

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

A Frühzeitige Beteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung vom 21.08.2020 den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ beschlossen. In der gleichen Sitzung hat die Stadtverordnetenversammlung die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes lag mit Begründung in der Zeit von Montag, 05.10.2020 bis einschließlich Montag, 06.11.2020 im Rathaus der Stadt Karben während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

B Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

C Eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 1 BauGB sind 15 Stellungnahmen eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend mit einem entsprechenden Abwägungsvorschlag aufgeführt.

Stand 21.06.2023

Blau markiert: mögliche Auswirkungen auf den Entwurf des B-Plans

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

Nr. (gem. TÖB- Liste)	Einsender, Behörde Anregung, Hinweise (Zusammenfassung) Die Originalstellungnahmen können bei der Verwaltung eingesehen werden.	Beschlussvorschlag zur Abwägung Begründung Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf
1.	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen	Schreiben vom 07.10.2020 Az.: 22.2-BD-02-06-03-02-B- 2020#113
1.1	<p>Keine Bedenken</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:</p> <p>1.Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: Keine Einwendungen</p> <p>2.Fachliche Stellungnahme:</p> <p>Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.</p> <p>Für das Plangebiet liegt ein Antrag auf Baulandumlegung des ÖbVI Jürgen Wittig, Bad Homburg vor.</p> <p>Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
1.2	<p>Hinweise zur Nutzung der Geoinformationen:</p> <p>In Ihren Karten verwenden Sie die Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation als Kartengrundlage. Durch das Akzeptieren des Ihnen beim Abruf dieser Daten eingeräumten Verwendungsrechtes für die amtlichen Daten haben Sie sich verpflichtet, einen Hinweis auf den Rechteinhaber in Ihre Produkte aufzunehmen. Bitte ergänzen Sie zukünftig alle Kartendarstellungen, in denen Sie die Geobasisdaten verwenden, um den folgenden Hinweis:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>In den zeichnerischen Teilen des Bebauungsplans und des Grünordnungsplans wird folgender Hinweis aufgenommen:</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

	„Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“	„Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“
--	---	---

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>3.</p>	<p>Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCH- LAND Landesverband Hessen e.V. DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE Landesverband Hessen e.V. HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und NATURSCHUTZ e.V. LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V. NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND Landesverband Hessen e.V. SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD Landesverband Hessen e.V. VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.</p>	<p>Schreiben vom 16.11.2020 Az.: 45-60-00 / K-IV-1290-20</p>	
<p>3.1</p>	<p>Hinweis, dass die Planung grundsätzlich akzeptiert wird:</p> <p>Die Stellungnahme erfolgt im Namen der im Briefkopf genannten Verbände, die nach §3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannt sind.</p> <p>Der B-Plan „Brunnenquartier“ ist letzter Teil des Konzepts der Stadt Karben, mit dem „Dreiecksgrundstücks“ (B-Plan Nr. 211) ein neues Stadtzentrum zu definieren und dieses durch die Bebauung der Flächen (Wohngebiete, Grünflächen) zwischen der Bahnstrecke, der Bahnhofstraße und dem heutigen Stadtrand entlang der Luisenthaler Straße zu unterstreichen.</p> <p>Die geplante Anzahl an Wohneinheiten im B-Plan-Gebiet „Brunnenquartier“ korrespondiert mit der Vorgabe des § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet und rechtfertigt insofern die Aufgabe der landwirtschaftlichen Flächen. Wegen der kurzen Wege zu den kommunalen Einrichtungen im Stadtzentrum, zu den Angeboten des täglichen Bedarfs und zur S-Bahn erscheint die Bebauung der Fläche aus heutiger Sicht sinnvoll. Ob der damit verbundene irreversible Verlust von Boden an dieser Stelle langfristig ebenfalls gerechtfertigt ist, kann aus heutiger Sicht nicht eingeschätzt werden. Möglicherweise wird in Zukunft festgestellt, dass ein anderer Standort für das Vorhaben der Stadt Karben, ein neues</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

	<p>Stadtzentrum zu realisieren, besser gewesen wäre, weil sich die heute abgewogenen Argumente pro Klimaschutz und pro Wasser/Grundwasser/ Niddaaue als folgenreicher herausstellten.</p> <p>Dennoch akzeptieren wir den B-Plan vom Grundsatz her -vorbehaltlich der Prüfung der aktuell noch unvollständigen Planunterlagen (v.a. Artenschutzbeitrag).</p>	
<p>3.2</p>	<p>Hinweis, dass der Anteil von 20% für den sozialen Wohnungsbau als viel zu gering erachtet wird:</p> <p>Zudem bitten wir um Beachtung der folgenden Anregungen und Bedenken zum Entwurf des B-Plans.</p> <p>In den letzten Jahren wurde in Karben zwar sehr viel gebaut, aber leider nicht im sozialen Wohnungsbau. Deshalb erscheint uns ein geplanter Anteil von 20% für den sozialen Wohnungsbau als viel zu gering.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Das erklärte Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und insbesondere geförderten Wohnraum.</p> <p>Im Vorentwurf wurde dieses Ziel durch eine Festsetzung nach § 9 Abs 1 Nr. 7 BauGB bekräftigt, in dem der aktuelle Bedarf der Stadt Karben an gefördertem Wohnungsbau anhand eines Geschossflächenanteils festgesetzt wurde.</p> <p>Die Festsetzung nach § 9 Abs 1 Nr. 7 BauGB dient jedoch nur dem Zweck, dass die Wohnungen, die baulichen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Ausschlaggebend für die Zulässigkeit von Wohnungen auf den betreffenden Flächen ist also nicht die tatsächliche Förderung, sondern allein die Förderfähigkeit.</p> <p>Im weiteren Planungsprozess sind einzelne Baufelder bereits vermarktet worden. Mit jeder Entwicklungsgesellschaft werden städtebauliche Verträge geschlossen, die u.a. Regelungen treffen, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinaus gehen. Dies betrifft auch die Regelung in den Baufeldern 1 und 2 geförderten Wohnraum anzubieten.</p> <p>Damit wird die Festsetzung nach § 9 Abs 1 Nr. 7 BauGB nicht mehr zwingend benötigt und wurde aus den textlichen Festsetzungen herausgenommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Die Festsetzungen nach § 9 Abs 1 Nr. 7 BauGB ist aus den textlichen Festsetzungen herausgenommen worden.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>3.3</p>	<p>Hinweis auf vergangene städtebauliche Fehlentwicklungen:</p> <p>Die „Bausünden“ und städtebaulichen Fehlentwicklungen der Vergangenheit erfordern allerdings eine realistische Würdigung und in der Folge einen besonderen, ausgleichenden städtebaulichen Ansatz. Der vorliegende BPlan wird diesen Anforderungen unserer Meinung nach nur bedingt gerecht.</p> <p>Zu diesen bestehenden städtebaulichen Fehlentwicklungen ist anzumerken:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
<p>3.4</p>	<p>Anregung der Wiederherstellung eines durchgehenden grünen Bandes im Auenbereich der Nidda:</p> <p>Die annähernd vollständige Bebauung der ca. einen Kilometer breiten geologischen Nidda-Flussaue zwischen Kloppenheim und Groß-Karben war und ist nicht nur dem allgemeinen Hochwasserschutz sehr abträglich. Der vorbildlich aufgestellte Auenverbund Wetterau konnte große, durchgehende Flächen der Nidda-Auen von Büdingen bis Bad Vilbel kilometerweit schützen. „Nur die Karbener, die haben alles zugebaut“ - so die Aussage der Initiatoren des Auenverbunds. Diese Auen-Überbauung ist praktisch irreversibel.</p> <p>Wir treten deshalb für die Wiederherstellung eines durchgehenden grünen Bandes mit den typischen Vegetationseinheiten der Auen ein. Dies bedeutet die Etablierung und Sicherung eines durchgehenden Biotopverbunds (als „Anstandsrest“), beginnend nördlich/nordöstlich an der Nidda außerhalb des Geltungsbereichs des BPlanes 203, bis südlich des Gewerbegebiets Klein Karben, wo dann der Wiederanschluss an die Nidda erfolgt.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Nidda ist im Bereich des Plangebietes eingedeicht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans greift nicht in regelmäßig und natürlich überflutete Auebereiche der Nidda ein.</p> <p>Der geplante Grünzug am Ostrand des Gebietes stellt das Ergebnis der jahrelangen Abstimmungen zwischen der Stadt Karben und den Naturschutzverbänden dar. Mit der Festsetzung und späteren Umsetzung des Grünzugs wird den Vorgaben der Naturschutzverbände gefolgt.</p> <p>Im Grünzug werden sich wesentliche Einrichtungen der Grünversorgung mit Erholungs- und Freizeitangeboten insbesondere für die quartiersbezogene und stille Erholung entwickeln. Die Grünfläche wird zudem klimaökologische Ausgleichsfunktionen übernehmen und der Bewirtschaftung des Oberflächenwassers dienen.</p> <p>Die Wiederherstellung eines durchgehenden „grünen Bandes“ mit den typischen Vegetationseinheiten der Auen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die fehlende Auendynamik und die veränderten Standortverhältnisse lassen die Umsetzung einer solchen Planungsabsicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht zu.</p> <p>Die außerhalb des Planungsgebietes liegenden Abschnitte des Vorschlags eines grünen Bandes entziehen sich einer Regelung über den Bebauungsplan. Dies erfolgt im Rahmen der geplanten Nidda-Renaturierung.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>3.5</p>	<p>Anregung, dass die hessischen Förderprogramme für die nachhaltige, naturnahe Stadtentwicklung dazu genutzt werden sollen:</p> <p>Die baulichen Fehlentwicklungen im Umkreis von BPlan 203 können nicht mehr behoben werden. Umso mehr sollten deshalb im Brunnenquartier die zahlreichen hessischen Förderprogramme für die nachhaltige, naturnahe Stadtentwicklung dazu genutzt werden, innovative, soziale und ökologische Konzepte zu realisieren. Wir stellen fest, dass mit dem vorgelegten BPlan-Vorentwurf hier bei Weitem noch nicht alle Möglichkeiten ausgeschöpft sind.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Anträge auf Fördermittel zur Umsetzung von innovativen, sozialen und ökologischen Konzepten sind bereits gestellt worden bzw. werden parallel oder im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens gestellt. Die Beantragung von Fördermittel ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde eine Rahmenplanung erstellt, die die Grundlage des Bebauungsplanes darstellt. Die nachhaltige und ökologische Quartiersentwicklung stellt in der Rahmenplanung eine wesentliche Rolle dar. Neben den großzügigen öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes werden im weiteren Planungsprozess Konzepte für eine nachhaltige Mobilität und Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie ein Konzept zur regenerativen Energieversorgung für das Brunnenquartier erstellt. Der sich aus diesen Konzepten ergebende weitere Regelungsbedarf wird im Bebauungsplan, aber auch in städtebaulichen Verträgen berücksichtigt.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Rahmenplanung wurde darüber hinaus geprüft, inwieweit Fördermittel bzw. fördermittelgetragene Programme der Städtebauförderung oder ähnliche Programme zur Entwicklung des Brunnenquartiers eingebunden werden können.</p> <p>Die Stadt Karben hat im Nachgang der Rahmenplanung Fördermittel beantragt. Hierbei ist insbesondere das Förderprogramm Nachhaltiges Wohnumfeld zu nennen. Die Stadt Karben wurde im Programmjahr 2018 in die erste Stufe des Förderprogramms „Nachhaltiges Wohnumfeld in neuen Wohnquartieren“ des Landes Hessen aufgenommen. In dieser ersten Stufe wurde die Erstellung der Rahmenplanung „Brunnenquartier“ gefördert, um die Entwicklung des Brunnenquartier als nachhaltiges Wohngebiet anzustoßen. In einer zweiten Stufe geht das Landesprogramm über die Förderung von Konzepten hinaus und unterstützt den Bau der Infrastruktur, also Investitionen, die die Entwicklung von neuen nachhaltigen Wohnquartieren im Fokus haben.</p> <p>Es wurden im Rahmen des Förderprogramms Nachhaltiges Wohnumfeld insgesamt sechs Anträge für förderfähige Maßnahmen eingereicht (mit absteigender Priorität: 1. Grünzug des Brunnenquartiers, 2. Mobilitätszentrale, 3. Kindertagesstätte, 4. öffentliche Grün- und Freiflächen im Inneren des Quartiers und öffentliches Wegenetz, 5. öffentliche Treppenanlage und Quartiersplätze, 6. Grünachse an der</p>
------------	--	--

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

		<p>nördlichen Grenze des Plangebiets). Bewilligt wurden nur die Fördermittel für die Maßnahme Grünzug des Brunnenquartiers in Höhe von bis zu 2.686.000,00 €.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
<p>3.6</p>	<p>Hinweis, dass durch ein autoarmes Quartier, der Parkdruck auf die umliegenden Quartiere wächst:</p> <p>Wir begrüßen, dass der Plan darauf abzielt, den motorisierten Individualverkehr weitgehend aus dem neuen Wohngebiet herauszuhalten. Der Gedanke, dass die künftigen Bewohner des Brunnenquartiers nur einen kurzen Weg zur S-Bahnstation Groß-Karben zurücklegen müssen, ist richtig. Somit ist das Quartier sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Im Vergleich zu den meisten Bewohnern der übrigen Ortsteile Karbens sollten sie deshalb weniger auf einen privaten Pkw angewiesen sein. Dennoch befürchten wir, dass die künftigen Bewohner des Brunnenquartiers mit 1,1 Pkw- Stellplätzen pro Wohneinheit nicht auskommen werden. Dementsprechend könnte der „Parkdruck“ auf umliegende Wohnquartiere zunehmen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Es ist bereits im Vorentwurf festgesetzt worden, dass nur 1,0 Stellplätze für PKW je Wohnung herzustellen sind, nicht wie in der Stellungnahme aufgeführt 1,1 für PKW je Wohnung.</p> <p>Grundlage des Bebauungsplans stellt die Rahmenplanung des Brunnenquartiers dar. Das der Rahmenplanung zugrundeliegende Planungsprogramm wurde unter Einbindung der Bürgerschaft erstellt. In einer Planungswerkstatt am 24.08.2019 konnten BürgerInnen aktiv ihre Ideen für die zukünftige Entwicklung des Brunnenquartier in das Planungsprogramm einbringen.</p> <p>Eine der zentralen Leitideen für das Brunnenquartier, die durch die BürgerInnen vorgebracht wurden, ist die Umsetzung eines autofreien / -armen Quartiers mit gut vernetzten Fuß- und Radwegen. Diese Idee wurde im weiteren Planungsprozess berücksichtigt und durch die politischen Gremien der Stadt Karben beschlossen.</p> <p>Erklärtes Ziel der Gebietsentwicklung ist es somit, das Verkehrsgeschehen nachhaltig zu gestalten und Menschen in die Lage zu versetzen, ihre Mobilität mit möglichst geringem Aufwand an Kfz-Verkehr, geringem Ressourcenverbrauch und Emissionen zu organisieren und die Unabhängigkeit vom eigenen Auto zu fördern.</p> <p>Das bedeutet konkret, die Kfz-Nutzung zu verringern ohne die Mobilität d.h. die Beweglichkeit des Einzelnen insgesamt einzuschränken. Dazu werden andere Mobilitätsformen (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) sowie Alternativen zum eigenen Auto (CarSharing) verstärkt ausgebaut. Die unmittelbare Nähe zur S-Bahnhaltestelle stellt hierbei einen wichtigen Bestandteil dar, um eine höhere Unabhängigkeit vom eigenen KFZ zu erlangen.</p> <p>Ein zentraler Bestandteil zur Ausrichtung des Brunnenquartiers als urbanes, auto-armes Quartier ist die Reduzierung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

