

Karben, 14.12.2022

Federführung: Fachbereich 1 Zentrale Dienste, AZ.: 1.0/020.00 Bearbeiter: Hans-Jürgen Schenk Verfasser Hans-Jürgen Schenk	Vorlagen-Nummer: FB 1/680/2021-2026
--	--

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	19.12.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	08.02.2023	
Stadtverordnetenversammlung	10.02.2023	

Gegenstand der Vorlage

Ausbau der Grundschule in Kloppenheim;
hier: Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen dem Wetteraukreis und der Stadt Karben

Beschlussvorschlag:

Die der Vorlage beigegefügte öffentlich-rechtliche Vereinbarung (Stand: 14.12.2022) zwischen dem Wetteraukreis und der Stadt Karben über den Ausbau der Grundschule im Stadtteil Kloppenheim wird beschlossen.

Sachverhalt:

Stadt Karben und Wetteraukreis stimmen darüber überein, notwendige Schulbauinvestitionen durch den Kreis weiterhin in enger Zusammenarbeit gemeinsam zu gestalten.

Die große Dynamik – die stetig steigende Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum der letzten 5 Jahre - hatte bereits zur Folge, bisherige Schulbauplanungen im Ortsteil Kloppenheim durch Stellung einer zusätzlichen Schulcontaineranlage (öffentlich-rechtliche Vereinbarung vom 01.12.2020 zwischen Stadt Karben und Wetteraukreis) zu ergänzen.

Zudem wird erwartet, dass sich der städtebauliche Wachstumstrend auch zukünftig in Karben im Einzugsgebiet der Metropolregion Rhein-Main weiter fortsetzen wird. Letztlich muss durch den Kreis angestrebt werden, dass neue Schulbauten auf ausreichend großen Grundstücken errichtet werden, die über ausreichende Reserven bei weiter steigenden Raumprogrammanforderungen verfügen. Gleichmaßen muss der Kreis als zuständiger Schulträger Wechselwirkungen zahlreicher Infrastrukturbedarfe im Bildungswesen mehrere nebeneinander liegender Schulbezirke im Blick behalten. Durch die hohe Wohnungsbautätigkeit im Karbener Stadtgebiet insgesamt ist zusätzlich der Bedarf für einen weiteren Verkehrsübungsplatz in der Region entstanden.

Die beengte Schulanlage an der Frankfurter Straße 13 mit einer Grundstücksgröße von rd. 2.650 qm muss aktuell, trotz mehrfach durchgeführter Überplanungsanstrengungen, als nicht mehr auskömmlich erweiterbar und damit als nicht zukunftsfähig bewertet werden.

Der Kreis wird deshalb an seinen ursprünglichen begonnenen Ausbauplanungen am bisherigen Schulstandort nicht weiter festhalten. Stadt Karben und Wetteraukreis streben vor diesem Hintergrund an, eine neue Grundschule an anderer Stelle in Kloppenheim zu errichten.

Der Kreis mit seinem Haushaltsplan 2022ff bereits die entsprechende Weichenstellung als zuständiger Schulträger eingeleitet.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: €

HH 2023		Produkt:	
Bisher angeordnet und beauftragt		Kostenstelle: Sachkonto:	
Noch verfügbar		I-Nr	
Sofern der Planansatz überschritten wird, ist unter Sachverhalt bzw. Begründung ein Deckungsvorschlag anzugeben			
Bei Aufträgen ab 10.000 € ist das Formular "Erfassung Bestellungen / Aufträge" beizulegen (gilt nicht für Eigenbetriebe).			
Bei Aufträgen ab 50.000 € ist das Formular „Folgekostenberechnung“ beizulegen.			

Darstellung der Folgekosten:

Anlagenverzeichnis:

Entwurf öff.-rechtl. Vereinbarung Stand 20.12.2022

(Stand: 20.12.2022)

Vertrag über den weiteren gemeinsamen Ausbau der Grundschule in Kloppenheim

(öffentlich-rechtliche Vereinbarung)

zwischen
Friedberg,

dem Wetteraukreis, Europaplatz, 61169

vertreten durch den Kreisausschuss,
dieser vertreten durch Herrn Landrat Jan
Weckler und
Herrn Kreisbeigeordneten Matthias Walther,
nachfolgend „Kreis“ genannt,

und

der Stadt Karben, Rathausplatz 1, 61184 Karben,
vertreten durch den Magistrat,
dieser vertreten durch Herrn Bürgermeister
Guido Rahn und
Frau Erste Stadträtin Heike Liebel,
nachfolgend „Stadt“ genannt.

Präambel

Die beiden Parteien, Wetteraukreis und Stadt Karben, stimmen darüber überein, notwendige Schulbauinvestitionen durch den Kreis weiterhin in enger Zusammenarbeit gemeinsam zu gestalten. Die große Dynamik – die stetig steigende Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum der letzten 5 Jahre – hat bereits zur Folge gehabt, bisherige Schulbauplanungen im Ortsteil Kloppenheim durch Stellung einer zusätzlichen Schulcontaineranlage – Öffentlich-rechtliche Vereinbarung vom 01.12.2020 zwischen Stadt und Kreis– zu ergänzen. Zudem wird erwartet, dass sich der städtebauliche Wachstumstrend auch zukünftig in Karben im Einzugsgebiet der Metropolregion Rhein-Main weiter fortsetzen wird. Letztlich muss durch den Kreis angestrebt werden, dass neue Schulbauten auf ausreichend großen Grundstücken errichtet werden, die über ausreichende Reserven bei weiter steigenden Raumprogrammanforderungen verfügen. Gleichmaßen muss der Kreis als zuständiger Schulträger Wechselwirkungen zahlreicher Infrastrukturbedarfe im Bildungswesen mehrere nebeneinander liegender Schulbezirke im Blick behalten. Durch die hohe Wohnungsbautätigkeit im Karbener Stadtgebiet insgesamt ist zusätzlich der Bedarf für einen weiteren Verkehrsübungsplatz in der Region entstanden.

Die beengte Schulanlage an der Frankfurter Straße 13 mit einer Grundstücksgröße von rd. 2.650qm muss aktuell, trotz mehrfach durchgeführter Überplanungsanstrengungen, als *nicht mehr auskömmlich erweiterbar* und damit als *nicht zukunftsfähig* bewertet werden. Der Kreis wird deshalb an seinen ursprünglichen begonnenen Ausbauplanungen am bisherigen Schulstandort nicht weiter festhalten (vgl. Beschlusslage des KT vom 16.12.20 zur Investitionsplanung 2020 bis 2024 auf Grundlage der Beschlussempfehlung im HFP in der Sitzung vom 10.12.2020). Beide Parteien streben vor diesem Hintergrund an, eine neue Grundschule an anderer Stelle in Kloppenheim zu errichten. Der Kreis hat nach Haushaltsantrag am 03.12.2020 mit seinem Haushaltsplan 2022ff bereits die entsprechende Weichenstellung als zuständiger Schulträger eingeleitet.

§ 1 Wesentlicher Vertragsgegenstand

Der Kreis errichtet als Bauherr am Schulstandort in Karben-Kloppenheim eine neue Grundschule mit Verkehrsübungsplatz auf dem städtischen Grundstück Flur 7, Flurstück 51/7 (Gemarkung Kloppenheim) *Am Hang*. Die Stadt stellt eine noch zu vermessende Teilfläche von rund 7.500 qm im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages unentgeltlich dem Kreis für den Schulbetrieb zur Verfügung.

§ 2 Leistungen der Stadt

- (1) Die Stadt Karben schafft zur Errichtung einer neuen Grundschule bis Ende 2023 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen. Die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche für die Zweckbestimmung notwendiger Schulgebäude und Außenbereiche soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 231 "Kindergarten, Schul- und Sportgelände - Am Hang" - im südlichen Gemarkungsbereich von Kloppenheim - die Grundstücksgröße von rund 7.500 qm erreichen.
- (2) Die Stadt errichtet auf ihre Kosten eine neue Sporthalle in Kloppenheim. Die Fertigstellung wird bis zum Schuljahresbeginn 2027/2028 angestrebt. Die Sporthalle muss fußläufig gut von Lehrkräften und der Schülerschaft vom neuen Grundschulstandort erreichbar sein. Der Fußweg *Schulgelände zur Sporthalle* darf eine Entfernung von 900m nicht übersteigen. Der Fußweg muss befestigt ausgebaut und gut ausgeleuchtet sein.
- (3) Die Stadt betreibt und unterhält die zukünftige neue städtische Sporthalle in Kloppenheim. Für die Durchführung des zukünftigen Schulsportbetriebs (07.30 Uhr bis 17.15 Uhr) ist der Umfang mindestens eines Hallenfeldes - zur Orientierung dient die Hallengröße eines abtrennbaren Hallenbereiches einer DIN-3-Feld-Halle - dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Die Stadt stellt die komplette Sporthalle zusätzlich im vollen Umfang für bis zu zwei Schulveranstaltungen an den Wochenenden

jährlich unentgeltlich zur Verfügung. Für deren terminliche Planung sollte zwischen der Stadt und der Schulleitung gewöhnlich eine Vorlaufzeit von mindestens drei Monaten eingehalten werden. Die Planungshoheit für Schulveranstaltungen an Wochenenden obliegt der Schulleitung unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Vereinssports, insbesondere des höherklassigen Sportbetriebs.

- (4) Die Stadt unterstützt den Kreis nach Inbetriebnahme der neuen Grundschule bei der zukünftigen Vermarktung dann nicht mehr benötigter Schulgrundstücke an der Frankfurter Straße 13, indem die Stadt ein Änderungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplans in die Wege leitet.

