichkeiten und Aufstellflächen für die Feuerwehr gewährleistet.

zu 4: Den Hinweisen und Anregung wurde und wird Rechnung getragen:
 Im Zuge der Bestandkartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde im Bereich des Flurstückes 3/14 ein Rebhuhnrevier nachgewiesen sowie ein Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen.
 Für das Rebhuhn werden derzeit Möglichkeiten eines Ersatzlebensraumes in akzeptabler Entfernung gesucht und späterhin als vorlaufende CEF-Maßnahme festgelegt, ausgestaltet und nachhaltig gesichert.

Gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt (gemäß Vorerfahrung bezüglich des Vorkommens der Zauneidechse) aktuell ein Sammeln der aufzufindenden Tiere (über den Zeitraum des

gesamten Sommers) und eine Umsiedlung in das bestehende Ersatzhabitat im Bereich der Ackerflur westlich der Friedberger Straße (Gemarkung Okarben, Flur 7 Flste. 87/3 und 143).

Nach Erstellung eines Schutzzaunes im Frühjahr d. J. wurde, da zum Zeitpunkt Juni 2021 das Rebhuhn auf der in Rede stehenden Fläche nicht länger aufzufinden war/ist, die Fläche jüngst gemäht und mit der Sammlung der Eidechsen begonnen.

Eine fachbehördliche Zustimmung seitens der UNB zum Sammeln/Umsiedeln der Tiere liegt vor.

Auf das zuvor durch die Stadt Karben hergestellte Ersatzhabitat (s.o.) konnten bereits im Frühjahr/ Sommer 2017 insgesamt 38 Zauneidechsen umgesiedelt werden; ein Monitoringbericht vom 18.03.2020 (Ing.büro für Umweltplanung, Staufenberg) liegt der Unteren Naturschutzbehörde vor.

Das Ersatzhabitat wird aktuell für die Aufnahme weiterer Individuen vorbereitet.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird nach Fertigstellung der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Weitergehende CEF- und Pflegemaßnahmen für die benannten Tierarten werden mit der Unteren Naturschutzbehörde detailliert abgestimmt und in einer vertraglichen Vereinbarung festgelegt; zudem erfolgt eine grundbuchliche Sicherung.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgt erst zu dem Zeitpunkt, da sichergestellt ist, dass eine Umsetzung der Bebauungsplaninhalte im Bereich des vorgenannten Flurstückes 3/14 rechtskonform möglich ist.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden angeführten Maßnahmen und einer jeweiligen Vollzugskontrolle ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan und dem Inkrafttreten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

Im Bebauungsplan wird die Maßgabe bezüglich einer ökologischen Baubegleitung ergänzend festgesetzt.

zu 5: Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“, 1. Änderung und Erweiterung überplant Flächen die durch vor-

handene bzw. benachbart vorhandene Gebäude und Nutzung geprägt sind und zum großen Teil durch Bebauungspläne rechtkräftig überplant sind.

In der gegebenen, vollständig erschlossenen Lagesituation und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und ist das Plangebiet als Bestandteil des Siedlungsbereiches der Stadt Karben, Gemarkung Okarben, und dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.

Daher und mit der eindeutigen Zielsetzung einer Nachnutzung- und Nachverdichtung vorhandener Flächen- und Nutzungspotenziale erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes (Änderung/ Erweiterung) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13 und 13a BauGB.

zu 6 und 7: - wird zur Kenntnis genommen

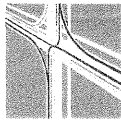
zu 8: --

zu 9: Nach den Bestimmungen des § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald (-> Zeitpunkt) und soweit (-> sachlicher und räumlicher Umfang) es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die gilt gleichermaßen auch für die Änderung eines Bebauungsplanes.

Dabei ergänzt oder ersetzt die „neue“ Planung den bislang rechtkräftigen Bebauungsplan.

Ein gesondertes Aufhebungsverfahren bedarf es nur bei der ersatzlosen Aufhebung eines Planes.

Die Bezeichnung des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird zur Klarstellung, dass auch der B-Plan Nr. 66 geändert wird, konkretisiert.



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

Magistrat der
Stadt Karben
Postfach 11 07
61174 Karben

Aktenzeichen 34c2-20-021799-BV13.3

Bearbeiter/in Regina Köper
Telefon (06051) 832 202
Fax (06051) 832 171
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de
Datum 12. Februar 2021

Bauleitplanung der Stadt Karben

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“, in der Gemarkung Okarben

Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)/BauGB

Schreiben der Planungsgruppe Seifert vom 18.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitergehende gewerbliche Entwicklungen innerhalb des Teilbereiches 1, größere Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte durch Ausweisung als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauVO innerhalb der Teilbereiche 2 und 3 sowie veränderte Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen innerhalb des Teilbereiches 4 geschaffen werden. Insgesamt ist eine Nachverdichtung und höhere Ausnutzung der vorhandenen Flächen beabsichtigt.

