

**Stadt Karben, Okarben**

**Bebauungsplan Nr. 236  
„Am Warthweg“**

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 16.07.2021).

Karben und Wettenberg, den 25.07.2023

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen mit Anregungen**

Anerkannte Naturschutzverbände in Hessen e.V. (08.07.2021)  
Deutsche Bahn AG (13.07.2021)  
Deutsche Telekom Technik GmbH (23.06.2021)  
Hessen Mobil Gelnhausen (16.07.2021)  
Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg (50.07.2021)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen (13.07.2021)  
Gemeinde Nidderau, Stadtentwicklung und Bauwesen (16.07.2021)  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (05.07.2021)  
Ovag Netz GmbH (16.07.2021)  
Polizeipräsidium Mittelhessen (18.06.2021)  
Regierungspräsidium Darmstadt (15.07.2021)  
Regionalverband FrankfurtRheinMain (17.06.2021)  
RMV (16.07.2021)  
Wetteraukreis, Kreisentwicklung (19.07.2021)

**Stellungnahmen ohne Anregungen**

Amt für Bodenmanagement Büdingen (15.06.2021)  
Avacon Netz GmbH (10.06.2021)  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (10.06.2021)  
Gemeinde Niederdorfelden (30.06.2021)  
Gemeinde Schöneck (10.06.2021)  
HessenForst Forstamt Nidda (14.06.2021)  
LBIH (14.06.2021)  
Stadtverwaltung Friedrichsdorf (16.07.2021)  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abteilung Einsatz (11.06.2021)  
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (30.06.2021)  
Staatliches Schulamt (18.06.2021)

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von der Öffentlichkeit eingegangen.

**Beschlüsse der politischen Gremien der Stadt Karben**

Stadtverordnetenversammlung vom 20.05.2021

Verfasser/Absender dieses Schreibens:

**Planungsbüro Fischer**  
**z.Hd. Herr Bode**  
**Im Nordpark 1**  
**35435 Wettenberg**

(NABU Karben)



Email an: info@fischer-plan.de

Karben, 08. Juli 2021

**Bebauungsplan Nr. 236 „Am Warthweg“. Stadt Karben, Stadtteil Okarben. Stellungnahme i.R. der Beteiligung gem. § 4(1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

1. Die Stellungnahme erfolgt im Namen der im Briefkopf genannten Verbände, die nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannt sind. Sie gibt im Sinne der frühzeitigen Beteiligung Hinweise/Empfehlungen, die vor allem hinsichtlich der von uns zu vertretenden Belange von Bedeutung sind. Wir hoffen/wünschen uns, dass wir wenigstens einige der Empfehlungen im nächsten Verfahrensschritt wiederfinden.

Die nachstehenden Hinweise/Empfehlungen erfolgen nicht nur vor dem Hintergrund des Natur- und Artenschutzes, sondern auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und insbesondere auch vor dem Hintergrund des nicht mehr zu übersehenden Klimawandels. Die Folgen des Klimawandels und der immer noch unzureichende Schutz des Bodens haben unmittelbare Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz.

2.
  - An erster Stelle folgt unsere Überlegung, ob die Ausweisung eines Gewerbegebietes „Am Warthweg“ überhaupt erforderlich ist. Die Diskussionen der letzten Monate um das Conti-Werk im Gewerbegebiet Karben haben leider „nur“ zu dem Ergebnis geführt, dass die komplette Schließung aufgeschoben wurde. Es steht also zu erwarten, dass in absehbarer Zeit eine mit ca. 12 ha sehr große Gewerbefläche frei wird. Hier könnte die Forderung des § 1a BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden optimal umgesetzt werden. Die Dringlichkeit, die bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen standardmäßig als Argument herangezogen wird, erweist sich regelmäßig als nicht stichhaltig.
  - Die 2. Maßnahme im BPlan, die Verlegung des Verbrauchermarktes nach Westen in Richtung B 3 kann u.E. auf den heute bereits versiegelten Flächen ohne weitere Flächeninanspruchnahme erfolgen.

Anerkannte Naturschutzverbände in Hessen e.V. (08.07.2021)

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Karben hält jedoch weiter an der Planung fest.**

Das Erfordernis der Planung wird in der Begründung entsprechend dargelegt. Mit der Ansiedlung eines Autohändlers, einer Freizeitsportanlage sowie die jüngsten Umsiedlungsabsichten eines bereits ansässigen Automobilzulieferers im Gewerbegebiet „Spitzacker“, wurden die letzten freien Gewerbeflächen der Stadt Karben vollständig entwickelt. Aktuell verfügt die Stadt über keine freien Gewerbeflächen mehr. Auch die Flächen des Conti-Werkes sind aktuell und auch auf absehbare nicht verfügbar für eine gewerbliche Entwicklung. Jedoch gibt es Anfragen ortsansässiger Firmen mit Expansionswünschen als auch von ansiedlungswilligen Unternehmen, die sich gerne im Stadtgebiet niederlassen möchten. Darüber hinaus wird mit der Verlagerung des Rewe-Centers in den westlichen Teilgeltungsbereich u.a. Raum für eine grundsätzliche Neustrukturierung des gesamten Gebietes geschaffen. Zusammenfassend hält die Stadt Karben daher an dem Planziel fest.

- Sofern unsere o.g. Überlegungen zum Verzicht auf die GE-Ausweisung bei den Stadtverordneten nicht verfangen, fordern wir folgende weiteren „Maßnahmen“:
3.
    - Die noch zu liefernde Bestandserfassung zum Grünordnungsplan (Biotop-/Nutzungstypen, Einzelarten, ...) sowie die faunistische Erfassung als Grundlage für den Artenschutzbeitrag müssen zumindest an einer Stelle über den eigentlichen Geltungsbereich hinausreichen. Mit zu erfassen und zu bewerten ist der Biotopkomplex aus struktur- und artenreichen Gartengrundstücken südöstlich des Plangebiets im Dreieck zwischen diesem, der Landesstraße und der Bahntrasse. Zu beachten und zu bewerten sind hierbei insbesondere Wechselbeziehungen der Fauna entlang der Bahntrasse über das Plangebiet hinweg in Richtung Norden und Nordosten (die Avifauna überwindet Bahntrassen wie die hier vorliegende ohne größere Probleme). Ggf. können hier auch Erkenntnisse aus dem Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Bahnstrecke Bad Vilbel - Friedberg herangezogen werden, sofern diese heute noch aktuell sind. Dieser Aspekt ist von Bedeutung, weil offensichtlich der beschriebene Biotopkomplex im Südosten bei Realisierung des Plangebiets völlig isoliert in der Landschaft liegt. Dies gilt es ggfls. unbedingt zu vermeiden.
  4.
    - Eine zweite Erschließung des Plangebiets über die L 3205 lehnen wir ab, weil der Verkehr auf dieser Landesstraße bereits heute sehr stark ist und durch die vorhandenen und noch geplanten Baugebiete (Tanusbrunnen, Brunnenquartier) weiter zunehmen wird. Zudem würde durch den vorhandenen/ geplanten Radweg entlang der L 3205 ein Konfliktpunkt entstehen, weil die neue Zufahrt den Fuß-/ Radweg kreuzen muss. Desweiteren müssten mehrere großkronige Laubbäume beseitigt werden, die heute Teil der auffälligen Baumallee entlang der L 3205 sind. Die vorhandene Erschließung des Plangebiets von Norden her ist ausreichend und leistungsfähig (ampelgesteuert).
  5.
    - Mit der Verlegung des Verbrauchermarktes nach Westen zur B 3 ergibt sich eine sehr gute Möglichkeit, Bodenversiegelungen deutlich zu reduzieren, indem die zugeordneten Parkplätze konsequent als Parkdeck unter den Markt verlagert werden. Die Zufahrt zu diesem unterirdischen Parkdeck erfolgt von Norden her, weil hier die hohe Böschung am Südrand des bestehenden Parkplatzes für die Herstellung der Einfahrtsrampe genutzt werden kann (Fl.St. 117/2 liegt deutlich höher als die nördlich angrenzenden Flächen). Wir fordern von der Stadtverordnetenversammlung, dass diese Maßnahme ggfls. auch gegen die Interessen des Marktbetreibers durchgesetzt wird. Die dadurch frei werdenden Flächen sollen aber nicht weiteren GE-Nutzungen zugeschlagen, sondern als zusätzliche Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen und/ oder als Vernetzungsstrukturen entlang der Bahntrasse zur Sicherung von Wechselbeziehungen festgesetzt werden (s.o.).
  6.
    - Das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen versiegelten, nicht verkehrlich belasteten Flächen sollte als Brauchwasser genutzt (Toiletten, Grünanlagenbewässerung), ansonsten zwingend inner- oder außerhalb des Geltungsbereichs versickert werden, z.B. durch ein Graben-/ Rigolensystem. Mit der Ableitung dieses Wassers über einen Regenwasserkanal in den nächsten Vorfluter ist es für den Gebietswasserhaushalt verloren.  
Im geotechnischen Gutachten Kap. 4.5 sind entsprechende Hinweise/Vorgaben beschrieben. Die Festsetzung unter Punkt 1.10.2 wäre entsprechend anzupassen.
  7.
    - Bei den Textfestsetzungen schlagen wir über die vorgenannten Maßnahmen hinaus noch folgende Ergänzungen/Klarstellungen vor:
      - Nr. 1 Aus der Gliederung unter Nr. 1 geht nicht eindeutig hervor, dass z.B. die Unterpunkte 1.1.2 bis 1.1.4 zum Punkt 1.1.1 (Gewerbegebiet 1) gehören.

**Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begutachtung sowie der Bestandserfassung berücksichtigt.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihnen kann jedoch nicht entsprochen werden.**

Eine südliche Anbindung an die L 3205 wurde verkehrsplanerisch geprüft und zur Entlastung der bestehenden und das Plangebiet umgebenden Knotenpunkte als sinnvoll eingestuft. Die Verkehrsuntersuchung wird Bestandteil der Entwurfsunterlagen. Die Stadt Karben hält dementsprechend an der Planung fest.

**Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf eine verbindliche Festsetzung zur Errichtung einer Tiefgarage im Sondergebiet wird jedoch verzichtet.**

Grundsätzlich lässt der Bebauungsplan die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage im Sondergebiet zu. Erfahrungsgemäß lässt sich die Errichtung einer Tiefgarage bei Märkten im suburbanen Raum aus betriebswirtschaftlichen Gründen oftmals nicht darstellen. Die Stadt Karben sieht daher von einer verbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan ab.

**Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Stadt Karben hat entsprechend einen wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag erstellen lassen, der die Möglichkeiten der Entwässerung darlegt. Der Fachbeitrag empfiehlt, die möglichen Entwässerungsvarianten „dezentrale Versickerung mit Bodenaustausch“, „Ableitung in den Heitzhöfer Bach mit Rückhaltung und Behandlung“ sowie „Ableitung in die Nidda mit Behandlung“ konkreter im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu untersuchen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Qualitativen Zone I des Heilquellenschutzgebietes ist das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser zudem nur unter eingeschränkten Bedingungen möglich. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Oberflächen und zur Begrünung von Flachdächern zur Reduzierung des Oberflächenabflusses. Auf weitergehende Festsetzungen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

**Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und redaktionell überprüft.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

- Nr. 1.5.1 Der Mindestabstand von Garagen, Carports und PKW-Stellplätzen zu Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB (Pflanzgebote; Erhaltung von Bepflanzungen) beträgt 1,5 m.
- Nr. 3.3.1 Klarstellung: Der als Empfehlung formulierte Schlusssatz - Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m sollten eingehalten werden - muss als klare Festsetzung erfolgen, nicht als Empfehlung. D.h. ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
- Nr. 3.5.2 Es wird begrüßt, dass die Freiflächengestaltung mittels Schotter-, Kies- und Steinschüttungen verboten ist.

Wir behalten uns vor, im nächsten Verfahrensschritt weitere Anregungen/Bedenken zu äußern, würden uns aber noch mehr freuen, wenn wir keine Anregungen/Bedenken mehr vorbringen könnten.

Mit freundlichen Grüßen

  
(NABU)

gez.  (BUND Karben)

Z.K. an die anerkannten Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz sowie die Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Wetterau.



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt (M)

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1

35435 Wetzlar

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region Mitte  
Camberger Str. 10  
60327 Frankfurt (M)  
www.deutschebahn.com

Tel.: [Redacted]  
Fax: [Redacted]  
baurecht-mitte@deutschebahn.com  
Zeichen: CR.R 04-M(E)

TÖB-FFM-21-106066/FI

13.07.2021

**Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplan Nr. 236 „Am Warthweg“ in der Gemarkung Okarben**  
Ihr Schr. vom 08.06.21 – Hr. Bode/Fr. Gerhard

Sehr geehrter Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Dem geplanten Vorhaben kann derzeit noch nicht zugestimmt werden. Wir bitten die nachfolgenden Bedingungen und Auflagen zu beachten und die geänderten Planunterlagen erneut bei uns einzureichen.

**1. Ausbau S6, 2. Baustufe**

Die vorgesehene B-Plan-Grenze reicht bis an die jetzige Bahngrenze heran. In diesem Bereich ist für die Erweiterung des Bahnkörpers ein entsprechendes Grunderwerb und eine großflächige vorübergehende Inanspruchnahme vorgesehen.



Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Michael Odenwald

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Dr. Levin Holle  
Berthold Huber  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta  
Ronald Pofalla  
Martin Seiler



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: [www.deutschebahn.com/datenschutz](http://www.deutschebahn.com/datenschutz)

Deutsche Bahn AG (13.07.2021)

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Grenzen des Bebauungsplanes werden mit der Planung der Bahn abgestimmt.**

In der Planung der DB waren die Grenzen und Inhalte der kommunalen Bauleitplanung bisher auch unberücksichtigt. Dies ist von Seiten der Bahn ebenfalls im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.



2. Die Leitungskreuzungen sind zwar im Plan eingetragen, aber dass aufgrund der Verbreiterung des Bahnkörpers zusätzliche Leitungsmaßnahmen - insbesondere an der Gasleitung - erforderlich werden, und dass hierfür ein Flächenbedarf notwendig wird, blieb unberücksichtigt.
3. Im Schall- und Erschütterungsgutachten ist der B-Plan-Entwurf unberücksichtigt.
4. Wir weisen bereits heute darauf hin, dass eine Abstimmung des zeitlichen Bauablaufs zwischen der S6 und der Umsetzung von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans erfolgen muss, damit es nicht zu vermeidbaren Behinderungen kommt.
5. Bezüglich der erforderlichen Änderungen im BP-Entwurf stimmen Sie sich bitte zunächst direkt mit der zuständigen Projektgruppe der DB Netz AG ab.

DB Netz AG  
I.NI-MI-N-S  
Hahnstraße 49  
60528 Frankfurt am Main

Tel.: [REDACTED]  
Tel.: [REDACTED]

Bei Ihren weiteren Planungen sind die folgenden Punkte ebenfalls zu berücksichtigen:

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

**Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Der Hinweis wird im weiteren Verfahren geklärt. Vorliegend wird es sich nur um redaktionelle Anpassungen handeln, da die dem Fachplanungsrecht unterliegenden Flächen von der kommunalen Bauleitplanung (bis auf einvernehmliche redaktionelle Anpassungen) nicht überplant werden.

**Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Stadt Karben hat für den Bereich des Bebauungsplanes eine gutachterliche Untersuchung erstellen lassen. Die DB ist zudem aufgefordert, die kommunalen Bauleitplanung auch im Rahmen ihrer Fachplanung zu berücksichtigen.

**Zu 4.: Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung wurde im Zuge des Planungsprozesses vorgenommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 6.: Die nachfolgenden Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



3/7

#### **Abstimmung von Baumaßnahmen**

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

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

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

#### **Gefährdung des Bahnbetriebes**

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

#### **Standsicherheit**

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

#### **Oberleitung**

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

Die Erdoberkante darf im Umkreis von 5,00 m um die Oberleitungsmastfundamente nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

#### **Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen**

##### TK-Anlagen und -leitungen der DB Netz AG

Der angefragte Bereich enthält folgende TK-Kabel oder TK-Anlagen der DB Netz AG:

- An der Strecke 3900 befinden sich das Streckenfernmelde-kabel F3518, F3732, das LWL-Kabel F6512, F6518 und mehrere Bahnhofskabel.

Die Lage der Kabel kann den beige-fügten Planausschnitten entnommen werden. Mit weiteren erdverlegten Bahnhofskabeln ist jederzeit zu rechnen. Diese sind nicht im zentralen Archiv dokumentiert.

Die DB Kommunikationstechnik GmbH stimmt den von Ihnen geplanten Bauarbeiten unter folgenden Bedingungen zu:

Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich. Bitte teilen Sie der DB Kommunikationstechnik GmbH schriftlich (mindestens 10



4/7

Arbeitstage vorher) und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. **2021017104** den Termin zur Kabeleinweisung mit. Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

DB Kommunikationstechnik GmbH  
Dokuzentrum TK-Auskünfte  
Abteilung I.CVR 22  
Fax: 069/26091-3776  
Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com

Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter liegen dem Schreiben bei.

Diese Zustimmung ist für einen Zeitraum von 3 Monaten gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich.

Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der Deutschen Bahn AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Der angefragte Bereich enthält folgende Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone GmbH:

- An der Strecke 3900 befindet sich das LWL-Kabel-F6510.

Die Lage der Systeme kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden.

Die Vodafone D2 GmbH stimmt den von Ihnen geplanten Bauarbeiten unter folgenden Bedingungen zu:

Sofern die Baumaßnahme die TK-Kabel/ -Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Bitte stimmen Sie einen Termin mit dem zuständigen Vodafone Ansprechpartner ab.

Vodafone GmbH  
Trassenschutz  
Zurmaiener Str. 175  
54292 Trier Telefon: 069 2169 1005  
Mail: [REDACTED]

Die Forderungen der Kabelschutzanweisung der Vodafone GmbH sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter liegen dem Schreiben bei.

Diese Zustimmung ist für einen Zeitraum von 3 Monaten gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich.

Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der Vodafone GmbH und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Sollten Sie bei den Bauarbeiten auf in den Plänen nicht angegebene TK-Kabel oder TK-Anlagen stoßen, informieren Sie bitte unverzüglich die DB Kommunikationstechnik GmbH.



5/7

Wir möchten Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenaugigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

#### **Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen**

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

#### **Einfriedung**

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

#### **Parkplätze zur Bahnseite hin**

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

#### **Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite**

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe von vornherein auszuschließen.

#### **Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen**

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausge-



geschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

#### **Zugang zu den Bahnanlagen**

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.

- Nutzung des parallel zur Bahnstrecke verlaufenden Radweges.
- Nutzung der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fuß-/Radwege zur Erreichung des parallel zur Bahnstrecke verlaufenden Radweges bzw. der Bahnstrecke.

#### **Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen**

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

#### **Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer**

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

#### **Vorflutverhältnisse**

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

#### **Immissionen**

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

#### **Funknetzbeeinflussung**

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse: DB Netz AG, I.NPS 213, [REDACTED] Kleyerstr. 25, 60326 Frankfurt; send-in.fieldrequests@deutschebahn.com.



Funkfeldbeeinflussende Baumaßnahmen	
Baumaßnahmen	Festlegung auf Höhen
Bau von hohen Gebäuden	ab 4m
Bau von hohen Türme	ab 4m
Bau von hohen Masten	ab 4m
Bau von Brücken aller Art	alle
Bau von Überlandleitungen	alle
Bau von Schallschutzwänden	ab 4m
Laständerungen bei Überlandleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich
Erdverlegung Parallel oder bei Kreuzung von Energieversorgungsleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich

**Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen**

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

**Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn**

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

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

X 

i. V.

X 

i. A.

- Anlagen: 2 Grunderwerbspläne S6
- 3 Kabellagepläne KT
- Kabelmerkblatt
- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Merkblatt erdverlegte Kabel





Deutsche Telekom Technik GmbH, Landgrabenweg 151, 53227 Bonn  
Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg  
DE

██████████ W, PTI 34 | Betrieb 1  
+49 6181 891030 | ██████████@telekom.de  
23. Juni 2021 |

**Bauleitplanung der Stadt Karben, Bebauungsplan Nr. 236 „Am Warthweg“ in der Gemarkung Okarben**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 15.06.2021 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

1.

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan -Hausanschluss des Marktes mit einer Mastlinie zur Versorgung der Waschanlage und Tankstelle))

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Für die Abstimmung, der eventuell anstehenden Telekombaumaßnahmen, senden sie uns bitte über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugsstermin, Ansprechpartner) zu.

Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände.

Deutsche Telekom Technik GmbH | Landgrabenweg 151, 53227 Bonn | +49 228/181-0 | www.telekom.com  
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590  
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Maria Stettner  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Deutsche Telekom Technik GmbH (23.06.2021)

## Beschlussempfehlungen

**Zu 1.: Die nachfolgenden Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

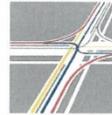
Mit freundlichen Grüßen



Mit freundlichen Grüßen







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

Magistrat der  
Stadt Karben  
Postfach 11 07  
61174 Karben

Aktenzeichen 34c2-21-024229-BV13.3

Bearbeiter/in  
Telefon  
Fax  
E-Mail

Datum 16. Juli 2021

### Bauleitplanung der Stadt Karben

### Bebauungsplan Nr.236 „Am Warthweg“, in der Gemarkung Okarben

### frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB

### Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 08.06.2021, Az.: Hr. Bode / Fr. Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur Bauleitplanung der Stadt Karben keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.

Hiermit nehmen wir aus straßenrechtlicher Sicht die Bundesstraße 3 und die Landesstraßen 3351 und 3205 betreffend zum vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung des bestehenden REWE Marktes am Planstandort sowie weiterer zusätzlicher Gewerbeflächen auf einer Gesamtfläche von ca. 12ha geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Bereich der freien Strecken der Bundesstraße 3 und der Landesstraßen 3351 und 3205.