§ 3 Leistungen des Kreises

- (1) Der Kreis errichtet als Bauherr auf seine Kosten im Rahmen seiner baulichen Standards eine neue Grundschule als Ersatzbau für die derzeitige Grundschule/Schulanlage an der Frankfurter Straße 13 mit einem Verkehrsübungsplatz. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme der neuen Grundschule wird bis zum Schuljahresbeginn 2027/2028 angestrebt. Der Kreis betreibt und unterhält die Schule dauerhaft. Nach Inbetriebnahme der neuen Grundschule wird der alte Schulstandort an der Frankfurter Straße 13 entwidmet und aufgegeben. Es besteht ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem geplanten Neubau und der Aufgabe des alten Schulgrundstücks.
- (2) Der Kreis trägt die anteiligen Kosten der Bauleitplanung, die zur Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechts mit Zweckbestimmung Grundschule bei der Stadt ausgelöst werden. Sollten im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 231 "Kindergarten, Schul- und Sportgelände - Am Hang" mehrere Planungsziele realisiert werden, sind die Kosten der gesamten Bauleitplanung anteilig der insgesamt überplanten Flächen mit Zweckbestimmung Schule und den anderen Flächen entsprechend aufzuteilen. Die zu tragenden Kosten der Bauleitplanung werden durch den Kreis nach Vorlage prüffähiger Rechnungen an die Stadt rückerstattet.
- (3) Der Kreis trägt anteilige Investitionskosten der Stadt Karben für die Errichtung einer neuen Sporthalle, in Anlehnung an fiktive Baukosten für eine DIN-Einfeld-Sporthalle, in Höhe von maximal 2,4 Mio. EURO (brutto). Die Auszahlung der Kreismittel erfolgt in 2 gleichen Raten vorbehaltlich der Haushaltsgenehmigung. Die erste Rate wird bei Baubeginn fällig, die zweite Rate nach Inbetriebnahme.

(4) Der Kreis trägt anteilige Betriebskosten der neuen Sporthalle der Stadt nach dem Schlüssel der Aufteilung der nachgewiesenen Nutzungsstunden *Schulsport zu Vereinssport* für ein Hallenfeld. Ferner soll bei der Betriebskostenabrechnung gelten:

1. Die Belegungsplanung ist vor Inbetriebnahme der Sporthalle erstmals gemeinsam festzulegen und kann bei Bedarf jährlich unter Einhaltung eines zeitlichen Vorlaufs von sechs Monaten angepasst werden.
2. Sollte die Sporthalle neben den gewöhnlichen Funktionen, die an eine Trainingsstätte allgemein gerichtet werden können, mit weiteren Funktionen z.B. als Mehrzwecksportstätte und Versammlungsstätte mit Kantinenbetrieb oder zusätzlichen Vereinsräumen ausgeführt werden (= Schaffung zusätzlicher Verbraucher), so sind mit entsprechend geeigneten Messstellen diese gesonderten Verbraucherkosten bei den Betriebskosten vor Abrechnung der Betriebskosten mit dem Kreis in Abzug zu bringen. Im Streitfall sind die vollständigen Betriebskosten und alle Zählerstände der Rechnungsperiode offen zu legen.
3. Zu den Betriebskosten zählen die in Anlehnung der zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrags gültigen II. BV (2. Berechnungsverordnung), §27 Anlage 3, inklusive der Kosten für Hausmeisterdienste sowie die Gebäudereinigung.
4. Bei der Abrechnung anteiliger Kosten für Hausmeisterdienste und die Gebäudereinigung für die Sporthalle soll der Maßstab der Kosten zu Grunde gelegt, die beim Kreis für seine im Eigentum befindlichen Sporthallen im Vergleichsjahr entstanden sind. Im Streitfall werden beide Parteien ihre Kalkulation offen legen, um eine verbindliche Einigung auf der operativen Verwaltungsebene herbeizuführen.
5. Kosten für Abschreibung sowie für kalkulatorische Kosten werden gegenseitig nicht verrechnet.
6. Der Kosten- und Rechnungsabwicklung für die Betriebskosten liegt das Geschäftsjahr zu Grunde.
7. Die Betriebskosten werden für das Geschäftsjahr zur Vereinfachung von Verwaltungsabläufen in zwei Raten fällig, die erste Jahresrate zum 01.04. und die zweite Rate zum 01.10. Im ersten Jahr der Inbetriebnahme kann vom festgelegten Rhythmus der Zahlungen abgewichen werden.

(5) Der Kreis entrichtet eine einmalige Zahlung in Höhe von 250.000. EURO für den Erwerb neuer Grundstücksflächen für den städtischen Sportstättenbau an die Stadt, weil diese bisherige Sportflächen zu Gunsten des angestrebten Schulneubaus aufgibt. Die Zahlung des Kreises an die Stadt wird zum 01.07.2023 vorbehaltlich der Haushaltsgenehmigung fällig. Für den Fall, dass der Kreis wegen der fehlenden Haushaltsgenehmigung zum vereinbarten Zeitpunkt seiner vereinbarten

Zahlungsverpflichtung nicht entsprechen kann, verzichtet die Stadt auf jedwede Zinsforderungen bis zum späteren Zahlungszeitpunkt.

- (6) Der Kreis stellt dauerhaft sicher, dass die verkehrliche Andienung des Verkehrsübungsplatzes über Busse zur Entlastung der schmalen Straße AM HANG über den großen P+R Platz östlich der Bahngleise (Linie S6, Main-Weser-Bahn) erfolgt.

§ 4 Grundstücksübertragung / Erbbaurecht

Die Stadt überträgt die neuen Grundstücksflächen mit Zweckbestimmung Schule bis spätestens zur Inbetriebnahme der neuen Schulgebäude unentgeltlich und lastenfrei an den Kreis. Die Vermessungskosten bzw. alle Kosten im Zusammenhang mit einem Grundstücksgeschäft trägt der Kreis.

§ 5 Zweckbindungsfrist

Sollte die Stadt durch gesetzliche Aufgabenstellungen zukünftig verpflichtet sein, die Nutzungsmöglichkeiten der gemeinsam finanzierten Sporthalle dauerhaft einschränken zu müssen oder eine Nutzung für den Schulsport durch das städtische Handeln dauerhaft unmöglich werden, so rückvergütet sie die in § 3, Absatz 3 geleisteten, anteiligen Kreisinvestitionskosten zum Restbuchwert ohne Berücksichtigung zusätzlicher Zinszahlungen ab dem Zeitpunkt der Einschränkung. Als Zweckbindungsfrist wird ein Zeitraum von 40 Jahren bei linearer Abschreibung angenommen.

§ 6 Regelung zu bisherigen Vereinbarungen

Der vorliegende Öffentlich-rechtliche Vertrag ersetzt die geschlossene Öffentlich-rechtliche Vereinbarung vom 14.01.2016. Die Vereinbarung vom 14.01.2016 wird durch die Unterzeichnung dieses Vertrags gegenstandslos. Beide Parteien verzichten ferner wechselseitig auf Kostenrückerstattung und Rückabwicklung bisheriger Handlungen, die durch die alte Vereinbarung vom 14.01.2016 und Folgevereinbarungen für den bisherigen Schulstandort bis zum 31.08.2021 ausgelöst wurden. Dies beinhaltet auch bereits vollzogene Grundstücksgeschäfte am Schulstandort Kloppenheim.

§ 7 Schlussbestimmungen

Sofern eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam ist oder wird oder dieser Vertrag lückenhaft ist, soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Parteien sind vielmehr gegenseitig verpflichtet, alsbald die unwirksamen Bestimmungen durch eine wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung zu ersetzen bzw. den Vertrag zu ergänzen.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Friedberg,

.....
Jan Weckler
Landrat

DS

.....
Matthias Walther
Erster Kreisbeigeordneter

Karben,

.....
Guido Rahn
Bürgermeister

DS

.....
Heike Liebel
Erste Stadträtin

Karben, 13.01.2023

Federführung: Fachbereich 5 Stadtplanung, AZ.: Bearbeiter: Nadine Velte Verfasser: Nadine Velte	Vorlagen-Nummer: FB 5/686/2021-2026
--	--

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	23.01.2023	
Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur	07.02.2023	
Stadtverordnetenversammlung	10.02.2023	

Gegenstand der Vorlage

Bauleitplanung der Stadt Karben,
B-Plan Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher", Gemarkung Petterweil;
hier: Beschluss der Abwägung der erneuten Offenlage sowie der erneuten
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten Offenlegung und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher", Gemarkung Petterweil, wurden allen Stadtverordneten und dem Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur zur Kenntnis gegeben und eingehend beraten.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die als Anlage beigefügte Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat erstmals in ihrer Sitzung am 20.05.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ in der Gemarkung Petterweil gebilligt und die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Offenlage fand im Zeitraum vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 statt. Die amtliche Bekanntmachung der Offenlegungsfrist erfolgte am 12.02.2022. Im Rahmen der Offenlage kamen Hinweise und Anregungen, welche im Zuge der Abwägung berücksichtigt wurden und zu weiteren Planänderungen führten.

Dabei wurden insbesondere die Themen

- Höhenentwicklung der Baukörper,

- Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen (inkl. Stützmauern),
- Einfriedungen und Bodenfreiheit,
- Freiflächen- und Dachbegrünung,
- Photovoltaik/Solarthermie,
- Brauchwassernutzung,
- Insektenfreundliche Beleuchtung,
- Innere Erschließung,
- sowie die Beteiligung von HessenMobil an Bauantragsverfahren

weiter ausgearbeitet bzw. in die Festsetzungen übernommen.