		<p>Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Karben wurde somit ein reduzierter Stellplatzschlüssel im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Dass KFZ-Besitzer, die innerhalb des Plangebietes wohnen, eventuell auf andere umliegende Gebiete ausweichen, kann nicht ausgeschlossen werden. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass der Parkdruck in den umliegenden Gebieten nicht erheblich ansteigt. Öffentliche Stellplätze auf die ausgewichen werden könnten, gibt es in diesem Ausmaß in den benachbarten Quartieren nicht.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
3.7	<p>Hinweis, dass durch die Festsetzung eines Mischgebietes die Verödung der alten Ortsteile voranschreitet:</p> <p>Ebenso begrüßen wir, dass für die neuen Anwohner eine Begegnungsstätte vorgesehen ist. Die umfangreiche Bautätigkeit der Stadt hat leider dazu geführt, dass viele Gewerbetreibende (Optiker, Bankfilialen, eine Apotheke und andere Geschäfte) aus den alten Ortsteilen raus zur „Neuen Mitte“ gezogen sind. Wir befürchten, dass die Realisierung des geplanten Mischgebiets im BPlan 203 zu einer weiteren Verödung der alten Ortsteile beitragen wird. Außerdem müssen die neu angesiedelten Betriebe mit den geplanten Neuansiedlungen konkurrieren, was wiederum zu Schließungen und neuen Leerständen führen könnte.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Stadtmitte von Karben. Ziel der Planung des Brunnenquartiers ist der Lückenschluss bestehender Gebiete und die abschließende Entwicklung des innerstädtischen Bereichs.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde anstatt eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Das Urbanes Gebiet hat den Vorteil, dass die Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe nicht gleichgewichtig sein muss.</p> <p>Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Neuansiedlung von Gewerbetreibenden in Konkurrenz zu bestehenden Gewerbetreibenden stehen. Die ausgewiesene Fläche des Urbanen Gebietes ist dennoch nicht so groß, dass es zu einem erheblichen Konkurrenzangebot der bestehenden Betriebe und Läden in den umliegenden Stadtteilen kommen kann.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Innerhalb der Baufelder 9 und 10 wurde das Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt.</p>
3.8	<p>Anregung zur Prüfung einer alternativen Energieversorgung:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

	<p>Energieversorgung: Wir regen an, ernsthaft zu prüfen, ob nicht an/in/unter einer noch zu bestimmenden, möglichst zentralen Stelle im Plangebiet ein BHKW errichtet werden sollte, mit dem dann das gesamte Brunnenquartier mit Strom und Wärme versorgt wird. Ein Anschlusszwang wäre dann festzusetzen. So können die Dachflächen für Begrünungszwecke genutzt werden. Das BHKW muss nicht zwingend mit Erdgas betrieben werden, denkbar sind z.B. auch Biogas oder Wasserstoff.</p>	<p>Begründung:</p> <p>Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung wurden Varianten zur Wärme- und Stromversorgung erarbeitet. Dabei wurden die Ergebnisse des Mobilitätskonzeptes berücksichtigt und Aussagen zur Deckung des zukünftigen Strombedarfs für Mobilitätszwecke getroffen.</p> <p>Es wurden folgende Varianten untersucht:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Referenz-Variante einer zum jetzigen Zeitpunkt üblichen Siedlung mit EnEV-Gebäudestandard, Erdgasheizung mit solarthermischer Heizungsunterstützung – Variation der energetischen Standards zwischen EnEV, KfW 55 und KfW 40 – Variation der Heiztechnik zwischen Pelletheizung mit solarer Unterstützung, Sole-Wasser-Wärmepumpe und klassischer Nahwärme mit einem Primärenergiefaktor von ca. 0,5 <p>Die Varianten wurden vergleichend hinsichtlich der Klima- und Umweltrelevanz des Primärenergiebedarfs, den THG-Emissionen und der direkten Luftschadstoff-Emissionen sowie der Wirtschaftlichkeit bewertet.</p> <p>Eine Entscheidung welche dieser Varianten oder ggf. auch andere Lösungen für eine nachhaltige und regenerative Energieversorgung des Plangebietes ausgewählt wird steht noch aus.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
<p>3.9</p>	<p>Anregung zur dinglichen Sicherung der Pflanzgebote:</p> <p>Textfestsetzung 7.4: Gemeinschaftsflächen. Die mit „Gef“ gekennzeichneten Gemeinschaftsflächen sollen den Baugrundstücken zugeordnet und als Grün- und Freianlagen angelegt und dauerhaft unterhalten werden, wobei auf die Pflanzlisten unter D 25 1,2 und 4 verwiesen wird. Dies wird ausdrücklich begrüßt. Wir weisen darauf hin, dass gemäß Urteil des VGH Hessen (19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N) Festsetzungen von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken nur möglich sind, wenn diese dinglich gesichert sind. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wurde auf die Festsetzungen von Gemeinschaftsflächen verzichtet, da die einzelnen Baufelder zukünftig jeweils einem Eigentümer / Vorhabenträger gehören werden.</p> <p>Im Planentwurf werden Pflanzgebote auf zukünftig privaten Grundstücken festgesetzt. Das genannte Urteil des VGH Hessen (19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N) zielt auf die dingliche Sicherung von Kompensationsmaßnahmen ab:</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

		<p>„Eine ausreichende Sicherung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen setzt weiter voraus, dass die vertraglichen Verpflichtungen zur Durchführung dieser Maßnahmen zeitnah dinglich gesichert werden, wenn - wie hier - die dafür vorgesehenen Grundstücken nicht der Gemeinde gehören (Hess. VGH, Urteil vom 20. März 2014 - 4 C 448/12.N -, juris Rdnr. 100; Jäde/Dirnberger/Weiss, a.a.O. § 1a Rdnr. 27; OVG Niedersachsen, Urteil vom 25. Juni 2008 - 1 KN 132/06 - juris Rdnr. 22). Fehlt es an der Eintragung eines solchen dinglichen Sicherungsrechts, besteht die Gefahr, dass durch einen späteren gutgläubigen Erwerb des Grundstücks die Verpflichtung zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen untergeht.“</p> <p>Bei den festgesetzten Pflanzgeboten handelt es sich jedoch nicht um Maßnahmenfläche zur Sicherung einer erforderlichen Kompensationsmaßnahme, sondern um Regelungen für eine wirksame Durchgrünung des Plangebiets.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Die mit „Gef“ gekennzeichneten Gemeinschaftsflächen werden im Entwurf des Bebauungsplan nicht mehr festgesetzt.</p>
<p>3.10</p>	<p>Anregung eines verbindlichen Anteils von Dachbegrünung:</p> <p>Textfestsetzung 15.1: Zur Dachbegrünung sollten flächenbezogene oder prozentuale Vorgaben gemacht werden, um zu verhindern, dass die gesamte Dachfläche für „aufbauliche“ Zwecke oder Terrassen genutzt wird.</p> <p>Sollte für das gesamte Brunnenquartier ein BHKW errichtet werden (s.o.), ist keine Photovoltaik auf den einzelnen Gebäuden erforderlich. Daraus resultieren dann ein besseres Kleinklima (mehr Dachbegrünung) und eine ansprechendere Optik des Quartiers.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Grundsätzlich schließen sich PV-Anlagen und Dachbegrünung nicht aus. Im Gegenteil, ein begrüntes Dach sorgt für wesentlich niedrigere Umgebungstemperaturen als vergleichbare „versiegelte“ Dächer. Dadurch heizen sich die PV-Module weniger auf und der Ertrag der Module steigt.</p> <p>Es wird für sinnvoll erachtet eine vollflächige Dachbegrünung festzusetzen, wobei Ausnahmen für notwendige technische Dachaufbauten zugelassen werden. Des Weiteren werden ausschließlich aufgeständerte Anlagen für Solarenergiegewinnung zugelassen, so dass die dauerhafte Dachbegrünung sichergestellt ist.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>In den textlichen Festsetzungen wurde die vollflächige Dachbegrünung sowie zwingend aufgeständerte Anlagen für Solarenergiegewinnung festgesetzt.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

3.11	<p>Anregung eine allgemeine Festsetzung zur Bodenfreiheit von Einfriedungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>Textfestsetzung Nr. 18: Im 2. Absatz der Textfestsetzung Nr. 18 (Einfriedungen) ist geregelt, dass „Die Höhe der Einfriedungen max. 1,50 m beträgt. Die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel etc.) im Bodenbereich ist durch eine Bodenfreiheit von 10 cm zu gewährleisten.“ Im Kontext mit dem 1. Abschnitt der Nr. 18 kann interpretiert werden, dass die Regelung nur für die Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen gilt.</p> <p>Weil die Durchlässigkeit für Kleintiere aber zwischen den einzelnen Baugrundstücken mindestens genauso wichtig ist, muss der 2. Absatz entsprechend ergänzt werden - z.B. „Diese Regelung gilt für alle Grundstückseinfriedungen eines Baugrundstücks“.</p> <p>Es wird ausdrücklich begrüßt, dass Einfriedungen ausschließlich aus Laubhecken standortheimischer Gehölze gem. Pflanzliste 2 errichtet werden sollen. Natürlich ist dann dafür Sorge zu tragen, dass die Vorschrift auch eingehalten wird.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Es wird für sinnvoll erachtet eine allgemeine Festsetzung zur Bodenfreiheit von Einfriedungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Regelung verhindert mögliche Trennwirkungen der Einfriedungen und stärkt die Eignung des Plangebietes als Lebensraum für Kleintiere.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wurde auf die Errichtung von Einfriedungen aus gestalterischen Gründen verzichtet. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen bzw. Sichtschutzanlagen zwischen Terrassen sowie entlang von Grundstücken öffentlicher Einrichtungen, z.B. KITA, wenn sie in Pflanzungen integriert sind (geschnittene oder freiwachsende Hecke).</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Die Festsetzung zu Einfriedungen wurde durch die Bodenfreiheit für Kleintiere ergänzt.</p>
3.12	<p>Anregung Kies- und Schottergärten durch Festsetzung auszuschließen:</p> <p>Textfestsetzung Nr. 21.1: Der erste Absatz der Festsetzung zu den nicht überbauten Grundstücksflächen ist durch einen ausdrücklichen Hinweis zu ergänzen, wonach Kies- und/ oder Schotterbeete zur Garten-/Freiflächengestaltung unzulässig sind.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Es wird für sinnvoll erachtet eine allgemeine Festsetzung zur Vermeidung von Kies- und Schottergärten aufzunehmen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>In den textlichen Festsetzungen wurden Kies- und Schottergärten ausgeschlossen (vgl. Beschluss Stadt Karben, 24.10.2019, Verbot von Schottergärten).</p>
3.13	<p>Anregung die nicht störenden Aufenthaltsbereich mit aufzunehmen:</p> <p>Die Grünflächen zwischen den Gebäuden schaffen mit der Öffnung zum durchgehenden Grünzug im Osten interessante Blickachsen. Sie sollten die nicht störenden Aufenthaltsbereiche für die Bewohner aufnehmen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>3.14</p>	<p>Anregung den Grünzug als Erweiterung der Nidda-Auen auszugestalten:</p> <p>Zur Begründung Kapitel 18 - Städtebauliches Konzept; 18.1: Gebäude-Anordnung in Kammstruktur / östlicher Rand.</p> <p>Der Grünzug (I - III) sollte als naturnaher Erlebnisraum, nicht als gestaltete Freizeitanlage angelegt werden. Nur so kann der weiter oben beschriebene durchgehende Auen- Biotopverbund halbwegs geschaffen werden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Nidda ist im Bereich des Plangebietes eingedeicht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans greift nicht in regelmäßig und natürlich überflutete Auebereiche der Nidda ein.</p> <p>Der geplante Grünzug am Ostrand des Gebietes stellt das Ergebnis vorläufiger und umfangreicher Abstimmungen zwischen der Stadt Karben und den Naturschutzverbänden dar. Mit der Festsetzung und späteren Umsetzung des Grünzugs wird den Vorgaben der Naturschutzverbände gefolgt.</p> <p>Im Grünzug werden sich wesentliche Einrichtungen der Grünversorgung mit Erholungs- und Freizeitangeboten insbesondere für die quartiersbezogene und stille Erholung entwickeln. Die Grünfläche wird zudem klimaökologische Ausgleichsfunktionen übernehmen und der Bewirtschaftung des Oberflächenwassers dienen.</p> <p>Als durchgehende Grünachse planerisch festgesetzt, folgt die Ausstattung und innere Gestaltung einem abgestuften Prinzip. Ausgehend vom südlichen Abschnitt Grünzug Ost I, der auch Platz- und Aufenthalts- sowie Spielbereiche aufnehmen kann, entwickelt sich der Grünzug in dem weiteren Abschnitt Ost II mit zunehmenden landschaftlichen Elementen wie Wiesen- und Biotopflächen.</p> <p>Die Wiederherstellung der vor der Flussregulierung und Eindeichung bestehenden Niddaaue mit den typischen Vegetationseinheiten der Auen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die fehlende Auendynamik und die veränderten Standortverhältnisse lassen die Umsetzung einer solchen Planungsabsicht innerhalb des Plangebietes und des Grünzuges nicht zu.</p> <p>Die geplante Gestaltung greift aber auentypische Biotoptypen und Nutzungen wie Wiesen, Gehölzgruppen und temporäre Feuchtbereiche (zur Regenrückhaltung) auf und bindet sie in den Grünzug ein.</p> <p>Die außerhalb des Planungsgebietes liegenden Abschnitte des Vorschlags eines grünen Bandes entziehen sich einer Regelung über den Bebauungsplan.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
--------------------	---	--