Die Verkehrserschließung erfolgt unverändert über die bestehende Gemeindestraße Am Spitzacker und deren Anschluss an die freie Strecke der Bundesstraße 3. Die Bundesstraße ist hier mit einer Linksabbiegespur ausgebaut.

Zu den konkreten verkehrlichen Auswirkungen der beabsichtigten Nachverdichtungen, Nutzungsdurchmischungen sowie weiterer Gewerbeflächen sind keine Angaben im Bebauungsplan vorgenommen worden. Gemäß der rechtsverbindlich zwischen der Stadt Karben und Hessen Mobil abgeschlossenen Verwaltungsvereinbarung vom 07.03.2017 / 03.04.2017 ist die Stadt verpflichtet ergänzende Maßnahmen am Knotenpunkt B3/Am Spitzacker auf eigene Kosten vorzunehmen, wenn diese erforderlich werden. Dies kann infolge der vorliegenden Bauleitplanung erschließungsbedingt im Vollzug des Bebauungsplanes bereits zum Tragen kommen.

Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew. Ausgabe 2005 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen der Bundesstraße 3 nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaustraßen der Bundesstraße 3 die Ableitung der Oberflächenwässer

der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird. Dem Straßengelände der Bundesstraße 3 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Für die geänderten Ausnutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes möchten wir ausdrücklich darauf hinweisen, dass die geltenden Anbaubeschränkungen des §9 Absätze 1, 2 und 6 Bundesfernstraßengesetz entlang der Bundesstraße 3 für alle Hochbauten, baulichen Anlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Werbeanlagen zwingend einzuhalten sind.

Wir bitten um entsprechende Aufnahme in den Bebauungsplan.

Bestehende genehmigte Gebäude und bauliche Anlagen unterliegen hierbei dem Bestandsschutz.

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 3 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Karben hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minimierung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Regina Köper

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen

Eingang: 12.02.2021

Beschlussempfehlung:

- zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Aufgrund der deutlichen Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B3 / Am Spitzacker ist davon auszugehen, dass infolge des hier vorliegenden Bebauungsplanes keinerlei ergänzenden Maßnahmen erforderlich werden.
Auf die überwiegend vorhandene Grundstücksbebauung und -nutzung wird allgemein hingewiesen.
Notwendigenfalls erfolgt nach vollständiger Inanspruchnahme aller Flächen im Gebiet „Am Spitzacker“ eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotens und eine Abstimmung mit dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement.
- zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Im Zusammenhang bzw. infolge des vorliegenden Bebauungsplanes sind voraussichtliche keine Veränderungen oder Beeinträchtigungen der Straßenentwässerungsanlagen der B 3 verbunden.
- zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als solche im Bebauungsplan ergänzend angeführt.
- zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Belange und Aspekte des Lärmimmissionsschutzes sind im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ sowie auch in der hier vorliegenden Änderung und Erweiterung berücksichtigt.
Auf die schalltechnischen Untersuchungen sowie die Ausführungen in Begründung zur hier vorliegenden Bebauungsplanänderung wird hingewiesen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert
Breiter Weg 114

35440 Linden - Leihgestirn

Aktenzeichen
Bearbeiter/in
Durchwahl
Fax
E-Mail
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum

Hardy Prison M.A.
(0611) 6906-243
(0611) 6906-137
hardy.prison@lfd-hessen.de
21.12.2020
10.02.2021

Bauleitplanung der Stadt Karben Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Am Spitzacker“

1. Änderung und Erweiterung in der Gemarkung Okarben
hier: Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 13a i.V.m. §§ 13 (2) 2 i. V. m. gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im unmittelbaren Umfeld des beplanten Gebiets sind mehrere Bodendenkmäler bekannt, darunter eine mittelalterliche Wüstung und eine römische Straßentrasse. In Absprache mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises sieht das Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalsschutzes und der Bodendenkmalpflege jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

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

2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE oder die Kreisarchäologie des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für die kostenfreie Beobachtung ist jedoch das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen
Schloss Biebrich/Ostflügel
65203 Wiesbaden
poststelle.archaeologie.w@lfd-hessen.de
https://lfd.hessen.de
T +49 611 6906-0/-131
F +49 611 6906-137



Hilfe einer flachen Baggerschaukel (Böschungshobel) bei diesen ersten Arbeiten.
3. Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 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. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber /Verursacher zu tragen (§ 18 Abs. 5 HDSchG).