Aufgrund der durchgeführten Änderungen des Bebauungsplanentwurfes, wurde eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich. Die Durchführung der erneuten Beteiligung wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 23.09.2022 beschlossen und im Zeitraum vom 17.10.2022 bis zum 16.11.2022 durchgeführt.

Die bei der Offenlegung und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind gem. § 3 und § 4 BauGB durch die STVV zu prüfen und abzuwägen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: €

HH 2020		Produkt:	
Bisher angeordnet und beauftragt		Kostenstelle: Sachkonto:	
Noch verfügbar		I-Nr	
Sofern der Planansatz überschritten wird, ist unter Sachverhalt bzw. Begründung ein Deckungsvorschlag anzugeben			
Bei Aufträgen ab 10.000 € ist das Formular "Erfassung Bestellungen / Aufträge" beizulegen (gilt nicht für Eigenbetriebe).			
Bei Aufträgen ab 50.000 € ist das Formular „Folgekostenberechnung“ beizulegen.			

Darstellung der Folgekosten:

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Abwägung erneute Offenlage B-Plan 235 „Nördlich der Fuchslöcher“

Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Petterweil
 - *Bebauungsplan Nr. 235 „Nördliche der Fuchslöcher“*
 - hier: *erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/ TÖB*
 gem. § 4a (3) i. V.m. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Stellungnahmen im Rahmen der o.a. Verfahrensschritte

(TÖB- Anschreiben vom 07.10.2022, öff. Auslegung 17.10. – 16.11.2022)

ohne Anregungen und Hinweise:

- Bundesamt fIUd der Bundeswehr
- Avacon Netz GmbH
- Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV)
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
- Stadt Nidderau, Der Magistrat
- Stadt Friedrichsdorf, Der Magistrat
- LA f. Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie

Eing.datum

12.10.2022
 12.10.2022
 13.10.2022
 17.10.2022
 14.03.2022
 03.11.2022
 16.11.2022

mit Anregungen und Hinweisen:

- Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen
- Regionalverband FrankfurtRheinMain
- BUND, LV Hessen / Naturschutzverbände
- Hessen Mobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement
- Regierungspräsidium Darmstadt
- Hessen Mobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement
- Wetteraukreis, Der Kreisanschluss

Eing.datum

28.10.2022
 09.11.2022
 11.11.2022
 15.11.2022
 17.11.2022
 22. + 25.11.2022
 23.11.2022

Beschlussempfehlungen

**zu eingegangenen Hinweisen und Anregungen im Rahmen der
Beteiligungsverfahren gemäß § 4a (3) i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

(TÖB- Anschreiben vom 07.10.2022, öff. Auslegung 17.10. – 16.11.2022)



**LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN**
Körperschaft des öffentlichen Rechts

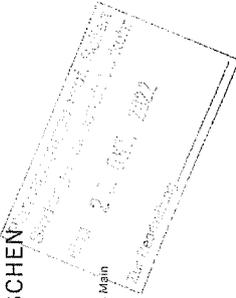
Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
als Vertreter der Stadt Karben
Breiter Weg 114

35440 Linden - Leiligestern

Max-Willner-Haus
Hebelstraße 6
60318 Frankfurt am Main
Telefon 069 444049
Telefax 069 431455
E-Mail: info@lvjh.de

25. Oktober 2022
Dr. W. / de



**Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Petterweil
Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ in der Gemarkung Petterweil
Hier: erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / TÖB gem. § 4a (3)
i. V. m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 07.10.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit haben wir am 13. Mai 2020 unsere Stellungnahme abgegeben,

wiederholen den Inhalt und werden von der Möglichkeit der Einsichtnahme keinen Gebrauch
machen. Fotokopie der genannten Schreiben ist anliegend zu Ihrer gefl. Kenntnisnahme
nochmals beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN

i. d. B. Tesler
(Prof. Dr. K. Werner)

Anlage



**LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN**
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

PLANUNGSGRUPPE Prof. Dr. SEIFERT
als Vertreter der Stadt Karben
Breiter Weg 114

35440 LINDEN

Max-Willner-Haus
Hebelstraße 6
60318 Frankfurt am Main
Telefon 069 444049
Telefax 069 431455
E-Mail: info@lvjh.de

13.05.2020
Dr. W. / de

**Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Petterweil
Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“**

**Hier: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/ TÖB gem. §§ 3 (1)
und 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 08.05.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,
unter den Bedingungen, dass

- 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten
nicht in den Bebauungsplan einbezogen und
- 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder
sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung
gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem
Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen
Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen
anfallen können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche
bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland
auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN



(Prof. Dr. K. Werner)

Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen
Eingang: 28.10.2022

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen. Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

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

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Dipl.-Geogr. Krauß
Ihre Nachricht: 07.10.2022
Unser Zeichen: Sp

Ansprechpartnerin: Frau Schaper
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1544
Telefax: +49 69 2577-1547
schaper@region-frankfurt.de

8. November 2022

Karben 6/22/Bp
Erneute Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher"
in Karben - Ortsteil Petterweil
Stellungnahme gem. § 4a (3) i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Der oben genannte Bebauungsplan entspricht inhaltlich der 5. Änderung des Regionalplanes/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS/RegFNP 2010) der Stadt Karben „Nördlich der Fuchslöcher“.

Der abschließende Beschluss für diese 5. Änderung des RPS/RegFNP 2010 der Stadt Karben wurde in der Verbandskammer am 25.08.2021 gefasst und mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger Hessen vom 21.03.2022 rechtswirksam.
Die geänderte Darstellung wird in der Aktualisierung des RPS/RegFNP 2010 Anfang 2023 erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christiane Schaper
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Regionalverband FrankfurtRheinMain Telefon: +49 69 2577-0
Postfach 16 info@region-frankfurt.de
60329 Frankfurt am Main www.region-frankfurt.de

Commerzbank ICAAN D1559 5007 00 10 0006 7359 00
BIC: COMDE33HAN

Frankfurter Sparkasse
IBAN: DE15 2505 0201 0010 1029 02
BIC: HELA2531

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Eingang: 09.11.2022

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise und Informationen werden umfassend zur Kenntnis genommen.

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
Dieter Nölle (BUND)
Schloßstraße 72
61184 Karben

Email an matthias.nueck@seifert-plan.com
CC Stadt Karben (Julia.Birkner@karben.de)

11. November 2022

B-Plan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ (6,54 ha) der Stadt Karben, Gemarkung Pettenweil. Ihr Schreiben vom 07.10.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die zur Verfügung gestellten Unterlagen.
Die Stellungnahme ergeht im Namen des BUND, Landesverband Hessen e. V.
sowie im Namen der im Briefkopf genannten Verbände, die nach § 3 Umweltrechts-
behelfsgesetz anerkannt sind.

Wir haben beim erneut vorgelegten B-Plan Nr. 235 der Stadt Karben, Gemarkung
Pettenweil, „Nördlich der Fuchslöcher“ immer noch Bedenken. Zwar sind erfreu-
licherweise nun doch einige unserer Anregungen aus der letzten Stellungnahme vom
März 2022 aufgegriffen worden (insbesondere hinsichtlich Klimaschutz und Wasser-
haushalt), gleichwohl sehen wir weiteren Verbesserungsbedarf.

- Der im 1. Bauabschnitt geplante Entzug weiterer ca. 3,7 ha Ackerland von hoher
bis sehr hoher Bodenfruchtbarkeit (Schwarzerde) verschärft die Lage unserer
Bauern hier in Karben weiter – es sei an die anstehenden ebenfalls flächeninten-
siven Bauleitplänen „Am Warthweg“ (ca. 13 ha brutto) und „Brunnenquartier“
(ca. 8 ha brutto) erinnert. Die im 2. Bauabschnitt vorgesehenen über 2,5 ha nörd-
lich der Sauerbornstraße werden z. Zt. als Pferdehof genutzt. Es steht zu be-
fürchten, dass nach Aufgabe dieses Standortes anderswo erneut für diese Nut-
zung Ackerland in Anspruch genommen wird.
- Zur Reduzierung des Verlustes an Ackerflächen fordern wir, die im Regionalen
Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-
Main als Ziel Z 3.4.1-9 verbindlich eingeführten Dichtevorgaben voll auszuschoöp-
fen. In diesem Falle also mindestens 45 WE/ha, da Pettenweil nicht mehr als
ländlicher Siedlungstyp angesehen werden kann. Dieser eher dünn besiedelte
Siedlungstyp ist in der hinteren Wetterau oder im Vogelsberg noch denkbar, nicht
aber im Speckgürtel um Frankfurt. Die aktuelle intensive Diskussion um den
großflächigen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen durch neue Wohn- und

Gewerbegebiete erfordert in jedem Einzelfall eine verschärfte Prüfung der grund-
sätzlichen Notwendigkeit des Vorhabens und eine ausführliche Begründung für
das angestrebte Maß der baulichen Nutzung. Die jetzt gemäß Kap. 2.2.1 ange-
dachten 30-35 WE/ha sind entschieden zu wenig.

Für die Beurteilung des Umgangs mit den vorhandenen straßenbegleitenden He-
cken beiderseits der Sauerbornstraße müssen wir die „Entwurfsplanung zur Ge-
staltung und dem Ausbau der Sauerbornstraße (mit Kreisverkehrsplatz)“ unbe-
dingt einsehen, weil z.B. im Nutzungskonzept der Verkehrstechnischen Untersu-
chung (Kap. 4, Seite 6) die landschaftsbildprägende Hecke südlich der Sauer-
bornstraße erfreulicherweise in weiten Teilen erhalten bleibt. Die vorgenannte
Entwurfsplanung ist gemäß Kap. 2.6 der Begründung Bestandteil des Abwä-
gungsmaterials zum Bebauungsplan.