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

3.15	<p>Anregung einer Erhöhung der wohnungsnahen Stellplätze:</p> <p>Die Gebäude zur Bahnhofstraße und die Punkthäuser an der Brunnenstraße schaffen einen angemessenen Abschluss. In diesen Bereichen sollten alternativ die Zahl der wohnortnahen Parkplätze erhöht werden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Erhöhung von wohnortnahen Parkplätzen in einzelnen Bereichen wird unter Zugrundelegung des Verkehrskonzeptes für ein autoarmes Quartier als nicht sinnvoll erachtet.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
3.16	<p>Anregung zur Bebauung von Terrassen-Wohnanlagen:</p> <p>18.3: Innovative Konzepte aus Pflegeheim, betreutem Wohnen, Service-Wohnen.</p> <p>Es soll geprüft werden, ob diese Wohnformen auch Bestandteile einer Terrassen-Wohnanlage sein können.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere in den Baufeldern 5, 9 und 10, stehen der Errichtung eines Terrassenhauses nicht entgegen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
3.17	<p>Anregung auf Prüfung der vorgesehenen Ringerschließung:</p> <p>18.5: Innere Erschließung durch „Ring-Erschließungsstraße.“</p> <p>Es darf bezweifelt werden, dass eine Ringstraße ein verkehrsaarmes Quartier begünstigt. Es sollte geprüft werden, ob eine Unterbrechung des Rings für Pkws (ergibt für KfZ zwei Sackgassen) den Verkehr vermindert.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurden in der Rahmenplanung zwei alternative Erschließungsformen dargestellt (1. Ringerschließung und 2. Sackgasse/Wendehammer). Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde die Ringerschließung priorisiert.</p> <p>Auch Autoarme-Quartiere benötigen eine Erschließung zur Andienung der Gebäude (Einkauf, Müllabfuhr, Feuerwehr, Rettungsdienste etc.)</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

		<p>Eine Unterbrechung des Rings durch bauliche Maßnahmen oder zu mindestens einer Verengung der Verkehrsflächen stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen. Verkehrslenkende und -ordnende Maßnahmen und Anordnungen sind unabhängig von den Regelungen des Plans möglich.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Keine</p>
<p>3.18</p>	<p>Anregung zur Überarbeitung der Konzeption zum ruhenden Verkehr: Zur Begründung Kapitel 19 - Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen 19.2: Besonderer Nutzungszweck von Flächen - Garagengebäude. Die Errichtung eines massiven viergeschossigen Garagengebäudes empfinden wir an diesem Standort, in der unmittelbaren Nachbarschaft historischer Gebäude, unpassend. Die Konzeption zum ruhenden Verkehr sollte noch einmal überdacht werden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Ein zentraler Bestandteil zur Ausrichtung des Brunnenquartiers als urbanes, autoarmes Quartier ist die Reduzierung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Karben wurde somit ein reduzierter Stellplatzschlüssel im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der hohen Siedlungsdichte sind dennoch entsprechend viele Stellplätze innerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Um die bereits reduzierte Anzahl von Stellplätzen unterbringen zu können ist u.a. die Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses notwendig. Hierfür spricht auch der geringere Flächenverbrauch bzw. Versiegelungsgrad gegenüber ebenerdigen Stellplatzanlagen. Die Lage am nördlichen Rand des Quartiers wird aufgrund der Schallemissionen des Jukuz und der Gewerbebetriebe positiv für das Brunnenquartier gewertet, da das vorgesehene Parkhaus eine abschirmende Wirkung für die dahinter liegenden Wohngebäude entfaltet. Die historischen Gebäude des Jukuz sowie die denkmalgeschützten Hallen des alten Taunusbrunnenbetriebes und das denkmalgeschützte Gebäude des Selzerbrunnen (Juice Factory) werden aufgrund der Entfernung von ca. 100 m bis 200 m zum Parkhaus und der teilweise bestehenden Bebauung zwischen dem Parkhaus und den genannten historischen Gebäuden nicht beeinträchtigt.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>3.19</p>	<p>Hinweis, dass der Anteil der geplanten Verkehrsflächen zu hoch empfunden wird:</p> <p>19.9: Verkehrsflächen.</p> <p>Der Flächenanteil der versiegelten Verkehrsflächen ist für ein weitgehend verkehrsarmes Quartier mit 14% der Gesamtfläche unseres Erachtens deutlich zu hoch.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs reduzierte sich der Anteil der Verkehrsflächen auf ca. 9 %. Dieser Wert ist im Vergleich zu anderen vergleichbaren Planungen als gering zu bewerten. Der Anteil der öffentlichen Grünflächen ist mit ca. 24 % fast dreifach so hoch.</p> <p>Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass in dem genannten Anteil von 9 % der Verkehrsflächen auch Platzflächen, Wege etc. enthalten sind und diese voraussichtlich nur teilversiegelt hergestellt werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
<p>3.20</p>	<p>Anregung den Grünzug als Erweiterung der Nidda-Auen auszugestalten:</p> <p>19.10.2: Grünzug als Teil der öffentlichen Grünflächen</p> <p>Der Grünzug sollte als Naturraum die natürliche Schönheit der Nidda-Auen als „zweites Grünes Band“ wiederherstellen. Er sollte nicht mit Freizeiteinrichtungen überbaut werden, die den Charakter einer Aue wieder verfälschen (auch die vorhandenen und zukünftigen Anwohner des Grünzugs würden sich darüber freuen).</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Es wird auf Nummer 3.14 verwiesen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
<p>3.21</p>	<p>Anregung den nördlich angrenzenden Weg als „Kulturmeile“ mit entsprechenden Erlebnispunkten aufzuwerten:</p> <p>Wie bereits bei unseren Stellungnahmen zum BPlan Taunusbrunnen schlagen wir auch hier wieder vor, den Weg entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zwischen dem JUKUZ und dem Schlosspark Groß Karben als „Kulturmeile“ mit entsprechenden Erlebnispunkten aufzuwerten.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Ausgestaltung außerhalb des Planungsgebietes verlaufender Wege ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>3.22</p>	<p>Hinweise zu Verkehrsuntersuchung:</p> <p>Zur Anlage Verkehrsuntersuchung:</p> <p>In der Untersuchung wird insbesondere der Knoten Bahnhofstraße/Brunnenstraße betrachtet und der Schluss gezogen, dass „der Knotenpunkt auch mit den prognostizierten Belastungen noch als leistungsfähig einzustufen ist“.</p> <p>Die Verkehrszählung wurde Mitte Juni 2020 durchgeführt. Da davon ausgegangen werden kann, dass zu diesem Zeitpunkt der Verkehr am Knoten Corona bedingt noch nicht die derzeit wieder aktuellen Belastungswerte hatte, sollten diese nochmals geprüft werden. Zudem war zum Zeitpunkt Mitte Juni die Ortsdurchfahrt Großkarben gesperrt. Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Öffnung der OD - Ende November 2020 oder erst nach endgültigem Abschluss der Bauarbeiten an der OD (Abschnitte 4-6 müssen noch gebaut werden)? - wieder vermehrt über die Bahnhofstraße und durch Großkarben gefahren wird, trotz Nordumgehung. Ob der Knoten Bahnhofstraße/Brunnenstraße dann immer noch leistungsfähig genug ist?</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs wurde die Verkehrsuntersuchung überarbeitet. Bei dieser Überarbeitung wurde eine weitere Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Erfassung des aktuellen Verkehrsgeschehens (Verkehrszählung) erfolgte am 24. November 2022 an den Knotenpunkten Brunnenstraße / Am Taunusbrunnen und Brunnenstraße / Zufahrt Gewerbegebiet Am Quellenhof. Hierbei wurde eine Verringerung des plangebenden Mehrverkehrs festgestellt.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Die Ergebnisse der überarbeiteten Verkehrsuntersuchung werden in der Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
<p>3.23</p>	<p>Hinweis auf redaktionelle Fehler in der Begründung:</p> <p>Bei der Lektüre der Begründung fielen uns etliche Fehler auf. Zum Beispiel wird auf Seite 41 unter Punkt 19.2 der B-Plan „Lincoln-Siedlung“ erwähnt. Wir gehen davon aus, dass hier das Brunnenquartier gemeint ist, weil der B-Plan „Lincoln-Siedlung“ 2016 in der Stadt Darmstadt rechtskräftig wurde. Auf Seite 44 wird unter Punkt 19.8 über den Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum in Erzhäusern berichtet. Erzhäuser gehört zum Landkreis Darmstadt-Dieburg.</p> <p>Auch an anderen Stellen sind uns unverständliche oder unvollständige Sätze aufgefallen. Dies deutet darauf hin, dass die BPlan-Begründung unter hohem Zeitdruck und unter Verwendung von Textbausteinen aus anderen Planungen erstellt wurde. Wir hoffen, dass die fachlichen Ausführungen trotzdem zutreffend sind.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Den Hinweisen werden gefolgt.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Redaktionelle Fehler werden berichtigt.</p>
<p>3.24</p>	<p>Hinweise zum Verfahren:</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass Belange des Artenschutzes, insbesondere des § 44 BNatSchG, nicht der Abwägung unterliegen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Den Hinweisen wird gefolgt.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

	Des Weiteren dürfen wir Sie darauf aufmerksam machen, dass die nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse der Verfahren zu benachrichtigen sind.	Keine
--	--	-------

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

6.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	Schreiben vom 06.10.2020 Az.: 45-60-00 / K-IV-1290-20	
6.1	<p>Keine Bedenken:</p> <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

8.	DB AG Immobilien Region Mitte Camberger Str. 10 60327 Frankfurt	Schreiben vom 06.11.2020 Az.: TÖB-FFM-20-88625/Fi	
8.1	<p>Keine Bedenken:</p> <p>Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:</p> <p>Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
8.2	<p>Hinweis auf Lärmimmissionen:</p> <p>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.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die auch die Schallimmissionen des Eisenbahnbetriebs berücksichtigt hat.</p> <p>Für das Plangebiet ergeben sich verschiedene Schallschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Im Bebauungsplan wurden nach fachgutachtlicher Begutachtung passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden festgesetzt.</p>
8.3	<p>Hinweis auf weitere mögliche Immissionen durch Bahnbetrieb:</p> <p>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. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

		<p>Das Plangebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen, so dass eine Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
--	--	---

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

15.	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Postfach 1665 63556 Gelnhausen	Schreiben vom 09.11.2020 Az.: 34c2-20-020200- BE13.01.2	
15.1	<p>Anregungen zu textlichen Festsetzungen/ Stellplätze:</p> <p>Hiermit nehmen wir zu dem Bebauungsplan aus straßenrechtlicher Sicht, die Landesstraße 3205 betreffend, wie folgt Stellung:</p> <p>Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohn- und Mischgebietsnutzungen auf einer Fläche von 7,9 ha geschaffen werden.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung soll über Gemeindestraßen sowie weiterführend über die Landesstraße 3205 gesichert werden.</p> <p>In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan sind die bestehenden gesetzlich geregelten Anbaubeschränkungen des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) teilweise als Nachrichtliche Übernahme enthalten.</p> <p>Wir bitten um folgende Ergänzung in den Textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung zum Bebauungsplan:</p> <p>Innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße 3205 sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO grundsätzlich unzulässig.</p> <p>Die Textfestsetzungen unter den Ziffern 6., 7.1 und 7.6 sowie die Begründung unter den Ziffern 19.6.1 Überschreitung der Baugrenzen und 19.7 Stellplätze, Nebenanlagen und Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Stadtverwaltung Karben wurde durch das hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen mitgeteilt, dass die Bauverbotszone im Bereich des Brunnenquartiers nicht berücksichtigt werden muss. Dies ergibt sich aus dem funktionalen Zusammenhang. Im Bereich des Brunnenquartiers spricht mehr für eine innerörtliche als für eine außerörtliche Verkehrssituation.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Es wurden die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baufeldern 9 und 10 näher an die Landesstraße L3205 gerückt.</p> <p>Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg Landesstraße L3205 wurde verlegt.</p>	
15.2	<p>Anregungen zur festgesetzten Verkehrsfläche südlich des Plangebietes:</p> <p>Für die parallel der Landesstraße 3205 innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße 3205 festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind konkrete Erläuterungen zur beabsichtigten zukünftigen Nutzung Voraussetzung für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>s. Stellungnahme 15.1</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

		<p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
<p>15.3</p> <p>Anregungen eine Festsetzung gegen die Blendwirkung von PV-Anlagen zu treffen:</p> <p>Hinsichtlich der generellen Zulässigkeit der Nutzung von erneuerbaren Energien z.B.: bei PV-Anlagen müssen im Bebauungsplan Maßnahmen/Festsetzungen enthalten sein, die eine Blendung des fließenden Verkehrs auf der Landesstraße ausschließen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Eine Blendung des fließenden Verkehrs könnte ausschließlich durch PV-Anlagen an den Fassaden möglich sein. PV-Anlagen</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurden bereits Fassaden aus glänzenden, spiegelnden und reflektierenden Materialien nicht zugelassen, jedoch hiervon ausgenommen Fassadenelemente ohne Blendwirkung, die der Energiegewinnung dienen.</p> <p>Um alle Zweifel auszuschließen ist der Zusatz für Anlagen die der Energiegewinnung dienen herausgenommen worden.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Im Bebauungsplan ist festgesetzt worden, dass Fassaden mit Zementfaserplatten und Platten aus künstlichen Materialien (Kunststoff), Fliesen und Metallverkleidungen sowie glasierte, glänzende, spiegelnde und reflektierende Materialien nicht zulässig sind.</p>	
<p>15.4</p> <p>Anregung ein Zufahrtsverbot entlang der L 3205 festzusetzen:</p> <p>Entlang der Landesstraße 3205 ist Zufahrtsverbot gemäß PlanzV (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festzusetzen (§19 i.V.m. §16 HStrG).</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Entlang der Landesstraße 3205 ist ein Zufahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festgesetzt worden.</p>	
<p>15.5</p> <p>Hinweis, dass dem Straßengelände der Landesstraße 3205 keinerlei Wässer zugeführt werden dürfen:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

	<p>Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der Landesstraße 3205. Durch geplante bauliche 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 Straßenbaulasträger der Landesstraße 3205 die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird. Dem Straßengelände der Landesstraße 3205 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen. Die detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt im Nachgang des Bebauungsplans im Rahmen der Erschließungsplanung.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Keine</p>
<p>15.6</p>	<p>Hinweis zu Bepflanzungsmaßnahmen parallel der Landesstraße 3205: Für die parallel der Landesstraße 3205 geplanten Bepflanzungsmaßnahmen weisen wir darauf hin, dass Baumpflanzungen aus Verkehrssicherheitsgründen einen Mindestabstand zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 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 Landesstraße sind dann regelmäßig zu pflegen. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist das seitliche Lichtraumprofil zur Landesstraße dauerhaft freizuhalten. Erforderliche Pflege- und Läuterungsmaßnahmen an Bepflanzungen dürfen nicht von der Landesstraße aus zu erfolgen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme - RPS 2009 gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Richtlinien nicht entgegen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Keine</p>
<p>15.7</p>	<p>Anregungen zu textlichen Festsetzungen/ Werbeanlagen: Da Werbeanlagen in der Regel auf einen öffentlichkeitswirksamen Auftritt abzielen, können diese negative Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen verursachen sowie im ungünstigsten Fall die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Eine Massierung und / oder Überdimensionierung von Werbeanlagen oder grelle Lichtwerbungen konterkarieren die gesetzlichen Zielvorstellungen. Deshalb bitten wir ergänzend zu Ziffer 19. Werbeanlagen der Textlichen Festsetzungen</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: s. Stellungnahme 15.1</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