Die Sicherung der Verkehrserschließung ist über den bestehenden Anschluss an die Landesstraße 3351 sowie über einen Neuanschluss an die Landesstraße 3205 geplant. Ein entsprechender verkehrlicher Nachweis ist noch nicht erfolgt, so dass derzeit noch keine verbindliche Aussage zur gesicherten Gebietserschließung unsererseits getroffen werden kann.

2. Mit den derzeitigen Informationen des Bebauungsplans werden die verschiedenen Nutzungen innerhalb des Gebietes Verkehre zu unterschiedlichen Zeiten zur Folge haben. In wie weit die künftigen Verkehrsströme Auswirkungen auf die vorhandenen Knotenpunkte haben werden, wird der noch zu erstellenden Verkehrsuntersuchung zu entneh-

Hessen Mobil Gelnhausen (16.07.2021)

### Beschlussempfehlungen

#### **Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### **Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Karben hat dementsprechend eine Verkehrsuntersuchung erstellen lassen.**

Aufgabe der Untersuchung war der Nachweis der äußeren verkehrlichen Erschließung für die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen gewerblichen Entwicklungen. Aus der Untersuchung resultieren folgende grundsätzlichen Aussagen und Empfehlungen:

*Im untersuchungsrelevanten Netzabschnitt B3/ L3351 bestehen bereits im Status Quo (und Prognose-Nullfall) deutliche Kapazitätsdefizite, so dass eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung nicht gewährleistet ist. Die Kapazitätsdefizite können mit einem Maßnahmenkonzept behoben werden. Ein Bestandteil ist die Erhöhung der Umlaufzeiten an den Lichtsignalanlagen auf 100 Sekunden. Für eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung im Zuge der B3 im Prognose-Nullfall müssen an den Knotenpunkten B3/ L3351 (Nordumgehung) und B3/ L3205 zusätzlich folgende Maßnahmen zur Umsetzung kommen:*

- *Knotenpunkt B3/ L3351: Entfall der südlichen Fußgänger-Furt. Die Umsetzung ist in drei Varianten verkehrstechnisch möglich. Die Vorzugsvariante sieht als Ersatz für die Fußgängerfurt die Einrichtung einer vom Knotenpunkt nach Süden abgesetzten Fußgängerschutzanlage vor.*
- *Knotenpunkt B3/ L3205: Ummarkierung der westlichen Zufahrt zur Steigerung der Leistungsfähigkeit. Der Knotenpunkt verbleibt dennoch während der Abendspitze rechnerisch an der Kapazitätsgrenze. Die Simulation des Verkehrsablaufs kann eine ausreichende Leistungsfähigkeit vorweisen.*

*Mit dem o.g. Maßnahmenkonzept ist die **äußere verkehrliche Erschließung** der im Plangelungsbereich des Bebauungsplans Nr. 236 ‚Am Warthweg‘ vorgesehenen gewerblichen Entwicklungen im Prognosehorizont 2035 **sichergestellt**.*

*Hierfür sind zwei Varianten der verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebietes ‚Am Warthweg‘ möglich:*

- *Anbindung des Gewerbegebietes ‚Am Warthweg‘ an die L3351 (Nordumgehung) ausschließlich über den bestehenden Knotenpunkt L3351/ Am Warthweg (Planfall 1).*
- *Anbindung des Gewerbegebietes ‚Am Warthweg‘ an das klassifizierte Straßennetz über den bestehenden Knotenpunkt L3351/ Am Warthweg und einen zusätzlichen Anbindungsknotenpunkt an die L3205 (Planfall 2B), nur für die Fahrbeziehungen ‚rechts rein‘ (von Osten kommend) und ‚links rein‘ (von Westen kommend). Die Umverteilung der Quell- und Zielverkehrsströme bei Umsetzung der zusätzlichen Anbindung entsprechend Planfall 2B führt zu **spürbaren Verbesserungen** des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt B3/ L3205 (insbesondere in der Abendspitze). **Dementsprechend stellt Planfall 2B die verkehrstechnische Vorzugsvariante dar.***

*Der zusätzliche Anbindungsknotenpunkt an die L3205 entsprechend Planfall 2B sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit signalisiert werden. Im Zuge der L3205 kann hierbei die Hauptrichtung von Westen nach Osten unsignalisiert bleiben. Die Gegenrichtung muss signalisiert und kann in die Koordinierung zwischen Brunnenstraße und B3 eingepasst werden.*

men sein. Evtl. erforderliche Anpassungen an den Lichtsignalanlagen sind nicht auszuschließen. Ggf. wird es erforderlich, die Anbindung an die Landesstraße 3351 zweistreifig auszuführen. Das kann ebenfalls erst mit Vorlage einer Verkehrsuntersuchung beurteilt werden. Eine zusätzliche Anbindung an die L 3205 (nur rechts ab- und nur rechts einbiegen) beurteilen wir als sehr kritisch. Sofern die Leistungsfähigkeit der Landesstraße 3205 nicht beeinträchtigt wird, ist der Rechtsabbiegestreifen möglichst lang auszubilden. Ggf. kommt auch eine bauliche Trennung in ausreichender Länge zur Vermeidung von unerwünschten Linksab- und –einbiegvorgängen in Betracht. Ob dann der hier parallel der Landesstraßenfahrbahn bestehende Baubestand, der gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden soll, verbleiben kann, bedarf dann ebenfalls der Klärung.

3. Die Verkehrsuntersuchung ist Hessen Mobil zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen. Der Nachweis der Funktionsfähigkeit der betreffenden Knotenpunkte der Bundes- und Landesstraßen ist für die kommenden 10 bis 15 Jahre unter Beachtung der bestehenden Verkehre auf den übergeordneten Straßen, der infolge der Gebietsausweisung entstehenden Verkehre und der allgemeinen Verkehrsentwicklung zu führen. Alle daraus resultierenden genehmigungsfähigen erschließungsbedingt erforderlichen Aus- und Umbaumaßnahmen im Bereich der klassifizierten Straßen sind durch die Stadt Karben bauplanungsrechtlich abzusichern, richtlinienkonform gemäß RAL 2012 und RE 2012 zu planen, zu bauen sowie zu finanzieren. Dies schließt die Ablöse für die künftige Unter- und Erhaltung, die dem betreffenden Straßenbaulasträger jeweils abzulösen ist, mit ein. Auf der Grundlage genehmigungsfähiger richtlinienkonformer straßenbau- und lichtsignaltechnischer Unterlagen, die Hessen Mobil zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen sind, ist zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen der Stadt Karben und Hessen Mobil eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen. Alle erforderlichen Umbaumaßnahmen im Bereich der klassifizierten Straßen müssen spätestens mit Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes abgeschlossen und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein.
4. Ergänzend zur Textfestsetzung 5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, 5.2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie Hessisches Straßengesetz (HStrG) weisen wir darauf hin, dass innerhalb der Bauverbotszonen der Bundesstraße 3 und der Landesstraßen 3351 und 3205 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig und hier durch entsprechende Festsetzung auszuschließen sind. Analog gilt dies ebenfalls für Werbeanlagen (Textfestsetzung 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften, 3.2 Werbeanlagen). Diese sind grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszonen der klassifizierten Straßen unzulässig und daher durch entsprechende Festsetzung hier ebenfalls grundsätzlich auszuschließen.
5. Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straßen. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen 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 jeweils betreffenden Straßenbaulasträger die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.
- 6.

### **Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Verkehrsuntersuchung wurde unter Einbindung von Hessen Mobil erarbeitet und entsprechend vorgelegt. Hessen mobil hat bisher allerdings keine Stellungnahme bezogen. Um das Verfahren nicht weiter zu verzögern, wurde entschieden, dass Hessen Mobil im Zuge des förmlichen Bauleitplanverfahrens zur Stellungnahme aufgefordert wird.

### **Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Vor Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen werden die entsprechenden Vereinbarungen geschlossen.

### **Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planung berücksichtigt.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### **Zu 6.: Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Dem Straßengelände der klassifizierten Straßen dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

7. Hinsichtlich der generellen Zulässigkeit der Nutzung von erneuerbaren Energien gemäß den diesbezüglichen geltenden gesetzlichen Bestimmungen in ihrer jeweils gültigen Fassung bestehen hinsichtlich der vom Plangebiet auf die freien Strecken der klassifizierten Straßen nicht auszuschließenden Blendwirkung (z.B.: bei Solaranlagen) erhebliche Bedenken. Im Bebauungsplan müssen Maßnahmen/Festsetzungen enthalten sein, die eine Blendung des fließenden Verkehrs ausschließen.
8. Sofern Leitungsverlegungen, die der öffentlichen Versorgung dienen, innerhalb der Straßengrundstücke der klassifizierten Straßen geplant sind, ist vor jeder Leitungsverlegung die Erlaubnis der Straßenbaubehörde einzuholen und ein entsprechender Straßenbenutzungsvertrag (Mustervertrag 1987) zwischen dem betreffenden Versorgungsunternehmen und der Straßenbaubehörde abzuschließen. Einer Sicherung über den Bebauungsplan bedarf es nicht. Daher sind im Bebauungsplan die auf Straßengelände der klassifizierten Straßen dargestellten Leitungseinträge verzichtbar. Wir bitten um entsprechende Anpassung/Herausnahme.
9. Unter Verweis auf die getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern weisen wir darauf hin, dass Baumpflanzungen aus Verkehrssicherheitsgründen einen Mindestabstand zum befestigten Fahrbahnrand der klassifizierten Straßen 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 / Bauherrn obliegen. Alle Bepflanzungen parallel der klassifizierten Straßen sind regelmäßig zu pflegen. Dabei sind aus Verkehrssicherheitsgründen das seitliche Lichttraumprofil zu den klassifizierten Straßen dauerhaft freizuhalten und durch entsprechende Festsetzung zu gewährleisten. Alle erforderlichen Pflege- und Läuterungsmaßnahmen an Bepflanzungen haben vom Baugrundstück aus zu erfolgen.
10. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 4.12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Norden des Plangebietes Teilflächen als Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt, die im Zuge des Baus der Nordumgehung Karben als Ausgleichsmaßnahmen definiert wurden. Mit dem Bebauungsplan sollen die hier bestehenden Anpflanzungen zum Erhalt festgesetzt werden. Dieser Festsetzung stimmen wir nicht zu bzw. diese ist entbehrlich, da die im Planfeststellungsverfahren für die Nordumgehung Karben getroffenen Festsetzungen bindend und abschließend rechtskräftig durch Planfeststellungsbeschluss geregelt sind. Analog gilt dies für die Kompensationsflächen Bestand (Seite 21 der Begründung). Diese Festsetzung ist ersatzlos aus dem Unterlagen herauszunehmen.
11. Die Plangebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 3 und den Landesstraßen 3351 und 3205 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 Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

**Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Im Bebauungsplan können Festsetzungen gem. § 9 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Bei dem nebenstehenden Hinweis handelt es sich nach diesseitiger Einschätzung jedoch um keinen originär städtebaulichen Belang. Auf weitergehende Festsetzungen wird daher verzichtet.

**Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung und werden daher zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Leitungen werden auch weiterhin in der Plankarte zur Information dargestellt, damit die nachfolgenden Planungsebenen auf das Vorhandensein von Leitungen hingewiesen werden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit oder Lagegenauigkeit). Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Hinweise werden in den Planunterlagen entsprechend berücksichtigt.

**Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden angepasst. Allerdings muss zur Herstellung der internen Erschließung ein Teilbereich der planfestgestellten Kompensationsflächen in Anspruch genommen werden.**

Dieser Eingriff wurde mit den zuständigen Behörden und auch Hessen Mobil vorabgestimmt. Der Eingriff ist möglich, wenn er durch die Stadt Karben anderweitig ausgeglichen wird.

**Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die von den Straße ausgehenden Emissionen wurden im Rahmen des Schallgutachtens berücksichtigt.

**Hessen Mobil**  
**Straßen- und Verkehrsmanagement**

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*





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

Magistrat der  
Stadt Karben  
Postfach 11 07  
61174 Karben

Aktenzeichen 34c2-21-024229-BV13.3

Bearbeiter/in

Telefon

Fax

E-Mail

Datum 16. Juli 2021

**Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplan Nr.236 „Am Warthweg“, in der Gemarkung Okarben**

**frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB**

**Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 08.06.2021, Az.: Hr. Bode / Fr. Gerhard  
unsere Stellungnahme vom 16.07.2021, Az.: 34c2-21-024229-BV13.3**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. in Ergänzung zu unserer heute bereits an Sie versandte Stellungnahme vom 16.07.2021, Az.: 34c2-21-024229-BV13.3 bitten wir im Bebauungsplan um die Festsetzung von Zufahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß PlanzV) zur Bundesstraße 3 und zu den Landesstraßen 3351 und 3202, mit Ausnahme der bestehenden Gebietsanbindung an die Landesstraße 3351. Hier ist das Zufahrtsverbot beidseitig entlang der Gemeindestraßeneinmündung bis mindestens 20,0m ausgehend von der Landesstraße 3351 ins Plangebiet hinein fortzuführen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

*gezeichnet*



Ergänzende Stellungnahme Hessen Mobil Gelnhausen (16.07.2021)

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1.: Die Hinweise werden berücksichtigt.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Industrie- und Handelskammer  
Gießen-Friedberg

■  
Geschäftsbereich Standortpolitik

## Die Unternehmer-Mitmachorganisation

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

Planungsbüro Fischer  
Herrn Frederic Bode  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom  
Bode / Gerhard\_ 08.06.2021  
Ihr Ansprechpartner

E-Mail  
bauleitplanung@giessen-  
friedberg.ihk.de  
Tel.  
06031/609-2020  
Fax  
06031/609-52020

05.07.2021  
SP - CT

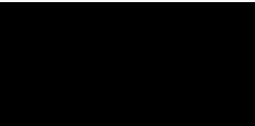
### Bauleitplanung der Stadt Karben, Gemarkung Okarben Bebauungsplan Nr. 236 „Am Warthweg“ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Herr Bode,

vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit.

1. Wir begrüßen ausdrücklich die Ausweisung neuer Gewerbeflächen, sowie im Hinblick auf die optimale Ausnutzung der verfügbaren Fläche die Festsetzungen der GRZ welche sich an der zulässige Obergrenze nach § 17 BauNVO orientieren. Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen regen wir an die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten.
2. Darüber hinaus muss gewährleistet sein, dass innerhalb des Gewerbegebietes Warte-, Sanitär- und Ruhebereiche für die Lkw-Fahrer zur Verfügung stehen werden. Die geplanten Verkehrswege sind in der Ausgestaltung so zu konzipieren, dass auch für potentielle Schwerlastkraftwagen eine Befahrung möglich ist. 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 Abwägungsmittelteilung zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen



#### Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg

**Sitz und Geschäftsstelle Gießen**  
Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg Postfach 11 12 20 35357 Gießen  
Hausanschrift: Lonystraße 7 35390 Gießen  
Tel. (0641) 7954-0 | Fax (0641) 79514 |

E-Mail: [zentrale@giessen-friedberg.ihk.de](mailto:zentrale@giessen-friedberg.ihk.de)  
Sparkasse Oberhessen  
Volksbank Mittelhessen eG

Internet: [www.giessen-friedberg.ihk.de](http://www.giessen-friedberg.ihk.de)  
IBAN DE80 5185 0079 0050 0028 10  
IBAN DE92 5139 0000 0000 3029 02

#### Geschäftsstelle Friedberg

Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg Postfach 10 04 55 61144 Friedberg  
Hausanschrift: Goetheplatz 3 61169 Friedberg  
Tel. (06031) 609-0 | Fax (06031) 609-3720 |

Fax (0641) 7954-55000  
BIC HELADEF1FRI  
BIC VBMHDE33

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg (50.07.2021)

## Beschlussempfehlungen

### Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### Zu 2.: Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Der Bebauungsplan lässt die nebenstehenden Nutzungen grundsätzlich zu.

Eingang: 15. Juli 2021

Zur Bearbeitung:  
Planungsbüro Fischer-PartG mbH  
Im Nordpark 1, 35435 Wetzlar

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1

35435 Wetzlar



Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

(0611) 6906-137

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

15.06.2021

Datum

13.07.2021

**Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplan Nr. 236 „Am Warthweg“ in der Gemarkung Okarben  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind Siedlungsspuren des älteren und mittleren Neolithikums (jüngere Steinzeit) bekannt. Zudem wurden bei Grabungen im Bereich der Nordumgehung Körpergräber des Frühmittelalters entdeckt. Des Weiteren sind auch Siedlungsspuren der Römischen Kaiserzeit und des Frühmittelalters im Plangebiet bzw. dessen Umfeld bekannt. Es ist damit zu rechnen, dass durch die geplante Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.
2. Der geplanten Bebauung kann die Denkmalfachbehörde nur unter folgenden Auflagen zustimmen:

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessenArchäologie und der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises abzustimmen. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt bereits das Ergebnis der geophysikalischen Prospektion vor. Dieses zeigt bereits vielfältige archäologisch relevante Anomalien, die auf zahlreiche noch vorhandene Bodendenkmäler hinweisen. Es wird angeraten zeitnah Baggerschnitte anzulegen, um Informationen zur Qualität und Quantität der Befunde zu erhalten. Die Lage und Ausdehnung der Schnitte ist mit der hessenArchäologie und der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises abzustimmen. Vom Ergebnis der Untersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung)

Landesamt für Denkmalpflege Hessen – hessen Archäologie (13.07.2021)

## Beschlussempfehlungen

**Zu 1. und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Karben hat bereits archäologische Untersuchungen eingeleitet.**

Aus den Untersuchungen ergibt sich kein Festsetzungsbedarf für den Bebauungsplan. Es ist davon auszugehen, dass einer Bebauung nach Untersuchung und Sicherung der Befunde keine Belange entgegenstehen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

erforderlich sind. Es sei aber darauf hingewiesen, dass aufgrund der bereits bekannten Fundstellen im direkten Umfeld großflächige und zeitintensive Grabungen sehr wahrscheinlich sind.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind**.

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

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Bezirksarchäologie

**Julia Gerhard**

**Von:** [REDACTED]@nidderau.de>  
**Gesendet:** Freitag, 16. Juli 2021 10:51  
**An:** Planungsbüro Fischer; [REDACTED]  
**Betreff:** Beteiligungsverfahren BauGB

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

Folgende Nachricht wurde vom Formular von Fischer-Plan übermittelt:

Stadt: Karben  
Ortsteil: Stadtteil Okarben  
Plan-Name: Karben: Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg" in der Gemarkung Okarben  
Name: [REDACTED]  
Vorname: [REDACTED]  
Dienststelle 1: Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen  
Dienststelle 2:  
Strasse: Am Steinweg 1  
PLZ / Ort: 61130 Nidderau  
Telefon: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]  
Kommentar:

1. Guten Tag, zum jetzigen Zeitpunkt und mit dem derzeit vorliegenden Unterlagen können wir keine Einschätzung vornehmen, ob das Vorhaben negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen Nidderaus haben wird. Die Stadt Nidderau hat gerade selbst ihr Einzelhandelskonzept neu aufgestellt. Vorrangige Zielsetzung ist die Sicherung des Zentralen Versorgungsbereichs und der Nahversorgungsstrukturen der Stadt Nidderau. Daher bitten wir um die Vorlage einer Auswirkungsanalyse zur Neuaufstellung des REWE-Centers und einer präzisen Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschreibung. Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]

Gemeinde Nidderau, Stadtentwicklung und Bauwesen (16.07.2021)

### Beschlussempfehlungen

**Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wurde bereits im Zuge des bereits abgeschlossenen Zielabweichungsverfahrens und der dafür angefertigten Auswirkungsanalyse berücksichtigt.**

Die Auswirkungsanalyse wird zudem Bestandteil der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

## Julia Gerhard

**Von:** Koordination <koordination@nrm-netzdienste.de>  
**Gesendet:** Montag, 5. Juli 2021 09:09  
**An:** Julia Gerhard  
**Cc:** [REDACTED]  
**Betreff:** Bauleitplanung der Stadt Karben, Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg"

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

Sehr geehrte Frau Gerhard,  
auf Ihre Anfrage

**Bauleitplanung der Stadt Karben, Stadtteil Okarben**  
**Bebauungsplan Nr. 236, „Am Warthweg“ in der Gemarkung Okarben**  
**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

1. vom 10.06.2017 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 236 „Am Warthweg“ grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.
2. Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.  
Der Bereich der Gas-Hochdruckleitung ist in der textlichen Festsetzung unter Punkt 5.10.1 und 5.10.2 berücksichtigt. Für die Leitungen HD-0108 (DN100, 16bar) und HD-0109 (DN150, 16bar) im Bereich des Bebauungsplans gelten zusätzlich noch die folgenden Anforderungen:
  - Der Schutzstreifen ist freizuhalten und darf nicht für die Baustelleneinrichtungen oder als Lagerfläche genutzt werden. Alle Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens der Gas-Hochdruckleitung sind gegenüber der NRM anzeigepflichtig.
  - Die Richtlinien GW 125 und die Norm zum Schutz unterirdischer Leitungen NRM-Norm NRM-N-A001 sind einzuhalten.
  - Sämtliche Arbeiten im Bereich der Gas-Hochdruckleitung sind rechtzeitig mindestens 5 Tage im Vorfeld bei der Fremdbaustellenkontrolle der NRM anzumelden.