Leider konnten wir dieses Abwägungsmaterial in keinem der angegebenen
Downloadbereiche (Stadt Karben, Planungsbüro Seifert) finden...

Die in Kap. 4.6 der Begründung beschriebene und zeichnerisch festgesetzte
„großzügige Festsetzung eines Einfahrtsbereiches“ entlang der Sauerbornstraße
muss konkreter gefasst werden, um möglichst große Abschnitte der straßenbe-
gleitenden Hecken erhalten zu können. Entsprechend der vorliegenden Festset-
zung (nur zeichnerisch) wäre es möglich, dass für jedes Baugrundstück auch
mehrere Einfahrten angelegt werden.

Wenn die Einfahrten nicht ganz konkret je Grundstück zeichnerisch festgesetzt
werden sollen/können, fordern wir, dass in den textlichen Festsetzungen ein Pas-
sus eingefügt wird, der regelt, dass je Baugrundstück nur 1 Einfahrt mit einer Ge-
sambreite von maximal 3,5 m errichtet werden darf. Üblicherweise werden Ein-
fahrten auch immer so organisiert, dass sie zwei Grundstücke erschließen. Damit
wird Versiegelungsfläche eingespart.

Grundsätzlich geben wir zu bedenken, dass die Einfahrtsbereiche südlich der
Sauerbornstraße ein Konfliktpotenzial bergen, weil sie den Radweg kreuzen
müssen. Wenn die Einfahrtsbereiche auch der Ausfahrt dienen sollten, erhöht
sich der Konflikt, weil die vorhandene Hecke die Sicht für die/den Ausfahrende(n)
deutlich einschränkt. Eine Beseitigung der Hecke aus „Sicht-Gründen“ lehnen wir
ab, weil es eine alternative, eintrifftvermeidende Erschließungsmöglichkeit gibt.
Wir sehen es weiterhin als geboten, dass die Hecke südlich entlang der Sauer-
bornstraße als „zu erhalten“ festgesetzt wird. Mit der oben beschriebenen Text-
festsetzung (je Baugrundstück 1 Einfahrt mit einer Gesamtbreite von maximal 3,5
m) ist es dann zulässig, die Hecke an einigen wenigen Stellen auch zu beseiti-
gen.

Die Argumentation in Kap. 4.10, 2. Absatz, warum keine „Erhaltungsfestsetzun-
gen“ getroffen werden, ist nicht nachvollziehbar. Wo ist der Zusammenhang zwi-
schen der geplanten Erschließung Sauerbornstraße, der angestrebten Sied-
lungsdichte (35 WE/ha) und den fehlenden Erhaltungsfestsetzungen?

Der Anteil an den besonders flächenintensiven Einfamilienhausgrundstücken
(WA3) ist zwar in der neuen Entwurfsfassung reduziert worden, unseres Erach-
tens aber immer noch zu groß. Im Vergleich der Flächen für alle Wohngebiete
WA1 – WA3 (zusammen 40.647 m²) beanspruchen die Flächen WA3 15.202 m²
= 37,4 %, die Flächen WA1+WA2 zusammen 25.445 m² = 62,2 %. Da das
Wohnraumangebot insbesondere in WA1 deutlich größer ist als in WA3, wird
deutlich, dass mit dem freistehenden Einfamilienhausbau kein sparsamer Um-
gang mit Grund und Boden möglich ist.

In Kap. 3 der Begründung, letzter Absatz, ist festgehalten, dass „eine weitere Er-
höhung der baulichen Dichte grundsätzlich anzustreben ist“. Wir fordern, dass

3

4

angesichts der großstädtischen Lage von Karben-Petterweil und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden grundsätzlich eine Siedlungsdichte von 45 WE/ha angestrebt wird (vgl. Dichtevorgaben RegFNP 2010).
Das westlich angrenzende Wohngebiet mit Einfamilien- und Reihenhäusern, das vor ca. 40 Jahren entwickelt wurde, kann heute nicht mehr als Maßstab für das Maß der baulichen Nutzung herangezogen werden.

Die im jetzigen Entwurf erstmals verbindlichen Festsetzungen zu Dachbegrünungen, Photovoltaik und Regenwassernutzung als Brauchwasser werden ausdrücklich begrüßt.

Wir fordern weiterhin, die Ortsrandeinzünungen zu ergänzen. Ziel sollte eine komplette Einzünung des zukünftigen Ortsrandes im Süden, Osten und Norden sein. Es erschließt sich uns nicht, warum entlang der Ostgrenze auf den Gemeinbedarfs- und den Bauverbotsflächen keine Bepflanzungsvorschriften erlassen werden.

Sämtliche Flächen für Ortsrandeinzünungen sollten dabei als städtische Grundstücke im Grundbuch geführt werden, um die Pflanzmaßnahmen auch dauerhaft zu sichern. Sollte dies nicht gewünscht sein, verweisen wir auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N (vgl. vorletzten Absatz in dieser Stellungnahme, Stichwort „dingliche Sicherung“). Die Einzünungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebiets sollten auf den Verkehrsflächen im Plangebiet Baumpflanzungen zeichnerisch und/ oder textlich festgesetzt werden.

Die geplanten Maßnahmen (CEF) zum Schutz der Rauchschaalweiben im 2.BA werden vom Grundsatz her begrüßt – gleichwohl sehen wir die Maßnahmen kritisch, weil eine erfolgreiche Umsiedlung von Rauchschaalweiben einige Jahre dauern kann und nicht zwingend von Erfolg gekrönt sein muss. Wenn der neue Stall nicht entsprechende Mikrohabitate anbietet, werden die Rauchschaalweiben ihn nicht annehmen (bei den Mehlschaalweiben ist eine solche Umsiedlung viel einfacher, weil sie an ihr Bruthabitat geringere Ansprüche stellen).

Bis die Umsiedlung nachgewiesenermaßen geklappt hat, ist die Einbeziehung der bestehenden Rauchschaalweiben-Bruthabitate in das BPlan-Gebiet und ihre Umwandlung in ein Wohngebiet zurecht ausgeschlossen.

Es versteht sich von selbst, dass ein kompletter Abzug der Rauchschaalweiben nicht der Zielsetzung der CEF-Maßnahme entspricht.

Wir fordern, dass über die Ergebnisse des Rauchschaalweiben-Monitorings jährlich zu berichten ist und bitten darum, in diese Berichterstattung einbezogen zu werden (nur die Karbener Naturschutzverbände NABU und BUND).

Wir weisen darauf hin, dass die geplante Verlagerung des Reiterhofs - Kap. 5.3 Neubau von Stall- und Wirtschaftsgebäude im nordöstlichen Anschluss des Plangebietes – zu Konflikten mit der geplanten Wohnbebauung führen kann, weil mit deutlichen Geruchsbelästigungen zu rechnen ist. Wenn aber die neuen Stallungen deshalb weiter entfernt vom BPlan-Gebiet errichtet werden, ist die Rauchschaalweiben - CEF-Maßnahme mit noch größeren Fragezeichen zu versehen.

Wir begrüßen die Festsetzung 5.3, wonach "Steingärten" sowie Flächenabdeckungen mit Holzschnitzeln unzulässig sind. Wir gehen davon aus, dass die Stadt Karben dieses Verbot auch konsequent durchsetzt.

Die Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung wird begrüßt.

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 Pflanzgebieten auf Privatgrundstücken nur möglich sind, wenn diese dinglich gesichert sind. Etwaige vertragliche Regelungen müssen den gemeindlichen Gremien bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam.

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

Mit freundlichem Gruß

gez.

Dieter Nölle (BUND)
Dr. Karl Schneider (NABU Karben)

BUND, LV Hessen + anerkannte Naturschutzverbände

Eingang: 11.11.2022

Beschlussempfehlung:

zu 1: Eine sehr wesentliche bundes- und landespolitische Zielsetzung und Aufgabenzuweisung an die kommunale Ebene ist eine (nach Möglichkeit) hinreichende Wohnraumversorgung der Bevölkerung unter Berücksichtigung der regionalen und örtlichen Wohnbedürfnisse.

Die Situation auf dem hessischen Wohnungsmarkt verschärft sich stetig weiter, was in den umliegenden Städten und Gemeinden von Frankfurt am Main bzw. in der Metropolregion in noch gesteigertem Umfang der Fall ist.

Wohnraumknappheit ist ein Dauerthema in FrankfurtRheinMain.

Der anhaltend hohen bzw. steigenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sowie Miet- und Eigentumswohnraum auch im Bereich der Stadt Karben soll u.a. durch die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken am Ostrand des Stadtteiles Petterweil Rechnung getragen werden.

Dies ausgehend von der Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche am Ostrand von Petterweil im Regionalen Flächennutzungsplan 2010. Obgleich die Stadt Karben in den letzten Jahren bereits einige Gebiete entwickelt und Grundstücke für den Wohnungsbau bereitgestellt hat, verfügt die Stadt Karben über keine eigenen Neubaugrundstücke mehr. Es liegt jedoch eine erhebliche Anzahl an konkreten Interessenbekundungen bezüglich der Errichtung bzw. dem Erwerb von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften sowie zahlreiche Anfragen nach Mietwohnraum vor, darunter auch viele Bürger aus Petterweil.

Die vorstehend angeführten Zielsetzungen sind gemäß den Bestimmungen des Abwägungsgebotes des § 1 (7) BauGB in Gegenüberstellung mit sonstigen öffentlichen und privaten Belangen zu gewichten und abzuwägen.