	<p>aus Verkehrssicherheitsgründen um folgende ergänzende Festsetzungen zu Werbeanlagen (hier für die festgesetzten Mischgebiete BF 10 und BF 11):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werbeanlagen sind grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße 3205 unzulässig. - Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone der Landesstraße 3205 bedürfen gemäß §23(2) HStrG der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. - Werbeanlagen sind nur in blendfreier Ausführung zulässig. - Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. - Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig. - Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. - Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen (Vermeidung von Fernwirkung auf die freie Strecke der Landesstraße 3205) 	
<p>15.8</p>	<p>Hinweise zur Verkehrsuntersuchung:</p> <p>Gegen die Verkehrsuntersuchung des Büros Heinz+Feier GmbH vom 14.08.2020 bestehen vonseiten Hessen Mobil keine Einwände. Die Kosten der auf Seite 14 der Verkehrsuntersuchung genannten Grünzeitanpassungen, die mit Hessen Mobil und der Verkehrsbehörde des Wetteraukreises noch im Detail abzustimmen sind, sind von der Stadt Karben als Verursacher zu tragen. Hierüber ist zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen der Stadt Karben und Hessen Mobil eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Kostentragung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
<p>15.9</p>	<p>Hinweise zu Emissionsschutz:</p> <p>Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von den Landesstraße 3205 und 3351 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.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.</p> <p>Für das Plangebiet ergeben sich verschiedene Schallschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>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.</p>	<p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Im Bebauungsplan werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p>
--	---

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>17.</p>	<p>Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg Geschäftsstelle Friedberg Postfach 10 04 55 61144 Friedberg</p>	<p>Schreiben vom 02.11.2020 Kein Az.</p>	
<p>17.1</p>	<p>Keine Bedenken: vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit. Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft haben wir keine Bedenken oder Anmerkungen.</p>		<p>Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

19	Kreisausschuss des Wetteraukreises Fachdienst 4.1 für Strukturförderung und Umwelt Herr C. Sperling Europaplatz 61169 Friedberg	Schreiben vom 03.11.2020 Az.: 60257-20-TÖB	
19.1	<p>Hinweis, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden können:</p> <p>Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Mittlerweile wurde eine geophysikalische Prospektion im beplanten Gebiet durchgeführt, die keine eindeutigen Hinweise auf Bodendenkmäler liefern konnte.</p> <p>Deshalb ist unter Punkt 12 Untersuchungen auf Bodendenkmäler folgender Hinweis zur rechtlichen Sicherstellung im Bebauungsplan aufzunehmen, bzw. die Ausführungen entsprechend zu ergänzen:</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG)."</p>		<p>Abwägungsvorschlag: Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Ein entsprechender Hinweis wird sowohl in der Begründung (Kap. 12) als auch in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
19.2	<p>Hinweise zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs:</p> <p>Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich: 1600 l/min. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.</p> <p>Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.</p>		<p>Abwägungsvorschlag: Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Begründung: Die Löschwassermenge von 1600 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden kann bereitgestellt werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

	<p>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 Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.</p>	
<p>19.3</p>	<p>Hinweis zur Herstellung von Hydranten:</p> <p>Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.</p> <p>Folgende Abstände sind einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Offene Wohngebiete 120 m - geschlossene Wohngebiete 100 m - Geschäftsstraßen 80 m. <p>Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) -einzuhalten.</p> <p>Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.</p> <p>Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Richtlinien und DIN-Normen sind im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Richtlinien und DIN-Normen nicht entgegen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
<p>19.4</p>	<p>Hinweis zur Befestigung der Straßen:</p> <p>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.</p> <p>Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Richtlinien sind im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Richtlinien nicht entgegen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>19.5</p>	<p>Hinweise zu artenschutzrechtlichen Belangen:</p> <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</p> <p>Aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange erheben sich artenschutzrechtliche Bedenken gegen das Vorhaben. Diese können jedoch bei geeigneten Vermeidungsmaßnahmen gelöst werden, so dass dem Gesamtprojekt keine grundsätzlichen Bedenken im Wege stehen.</p> <p>Laut landschaftsplanerischer Bestands- und Potentialanalyse (Oktober 2014) und laut Zwischenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung (August 2020), wird dem grabenbegleitenden Gehölz im Norden des Plangebiets ein hoher Raumwiderstand und somit eine hohe Bedeutung für Fauna, Biotope und Erholung zugeordnet. Die Funktion als Leitstruktur wird festgestellt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Schluss, dass die als Leitstrukturen dienlichen Gehölze erhalten werden können und somit nicht mit einem Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG zu rechnen ist.</p> <p>Aus unserer Sicht ist eine Festsetzung der Vermeidungsmaßnahme auf Privatgrund nicht ausreichend dinglich gesichert. Wir weisen auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N, hin, wonach die vertraglichen Regelungen über Ausgleichsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses den Gremien vorliegen müssen. Weiterhin sind Festsetzungen von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken nur möglich, wenn diese dinglich gesichert sind. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam.</p> <p>Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand, die Entfernung von Fledermausleitlinien, kann somit nicht ausgeschlossen werden. Erfahrungsgemäß werden Gehölze auf Privatgrund sukzessive entfernt. Daher sollte der Gehölzstreifen und zugleich Gewässerrandstreifen als Maßnahme Artenschutz festgesetzt werden und im Eigentum der Stadt Karben verbleiben. Ansonsten wird eine dingliche Sicherung im Grundbuch notwendig.</p> <p>Alternativ ist ein vertieftes Artenschutzgutachten vorzulegen, welches die Bedeutung des nördlich angrenzenden Gehölzstreifens als Fledermausleitlinie untersucht und notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen beschreibt.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden zum einen im Bebauungsplan festgesetzt und zum anderen im städtebaulichen Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Karben geregelt. Die Eigentümer der Baugrundstücke sowie ihre Rechtsnachfolger werden verpflichtet die Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Die sich aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergebenden Vermeidungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.</p>
--------------------	---	--

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>19.6</p>	<p>Hinweise zu Kompensationsverfahren:</p> <p>Auf Seite 37 des Grünordnungsplans wird die Anwendung der Kompensationsverordnung festgelegt. Somit ist zum Entwurf des Bebauungsplans eine Bestandserfassung und -bewertung der Biotope vorzulegen, einschließlich der Abarbeitung der Eingriffsregelung nach aktueller Kompensationsverordnung. Kompensationsmaßnahmen müssen verbindlich festgesetzt werden. Bei Anrechnung von Ökopunkten müssen die zugewiesenen Maßnahmen festgesetzt werden, ggf. sind Kaufverträge über die Ökopunkte bzw. ein Abbuchungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde mit Rechtskraft des Bebauungsplans vorzulegen.</p> <p>Rechtsgrundlage:</p> <p>§ 44 BNatSchG</p> <p>§ 14 ff. Kompensationsverordnung vom 26.10.2018.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Da die Planungsabsichten im Bereich des Brunnenquartiers der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bereits vor Inkrafttreten der neuen Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 bekannt waren, wurde durch die UNB der Stadt Karben mit E-Mail vom 23.10.2020 bestätigt, dass für das Bebauungsplanverfahren „Brunnenquartier“ die Kompensationsverordnung aus dem Jahr 2005 angewandt werden kann.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Es wird die Kompensationsverordnung aus dem Jahr 2005 angewandt. Auf dieser Rechtsgrundlage und der Eingriffsregelung wird im weiteren Verfahren die Biotoperfassung und -bewertung sowie die Eingriffsbilanzierung durchgeführt.</p>
<p>19.7</p>	<p>Hinweis zur Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung:</p> <p>Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)</p> <p>Wir begrüßen die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen ausdrücklich.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
<p>19.8</p>	<p>Wasser und Bodenschutz, Hinweise zu Gewässerrandstreifen:</p> <p>Aus Sicht der von Seiten unserer Fachstelle zu vertretenden Belange nehmen wir zu der vorliegenden Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme zum Reg FNP im Sept. 2020 ausgeführt, sind auch in dem hier vorliegenden Bebauungsplan die wasserwirtschaftlichen Belange nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Gewässerrandstreifen</p> <p>Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Gewässerparzelle. Hier ist der wasserrechtlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen zu beachten. Eine Ausweisung als private Grünfläche ist aus unserer Sicht nicht akzeptabel. Dieser Graben sollte mit in die Entwässerungsplanung (als Vorfluter zur Einleitung</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Gewässerrandstreifen gelten für Gewässer im Sinne des § 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 2 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).</p> <p>Von den Bestimmungen des HWG und WHG werden Be- und Entwässerungsgräben ausgenommen, soweit es sich um Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung handelt.</p> <p>Gemäß der Wasserrahmenrichtlinie handelt es sich bei dem nördlichen Graben lediglich um einen untergeordneten Entwässerungsgraben ohne Gewässerordnung,</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

	<p>in die Nidda) einbezogen werden. Des Weiteren ist hier in der Textfestsetzung der Gewässerrandstreifen explizit als nicht bebaubarer Bereich auszuweisen (Punkt 11. der Textfestsetzung).</p> <p>Im Bereich des Garagengebäudes wird der Gewässerrandstreifen mit einer Mindestbreite von 5,0 m nicht eingehalten. Hier ist das Gebäude entsprechend abzurücken.</p>	<p>so dass die Regelungen des § 23 HWG keine Anwendung findet. Somit ist ein Gewässerrandstreifen im Bereich des nördlichen Grabens nicht einzuhalten.</p> <p>Unabhängig von diesem Sachverhalt wird die Grabenparzelle in das Plangebiet integriert und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Um die am Ufer stehenden Gehölze und damit die Leitstruktur zu sichern, ist auf der gesamten Grabenlänge in südliche Richtung ein durchgängiger, 5 m breiter Uferstreifen in die öffentliche Grünfläche zu integrieren und dort der Erhalt der Gehölze festzusetzen. Gleichzeitig dient die Gehölzstruktur der landschaftlichen Einbindung der geplanten Wohnsiedlung und kann als Gewässerrandstreifen fungieren.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Die Flurstücke 240/5 (teilweise), 266 und 518 werden in das Plangebiet integriert.</p>
<p>19.9</p>	<p>Hinweise zur Niederschlagswasserableitung-/ behandlung:</p> <p>Im Rahmen der Begründung zum Vorentwurf werden entsprechende Betrachtungen zur Niederschlagswasserbehandlung angestellt. Diese spiegeln sich jedoch nicht in der Textfestsetzung wider. Hier sollten Flächen für eine oberirdische Ableitung des Niederschlagswassers in die zur weiteren Rückhaltung und Behandlung vorgesehenen Flächen des Grünzugs II und III ausgewiesen werden. Eine offene Niederschlagswasserableitung trägt zum einen zur Verbesserung der Wohnqualität bei, zum anderen wird hierdurch ebenso wie durch Dach- oder Fassadenbegrünung das Mikroklima in dem Quartier wesentlich verbessert.</p> <p>Das Entwässerungssystem und die Behandlung/Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswasser ist im Zuge der Ausführungsplanung umfangreich mit den zuständigen Wasserbehörden abzustimmen. (Siehe hierzu auch unsere Stellungnahme zum Reg FNP vom Sept. 2020)</p> <p>zu Punkt 11.1 Oberflächenbefestigung:</p> <p>Hier ist der Satzteil "soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen" zu streichen.</p> <p>Bei Berücksichtigung der vorgenannten Sachverhalte wird der vorgelegten Planung aus Sicht der von uns zu vertretenden Fachstelle grundsätzlich zugestimmt.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Nach der Abstimmung des notwendigen Flächenumfangs werden die zur weiteren Rückhaltung und Behandlung vorgesehenen Flächen innerhalb des Grünzugs ausgewiesen und festgesetzt.</p> <p>Die parallel mit der Entwurfsplanung aufgestellte Erschließungsplanung für das Gebiet dient als Grundlage der Beschränkung der Niederschlagsabflussmengen aus den Baufeldern auf 8 l/sec./ha.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>In den textlichen Festsetzungen wird die Niederschlagsabflussmenge aus den Baufeldern auf 8 l/sec./ha beschränkt.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>19.10</p>	<p>Agrarfachaufgaben, Hinweise zur Nutzung von Ackerflächen:</p> <p>Für das geplante Baugebiet gehen rund 7,4 ha sehr gute Ackerflächen (AZ 70 - 80) verloren. Davon befinden sich 2,1 ha, nach dem derzeitigen rechtsgültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP), in einem "Vorranggebiet für Landwirtschaft". Aus landwirtschaftlicher Sicht stellen wir unsere Bedenken zurück, da es sich um einen Lückenschluss handelt. Voraussetzung sollte allerdings sein, dass für ggf. geplante Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen (Acker oder Grünland) in Anspruch genommen werden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Zuge der Kompensation sind keine Inanspruchnahme von Acker- bzw. Landwirtschaftsflächen vorgesehen. Die sich aus der Planung ergebende naturschutzrechtliche Ausgleich wird weitestgehend innerhalb des Plangebietes kompensiert.</p> <p>Die nicht innerhalb des Plangebietes abbildbaren Kompensationserfordernisse werden durch eine Ökokontomaßnahme der Stadt Karben (Ökokontomaßnahme in einer Waldfläche östlich von Klein Karben) ausgeglichen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
<p>19.11</p>	<p>Bauordnung; Anregung zur Bestimmung von Gebäudehöhen von Pultdächern:</p> <p>Im Plan ist unter Punkt A3.5 die maximale Gebäudehöhe festgesetzt worden mit einem oberen Bezugspunkt als oberste Attika bzw. Oberkante Flachdach an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut des obersten Geschosses. Da aber nicht nur Flachdächer zulässig sind (Baufeld 10 - Pultdach), ist auch für andere Dachgestaltungen die max. Höhe festzusetzen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplans werden die Gebäudehöhen hinsichtlich der Dachform eines Pultdaches ergänzt.</p>
<p>19.12</p>	<p>Anregung zur Festsetzung von Höhenbezugspunkten:</p> <p>Weiterhin ist als unterer Bezugspunkt die natürliche Geländeoberfläche festgesetzt. Dies ist als Festsetzung nur dann eindeutig und bestimmt, wenn es sich um ein ebenes Gelände handelt, das nicht mehr verändert wird. Daher ist ein Bezug auf die Höhenlage der Erschließungsstraßen besser, sofern sich daraus eindeutige Höhen entnehmen lassen (siehe Anmerkung im Plan).</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Entsprechend der Anmerkung im Vorentwurf unter Festsetzung 3.5 „Höhe der baulichen Anlagen“ wird im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens die Festsetzung zum unteren Höhenbezugspunkt geändert. Der Bezugspunkt wird sich auf die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Gebietes beziehen und durch die Höhenangabe „m ü. NN“ ersetzt. Grundlage hierfür ist die sich in Bearbeitung befindliche Erschließungsplanung.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