Wir bitten Sie zu beachten, dass im ausgewiesenen Bereich derzeit keine Baumaßnahmen geplant sind. Wenn das Gebiet mit Erdgas erschlossen werden soll, werden koordinierte Leitungsverlegungen erforderlich. Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an

[REDACTED]  
Telefon: 069 – 213 26259  
[REDACTED]

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) im Bereich Downloads an.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (05.07.2021)

## Beschlussempfehlungen

### **Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### **Zu 2.: Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

[REDACTED]  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Netzvertrieb  
Sachgebietsleiter Projektkoordination (N2-WN3)  
Solmsstraße 38  
60486 Frankfurt

Besucheranschrift:  
Gutleutstraße 280  
60327 Frankfurt am Main

Telefon 069/ 213-8 18 82

Mobil [REDACTED]

E-Mail [REDACTED]

Internet <http://www.nrm-netzdienste.de>

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH · Solmsstraße 38 · 60486 Frankfurt am Main  
Geschäftsführer: Torsten Jedzini, Mirko Maier  
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main · Amtsgericht Frankfurt HRB 74832 · USt-ID-Nr. DE 814437976

Bitte beachten Sie auch unsere Datenschutzhinweise unter diesem [Link](#).

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, informieren Sie bitte sofort den Absender und löschen Sie diese E-Mail. Das unbefugte Kopieren dieser E-Mail oder die unbefugte Weitergabe der enthaltenen Informationen ist nicht gestattet.

ovag Netz GmbH • Postfach 10 07 63 • 61147 Friedberg

Planungsbüro Fischer Partnergesellschaft mbB  
Krofdorf  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Planung & Projektierung - ES/Rs/ScT  
Telefon  
Fax  
Mobil  
E-Mail  
Datum 16.07.2021

**Stadt Karben / Ortsteil Okarben  
Bebauungsplan Nr.236 „Am Warthweg“**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

1.

Angrenzend an das ausgewiesene Gebiet sind von uns 20 kV-, 0,4 kV-Kabel und Fernmeldekabel gelegt. Zusätzlich befinden sich angrenzend in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von **2,50 m** Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Friedberg, Pf 10 07 63, 61147 Friedberg, (außenl. B 455 nach Dorheim) Tel. (0 60 31) 82 16 50.

Wir bitten die Stadt Karben bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem **Netzbezirk Friedberg, Pf 10 07 63, 61147 Friedberg, (außenl. B 455 nach Dorheim) Tel. (0 60 31) 82 16 50** in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Karben dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt Karben vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Ovag Netz GmbH (16.07.2021)

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1.: Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Planung zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

2. Die Versorgung des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes „Am Warthweg – Allgemeines Gewerbegebiet“ mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

3. Für die Versorgung des geplanten Gewerbegebietes mit elektrischer Energie halten wir den Bau zweier Transformatorenstation für erforderlich. Geeignete Standorte haben wir in den beigefügten Plan eingezeichnet. Hierzu benötigen wir eine Fläche von 5 m Breite \* 6,1 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten vorderen Grundstückseite. Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorenstation), bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1231 – in Verbindung. Die Stadt wird gebeten, das Grundstück der OVAG zu gegebener Zeit kostenlos zur Verfügung zu stellen. Das Grundstück bleibt weiterhin im Eigentum der Stadt; die OVAG wird für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt der Transformatorenstation eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der OVAG eintragen lassen.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1367– in Verbindung.

4. Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

5. Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

  
ovag Netz GmbH

Anlagen  
Übersichtsplan oN

### **Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### **Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

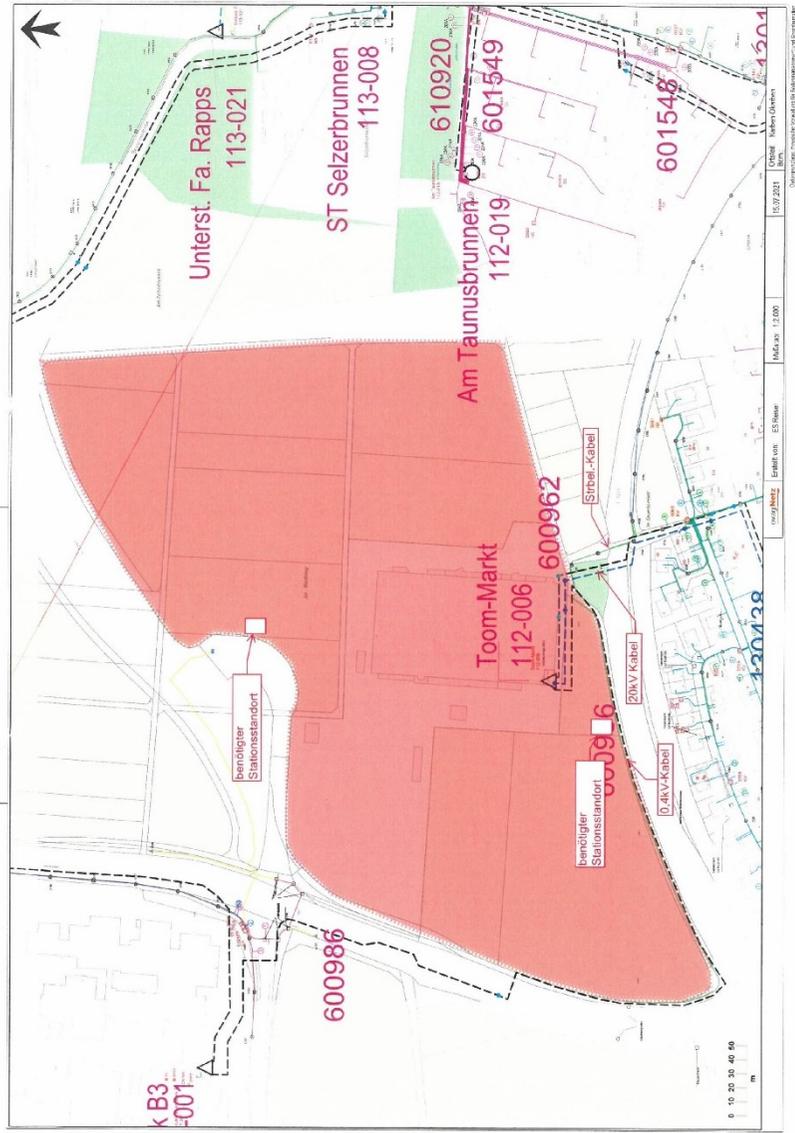
Nach telefonischer Abstimmung vom 31.07.2023 mit der OVAG wurde vereinbart, dass im Bebauungsplan auf eine zeichnerische Festsetzung der Trafo-Standorte verzichtet wird. Generell sind diese Anlagen in dem Sonder- bzw. Gewerbegebiet zulässig. Der oder die exakten Standorte werden nachfolgend zur Bauleitplanung im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung definiert und festgelegt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### **Zu 4.: Den Hinweisen wird im weiteren Verfahren entsprochen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### **Zu 5.: Den Hinweisen wird im Vollzug der Planung entsprochen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.





Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, Roter Lohweg 29, 35510 Butzbach	Aktenzeichen	ERS/0621288/2021
Planungsbüro Fischer Im Nordpark 1 35435 Wettenberg	Bearbeiter Durchwahl Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	08.06.2021
-per E-Mail-	Datum	18.06.2021

### Bauleitplanung Nr. 236 der Stadt Karben, „Am Warthweg“, Erweiterung Gewerbegebiet

#### Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

1. Der Regionale Verkehrsdienst Wetterau hat Teile der Planunterlagen zur Kenntnis genommen und **erhebt** aus verkehrspolizeilicher Sicht **Einwände**, hinsichtlich des oben genannten Bebauungsplans.

Eine derartige Erweiterung des geplanten Bauvorhabens, zieht unweigerlich eine deutlich höhere Verkehrsbelastung nach sich.

Nach unserer Einschätzung werden sowohl die Zufahrt der „Nordumgehung“ Kreuzung Berufsbildungswerk, als auch die Kreuzung „Kloppenheim“ B3/L3205 in ihrer jetzigen Form, diese enorm hohe Verkehrsbelastung so nicht mehr tragen können.

Die o.g. Kreuzungsbereiche und LSA sind bereits jetzt schon an ihrer Leistungsgrenze angelangt. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen kann nach unserer Einschätzung so nicht mehr bewältigt werden.

Im Auftrag



Polizeioberkommissar

Polizeipräsidium Mittelhessen (18.06.2021)

### Beschlussempfehlungen

#### **Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Karben hat dementsprechend eine Verkehrsuntersuchung erstellen lassen.**

Aufgabe der Untersuchung war der Nachweis der äußeren verkehrlichen Erschließung für die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen gewerblichen Entwicklungen. Aus der Untersuchung resultieren folgende grundsätzlichen Aussagen und Empfehlungen:

*Im untersuchungsrelevanten Netzabschnitt B3/ L3351 bestehen bereits im Status Quo (und Prognose-Nullfall) **deutliche Kapazitätsdefizite**, so dass eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung nicht gewährleistet ist. **Die Kapazitätsdefizite können mit einem Maßnahmenkonzept behoben werden.** Ein Bestandteil ist die Erhöhung der Umlaufzeiten an den Lichtsignalanlagen auf 100 Sekunden. Für eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung im Zuge der B3 im Prognose-Nullfall müssen an den Knotenpunkten B3/ L3351 (Nordumgehung) und B3/ L3205 zusätzlich folgende Maßnahmen zur Umsetzung kommen:*

- *Knotenpunkt B3/ L3351: Entfall der südlichen Fußgänger-Furt. Die Umsetzung ist in drei Varianten verkehrstechnisch möglich. Die Vorzugsvariante sieht als Ersatz für die Fußgängerfurt die Einrichtung einer vom Knotenpunkt nach Süden abgesetzten Fußgängerschutzanlage vor.*
- *Knotenpunkt B3/ L3205: Ummarkierung der westlichen Zufahrt zur Steigerung der Leistungsfähigkeit. Der Knotenpunkt verbleibt dennoch während der Abendspitze rechnerisch an der Kapazitätsgrenze. Die Simulation des Verkehrsablaufs kann eine ausreichende Leistungsfähigkeit vorweisen.*

*Mit dem o.g. Maßnahmenkonzept ist die **äußere verkehrliche Erschließung** der im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 236 ‚Am Warthweg‘ vorgesehenen gewerblichen Entwicklungen im Prognosehorizont 2035 **sichergestellt**.*

*Hierfür sind zwei Varianten der verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebietes ‚Am Warthweg‘ möglich:*

- Anbindung des Gewerbegebietes ‚Am Warthweg‘ an die L3351 (Nordumgehung) ausschließlich über den bestehenden Knotenpunkt L3351/ Am Warthweg (Planfall 1).
- Anbindung des Gewerbegebietes ‚Am Warthweg‘ an das klassifizierte Straßennetz über den bestehenden Knotenpunkt L3351/ Am Warthweg und einen zusätzlichen Anbindungsknotenpunkt an die L3205 (Planfall 2B), nur für die Fahrbeziehungen ‚rechts rein‘ (von Osten kommend) und ‚links rein‘ (von Westen kommend). Die Umverteilung der Quell- und Zielverkehrsströme bei Umsetzung der zusätzlichen Anbindung entsprechend Planfall 2B führt zu **spürbaren Verbesserungen** des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt B3/ L3205 (insbesondere in der Abendspitze). **Dementsprechend stellt Planfall 2B die verkehrstechnische Vorzugsvariante dar.**

Der zusätzliche Anbindungsknotenpunkt an die L3205 entsprechend Planfall 2B sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit signalisiert werden. Im Zuge der L3205 kann hierbei die Hauptrichtung von Westen nach Osten unsignalisiert bleiben. Die Gegenrichtung muss signalisiert und kann in die Koordinierung zwischen Brunnenstraße und B3 eingepasst werden.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat  
der Stadt Karben  
Rathausplatz 1  
61184 Karben

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/44-2021/1  
Ihre Ansprechpartnerin: [Redacted]  
Zimmernummer: [Redacted]  
Telefon/ Fax: [Redacted]  
E-Mail: [Redacted]  
Datum: 15. Juli 2021

**Bauleitplanung der Stadt Karben**  
**Bebauungsplanentwurf Nr. 236 „Am Warthweg“**  
**Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**  
**Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 10. Juni 2021**

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 innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Gewerblichen Baufläche, Bestand und Planung“, was der regionalplanerischen Kategorie „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ entspricht.