Entsprechendes erfolgte bereit im Zuge der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes, die, nach Genehmigung durch das

Regierungspräsidium Darmstadt, mit Datum vom 21.03.2022 rechts-wirksam wurde.

Während im Teilbereich südlich der Sauerbornstraße durch lediglich einen veränderten Flächenzuschnitt (Flächentausch) die Dartstellungen „Wohnbaufläche“ und „Fläche für Landbewirtschaftung“ flächenmäßig im Saldo unverändert bleiben, erfolgt für die Fläche nördlich der Sauerbornstraße ein Flächenausgleich gemäß der entsprechenden Richtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain: Als Ersatz für die künftige Wohnbaufläche erfolgt in der Gemarkung Okarben eine „Rückwidmung“ der bislang dargestellten gewerblichen Baufläche in „Fläche für die Landbewirtschaftung“ in einem flächenmäßigen Umfang von rd. 3,3 ha.

Eine mutmaßliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Ackerland) für die ersatzweise Errichtung von landwirtschaftlichen Stallanlagen ist einer Abwägung im Rahmen des hier in Rede stehenden Bebauungsplanverfahrens nicht zugänglich.

Seitens der Landwirtschafts-Fachbehörde (Fachstelle Agraraufgaben beim Wetteraukreis) wurden zum hier vorliegenden Bebauungsplan keine Bedenken vorgebracht.

zu 2: Der Zielsetzung Z3.4.1-9 des Regionalplanes Südhessen (2010) bezüglich der Einhaltung der vorgegebenen Dichtevorgaben wird, natürlich unter der notwendigen Mitberücksichtigung sonstiger städtebaulicher Aspekte, soweit als möglich Rechnung getragen.

Aufgrund der rahmensetzenden Funktion des Bebauungsplanes sind die vorgegebenen Dichtewerte auf dieser Planungsebene nur als Näherungswert zu beurteilen und können, je nach tatsächlicher baulicher Umsetzung und Realisierung auf den Grundstückflächen variieren.

Nach den Planungsleitlinien des § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung insbesondere zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund diese Prämissen und unter Orientierung an der örtlich vorhandenen Nachfrage verfolgt der Bebauungsplan die Bereitstellung bzw. die Ermöglichung einer gewissen Vielfalt an

Wohnformen; auch dabei müssen weitere Aspekte der Stadtstruktur und -gestaltung berücksichtigt werden.

Durch die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt (als zuständige Fachbehörde) wurden zum Bebauungsplan keine Bedenken vorgebracht.

zu 3: Wie in der Begründung angeführt und mit der Fachbehörde (Hessen Mobil) diskutiert und abgestimmt, soll und wird die Sauerbornstraße Erschließungsfunktion für die unmittelbar nördlich und südlich angrenzenden Baugrundstücke übernehmen. Die Straße soll späterhin den Charakter einer innerörtlichen Sammel- und Erschließungsstraße erhalten.
Zur Dokumentierung dessen erfolgt im Bebauungsplan vom westlichen Geltungsbereichsrand bis zur geplanten Straßenaufweitung zum Kreisverkehrsplatz nördlich wie südlich der Straße die großzügige Festsetzung eines „Einfahrtbereiches“. Dies, da auf der Grundlage des Bebauungsplanes nicht beurteilt werden kann, wo und in welcher Anzahl Grundstückzufahrten realisiert werden; dies betrifft im besonderen Maß die südwestlich an die Sauerbornstraße angrenzende Fläche, im Bereich derer die Errichtung von Mehrfamilienhäusern beabsichtigt ist. Vor dem Hintergrund dessen ist (ungeachtet der straßenbautechnischen Entwurfsplanung) die Festsetzung zur Erhaltung der Heckenstrukturen entlang der Sauerbornstraße nicht möglich.

Da insbesondere aus artenschutzrechtlichen Gründen (§ 39 BNatSchG) eine Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01.10. - bis 28.02. vorgenommen werden kann, wurde bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eine Rodungsgenehmigung für den gesamten Bereich entlang der Sauerbornstraße beantragt. Eine tatsächliche Beseitigung von Gehölzen erfolgt jedoch ausschließlich im unabdingbar notwendigen Umfang.

zu 4: Über die Ausführungen unter Pkt. 2 (auf die ausdrücklich hingewiesen wird) hinaus, muss auf die Planungshoheit der Stadt sowie die Maßgaben des „Belangekataloges“ des § 1 Abs. 6 BauGB verwiesen werden: Die vorliegende Planung verfolgt demgemäß die Zielsetzung einerseits einer nachfrageorientierten Bereitstellung von Bauflächen (zahlreiche Interessenten bezügl. der Grundstücksflächen für den Eigenheimbau (Ein-/ Zweifamilienhaus)) sowie andererseits der Schaffung einer Angebotspalette von verdichtenden Bebauungs-/ Gebäudetypen, um den

unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und der unterschiedlichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bevölkerung Rechnung tragen. Die Ansprüche vormaliger Grundstückseigentümer bezüglich Flächentausch/ Rückübertragung von Grundstücksfläche ist ebenfalls zu berücksichtigen.

zu 5: - wird zur Kenntnis genommen

zu 6: Mit der Zielsetzung einer umfangreichen Wohnraumschaffung auf der zur Verfügung stehenden Fläche (vgl. Pkte. 2 + 4) erfolgt keine Flächenfestsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Eine Grundstücks- und Ortsrandbegrünung wird mit der verbindlich festgesetzten Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen verfolgt.

zu 7: Die Hinweise werden unter Verweis auf die konkrete Erschließungs- und Straßenplanung zur Kenntnis genommen. Im Rahmen dessen sind die Herstellung von Baumscheiben und die Anpflanzung von Bäumen standortkonkret vorgesehen.

zu 8: Es wird auf das, im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ausgearbeitete Maßnahmen-Konzept (CEF) bezüglich des Schutzes und der sukzessiven Umsiedlung der Rauchsqualbenpopulation sowie die diesbezüglichen intensiven und fortlaufenden Abstimmungen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis hingewiesen.

Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird durch mehrmalige fachguterachterliche Begehungen im Jahr sowie ein jährliches Monitoring begleitet, das der zuständigen Fachbehörde vorgelegt wird.

Naturschutzverbände können sich diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde ins Benehmen setzen.

zu 9: Der angeführte Sachverhalt ist dem Planungsträger hinreichend bekannt und wird im weiteren Planungsprozess einer rechtskonformen Lösung zugeführt.

zu 10 - 12: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Während die naturschutzrechtliche Kompensation im erforderlichen Umfang im Rahmen einer vorlaufenden Ökokontomaßnahme der Stadt

Karben und auf kommunaler Grundstücksfläche erfolgt und insofern „gesichert“ ist, dient die Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen der Eingriffsminderung und Gebietsdurchgrünung. Aufgrund dessen und der unmittelbaren Rechtsverbindlichkeit der auf Grundlage des Bauordnungsrechts getroffenen Festsetzung ist diesbezüglich eine dingliche Sicherung nicht erforderlich.

14: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die Abwägungsergebnisse werden selbstverständlich zu gegebener Zeit entsprechend mitgeteilt.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Gelnhausen



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

Magistrat der
Stadt Karben
Postfach 11 07
61174 Karben

Aktenzeichen

34c2-20-018026-BV13.3Ho

Bearbeiter/in

Annalena Hofmann

Telefon

(06051) 832 169

Fax

(06051) 832 171

E-Mail

annalena.hofmann@mobil.hessen.de

Datum

15. November 2022

Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher", im Stadtteil Petterweil
erneute Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4a (3) BauGB und Offenlage
gemäß §3(2) BauGB i.V.m. §4(2) BauGB

gemeinsame Besprechung am 26.09.2019 bei Hessen Mobil Gelnhausen
Schreiben der Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert vom 08.05.2020
unsere Stellungnahme vom 24.06.2020, Az.: 34c2-20-018026-BE13.01.2
Schreiben der Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert vom 11.02.2022
Unsere Stellungnahme vom 25.03.2022, Az. 34c2-20-018026-BV13.3
Schreiben der Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert vom 07.10.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit möchten wir Sie um eine Fristverlängerung bezüglich der oben aufgeführten Bauleitplanung -Bebauungsplans Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ - bis zum 25.11.2022 bitten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Annalena Hofmann

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Gelnhausen
Eingang: 15.11.2022

Beschlussempfehlung:

Der Bitte um Fristverlängerung wird bzw. wurde mit Schreiben (Email) vom 16.11.2022 entsprochen.

Hessen Mobil
Gulenbergstraße 2-4
63571 Gelnhausen
mobil.hessen.de

Telefon: (06051) 832 0
Fax: (06051) 832 171
US-ID/Nr.: DE911700237
BIC: HELADEF33XXX

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
SI-Nr.: 043229005901
IBAN-Nr.: DE07 5005 0000 0001 0005 12

Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
EORI-Nr.: DE163547

MA

Regierungspräsidium Darmstadt

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Karben
Rathausplatz 1
61186 Karben

Unser Zeichen:
Dokument-Nr.:
Ihre Ansprechpartnerin:
Zimmernummer:
Telefon/Fax:
E-Mail:
Datum:

RPDA - Dez. III 31.2-51 d 02.14/35-2020/3
2022/199847
Martina Dickel-Liebers
3.017
06151 12 8924/ +49 611 327642283
Martina.Dickel-Liebers@rpd.hessen.de
17. November 2022

**Bauleitplanung der Stadt Karben, Gemarkung Petterweil
Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“
Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
Schreiben der Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert vom 7. Oktober 2022
Meine Stellungnahme vom 24. März 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,
aus **regionalplanerischer** Sicht sowie aus Sicht der **oberen Naturschutzbehörde** ver-
weise ich auf meine Stellungnahme vom 24. März 2022.