		<p>Es werden untere Höhenbezugspunkte für das Maß der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.</p>
<p>19.13</p>	<p>Anregung zur Festsetzung einer Höhenbeschränkung von technischen Dachaufbauten:</p> <p>In der textlichen Festsetzung 3.5 wird darüber hinaus festgesetzt, dass technische Aufbauten und Anlagen zur Solargewinnung die festgesetzte maximale Gesamthöhe überschreiten dürfen. Ein Maß ist allerdings nicht angegeben. Weiterhin wird auf Punkt B 16.2 verwiesen. Einen solchen Punkt gibt es nicht.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>In der Festsetzung 3.5 „Höhe der baulichen Anlagen“ wird auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung 17.1 „Technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie“ verwiesen. In dieser Festsetzung werden die Höhen technischer Aufbauten über dem letzten Geschoss (Dachhaut) beschränkt.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
<p>19.14</p>	<p>Hinweise zu Stellplätzen und Garagen:</p> <p>Unter Punkt A 2 ist festgesetzt, dass Garagengebäude nur dem Bedarf, der durch die im Geltungsbereich des BP zulässigen bzw. zugelassenen Nutzungen verursacht wird, dienen dürfen. Es stellt sich hier die Frage, wie die Anzahl der Stellplätze für das Garagengebäude festgelegt werden kann, wenn die Bebauung noch nicht realisiert ist und damit der Bedarf noch nicht feststeht.</p> <p>Auch die definierte Ausnahme bzgl. des Stellplatzbedarfs für Veranstaltungen des JUKUZ Karben ist nicht eindeutig und bestimmt. Es kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Größenordnung für einen zusätzlichen Stellplatzbedarf bei Veranstaltungen festgelegt werden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Die zukünftige Bebauung und damit auch die endgültige Anzahl notwendiger Stellplätze kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht definiert werden.</p> <p>In der dem Bebauungsplanverfahren vorhergegangenen Rahmenplanung wurden exemplarisch die Wohneinheiten sowie notwendigen Stellplätze berechnet und auf die im Plangebiet verorteten Sammelgaragen verteilt. Hierbei wurde ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je Wohneinheit angenommen. Dieser Stellplatzschlüssel wurde abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Karben im Bebauungsplans festgesetzt.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs wurde auf die im Vorentwurf definierte Ausnahme bzgl. des Stellplatzbedarfs für Veranstaltungen des JUKUZ Karben herausgenommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

		Ausnahme bzgl. des Stellplatzbedarfs für Veranstaltungen des JUKUZ Karben entfällt.
19.15	<p>Hinweise zur Festsetzung der Bauweise: Im Plan ist eine Bauweise festgesetzt. Es fehlt in der Legende die Zeichenerklärung für den Buchstaben "E".</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Die Legende des zeichnerischen Teils wird um die Bauweise „Einzelhaus“ (E) ergänzt.</p>
19.16	<p>Hinweise zur Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen: In der textlichen Festsetzung 7.4 ist von festgesetzten Gemeinschaftshöfen die Rede. Im Plan gibt es eine solche Festsetzung nicht.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wurde auf die Festsetzungen von Gemeinschaftsflächen verzichtet, da die einzelnen Baufelder zukünftig jeweils einem Eigentümer gehören werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Die mit „Gef“ gekennzeichneten Gemeinschaftsflächen werden im Entwurf des Bebauungsplans nicht mehr festgesetzt.</p>
19.17	<p>Hinweise zur Festsetzung der sozialen Wohnraumförderung: Unter Punkt A 8 ist festgesetzt, dass mindestens 20% der zulässigen Geschossfläche im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet für Wohnungen, die der sozialen Wohnraumförderung unterliegen, zur Verfügung stehen sollen. Es stellt sich hier die Frage der Überprüfbarkeit dieser Festsetzung. Soll sich diese Festsetzung auf jeden einzelnen Baukörper beziehen oder gilt das für das gesamte Baugebiet? Wenn letzteres der Fall wäre, käme das sog. "Windhundprinzip" zum Tragen, sofern die Grundstücke nicht nur an einen Bauträger verkauft werden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Das erklärte Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und insbesondere geförderten Wohnraum. Im Vorentwurf wurde dieses Ziel durch eine Festsetzung nach § 9 Abs 1 Nr. 7 BauGB bekräftigt, in dem der aktuelle Bedarf der Stadt Karben an gefördertem Wohnungsbau anhand eines Geschossflächenanteils festgesetzt wurde.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

		<p>Die Festsetzung nach § 9 Abs 1 Nr. 7 BauGB dient jedoch nur dem Zweck, dass die Wohnungen, die baulichen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Ausschlaggebend für die Zulässigkeit von Wohnungen auf den betreffenden Flächen ist also nicht die tatsächliche Förderung, sondern allein die Förderfähigkeit.</p> <p>Im weiteren Planungsprozess sind die einzelnen Baufelder bereits vermarktet worden. Mit jeder Entwicklungsgesellschaft werden städtebauliche Verträge geschlossen, die u.a. Regelungen treffen, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinaus gehen. Dies betrifft auch die Regelung in den Baufeldern 1 und 2 geförderten Wohnraum anzubieten.</p> <p>Damit wird die Festsetzung nach § 9 Abs 1 Nr. 7 BauGB nicht mehr zwingend benötigt und wurde aus den textlichen Festsetzungen herausgenommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Die Festsetzungen nach § 9 Abs 1 Nr. 7 BauGB ist aus den textlichen Festsetzungen herausgenommen worden.</p>
19.18	<p>Hinweise zur Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“: Wir weisen darauf hin, dass bei einer Gestaltung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Quartiersplatz - die Belange des Brandschutzes/Sicherheit besonders zu beachten sind.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die Belange des Brandschutzes/Sicherheit werden in der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Belangen nicht entgegen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Keine</p>
19.19	<p>Anregung zur Festsetzung von Größen der zulässigen Anlagen innerhalb der Grünflächen: Mit der textlichen Festsetzung 10.4 wurden auf der Grünfläche Grünzug III auch "funktional angemessene Anlagen wie Gemeinschaftshütten, Unterstände etc." als zulässig festgesetzt. Um spätere Diskussionen zu vermeiden, empfehlen wir, eine zulässige Größenordnung für solche Anlagen festzusetzen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die bisher in der Grünfläche zulässigen Errichtung von funktional angemessenen Anlagen wie Gemeinschaftshütten, Unterstände wird nicht weiterverfolgt und aus der</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

		<p>Festsetzung herausgenommen. Daher erübrigt sich eine Festsetzung der Größe dieser Anlagen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Die Festsetzung zur Errichtung von funktional angemessen Anlagen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche entfällt.</p>
<p>19.20</p>	<p>Hinweis zur Festsetzung von Geh-, Fahr und Leitungsrechten: Unter Punkt 12 wurde in Kombination mit dem Plan eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage und Breite kann lt. Festsetzung abgewichen werden. Da Festsetzungen eindeutig und bestimmt zu fassen sind, ist eine derartige Festsetzung nicht zulässig. Es ist eine präzise Ausnahme zu definieren.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belasten sind. Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung und ggf. der Abwicklung entsprechender Entschädigungen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird zunächst lediglich verhindert, dass die Flächen bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt werden, dass Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können.</p> <p>Planungsziel ist eine gute Durchwegung innerhalb des Plangebietes zu schaffen. Da zum jetzigen Planungsstand noch keine konkrete (Freiflächen-) Planung der einzelnen Baufelder vorliegen kann, bedarf es dennoch des planerischen Hinweises auf zukünftige Wegebeziehungen in Form von Gehrechten.</p> <p>Im weiteren Planungsprozess werden diese Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit durch vertragliche Regelungen oder eine grundbuchliche Eintragung gesichert.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Keine</p>
<p>19.21</p>	<p>Hinweise zu Änderungen in textlicher Festsetzung: Im Plan sind zu pflanzende Einzelbäume an bestimmten Standorten festgesetzt. Zur Nachvollziehbarkeit sind daher die Standorte einzumessen. Weiterhin emp-</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

	<p>fehlen wir, derartige Festsetzungen zur Verbesserung deren Umsetzbarkeit entweder auf öffentlichen Flächen zu machen oder vor Verkauf die Maßnahmen entsprechend umzusetzen.</p>	<p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes sind die Festsetzungen grundsätzlich überarbeitet worden.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Die Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen wurde im Rahmen der Entwurfsplanung konkretisiert.</p>
19.22	<p>Hinweise zu textlichen Festsetzung: Die textliche Festsetzung 17.1 ist zu überarbeiten. Im 2. Absatz ist ein Satz zu ergänzen. Weiterhin wird auf eine Festsetzung 14.14 verwiesen. Eine derartige Festsetzung gibt es nicht.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes sind die Festsetzungen grundsätzlich überarbeitet worden.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Die textliche Festsetzungen 17.1 wurde überarbeitet.</p>
19.23	<p>Hinweis zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen: Wir gehen davon aus, dass entsprechend der noch zu erarbeitenden schalltechnische Untersuchung Festsetzungen zum Schallschutz erfolgen werden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.</p> <p>Für das Plangebiet ergeben sich verschiedene Schallschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Im Bebauungsplan werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p>
19.24	<p>Hinweis zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen: Die Vermaßung im Plan ist in einigen Bereichen zu ergänzen z.B. BF 12, BF 10</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

		Im zeichnerischen Teil werden Vermaßungen ergänzt.
19.25	Denkmalschutz; Keine Bedenken: Keine Einwendungen.	Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Keine
19.26	Besondere Schulträgeraufgaben; Hinweise zu schulräumlichen Engpässen: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ werden aus Sicht des Schulträgers Bedenken geltend gemacht. An der zuständigen Grundschule Kloppenheim bestehen schon jetzt räumliche Engpässe. Durch die weitere Wohnbebauung im Zuständigkeitsbereich der Grundschule Kloppenheim wird diese Situation zunehmend verschärft.	Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Der Stadt Karben ist die Dringlichkeit eines weiteren Schulstandortes bewusst. Zurzeit wird der Bebauungsplan Nr. 231 „Kindergarten und Sportgelände Am Hang“ aufgestellt, mit dem Planungsrecht für den Neubau einer Schule geschaffen wird. Das Brunnenquartier befindet sich im Einzugsbereich dieser Schule. Die Stadt Karben wird somit ihrer kommunalen Aufgabe zur Schaffung eines neuen Schulstandortes gerecht. Alle weiteren in diesem Zusammenhang stehenden Aufgabenfelder befinden sich im Zuständigkeitsbereich des Schulträgers (Wetteraukreis). Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>21.</p>	<p>Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich Westflügel 65203 Wiesbaden</p>	<p>Schreiben vom 27.10.2020 Kein Az.</p>	
<p>21.1</p>	<p>Keine Bedenken: Gegen den Bebauungsplan Nr. 203 „Brunnenquartier“ werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Mittlerweile wurde eine geophysikalische Prospektion im beplanten Gebiet durchgeführt, die keine eindeutigen Hinweise auf Bodendenkmäler liefern konnte. Deshalb ist unter Punkt 12 Untersuchungen auf Bodendenkmäler folgender Hinweis zur rechtlichen Sicherstellung im Bebauungsplan aufzunehmen, bzw. die Ausführungen entsprechend zu ergänzen: Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG)."</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Dem Hinweis wird gefolgt. Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Ein entsprechender Hinweis wird sowohl in der Begründung (Kap. 12) als auch in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>	
<p>21.2</p>	<p>Hinweise zu Vorbehalten weiterer Stellungnahmen: Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Keine</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

35.	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Koordination Solmsstraße 38 60486 Frankfurt am Main	Email vom 13.11.2020 Kein Az.	
35.1	<p>Keine Bedenken:</p> <p>Frühzeitige Behördenbeteiligung zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.10.2020 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 203 „Brunnenquartier“ der Stadt Karben grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.</p> <p>Im ausgewiesenen Bereich sind derzeit keine Baumaßnahmen geplant. Wenn das Gebiet mit Erdgas erschlossen werden sollte, werden koordinierte Leitungsverlegungen erforderlich.</p> <p>Dazu wenden Sie sich bitte an:</p> <p>Frau Susanne Litz 069 213-26259 s.litz@nrm-netzdienste.de</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

37	OVAG – Oberhessische Versorgungsbetriebe AG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg	Schreiben vom 05.11.2020 Kein Az.	
37.1	<p>Hinweise zu unvollständiger Stellungnahme:</p> <p>Die Belange für die Wasserversorgungsanlagen der OVAG sind in dieser Stellungnahme nicht mitberücksichtigt worden. Eine separate Auskunft können Sie über die Fachabteilung in Inheiden - Tel. 06402 511-0 - einholen.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
37.2	<p>Hinweise zur Kabelverlegung und örtlichen Einmessung:</p> <p>Angrenzend zu dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 20-kV-, 0,4-kV-Kabel und Fernmeldekabel gelegt. Zusätzlich befinden sich 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 und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Festsetzungen stehen der Verlegung von Kabeln und deren örtlichen Einmessung nicht entgegen. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
37.3	<p>Hinweise zu Schutz- und Arbeitsstreifen:</p> <p>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.</p> <p>Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Festsetzungen stehen Verlegung von Kabeln und der Einhaltung von Schutz- und Arbeitsstreifen nicht entgegen. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

	<p>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</p> <p>Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg, (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50</p> <p>Wir bitten die Stadt Karben / Stadtteil Kloppenheim 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</p> <p>Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg, (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50</p> <p>in Verbindung setzt.</p>	
<p>37.6</p>	<p>Hinweise zu Änderung der Bestandsanlagen:</p> <p>Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Karben / Stadtteil Kloppenheim dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass eine Änderung der Bestandsanlagen nicht notwendig ist.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
<p>37.7</p>	<p>Hinweise zur elektrischen Versorgung:</p> <p>Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie halten wir den Bau von drei Transformatorenstationen für erforderlich. Einen geeigneten Standort 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/linken vorderen/hinteren Grundstücksseite. Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan ist textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation), bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes fanden Abstimmungen mit der OVAC statt. Ob insgesamt drei Transformatorenstationen benötigt werden, hängt stark von dem Energiebedarf des Quartiers statt. Dies sind Detailplanungen, die im Bebauungsplanverfahren nicht endabgestimmt werden können und im Zuge der Erschließungsplanung vertieft werden.</p>