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 3 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Hardy Prison M.A.
Bezirksarchäologie

Landesamt für Denkmalpflege Hessen
hessenArchäologie
Eingang: 12.02.2021

Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird entsprochen:
Die angeführten Hinweise 1 - 3 werden vollständig im Bebauungsplan angeführt.

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

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

Absender dieses Schreibens
Dr. Karl Schneider (NABU)
Erich Kästner Straße 12
61184 Karben

per Email an
mathias.rueck@seifert-plan.com

23.02.2021

Stadt Karben, Gemarkung Okarben - Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“, 1. Änderung und Erweiterung, Entwurfsstand: November 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung und die zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Die Stellungnahme ergeht im Namen des NABU, Landesverband Hessen e. V. sowie im Namen der übrigen im Briefkopf genannten Verbände, die nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannt sind.

Die Fristenüberschreitung des Verfahrens ist mit Ihnen abgestimmt. Vielen Dank dafür.

Zu dem vorgelegten BPlan 178 nehmen wir wie folgt Stellung.

Wir sehen in dem Plan in seiner aktuellen Ausgestaltung noch einiges an Klärungsbedarf und können ihm deshalb in dieser Form nicht zustimmen.

- Die Festsetzung von Solaranlagen bzw. alternativ Dachbegrünungen im Teilgelbungsbe- reich 4 wird begrüßt. Wir regen an, die Dachneigungen per Festsetzung auf <15 Grad zu beschränken, damit es tatsächlich zum Bau von Solaranlagen oder Dachbegrünungen kommt. Nach der jetzigen Festsetzung wären die Maßnahmen schon bei einer Dachnei- gung von genau 15 Grad oder mehr nicht mehr zwingend erforderlich.
- Der landschaftspflegerische Bestandsplan sollte üblicherweise zumindest im jetzigen Gelbungsbe- reich den aktuellen Zustand von Natur und Landschaft wiedergeben. Dies ist nicht der Fall. Der vorgelegte BPlan umfasst auch die Gewässerparzelle des Heitzhöfer Bachs. Sofern die festgesetzten Naturschutzmaßnahmen aus dem ursprünglichen BPlan 178 (Spitzacker, Rechtskraft seit 2017) entlang dieses Baches umgesetzt sind, sollten sie auch im Bestandsplan dargestellt werden. Gleiches gilt für die textlichen Festsetzungen unter Pkt. 8 - 10 des BPlans 178. Die Darstellung der Festsetzungen mit landschaftspfle- gerischem Inhalt aus dem BPlan 178 ist wichtig, weil das weitere Grünkonzept darauf aufbauen sollte. Wenn diese Maßnahmen nicht dargestellt werden können, müssen wir davon ausgehen, dass sie noch nicht umgesetzt sind, obwohl der BPlan 178 schon seit 2017 Rechtskraft hat.
- Die Belange des Artenschutzes sind unzureichend dargestellt. Wir fordern eine dem Ein- griff insbesondere im Teilgelbungsbe- reich 1 Rechnung tragende Erfassung der Tierwelt,

v.a. bezüglich Vögeln und Reptilien, nach den anerkannten Regeln des artenschutzrecht- lichen Fachbeitrags. Eine einmalige Begehung am 30. September 2020 mit anschließen- der Potenzialabschätzung ist dabei keineswegs ausreichend.

Zudem weisen wir auf die bei der Stadt Karben vorliegenden Unterlagen der DB AG zum Ausbau der S-Bahntrasse S6 hin. In den Unterlagen wird ein großer Teil der Flächen ent- lang der Bahn (also auch die Flächen des Teilgelbungsbe- reichs 1) mit mittlerer bis hoher Lebensraumneigung für die Zaunedeckse einstuft. Und diese Bewertung gilt für Zeiten vor, während und nach Abschluss der S-Bahn Baumaßnahme.

Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags müssen in den BPlan eingear- beitet werden. Das Verlangen auf einzelne Baugenehmigungsverfahren, wie gemäß den Textfestsetzungen/ Nachrichtliche Übernahmen Pkt. 1.4.4 vorgesehen, kann zu Proble- men führen, die einem potenziellen Bauherren allein aufgrund des Studiums des BPlans i.d.R. nicht bewusst sind: Wenn sich nämlich herausstellt, dass zeitaufwändige CEF- Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden müssen oder wenn Artenschutzbelange nur sehr schwer oder gar nicht zu überwinden sind. Hier sollte der Plangeber bereits eine verlässliche Vorab-Einschätzung getroffen haben, die über eine Potenzialabschätzung hinausgeht. Ggf. sollten bereits im Zuge des Bauleitplanverfah- rens CEF-Maßnahmen realisiert werden. Mit den Verweisen unter Pkt. 1.4.4 der Festset- zungen ist es u.E. nicht getan.

Unter Punkt 5.2 der Begründung wird ausgesagt, dass sich gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB kein Kompensationserfordernis ergibt. Dies ist nicht zutreffend: Der § 13a (2) Nr. 4 BauGB bezieht sich nämlich auf den § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB. Unter dieser Nr. 1 werden Pläne mit geplanten Grundflächen von weniger als 20.000 m2 erfasst. Der vorlie- gende BPlan lässt aber Grundflächen von mehr als 20.000 m2 zu - vgl. Begründung Kap. 5.1, 5. Absatz. Damit gilt § 13a (1) Satz 2 Nr. 2. Darauf nimmt § 13a (2) Nr. 4 BauGB aber nicht Bezug. Folglich ist gemäß § 1a (3) Satz 1-5 das Kompensationserfordernis für den BPlan 178 erste Änderungen darzulegen und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu er- stellen.

Nach unserer Überzeugung wäre es auch nicht nachvollziehbar, wenn ca. 16.000 m2 bester Boden, auf dem sich in Teilen durchaus ökologisch interessante Flächen entwi- ckelt haben, erstmals als Gewerbefläche genutzt und weitgehend versiegelt werden soll, ohne dass adäquate Ausgleichsleistungen zu erbringen sind.

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

Wir weisen des Weiteren auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C

2424/15.N, hin, wonach Festsetzungen von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken nur mög- lich sind, wenn diese dinglich gesichert sind. Etwaige vertragliche Regelungen müssen den gemeindlichen Gremien bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Ohne Erfüllung dieser Anfor- derungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam.

Schließlich machen wir Sie darauf aufmerksam, dass die nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz an- erkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse des Verfahrens zu benachrichtigen sind.

Mit freundlichen Grüßen

gez

Dr. Karl Schneider

Dr. Karl Schneider (NABU Karben)

Birgit Scharnagl (BUND OV Karben/Niddatal)

NABU Karben, Naturschutzverbände

Eingang: 23.02.2021

Beschlussempfehlung:

zu 1: Die Zielsetzung wonach geeignete (d.h. flache/ flach geneigte Dachflächen) als Potenzial für eine soweit als möglich vollflächige Begrünung genutzt werden sollen, ist mit der getroffenen Festsetzung deutlich fixiert.

Im Hinblick auf z.B. eine Solarenergienutzung wird auf die einschlägigen Bestimmungen (Gebäudeenergiegesetz u.a.m.) hingewiesen.

zu 2: Die landschaftspflegerische Bestandsaufnahme im hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren „beschäftigt sich“ natürlich im Wesentlichen mit den Teilflächen im Bereich derer bislang kein Baurecht vorliegt (Teilgebungsbereich 1 (Flst. 3/14)) und die Belange von Boden, Natur und Umwelt besonders zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus wird auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 178 verwiesen.

zu 3 und 4: Die Hinweise und Ausführungen werden umfassend zur Kenntnis genommen; der Anregung wird durch die laufende artenschutzrechtliche Prüfung entsprochen.

Im Zuge der Bestandkartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde im Bereich des Flurstückes 3/14 ein Rebhuhnrevier nachgewiesen sowie ein Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen.

Für das Rebhuhn werden derzeit Möglichkeiten eines Ersatzlebensraumes in akzeptabler Entfernung gesucht und späterhin als vorlaufende CEF-Maßnahme festgelegt, ausgestaltet und nachhaltig gesichert werden.

Gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt (gemäß diesbezügliche Vorerfahrung) aktuell ein Sammeln der aufzufindenden Tiere (über den Zeitraum des gesamten Sommers) und eine Umsiedlung in das bestehende Ersatzhabitat im Bereich der Ackerflur westlich der Friedberger Straße (Gemarkung Okarben, Flur 7 Flste. 87/3 und 143).