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

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 Be-
bauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist
und eine ausreichende Löschwassermerge bereitgestellt werden kann.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt
Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do.
Freitag
8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon:
Telefax:
06151 12 0 (Zentrale)
06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbefreiungen:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im
Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen
Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassun-
gen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrier-
wirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder ggf. erforderliche Wasserhaltungen.

Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu ge-
bildet 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 ge-
kennzeichnet werden.

2. Grundwasserschutz

Wie in der Begründung des B-Plans ausgeführt, liegt das Plangebiet in der Qualitativen
Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirktes (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 Bauleitpla-
nung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbe-
hörde.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den geplanten Bebauungsplan keine
Bedenken.

Kommunales Abwasser

Meine Forderungen aus der Stellungnahme vom 24. März 2022 wurden in den Unterla-
gen zur erneuten Offenlage berücksichtigt. Gegen den Bebauungsplan bestehen daher
keine Bedenken.

Hinweise:

Aufgrund der Erweiterung des Einzugsgebietes der ARA Karben ist die Aktualisierung
der Schmutzfrachtmuldenberechnung SMUSI erforderlich.

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in
das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z. B.
aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis.

Nachsorgender Bodenschutz

Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Gebiet in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Weiterarraumes vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAitBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

In diesem Zusammenhang verweise ich nochmals auf die Nachforschungspflichten, wie sie sich aus dem Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, St.Anz. 19/2002 S. 1753 ergeben.

Vorsorgender Bodenschutz

Im Umweltbericht werden die Belange des Bodenschutzes erläutert und behandelt.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen auf den Boden genannt. Zur Kontrolle und als Nachweis ist eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 zu installieren. Das Bauland wird treuhänderisch geplant und erschlossen. Der Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben sollte insbesondere durch die Kommune bei der Erschließung berücksichtigt werden, da diese eine Vorbildfunktion besitzt.

Die Bodenkundliche Baubegleitung sollte schon bei der Erschließung des Plangebiets durch die Kommune eingebunden werden, da sonst ein Bodenmanagementkonzept/-plan im Rahmen des Bebauungsplans nur schwer realisierbar ist.

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

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar. Aus den oben genannten Gründen bitte ich daher die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

Abfallwirtschaft West

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Gegen die vorgesehene Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass es zu möglichen Emissionen (Staub, Geruch, Lärm) vom nördlich gelegenen Pferdehof sowie der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle kommen kann, solange diese noch bestehen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens der Übungsbetrieb der Feuerwehr genau betrachtet und beurteilt werden muss, da die Überschreitung der immissionsrichtwerte an den benachbarten Wohngebäuden nicht auszuschließen ist.

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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Martina Dickel-Uebers

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDoc) 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://mp-darmstadt.hessen.de/planning/bauleitplanung>

13

Regierungspräsidium Darmstadt

Eingang: 24.03.2022

Beschlussempfehlung:

zu 1: - wird zur Kenntnis genommen

zu 2.1: Auf Grundlage der heutigen Druck- und Lieferleistungen an den Anbindepunkten des Versorgungsnetzes für das Neubaugebiet ist eine hinreichende Wasserversorgung grundsätzlich gegeben. Die erforderliche Löschwassermenge kann über das Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Ein Bedarfs- und Versorgungsnachweis erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der laufenden Erschließungsplanung.

Eine Notwendigkeit für weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan besteht nicht.
Über die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von PKW-Stellplätzen, privaten Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen und sonstige funktionsbedingte Nebenflächen hinaus, sind keine Festsetzungen zur Versickerung getroffen.

Im Bebauungsplan ist die Sammlung in Retentionszisternen und gedrosselte Abführung von auf den Grundstücksflächen anfallendem Niederschlagswasser verbindlich festgesetzt. Zudem wird eine verbindliche Festsetzung zur Brauchwassernutzung ergänzt.
Auf die Vorgaben des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und 37 (4) Hess. Wassergesetz ist zudem im Bebauungsplan explizit hingewiesen.

zu 2.2 u. 2.3: - wird zur Kenntnis genommen

zu 2.4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:

Im Rahmen der Vorplanung wurde die vorhandene Schmutzfrachtberechnung der Stadt Karben bewertet. Trotz der vorgenommenen Vergrößerung der Gesamtfläche des Neubaugebietes auf insgesamt rd. 6,5 ha ist die Entwässerung im Mischsystem möglich. Die zulässigen Entlastungswerte an der Entlastungsanlage B 15 werden demnach eingehalten. Auf Grund der Abweichungen von Fläche und

Versiegelungsgrad ist die Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI-Berechnung) zu aktualisieren und ggfls. die Einleiterlaubnis der Entlastungsanlage zu ändern. Dies erfolgt in konkreter Abstimmung mit den Stadtwerken Karben.

zu 3: Die Hinweise und Ausführungen werden umfassend zur Kenntnis genommen. Sowohl im Teilbereich südlich der Sauerbornstraße als auch im nördlichen Teil wurden jeweils 6 Bohrungen gesetzt (STREIM Bodengutachter, Frankfurt/M., Juni 2020); bei der Durchmusterung der Proben wurden keinerlei Kontaminationen festgestellt.

Während südlich der Sauerbornstraße Bodenbelastungen aufgrund der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung weitestgehend auszuschließen sind, erfolgte im Nordteil (ehem. Gärtnerei, Pferdehof) ergänzend eine Orientierende umwelttechnische Untersuchung (STREIM Bodengutachter, Frankfurt/M., 28.09.2021): Im Rahmen derer wurden insgesamt 18 Bohrungen gesetzt; im Ergebnis sind die Parametergrenzwerte Wirkungspfad „Boden-Nutzpflanze“ und Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ eingehalten. Einzige Mischproben waren auf die Parameter des Wirkungspfades „Boden-Mensch“ zu untersuchen (STREIM Bodengutachter, Frankfurt/M., 25.10.2021): Im Ergebnis sind alle Prüfwerte für Wohngebiete eingehalten.

Der angeführte Hinweis bezüglich der Mitteilungspflicht im Falle des Auffindens von schädlichen Bodenveränderungen wird als solcher im Bebauungsplan ergänzend angeführt.

zu 4: Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung unter Beachtung der Bestimmungen des BauGB und der sonstigen einschlägigen Bestimmungen abgearbeitet.

Private Vorhabenträger und Bauherrn werden bezüglich der Maßgaben und Bestimmungen zum vorsorgenden Bodenschutz umfassend informiert.

In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes grundsätzlich angeführt.

zu 5: --

14

zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den angeführten Sachverhalten wird im weiteren Planungsprozess sowie im Zuge der Vorhabenrealisierung in rechtskonformer Art und Weise nachgegangen.

zu 7: Der Bitte wird zu gegebener Zeit natürlich entsprochen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Gelnhausen



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 66556 Gelnhausen

Magistrat der
Stadt Karben
Postfach 11 07
61174 Karben

Aktenzeichen 34c2-20-018026-BV13.3Ho

Bearbeiter/in Annalena Hofmann
Telefon (06051) 832 169
Fax (06051) 832 171
E-Mail annalena.hofmann@mobil.hessen.de

Datum 22. November 2022

Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 235 "Nördlich der Fuchstöcher", im Stadtteil Peterweil
erneute Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4a (3) BauGB und Offenlage
gemäß §3(2) BauGB i.V.m. §4(2) BauGB
gemeinsame Besprechung am 26.09.2019 bei Hessen Mobil Gelnhausen
Schreiben der Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert vom 08.05.2020
unsere Stellungnahme vom 24.06.2020, Az.: 34c2-20-018026-BE13.01.2
Schreiben der Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert vom 11.02.2022
Unsere Stellungnahme vom 25.03.2022, Az. 34c2-20-018026-BV13.3
Schreiben der Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert vom 07.10.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit nehmen wir erneut zu dem Bebauungsplan aus straßenrechtlicher Sicht die Kreisstraße 9 betreffend wie folgt Stellung:

Wir weisen darauf hin, dass Baumpflanzungen aus Verkehrssicherheitsgründen einen Mindestabstand zum befestigten Fahrbahnrand der klassifizierten Straße gemäß der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme - RPS 2009, aber mindestens 4,50m vom befestigten Fahrbahnrand (der jeweils größere Abstand ist maßgebend) einhalten müssen und ausschließlich der Unter- und Erhaltungslast der Stadt / Investor / Bauherr obliegen. Alle Bepflanzungen parallel der klassifizierten Straße sind regelmäßig zu pflegen. Dabei sind aus Verkehrssicherheitsgründen das seitliche Lichtraumprofil zur klassifizierten Straße dauerhaft freizuhalten und durch entsprechende Festsatzung zu gewährleisten. Alle erforderlichen Pflege- und Läuterungsmaßnahmen an Bepflanzungen haben vom Baugrundstück aus zu erfolgen.

Es ist sicher zu stellen, dass die zur Einfriedung verwendeten Hecken an der Kreisstraße 9 regelmäßig zurückgeschnitten und die anfallenden Grünabfälle entsorgt werden. An der freien Strecke der K9 dürfen die erforderlichen Rückschnitt- und/oder Unterhaltungsarbeiten an den Bepflanzungen nur vom Plangrundstück aus erfolgen. Dies ist in jedem Falle aus Verkehrssicherheitsgründen sicherzustellen.