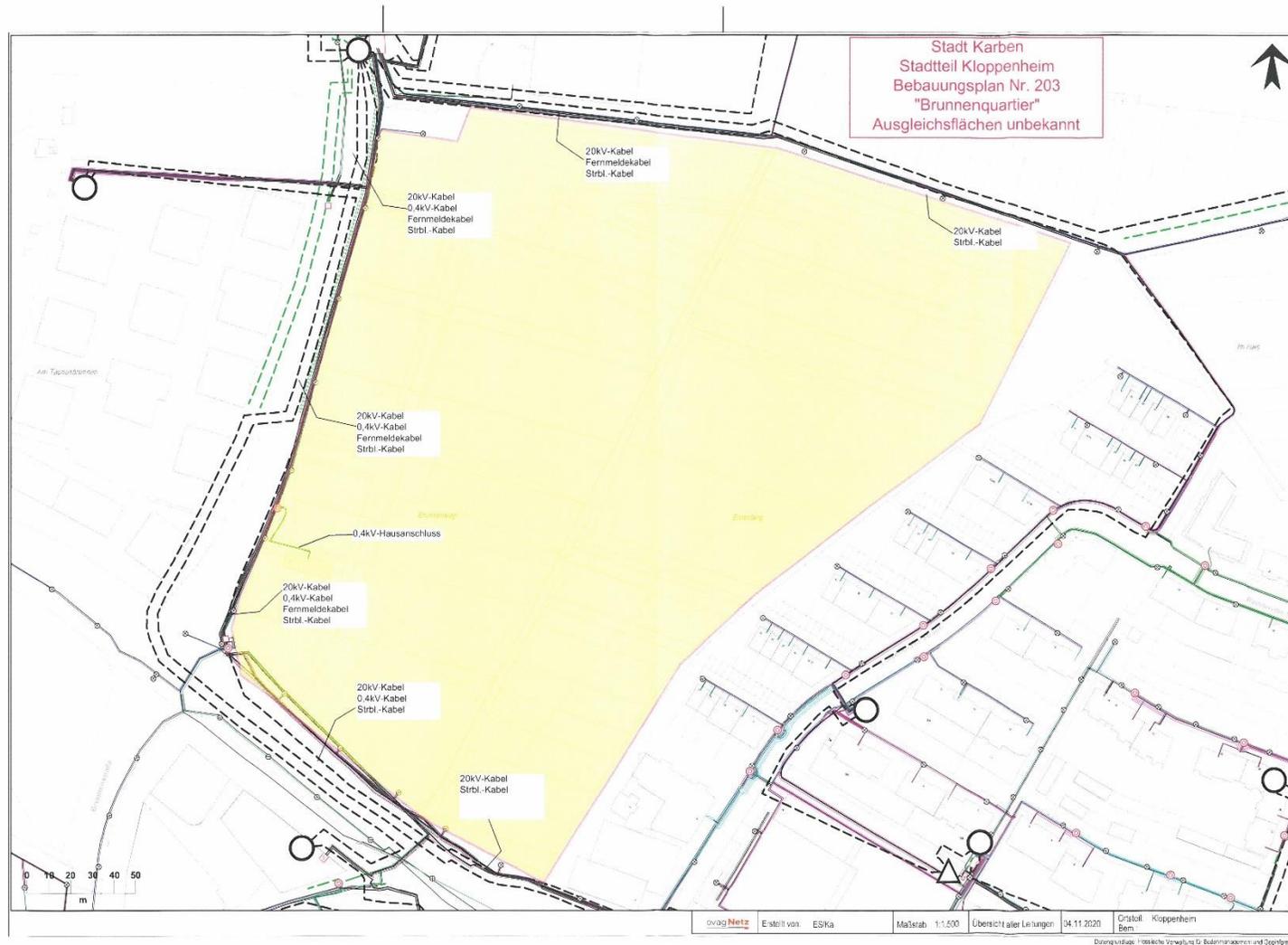
Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

	<p>Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1231 - in Verbindung.</p>	<p>Zunächst sind im Planteil drei Flächen für Transformatorstationen in dem Bebauungsplan festgesetzt. Falls sich im weiteren Bebauungsplanverfahren herausstellt, dass nur zwei Transformatorstationen benötigt werden, dann kann dies im Nachgang der Offenlage noch korrigiert werden. Da die Grundsätze der Planung dadurch nicht berührt sind und die Festsetzungen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO des Bebauungsplans grundsätzlich der Anordnung von weiteren Transformatorstationen nicht entgegen steht, bedarf es keine erneute Offenlage.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Es ist festgesetzt worden, dass die dem Baugebiet dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, wie z.B. Strom-, Telekommunikation-, Wärmeversorgung der Gebäude innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.</p>
<p>37.8</p>	<p>Hinweise zu Unterhalt der Transformatorstationen:</p> <p>Wir bitten den Stadtteil Kloppenheim, uns das Grundstück zu gegebener Zeit kostenlos zur Verfügung zu stellen. Das Grundstück bleibt weiterhin im Eigentum der Stadt Karben; wir werden für den Bau, den Betrieb und Unterhalt der Transformatorstation eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten eintragen lassen.</p> <p>Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.</p> <p>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.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die kostenlose Bereitstellung eines Grundstückes ist nicht verpflichtend.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

37.9

Anlage 1



Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

37.10 Anlage 2



Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>38.</p>	<p>Regionalverband FrankfurtRheinMain Postfach 11 19 41 60054 Frankfurt am Main</p>	<p>Schreiben vom 12.11.2020</p>	
<p>38.1</p>	<p>Hinweis auf die Einleitung des 6. Änderungsverfahrens des RPS/RegFNP 2010 im Bereich der Stadt Karben:</p> <p>Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt den Bereich, der im Bebauungsplan überwiegend als Wohnbau- und gemischte Baufläche festgesetzt wurde, als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft“ (ca. 6,7 ha) sowie als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (ca. 2,1 ha) dar. Überlagert werden diese Darstellungen mit dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, dem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“, dem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie dem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“.</p> <p>Grundlage für die Darstellung der „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Maßnahmen zum...“ war der in den früheren Flächennutzungsplan der Stadt Karben von 1996 integrierte Landschaftsplan, der hier Maßnahmen zum Biotopverbund vorschlug. Real befindet sich hier jedoch überwiegend Ackernutzung.</p> <p>Damit die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ aus dem RPS/RegFNP 2010 als entwickelt angesehen werden können, wurde am 1.7.2020 die Einleitung des 6. Änderungsverfahrens für die Stadt Karben „Brunnenquartier“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 8.9.2020 bis 7.10.2020 statt.</p> <p>Mit dem Vorhaben wird die letzte innerstädtische Lücke Karbens geschlossen. Aufgrund des hohen Bedarfes an Wohnbauflächen in der Region, dazu noch in der Nähe von Schienenhaltepunkten, betrachten wir das Vorhaben als sehr positiv.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Am 16.03.2023 wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim, Kreis Wetterau im Bereich des Regionalplanes Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplanes 2010, Gebiet: „Brunnenquartier“ vom RP genehmigt.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Der Hinweis auf die Genehmigung der Änderung im des Regionalplanes Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 wurde in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	
<p>38.2</p>	<p>Hinweis zum Artenschutz</p> <p>Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist auf Folgendes zu achten:</p> <p>Aufgrund der derzeit noch ausstehenden faunistischen Untersuchungen, der fehlenden Abarbeitung des Artenschutzes (artenschutzrechtliche Prüfung) sowie der Bilanzierung des Eingriffes und Ableitung des nötigen Ausgleiches, der</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

	<p>Dokumentation der Ergebnisse im Umweltbericht bzw. dem Grünordnungsplan und der rechtlichen Sicherung der entsprechenden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen kann aktuell keine Stellung genommen werden.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Die sich aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergebenden Vermeidungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.</p>
<p>38.3</p>	<p>Hinweis zu Angaben im Umweltbericht und Grünordnungsplan:</p> <p>Aus umweltfachlicher Sicht ist auf Folgendes zu achten:</p> <p>Die Angaben zu den Schutzgebieten entsprechen den in der SUP aufgezeigten Gebieten.</p> <p>Die Angaben u.a. zu Boden, Grundwasser/Oberflächengewässer etc. im Umweltbericht bzw. dem Grünordnungsplan sind unvollständig, mit Verweis auf das weitere Verfahren, so dass hierzu keine abschließende Stellungnahme möglich ist.</p> <p>Das Plangebiet ist zwar deichgeschützt, bei einem Versagen dieser Schutzzeineinrichtung jedoch hochwassergefährdet (siehe Begründung S. 14/15). Es wird empfohlen zu prüfen, ob ein Hinweis auf hochwassersichere Bauweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden sollte.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Rahmen des Vorentwurfs konnten noch keine konkreten Angaben getroffen werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Der Umweltbericht sowie der Grünordnungsplan werden zum Bebauungsplanentwurf abschließend fertiggestellt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 hinsichtlich der Lage des Plangebietes in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet aufgenommen. Weiterhin wird ein Hinweis auf hohe bzw. schwankende Grundwasserstände innerhalb des Plangebietes aufgenommen.</p>
<p>38.4</p>	<p>Hinweis zum laufenden Änderungsverfahren 6. Karben „Brunnenquartier“:</p> <p>Ein wichtiger Hinweis bezüglich des laufenden Änderungsverfahrens 6. Karben „Brunnenquartier“:</p> <p>Aufgrund der o.g. fehlenden oder noch nicht finalen Gutachten, müssen wir den Offenlagebeschluss für das 6. RegFNP- Änderungsverfahren Karben „Brunnenquartier“ in die Verbandskammersitzung im Mai 2021 verschieben. Hierfür müssten uns die finalen Gutachten bis Mitte Januar 2021 vorliegen.</p> <p>Da sich der Regionalverband aktuell wieder größtenteils im Homeoffice befindet, ist das Versenden des Originals derzeit leider nicht möglich.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>39.</p>	<p>Polizeidirektion Friedberg Prävention Herr Rudolf Postfach 10 07 64 61147 Friedberg</p>	<p>Schreiben vom 27.10.2020 Az.: ERS/1101882/2020</p>	
<p>39.1</p>	<p>Hinweise zum Zeitpunkt der Verkehrszählung: Der Regionale Verkehrsdienst Wetterau hat die Planunterlagen zur Kenntnis genommen und gibt aus verkehrspolizeilicher Sicht folgendes, hinsichtlich des oben genannten Bebauungsplans, zu bedenken: Die am 16. Juni stattgefundene Verkehrszählung, lag aufgrund der Pandemie bedingten schwächeren Verkehrslage etwas ungünstig, da viele die in dieser Zeit im Homeoffice, Kurzarbeit oder ähnlichen Arbeitszuständen tätig bzw. nicht tätig waren, nicht wie üblich am Verkehrsgeschehen teilgenommen haben. Natürlich ist auch uns klar, dass es unter diesen Umständen vermutlich keinen optimalen Zeitpunkt zur Verkehrszählung geben konnte.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs wurde die Verkehrsuntersuchung überarbeitet. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde eine weitere Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Erfassung des aktuellen Verkehrsgeschehens (Verkehrszählung) erfolgte am 24. November 2022 an den Knotenpunkten Brunnenstraße / Am Taunusbrunnen und Brunnenstraße / Zufahrt Gewerbegebiet Am Quellenhof. <i>Bei der Überarbeitung wurde eine Verringerung des plangebenden Mehrverkehr festgestellt.</i> Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: <i>Die Ergebnisse der überarbeiteten Verkehrsuntersuchung werden in der Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.</i></p>	
<p>39.2</p>	<p>Hinweise zu Verkehrsaufkommen: Durch das aktuell noch andauernde Bauprojekt „Am Taunusbrunnen“ B-Plan Nr.206 der Stadt Karben, steht bereits eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Es wäre wünschenswert gewesen diese Entwicklung erst abschließend beurteilen zu können, da die hier betroffenen Verkehrsknotenpunkte bereits jetzt in den Spitzenzeiten sehr belastet sind.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das Gebiet „Taunusbrunnen“ ist in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Keine</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>39.3</p>	<p>Hinweise zur aktuellen Verkehrslage:</p> <p>Zu den Spitzenzeiten, besonders im Feierabendverkehr, sind bereits jetzt Rückstaus aus Ri. Frankfurt bis zur B3 Kreuzung Kloppenheim (NK 5718057) und darüber hinaus (Ri. NK 5718056), an der Tagesordnung.</p> <p>Dies liegt zum Teil, nach unserer Meinung, an der bereits jetzt erreichten Leistungsgrenze der Lichtsignalanlagen im weiteren Verlauf der L3205/Bahnhofstr. In Richtung Innenstadt Karben und auch an dem zum Teil überlasteten Kreisverkehrsplatz Bahnhofstr./Luisenthaler Str./Robert-Bosch-Straße.</p> <p>In der morgendlichen Rushhour ist ähnliches in entgegengesetzter Richtung zu beobachten.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung konnten in den Spitzenverkehrszeiten keine Staus vom untersuchten Knotenpunkt bis zu den benachbarten Knotenpunkten im Zuge der L 3205 festgestellt werden. Die benachbarten Knotenpunkte B3/L3205 und L3205/Luisenthaler Straße/Robert-Bosch-Straße waren nicht Bestandteil der Untersuchung.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
<p>39.4</p>	<p>Hinweise zur Berücksichtigung der Fachbehörde:</p> <p>Eine Einschätzung der Fachbehörde HessenMobil zu der Leistungsgrenze der betroffenen Knotenpunkte und deren Lichtsignalanlagen könnte weiteren Aufschluss bringen.</p> <p>Wir bitten dies im Rahmen Ihrer Planung mit zu berücksichtigen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>HessenMobil wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um eine Stellungnahme gebeten.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>40.</p>	<p>Polizeipräsidium Mittelhessen Städtebauliche Kriminalprävention Frau Eismann Postfach 10 07 54 35337 Gießen</p>	<p>Schreiben vom 07.11.2020 Az.: E4 122 m 12 05/20 – 0722</p>	
<p>40.1</p>	<p>Keine Bedenken:</p> <p>Das Polizeipräsidium Mittelhessen, Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu der der Bauleitplanung der Stadt Karben, Bebauungsplan Nr. 203 „Brunnenquartier“, wie folgt Stellung:</p> <p>Die Planunterlagen wurden zur Kenntnis genommen und es bestehen derzeit aus kriminalpräventiver Sicht keine Einwände zu einem architektonisch und städtebaulich attraktiven Quartier, welches Angebote sowohl für (Junge) Familien, Singles und Paare aber auch insbesondere für Seniorinnen und Senioren beinhalten soll.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>	
<p>40.2</p>	<p>Hinweise zu kriminalpräventiven Maßnahmen:</p> <p>Im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung (Ausführung) ist es empfehlenswert kriminalpräventive Aspekte zu berücksichtigen.</p> <p>Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Die Gestaltung des baulichen und infrastrukturellen Lebensumfeldes des Menschen kann erheblichen Einfluss auf dessen subjektives Sicherheitsempfinden und die tatsächliche Kriminalitätslage vor Ort haben. Umfangreiche Informationen zur Städtebaulichen Kriminalprävention erhalten verschiedene Akteure unter folgendem Link:</p> <p>www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau.</p> <p>Ziel ist die Schaffung sicherer Lebensräume für alle Nutzergruppen.</p> <p>Die Einbeziehung der polizeilichen Beratungsstelle zur Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten ist von Vorteil. Die Beratungen sind kostenlos, produktneutral und ohne gewerbliche Interessen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>40.3</p>	<p>Hinweise zur Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle:</p> <p>Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet insbesondere für Mehrfamilienhäuser an, die bauliche Planung und Gestaltung der Sicherheit in den eigenen „vier Wänden“ unter präventiven Gesichtspunkten zu prüfen, um das Kriminalitätsrisiko auf ein Minimum zu reduzieren. Bauprojekte die Sicherheitsüberlegungen umsetzen und dadurch den polizeilichen Präventionsgedanken fördern, erhalten als sichtbares Zeichen das Gütesiegel für beispielhaftes Bauen „Sicher Wohnen in Hessen“. Ausführliche Informationen zur Aktion „Sicher Wohnen in Hessen“ und den Bewerbungsbogen als Word-Datei finden Sie unter www.vdwsuedwest.de oder unter www.polizei.hessen.de (Prävention - Städtebauliche Kriminalprävention - Gütesiegel für Wohnsicherheit).</p> <p>Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie unter www.k-einbruch.de.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Internetseite der Polizei (www.polizei.hessen.de) hingewiesen. Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie unter www.k-einbruch.de.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
--------------------	---	--