Gegen die Neustrukturierung des Gebietes für eine gewerbliche Nutzung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings ist für die Verlagerung (Abriss und Neubau) des bestehenden großflächigen Rewe-Marktes die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Dies jedoch widerspricht den regionalplanerischen Zielsetzungen gemäß Z3.4.2-5, Z3.4.3-3 und Z3.4.3-4 des RPS/RegFNP 2010. Danach hat in den ausgewiesenen "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe" die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen. In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsf lächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelmshaus  
64283 Darmstadt

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



Regierungspräsidium Darmstadt (15.07.2021)

**Beschlussempfehlungen**

Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt. Die genannten Ziele gelten u.a. auch für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebieten) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten.

1. Da es sich um eine gewerbliche Baufläche handelt, in der großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen ist und durch Abriss und Neubau der Bestandsschutz entfällt, ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich, um die Vereinbarkeit mit den regionalplanerischen Vorgaben herzustellen.

Dies wurde bereits in einem gemeinsamen Gespräch mit dem Regionalverband Frankfurt RheinMain, der Stadt Karben und dem Planungsbüro Fischer am 5. Mai 2021 so erläutert und gefordert. Ebenfalls wurde vereinbart, dass die Stadt Karben mit dem beauftragten Büro die notwendigen Unterlagen für das Abweichungsverfahren im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abstimmt. Ich empfehle daher, als Nächstes in diesen Abstimmungsprozess einzusteigen, bevor weitere Planungsschritte erfolgen.

Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutz**behörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

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

## 2. **Grundwasser**

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.

## **Zu 1.: Die Hinweise wurden bereits in der Planung berücksichtigt.**

Das Abweichungsverfahren wurde inzwischen durchgeführt. Mit Bescheid vom 13.02.2023 hat das Regierungspräsidium Darmstadt der Stadt Karben mitgeteilt, dass die Regionalversammlung Südhessen am 21. Oktober 2022 die Abweichung von den Zielen Z3.4.3-2 und Z3.4.3-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unter den im Bescheid aufgeführten Nebenbestimmungen zugelassen hat. Die Nebenbestimmungen ist im Zuge der kommunalen Bauleitplanung nachzukommen.

## **Zu 2.: Die Hinweise werden in der Bauleitplanung berücksichtigt.**

Die Stadt Karben hat dementsprechend einen wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag erstellen lassen, dessen Ergebnisse in der Planung bzw. den Vollzug der Planung Eingang finden werden.

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.

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.

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. Siehe hierzu den Hinweis unter 2.

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.

### 3. 2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 5 m bedürfen einer Genehmigung.

Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

Hinweis: Im Hinblick auf die in den Unterlagen enthaltenen Aussagen bzgl. der Versickerung von Niederschlagswasser weise ich darauf hin, dass es sich bei den Schutzzonen des Oberhess. Heilquellenschutzgebietes von 1929 um keine qualitativen Schutzzonen handelt, wie es sonst bei Wasser- und Heilquellenschutzgebiete durch die Kennzeichnung mit römischen Ziffern üblich ist. Die Zone I bedeutet beim Oberhess. Heilquellenschutzgebiet- wie oben angegeben -, dass Erdaufschlüssen und Bohrungen von mehr als 5 m Tiefe einer Genehmigung bedürfen. Es wird empfohlen sich in diesem Fall mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises entsprechend abzustimmen.

Diese kann auch weitere Informationen insb. zu dem genannten Selzerbrunnen und ggf. auch zum Taunusbrunnen geben.

**Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und in die Planung aufgenommen.**  
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Aus der Sicht der Dezernate **Oberflächengewässer** und **Abfallwirtschaft West** bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

#### **Abwasser, Gewässergüte**

4. Das Plangebiet wird in der aktuellen Prognose-Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben als Teileinzugsgebiet im Trennsystem berücksichtigt. Insofern bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf zum jetzigen Zeitpunkt keine grundlegenden Bedenken.

Unabhängig hiervon kann keine fachtechnische Stellungnahme abgegeben werden, da, wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, eine wasserwirtschaftliche Konzeption zur Erschließung des Plangebietes erst noch erstellt werden soll.

Hinweise:

5. Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Niederschlagswasser verwertet werden (z.B. Zisterne), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Weiterhin sollte geprüft werden inwieweit der Niederschlagsabfluss aus dem Plangebiet durch weitere Maßnahmen (z.B. durch Dachbegrünung) verzögert werden kann.

6. Die Entwässerungsplanung sollte möglichst frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Darmstadt -Abteilung Umwelt Frankfurt-, Dezernat 41.3 - Abwasser, Gewässergüte abgestimmt werden, um unnötige Verzögerungen bzw. Fehlplanungen zu vermeiden.

#### **Bodenschutz West**

7. Ich habe eine redaktionelle Anmerkung. In den textlichen Festsetzungen auf Seite 10, Punkt 5.7.1 und in der Begründung auf Seite 23, Punkt 10.1 wird der falsche Ansprechpartner genannt. Richtig sollte es heißen: „Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F-41.5 – Bodenschutz West“

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

#### **Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)**

8. In der Begründung zum Bebauungsplan wird folgendes aufgeführt:

*„Im Rahmen der weiteren Planungen wird daher eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, die sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen als auch die von der Planung ausgehenden Wirkungen im Detail und auch unter Berücksichtigung der*

#### **Zu 4.: Die Hinweise werden in der Bauleitplanung berücksichtigt.**

Die Stadt Karben hat darüber hinaus einen wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag erstellen lassen, dessen Ergebnisse Bestandteil der Entwurfs offenlage werden.

#### **Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Hinweise auf die geltenden gesetzlichen Regelungen sind in den Unterlagen - ebenso wie Bestimmungen zur Dachbegrünung - bereits enthalten.

#### **Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Entwässerungsplanung wird mit dem RP abgestimmt.

#### **Zu 7.: Den Hinweisen wird entsprochen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### **Zu 8.: Die Hinweise wurden in der schalltechnischen Stellungnahme berücksichtigt.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Ausbauplanung der Bahnlinie S 6 untersucht.“ In dieser schalltechnischen Untersuchung ist dabei nicht nur auf den Verkehrslärm einzugehen, sondern auch auf das Konfliktpotential, das durch das an die Wohnbebauung heranrückende Gewerbegebiet entstehen kann.

Die detaillierte Prüfung des Entwurfes kann erst nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung durchgeführt werden.

**Allgemein:**

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung 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;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- 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:

9.

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Der östliche Bereich des Plangebiets wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Ich weise darauf hin, dass die Möglichkeit einer CO<sub>2</sub>-Ausgasung besteht, sollte die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über deren Tiefe und Ausbreitung vor. Um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen, sollten daher insbesondere bei Arbeiten unterhalb des Geländeniveaus entsprechende Vorsichtsmaßnahmen (z.B. CO<sub>2</sub>-Freimessungen) getroffen werden.

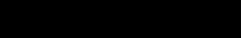
Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

**Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

10. Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, 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. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmr@rpda.hessen.de](mailto:kmr@rpda.hessen.de).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. 

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://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

**Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Kampfmittelräumdienst wird separat von der Stadt Karben beteiligt.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen: cs

Ansprechpartnerin: [REDACTED]  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1548  
Telefax: +49 69 2577-1547  
[REDACTED]

17. Juni 2021

**Karben 5/21/Bp**  
**Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg" in Karben - Okarben,**  
**Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:
2. Die Planfläche ist derzeit im Regionalplan Südhessen /Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Gewerbliche Baufläche, Planung und Bestand“ dargestellt. Der Großteil des Bebauungsplans ist damit aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt. Die Verlagerung (Abriss und Neubau) des bestehenden großflächigen Rewe-Marktes dagegen kann nicht in gewerblicher Baufläche erfolgen, da dies dem regionalplanerischen Ziel 3.4.3-3 des RPS/RegFNP 2010 widerspricht. Darin heißt es: „In den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des RPS/RegFNP 2010 widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur ausnahmsweise für die Selbstvermarktung der vor Ort produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.“  
Um die Planung als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt anzusehen, ist daher ein Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 mit künftiger Darstellung als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“ notwendig. Das Gespräch mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, der Stadt Karben, Ihrem Büro und unserem Haus am 5.5.2021 hat zudem das Ergebnis gebracht, dass ein Zielabweichungsverfahren ebenfalls notwendig sein wird. Die Einleitung eines RegFNP-Änderungsverfahrens kann erst nach erfolgtem positiven Bescheid des Zielabweichungsverfahrens erfolgen.

Regionalverband FrankfurtRheinMain (17.06.2021)

## Beschlussempfehlungen

### **Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### **Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Das Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan wurde inzwischen durchgeführt. Mit Bescheid vom 13.02.2023 hat das Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass die Regionalversammlung Südhessen am 21. Oktober 2022 die Abweichung von den Zielen der Raumordnung grundsätzlich zugelassen hat.

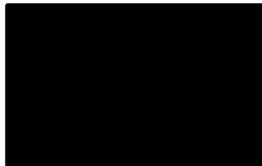
Zwischenzeitlich wurde von der Stadt Karben mit Schreiben vom 11.10.2022 auch ein Antrag zur Änderung des RegFNP gestellt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht für die Stadt Karben insofern kein weiterer Handlungsbedarf.

3. Da zum Vorentwurf des Bebauungsplans noch keine Fachgutachten vorliegen, kann aus naturschutzfachlicher, artenschutzrechtlicher und verkehrlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Stellungnahme abgegeben werden. Eine Auswirkungsanalyse, wie im o.g. Termin besprochen, liegt ebenfalls noch nicht vor.
4. Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Abteilung Planung

**Zu 3.: Die Unterlagen liegen inzwischen vor und werden Bestandteil der Entwurfsoffenlage.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Julia Gerhard**

**Von:** toeb\_beteiligungsverfahren <toeb\_beteiligungsverfahren@rmv.de>  
**Gesendet:** Freitag, 16. Juli 2021 12:54  
**An:** Julia Gerhard  
**Betreff:** Stellungnahme RMV - Bauleitplanung der Stadt Karben, Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg"

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplan Nr. 236 „Am Warthweg“

Stellungnahme des Rhein-Main-Verkehrsverbundes

Sehr geehrte Frau Gerhard,  
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

1. Nordwestlich des Plangebiets liegt ein Schulstandort (Berufsbildungswerk Südhessen) mit überregionalem Einzugsgebiet.

Vor Ort konnten wir beobachten, dass zahlreiche Schülerinnen und Schüler zum Erreichen der S-Bahn den heutigen REWE-

Parkplatz queren, um auf kürzestem Weg den Bahnhof Groß-Karben zu erreichen. In den vorliegenden Unterlagen bleibt

unklar, wie das Gewerbegebiet fußläufig von der Kreuzung B3/ L3351/ Am Heroldsweg erreicht werden kann. Ein heute

dort vorhandener Gehweg (Flurstück 112/3) wird offensichtlich überplant.