Hessen Mobil
Guldenbergstraße 2-4
63571 Gelnhausen
mobil.hessen.de

Telefon: (06051) 832 0
Fax: (06051) 832 171
USH-Nr.: DEB11700237
BIC: HELADEF333

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
St-Nr.: 043222603501
IBAN-Nr.: DE87 5005 0000 0001 0005 12
EORI-Nr.: DE1653547

Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

2/ Hinsichtlich der Punkte 3.3 und 5 der getroffenen textlichen Festsetzungen zur zulässigen Nutzung von erneuerbaren Energien und Freiflächenbeteiligung bitten wir aus Verkehrssicherheitsgründen ergänzend festzusetzen, dass die Anlagen, die der Kreisstraße 9 zugewandt werden entsprechend nur in blendfreier Ausführung zulässig sind.

3/ Dem Punkt 1.4.3 der textlichen Festsetzungen wird widersprochen. Gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz Bauliche Anlagen an Straßen dürfen bauliche Anlagen jeglicher Art, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, nicht errichtet werden. Nach § 23 Abs. 8 HStVG können im Einzelfall Ausnahmen vom Bauverbot zugelassen werden, wenn die Durchführung der Vorschriften zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit diese Abweichung erfordern.
Für ggf. erforderliche Stützmauern im Bereich der Bauverbotszone der Kreisstraße 9 sind stichhaltig begründete Unterlagen Hessen Mobil zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit vorzulegen.

4/ Aus Verkehrssicherheitsgründen und unter Verweis auf §23 HStVG ist in dem südlichen und nördlichen Ast des Kreisverkehrsplatzes das bereits festgesetzte Zufahrtsverbot bis auf mindestens 20 m jeweils ins Plangebiet hinein zu verlängern.

5/ Hinsichtlich der im Süden des Geltungsbereichs getroffene Wegeanschluss/Verbindung zur Ysenburger Straße ist sicherzustellen, dass sich keine Schleichverkehre über den umliegenden Wirtschaftsweg (Ysenburger Straße) von und zur Kreisstraße 9 einstellen können.

6/ Die bereits überarbeiteten Straßenbautechnischen Entwurfsunterlagen über den erforderlichen Ausbau der Kreisstraße 9 liegen derzeit Hessen Mobil zur erneuten fachtechnischen Prüfung vor. Anhand der genehmigungsfähigen Unterlagen wird die zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen der Stadt Karben und dem Straßenbaustraßenführer der K9 abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung dann durch Hessen Mobil erarbeitet (vgl. unsere zurückliegenden Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens).

7/ Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Kreisstraße 9 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.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Annalena Hofmann

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen

Eingang: 22.11.2022

Beschlussempfehlung:

zu 1: Die Hinweise und Ausführungen werden umfassend zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan als solchem besteht kein Handlungsbedarf.

zu 2: Der Anregung wird entsprochen.

zu 3: Der Anregung wird dahingehend Rechnung entsprochen, dass die Festsetzung III 1.4.3 ersatzlos gestrichen wird; es gelten die Festsetzung III 1.3 sowie die Bestimmungen des Hess. Straßengesetzes.

zu 4: Der Anregung wird entsprochen.

zu 5: Der Anregung wird im Zuge der Planrealisierung nachgegangen werden.

zu 6 u. 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Kreisausschuss
Fachdienst Kreisentwicklung

Besucherschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden

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

Fax / PC-Fax 06031 83-914100
Zimmer-Nr. 120
Aktenzeichen 60228-22-TÖB
Sprechzeiten

Datum 15.11.2022

Az.:	60228-22-TÖB-
Vorhaben:	(Aktenzeichen bitte immer angeben) Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) - Nr. 235 "Nördlich der Fuchsischer" in Karben, Gem. Petterweil -
Gemarkung:	Petterweil
Flur:	2
Flurstück:	80/1

Sehr geehrte Damen und Herren,
nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

Fst 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten
Ansprechpartnerin: Frau Stefanie Klüngenhöfer

1. Einwendungen und Bedenken bestehen aus den eingereichten Planungsunterlagen aus dem straßenverkehrsrechtlichen Bereich. Hier sollte der Verkehr auf der B 3 im Auge behalten werden, da mit großer Voraussicht die zukünftigen Anwohner auf diese auffahren bzw. von dieser abfahren werden.
So ist heute bereits der Knotenpunkt (Kreuzung BBW) südlich der Abfahrt Petterweil an seiner Auslastungsgrenze. Daher ist hier auch das Augenmerk auf die Signalisierung im Bereich der Kreuzung K 9/B 3 hinsichtlich des zukünftig zu erwartenden Verkehrs zu richten.
So wäre evtl. ein Ausbau der Abbiegespur für Petterweil auf der B 3 von Norden kommend sinnvoll, da die abbiegenden Fahrzeuge derzeit noch mit den geradeaus fahrenden

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten haben wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.
Informationen zum Datenschutz erfahren Sie über die Datenschutzhilfe unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de
Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg
Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF331
USC-IDNr.: DE11292443
Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0050 0011 2196 09
SWIFT-BIC PBNKDE33XXX
www.wetteraukreis.de

Fahrzeugen sich eine Spur teilen und durch eine stärkere Frequentierung davon auszugehen ist, das der Verkehr in seinem Fluss weiter gebremst wird.

- 2. Anregungen
Der bauliche oder signaltechnische Ausbau der einzelnen Verkehrsknoten im Bereich Petterweil.

Fst 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene
Ansprechpartner: Herr Heiko Kleckhäfer

Hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Einwendungen.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege
Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Gegen den vorgesehenen Planungen werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege sind korrekt

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

Fst 2.3.6 Brandschutz
Ansprechpartner: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

In dem Abwägungsergebnis zum B-Planverfahren im März 2022 wurden die Anforderungen der notwendigen Löschwasserversorgung gewürdigt. Die Menge von 1.600 l/min über 2 Stunden bei 1,5 bar wurde durch das Abwägungsergebnis bestätigt.

Fst 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege
Ansprechpartnerin: Frau Clara Guckentheil

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
Die in den Planungsunterlagen enthaltenen Vermeidungs-, Verminderungs- und CEF-Maßnahmen sind vollumfänglich einzuhalten und durch die festgesetzte ökologische Baubegleitung und im Rahmen des beschlossenen Monitorings zu überwachen.

Der bodenkundliche Fachbeitrag kommt zu dem Schluss, dass für den nördlichen Bereich des Bebauungsplans keine zuverlässige Quantifizierung des Bodeneingriffs möglich ist. Für den südlichen Bereich wird jedoch ein Ausgleichsbedarf von 32,235 Bodenwerteinheiten (BWE) ermittelt. Da kein anderweitiger Ausgleich für das Schutzgut Boden vorgesehen ist, verweisen wir erneut auf die Möglichkeit der Umrechnung der Bodenwerteinheiten in Biotopwertpunkte (BWP). Da der Eingriff in das Schutzgut Boden

18

im vorliegenden Fall nicht auf andere Weise kompensiert werden kann, lässt sich über diese Umrechnung der Ausgleich für das Schutzgut Boden über den naturschutzrechtlichen Ausgleich erbringen. Das HMUKLV hat dazu folgende Formel vorgeschlagen: $BWE \text{ pro ha}/15^*3 = BWP/m^2$. Auf Nachfrage beim HLNUG wurde uns mitgeteilt, dass zur Umrechnung zurzeit Vorschläge existieren, die sich im Bereich von $BWE*2.000 = BWP$ bis $BWE*8.000 = BWP$ bewegen. Da die von uns bisher herangezogene Formel der Umrechnung $BWE*2.000 = BWP$ entspricht und sich damit am unteren Ende des diskutierten Bereichs bewegt, ist das berechnete Kompensationsdefizit von 473.715 BWP um das zusätzliche Kompensationsdefizit von 32.511 $BWE*2.000 = 65.022,0$ BWP zu ergänzen, da der Eingriff in das Schutzgut Boden nicht auf andere Weise kompensiert werden kann. Insgesamt ergibt sich damit ein Kompensationsdefizit von 473.715 BWP + 65.022 BWP = 538.737 BWP.

Rechtsgrundlage:

§ 44 BNatSchG, Hessische Kompensationsverordnung

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Es ist sehr zu begrüßen, dass in dem Bebauungsplan Vorgaben zur Beleuchtung, zur Dachbegrünung, zur Bodenfreiheit von Einfriedungen und zur Vermeidung von Schottergärten getroffen werden.

Wir bitten darum, dass die Berichte der Ökologischen Baubegleitung sowie die Monitoringberichte der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises vorgelegt werden. Die vertraglichen Regelungen, die neben dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Angaben zu den vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen enthalten, sind unmittelbar nach Vertragsabschluss der Unteren Naturschutzbehörde in Kopie vorzulegen. Zudem bitten wir um Mitteilung über die Grundbucheinträge zur Sicherung der CEF-Maßnahmen.

Wir weisen auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N, hin, wonach die vertraglichen Regelungen über Ausgleichsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses den Gremien vorliegen müssen. Weiterhin sind Festsetzungen von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken nur möglich, wenn diese dinglich gesichert sind. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf § 2 Abs. 1 Kompensationsverordnung in der Fassung vom 26.10.2018: Die Verfügbarkeit der Kompensationsflächen sowie deren Sicherung in funktionaler und rechtlicher Hinsicht ist (im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB) nachzuweisen.