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>41a.</p>	<p>Regierungspräsidium Darmstadt Dez. Regionale Siedlungs- und Bau- leitplanung Az: III 31.2 64278 Darmstadt</p>	<p>Schreiben vom 10.11.2020 Az.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/79-2020/1</p>	
<p>41a.1</p>	<p>Hinweis zur vorangegangenen Stellungnahme: Zu der oben angeführten Planung „Brunnenquartier“ verweise ich auf meine Stellungnahme zur 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.</p>		<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Es wird auf Ziffer 41.b verwiesen Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Keine</p>
<p>41a.2</p>	<p>Naturschutz; Anregung die nördliche Gehölzfläche als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen folgendes mit: In der Stellungnahme zum Reg-FNP vom 08.10.2020 wurde herausgehoben wie sich die Flächen im derzeitigen RegFNP-Darstellen. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben ist es erforderlich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf wesentliche Punkte einzugehen, die für beide Verfahren von Bedeutung sind. Positiv zu werten sind die Festlegungen hinsichtlich der wasserdurchlässigen Wegebefestigungen; die Anlage von Gräben, Retention- und Versickerungsmulden zur Grundwasseranreicherung, die Vorschriften zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie die festgelegten Bepflanzungsmaßnahmen. Wesentlich ist eine tatsächliche Umsetzung und Kontrolle der o.g. Festlegungen. Bei der Grünachse im Norden wird festgelegt, dass die Gehölze zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind, da es sich hier um Leitstrukturen handelt. Weiter wird aufgeführt, dass an geeigneten Stellen der Graben aufgeweitet werden kann. Um diese Ziele umzusetzen sollten diese Flächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden.</p>		<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Die Grabenparzelle wird in das Plangebiet integriert und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Um die auf und an der Grabenböschung stehenden Gehölze und damit die Leitstruktur zu sichern, ist auf der gesamten Grabenlänge in südliche Richtung ein durchgängiger, ca. 9 m breiter Uferstreifen in die öffentliche Grünfläche zu integrieren und dort der Erhalt der Gehölze festzusetzen. Gleichzeitig dient die Gehölzstruktur der landschaftlichen Einbindung der geplanten Wohnsiedlung. Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Die Flurstücke 240/5 (teilweise), 266 und 518 werden in das Plangebiet integriert.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>41a.3</p>	<p>Naturschutz; Hinweis zur Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung:</p> <p>Auf das Erfordernis zur Vorlage einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung mit dem entsprechenden Bodenschutzteil im Bebauungsplanverfahren wird hingewiesen. Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Da die Planungsabsichten im Bereich des Brunnenquartiers der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bereits vor Inkrafttreten der neuen Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 bekannt waren und wurde durch die UNB der Stadt Karben mit E-Mail vom 23.10.2020 bestätigt, dass für das Bebauungsplanverfahren „Brunnenquartier“ die Kompensationsverordnung aus dem Jahr 2005 angewandt werden kann.</p> <p>Hinsichtlich der Abhandlung des Themas Bodenschutz in der Bauleitplanung hat die UNB ebenfalls bestätigt, dass eine verbal-argumentative Darlegung ausreichend sei. Von der UNB wird gefordert ein sog. Bodenverwertungskonzept in die abwägungsrelevanten Unterlagen des Bebauungsplans (Begründung und Umweltbericht) aufzunehmen. Darin ist darzulegen wo, wie und wieviel Überschussmassen verwertet werden können.</p> <p>Die aus dem Bodenverwertungskonzept resultierenden Maßnahmen können im Rahmen der Grundstücksvergaben/Konzeptvergaben berücksichtigt werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Es wird die Kompensationsverordnung aus dem Jahr 2005 angewandt. Auf dieser Rechtsgrundlage und der Eingriffsregelung wird im weiteren Verfahren die Biotoperfassung und -bewertung sowie die Eingriffsbilanzierung durchgeführt.</p> <p>Des Weiteren wird ein Bodenverwertungskonzept erstellt, dessen Ergebnisse in der Begründung und dem Umweltbericht berücksichtigt werden.</p>
<p>41a.4</p>	<p>Arbeitsschutz und Umwelt, Hinweis zur vorangegangenen Stellungnahme:</p> <p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p>Grundwasser</p> <p>Meine Stellungnahme vom 08.10.2020 ist weiterhin gültig.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Es wird auf Ziffer 41.b verwiesen</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>41a.5</p>	<p>Hinweise zu Oberflächengewässer:</p> <p>Das Planungsgebiet liegt in der Nähe des Gewässers „Nidda“ (etwa in Höhe Flusskilometer 32.1). Der Geltungsbereich befindet sich aufgrund der dort vorhandenen Deichstrecke nicht innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes nach § 76 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Nidda.</p> <p>Entsprechend der HWRMP-Gefahrenkarte Nidda-G_07 (Link: https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/nidda/g-karten/HWGK_Nidda_G-07.pdf) befindet sich der Geltungsbereich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.In einem potenziellen Überschwemmungsgebiet hinter einer qualifizierten Hochwasserschutzanlage. Wenn ein Versagen des Deiches Eintritt ist in diesem Bereich mit einem Wasserspiegel von 112,80 m ü. NN zu rechnen. 2.In einem Bereich, der bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQextrem) in der Nidda überflutet wird (Siehe rote Linie HWGK_Nidda_G-07). Die zu erwartende Wasserspiegelhöhe in diesem Bereich beträgt 112,99 m ü. NN. In diesen Risikogebieten sind gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder wesentlich zu erweitern, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. 	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>41a.6</p>	<p>Hinweise zur Entwässerung:</p> <p>Gegen den Bebauungsplanvorentwurf bestehen meinerseits keine grundlegenden Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet wird im Wesentlichen als Trenngebietsfläche in der aktuellen Prognose-Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben berücksichtigt. Bei der nächsten Fortschreibung der SMUSI ist das Gebiet vollständig zu berücksichtigen.</p> <p>Das unter Ziffer 18.6 der Begründung zum Bebauungsplan aufgezeigte Entwässerungskonzept für Niederschlagswasser entspricht den gesetzlichen Vorgaben nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- und § 37 Abs. 4 Hessisches</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

	<p>Wassergesetz -HWG-, allerdings fehlt noch eine rechtsverbindliche Festsetzung hinsichtlich der Nutzung von Niederschlagswasser.</p> <p>Die konkrete Entwässerungsplanung sollte möglichst frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Darmstadt -Abt. Arbeitsschutz und Umwelt-, Dez. 41.3 abgestimmt werden, um unnötige Verzögerungen bzw. Fehlplanungen zu vermeiden. Hinweise:</p> <p>Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.</p>	
<p>41a.7</p>	<p>Hinweise zu allgemeinem Bodenschutz:</p> <p>Im Vorentwurf zur Begründung des Bebauungsplans findet sich eine Aussage, dass keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte und sonstige schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Vorentwurfs des Bebauungsplans unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die FIS AG ständig fortgeschrieben wird. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Nachforschungspflichten, wie sie sich aus dem Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, St.Anz. 19/2002 S. 1753 ergeben.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans ist eine Geo- und abfalltechnische Untersuchung durch bgm Baugrundberatung GmbH, 05/2020 erstellt worden.</p> <p>Die Materialprobe MP Auffüllung 1 ist aufgrund erhöhter PAK- und Benzo(a)pyren-Konzentrationen in die Zuordnungsklasse >Z 2 nach LAGA Boden (Hessisches Merkblatt 2018) einzustufen.</p> <p>Böden mit dem Zuordnungswert > Z 2 können nur einer Verwertung / Beseitigung auf einer zugelassenen Deponie oder einer schadstoffbeseitigenden Vorbehandlung in einer zugelassenen Anlage und anschließende Wiederverwertung zugeführt werden. Bei der Entsorgung sind hier zusätzlich die Bedingungen der Depo-nieverordnung (DepV) zu beachten.</p> <p>Die übrigen analysierten Bodenmischproben MP Lehm 1, MP Lehm 2 und MP Kies 1 sind in die Zuordnungsklasse Z 0 nach LAGA Boden (Hessisches Merkblatt 2018) einzustufen.</p> <p>Bei Stoffgehalten des Zuordnungswerts Z 0 kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Grundwasser, Boden und menschliche Gesundheit stattfinden.</p> <p>Der Einbau von Boden ist uneingeschränkt möglich.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Die Ergebnisse der Geo- und abfalltechnischen Untersuchung werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>41a.8</p>	<p>Hinweise zu vorsorgendem Bodenschutz:</p> <p>Der vorsorgende Bodenschutz (Schutzgut Boden) wird behandelt. Wobei die einzelnen Bausteine, die sich für den Umweltbericht aus der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums ableiten lassen, zum Teil nur genannt werden, ohne das eine wirkliche Behandlung/Befassung stattfindet. Der Umweltbericht sollte im Entwurf vollständig sein und die Bausteine abdecken. Dies ist gerade bei den Bausteinen „Vermeidung und Verminderung“, sowie „Ausgleich“ notwendig, um Bodenfunktion in den nicht überbauten Bereichen zu erhalten.</p> <p>In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.</p> <p>Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten. Ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen unter nachrichtlichen Hinweise erscheint sinnvoll, da die DIN Auswirkungen auf die Planung und Durchführung von Bauvorhaben haben.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen bitte ich daher die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.</p> <p style="text-align: center;">Bausteine Umweltbericht</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">Boden Ziele</td> <td style="width: 10%;">Boden und Bodenfunktionen Bestandsaufnahme</td> <td style="width: 10%;">Boden Vorbelastungen</td> <td style="width: 10%;">Boden zusammenfassende Bewertung</td> <td style="width: 10%;">Boden Erheblichkeit</td> <td style="width: 10%;">Boden Auswirkungenprognose bei Nicht-Durchführung Planung</td> <td style="width: 10%;">Boden Auswirkungenprognose bei Durchführung Planung</td> <td style="width: 10%;">Boden Vermeidung und Verminderung</td> <td style="width: 10%;">Boden Ausgleich</td> <td style="width: 10%;">Boden Planungsalternativen</td> <td style="width: 10%;">Boden Methoden, Schwierigkeiten, Lücken</td> <td style="width: 10%;">Boden Monitoring</td> <td style="width: 10%;">Boden allg. Zusammenfassung</td> </tr> </table>	Boden Ziele	Boden und Bodenfunktionen Bestandsaufnahme	Boden Vorbelastungen	Boden zusammenfassende Bewertung	Boden Erheblichkeit	Boden Auswirkungenprognose bei Nicht-Durchführung Planung	Boden Auswirkungenprognose bei Durchführung Planung	Boden Vermeidung und Verminderung	Boden Ausgleich	Boden Planungsalternativen	Boden Methoden, Schwierigkeiten, Lücken	Boden Monitoring	Boden allg. Zusammenfassung	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes behandelt. Dies erfolgt verbal-argumentativ im Rahmen des Grünordnungsplans bzw. des Umweltberichts und wird im weiteren Verfahren ergänzt.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Der Umweltbericht bzw. der Grünordnungsplan erfahren hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes Ergänzungen.</p> <p>Ein entsprechender Verweis auf die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 wird in das Kapitel Hinweis der textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
Boden Ziele	Boden und Bodenfunktionen Bestandsaufnahme	Boden Vorbelastungen	Boden zusammenfassende Bewertung	Boden Erheblichkeit	Boden Auswirkungenprognose bei Nicht-Durchführung Planung	Boden Auswirkungenprognose bei Durchführung Planung	Boden Vermeidung und Verminderung	Boden Ausgleich	Boden Planungsalternativen	Boden Methoden, Schwierigkeiten, Lücken	Boden Monitoring	Boden allg. Zusammenfassung			
<p>41a.9</p>	<p>Hinweis zum Immissionsschutz:</p> <p>Der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass derzeit eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt wird. Diese schall-</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p>													