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird nach Fertigstellung der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Weitergehende CEF- und Pflegemaßnahmen für die benannten Tierarten werden mit der Unteren Naturschutzbehörde detailliert abgestimmt und in einer vertraglichen Vereinbarung festgelegt; zudem erfolgt eine grundbuchliche Sicherung.

zu 5: Dem Hinweis wird dahingehend Rechnung getragen, dass die Ausführungen in der Begründung zum Aspekt „kein Kompensationserfordernis“ bzw. der diesbezüglich detaillierten Bestimmung des § 13a BauGB korrigiert und klargestellt werden:

Mit der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Gewerbegebietes“ und des Bebauungsplanes Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ ergeben sich keinerlei Änderungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

Alle Festsetzungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne, die durch die hier vorliegende Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen sind, gelten im Übrigen vollumfänglich weiter; die Eingriffs-Ausgleichs-Problematik ist insofern abgearbeitet.

Baurecht entsteht durch die hier vorliegende Bauleitplanung erstmals nur im Bereich des Teilgebungsbereiches 1:

Mit einer Gesamtfläche von 20.870 m² und einer festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m². Damit gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe die (hier) zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

zu 6 - 8: Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.

matthias.rueck@seifert-plan.com

Von: Heidi Koppe <Heidi.Koppe@deutschebahn.com>
Gesendet: Freitag, 26. März 2021 10:00
An: matthias.rueck@seifert-plan.com
Cc: Rona Caspari
Betreff: WG: Bauleitplanung Stadt Karben

Hallo Herr Rück,

wir haben Ihre heutige Mail erhalten.

Leider liegt uns bisher keine offizielle erneute Bauanfrage über DBImm vor.

In den Plänen, die Sie uns am 17.12.2020 zugesendet haben, sind alle Planungen aus dem Projekt S6 2. Baustufe berücksichtigt worden.
Von daher können wir seitens des Projektes S6 2. Baustufe Ihrer Bauanfrage mit den genannten Planunterlagen grundsätzlich zustimmen.

Bitte prüfen Sie nochmals Ihren Verteiler.

Die DB AG hat eine benannte Stelle, bei welcher Bauanträge eingereicht werden müssen.

Freundliche Grüße

Heidi Koppe
Teilprojektleiterin
Technik S-Bahn Frankfurt–Friedberg 2. BS (I.NI-MI-N-S)

DB Netz AG
Hahnstraße 49, 60528 Frankfurt a. Main

z. Zt. Baubüro S6
Homburger Landstr. 465a
60433 Frankfurt a. Main
Mobil: 0151 50 300 234

MS Teams: [Chat](#) | [Call](#)

Von: Heidi Koppe
Gesendet: Donnerstag, 17. Dezember 2020 13:44
An: 'matthias.rueck@seifert-plan.com' <matthias.rueck@seifert-plan.com>
Betreff: AW: Bauleitplanung Stadt Karben

Hallo Herr Rück,

der Bauantrag muss offiziell bei der DB AG eingereicht werden, wie es bisher geschehen ist.
Danach bekomme ich die Unterlagen zur Prüfung und Stellungnahme.

Ich habe die Dateien zur Durchsicht an Frau Caspari vorab weitergeleitet.

Freundliche Grüße

Heidi Koppe
Teilprojektleiterin

Technik S-Bahn Frankfurt–Friedberg 2. BS (I.NI-MI-N-S)

DB Netz AG
Homburger Landstr. 465a
Container Außenstelle DB Netz
60433 Frankfurt a. Main
Mobiltelefon: 0151 50 300 234

MS Teams: [Chat](#) | [Call](#)

Von: matthias.rueck@seifert-plan.com <matthias.rueck@seifert-plan.com>
Gesendet: Donnerstag, 17. Dezember 2020 13:39
An: Heidi Koppe <Heidi.Koppe@deutschebahn.com>
Betreff: WG: Bauleitplanung Stadt Karben

Bauleitplanung der Stadt Karben

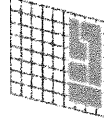
Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“.

- 1. Änderung und Erweiterung in der Gemarkung Okarben
 - ♦ hier: Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen TÖB
- gem. § 13a i.V.m. §§13 (2) 2 i.V.m. § 4 (2) BauGB

s. Anlagen

Mit freundlichen Grüßen
M. Rück

Dipl.-Geogr. / Stadtplaner Matthias Rück
PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern
Tel.: 06403/ 9503- 21 Fax: 06403/ 9503- 30
e-mail: matthias.rueck@seifert-plan.com
Internet: www.seifert-plan.com



[Pflichtangaben anzeigen](#)

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier:
<http://www.deutschebahn.com/de/konzern/datenschutz>

DB Netz AG, Frankfurt/ M.
Eingang: 26.03.2021

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.