Wir regen an, die zu errichtenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten. Diese Arten leiden in Folge von Gebäudesanierungen zunehmend unter dem Verlust von Nistgelegenheiten. Insbesondere künstliche Fledermausquartiere sind im konkreten Fall zu empfehlen, um den Verlust möglicher Quartiere auszugleichen. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können diese Nisthilfen optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassaden integriert werden.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans ist ein Abbuchungsantrag für die benötigten Ökopunkte mit Angabe der verwendeten Maßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Wir bitten um Zusendung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz
Ansprechpartner: Herr Joshua Ruppert
Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)
 Aus Sicht der fachlich von uns zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben
Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel
Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)
 Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine weiteren Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

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

- Fachliche Stellungnahme:**
1. Schon in der Stellungnahme von 2020 würde auf potentielle immissionsschutzrechtliche Probleme durch die südlich angrenzendes Anwesen wie auch durch der vom Geltungsbereich ausgegrenzte Reithalle und Stall im nördlichen Bereich hingewiesen. Bzgl. des südlichen Anwesens wurde im Rahmen der Abwägung darauf hingewiesen, dass der Hof nicht mehr aktiv ist. Wir weisen aber darauf hin, dass rechtlich eine landwirtschaftliche Nutzung zu jeder Zeit wieder aufgenommen werden kann und somit eventuell Probleme durch Gerüche und Lärm entstehen können.
 2. Die Reithalle und der Stall sollen nach den Ausführungen in der Abwägung aufgegeben werden. Ein entsprechender Nachweis liegt nicht vor. Es ist daher bei der Umsetzung von Wohnnutzung unmittelbar angrenzend an die Reithalle/Stall weiterhin mit Immissionsbelastungen zu rechnen. Ebenso ist nicht geregelt, welche Nutzungen in diesem aus dem Geltungsbereich ausgenommenen Bereich tatsächlich aufgegeben wird.
 3. Da nach dem Ausführung in der Begründung und den Hinweisen zum Artenschutz (Rauchschwalbe) im Plan anscheinend die Errichtung von neuen Stallungen außerhalb des Bebauungsplangebietes geplant sind, weisen wir auf die problematische Nähe von Wohnnutzungen zu landwirtschaftlichen Nutzungen hin (Immissionsprobleme).
 4. In der Nutzungsschablone im Plan ist die Abkürzung „SG“ benutzt worden. In der Legende ist aber keine Erklärung dieser Abkürzung zu finden.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz
Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer
 Keine Einwendungen.

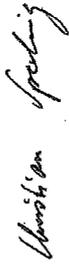
109

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner: Herr Fabian Ittner

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 235 „Nördlich der Fuchsböcher in Karben, Petterweil werden aus Sicht des Schulträgers Bedenken geltend gemacht. An der zuständigen Lilienwaldschule bestehen schon jetzt räumliche Engpässe. Durch die weitere Wohnbebauung im Zuständigkeitsbereich der Lilienwaldschule wird diese Situation zunehmend verschärft.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Christian Sperl

**Wetteraukreis, Der Kreisausschuss,
FD Kreisentwicklung**

Eingang: 24. + 25.03.2022

Beschlussempfehlung:

zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit email vom 29.03.2022 wurde der FSt. 1.3.1. der Ergebnisbericht der verkehrstechnischen Untersuchung (Habermehl & Follmann Ing.gesellschaft mbH, April 2020) vorgelegt und eine ergänzende Stellungnahme erbeten.

Die verkehrstechnische Untersuchung beurteilt für den Prognosefall 2030 die Leistungsfähigkeit der direkten Gebietsanbindung an die Sauerbornstraße (K9), die westlich des Gebietes gelegenen Knotenpunkte K9/L3352, K9/Heitzhöfer Straße sowie den östlich gelegenen Knotenpunkt K9/B3 (signalisiert) gemäß HBS.

Gemäß dem Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung sind auch im Prognosefall 2030 alle Knotenpunkte leistungsfähig. Für den hier vorliegenden Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.

zu 2 – 4: - wird zur Kenntnis genommen

zu 5:

zu 5.1: Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird durch mehrmalige fachgutachterliche Begehungen im Jahr sowie ein jährliches Monitoring begleitet, das der zuständigen Fachbehörde vorgelegt wird. Naturschutzverbände können sich diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde ins Benehmen setzen.

zu 5.2: Unter Verweis auf die diesbezügliche Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung am 07.07.2022 und, da die rechtliche Situation bislang unverändert ist, kann der Anregung nicht entsprochen werden. Eine Umrechnung der Bodenwerteinheiten in Biotopwertpunkte und eine entsprechende Erhöhung des Kompensationsbedarfes erfolgt (da die Rechtskonformität diesbezüglich fraglich ist) nicht:

Ein bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden ermittelter Kompensationsbedarf kann nicht pauschal mit natur-schutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Dies dürfte bei einer naturschutzfachlichen Kompensation im Rahmen der städtischen Ökokontoführung (wie vorliegend der Fall), d.h. im Zusammenhang mit Ersatzmaßnahmen, die vorlaufend erfolgt sind und insofern keinen direkten funktionalen Bezug zum „planerischen Eingriff“ haben, in noch größerem Maße nicht sachgerecht sein.

Ein fachlich fundierter, begründbarer und allgemein anzuwendender Umrechnungsfaktor von Bodenwerteinheiten in Biotopwertpunkte liegt aktuell nicht vor.

Aktuell ist im HIMUKLV eine Ergänzung der Kompensations-Verordnung für die großflächigen Planvorhaben in Arbeit, die den funktionsbezogen, also im Sinne der Arbeitshilfe („Kompensation des Schutzguts Boden...in der Bauleitplanung“) kaum ausgleichbaren Bodeneingriff in die naturschutzrechtliche Kompensations-VO einbeziehen soll. An eine im Staatsanzeiger zu veröffentlichte Rechtsverordnung (ist gemäß Auskunft des Ministeriums nicht gedacht, sondern nur an eine für die Behörden zu beachtende untergesetzliche Arbeitshilfe).

In diesem Zusammenhang ist allgemein auch auf die Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplanes sowie die Regelung im Zuge der 5. Änderung des RegFNP der Stadt Karben durch den Regionalverband Frankfurt RheinMain hinzuweisen:

Während im Teilbereich südlich der Sauerbornstraße durch lediglich einen veränderten Flächenzuschnitt (Flächentausch) die Darstellun-gen „Wohnbaufläche“ und „Fläche für Landbewirtschaftung“ flächen-mäßig im Saldo unverändert bleiben, erfolgt für die Fläche nördlich der Sauerbornstraße ein Flächenausgleich gemäß der entsprechenden Richtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain: Als Ersatz für die künftige Wohnbaufläche erfolgt in der Gemarkung Okarben eine „Rückwidmung“ der bislang dargestellten gewerblichen Baufläche in „Fläche für die Landbewirtschaftung“ in einem flächenmäßigen Umfang von rd. 3,3 ha.

zu 5.3: --

zu 5.4: Den Hinweisen und Anregungen wird in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und gemäß dem jeweils gegebenen

Stand der entsprechenden Regelung bzw. Umsetzung Rechnung getragen.

zu 5.5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Während die naturschutzrechtliche Kompensation im erforderlichen Umfang im Rahmen einer vorlaufenden Ökomaßnahme der Stadt Karben (Ersatzmaßnahme Nr. 6 „Restrukturierung Nidda, Hochwasserretentionsraum Einsiedel“) auf kommunaler Grundstücksfläche erfolgt und insofern „gesichert“ ist, dient die Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen der Eingriffsminimierung und Gebietsdurchgrünung. Aufgrund dessen und der unmittelbaren Rechtsverbindlichkeit der auf Grundlage des Bauordnungsrechts getroffenen Festsetzung ist diesbezüglich eine dingliche Sicherung nicht erforderlich.

zu 5.6: Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge Vorrhabenplanung und -ausführung soweit als möglich berücksichtigt.

zu 5.7: Den Anregungen wird entsprochen.

zu 6: --

zu 7: --

zu 8: Bei dem südlich des Plangebietes angrenzenden Anwesen Ysenburger Straße 77 handelt es sich seit langen Jahren nicht (mehr) um einen landwirtschaftlichen Betrieb. Immissionssträchtige Nutzung sind weder vorhanden noch künftig beabsichtigt.

Nördlich der Sauerbornstraße ist ein Übergang des gesamten Planbereiches (einschließlich der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes (zunächst) ausgenommenen Reithalle) ins Eigentum der Stadt Karben kaufvertraglich fixiert; im Rahmen dessen ist auch ein zeitnahes Auslaufen bestehender Nutzungsrechte vereinbart.

Die Stadt Karben als Trägerin der Planungshoheit und (alsbald) Grundstückseigentümerin, kann und wird im Rahmen des Planvollzugs das Mögliche tun, um im Hinblick auf die späteren Wohngrundstücke immissionsrechtliche Konflikte bzw. Immissionsbelastungen auszuschließen.

Im Hinblick auf die vorgesehene Neuerrichtung von Stallungen außerhalb des Bebauungsplangebietes wird auf das anhängige Baugenehmigungsverfahren verwiesen. Im Zuge dessen wurde ein Immissionsgutachten erstellt (sowie aktualisiert und konkretisiert), das die Unbedenklichkeit im Hinblick auf die spätere Wohnnutzung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes dokumentiert und belegt. Die Abkürzung „SG“ (= Staffelfgeschoss) wird erläutert.

zu 9: --

zu 10: Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen bezüglich einer steigenden Anzahl an Kindern wird seitens der Stadt Karben dahingehend Rechnung getragen, dass die Stadt ihrer Verantwortung durch die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte nachkommt. Darüber hinaus wird auf den Verantwortungsbereich des Wetteraukreises als Schulträger verwiesen.