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

	<p>technische Untersuchung muss jedoch nicht nur die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen aus Schienen- und Straßenverkehr betrachten, sondern muss auch Aussagen dazu treffen, in welchem Umfang mit Schallimmissionen ausgehend von den Gewerbebetrieben im Norden und im Süden des Plangebietes zu rechnen ist. Es ist derzeit nicht auszuschließen, dass die Gewerbebetriebe durch die heranrückende Wohnbebauung in ihrem Betrieb bzw. ihrer Entwicklung eingeschränkt werden. Ebenso müssen in der Untersuchung Aussagen zu Schalleinwirkungen aus Sportanlagen im Umfeld des Plangebietes (hier Tennisanlage im Norden des Gebietes) enthalten sein. Eine detaillierte Prüfung des Entwurfes kann erst nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung durchgeführt werden.</p>	<p>Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellte Schalltechnische Untersuchung hat auch die Einwirkungen der nördlich und südlich gelegenen Gewerbegebiete auf das Plangebiet berücksichtigt.</p> <p>Die Geräuschbelastung durch Gewerbe liegt im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) innerhalb der Baugrenzen tagsüber bei nicht mehr als 49 dB(A) und in der Nachtzeit nicht oberhalb von 39 dB(A), so dass hier die zulässigen Richtwerte nach TA Lärm für allgemeines Wohngebiet (WA) von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) durch den Gewerbelärm eingehalten werden.</p> <p>Im geplanten Urbanen Gebiet (MU) mit den Baufeldern BF 9 und BF 10 wird innerhalb der Baugrenzen eine Geräuschbelastung durch Gewerbe von tagsüber nicht mehr als 51 dB(A) und nachts von nicht mehr als 41 dB(A) erreicht. Damit können in den Baufeldern BF 9 und BF 10 die zulässigen Richtwerte nach TA Lärm für Urbane Gebiete (MU) von tagsüber 63 dB(A) und nachts von 48 dB(A) durch den Gewerbelärm eingehalten werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>41a.1 0</p>	<p>Hinweise zu bergrechtlichen Belangen:</p> <p>Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:</p> <p>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG <p>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

	<p>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.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p>Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Plangebiet wird jedoch von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Ich weise darauf hin, dass die Möglichkeit einer CO₂-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. CO₂-Freimessungen) getroffen werden.</p> <p>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p>	
<p>41a.1 1</p>	<p>Hinweis zur Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes:</p> <p>Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Es erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Anfrage beim KMRD. Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel innerhalb des Plangebiet vor.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>41b.</p>	<p>Stellungnahme zur 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird eingearbeitet</p>	
	<p>Regierungspräsidium Darmstadt 64278 Darmstadt</p>	<p>Schreiben vom 08.10.2020 Az.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/69-2020/1</p>
<p>41b.1</p>	<p>Keine Bedenken: Die vorgesehene Fläche von 8,8 ha des „Brunnenquartiers“, liegt zum größten Teil im „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und nur ein kleiner untergeordneter Teil von 2,1 ha liegt im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und in vergleichbarer Größe im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“. Da diese nicht raumbedeutsam sind, besteht aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Keine</p>
<p>41b.2</p>	<p>Hinweise zu Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen sowie Klimafunktionen Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen folgendes mit: Für die 6. FNP Änderung des Gebietes Brunnenquartier bestehen von Seiten der Oberen Naturschutzbehörde Bedenken. Wie aus den Unterlagen zu entnehmen ist, handelt es sich um eine Fläche von 8.8 ha. In der derzeitigen RegFNP-Darstellung sind davon: 6.7 ha: „Ökologisch bedeutsame Flächennutzungen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft“ 2.1 ha: „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Die Hinweise beziehen sich auf die RegFNP-Ebene und sind im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zur 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abzuwägen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Artenschutzgutachten sowie eine naturschutzrechtliche Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan als Festsetzungen berücksichtigt bzw. der Ausgleich des Eingriffes erfolgt voraussichtlich über eine Flächenkompensation, die im weiteren Verfahren umgesetzt wird. Nach dem Klimagutachten (Bebauungsplan „Neue Mitte Karben“ in Karben, Bebauungsplan Nr. 203 „Innenstadt“, Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2014) sind durch die vorgesehene Bebauung je nach Ausgestaltung lokalklimatische Auswirkungen in den Süden bis nach Bad Vilbel, Dortelweil möglich und zu beachten. Durch die geplante Bebauung ergibt sich eine Abnahme des Kaltluftstroms südlich vom Plangebiet (ca. 10 %). Bei ausgeprägter Kaltluftbildung tritt eine Änderung im Kaltluftvolumen-</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

	<p>Die beabsichtigte RegFNP-Darstellung ist vorgesehen:</p> <p>5.8 ha: „Wohnbaufläche“</p> <p>0.7 ha: Gemischte Baufläche</p> <p>2.3 ha: Grünfläche, Park</p> <p>Um die derzeitigen Ziele des RegFNP auch weiterhin zu berücksichtigen, ist es erforderlich, bereits auf der Ebene des FNP auf Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen einzugehen und sich mit den Klimafunktionen auseinander zu setzen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorgelegten Planung erscheint es kaum möglich zu sein, all diese Funktionen auf 2.3 ha Grünfläche, Park umzusetzen. Es sollte über eine Vergrößerung der Grün-/Parkfläche nachgedacht werden.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, effektive Ausgleichsmaßnahmen mit gleichzeitiger Klimafunktion bereits auf der FNP Ebene einzuplanen. Die Festlegung dieser Flächen sollte nur als Größenordnung sowohl in der Baufläche als auch in der Grünfläche/Parkfläche stattfinden und im späteren Bebauungsplanverfahren konkretisiert werden.</p>	<p>strom von weniger als 10 % ein. Dies betrifft das im Süden gelegene Gewerbegebiet und den nördlichen Siedlungsrand von Bad Vilbel, allerdings bleibt die Be- und Durchlüftung der betroffenen Gebiete erhalten.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
<p>41b.3</p>	<p>Hinweise zur Wasserversorgung und Grundwasser</p> <p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p>Grundwasser</p> <p>Die Flächennutzungsplanung 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.</p> <p>In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:</p> <p>1. Wasserversorgung</p> <p>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.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die RegFNP-Ebene und sind im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zur 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abzuwägen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die wasserwirtschaftlichen Belange berücksichtigt worden. Eine ausreichende Wasserversorgung des Plangebietes ist durch die Stadt Karben gesichert.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Büro bgm Baugrundberatung GmbH erstellt. Gemäß den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung vom 13.05.2021 weisen die dominierenden bindigen Lehmböden nur eine geringe Durchlässigkeit mit $k \leq 1 \times 10^{-7}$ m/s auf. Demnach ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in dieser Bodenschicht weder sinnvoll (im Sinne des DWA-Arbeitsblattes A 138) noch technisch durchführbar. Auch die verlehnten Kiese werden mit Durchlässigkeiten von erfahrungsgemäß $k < 1 \times 10^{-6}$ m/s die Anforderungen für eine Versickerung nicht erfüllen.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

Die Flächennutzungsplanung 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 ggf. erforderliche Wasserhaltungen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen.

Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss.

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

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

2. Grundwasserschutz

Im geltenden Regionalplan Südhessen ist das Gebiet des Brunnenquartiers als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen. Auf diese Festlegung ist weiterhin in Text und Karte hinzuweisen.

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

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

Gemäß den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung vom 13.05.2021 schwankten die Grundwasserstände zum Untersuchungszeitraum entsprechend der Morphologie um Höhen von rd. 108,5 – 109,8 m ü. NN. Die geringsten Grundwasserflurabstände betragen zum Untersuchungszeitpunkt rd. 2,3 – 2,4 m unter GOK. Im Mittel wurde der Grundwasserspiegel in 2,9 m unter GOK eingemessen.

Ein Einmessen der Grundwasserstände nach Beendigung der Bohrung zeigte teils ein deutliches Ansteigen des Grundwassers, was auf die gespannten Grundwasserhältnisse im Untersuchungsgebiet hinweist, welche durch die stratigraphische Abfolge der bindigen Lehme über den grundwasserführenden Schichten bedingt wird.

Für die sichere Festlegung eines Bemessungswasserstandes sind Messdaten aus langjährigen Grundwasserbeobachtungen erforderlich. Die nächstgelegene, aussagekräftige Grundwassermessstelle liegt rd. 1 km östlich des Baugebiets (Messstellen-Nr. 9430 Groß-Karben).

Hier wurde der höchste Grundwasserstand im Jahre 1986 in 2,22 m unter GOK eingemessen. Der mittlere Grundwasserstand wird mit 5,35 m unter GOK beziffert. Das Schwankungsverhalten des Grundwassers beträgt etwa 3,74 m. Überträgt man diese Daten auf den Projektstandort und berücksichtigt die erkundete Bodenfarbe ist davon auszugehen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen (langanhaltender Niederschlag, Starkregenereignis) und/oder Hochwasserereignissen der Nidda das Grundwasser gegenüber den gemessenen Werten deutlich ansteigen kann. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf ausgewiesene Überschwemmungsgebiete nördlich der Nidda. Wir empfehlen demnach, den Bemessungswasserstand vorsorglich mit 1,0 m unter vorhandener Geländeoberkante anzusetzen (bgm 2021).

Der mittlere MHGW wird auf Grundlage der vorstehenden Datenlage mit 2 m unter GOK angesetzt.

Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:

Im Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB hinsichtlich der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände aufgenommen.

Es wird ein Hinweis zur Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes aufgenommen.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>41b.4</p>	<p>Hinweise zum Oberflächengewässer und der Gewässergüte</p> <p>Oberflächengewässer</p> <p>Aus der Sicht des Dezernates 41.2 nehme ich zu der geplanten 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für das Gebiet „Brunnenquartier“ im Stadtteil Kloppenheim der Stadt Karben wie folgt Stellung:</p> <p>Die betroffene Fläche liegt in der Nähe des Gewässers „Nidda“ (etwa in Höhe Flusskilo-meter 32.1). Der Geltungsbereich befindet sich aufgrund der dort vorhandenen Deichstrecke nicht innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes nach § 76 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Nidda.</p> <p>Entsprechend der HWRMP-Gefahrenkarte Nidda-G_07 (Link: https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/nidda/gkarte/HWGK_Nidda_G-07.pdf) befindet sich der Geltungsbereich:</p> <p>In einem potenziellen Überschwemmungsgebiet hinter einer qualifizierten Hochwasserschutzanlage. Wenn ein Versagen des Deiches Eintritt ist in diesem Bereich mit einem Wasserspiegel von 112,80 m ü. NN zu rechnen.</p> <p>2. In einem Bereich, der bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQextrem) in der Nidda überflutet wird (Siehe rote Linie HWGK_Nidda_G-07). Die zu erwartende Wasserspiegelhöhe in diesem Bereich beträgt 112,99 m ü. NN. In diesen Risikogebieten sind gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder wesentlich zu erweitern, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.</p> <p>Abwasser, Gewässergüte</p> <p>Aus der Sicht des Dezernates 41.3 bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Im Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB hinsichtlich der Lage des Plangebietes in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet aufgenommen.</p>
<p>41b.5</p>	<p>Hinweise zum Bodenschutz:</p> <p>Bodenschutz</p> <p>Nachsorgender Bodenschutz</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

<p>Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Änderung unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.</p> <p>Der Planungsträger hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweise ich zusätzlich auf den Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001, bekanntgegeben im StAnz.19/2002 S. 1753 ff.).</p> <p>Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Im Umweltbericht sind viele Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden jedoch nicht vollumfänglich berücksichtigt und stattdessen wird auf das Bebauungsplan-Verfahren verwiesen.</p> <p>Unter „B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ (Seite 19) wird eine Bodenkundliche Baubegleitung empfohlen. Es sollte eine Bodenkundliche Baubegleitung zwingend stattfinden, da nur so auch die DIN 19639 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben eingehalten und umgesetzt werden kann.</p> <p>Ein Ausgleich oder Kompensation sollte nicht nur nach naturschutzrechtlichen Maßgaben, sondern speziell auch nach bodenschutzrechtlichen Kriterien erfolgen. Dazu verweise ich auf die Möglichkeit der Anwendung der Arbeitshilfe zur Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB.</p> <p>Die Bodenkundliche Baubegleitung sollte schon im Bebauungsplanverfahren mit eingebunden werden, da sonst ein Bodenmanagementkonzept/-plan nur schwer realisierbar ist.</p> <p>Das Baugesetzbuch fordert in § 1a Abs.2, mit Boden schonend und sparsam umzugehen. Es verlangt ferner, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich auf die RegFNP-Ebene und sind im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zur 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abzuwägen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Büro bgm Baugrundberatung GmbH erstellt. Gemäß den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung vom 13.05.2021 ist der Boden innerhalb des Plangebietes organoleptisch unauffällig.</p> <p>Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan u.a. Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Anlage von Grünflächen und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge festgesetzt. Bodenbezogene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind detailliert im Umweltbericht aufgeführt.</p> <p>Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und Vorgaben zur Lagerung und zum Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731).</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>
---	--

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

	<p>zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB.) Dies gilt auch für Eingriffe in den Boden. Hierfür wird die Anwendung der Arbeits-hilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeits-hilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Schriftenreihe Böden und Bodenschutz in Hessen Heft 14, 2018) empfohlen.</p> <p>Ich bitte aus den genannten Gründen die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.</p> <p>In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.</p>	
<p>41b.6</p>	<p>Hinweise zum Immissionsschutz:</p> <p>Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)</p> <p>Gegen die o.g. geplante 6. Änderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, es wird aber aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf Folgendes hingewiesen:</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Mitte von Karben an das westlich und östlich bereits Wohnbau-flächen und gemischte Bauflächen anschließen. Das Plangebiet soll als Wohn- und Mischbaufläche mit einem größeren Grünbereich ausgewiesen werden.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass nördlich und südlich an das Plangebiet Gewerbegebiete und des Weiteren die Landesstrasse L 3205 südlich angrenzen. Es ist zu berücksichtigen, dass es durch die vorbeiführende Landesstrasse und den Gewerbegebieten zu Lärmbelastigungen kommen kann.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die RegFNP-Ebene und sind im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zur 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abzuwägen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die auch die Schallimmissionen des Eisenbahnbetriebs berücksichtigt hat.</p> <p>Für das Plangebiet ergeben sich verschiedene Schallschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Im Bebauungsplan werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p>
	<p>Hinweise zum Bergrecht:</p> <p>Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:</p> <p>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

	<p>- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010</p> <p>- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</p> <p>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</p> <p>- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</p> <p>Hinsichtlich des Altbergbaus:</p> <p>- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,</p> <p>- in der Datenbank vorliegende Informationen,</p> <p>- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.</p> <p>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.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p>Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Plangebiet wird jedoch von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Ich weise da-rauf hin, dass die Möglichkeit einer CO₂-Ausgasung besteht, sollte die Überdeckung die-ser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über deren Tiefe und Ausbreitung vor.</p> <p>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p>	
41b.7	<p>Hinweise zur Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes:</p> <p>Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

	<p>von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, De-zernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.</p>	<p>Begründung: Es erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Anfrage beim KMRD. Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel innerhalb des Plangebiet vor.</p> <p>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: keine</p>
--	---	---

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ eingegangenen Stellungnahmen

44.	Staatl. Schulamt für den Hochtaunus- und Wetteraukreis Mainzer-Tor-Anlage 8 61169 Friedberg	Email vom 12.10.2020 Kein Az.	
44.1	Keine Bedenken: in Bezug auf Ihre E-Mail vom 05.10.2020 teile ich Ihnen mit, dass keine Einwände gegen die digitale Durchführung der Beteiligung gemäß § 4 BauGB bestehen.		Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: keine