Aus unserer Sicht ist eine umwegarme Führung des Fußgängerverkehrs von genannter Kreuzung zur Personenunterführung

nach Kloppenheim zur schnellen Erreichbarkeit des Bahnhofs unabdingbar.

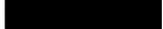
2. Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass der viergleisige Ausbau der Main-Weser-Bahn (S6), der sich aktuell im Plan-

feststellungsverfahren befindet, durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, verzögert oder verhindert werden darf. Die

Planungen und insbesondere Flächenbedarfe über die derzeitigen DB-Flächen hinaus z. B. für die Errichtung von Lärmschutz-

wänden oder zwischenzeitliche Bauflächen sind eng mit der DB Netz AG abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.   
Bereichsleiter

RMV (16.07.2021)

### Beschlussempfehlungen

#### **Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Das Flst. 112/3 ist Bestandteil der Planfeststellung der „Nordumgehung“. Daher wird dieses Flurstück aus der Bauleitplanung herausgenommen. Der dort bestehende Fußweg existiert bereits und wird erhalten. Für den weiteren Verlauf des Weges wird entlang der Flste. 112/4 und 111/3 eine Verlängerung dieses Weges im Gewerbegebiet bis zur von Nord nach Süd verlaufenden Planstraße geprüft.

#### **Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Stadt Karben befindet sich im Austausch mit der DB. Die Flächen des Planfeststellungsverfahrens werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Mögliche Überschneidungen (da die DB die Gewerbegebietentwicklung nicht berücksichtigt hat) werden direkt mit der DB abgestimmt.

Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. [REDACTED]

Bereich

Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

Geschäftsbereich Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alle Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts.  
Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: [toeb\\_beteiligungsverfahren@rmv.de](mailto:toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de)

[www.rmv.de](http://www.rmv.de) | [www.facebook.com/RMVdialog](https://www.facebook.com/RMVdialog) | [www.twitter.com/rmvdialog](https://www.twitter.com/rmvdialog)

Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat  
Geschäftsführer: Dr. André Kavai  
Aufsichtsratsvorsitzender: Oberbürgermeister Peter Feldmann  
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128  
USt.-IdNr.: DE 113847810

Hinweise zur Datenverarbeitung: [www.rmv.de/datenschutz](http://www.rmv.de/datenschutz)

Bitte prüfen Sie, ob das Ausdrucken dieser E-Mail sinnvoll ist! Vielen Dank.



**charta der vielfalt**

Für Diversity in der Arbeitswelt

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg



**Besucheranschrift:**  
Homburger Straße 17  
61169 Friedberg

06031 83-0

Auskunft erteilt  
Tel.-Durchwahl  
E-Mail  
@wetteraukreis.de  
Fax / PC-Fax  
06031 83-914100  
Zimmer-Nr.  
120  
Aktenzeichen  
60180-21-TÖB  
Sprechzeiten

Datum 19.07.2021

Az.:	60180-21-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg" in der Gemarkung Okarben -
Gemarkung:	Okarben
Flur:	10
Flurstück:	100/2

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

1.

### FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

#### **Ansprechpartnerin**

##### 1. Einwendungen und Bedenken

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich Bedenken. Die Kreuzung Berufsbildungswerk und dadurch auch die Kreuzung B3/L3205 (Kloppenheim) werden noch stärker belastet werden als bisher.

##### 2. Anregungen

Es wird angeregt, Abhilfe durch eine entsprechende bauliche oder signaltechnische Veränderung im Bereich der Bundesstraße zu schaffen.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage [www.datenschutz.wetterau.de](http://www.datenschutz.wetterau.de)

**Adresse**  
Europaplatz  
61169 Friedberg

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Oberhessen  
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64  
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt  
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09  
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

**Öffnungszeiten** der Kreisverwaltung finden Sie unter:  
[www.wetteraukreis.de](http://www.wetteraukreis.de)

UST-IdNr.: DE112591443

Wetteraukreis, Kreisentwicklung (19.07.2021)

## Beschlussempfehlungen

**Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Karben hat dementsprechend eine Verkehrsuntersuchung erstellen lassen.**

Aufgabe der Untersuchung war der Nachweis der äußeren verkehrlichen Erschließung für die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen gewerblichen Entwicklungen. Aus der Untersuchung resultieren folgende grundsätzlichen Aussagen und Empfehlungen:

*Im untersuchungsrelevanten Netzabschnitt B3/ L3351 bestehen bereits im Status Quo (und Prognose-Nullfall) deutliche Kapazitätsdefizite, so dass eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung nicht gewährleistet ist. Die Kapazitätsdefizite können mit einem Maßnahmenkonzept behoben werden. Ein Bestandteil ist die Erhöhung der Umlaufzeiten an den Lichtsignalanlagen auf 100 Sekunden. Für eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung im Zuge der B3 im Prognose-Nullfall müssen an den Knotenpunkten B3/ L3351 (Nordumgehung) und B3/ L3205 zusätzlich folgende Maßnahmen zur Umsetzung kommen:*

- *Knotenpunkt B3/ L3351: Entfall der südlichen Fußgänger-Furt. Die Umsetzung ist in drei Varianten verkehrstechnisch möglich. Die Vorzugsvariante sieht als Ersatz für die Fußgängerfurt die Einrichtung einer vom Knotenpunkt nach Süden abgesetzten Fußgängerschutzanlage vor.*
- *Knotenpunkt B3/ L3205: Ummarkierung der westlichen Zufahrt zur Steigerung der Leistungsfähigkeit. Der Knotenpunkt verbleibt dennoch während der Abendspitze rechnerisch an der Kapazitätsgrenze. Die Simulation des Verkehrsablaufs kann eine ausreichende Leistungsfähigkeit vorweisen.*

*Mit dem o.g. Maßnahmenkonzept ist die äußere verkehrliche Erschließung der im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 236 „Am Warthweg“ vorgesehenen gewerblichen Entwicklungen im Prognosehorizont 2035 sichergestellt.*

*Hierfür sind zwei Varianten der verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebietes „Am Warthweg“ möglich:*

- Anbindung des Gewerbegebietes ‚Am Warthweg‘ an die L3351 (Nordumgehung) ausschließlich über den bestehenden Knotenpunkt L3351/ Am Warthweg (Planfall 1).
- Anbindung des Gewerbegebietes ‚Am Warthweg‘ an das klassifizierte Straßennetz über den bestehenden Knotenpunkt L3351/ Am Warthweg und einen zusätzlichen Anbindungsknotenpunkt an die L3205 (Planfall 2B), nur für die Fahrbeziehungen ‚rechts rein‘ (von Osten kommend) und ‚links rein‘ (von Westen kommend). Die Umverteilung der Quell- und Zielverkehrsströme bei Umsetzung der zusätzlichen Anbindung entsprechend Planfall 2B führt zu **spürbaren Verbesserungen** des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt B3/ L3205 (insbesondere in der Abendspitze). **Dementsprechend stellt Planfall 2B die verkehrstechnische Vorzugsvariante dar.**

Der zusätzliche Anbindungsknotenpunkt an die L3205 entsprechend Planfall 2B sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit signalisiert werden. Im Zuge der L3205 kann hierbei die Hauptrichtung von Westen nach Osten unsignalisiert bleiben. Die Gegenrichtung muss signalisiert und kann in die Koordinierung zwischen Brunnenstraße und B3 eingepasst werden.

#### **FB 4 Archäologische Denkmalpflege**

##### **Ansprechpartner:** [REDACTED]

2.

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan werden von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises folgende Bedenken erhoben: Bislang ist nicht sichergestellt, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im gesamten Umfeld des Plangebietes befinden sich zahlreiche archäologische Fundstellen von jungsteinzeitlichen, metallzeitlichen Siedlungen über römische Lagerstrukturen bis zu einem frühmittelalterlichen Gräberfeld.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG; Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, wurde im Vorfeld bereits ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG, erstellt.

Durch die bereits durchgeführte Geophysikalische Untersuchung zeigt sich, dass sich archäologische Strukturen über das gesamte Areal verteilen.

Durch die bekannten Bodendenkmäler im Bereich des geplanten Baugebietes kann der Bauleitplanung von Seiten der Kreisarchäologie nur unter folgenden Bedingungen, die in den Bebauungsplan aufzunehmen sind, zugestimmt werden:

Im Vorfeld von Erschließungserdarbeiten sind die Flächen mit archäologischem Befundaufkommen durch Grabungen zu untersuchen, zu dokumentieren und Funde zu bergen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in Anbetracht der bereits bekannten Daten und der Größe der überplanten Fläche mit umfangreichen Arbeiten zu rechnen ist.

Art und Umfang der Prospektion sind mit der HessenArchäologie und der Kreisarchäologie des Wetteraukreises abzustimmen. Vom Ergebnis der ersten Grabungsschnitte ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Die Kosten der gesamten Untersuchungen weitere Teilausgrabungen Total-ausgrabung sind vom Plangeber/Bauherr in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf - Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

#### **FSt 2.3.6 Brandschutz**

##### **Ansprechpartner:** [REDACTED]

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

**Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Karben hat bereits archäologische Untersuchung eingeleitet.**

Aus den Untersuchungen ergibt sich kein Festsetzungsbedarf für den Bebauungsplan. Es ist davon auszugehen, dass einer Bebauung nach Untersuchung und Sicherung der Befunde keine Belange entgegenstehen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### **Löschwasserversorgung**

3. 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 zwei 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. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehältern (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.

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:**

5. 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.

#### **Zu 3.: Die Hinweise werden zur Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen.**

Der von der Stadt beauftragte wasserwirtschaftliche Fachbeitrag stellt u.a. fest, dass *auch unter hoher Last eine zuverlässige Wasserversorgung mit guten Druckverhältnisse gewährleistet und im Brandfall hohe Löschwassermengen über den geforderten 96 m<sup>3</sup>/h sichergestellt sind.*

#### **Zu 4.: Die Hinweise werden zur Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### **Zu 5.: Die Hinweise werden zur Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### **FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

**Ansprechpartnerin:** [REDACTED]

##### **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

6. Aufgrund unvollständig vorgelegten Unterlagen ist es uns derzeit nicht möglich eine abschließende Stellungnahme zu verfassen. Ein Umweltbericht incl. einer Eingriffs – Ausgleichs – Bilanzierung liegt nicht vor. Auch ein artenschutzrechtliches Gutachten soll laut Unterlagen dem Entwurf nachgereicht werden.

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wird lediglich erwähnt, dass dieser über das Ökokonto der Stadt Karben oder der HLG erfolgen soll. Hier machen wir den Vorschlag, dass auch ein direkter Ausgleich in der Nähe des Naturschutzgebietes „Ludwigsquelle“ in Form von weiteren Feuchtgebieten denkbar wäre.

Auf Seite 19 unter Kapitel 7.4 der Begründung wird zudem in Bezug auf den Artenschutz folgender Satz betont:

"Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die Stadt Karben davon aus, dass der Bebauungsplan aus artenschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig ist und die Belange im weiteren Verfahren berücksichtigt werden können." Ohne ein Gutachten kann von so einer Annahme nicht ausgegangen werden. Es wird ausdrücklich an den Planungsverlauf anderer Bebauungspläne in der Nähe erinnert und betont, dass der Artenschutz nicht der Abwägung der Kommunen unterliegt, diese sich also nicht einfach vom § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) freisprechen können.

##### **Rechtsgrundlage:**

§14 ff. BNatSchG  
§44 BNatSchG

#### **FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

**Ansprechpartnerin:** [REDACTED]

##### **Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange nehmen wir wie folgt Stellung:

7. **Altlasten**  
Wir bitten, zu Punkt 4.1 der textlichen Festsetzung zu ergänzen, dass bei Feststellung von Kontaminationen die einschlägigen umweltrechtlichen Vorschriften zu beachten sind.
8. **Heilquellenschutzgebiet**  
Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe sind genehmigungspflichtig. Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten und einzuhalten.
9. **Vorsorgender Bodenschutz**  
Zu Punkt 8 „Allgemeiner Klimaschutz“ regen wir an, zur Verringerung einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auf Dachflächen größerer Hallen neben einer Dachbegrünung eine Nutzung zur Gewinnung von Solarenergie vorzuschreiben.

**Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Kompensationsplanung berücksichtigt.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 7. und 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Eine Festsetzung zur Dachbegrünung ist bereits in den Unterlagen enthalten. Auch eine Festsetzung zur Installation von PV-Anlagen wird integriert.

**FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

**Ansprechpartnerin:** [REDACTED]

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

10. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine Bedenken und Anregungen.

**FD 4.5 Bauordnung**

**Ansprechpartnerin:** [REDACTED]

Es liegen Einwendungen vor.

**Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen**

**Fachliche Stellungnahme:**

11. 1. Ein Bebauungsplan muss immer aus dem darüberliegenden Flächennutzungsplan abgeleitet sein. Für das geplante Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" ist daher eine Änderung des Reg. FNP notwendig. Ob dieses Verfahren schon eingeleitet worden ist, ist nicht bekannt. Bzgl. eines eventuell notwendigen Abweichungsverfahrens vom Regionalplan ist eine Abstimmung mit der zuständigen Behörde durchzuführen.
12. 2. Zu dem zulässigen Sortiment im Sondergebiet, insbesondere den Randsortimenten, ist noch keine Aussage getroffen worden. Ebenso ist noch ein Gutachten bzgl. eventueller negativer Auswirkungen vorzulegen. Zu diesem Punkt ist daher noch keine Stellungnahme möglich.
13. 3. Bisher ist nur eine Begrenzung der Höhen durch die Festsetzung von Höhen über N. N. vorgesehen. Aufgrund der Topographie empfehlen wir, hier auch untere Bezugspunkte festzusetzen.
14. 4. Unter Punkt 1.3.2 ist festgesetzt, dass ausnahmsweise die max. zulässige Gebäudeoberkante um 0,5 m überschritten werden kann. Es ist zu definieren, in welchen Fällen diese Ausnahme einschlägig sein soll.
15. 5. Im Plan ist eine abweichende Bauweise, mit der Gebäude über 50 m Länge zulässig sein sollen, festgesetzt worden. Wir empfehlen aufgrund der Lage des Gebietes am Ortseingang auch eine maximal zulässige Länge von Gebäuden festzusetzen und ggf. weitere Festsetzungen zur Gestaltung zu treffen.
16. 6. Im Plan ist eine Fläche als altlastenverdächtige Fläche dargestellt worden. Da eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, ist auch anzugeben, wie mit dieser Fläche umgegangen werden soll.

**FSt 4.5.0 Denkmalschutz**

**Ansprechpartner:** [REDACTED]

Es liegen keine Einwendungen vor.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag und in Vertretung [REDACTED]

**Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Zwischenzeitlich wurde von der Stadt Karben mit Schreiben vom 11.10.2022 ein Antrag zur Änderung des RegFNP gestellt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht für die Stadt Karben insofern kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Zwischenzeitlich wurde ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan durchgeführt. Mit Bescheid vom 13.02.2023 hat das Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass die Regionalversammlung Südhessen am 21. Oktober 2022 die Abweichung von den Zielen der Raumordnung grundsätzlich zugelassen hat. Die Maßgaben (und damit auch die Sortimente und Verkaufsf lächen) werden zum Entwurf in die Planunterlagen integriert.

**Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Bei einer absoluten Höhenfestsetzung (in Metern über NHN) sind keine unteren Bezugspunkte erforderlich. Das Normalhöhennull (NHN) ist die Bezeichnung der Bezugsfläche für die Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Insofern ist der Meeresspiegel der „Bezugspunkt“. Sollte im weiteren Planungsverlauf eine „relative“ Höhenfestsetzung (z.B. Metern über Straßenniveau, etc.) gewählt werden, wird natürlich auch der untere Bezugspunkt exakt definiert.

**Zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Festsetzung wird zum Entwurf konkretisiert.

**Zu 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Festsetzungen werden zum Entwurf überprüft und bei Bedarf angepasst.

**Zu 16.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Im Bereich der Tankstelle liegt ein Verdacht auf einen Grundwasserschaden durch Kohlenwasserstoff-Verunreinigungen durch den Betrieb der Tankstelle der Firma Toom vor (ALTIS-Nr. 440.012.000-000.003). Für den Bebauungsplan ist entscheidend, ob dies einer Festsetzung als Gewerbegebiet entgegensteht bzw. eine derartige Nutzung nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist. Dies ist vorliegend nicht erkennbar. Daher wird die Fläche im Bebauungsplan vorsorglich gekennzeichnet.

# AUSZUG

aus der Niederschrift  
über die 2. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20.05.2021

Zu TOP : 34.1

Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg"  
Gemarkungen Okarben  
hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen  
Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB  
Vorlage: FB 5/037/2021-2026

Stv. [REDACTED] teilt mit, die GRÜNEN hätten verschiedene Änderungen zu diesem Bebauungsplan. Die Frage von Stadtverordnetenvorsteherin [REDACTED] ob zur internen Beratung eine Sitzungsunterbrechung gewünscht wird bejaht Stv. [REDACTED]. Die Sitzung wird daraufhin von 22:14 bis 22:27 Uhr unterbrochen.

[REDACTED] beantragt folgende Änderungen

1. 50% der Dachflächen begrünen
2. mindestens 50% der Parkfläche (Supermarkt) unterirdisch herstellen
3. Parkflächen in wasserdurchlässiger Bauweise ausführen
4. Beleuchtung zum Insekten-Immissionsschutz zwischen 22:30 Uhr und 05:00 Uhr ausschalten

Stv. [REDACTED] beantragt eine weitere Sitzungsunterbrechung um sich mit der CDU Fraktion zu beraten.

Dem Antrag wird entsprochen und die Sitzung von 22:34 bis 22:45 Uhr erneut unterbrochen.

Im Anschluss beantragt Stv. [REDACTED] den Antrag der Grünen in einen Prüfantrag umzuwandeln mit folgenden Änderungen/Ergänzungen:

1. 60% der Dachflächen begrünen oder mit Photovoltaikanlagen zu nutzen,
2. Radweg durch das Plangebiet zwecks Verbindung Unterführung Kloppenheim zur Ampel / Radweg Petterweil

Stv. [REDACTED] ergänzt die Anträge für die SPD wie folgt:

1. Prüfung von E-Ladestationen für Auto und Fahrrad
2. Prüfung Einrichtung einer Bushaltestelle
3. Lichtemission zum Schutz der Insekten nur für Werbefläche

Stadtverordnetenvorsteherin [REDACTED] fasst die Änderungen, über die sich die Fraktionen der Grünen, CDU und SPD verständigt haben und die als als Prüfantrag an den Magistrat gehen wie folgt zusammen und lässt darüber abstimmen:

1. 1. 60% der Dachflächen begrünen oder mit Photovoltaikanlagen zu nutzen  
2. mindestens 50% der Parkfläche (Supermarkt) sollen unterirdisch hergestellt werden,

Stadtverordnetenversammlung vom 20.05.2021

## Beschlussempfehlungen

**Zu 1.: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:**

Unterpunkt 1: Dem Beschluss wurde entsprochen.

Unterpunkt 2: Der Prüfauftrag wurde von der Stadtverwaltung mit Rewe abgestimmt. Rewe hat im Rahmen der Abstimmungen nachvollziehbar deutlich gemacht, dass die Errichtung einer Tiefgarage o.ä. am vorliegenden Standort aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist.

3. Beleuchtung der Werbeflächen zum Insekten-Immissionsschutz von 22:30 bis 5:00 Uhr abschalten,
4. Parkplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herstellen,
5. Radweg durch das Plangebiet zwecks Verbindung Unterführung Kloppenheim zur Ampel / Radweg Petterweil,
6. E-Ladestationen für Auto und Fahrrad
7. Einrichtung einer Bushaltestelle

Mit diesem Prüfantrag beschließt die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 236 „Am Warthweg“.

Abst.-Erg.: einstimmig beschlossen mit Änderung Ja 32 Nein 0 Enthaltung/en 2

F.d.R.

Unterpunkt 3: Der Punkt entzieht sich den Festsetzungsmöglichkeiten der Bauleitplanung und des Festsetzungskatalogs des § 9 BauGB. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird daher von weitergehenden Regelungen abgesehen.

Unterpunkt 4: Eine entsprechende Festsetzung befindet sich bereits in den Planunterlagen.

Unterpunkt 5: Sichere Radwegeverbindungen bestehen sowohl im Westen durch den bestehenden Radweg zum Knotenpunkt B3 / Am Heroldsrain sowie im Osten über den parallel zur Bahnlinie verlaufenden Weg bis zum Unterführung der L 3351 und weitergehend nach Petterweil, etc. Darüber hinaus kann im Bereich der von Nord nach Süd verlaufenden Planstraße im Gebiet ein straßenbegleitender Radstreifen vorgesehen werden. Im Norden ist im Bereich der von dem Planfeststellungsbeschluss erfassten Anschluss an die L 3351 ein Lückenschluss zum bestehenden Rad- / Fußweg zum Knotenpunkt B3 / Am Heroldsrain möglich.

Unterpunkt 6: Der Beschluss wird im Vollzug der Bauleitplanung berücksichtigt.

Unterpunkt 7: Eine Bushaltestelle kann im festgesetzten öffentlichen Straßenraum im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind dafür ausreichend dimensioniert.